

# TRIBUNALE DI LIVORNO

## Concordato Preventivo n. 28/2015 -



### Liquidatore Giudiziale Dr. SERGIO BALLATI

## AGGIORNAMENTO RELAZIONE DEL CTU – LOTTO n. 3, 4 e 5.

Verifica del più probabile valore di mercato degli immobili siti in Rio, fraz. Rio nell'Elba (LI)



### 1. PREMESSE

#### 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra Valerio Morelli**, con studio in Collesalvetti (LI), VIA GOBETTI n. 3, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n. 1248, ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Livorno al n. 220, a seguito dell'incarico ricevuto dal Dr. Sergio Ballati, liquidatore giudiziale della procedura, per redigere un aggiornamento della relazione peritale di stima depositata nel 2016 al fine di verificare il più probabile valore di mercato degli immobili siti nel Comune di Rio (LI), dopo aver fatto accesso al comune di Rio presso gli uffici dell'edilizia privata ed aver estratto nuovo certificato di destinazione urbanistica, è in grado di relazionare quanto segue.



#### 1.2 Metodo di accertamento e di stima

##### CRITERIO DI STIMA

Come richiesto allo scrivente si procede alla determinazione del valore di mercato dei beni ed alla determinazione del loro valore per una base d'asta. E' chiaro che vi sia differenza tra valore di libero mercato e valore a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti fra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime. Il primo si basa sull'incontro fra domanda ed offerta, si tratta quindi di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena coscienza del bene, comparandolo con quello che ritiene più corrispondente alle proprie esigenze, può contrattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso. Il valore a base d'asta invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa fra i partecipanti, i quali, in genere non hanno potuto prendere diretta e/o completa visione del bene, al momento della partecipazione non conoscono il prezzo definitivo e devono entro breve versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, in genere 30 o 60 giorni, non essendo certo il momento nel quale sarà emesso il



decreto di trasferimento, e certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità del caso, quindi in tempi più o meno lunghi dal pagamento, Pertanto è opportuno procedere alla formulazione di entrambi i valori suindicati.

#### *Valore di mercato*

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del più probabile valore del bene, lo scrivente ritiene di dover procedere alla valutazione dei beni in oggetto secondo il metodo di stima per comparazione, non ritenendo adeguate e compatibili con il caso in esame l'utilizzo altre procedure estimative.

#### *Metodo di comparazione:*

Nell'attribuire il valore unitario, il sottoscritto terrà conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie degli immobili in esame, nonché della zona in cui gli stessi sono ubicati e della loro destinazione. La zona in cui sono compresi i beni in esame, che, a parte le varie località di ubicazione più o meno ricercate, trovasi in una zona a vocazione fortemente turistica, che è riuscita a mantenere più che da altre parti della provincia, caratteristiche di stabilità dei valori di mercato dei beni. Gli immobili sono stimati nella loro piena proprietà, e, al fine della stima si valutano come liberi. Soltanto dopo la determinazione del valore dei beni liberi, si applicheranno le opportune aggiunte e detrazioni relative ai singoli casi esaminati. Pertanto, considerando l'attuale mercato immobiliare, caratterizzato da una discreta domanda per beni di caratteristiche pari a quello oggetto di stima, la comparazione con beni simili nelle immediate vicinanze o in analoga ubicazione, oltre alla destinazione, l'esposizione, la luminosità, l'accessibilità, e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame, e per l'esperienza personale del sottoscritto, si ritiene equo attribuire dei valori unitari per ogni mq di superficie convenzionale lorda, per appartamenti, fondi, magazzini, posti nella stessa zona e di metrature simili. Per i terreni agricoli o assimilabili si ritiene equo attribuire la valutazione media al mq paragonando ai casi in esame alcune stime recenti e contrattazioni recenti. Per i Terreni con vocazione edificatoria o assimilabile, lo scrivente ritiene procedere con l'attribuzione di valori al mq desunti da stime recenti ed indagini di mercato. La vendita dei lotti è soggetta ad I.V.A.

#### *Aggiunte e Detrazioni*

Il valore di stima di mercato relativa ai vari lotti verrà riferita all'intera proprietà dell'immobile valutato come libero valutando caso per caso eventuali aggiunte e detrazioni appositamente descritte, quali eventuali difformità, costi per rimessa in pristino, costi per eventuali spese catastali etc.

#### *Valore a base d'asta*

Per la determinazione dei valori a base d'asta lo scrivente applicherà un coefficiente di riduzione rispetto ai valori dei beni determinati in regime di libera contrattazione, assegnando una percentuale di riduzione più o meno elevata in base alle varie difficoltà che potrebbero incontrare i futuri acquirenti per l'entrata in

possesso, la definizione di controversie, particolari complessità nel raggiungimento dell'obiettivo fissato, quali licenze edilizie, sanatorie, demolizioni etc.

### **1.2 motivazione dell'aggiornamento di stima.**

Si procede all'aggiornamento di stima, in quanto alcuni lotti precedentemente inquadrati urbanisticamente e con pratiche in corso di validità, hanno col tempo visto o il decadimento dei titoli o delle autorizzazioni edilizie, contestualmente all'adozione delle misure di salvaguardia ai sensi della L.R. Toscana n. 65/2014 ed al fatto che le stesse prevalgono sulle disposizioni regolamentari comunali eventualmente contrastanti.

Per questo motivo vengono aggiornati i lotti n. 3, 4 e 5 che vedono ad oggi il decadimento sia dei titoli che delle autorizzazioni approvate sia l'ingresso nel regime di salvaguardia disposto dal comune di RIO. L'aggiornamento prevede anche l'estrazione della documentazione catastale aggiornata anche alla luce del fatto che il comune di Rio nell'Elba e quello di Rio Marina si sono fusi generando il comune unico di Rio, che presenta due sezioni catastali che rimandano ai vecchi ambiti comunali. Rio Marina è identificato alla sezione 1 e Rio nell'Elba è identificato alla sezione 2.

## **2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**

### **2.1 Ubicazione**

Gli immobili oggetto della presente perizia sono tutti ubicati nel Comune di Rio sezione Rio Nell'Elba (LI). Le zone di ubicazione sono distinte in Loc. "la Chiusa" e "la Ginestra".

### **2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate – nota sulle misure di salvaguardia adottate dal Comune di Rio.**

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire i necessari sopralluoghi agli immobili in oggetto, durante i quali ha potuto riscontrare e/o confermare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi. Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, ed incontri con i tecnici comunali, tesi a consacrare i beni nella loro reale consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse o comunque in zona equiparabili. Si precisa poi che l'individuazione dei perimetri dei lotto 3 e 4 non sono corrispondenti a quanto riportato sulle particelle catastali poiché la previsione della lottizzazione riscontrata sugli elaborati progettuali del piano integrato del consorzio "la Chiusa" prevedeva un frazionamento della particella 989 che sarebbe stata divisa fra i lotti 3 e 4, individuandoli con precisione e che lo scrivente, per non alterare quanto contenuto nelle previsioni progettuali del consorzio, ha voluto riportare in perizia descrivendo l'ammontare dei costi di frazionamento da ripartire fra i lotti 3 e 4. In ultimo lo scrivente specifica che per i

lotti oggetto di aggiornamento, le pratiche edilizie, meglio descritte nelle conformità urbanistiche, sono scadute ed i lotti sono rientrati nel regime di salvaguardia.

L'istituto delle misure di salvaguardia, già previsto dall'art. unico della L. n.1902/1952 e oggi disciplinato dall'art.12, co. 3, del d.p.r. n.380/2001, oltre che dalla legislazione regionale, risponde allo scopo di evitare che, nel periodo (talora piuttosto lungo) fra l'adozione e l'approvazione degli strumenti urbanistici, l'assetto fissato nei piani adottati possa risultare compromesso a seguito del rilascio di permessi di costruire. A tal fine, la norma citata ha attribuito all'Autorità Comunale il potere di sospendere ogni determinazione sulle domande di licenza edilizia (oggi, permesso di costruire). Le misure di salvaguardia non possono avere efficacia illimitata, soprattutto per garantire tempi certi al cittadino. In breve ecco la cronistoria relativa alle modifiche dei termini di efficacia di salvaguardia: con L. 1902/1952 avevano durata due anni; con L. 615/1959 tale termine fu elevato a tre anni; con L. 517/1966 furono precisate e aggiunte le casistiche in relazione all'approvazione da parte del Min. LL.PP, ovvero che «Per i Comuni che entro un anno dalla scadenza del termine di pubblicazione del piano abbiano presentato il piano stesso all'Amministrazione dei lavori pubblici per l'approvazione, le sospensioni di cui ai commi precedenti potranno essere protratte per un periodo complessivo non superiore a cinque anni dalla data della deliberazione di adozione del piano. Quando, in seguito alle osservazioni del Ministero dei lavori pubblici, si renda necessaria la riadozione del piano, le sospensioni di cui ai due commi precedenti decorrono, per tutto il territorio interessato dal piano stesso, dalla data della deliberazione comunale di riadozione dei piani regolatori generali e particolareggiati»; DPR 380/01 art. 12 comma 3: tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione; con L. 133/2008 fu definitivamente abrogata la L. 1902/1952 in quanto replicante la disposizione già inserita ex art. 12 c.3 del DPR 380/01; Quindi, ad oggi invece in base all'art. 12 c.3 TUE hanno efficacia decorsi: tre anni dall'adozione dello strumento urbanistico; cinque anni nel caso in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'Amministrazione competente all'approvazione (Es. Regioni, oppure commissario straordinario) entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

### **2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia**

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire estratti di mappa catastale, visure catastali attuali, planimetrie catastali attuali, elaborati planimetrici.

Lo scrivente ha anche verificato la presenza di manufatti dichiarati antecedenti al 1967 mediante le mappe di impianto fornite dall'Agenzia del Territorio e risalenti all'incirca al 1940.

Le misure indicate in seguito sono state approssimate per difetto o per eccesso al metro quadrato intero.

### 3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E CRITERIO ESTIMATIVO

In riferimento a quanto sopra descritto e specificato, lo scrivente aggiornerà la perizia per i lotti che, o per lo scadere delle autorizzazioni o per il cambio della normativa urbanistica, non sono più corrispondenti a quanto precedentemente identificato e descritto nella relazione peritale redatta nel 2016.

In particolare verrà aggiornata la stima dei lotti precedentemente indicati come lotto n. 3, n. 4 e n. 5

Per gli immobili facente parte dei lotti di cui sopra, oltre alla documentazione catastale aggiornata dopo la fusione dei comuni di Rio nell'Elba e Rio Marina, sono state raccolte le documentazioni urbanistiche, le copie degli elaborati grafici e le ispezioni presso la conservatoria dei RR II di Portoferraio che per miglior comprensione vanno a formare parte integrante dei singoli lotti.

### 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI LOTTO 3, 4 e 5 -

**Comune:** RIO, sezione RIO NELL'ELBA (LI)

**LOTTO 3: TERRENO E RUDERE ATTUALMENTE IN REGIME DI SALVAGUARDIA FINO ALL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO.**

**PRECEDENTEMENTE VI ERA LA POSSIBILITA' DI REALIZZAZIONE DI VILLETTA UNIFAMILIARE - LOC. LA CHIUSA - RIO nell' ELBA**

**Dati catastali:**

- Catasto Terreni, foglio 12, particella 933, mq 2.100, reddito dominicale € 4,34, reddito agrario € 3,80
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 936, mq 100, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 938, mq 80, reddito dominicale € 0,17, reddito agrario € 0,21
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 989, mq 7.230, reddito dominicale € 14,94, reddito agrario € 18,67 per porzione di circa 965 mq.

**PROVENIENZA**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/07/2005 Repertorio n.: 69484 Rogante: Sede:

PIOMBINO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

**INTESTAZIONE CATASTALE**

- SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" con sede in PORTO AZZURRO 01306880491.

Proprietà per 1/1

**CONFORMITA' URBANISTICA LOTTO 3**

In relazione al fabbricato in Loc. La Chiusa si attesta che il rudere posto sulla particella 933 è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

Per questo lotto è stata presentata una richiesta di concessione edilizia rilasciata con n. 91/2009 e di cui autorizzazione paesaggistica 3761 BN del 28/12/2010 e di cui oneri di urbanizzazione interamente da pagare relativa alla ristrutturazione con ampliamento del rudere in oggetto.

Con protocollo 5686 del 12.11.2014 il progettista Arch. xxxxxxxx ha richiesto il conteggio degli oneri e la loro rateizzazione. Allo stato attuale però, la pratica è scaduta ed archiviata presso il Comune di Rio. La richiesta di archiviazione è protocollata al n. 514 dell'anno 2013. Si precisa che trascorsi 5 anni dal rilascio, anche l'autorizzazione paesaggistica è scaduta. Ad oggi, per il regime di salvaguardia che tutela la zona in oggetto, e che sovrasta la normativa comunale che disciplina i luoghi, RU art. 1.3.1.2, non è possibile la ripresentazione della pratica edilizia. Nella precedente relazione estimativa del 2016, venne inserito un apposito allegato per quanto concerneva maggiori informazioni in merito alla ripresentazione della pratica edilizia.

### CONFORMITA' CATASTALE LOTTO 3

Presso il catasto le particelle che compongono il lotto ed il manufatto in oggetto sono regolarmente inserite sulle mappe. Trattasi di vecchio accampionamento per il quale all'epoca (ante 1942) non venivano richieste planimetrie ma solo l'introduzione in mappa. A tutt'oggi, per il rudere non sono mai stati presentati elaborati o planimetrie catastali. La particella 989 dovrà poi essere frazionata poiché la parte residua è ricompresa nel lotto successivo, indicato col n. 4.

### DESCRIZIONE

Il terreno in oggetto è posto in località La Chiusa e presenta sul mappale 933, la presenza di un vecchio rudere in muratura e pietrame disposto su due livelli di cui prima del regime di salvaguardia adottato dal comune di Rio in attesa del Piano Operativo comunale, era prevista la possibilità di recupero. Il lotto come sopra identificato dovrà essere frazionato per quanto riguarda il mappale 989 che rientra a far parte anche del seguente lotto 4 per la restante porzione. Per le particelle in oggetto era stata presentata una pratica edilizia che ricevette esito positivo, avente come oggetto la realizzazione di ristrutturazione ed ampliamento di un vecchio manufatto esistente con conseguente nuova volumetria. La nuova unità abitativa rispondente ad un villino unifamiliare fu progettualmente prevista con un suo terrazzo, in parte porticato, locali accessori ed un locale garage interrato. Il dimensionamento dei locali interni era il seguente.

Soggiorno – cucina mq 24,00. Disimpegno mq 8,30. Camera doppia mq 15,00. Camera doppia mq 15,00. Camera singola mq 10,00. Bagno mq 6,50. A costruzione ultimata la proprietà come previsione progettuale avrebbe dovuto disporre di almeno 3000 mq di terreno a disposizione della singola unità edilizia oggetto d'intervento. L'immobile da progetto si sviluppava su un unico livello, con esposizione nord – sud per la zona notte, composta da due camere doppie ed una singola ed il bagno, con uno sfalsamento di quota di + 0.20 m rispetto alla zona giorno, anch'essa con un'esposizione nord – sud. Un angolo cottura è stato ricavato

all'interno del soggiorno. Da quest'ultimo era previsto l'accesso alla terrazza attraverso un porticato di mq 20,00. La zona box auto e seminterrato era prevista di circa mq 60.

Il lotto finale, a progetto terminato sarebbe risultata di mq 3000 ma per le misure catastali riferite alle particelle che compongono il lotto, la sommatoria delle superfici raggiunge mq 3245.

### CONTEGGIO ESTIMATIVO

L'attribuzione di un valore unitario viene calcolato sul mq di superficie territoriale. In questo specifico caso, in cui al momento attuale, per la sussistenza del regime di salvaguardia non vi è possibilità concreta di costruzione di una nuova unità a villino unifamiliare si stima il prezzo unitario in € 15 / mq.

Valore di mercato € 15 x 3245 = 48.675,00 €

Aggiunte e detrazioni

al fine di circoscrivere perfettamente il lotto dovrà essere compiuto in loco un frazionamento catastale della particella 989 mediante utilizzo di strumentazione elettronica di precisione. Per tale onere si prevede una spesa di € 3000 che però dovrebbe essere per metà a carico del rimanente lotto 4. Per cui per il calcolo della detrazione di si valuta in € 1500,00 il costo della quota parte del frazionamento.

€ 48.675,00 - € 1500,00 = € 47.175,00

**Valore di mercato lotto 3 = € 47.175,00**

In relazione alle decurtazioni dei valori immobiliari da applicare al valore di mercato lo scrivente per il calcolo del valore a base d'asta applica una detrazione percentuale pari al 15 % della stima, per cui si otterrà:

**valore a base d'asta lotto 3 € 42.457,50**

### **LOTTO 4: TERRENI INSERITI ATTUALMENTE IN REGIME DI SALVAGUARDIA FINO ALL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO.**

**PRECEDENTEMENTE ERANO NEL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO DEL CONSORZIO " La Chiusa" PER LA RICHIESTA DI REALIZZAZIONE DI 22 U.I. AD USO ABITATIVO - LOC. LA CHIUSA - RIO nell' ELBA.**

#### Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 12, particella 31, mq 5.510, reddito dominicale € 11,38, reddito agrario € 14,23
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 40, mq 110, reddito dominicale € 0,28, reddito agrario € 0,17
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 42, mq 930, reddito dominicale € 1,92, reddito agrario € 1,68
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 43, mq 1.020, reddito dominicale € 2,11, reddito agrario € 1,84
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 83, mq 2.740, reddito dominicale € 3,54, reddito agrario € 2,69
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 84, mq 1.460, reddito dominicale € 3,02, reddito agrario € 3,77

- Catasto Terreni, foglio 12, particella 85, mq 460, reddito dominicale € 0,95, reddito agrario € 0,83
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 931, mq 820, reddito dominicale € 1,69, reddito agrario € 1,48
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 989, mq 7.230, reddito dominicale € 14,94, reddito agrario € 18,67 per porzione. La porzione è individuata negli elaborati progettuali in mq 6265.

#### PROVENIENZA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/07/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 1293.1/2005 in atti dal 14/07/2005 Repertorio n.: 69484 Rogante: xxxxxxxxxx Sede:

PIOMBINO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

#### INTESTAZIONE CATASTALE

Proprietà per 1/1.

#### CONFORMITA' URBANISTICA LOTTO 4

In relazione al lotto 4 composto da un lotto di terreno posto in località la chiusa, il Consorzio "la Chiusa", ha presentato a firma dell'Arch. xxxxxxxxxx, un piano integrato di intervento con cessione di aree in località La Chiusa che include anche le particelle di proprietà della L'ambito di intervento era disciplinato dalla scheda 1.3.1.2 del RU. I terreni sono di proprietà della soc. f

Il piano integrato ha avuto protocollo 2881 del 29/04/2010, P.E. 39Bis/10. Il piano integrato prevedeva la cessione di gratuita al comune di un'area di almeno il 20% di quella soggetta ad intervento. Tale area era stata appositamente illustrata nelle tavole 4 e 5 del progetto. Sono inoltre state presentate le varie tipologie di edifici in progetto distinti appositamente nelle tavole da 12 a 17. Il piano è stato trasmesso alla giunta comunale al fine di ricevere una valutazione preventiva in merito all'intervento proposto. La giunta però, come specificato nella raccomandata prot. 7420 inviata al "Consorzio la Chiusa" dal responsabile dell'area tecnica Arch. xxxxxxxxxx il 19.11.2010, non ha fatto pervenire alcun parere e contestualmente per la pratica sono state richieste una serie di documentazioni integrative meglio descritte nella documentazione urbanistica allegata. In data 09 luglio 2014 il Consorzio La Chiusa a firma della Presidente xxxxxx, conferì all'Arch. xxxxxxx l'incarico per concludere l'iter tecnico e giungere così all'approvazione del piano. Ad oggi però non essendo stati depositati nuovi documenti relativi all'iter procedurale e la pratica non è stata esaminata da commissioni dei vincoli. La pratica risultava sospesa nel 2016 in attesa di integrazioni e, ad oggi, passati i termini per le presentazioni è archiviata.

Il lotto risulta urbanisticamente conforme. Vi è la presenza di alcuni container e vecchie superfetazioni non stabilmente infisse al suolo che appaiono di facile rimozione.

#### CONFORMITA' CATASTALE LOTTO 4

Presso il catasto le particelle che compongono il lotto ed il manufatto in oggetto sono regolarmente inserite sulle mappe. Nessuno dei fabbricati in progetto è stato ancora edificato e quindi fino ad allora non ci sono



ulteriori obblighi di procedure catastali se non la realizzazione del frazionamento previsto per la particella 986 che dovrà essere eseguito per la determinazione esatta dei confini del lotto.

## DESCRIZIONE

I terreni che compongono il lotto 4 sono posizionati in loc. La Chiusa e sono posizionati con giacitura pianeggiante e leggermente acclive, non presentano costruzioni se non alcuni vecchi ruderi di piccole dimensioni, non sono recintati ma godono di buona accessibilità. Vi sono alcuni container ad uso ripostiglio o magazzino di proprietà della RD costruzioni ed alcuni pergolati o piccole tettoie ad uso riparo agricolo che possono essere rimossi molto facilmente. I terreni del lotto, adesso in regime di salvaguardia, erano normati dalle disposizioni del RU 1.3.1.2 ambiti di impianto pre urbano morfologicamente alterati. La prescrizione per il tipo di intervento richiesto col piano integrato presentato presso Rio nell'Elba, prescriveva la cessione gratuita al comune del 20% minimo della superficie territoriale.

Il progetto giacente presso il comune di Rio nell'Elba prevedeva la realizzazione di nuove 22 U.I. ad uso residenziale oltre accessori e la cessione di porzioni del lotto al comune. Per il fatto che per quanto riguarda il richiedente del piano, trattasi sostanzialmente di un consorzio denominato LA CHIUSA, la norma prevedeva un indice di nuova edificazione di mq 0.015 mq slp/mq, e subordinata al lotto minimo di mq 3000. Le abitazioni in progetto pensate in sei distinte tipologie, si dividevano a loro volta in due nuclei insediativi asserviti dalla strada comunale che collega la Chiusa alla strada della Parata.

Le zone progettuali erano così distinte.

Verde pubblico mq 1064. Parcheggi pubblici mq 174. SLP 1279,66.

Le tipologie edilizie erano le seguenti. Bifamiliare con 2 U.I. da 51 mq. Bifamiliare con 2 U.I. da 66 mq. Bifamiliare con 2 U.I. da 66 mq. Sono presenti nelle tavole progettuali anche i garage per il ricovero delle autovetture e sottotetti non abitabili.

Facendo presente che già nella precedente relazione del 2016 non è stato possibile fare un vero e proprio intervento estimativo sulla base di un piano di intervento non ancora esaminato in nessuna sede e che doveva essere completato con una ampia gamma di documenti integrativi richiesti dalla P.A., si precisa che ad oggi l'area in oggetto è ricaduta in regime di salvaguardia e che il lotto attuale, scremato del frazionamento relativo alla particella 989 per porzione da cedere al lotto 3, ammonta ad una superficie di mq 19.315.

Si specifica che la stima precedentemente redatta nel 2016 era subordinata al buon esito del progetto del Consorzio La Chiusa ed alla capacità edificatoria del bene doveva essere trasferita sulle particelle più a monte. Infatti come previsione progettuale, visibile sulle tavole allegate 4 e 5, per alcuni dei mappali del lotto era prevista la cessione gratuita al Comune di Rio. Nella precedente valutazione fu anche descritto che qualora il piano unitario fosse andato a buon fine oppure nel caso che il consorzio si ritirò dal progetto, il terreno della aveva una possibilità edificatoria pari a mc 300 con vincolo di pertinenzialità di 1 ha (un ettaro) con possibilità di realizzazione di n. 2 U.I. così come precedentemente normato dal comma 4 art 1.3.1.2 del

RU e, a meno di accorpate al lotto 4 altri 700 mq di terreno, avrebbe portato ad un dimezzamento della valutazione di stima. A conclusione della descrizione progettuale si ribadisce che il suddetto piano integrato è ormai scaduto per mancata integrazione progettuale della pratica e per sospensione delle attività relative alla progettazione ed autorizzazione sia urbanistica che relativa alle tipologie di vincolo.

#### **INQUADRAMENTO URBANISTICO VIGENTE e nota del consulente.**

Per l'immobile in oggetto, distinto al lotto n. 5 non sussistono piani integrati, licenze e/o permessi di costruire o quant'altra autorizzazione per sospensione dell'iter procedurale. Per questo motivo, allo stato attuale, con il regime di salvaguardia che va a restringere ogni tipo di intervento edilizio, è decaduta la possibilità edificatoria precedentemente formulata per mezzo del piano integrato. Sarà possibile però, in sede di osservazioni al piano, procedere con i contributi e con le osservazioni andando a richiedere, anche con il supporto della pratica avviata e depositata al comune, la conferma delle previsioni di edificabilità dei luoghi. Chiaramente non vi è alcuna certezza dell'accoglimento delle osservazioni, dovendo le stesse essere esaminate ed accolte dall'amministrazione comunale, ma chiaramente le probabilità di accoglimento dell'istanza per il sito del presente lotto, a parere dello scrivente sono maggiori rispetto a siti analoghi mai soggetti a pratiche edilizie. Alla luce di quanto specificato che ci pone in una situazione di incertezza relativa alle possibilità edificatorie del lotto, viene di seguito espresso il conteggio estimativo.

#### **CONTEGGIO ESTIMATIVO.**

L'attribuzione di un valore unitario viene calcolato sul mq di superficie territoriale. In questo specifico caso, in cui vi al momento attuale, per il regime di salvaguardia, non vi è possibilità di realizzazione di nuove unità abitative e non vi è la certezza di raggiungere lo scopo progettuale precedentemente depositato che prevedeva la realizzazione di di 22 u.i. si stima un prezzo unitario prudenziale in € 8/mq

Valore di mercato € 8 x 19.315 mq = 154.520,00 €

#### **Aggiunte e detrazioni**

al fine di circoscrivere perfettamente il lotto dovrà essere compiuto in loco un frazionamento catastale mediante utilizzo di strumentazione elettronica di precisione. Per tale onere si prevede una spesa di € 3000 che però dovrebbe essere per metà a carico del rimanente lotto 3. Per cui per il calcolo della detrazione di si valuta in € 1500,00 il costo della quota parte del frazionamento.

Si stimano poi in € 5000 le attività di pulizia e sgombero dei terreni da container e residui di vecchie superfetazioni. € 154.520,00 - € 6500,00 = 148.020,00

#### **Valore di mercato lotto 4: € 148.020,00**

In relazione alle decurtazioni dei valori immobiliari da applicare al valore di mercato, per le particolari circostanze dello stato dei luoghi, delle pratiche precedentemente presentate affidate all'Arch. xxxxxxx e dell'attività consorziale "la Chiusa", lo scrivente per calcolo del valore a base d'asta applica una detrazione percentuale pari al 20 % della stima, per cui si otterrà

valore a base d'asta lotto 4: € 118.416,00

**LOTTO 5: TERRENO ATTUALMENTE IN REGIME DI SALVAGUARDIA FINO ALL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO PRECEDENTEMENTE ERA STATO APPROVATO UN PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE - LOC. LA GINESTRA - RIO nell' ELBA**

**Dati catastali:**

- Catasto Terreni, foglio 16, particella 233, mq 2.410, reddito dominicale € 3,11, reddito agrario € 2,36

**PROVENIENZA**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/04/2010. Repertorio n.: 82671 Rogante: xxxxxx Sede: PORTOFERRAIO  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

**INTESTAZIONE CATASTALE**

Proprietà per 1/1

**CONFORMITA' URBANISTICA LOTTO 5**

In relazione al lotto 5 composto da un terreno posto in località la Ginestra, dalla consultazione delle pratiche comunali si è visionata la P.E. 26/2008 richiesta dal xxxxxxxx e poi volturata alla soc. mediante richiesta di voltura prot. 892 del 06.02.2010 L'ambito di intervento era disciplinato dalla scheda 1.3.2.7 del RU. Il progetto redatto dall'xxxxxxxxxx ottenne il Permesso di Costruire n. 07 del 22/06/2011 per l'edificazione di n. 2 u.i. di mq 67.5 cad. cantina, centrale termica, portico, garage e strada di accesso. La soprintendenza ha autorizzato l'intervento a seguito dell'esame del fascicolo 1449-2009 e rilasciando alcune prescrizioni. Per l'intervento fu comunicato l'inizio dei lavori in data 07.05.2012 ed è stata realizzata sia la strada di accesso sia lo sbancamento per il posizionamento dei fabbricati. Non sono stati compiute altre lavorazioni.

Con protocollo 2258 del 30.04.2015 il xxxxxx, rappresentante della . ha comunicato la proroga dei lavori di anni 2 in forza del DL 69/2013 art. 30 (sblocca Italia). I termini di proroga sono decorsi ed il progetto risulta quindi decaduto.

**CONFORMITA' CATASTALE LOTTO 5**

Presso il catasto la particella 233 che compone il lotto 4 è regolarmente inserita sulle mappe. Nessuno dei fabbricati in progetto è stato ancora edificato e quindi fino ad allora non ci sono ulteriori obblighi di procedure catastali.

**DESCRIZIONE**

Il lotto 5, ubicato in loc. La Ginestra, lungo la strada provinciale per Porto Azzurro, si compone di una unica particella estesa per mq 2410, di natura non pianeggiante, per la quale è stata richiesta e rilasciata da parte dell'amministrazione comunale un permesso di costruzione relativo a due unità abitative ed accessori. Il permesso di costruzione, anche se completamente scaduto e non recuperabile per decorrenza dei termini, viene sotto specificato e descritto per opportuna conoscenza di quanti saranno interessati al lotto.

12

Nello specifico si riporta quanto segue.

Calcolo della superficie edificabile.

Articolo 1.3.2.7. - Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo

Indice di edificabilità 0.0625 mq. slp/mq., ovvero 1 alloggio per lotti fino a 1800 mq., 2 alloggi di uguale s.l.p. per lotti da 1801 a 2400 mq.

Rapporto di copertura massimo: pari a 0,40 mq/mq, ovvero, ove sia superiore, pari a quello esistente;

CALCOLO RIEPILOGATIVO

Particella di proprietà: 233 superficie mq 2410

Area ricadente in abito 1,2,1,1, Aree agricole ordinarie da sottrarre alla sup. sopra descritta mq 223

Area non ricadente nell'ambito 1,2,1,1. mq 2187

calcolo dell'effettiva superficie edificabile:

$\text{mq } 2187 \times 0.0625 = 136.68 \text{ mq s.l.p.}$

suddivisa in due unità immobiliari

Il progetto prevedeva la realizzazione di due nuovi fabbricati destinati a civile abitazione composti ognuno dai seguenti locali aventi altezza interna di mq 270.

soggiorno mq 20, cucina mq 9, scale e dis. mq 6,3, camera doppia mq 14, camera doppia mq 14, bagno mq 4,2. La disposizione interna è suddivisa:

- al piano terra con zona giorno (soggiorno, cucina) e i locali tecnici a quota 0,00m,
- al piano primo con le due camere da letto ed il bagno a quota + 3.00m.

Come da elaborato architettonico allegato il fabbricato è stato posizionato nel centro della proprietà nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade. Al piano interrato, sarà stato ricavato il loc. garage con un'altezza di m 2.4. Le opere esterne previste sono portico, terrazza e pergolato in legno

locali di servizio con altezza interna 2.40, cantina mq 3.3, cantina mq 3.3, centrale termica mq 6/mc 15, garage mq 54,5, opere complementari, portico mq 19,70, terrazza mq 22,80, pergolato mq 22,80, copertura mq 58,84

Opere esterne

realizzazione di rampa per accesso ai fabbricati con pavimentazione permeabile provvista di canaletta per raccolta acque sia alla base della salita che in sommità. Raccolta delle acque meteoriche con cisterna interrata in vetroresina. Allo stato dei sopralluoghi i lavori risultavano avviati. Le opere realizzate, oltre la

recinzione di cantiere, consistono nello sbancamento delle terre per dar luogo alle opere progettuali. realizzazione di piazzale e viabilità per l'accesso ai luoghi. Per le opere non concluse è stata depositata proroga di anni 2. Scadenza 2017. Le u.i. una volta realizzate godranno di buona panoramicità. L'accesso sarà, come oggi da strada sterrata versante in buone condizioni di percorribilità.

A conclusione della descrizione progettuale si ribadisce che il suddetto progetto è ormai scaduto per mancata realizzazione delle opere.

#### **INQUADRAMENTO URBANISTICO VIGENTE e nota del consulente.**

Per l'immobile in oggetto sono decadute tutte le autorizzazioni, licenze e/o permessi di costruire in quanto sono stati raggiunti i termini fissati per le proroghe richieste senza che i lavori siano stati in qualche modo almeno ripresi. Per questo motivo, allo stato attuale, con il regime di salvaguardia che va a restringere ogni tipo di intervento edilizio, è decaduta la possibilità edificatoria precedentemente acquisita. Sarà possibile però, in sede di osservazioni al piano, procedere con i contributi e con le osservazioni andando a richiedere, anche con il supporto della pratica già approvata sia dal comune che dalla soprintendenza, la conferma delle previsioni di edificabilità dei luoghi. Chiaramente non vi è alcuna certezza dell'accoglimento delle osservazioni, dovendo le stesse essere esaminate ed accolte dall'amministrazione comunale, ma chiaramente le probabilità di accoglimento dell'istanza per il sito del presente lotto, a parere dello scrivente sono ben maggiori di siti analoghi mai soggetti a pratiche edilizie. Alla luce di quanto specificato che ci pone in una situazione di incertezza relativa alle possibilità edificatorie del lotto, viene di seguito espresso il conteggio estimativo.

#### **CONTEGGIO ESTIMATIVO**

Il prezzo unitario a mq assegnato nel caso in esame, vista la posizione del lotto, visto il regime di salvaguardia, vista la decadenza del progetto approvato che permetteva la realizzazione una bifamiliare con accessori e corte e considerata la possibilità di produrre osservazioni, seppure di incerto accoglimento per il reinserimento di edificabilità è di € 27 x mq 2410 =

**Valore di Mercato del bene lotto 5: € 65.070,00**

In relazione alle decurtazioni dei valori immobiliari da applicare al valore di mercato lo scrivente per calcolo del valore a base d'asta applica una detrazione percentuale pari al 10 % della stima, per cui si otterrà un

**valore a base d'asta lotto 5: € 58.563,00**

### **5. ISPEZIONE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PORTOFERRAIO**

I risultati dell'ispezione hanno prodotto l'elenco allegato presente relazione.

Soggetto: MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO

Nota: TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/09/2016 - Registro Particolare 1708 Registro Generale 2328. Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 28/2015 del 13/01/2016

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

Immobili siti in RIO NELL'ELBA (LI)

Occorre precisare che per il soggetto \_\_\_\_\_, è stato rilevato il seguente elenco omonimi.

Elenco omonimi

1.

Con sede in PORTO AZZURRO (LI)

Codice fiscale \_\_\_\_\_

2.

VIALE EUROPA N. 12 -

Con sede in PORTO AZZURRO (LI)

Codice fiscale \_\_\_\_\_

3.

SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

Con sede in PORTO AZZURRO (LI)

Codice fiscale \_\_\_\_\_

4.

Con sede in PORTO AZZURRO (LI)

Codice fiscale \_\_\_\_\_

Si allegano gli elenchi prodotti.

#### 7. RIEPILOGO – Relazione sintetica dei lotti aggiornati.

**LOTTO 3: TERRENO E RUDERE ATTUALMENTE IN REGIME DI SALVAGUARDIA FINO ALL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO. PRECEDENTEMENTE VI ERA LA POSSIBILITA' DI REALIZZAZIONE DI VILLETTA UNIFAMILIARE - LOC. LA CHIUSA - RIO sezione Rio nell' ELBA**

**Dati catastali:**

- Catasto Terreni, foglio 12, particella 933, mq 2.100, reddito dominicale € 4,34, reddito agrario € 3,80
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 936, mq 100, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 938, mq 80, reddito dominicale € 0,17, reddito agrario € 0,21
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 989, mq 7.230, reddito dominicale € 14,94, reddito agrario € 18,67 per porzione da frazionare di circa 965 mq.

CONFORMITA' CATASTALE: non conforme (occorre frazionare la particella 989 condivisa col lotto 4)

CONFORMITA' URBANISTICA: conforme

Valore di mercato lotto 3: € 47.175,00

valore a base d'asta lotto 3: € 42.457,50

il bene è stato valutato come libero. La vendita del bene è soggetta ad IVA.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

15

**LOTTO 4: TERRENI INSERITI ATTUALMENTE IN REGIME DI SALVAGUARDIA FINO ALL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO. PRECEDENTEMENTE I BENI ERANO INSERITI NEL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO DEL CONSORZIO " La Chiusa" PER LA RICHIESTA DI REALIZZAZIONE DI 22 U.I. AD USO ABITATIVO - LOC. LA CHIUSA – RIO, sezione Rio nell' ELBA.**

**Dati catastali:**

- Catasto Terreni, foglio 12, particella 31, mq 5.510, reddito dominicale € 11,38, reddito agrario € 14,23
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 40, mq 110, reddito dominicale € 0,28, reddito agrario € 0,17
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 42, mq 930, reddito dominicale € 1,92, reddito agrario € 1,68
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 43, mq 1.020, reddito dominicale € 2,11, reddito agrario € 1,84
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 83, mq 2.740, reddito dominicale € 3,54, reddito agrario € 2,69
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 84, mq 1.460, reddito dominicale € 3,02, reddito agrario € 3,77
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 85, mq 460, reddito dominicale € 0,95, reddito agrario € 0,83
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 931, mq 820, reddito dominicale € 1,69, reddito agrario € 1,48
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 989, mq 7.230, reddito dominicale € 14,94, reddito agrario € 18,67 per porzione. La porzione è individuata negli elaborati progettuali in mq 6265.

CONFORMITA' CATASTALE: non conforme (occorre frazionare la particella 989 condivisa col lotto 3)

CONFORMITA' URBANISTICA: conforme

Valore di mercato lotto 4: € 148.020,00

valore a base d'asta lotto 4: € 118.416,00

il bene è stato valutato come libero. La vendita del bene è soggetta ad IVA.

**LOTTO 5: TERRENO ATTUALMENTE INSERITO IN REGIME DI SALVAGUARDIA FINO ALL'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO. PRECEDENTEMENTE ERA STATO APPROVATO UN PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE - LOC. LA GINESTRA – RIO, sezione Rio nell' ELBA**

**Dati catastali:**

- Catasto Terreni, foglio 16, particella 233, mq 2.410, reddito dominicale € 3,11, reddito agrario € 2,36

CONFORMITA' CATASTALE: conforme

CONFORMITA' URBANISTICA: conforme

**Valore di Mercato del bene lotto 5: € 65.070,00**

**valore a base d'asta del lotto 5: € 58.563,00**

il bene è stato valutato come libero. La vendita del bene è soggetta ad IVA.

Il sottoscritto Geometra Valerio Morelli, conferma la propria disponibilità allo svolgimento delle operazioni tecnico/catastali relative al frazionamento fra i lotti 3 e 4 stimando in € 3000 il loro costo complessivo, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti del caso, lo scrivente ringrazia per l'incarico ricevuto e porge distinti saluti.

Collesalveti, 10 agosto 2021

IL TECNICO



Geometra Valerio Morelli

segue a compendio dell'aggiornamento di perizia, il fascicolo degli allegati.

