

così una vendita totale degli immobili più rapida, di dover dividere in tre lotti, divisi come sopra evidenziato. **Il primo lotto** costituito dal monolocale con un piccolissimo giardino e una terrazza censito al N.C.E.U. del Comune di Monteverdi Marittimo al F.69 Part. 180 sub.11 ; **il secondo lotto** costituito dal bilocale anche questo con un piccolo giardino e terrazza censito al N.C.E.U. del Comune di Monteverdi Marittimo al F.69 Part. 180 sub.12, **il terzo lotto** costituito da un trilocale o meglio un bilocale con anche stanza armadi finestrata e una terrazza nonché, un giardino di modeste dimensioni che copre però due lati dell'immobile il tutto censito N.C.E.U. del Comune di Monteverdi Marittimo al F.69 Part. 180 sub.13,

PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO 1 (monolocale in loc. Gualda via Castagnetana villaggio "Orizzonti del Castelluccio" Monteverdi Marittimo F.69 part.180 sub.11);

LOTTO 2 (bilocale in loc. Gualda via Castagnetana villaggio "Orizzonti del Castelluccio" comune di Monteverdi Marittimo F.69 part.180 sub.12);

LOTTO 3 (trilocale in loc. Gualda via Castagnetana villaggio "Orizzonti del Castelluccio" comune di Monteverdi Marittimo F.69 part. 180 sub.13);

1) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI CON RIF.CATASTALI (per tutti e tre i lotti):

- 1 monolocale posto al piano terra con soggiorno/cottura, bagno, disimpegno,terrazza al piano e piccolissimo giardino esclusivo. Il



monocale è posto al piano terra di un fabbricato con altre unità immobiliari attigue ed altre poste ai piani superiori, il tutto è situato in via castagnetana nel comune di Monteverdi Marittimo in quello che viene chiamato villaggio "orizzonti del Castelluccio" e censito al N.C.E.U. al F. 69 part.180 sub. 11 cat. A/2 classe 1 consistenza 2 vani sup. catastale 36 mq escluse le parti scoperte 34 mq.

Rendita 170,43 ;

- 1 bilocale posto al piano terra con soggiorno/cottura, bagno, disimpegno, ripostiglio, camera, terrazza al piano e giardino di modeste dimensioni esclusivo. Il bilocale è posto al piano terra di un fabbricato con altre unità immobiliari attigue ed altre poste ai piani superiori, il tutto è situato in via castagnetana in quello che viene chiamato villaggio "orizzonti del Castelluccio" nel comune di Monteverdi Marittimo e censito al N.C.E.U. al F. 69 part.180 sub. 12 cat. A/2 classe 1 consistenza 3,5 vani sup. catastale 63 mq escluse le parti scoperte 57 mq. **Rendita 298,25 ;**

- 1trilocale posto al piano terra con soggiorno/cottura, bagno, disimpegno, ripostiglio, camera, stanza armadi con finestra, terrazza al piano e modesto giardino esclusivo posto però su due lati del fabbricato. Il bilocale/ è posto al piano terra di un fabbricato con altre unità immobiliari attigue ed altre poste ai piani superiori, il tutto è situato in via Castagnetana in quello che viene chiamato villaggio



"orizzonti del Castelluccio" nel comune di Monteverdi Marittimo e

censito al N.C.E.U. al F. 69 part.180 sub. 13 cat. A/2 classe 1

consistenza 3,5 vani sup. catastale 65 mq escluse le parti

scoperte 58 mq. Rendita 298,25 ;

**2) VALORE DI STIMA DEI SINGOLI LOTTI E PREZZO A
BASE D'ASTA**

(per i tre lotti):

LOTTO 1 (F.69 Mapp. 180 sub.11 cat. A/2 monolocale con giardino)

valore di mercato stimato tolte le spese condominiali non pagate :

€. 42.000,00

(diconsi quarantaduemila euro)

valore base d'asta stimato : €. 37.800,00

(diconsi trentasettemilaottocento euro)

LOTTO 2 (F.69 Mapp. 180 sub.12 cat. A/2 bilocale con terrazza)

valore di mercato stimato ,tolte le spese condominiali non pagate:

€. 71.000,00

(diconsi settantunmila euro)

valore base d'asta stimato : €. 63.900,00

(diconsi sessantatremilanovecento euro)

LOTTO 3 (F.69 Mapp. 180 sub.13 cat. A/2 bilocale con stanza armadi e terrazza)

valore di mercato stimato ,tolte le spese condominiali non pagate e

quelle di regolarizzazione:



€. 77.800,00

(diconsi settantasettemilaottocento euro)

valore base d'asta stimato : €. 70.000,00

(diconsi settantamila euro)

Visto quanto sopra, si ha che il valore commerciale complessivo per i tre lotti, tolte le spese per sanatorie, ripristini e spese condominiali è pari a:

€. 190.800,00

mentre il valore complessivo a base d'asta per i tre lotti è pari a:

€. 171.700,00

3) STATO OCCUPAZIONE IMMOBILI PER I TRE LOTTI:

Non occupati

Visto quanto sopra detto quindi, gli immobili del presente lotto sono di fatto da considerarsi liberi

Il sottoscritto inoltre, non avendo trovato in conservatoria alcun contratto preliminare regolarmente registrato e/o trascritto, non può fare altro che affermare che il diritto di prelazione di terzi decade su tutte le u.i. oggetto della presente esecuzione.



4) ESISTENZA ABUSI EDILIZI, LORO DATAZIONE (per i tre lotti):

Possiamo affermare che rispetto alle planimetrie depositate alla casa comunale (2° variante alla DIA n. 37/D del 2005 presentata a sua volta con DIA n.156 del 2007, si veda All. n. 09) non esistono difformità edilizie (se non quelle rientranti nei limiti di tolleranza di legge) per i due immobili facenti parte dei lotti 1 e 2 oggetto di esecuzione immobiliare mentre esiste una piccola difformità nell'immobile facente parte del lotto 3 . Per quest'ultimo lotto infatti si nota un piccolo scivolamento in avanti (di circa 1 metro verso il confine di proprietà) degli scali esterni che dal vialetto a comune portano al livello del giardino di proprietà dell'abitazione (meglio individuabili negli elaborati grafici di rilievo All. n. 07)

(Per ulteriori dettagli in merito si veda perizie specifiche dei tre lotti)

5) CONTINUITA' TRASCRIZIONI E CRONISTORIA EDILIZIA:

consistenza:

- **(lotto 1)** 1 monocale per civile abitazione composto da soggiorno/cottura, bagno W.C. disimpegno, terrazza e piccolissimo giardino. Il tutto situato in via Castagnetana nel comune di Monteverdi Marittimo località Gualda villaggio denominato "orizzonti del Castelluccio" e censito al N.C.E.U. al F. 69 part. 180 sub. 11 cat. A/2 classe 1 consistenza 2 vani sup. catastale 36 mq escluse le aree scoperte 34 mq. Rendita 170,43 € ;

- **(Lotto 2)** 1 bilocale per civile abitazione composto da



- Alla società [REDACTED], l'intera piena proprietà degli immobili siti in Monteverdi Marittimo, Foglio 69 Particella 180 Sub. 11/12/13, sono pervenuti per atto di permuta del 04/12/2007 numero di repertorio 55047/19716 dal Notaio Marcone Francesco con Sede in Pomarance (Pi) trascritto il 17/12/2007 nn° 12288/7374 dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] p.iva [REDACTED]
- Alla società [REDACTED], l'intera piena proprietà degli originari terreni in Monteverdi Marittimo Foglio 69 Particella 108 e Particella 111 è pervenuta mediante sentenza di omologazione concordato fallimentare del 26/02/2002 Numero di Repertorio 1261/2002 Tribunale di Lucca trascritto il 19/11/2002 n° 10069/6865 dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] P.iva [REDACTED]

Per i tre immobili costituenti ciascuno i tre lotti in questione, possiamo affermare che :

La zona di piano è UTOE 8,9 art.51 delle NTA quadro 14.

I Vincoli presenti per il vigente regolamento urbanistico del comune di

Monteverdi Marittimo sono: a) Vincolo paesaggistico; b) idrogeologico c)

fascia di rispetto pozzi d'uso idro potabile .

CRONISTORIA EDILIZIA SUGLI IMMOBILI

(Lotto 1,2 e 3):

Beni: (3 piccole unità abitative residenziali con terrazza e giardino di proprietà, site nel comune di Monteverdi Marittimo Località Gualda via Castagnetana villaggio "Orizzonti del Castelluccio");



- Un monolocale residenziale con soggiorno/cottura disimpegno, bagno, terrazza al piano e piccolissimo giardino esclusivo il tutto posto al piano terra di un complesso a più u.i. e piani (**lotto 1**).
- Un bilocale residenziale con soggiorno/cottura, camera, ripostiglio, disimpegno, bagno, terrazza al piano e piccolo giardino esclusivo il tutto posto al piano terra di un complesso a più u.i. e piani (**lotto 2**).
- Un bilocale/trilocale residenziale con soggiorno/cottura, camera, stanza armadi con finestra, ripostiglio, disimpegno, bagno, terrazza al piano e modesto giardino esclusivo posto però su due lati dell'abitazione, il tutto posto al piano terra di un complesso a più u.i. e piani (**lotto 3**).

Le pratiche edilizie che hanno interessato i presenti immobili sono:

- 1) Piano attuativo/convenzione urbanistica 385
- 2) Delibera di consiglio n. 68 del 29-11-2004 su variante al piano attuativo dove viene approvato il progetto complessivo.
- 3) Esecuzione del piano attuativo con deposito D.I.A. n.37D/2005
- 4) 1° variante effettuata con deposito DIA pratica n. 87/2006
- 5) 2° variante effettuata con deposito D.I.A. pratica n. 156/2007

6) CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA PER ENTRAMBI I LOTTI:

non esistono cause ostative alla vendita

DESCRIZIONI COMUNI AI TRE LOTTI

A) Varie



- **CONTITOLARI DEL DIRITTO:** nessuno
 - **DIRITTI REALI:** la proprietà dei beni interessati ai lotti 1-2-3 è della società ~~XXXXXXXXXX~~ con sede a ~~XXXXX~~ c.f./P.i.v.a. ~~XXXXXXXXXXXXXX~~ per la quota di 1/1.
 - **VENDITA SOGGETTA AD IVA:** trattandosi della proprietà di una società a responsabilità limitata potrebbe essere soggetta ad I.V.A..
 - **DIRITTO DI PRELAZIONE EX ART. 9 DLGS 122/2005:** in nessuno dei tre lotti descritti successivamente, sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al sopra citato articolo di legge
 - **DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI:** l'immobili di ogni lotto non sono divisibili. Si veda anche le perizie riferite ai singoli lotti.
 - **VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI :** ci sono oneri condominiali. Il tutto comunque meglio comprensibile nelle perizie riferite ai singoli lotti.
 - **GRAVAMI E SERVITU':** nessuna rilevata tranne le possibili servitù occulte di tubazioni ecc. probabilmente presenti nei muri a confine.
 - **CARATTERISTICHE DI LUSO:** No
- Il tutto e posto nel Comune Monteverdi Marittimo (PI), via Castagnetana località Gualda villaggio "orizzonti del Castelluccio"

B) CONTINUITA' TRASCRIZIONI PER TUTTI E TRE I LOTTI
(RICERCHE ALLA CONSERVATORIA DEI RR. II.)

A far data dal 11-04-2023 e per tutti i mesi di aprile/maggio/giugno e luglio del 2023, con Repertorio aggiornato alle stesse date, il sottoscritto con i suoi



collaboratori oltre a ricerche di tipo telematico, si è recato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra per le necessarie visure, che vengono riportate e dalle quali è scaturito quanto segue:

TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

A FAVORE

- ~~XXXXXXXXXX~~, l'intera piena proprietà degli immobili siti in Monteverdi Marittimo, Foglio 69 Particella 180 Sub. 11/12/13. E' pervenuta per atto di permuta del 04/12/2007 Numero di repertorio 55047/19716 dal Notaio Marcone Francesco con Sede in Pomarance (Pi) trascritto il 17/12/2007 n° 12288/7374 da ~~XXXXXXXXXX~~, sede ~~XXXXXXXXXX~~ p. i.v.a. ~~XXXXXXXXXX~~
- ~~XXXXXXXXXX~~, l'intera piena proprietà degli originari terreni in Monteverdi Marittimo Foglio 69 Particella 108 e Particella 111 è pervenuta mediante sentenza di omologazione concordato fallimentare del 26/02/2002 Numero di Repertorio 1261/2002 Tribunale di Lucca trascritto il 19/11/2002 nn° 10069/6865 da ~~XXXXXXXXXX~~ Con sede in ~~XXXXXXXXXX~~ P.iva ~~XXXXXXXXXX~~

CONTRO

- Trascrizione n° 1603/1212 del 21/02/2023 nascente da verbale di pignoramento dell' immobili del 07/01/2023 numero di repertorio 5313, emesso da ufficiale giudiziario tribunale di Livorno con sede in Livorno a favore di ~~XXXXXXXXXX~~, con Sede in ~~XXXXXXXXXX~~, p. i.v.a. ~~XXXXXXXXXX~~ (richiedente : Studio Legale ~~XXXXXXXXXX~~), contro ~~XXXXXXXXXX~~, p.iva ~~XXXXXXXXXX~~; Grava su

dell'estimo, si deve individuare lo "scopo della stima", che nel caso in esame è duplice: "L'estimo è una disciplina, che generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore per un determinato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica, per poter compiere quindi, una determinata valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta ..." quindi " *il valore non è ... un carattere intrinseco del bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base a diversi scopi per cui viene valutato*".

Risulta quindi evidente che esiste una differenza tra il valore di mercato di un bene e il prezzo a base d'asta dello stesso in una vendita giudiziaria in quanto sono valori che si riferiscono a diverse condizioni effettive di conoscenza del bene, di tempistica operativa e di rapporto tra i soggetti coinvolti. Il valore di mercato scaturisce dall'equilibrio tra domanda ed offerta e nella sostanza è la valutazione della quantità di moneta che si potrebbe ricavare da una libera contrattazione di compravendita con un ipotetico acquirente che si trova nelle condizioni di visionare e conoscere il bene, prendendone coscienza per compararlo e confrontarlo con le proprie esigenze, trattando il prezzo definitivo, le modalità di pagamento e la presa di possesso dello stesso. Il prezzo a base dell'asta giudiziaria differentemente, non rappresenta un dato definitivo e risulta suscettibile di variazioni anche ampie, funzione della competizione tra i partecipanti che non sono quindi, a conoscenza del prezzo definitivo. Inoltre la procedura



giudiziaria implica il pagamento del prezzo di aggiudicazione in breve tempo, il possesso del bene invece avrà luogo solo al termine dell'espletamento delle formalità di rito e quindi dopo un lasso di tempo più o meno dilatato rispetto al momento del pagamento. Altri fattori inoltre incidono, quali le diverse modalità di finanziamento intraprese dall'acquirente. Gli standard internazionali e nazionali di valutazione definiscono anch'essi definizioni differenti tra il valore di mercato e il valore diverso da quello di mercato. Per valore di mercato si intende:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Scopo della stima è quindi la valutazione del più *probabile valore di mercato* dell'immobile libero. I procedimenti di stima indicati dagli IVS sono tre che si applicano in funzione della tipologia immobiliare oggetto di valutazione in funzione dei dati reperibili sul mercato:

- Il **metodo del confronto** di mercato: *si basa sul principio che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, ovvero la differenza di prezzo tra immobili simili è funzione dalle diverse caratteristiche le quali influenzano e fissano una variazione del prezzo: detto metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto ed i prezzi risultano funzione dalle caratteristiche qualitative e quantitative degli*



stessi.

- **Il metodo finanziario:** si basa sul principio di redditività di un bene e viene quindi utilizzato specificatamente per la valutazione di immobili che vengono acquistati e venduti per la loro capacità di produrre reddito. Tale metodo applicabile quando sono disponibili dati di confronto cioè redditi, saggi capitalizzazione ecc...

- **Il metodo dei costi:** Si basa sul principio di valutazione del costo di costruzione di un immobile e viene applicato in particolare per quegli immobili di carattere speciale con caratteristiche di unicità che non trovano frequente scambio sul mercato.

Il metodo quindi si basa sulla stima del valore di mercato del terreno di costruzione al quale si aggiunge il costo di costruzione di un immobile con caratteristiche simili a quello oggetto di stime eventualmente ragguagliato con un coefficiente di vetustà.

Per la valutazione dei beni in oggetto presa in considerazione la tipologia dello stesso, la sua ubicazione e consistenza si è ritenuto procedere alla stima utilizzando il **metodo del confronto di mercato**.

Il procedimento utilizzato per la stima degli immobili in oggetto è l'MCA (*Market Comparison Approach*) applicabile a tutte le tipologie immobiliari in ragione di un sufficiente numero di dati reperibili; la tesi alla base del metodo si avvale dell'ipotesi che il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare il linea rispetto ai prezzi stabiliti per gli immobili di confronto.

La ricerca dei beni di confronto è stata sviluppata dal sottoscritto al fine di individuare i beni comparabili per l'applicazione del metodo MCA, sul foglio



ASTE GIUDIZIARIE.it

catastale di ubicazione del bene e sui fogli circostanti. Il procedimento adottato si è concretizzato nella ricerca degli atti di trasferimento che sono stati effettuati nel periodo di tempo individuato dalla data odierna fin anche ai diciotto mesi precedenti per unità immobiliari censite nella categoria catastale presa come riferimento.

Purtroppo la ricerca ha avuto esito negativo e non è stato possibile reperire neppure due atti all'interno dei 18 mesi sopra indicati che avessero caratteristica di buona affidabilità per cui per trovare il prezzo di mercato il sottoscritto si è avvalso di ricerche on-line su siti accreditati tenendo in debito conto che, da quanto riportato nei rapporti dell'Agenzia delle Entrate sul mercato immobiliare dell'anno passato, lo sconto medio applicato alle compravendite rispetto alle proposte (simili a quelle della presente esecuzione) è mediamente mai inferiore al 14% circa. I dati relativi sono meglio riportati nelle perizie specifiche dei singoli lotti ma, in maniera riassuntiva, risultano i seguenti:

Per i tre piccoli appartamenti oggetto della presente valutazione estimativa, aventi tutti e tre le medesime caratteristiche costruttive e funzionali, avremo i medesimi tre comparabili A, B e C desunti però da annunci immobiliari poiché alla conservatoria, come detto, non sono presenti comparabili idonei.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il metodo MCA prevede nella sua applicazione, l'aggiustamento sistematico ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, valutabili attraverso i tradizionali metodi di stima.



Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con quello oggetto di stima (subject) è evidenziato nelle tabelle allegate nei tre casi specifici alla perizia lotto 1, lotto 2 e lotto 3 all'interno delle quali, per ciascun immobile di confronto è riportato il prezzo derivante dalle opportune correzioni adottate, affinché lo stesso risultasse nelle stesse condizioni e con le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima all'attualità. Il valore della piena proprietà del bene oggetto di stima risulta quindi pari alla media dei prezzi corretti dei beni presi a confronto e corrisponde al dato finale, fatti ovviamente i responsabili aggiustamenti. Da questo ultimo valore si ricava per ogni lotto e dividendo lo stesso valore per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima e fatte le responsabili approssimazioni, il valore al mq..

Confrontando tale valore con i dati espressi dall'OMI per la zona in oggetto riferiti al più prossimo passato (non oltre i 18 mesi in un mercato che non risulta particolarmente florido), si deve riscontrare che tale valore ricade all'interno dell'intervallo indicato. A quanto appena detto, dovrà dedursi una quota del valore delle spese condominiali pregresse a debito riscontrabili alla data odierna da cui si ricava un valore totale di mercato;

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE DI ASTA

Si vedano le perizie specifiche dei vari lotti 1, 2 e 3 allegate alla presente

----- Φ -----

D) CONCLUSIONI FINALI COMPLESSIVE

Visto quanto descritto nei paragrafi precedenti e nelle perizie specifiche



relative al lotto 1 (monocale), al lotto 2 (bilocale) e al lotto 3 (trilocale), tutti
situati in Monteverdi Marittimo località Gualda via Castagnetana villaggio “
Orizzonti del Castelluccio”, e considerato i valori commerciali di ogni singolo

lotto:

Lotto 1

valore di mercato stimato tolte le spese condominiali :

€. 42.000,00

(diconsi quarantaduemila euro)

valore base d'asta stimato : **€. 37.800,00**

(diconsi trentasettemilaottocento euro)

Lotto 2

valore di mercato stimato tolte spese condominiali : **€.**

71.000,00

(diconsi settantunomila euro)

valore base d'asta stimato : **€. 63.900,00**

(diconsi sessantatremilanovecento euro)

Lotto 3

valore di mercato stimato tolte spese per sanatorie ,ripristini e condominiali :

€. 77.800,00

(diconsi settantasettemilaottocento euro)

valore base d'asta stimato : **€. 70.000,00**

(diconsi settantamila euro)



Visto quanto sopra, si ha che il valore commerciale complessivo per i tre lotti, tolte le spese per sanatorie, ripristini e condominiali è pari a:

€. 190.800,00

mentre il valore complessivo a base d'asta per i tre lotti è pari a:

€. 171.700,00

A disposizione della S.V. III.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequia.

ALLEGATI

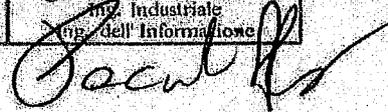
N.B. Per la consultazione degli allegati si veda ciascun singolo lotto

Livorno, li 01 settembre 2023

IL CONSULENTE

(Dott. Ing. Alessandro PACCIARDI)

Dott. Ing. Alessandro PACCIARDI	
ORDINE INGEGNERI PROV. LIVORNO	
SEZ. A	Ing. Civile - Ambientale
N. 1266	Ing. Industriale Ing. dell'Informazione




ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it