



Geom. Gianluca Catarzi

Via Antonio Gramsci, 47 - 56043 Lorenzana - Tel/Fax 050662790

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE DI LIVORNO

Fallimento n. 44/2012

della

XXXXXXXXX S.R.L.

Curatore

DOTT. FEDERICO CARTEI

Giudice Delegato

DOTT. LUIGI DE FRANCO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CONSULENZA TECNICA:

Geom. Gianluca Catarzi

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



TRIBUNALE DI LIVORNO

Fallimento n. 44/2010

della

XXXXXXXXX S.R.L.

PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto dal Giudice Delegato Dott. Luigi De Franco in data 25 marzo 2013 di effettuare la valutazione degli immobili relitti dalla procedura situati nel Comune di Collesalveti, il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, residente a Livorno in Via del Corallo n. 11 ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995, dopo aver effettuato i necessari accertamenti, rilievi ed integrazioni, espone la seguente perizia di stima.

Preliminarmente alla presente relazione, in data 31 maggio 2013 era stata redatta una relazione finalizzata a determinare l'attivo immobiliare della XXXXXXXXX S.r.l., tenendo in considerazione gli oneri derivanti anche degli impegni ed oneri dalla stessa assunti prima della dichiarazione di fallimento.

RELAZIONE

Nel fallimento ricadono, in quanto di proprietà della XXXXXXXXX S.r.l., i seguenti beni immobili:

Lotto 1) Appezamento di terreno edificabile di mq. 2.049 con sovrastante fabbricato in costruzione costituito da n. 10 appartamenti e n. 10 autorimesse, posto nel Comune di Collesalveti, compreso tra Via Roma e Via del Valico a Pisa;

Lotto 2) Appezamento di terreno edificabile di mq. 980, posto nel Comu-



ne di Collesalveti, compreso tra Via Roma e del Via Valico a Pisa;

Lotto 3) Appezzamento di terreno edificabile di mq. 400, posto nel Comune di Collesalveti, compreso tra Via Roma e Via del Valico a Pisa;

Lotto 4) Appezzamento di terreno edificabile di mq. 916, posto nel Comune di Collesalveti, compreso tra Via Leopardi e Via del Valico a Pisa.





Lotto 1)

*Appezamento di terreno edificabile di mq. 2.049 con sovrastante fabbricato
in costruzione costituito da n. 10 appartamenti e n. 10 autorimesse.*

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il terreno sul quale è stata iniziata la costruzione del fabbricato non ultimato è pervenuto alla XXXXXXXX S.r.l. in parte per acquisto fattone da XXXXXXXX con atto rogato dal Notaio Gloria Brugnoli in data 5.12.2006 rep. 57221 racc. 14784 trascritto a Livorno il 7.12.2006 al part. 14760, ed in parte dalla Cooperativa XXXXXXXX mediante atto di redistribuzione di aree tra co-lottizzanti rogato dal Notaio Gloria Brugnoli in data 9.1.2008 rep. 59028 racc. 16033 trascritto a Livorno il 11.1.2008 al part. 310.

Con il predetto atto rogato dal Notaio Gloria Brugnoli in data 5.12.2006 rep. 57221 racc. 1478, trascritto a Livorno il 7.12.2006 al part. 14761, la XXXXXXXX S.r.l. acquistava da XXXXXXXX anche la sola cubatura edificabile relativa all'appezzamento di terreno di mq. 2.290 all'epoca distinto al Catasto Terreni nel foglio 53 mappali 350, 359, 374, 375, 376. La proprietà di dette particella restava alla venditrice XXXXXXXX.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Terreni del Comune di Collesalveti l'appezzamento è così distinto:

- **foglio 53 mappale 580**, ente urbano di mq. 2.049

DESCRIZIONE DEL BENE



Trattasi di un terreno edificabile di mq. 2.049 posto nel Comune di Collesalveti, ad ovest della lottizzazione denominata "Confine Est" posta tra la Via Roma e la Via del Valico a Pisa, compreso nel Comparto 2, individuato sul piano di lottizzazione dai Lotti 4 e 5 (pur trattandosi di un'unica particella catastale).

Sulla porzione di terreno delimitata come "Lotto 4" insiste un fabbricato parzialmente edificato elevato a quattro piani fuori terra costituito da due corpi di tipologia "E" e due corpi di tipologia "F" per complessive n. 10 autorimesse al piano terreno e n. 10 appartamenti ai piani superiori.

Il progetto approvato relativo al fabbricato in costruzione prevede unità residenziali aventi le seguenti superfici esterne lorde (misure rilevate graficamente ed in parte verificate sul posto):

1. abitazione mq. 120 circa al piano primo composta da soggiorno, cucina, dispensa, corridoio, ripostiglio, due camere singole, camera matrimoniale e due bagni; terrazzi mq. 47 circa; autorimessa mq. 40 circa;
2. abitazione mq. 98,5 circa al piano primo composta da soggiorno, cucina, dispensa, disimpegno, due camere matrimoniali, ripostiglio; terrazzi mq. 33 circa; autorimessa mq. 40 circa;
3. abitazione mq. 96 circa al piano primo composta da soggiorno, cucina, dispensa, disimpegno, due camere matrimoniali, ripostiglio; terrazzi mq. 34 circa; autorimessa mq. 40 circa;
4. abitazione mq. 120 circa al piano primo composta da soggiorno, cucina, dispensa, corridoio, ripostiglio, due camere singole, camera matrimoniale e due bagni; terrazzi mq. 44 circa; autorimessa mq. 47 circa;
5. abitazione mq. 120 circa ai piani secondo e terzo composta da soggiorno, cucini



na, due bagni, camera matrimoniale e camera singola; terrazzi mq. 40 circa; autorimessa mq. 46 circa;

6. abitazione mq. 104 circa ai piani secondo e terzo composta da soggiorno, cucina, due bagni, camera matrimoniale e camera singola; terrazzi mq. 44 circa; autorimessa mq. 47 circa;

7. abitazione mq. 93 circa ai piani secondo e terzo composta da soggiorno, cucina, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno e locale sottotetto non abitabile mq. 36 circa; terrazzi mq. 66 circa; autorimessa mq. 47 circa;

8. abitazione mq. 93 circa ai piani secondo e terzo composta da soggiorno, cucina, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno e locale sottotetto non abitabile mq. 36 circa; terrazzi mq. 66 circa; autorimessa mq. 40 circa;

9. abitazione mq. 120 circa ai piani secondo e terzo composta da soggiorno, cucina, due bagni, camera matrimoniale e camera singola; terrazzi mq. 40 circa; autorimessa mq. 40 circa;

10. abitazione mq. 104 circa ai piani secondo e terzo composta da soggiorno, cucina, due bagni, camera matrimoniale e camera singola; terrazzi mq. 44 circa; autorimessa mq. 40 circa.

Il fabbricato si presenta realizzato per quanto riguarda le strutture verticali ed orizzontali, i tamponamenti interni ed esterni, buona parte degli intonaci esterni ed interni, tubazioni degli impianti idraulici e di riscaldamento, corrugati impianto elettrico. Restano da realizzare massetti, intonaci interni ed esterni piano terreno, infissi interni ed esterni, pavimenti e rivestimenti, fili, frutti e placche degli impianti elettrici, rivestimenti scale esterne, tinteggiature, sanitari.

La parte nord del fabbricato appare quella più interessata dalle piog-



ge cadute in questi anni. E' infatti presente uno strato di muschio sui terrazzi lato ovest, ed alcuni soffitti dell'appartamento al piano primo contraddistinto dal n. 1 hanno subito infiltrazioni causata dalle piogge entrate nell'appartamento al piano superiore.

La residua porzione di terreno delimitata come "Lotto 5", sulla base dell'approvato piano di lottizzazione comunale, consente di costruire un ulteriore fabbricato costituito da n. 2 unità immobiliari residenziali di tipologia "B", ognuna avente una superficie lorda di progetto pari a mq. 150 circa e ciascuna dotata di un'autorimessa con locale tecnico per mq. 21 e giardino per mq. 200 circa.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, con i repertori aggiornati al 6.11.2013, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI ASSEGNAZIONE TRANSATTIVA DEL 12.1.2005 PART. 267** a favore di XXXXXXXX contro Cooperativa XXXXXXXX a r.l.
- **TRASCRIZIONE DI CONVENZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL 2.5.2006 PART. 5913** a favore del Comune di Collesalveti contro XXXXXXXX ed altri (*colpisce anche altri immobili*) – annotata il 8.4.2008 part 1135 per modifica alla convenzione;
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 7.12.2006 PART. 14760** a favore della XXXXXXXX S.r.l. contro XXXXXXXX;
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 11.12.2006 PART. 14901** a favore della Cooperativa XXXXXXXX contro XXXXXXXX;
- **TRASCRIZIONE DI REDISTRIBUZIONE DI AREE TRA CO-LOTTIZZANTI**



DEL 11.1.2008 PART. 310 a favore della XXXXXXXXX S.r.l. ed altri contro Cooperativa XXXXXXXXX ed altri (*colpisce anche altri immobili*);

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 11.1.2008 PART. 124** a favore della Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A. contro la XXXXXXXXX S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 1.750.000,00 (*colpisce anche altri immobili*);

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 11.1.2008 PART. 125** a favore della Mediocredito Trentino Alto Adige S.p.A. contro la XXXXXXXXX S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 1.750.000,00 (*colpisce anche altri immobili*);

- **TRASCRIZIONE DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DEL 31.7.2008 PART. 8150** a favore del Comune di Collesalveti contro la XXXXXXXXX S.r.l. - vincolo di pertinenzialità delle autorimesse;

- **TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE PER RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DEL 2.4.2010 PART. 3696** a favore di XXXXXXXXX contro la XXXXXXXXX S.r.l. - interessa anche le particelle oggetto di vendita della sola cubatura edificabile;

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA LEGALE DEL 26.4.2010 PART. 1845** a favore della Equitalia Gerit S.p.A. contro la XXXXXXXXX S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 51.398,40 (*colpisce anche altri immobili*);

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 9.9.2011 PART. 2890** a favore di XXXXXXXXX contro la XXXXXXXXX S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 85.000,00 (*colpisce anche altri immobili*);

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 25.10.2011 PART. 3335** a favore di XXXXXXXXX contro la XXXXXXXXX S.r.l., per sicurezza della



complessiva somma di € 27.000,00 (*colpisce anche altri immobili*);

- **TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE PER DICHIARAZIONE ANNUL-
LAMENTO ATTI DEL 30.12.2011 PART. 13770** a favore della Cooperativa
XXXXXXXXX, XXXXXXXXX Srl, XXXXXXXXX Srl contro la
XXXXXXXXX S.r.l. (*colpisce anche altri immobili*);

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 3.2.2012 PART. 227** a favore
della Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A. contro la XXXXXXXXX
S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 423.000,00 (*colpisce
anche altri immobili*);

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 3.4.2012 PART. 685** a favore di
XXXXXXXXX contro la XXXXXXXXX S.r.l., per sicurezza della com-
plessiva somma di € 80.000,00 (*colpisce anche altri immobili*);

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 4.6.2012 PART. 1122** a favore
di XXXXXXXXX contro la XXXXXXXXX S.r.l., per sicurezza della com-
plessiva somma di € 10.400,00;

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 4.6.2012 PART. 1123** a favore
di XXXXXXXXX contro la XXXXXXXXX S.r.l., per sicurezza della com-
plessiva somma di € 93.600,00;

- **TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE PER ESECUZIONE IN FORMA
SPECIFICA DEL 4.6.2012 PART. 5733** a favore di XXXXXXXXX contro la
XXXXXXXXX S.r.l.;

- **TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE PER ESECUZIONE IN FORMA
SPECIFICA DEL 4.6.2012 PART. 5734** a favore di XXXXXXXXX contro la
XXXXXXXXX S.r.l.;

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 2.8.2012 PART. 1679** a favore



di **XXXXXXXX** contro la **XXXXXXXX** S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 62.638,00;

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 10.8.2012 PART. 1787** a favore di **XXXXXXXX** contro la **XXXXXXXX** S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 55.000,00 (*colpisce anche altri immobili*);

- **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 19.4.2013 PART. 3493** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della **XXXXXXXX** S.r.l. contro la **XXXXXXXX** S.r.l. (*colpisce anche altri immobili*).

SITUAZIONE URBANISTICA

Il piano di lottizzazione, denominato "Confine Est" e suddiviso negli ambiti n. 2, 3 e 4, è stato adottato con delibera del consiglio comunale n. 29 del 23.2.2005 e successivamente approvato con delibera n. 149 del 29.9.2005. Urbanisticamente è classificato in zona "C" di espansione urbana, con destinazione residenziale per la quale si prevede complessivamente una superficie utile massima edificabile di mq. 16.667 su di un'area d'insediamento di mq. 45.657. Ciascun comparto è a sua volta suddiviso in ambiti fondiari per i quali le norme tecniche di attuazione all'art. 7 stabiliscono i relativi dimensionamenti.

Relativamente al fabbricato non ultimato, dalle visure effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Collesalveti è emerso che lo stesso è stato costruito in forza della DIA di cui al prot. 4475 del 4.3.2008 che ha assunto il n. di pratica 87/08. Successivamente è stata presentata la DIA di cui al prot. 3536 del 4.3.2011 che ha assunto il n. di pratica 66/11, la quale è però stata dichiarata decaduta dal Comune di Collesalveti con raccomandata



di cui al prot. 4543 del 3.4.2012 a causa della mancata trasmissione della documentazione integrativa.

Durante il sopralluogo effettuato sono state rilevate alcune difformità nella suddivisione interna di porzioni del piano terreno destinato ad autorimesse (più precisamente nella seconda, terza, quarta e quinta autorimessa da destra guardando la facciata del fabbricato e nello spazio sottoscala compreso tra la terza e quarta), dalle quali se ne deduce una possibile volontà di voler destinare ad usi diverse le aree interessate, in difformità quindi del progetto approvato. Inoltre si rilevano difformità di alcune tramezzature interne agli appartamenti n. 1, 2, 7 e 8, oltre ad alcune modifiche esterne consistenti in apertura di alcune portefinestre e finestre sul prospetto principale. Si rileva infine il tamponamento della zona sul retro interposta tra le autorimesse n. 3 e 4 e della sovrastante terrazza compresa tra gli appartamenti n. 1 e 2, e la conseguente assegnazione dei volumi ricavati rispettivamente alle autorimesse ed agli appartamenti citati.

Tali difformità comporteranno dei costi di ripristino (o di sanatoria) che saranno forfetariamente quantificati nella valutazione dei beni.

Per la costruzione del fabbricato la XXXXXXXXX S.r.l. ha usufruito di un'agevolazione prevista dal Regolamento Edilizio del Comune di Collesalveti per l'edilizia di qualità. Tale agevolazione consentiva di godere di una riduzione del 75% sul contributo sul conto di costruzione a fronte della costruzione con materiali e tecnologie che raggiungessero determinati standard di qualità ed efficienza energetica. Lo sconto goduto è risultato essere pari ad € 23.896,65. Nel fascicolo della pratica edilizia n. 66/11 (decaduta) il sottoscritto ha rinvenuto la richiesta di integrazione fatta dal Comune di



Collesalveti in data 10.3.2011 prot. 3833 nella quale si chiedeva, tra le altre cose, il conteggio del costo di costruzione riducendolo del solo 40%. Questo fa quindi supporre che la costruzione realizzata non possa godere più dello sconto inizialmente quantificato ma che si debba procedere a versare una quota integrativa, quantificabile in circa € 11.000,00.

STIMA DEI BENI

Valore di Mercato

La stima del presente lotto deriverà dal valore del fabbricato non ultimato esistente e dal valore dell'area di terreno residua sulla quale è possibile realizzare due fabbricati di tipo "B".

Per quanto riguarda il fabbricato si è proceduto a determinare il valore che le singole unità immobiliari previste dal progetto avrebbero una volta ultimate ed abitabili. Tale determinazione è stata effettuata utilizzando gli standard di stima internazionali MCA, mediante due unità immobiliari comparabili compravendute meno di un anno fa in un fabbricato già abitato all'interno della stessa lottizzazione (Riferimento atti visionati: Notaio Brugnoli Rep. 2142 del 4.10.2012 e rep. 2128 del 2.10.2012).

Dall'applicazione del suddetto metodo di stima, del quale si allegano le schede di calcolo per ciascuno dei dieci alloggi, otteniamo le seguenti valutazioni per ciascuna unità immobiliare con annessa autorimessa:

Appartamento N. 1.	Valore € 285.389,83
Appartamento N. 2.	Valore € 235.228,81
Appartamento N. 3.	Valore € 231.203,39
Appartamento N. 4.	Valore € 293.016,95
Appartamento N. 5.	Valore € 291.550,85



Appartamento N. 6.	Valore € 267.398,31
Appartamento N. 7.	Valore € 280.584,75
Appartamento N. 8.	Valore € 271.686,44
Appartamento N. 9.	Valore € 283.923,73
Appartamento N. 10.	Valore € 258.500,00

Totale Fabbricato Ultimato € 2.698.483,06

ed in cifra tonda € 2.700.000,00

Dal suddetto valore attribuito ai beni ultimati ed abitabili, occorre togliere la spesa necessaria al loro completamento. Detta spesa, comprensiva dei costi di ripristino, accatastamento ed altri adempimenti tecnici necessari per attestare l'abitabilità delle unità immobiliari, può forfetariamente essere determinata come segue:

Costo ultimazione sup. abitazione: mq. 1.104 x € 800/mq = € 883.288,00

Costo ultimazione sup. terrazzi: mq. 458 x € 100/mq = € 45.800,00

Costo ultimazione sup. autorimesse: mq. 427 x € 400/mq = € 170.800,00

Costo Totale ultimazione fabbricato € 1.099.888,00

ed in cifra tonda € 1.100.000,00

Il valore del fabbricato allo stato attuale deriverà quindi dalla differenza tra il suo valore una volta ultimato ed il costo da sostenere per il suo completamento:

Valore Attuale Fabbricato € 2.700.000,00 - 1.100.000,00 = € 1.600.000,00

Per determinare l'ulteriore valore del bene dovuto alla sua potenzialità edificatoria con la quale si possono costruire n. 2 unità residenziali di tipo "B", si procede preliminarmente, mediante gli standard internazionali MCA dei quali si allega la relativa scheda di calcolo, alla stima degli im-



bili una volta ultimati. Trattasi infatti di due unità abitative che progettualmente sono ciascuna costituita da una superficie principale di mq. 150 circa su due livelli, oltre a mq. 32 di terrazze, mq. 21 di autorimessa e giardino per mq. 200 circa.

Considerando che il valore di ciascuna unità immobiliare è stata determinata con il metodo MCA anzidetto in € 338.127,12 e che i costi per la realizzazione di ciascuna di loro è stato determinato in € 320.653,69 (come da prospetto di calcolo allegato), avremo che il valore della porzione edificabile residua sarà:

$$(\text{€ } 338.127,12 \times 2) - (\text{€ } 316.630,69 \times 2) = \text{€ } 42.992,86$$

ed in cifra tonda € 43.000,00

Ne consegue che il valore totale dell'appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato da ultimare di cui al presente Lotto 1) corrisponde a:

- **Valore di Mercato Lotto 1)** € 1.600.000,00 + € 43.000,00 =
€ 1.643.000,00

(diconsi Euro unmilione seicento quarantatremila/00).

Valore a Base d'Asta

Dovendosi procedere ad una vendita all'asta, in considerazione che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta, e che, solitamente, in caso di alienazione volontaria l'imposta viene pagata sul valore del bene immobile determinato in base ai coefficienti catastali che, in taluni casi, sono anche molto inferiori ai valori di mercato e ogni altra modalità del trasferimento è meno rigida, si indicherà di seguito il valore da porsi a base



d'asta:

• € 1.643.000,00 x 0,85 = € 1.396.550,00

ed in cifra tonda € 1.396.500,00

(diconsi Euro unmillionetrecentonovantaseimilacinquecento/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Lotto 2)

Appezamento di terreno edificabile di mq. 980, posto nel Comune di Collesalveti, compreso tra Via Roma e del Via Valico a Pisa.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il terreno è pervenuto alla XXXXXXXX S.r.l. per acquisto fattone dalla Cooperativa XXXXXXXX, XXXXXXXX Cooperativa e dalla Co XXXXXXXX Società Cooperativa (ciascuna proprietaria per $\frac{1}{3}$) mediante atto di redistribuzione di aree tra co-lottizzanti rogato dal Notaio Gloria Brugnoli in data 9.1.2008 rep. 59028 racc. 16033 trascritto a Livorno il 11.1.2008 al part. 310.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Terreni del Comune di Collesalveti l'appezzamento è così distinto:

- **foglio 53 mappale 429**, vigneto di classe 2^a di mq. 980.

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un terreno edificabile di mq. 980 posto nel Comune di Collesalveti, a nord della lottizzazione denominata "Confine Est" posta tra la Via Roma e la Via del Valico a Pisa, compreso nel Comparto 2, individuato sul piano di lottizzazione dal Lotto 1.

Su detto terreno è possibile realizzare tre unità immobiliari di tipologia "B", ciascuna costituita da una superficie lorda abitativa di mq. 150 circa, un'autorimessa con locale tecnico per mq. 21 circa e giardino per mq. 200 circa.

Il terreno si presenta in completo stato di abbandono, con erba alta e



canneto. Sono presenti alcuni piccoli cumuli di macerie e residui di altri materiali edili.

Il sottoscritto precisa di non aver proceduto ad effettuare saggi geologici per analizzare la composizione del terreno e la sua salubrità.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, con i repertori aggiornati al 6.11.2013, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 8.11.1997 PART. 8007** a favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX;
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 4.4.2006 PART. 4627** a favore della Cooperativa XXXXXXXXX, della XXXXXXXXX Cooperativa e dalla XXXXXXXXX – Società Cooperativa contro XXXXXXXXX;
- **TRASCRIZIONE DI CONVENZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL 2.5.2006 PART. 5913** a favore del Comune di Collesalveti contro Cooperativa XXXXXXXXX, XXXXXXXXX Cooperativa, XXXXXXXXX – Società Cooperativa ed altri (*colpisce anche altri immobili*) – annotata il 8.4.2008 part 1135 per modifica alla convenzione;
- **TRASCRIZIONE DI REDISTRIBUZIONE DI AREE TRA CO-LOTTIZZANTI DEL 11.1.2008 PART. 310** a favore della XXXXXXXXX S.r.l. ed altri contro Cooperativa XXXXXXXXX, XXXXXXXXX Cooperativa, XXXXXXXXX – Società Cooperativa ed altri (*colpisce anche altri immobili*);
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 11.1.2008 PART. 124** a favore della Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A. contro la XXXXXXXXX S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 1.750.000,00 (*colpi-*



sce anche altri immobili);

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 11.1.2008 PART. 125** a favore

della Mediocredito Trentino Alto Adige S.p.A. contro la XXXXXXXXX

S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 1.750.000,00 (*colpi-*

sce anche altri immobili);

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA LEGALE DEL 26.4.2010 PART. 1845** a favore del-

la Equitalia Gerit S.p.A. contro la XXXXXXXXX S.r.l., per sicurezza del-

la complessiva somma di € 51.398,40 (*colpisce anche altri immobili);*

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 9.9.2011 PART. 2890** a favore

di XXXXXXXXX contro la XXXXXXXXX S.r.l., per sicurezza della com-

plexiva somma di € 85.000,00 (*colpisce anche altri immobili);*

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 25.10.2011 PART. 3335** a favo-

re di XXXXXXXXX contro la XXXXXXXXX S.r.l., per sicurezza della

complessiva somma di € 27.000,00 (*colpisce anche altri immobili);*

- **TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE PER DICHIARAZIONE ANNUL-**

LAMENTO ATTI DEL 30.12.2011 PART. 13770 a favore della Cooperativa

XXXXXXXX, XXXXXXXXX Srl, XXXXXXXXX Srl contro la

XXXXXXXX S.r.l. (*colpisce anche altri immobili);*

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 3.2.2012 PART. 227** a favore

della Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A. contro la XXXXXXXXX

S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 423.000,00 (*colpisce*

anche altri immobili);

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 3.4.2012 PART. 685** a favore di

XXXXXXXX contro la XXXXXXXXX S.r.l., per sicurezza della com-

plexiva somma di € 80.000,00 (*colpisce anche altri immobili);*



• **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 10.8.2012 PART. 1787** a favore di **XXXXXXXXXX** contro la **XXXXXXXXXX S.r.l.**, per sicurezza della complessiva somma di € 55.000,00 (*colpisce anche altri immobili*);

• **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 19.4.2013 PART. 3493** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della **XXXXXXXXXX S.r.l.** contro la **XXXXXXXXXX S.r.l.** (*colpisce anche altri immobili*).

SITUAZIONE URBANISTICA

Il piano di lottizzazione, denominato "Confine Est" e suddiviso negli ambiti n. 2, 3 e 4, è stato adottato con delibera del consiglio comunale n. 29 del 23.2.2005 e successivamente approvato con delibera n. 149 del 29.9.2005. Urbanisticamente è classificato in zona "C" di espansione urbana, con destinazione residenziale per la quale si prevede complessivamente una superficie utile massima edificabile di mq. 16.667 su di un'area d'insediamento di mq. 45.657. Ciascun comparto è a sua volta suddiviso in ambiti fondiari per i quali le norme tecniche di attuazione all'art. 7 stabiliscono i relativi dimensionamenti.

Su detto terreno è possibile realizzare tre unità immobiliari di tipologia "B", ciascuna costituita avente una superficie utile di mq. 121,1, oltre ad autorimessa e giardino di pertinenza.

STIMA DEI BENI

Valore di Mercato

Per determinare il valore dell'area in oggetto, in considerazione che la sua potenzialità edificatoria consente di costruire n. 3 unità residenziali di tipo "B", si procede preliminarmente, mediante gli standard internazionali



MCA dei quali si allega la relativa scheda di calcolo, alla stima degli immobili una volta ultimati. Trattasi infatti di tre unità abitative che progettualmente sono ciascuna costituita da una superficie principale di mq. 150 circa su due livelli, oltre a mq. 32 circa di terrazze, mq. 21 circa di autorimessa e giardino per mq. 200 circa.

Considerando che il valore di ciascuna unità immobiliare è stata determinata con il metodo MCA anzidetto in € 338.127,12 e che i costi per la realizzazione di ciascuna di loro è stato determinato in € 320.653,69 (come da prospetto di calcolo allegato), avremo che il valore della porzione edificabile sarà:

$$(\text{€ } 338.127,12 \times 3) - (\text{€ } 316.630,69 \times 3) = \text{€ } 64.489,29$$

ed in cifra tonda € 65.000,00

(diconsi Euro sessantacinquemila/00).

Valore a Base d'Asta

Dovendosi procedere ad una vendita all'asta, in considerazione che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta, e che, solitamente, in caso di alienazione volontaria l'imposta viene pagata sul valore del bene immobile determinato in base ai coefficienti catastali che, in taluni casi, sono anche molto inferiori ai valori di mercato e ogni altra modalità del trasferimento è meno rigida, si indicherà di seguito il valore da porsi a base d'asta:

- $\text{€ } 65.000,00 \times 0,85 = \text{€ } 55.250,00$

ed in cifra tonda € 55.000,00



(diconsi Euro cinquantacinquemila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Lotto 3)

Appezamento di terreno edificabile di mq. 400, posto nel Comune di Collesalveti, compreso tra Via Roma e Via del Valico a Pisa.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il terreno è pervenuto alla XXXXXXXXX S.r.l., in più ampia consistenza, dalla Cooperativa XXXXXXXXX mediante atto di redistribuzione di aree tra co-lottizzanti rogato dal Notaio Gloria Brugnoli in data 9.1.2008 rep. 59028 racc. 16033 trascritto a Livorno il 11.1.2008 al part. 310.

Si precisa che l'appezzamento di terreno di cui al presente lotto è quello sulla quale doveva essere costruito dalla XXXXXXXXX S.r.l. il fabbricato da cedere in permuta alla Sig.ra XXXXXXXXX come corrispettivo per i terreni da lei ceduti alla società fallita e compresi tra quelli descritti al Lotto 1 della presente relazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Terreni del Comune di Collesalveti l'appezzamento è così distinto:

- **foglio 53 mappale 461**, vigneto di classe 2^a di mq. 400.

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un terreno edificabile di mq. 400 posto nel Comune di Collesalveti, a sud-ovest della lottizzazione denominata "Confine Est" posta tra la Via Roma e la Via del Valico a Pisa, compreso nel Comparto 2, individuato sul piano di lottizzazione dal Lotto 6.

Su detto terreno è possibile realizzare un fabbricato di tipologia "C", avente una superficie principale lorda di mq. 126 circa, terrazze per mq. 44



circa, taverna per mq. 43 circa, autorimessa per mq. 27 circa e circostante giardino di mq. 303 circa.

La particella si presenta pianeggiante ed incolta, con presenza di erba alta ed alcuni residui di materiale edile.

Il sottoscritto precisa di non aver proceduto ad effettuare saggi geologici per analizzare la composizione del terreno e la sua salubrità.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, con i repertori aggiornati al 6.11.2013, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI ASSEGNAZIONE TRANSATTIVA DEL 12.1.2005 PART. 267** a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX a r.l.
- **TRASCRIZIONE DI CONVENZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL 2.5.2006 PART. 5913** a favore del Comune di Collesalveti contro XXXXXXXX ed altri (*colpisce anche altri immobili*) – annotata il 8.4.2008 part 1135 per modifica alla convenzione;
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 11.12.2006 PART. 14901** a favore della Cooperativa XXXXXXXX contro XXXXXXXX;
- **TRASCRIZIONE DI REDISTRIBUZIONE DI AREE TRA CO-LOTTIZZANTI DEL 11.1.2008 PART. 310** a favore della XXXXXXXX S.r.l. ed altri contro Cooperativa XXXXXXXX ed altri (*colpisce anche altri immobili*);
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 11.1.2008 PART. 124** a favore della Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A. contro la XXXXXXXX S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 1.750.000,00 (*colpisce anche altri immobili*);



- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 11.1.2008 PART. 125** a favore della Mediocredito Trentino Alto Adige S.p.A. contro la XXXXXXXX S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 1.750.000,00 (*colpisce anche altri immobili*);
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA LEGALE DEL 26.4.2010 PART. 1845** a favore della Equitalia Gerit S.p.A. contro la XXXXXXXX S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 51.398,40 (*colpisce anche altri immobili*);
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 9.9.2011 PART. 2890** a favore di XXXXXXXX contro la XXXXXXXX S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 85.000,00 (*colpisce anche altri immobili*);
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 25.10.2011 PART. 3335** a favore di XXXXXXXX contro la XXXXXXXX S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 27.000,00 (*colpisce anche altri immobili*);
- **TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE PER DICHIARAZIONE ANNULAMENTO ATTI DEL 30.12.2011 PART. 13770** a favore della Cooperativa XXXXXXXX, XXXXXXXX Srl, XXXXXXXX Scrl contro la XXXXXXXX S.r.l. (*colpisce anche altri immobili*);
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 3.2.2012 PART. 227** a favore della Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A. contro la XXXXXXXX S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 423.000,00 (*colpisce anche altri immobili*);
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 3.4.2012 PART. 685** a favore di XXXXXXXX contro la XXXXXXXX S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 80.000,00 (*colpisce anche altri immobili*);
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 10.8.2012 PART. 1787** a favore



di XXXXXXXX contro la XXXXXXXX S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 55.000,00 (*colpisce anche altri immobili*);

- **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 19.4.2013 PART. 3493** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della XXXXXXXX S.r.l. contro la XXXXXXXX S.r.l. (*colpisce anche altri immobili*).

SITUAZIONE URBANISTICA

Il piano di lottizzazione, denominato "Confine Est" e suddiviso negli ambiti n. 2, 3 e 4, è stato adottato con delibera del consiglio comunale n. 29 del 23.2.2005 e successivamente approvato con delibera n. 149 del 29.9.2005. Urbanisticamente è classificato in zona "C" di espansione urbana, con destinazione residenziale per la quale si prevede complessivamente una superficie utile massima edificabile di mq. 16.667 su di un'area d'insediamento di mq. 45.657. Ciascun comparto è a sua volta suddiviso in ambiti fondiari per i quali le norme tecniche di attuazione all'art. 7 stabiliscono i relativi dimensionamenti.

Su detto terreno è possibile realizzare un fabbricato di tipologia "C", avente una superficie utile di mq. 103.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Collesalveti è stata rinvenuta la pratica edilizia n. 175/09 di cui alla DIA prot. 22291 del 23.12.2009 relativa alla costruzione dell'appartamento realizzabile sulla presella, ma detta pratica è stata annullata su richiesta della stessa XXXXXXXX S.r.l. di cui al prot. 18537 del 17.11.2010.

STIMA DEI BENI

Valore di Mercato



Per determinare il valore dell'area in oggetto, in considerazione che la sua potenzialità edificatoria consente di costruire una unità residenziale di tipo "C", si procede preliminarmente, mediante gli standard internazionali MCA dei quali si allega la relativa scheda di calcolo, alla stima degli immobili una volta ultimati. Trattasi infatti un'unità abitativa che progettualmente è costituita da una superficie principale lorda di mq. 126 circa, terrazze per mq. 44 circa, taverna per mq. 43 circa, autorimessa per mq. 27 circa e circostante giardino di mq. 303 circa.

Considerando che il valore dell'unità immobiliare è stata determinata con il metodo MCA anzidetto in € 364.059,32 e che i costi per la sua realizzazione è stato determinato in € 338.327,21 (come da prospetto di calcolo allegato), avremo che il valore della porzione edificabile sarà:

$$€ 364.059,32 - € 338.327,21 = € 25.732,11$$

ed in cifra tonda € 26.000,00
(diconsi Euro ventiseimila/00).

Valore a Base d'Asta

Dovendosi procedere ad una vendita all'asta, in considerazione che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta, e che, solitamente, in caso di alienazione volontaria l'imposta viene pagata sul valore del bene immobile determinato in base ai coefficienti catastali che, in taluni casi, sono anche molto inferiori ai valori di mercato e ogni altra modalità del trasferimento è meno rigida, si indicherà di seguito il valore da porsi a base d'asta:



• € 26.000,00 x 0,85 =

€ 22.100,00

ed in cifra tonda € 22.000,00

(diconsi Euro ventiduemila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Lotto 4)

Appezamento di terreno edificabile di mq. 916, posto nel Comune di Collesalveti, compreso tra Via Leopardi e Via del Valico a Pisa.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il terreno è pervenuto alla XXXXXXXX S.r.l. per acquisto fattone dalla XXXXXXXX S.r.l. mediante atto di redistribuzione di aree tra coltizzanti rogato dal Notaio Gloria Brugnoli in data 9.1.2008 rep. 59028 racc. 16033 trascritto a Livorno il 11.1.2008 al part. 310.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Terreni del Comune di Collesalveti l'appezzamento è così distinto:

- **foglio 53 mappale 421**, seminativo arborato di classe 4^a di mq. 52;
- **foglio 53 mappale 422**, seminativo arborato di classe 4^a di mq. 50;
- **foglio 53 mappale 425**, vigneto di classe 2^a di mq. 390;
- **foglio 53 mappale 426**, vigneto di classe 2^a di mq. 424.

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un terreno edificabile di mq. 916 posto nel Comune di Collesalveti, ad est della lottizzazione denominata "Confine Est" posta tra la Via Giacomo Leopardi e la Via del Valico a Pisa, compreso nel Comparto 3.

Su detto terreno è possibile realizzare quattro unità immobiliari di tipologia "A", ciascuna costituita da una superficie lorda abitativa di mq. 164 circa su due livelli, un'autorimessa con locale tecnico per mq. 25 circa e giardino per mq. 250 circa.



Il terreno si presenta incolto ed in stato di abbandono, con erba alta.

Visivamente non è stata rilevata la presenza di macerie o rifiuti, ma il sottoscritto precisa che non sono stati effettuati saggi geologici sul terreno al fine di determinarne la consistenza e lo stato di salubrità.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, con i repertori aggiornati al 6.11.2013, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI CONVENZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL 2.5.2006 PART. 5913** a favore del Comune di Collesalveti contro XXXXXXXXX ed altri (*colpisce anche altri immobili*) – annotata il 8.4.2008 part 1135 per modifica alla convenzione;
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 18.12.2006 PART. 15236** a favore della XXXXXXXXX S.r.l. contro XXXXXXXXX;
- **TRASCRIZIONE DI REDISTRIBUZIONE DI AREE TRA CO-LOTTIZZANTI DEL 11.1.2008 PART. 310** a favore della XXXXXXXXX S.r.l. ed altri contro Cooperativa XXXXXXXXX ed altri (*colpisce anche altri immobili*);
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA LEGALE DEL 26.4.2010 PART. 1845** a favore della Equitalia Gerit S.p.A. contro la XXXXXXXXX S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 51.398,40 (*colpisce anche altri immobili*);
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 9.9.2011 PART. 2890** a favore di XXXXXXXXX contro la XXXXXXXXX S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 85.000,00 (*colpisce anche altri immobili*);
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 25.10.2011 PART. 3335** a favore di XXXXXXXXX contro la XXXXXXXXX S.r.l., per sicurezza della



complessiva somma di € 27.000,00 (*colpisce anche altri immobili*);

- **TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE PER DICHIARAZIONE ANNUL-
LAMENTO ATTI DEL 30.12.2011 PART. 13770** a favore della Cooperativa
XXXXXXXXX, XXXXXXXXX Srl, XXXXXXXXX Srl contro la
XXXXXXXXX S.r.l. (*colpisce anche altri immobili*);

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 3.2.2012 PART. 227** a favore
della Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A. contro la XXXXXXXXX
S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 423.000,00 (*colpisce
anche altri immobili*);

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 3.4.2012 PART. 685** a favore di
XXXXXXXXX contro la XXXXXXXXX S.r.l., per sicurezza della com-
plessiva somma di € 80.000,00 (*colpisce anche altri immobili*);

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 10.8.2012 PART. 1787** a favore
di XXXXXXXXX contro la XXXXXXXXX S.r.l., per sicurezza della com-
plessiva somma di € 55.000,00 (*colpisce anche altri immobili*);

- **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL
19.4.2013 PART. 3493** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento
della XXXXXXXXX S.r.l. contro la XXXXXXXXX S.r.l. (*colpisce anche
altri immobili*).

SITUAZIONE URBANISTICA

Il piano di lottizzazione, denominato "Confine Est" e suddiviso negli
ambiti n. 2, 3 e 4, è stato adottato con delibera del consiglio comunale n. 29
del 23.2.2005 e successivamente approvato con delibera n. 149 del
29.9.2005. Urbanisticamente è classificato in zona "C" di espansione urba-
na, con destinazione residenziale per la quale si prevede complessivamente



una superficie utile massima edificabile di mq. 16.667 su di un'area d'insediamento di mq. 45.657. Ciascun comparto è a sua volta suddiviso in ambiti fondiari per i quali le norme tecniche di attuazione all'art. 7 stabiliscono i relativi dimensionamenti.

Su detto terreno è possibile realizzare quattro unità immobiliari di tipologia "A", ciascuna costituita da una superficie utile di mq. 108,7.

STIMA DEI BENI

Valore di Mercato

Per determinare il valore dell'area in oggetto, in considerazione che la sua potenzialità edificatoria consente di costruire n. 4 unità residenziali di tipo "A", si procede preliminarmente, mediante gli standard internazionali MCA dei quali si allega la relativa scheda di calcolo, alla stima degli immobili una volta ultimati. Trattasi infatti di quattro unità abitative che progettualmente sono ciascuna costituita da una superficie principale di mq. 164 circa su due livelli, oltre a mq. 15 circa di terrazze, mq. 25 circa di autorimessa, mq. 58 circa di cantina e giardino per mq. 250 circa.

Considerando che il valore di ciascuna unità immobiliare è stata determinata con il metodo MCA anzidetto in € 402.618,64 e che i costi per la realizzazione di ciascuna di loro è stato determinato in € 374.520,15 (come da prospetto di calcolo allegato), avremo che il valore della porzione edificabile sarà:

$$(\text{€}402.618,64 \times 4) - (\text{€}374.520,15 \times 4) = \text{€} 112.393,96$$

ed in cifra tonda € 112.000,00

(diconsi Euro centododicimila/00).

Valore a Base d'Asta



Dovendosi procedere ad una vendita all'asta, in considerazione che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta, e che, solitamente, in caso di alienazione volontaria l'imposta viene pagata sul valore del bene immobile determinato in base ai coefficienti catastali che, in taluni casi, sono anche molto inferiori ai valori di mercato e ogni altra modalità del trasferimento è meno rigida, si indicherà di seguito il valore da porsi a base d'asta:

- € 112.000,00 x 0,85 = € 95.200,00

ed in cifra tonda € 95.000,00

(diconsi Euro novantacinquemila/00).



RIEPILOGO STIME

Di seguito si procede ad un riepilogo delle stime effettuate sui beni di proprietà della XXXXXXXXX S.r.l.:

Lotto	Valore di Mercato	Valore a Base d'Asta
Lotto 1)	€ 1.643.000,00	€ 1.396.500,00
Lotto 2)	€ 65.000,00	€ 55.000,00
Lotto 3)	€ 26.000,00	€ 22.000,00
Lotto 4)	€ 112.000,00	€ 95.000,00
Totale	€ 1.846.000,00	€ 1.568.500,00

Ritenendo di aver esaurito l'incarico affidatogli il sottoscritto C.T.U. conclude la presente restando a disposizione per ulteriori necessità.

Livorno, 7 novembre 2013

il C.T.U.

Geom. Gianluca Catarzi

Allegati:

- Documentazione fotografica;
- Visure catastali;
- Schede determinazione valore 10 appartamenti con MCA;
- Schede determinazione valore appartamenti tipo A, B, C (XXXXXX) con MCA;
- Schede determinazione costi di costruzione appartamenti tipo A, B, C (XXXXXX);
- Documentazione urbanistica Comparti e Progetti fabbricato;
- Estratti di mappa catastale ed estratti Regolamento Urbanistico.