

Geom. FULVIO VAIANI

STUDIO TECNICO

57126 LIVORNO - Piazza Manin 1

tel. 0586895655 – fax 0586205975 – cell. 3485190490

email geometravaiani@libero.it – fulvio.vaiani@geopec.it

Livorno 01/07/23

TRIBUNALE DI LIVORNO

RICORSO PER AMMISSIONE

CONCORDATO PREVENTIVO

Numero ruolo: 50/2023

Giudice: MARINAI

GIANMARCO

RELAZIONE DI STIMA

U.I. RIF. 1 in Comune di Pontedera.

intero corpo di fabbrica in disuso (ex uffici pubblici), elevato su due piani fuori terra con destinazione catastale B4, posto in via Aurelio Saffi 45, della superficie catastale di mq. 406. Libero. Di proprietà attuale del Comune di Pontedera.

U.I. RIF. 2 in Comune di Pontedera.

Unità immobiliare da ristrutturare (ex ludoteca), posta in via Manzoni 14, piano terra, della superficie catastale di mq. 115. Libero.

U.I. RIF. 3 in Comune di Collesalveti.

Immobile connesso all'attività della soc. debitrice, composto da ufficio, magazzino, servizi igienici, resede e piazzale con capacità edificatoria propria (ad uso produttivo). Il tutto nella frazione di Guasticce, via Don Luigi Sturzo 172.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE DELLA RELAZIONE

| | | | |
|---|-----------------------|------|----|
| - | Prospetto riassuntivo | pag. | 03 |
| - | Premessa | pag. | 05 |

U.I. RIF. 1 – PONTEDERA VIA SAFFI 45

| | | | |
|---|---|------|----|
| - | Descrizione del bene | pag. | 06 |
| - | Individuazione. Confini. Estremi catastali. .. | pag. | 08 |
| - | Conformità catastale | pag. | 09 |
| - | Trascrizioni ed iscrizioni. Passaggi di proprietà del ventennio. Formalità rilevate. | pag. | 09 |
| - | Stato di possesso | pag. | 10 |
| - | Situazione urbanistica | pag. | 10 |
| - | Stima del bene | pag. | 11 |

U.I. RIF. 2 – PONTEDERA VIA MANZONI 14

| | | | |
|---|---|------|----|
| - | Descrizione del bene | pag. | 17 |
| - | Individuazione. Confini. Estremi catastali. .. | pag. | 18 |
| - | Conformità catastale | pag. | 19 |
| - | Trascrizioni ed iscrizioni. Passaggi di proprietà del ventennio. Formalità rilevate | pag. | 20 |
| - | Stato di possesso | pag. | 27 |
| - | Situazione urbanistica. | pag. | 27 |
| - | Stima del bene | pag. | 28 |

U.I. RIF. 3 – COLLESALVETTI – VIA DON STURZO 172

| | | | |
|---|---|------|----|
| - | Descrizione del bene | pag. | 31 |
| - | Individuazione. Confini. Estremi catastali. .. | pag. | 33 |
| - | Conformità catastale | pag. | 34 |
| - | Trascrizioni ed iscrizioni. Passaggi di proprietà del ventennio. Formalità rilevate. | pag. | 34 |
| - | Stato di possesso | pag. | 35 |
| - | Situazione urbanistica, | pag. | 36 |
| - | Stima del bene | pag. | 37 |

| | | | |
|---|-----------------------|------|----|
| - | Conclusioni | pag. | 49 |
| - | Elenco allegati | pag. | 50 |

**PROSPETTO RIASSUNTIVO U.I. RIF. 1 – Via Saffi 45
Pontedera.**

- Attuale intestato

-COMUNE DI PONTEDERA (CF 00353170509) Sede in PONTEDERA (PI) - Diritto di: Proprieta' per 1000/1000.

- Valore di mercato

Probabile valore mercato:

- € 188.000,00 (centoottantottomila euro);

- Riferimenti catastali

Foglio 12, Particella 106, Rendita: Euro 2.920,05, Categoria B/4, Classe U, Consistenza 1.285 m³.

- Stato di occupazione.

Libero

**PROSPETTO RIASSUNTIVO U.I. RIF. 2 – Via Manzoni
14 Pontedera.**

- Attuale intestato

(LI). Diritto di: Proprieta' per 100/100

- Valore di mercato

Probabile valore mercato:

- € 59.000,00 (cinquantanovemila euro);

- Riferimenti catastali

- Foglio 10, Particella 445, Subalterno 5, Rendita: Euro 646,09, Categoria B/5, Classe 2, Consistenza 417 mc.

- Stato di occupazione.

Libero

**PROSPETTO RIASSUNTIVO U.I. RIF. 3 – Via Don Luigi
Sturzo 172 – Guasticce – Collesalveti (LI)**

- Attuale intestato

(LI). Diritto di: Proprieta' per 100/100

- Valore di mercato

Probabile valore mercato:

- € 326.000,00 (trecentoventiseimila euro);

- Riferimenti catastali

- Resede/piazzale scoperto

± Foglio 30, Particella 541, Subalterno 601, Bene comune non censibile - Partita speciale A.

- Uffici

± Foglio 30, Particella 541, Subalterno 602, Rendita: Euro 1.292,43, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 3,5 vani. Dati di superficie: Totale: 69 m². Totale escluse aree scoperte 69 m²

- Magazzino e servizi igienici.

± Foglio 30, Particella 541, Subalterno 603, Rendita: Euro 238,34 Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 71 m². Dati di superficie: Totale: 83 m²

- Stato di occupazione.

Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

In seguito all'incarico ricevuto dal Tribunale di Livorno il sottoscritto Geom. Fulvio Vaiani, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n° 886, ed iscritto all'albo dei consulenti del Tribunale di Livorno, ha eseguito gli accertamenti ed i sopralluoghi d'uopo principalmente consistenti in:

- Accertamento urbanistico, eseguito presso l'ufficio edilizia privata del Comune di riferimento dell'immobile;
- Accertamento catastale eseguito con accesso telematico presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Livorno e Pisa;
- Acquisizione CDU per gli immobili di Guasticce.
- Ispezioni ipotecarie eseguita in via telematica, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare.
- Sopralluogo in loco per rilevazione metrica e fotografica dei beni;
- Acquisizione dei dati di comparazione, tramite indagini di mercato, per esecuzione di relazione di stima;
- Redazione della presente relazione oltre quanto altro sia risultato necessario al fine di ottemperare all'incarico ricevuto;

Visto tutto quanto sopra premesso il sottoscritto esperto estimatore espone quanto segue.

U.I. RIF. 1 – IMMOBILE in
PONTEDERA, VIA AURELIO SAFFI 45
piano t e 1°
RELAZIONE TECNICA -

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Descrizione del bene.

E' oggetto della presente relazione di stima, un intero corpo di fabbrica, posto in Pontedera, via Aurelio Saffi 45. Si tratta di un edificio avente destinazione di ufficio pubblico, di proprietà del Comune di Pontedera ma in corso di trasferimento alla

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esso è costituito da un intero corpo di fabbrica, libero su tre lati, disposto su due piani fuori terra e con resede scoperto esclusivo, sul retro. La

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag. 6/50

struttura portante è in muratura. Allo stato odierno l'edificio è inutilizzato, in stato di disuso.

Lo stato manutentivo delle facciate esterne dell'edificio è mediamente "normale" ma si rilevano alcuni punti di distacco degli intonaci, soprattutto lungo il cornicione lato strada. La facciata è intonacata e tinteggiata in colore giallo. Il piano terra, leggermente rialzato è raggiungibile anche da persone con ridotte capacità motore a seguito della costruzione di una rampa inclinata, esterna al fabbricato in luogo delle scale.

Al piano terra si trovano sei ampi locali, oltre ai vari servizi igienici ed i locali accessori. In prossimità dell'ingresso si trova la scala di accesso al piano primo. Lo stato d'uso generale delle finiture interne è mediamente scadente, con pavimenti prevalentemente in gres, in pessimo stato d'uso. In particolare uno dei vani uso ufficio presenta porzione di pavimentazione parzialmente sollevata. Gli impianti elettrici ed i cablaggi sono prevalentemente a vista in canalette esterne, le porte interne sono in legno tamburato semplice, le finestre sono in legno, con vetro semplice, di vecchia realizzazione ed in condizioni d'uso, scadenti. I servizi igienici sono provvisti di wc e lavabo con rivestimenti in colore bianco o chiaro, in condizioni scadenti. L'altezza interna dei vani è circa m 3.80.

Al piano primo lo stato d'uso generale è leggermente migliore, con pavimenti in graniglia in condizioni accettabili anche se vetusti. Al detto piano vi si trovano sette locali uso ufficio, oltre i locali accessori, quali servizi igienici, disimpegni, ripostigli ecc. L'altezza interna dei vani è di

m. 3,50 circa.

Sul retro del fabbricato, con accesso dalla corte scoperta, si trova il vano caldaia. A detto locale non è stato possibile accedere in corso del sopralluogo.

L'edificio si sviluppa su mq. 203, lordi (compreso l'ingombro delle pareti) per ciascuno dei due piani (totale 406 mq). Il resede esterno si sviluppa su una superficie lorda di circa mq. 30.

Il tutto per una superficie commerciale come da tabella seguente, con le superfici ragguagliate con i rispettivi coefficienti mercantili

| TIPO | SUP (mq) | COEFF. | SUP. COMM.(mq) |
|--------------------------------|----------|--------|----------------|
| piano primo | 203,00 | 1,00 | 203,00 |
| piano secondo | 203,00 | 1,00 | 203,00 |
| resede | 30,00 | 0,10 | 3,00 |
| totale sup. commerciale | | | 409,00 |

- Dell'immobile non è nota la classe energetica.
- Non è noto lo stato d'uso, di funzionamento e di conformità alle norme vigenti, degli impianti.

Individuazione del bene. Ubicazione. Confini ed estremi catastali

L'immobile oggetto di trattazione è costituito da un intero corpo di fabbrica, elevato su due piani fuori terra con destinazione catastale B4 (Uffici Pubblici, compresi gli uffici vescovili e parrocchiali adibiti a uffici e costituenti unità immobiliari indipendenti). Esso confina con via Saffi, via Arno e le particelle 761 e 107 salvo se altri e più precisi confini.

L'immobile è individuato al catasto fabbricati con i seguenti riferimenti:

➤ **Intestati Catastali:**

COMUNE DI PONTEDERA (CF 00353170509) Sede in
PONTEDERA (PI) - Diritto di: Proprieta' per 1000/1000.

➤ **Identificativi:**

Foglio 12, Particella 106, Rendita: Euro 2.920,05, Categoria
B/4, Classe U, Consistenza 1.285 m³.

➤ **Indirizzo:** Via Aurelio Saffi 45

➤ **Dati di superficie:** Totale: 406 mq.

➤ **Identificativi catastali pregressi e variazioni:**

- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. PI0012493 in atti
dal 11/02/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 3439.1/2015)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/02/2016 Pratica n.
PI0011193 in atti dal 11/02/2016 VARIAZIONE DI
CLASSAMENTO (n. 3036.1/2016).

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici
mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m.
701/94).

Conformità catastale.

➤ La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

**Trascrizioni ed iscrizioni. Passaggi di proprietà del
ventennio. Formalità rilevate.**

Da una ricerca, eseguita presso gli uffici dell'Agenzia delle

Entrate di Pisa, sezione di Servizio di Pubblicità Immobiliare, non si sono reperite formalità riguardanti il bene in questione.

Il fabbricato risulta di proprietà del Comune di Pontedera fin dall'accatastamento del 1939.



Precisazione.

L'edificio non risulta essere, alla data odierna, nella disponibilità e nella proprietà della

Tuttavia, è inserito nel presente documento di stima in quanto la predetta società ha stipulato un contratto preliminare di compravendita (a titolo di corrispettivo parziale di un contratto d'appalto per opere pubbliche), stipulato in data 11/06/2018, repertorio n. 23 (non trascritto), a seguito del quale il presente bene dovrà essere trasferito alla società



Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta di proprietà del Comune di Pontedera. I locali sono vuoti e l'immobile appare in disuso.



Situazione urbanistica

Alla data odierna il sottoscritto CTU non ha potuto acquisire documentazioni urbanistiche specifiche da parte della proprietà. Tuttavia si rileva che l'immobile risulta legittimamente edificato in quanto realizzato prima del 1940, ovvero prima dell'entrata in vigore della Legge 1150/42.



L'immobile è collocato in area Urbanistica Zona 3, sottozona B1 che



servita anche sotto l'aspetto dei servizi generali (negozi, banche, trasporti pubblici ecc)

Il mercato immobiliare delle abitazioni è sufficientemente attivo, con presenza di beni immobili in offerta di vendita o di recente compravendita. Tuttavia il bene in stima, è sottoposto, ad oggi, ad una destinazione d'uso molto particolare, ovvero quella di edificio pubblico, che non consente una vera e propria ricerca di mercato con beni già venduti, od in offerta di vendita.

La premessa di cui sopra è necessaria al fine di motivare la scelta del criterio di valutazione e stima tra quelli che l'estimo contempla. Infatti tutte le condizioni dette sono la base primaria per poter utilizzare il metodo di stima denominato per **valore di trasformazione**. Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione, attraverso la differenza, attualizzata, tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione. Il valore di trasformazione (V_t) di un edificio viene determinato sottraendo al valore di mercato del bene trasformato (V_m) i costi di trasformazione (K). Infatti, secondo il criterio di trasformazione, il bene immobiliare deve essere messo sul mercato una volta trasformato (**$V_t = V_m - K$**).

Sostanzialmente non essendo possibile comparare il nostro bene in un ambito di libero mercato con la destinazione d'uso attuale procederemo col suddetto metodo di stima, in considerazione di una trasformazione in unità abitative, determinando quindi il probabile prezzo di vendita a

trasformazione avvenuta, ed i costi, ad essa necessari.

1. **La stima dei valori di mercato.** Il valore di mercato dei beni oggetto della trasformazione avviene di norma attraverso un procedimento sintetico. I valori possono essere ottenuti attraverso il procedimento della scala dei prezzi noti integrati da indagini di mercato, se il mercato è stabile. Al fine di addivenire al probabile prezzo di vendita finale, il sottoscritto ha effettuato una ricerca di mercato su immobili di ampia metratura in offerta di vendita, posti in zona centrale e di recente ristrutturazione. Essa metodologia consiste nel ricercare gli annunci presenti nei siti specializzati (nel nostro caso sono stati rilevati dal sito *immobiliare.it*) inerenti le offerte di vendita di immobili potenzialmente simili al nostro, dopo la trasformazione. Dato che il metodo si basa sulle richieste e non sulle compravendite effettive, e pertanto su un prezzo che non sarà quello finale, essendo oggetto di trattativa, si applica una riduzione (nel nostro caso stimata al 10%) per la determinazione del probabile prezzo di vendita finale.

| STIMA DEL VALORE DEL BENE TRASFORMATO | | | | | | |
|---------------------------------------|--|-------------------|-----------------------------|-------------------|-------------|---------------------------|
| rif | descrizione sommaria | prezzo in offerta | probabile prezzo di vendita | superficie app.to | sup comm.le | incidenza unitaria per mq |
| 1 | Appartamento ottimo stato/ristrutturato di cinque vani, annuncio del 05/06/23, | € 220.000,00 | € 198.000,00 | 140 | 140 | € 1.414,29 |
| 2 | Appartamento via Mazzini 5 vani, piano secondo, ben rifinito, annuncio del 10/05/23 | € 255.000,00 | € 229.500,00 | 136 | 136 | € 1.687,50 |
| 3 | Appartamento via Mazzini piano primo, ristrutturato, annuncio del 20/04/23 | € 235.000,00 | € 211.500,00 | 125 | 125 | € 1.692,00 |
| 4 | Appartamento via Ranieri Gotti di 5 vani, ristrutturato, p. 1° - annuncio del 20/06/23 | € 275.000,00 | € 247.500,00 | 160 | 160 | € 1.546,88 |
| MEDIA | | | | | | € 1.585,17 |

Si assume pertanto il valore medio, arrotondato ad € 1.585,00 (dicansi millecinquecentoottantacinque)

Da questa ricerca (ved. Allegato) è emerso che un immobile ristrutturato nel centro di Pontedera ha un probabile valore di stima

medio per mq pari ad € 1.585,00.

Il valore dedotto risulta essere coerente con la "forbice" dei valori espressi dalle tabelle OMI.

I predetti valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) costituiscono una banca dati di rilevazione diretta ed indiretta che fornisce un'indicazione statistica dei valori immobiliari ma che non può essere utilizzata come sostitutiva della stima.

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|
| | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1050 | 1600 | L |

Pertanto il probabile valore di mercato del bene trasformato, risulta:

$$V_m = \text{€ } 1.585,00 \times 409 = \text{€ } 648.265,00$$

arrotondato al valore di € 648.000,00 (diconsi seicentoquarantottomila euro).

2. La stima dei valori di costo. I valori di costo sono ottenuti tenendo in considerazione la sommatoria dei costi complessivi del soggetto promotore. Si determinano in via spedita.

| STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE | | | |
|--|---|------------------------------|------------------------------|
| | stima dei costi unitario | superficie app.to | costo di costr.ne |
| 1 Costo medio lavorazioni edili | € 500,00 | 406,00 | € 203.000,00 |
| 2 Sistemazioni esterne | € 60,00 | 30,00 | € 1.800,00 |
| 3 dotazioni impiantistiche e sanitarie | € 100,00 | 406,00 | € 40.600,00 |
| 4 Infissi | € 700,00 | 49,00 | € 34.300,00 |
| 5 Manutenzione ordinaria facciata ecc | € 70,00 | 439,00 | € 30.730,00 |
| 6 Allacci impianti | € 7.000,00 | 1,00 | € 7.000,00 |
| TOTALE | | | € 317.430,00 |

diconsi 317.000 € (trecentodiciassettemila euro)

| STIMA DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE (K) | | |
|--|--------|---------------------|
| valore opera trasformata | | € 648.000,00 |
| 1 Costo di ristrutturazione | | € 317.000,00 |
| 2 Oneri Professionali | 10,00% | € 31.700,00 |
| 3 Oneri urbanizzazione | 5,00% | € 15.850,00 |
| 4 Utile del promotore | 15,00% | € 47.550,00 |
| 5 Onori finanziari | 5,00% | € 15.850,00 |
| 6 Spese generali | 5,00% | € 15.850,00 |
| 7 Spese di commercializzazione | 2,00% | € 12.960,00 |
| 8 obsolescenza | 1,00% | € 3.170,00 |
| totale | | € 459.930,00 |

**per arrotondamento K = 460.000,00 (diconsi
quattrocentosessantamila euro)**

PROBABILE VALORE DI MERCATO:

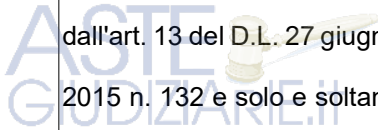
$$\mathbf{V_t = \quad \text{€ 648.000,00} \quad - \quad \text{€ 460.000,00} \quad = \quad \text{€ 188.000,00}}$$

diconsi centoottantomila euro.

Si precisa che l'immobile in trattazione risulta oggi in offerta di vendita sul mercato immobiliare al prezzo di 195.000,00.



Si precisa inoltre che il valore di mercato dell'immobile stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico è da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale



U.I. RIF. 2 – IMMOBILE in
PONTEDERA, VIA MANZONI 14
piano TERRA
RELAZIONE TECNICA -

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione del bene.

E' oggetto della presente relazione di stima, un'unità immobiliare posta al piano terra di più ampio edificio in Pontedera, via Manzoni 14. Si tratta di un immobile avente destinazione d'uso catastale come scuola, con cambio di destinazione abitativo assentito, e facente parte di un complesso immobiliare pluriuso. La porzione di edificio ove è collocato l'appartamento si eleva, in parte su due piani fuori terra, ed in parte su un solo piano e si trova, allo stato odierno. In stato di inutilizzo e disuso. La facciate della porzione di edificio su due

ASTE
GIUDIZIARIE.it

piani si presentano in buono stato, intonacate e tinteggiate in colore giallo. L'adiacente porzione di edificio che si eleva su un solo piano fuori terra presenta le facciate in stato manutentivo scadente.

Al piano terra si trovano due ampi locali, oltre all'ingresso, al bagno ed un ripostiglio. Lo stato d'uso generale delle finiture interne è mediocre.

I pavimenti sono in gres o similare, in colore chiaro. Il bagno è corredato da wc e lavabo, con rivestimenti in colore chiaro, il tutto di vecchia realizzazione ed in stato d'uso scadente. Le pareti sono intonacate totalmente da rimbiancare e stuccare. L'impianto di riscaldamento è collegato alla adiacente scuola, da staccare, e pertanto si consideri l'immobile privo di detto impianto. L'altezza interna dei vani è circa m. 4,00 in corrispondenza del vano posto in prossimità dell'ingresso e m. 3,10 nel vano adiacente (sulla sinistra entrando da via Manzoni). L'edificio si sviluppa su mq. 115, lordi (compreso l'ingombro delle pareti).

- > Dell'immobile non è nota la classe energetica.
- > Non è noto lo stato d'uso, di funzionamento e di conformità alle norme vigenti, degli impianti.

Individuazione del bene. Ubicazione. Confini ed estremi catastali

Unità immobiliare posta al piano terra di più ampio edificio di due piani fuori terra, con destinazione catastale B5 (scuole, laboratori scientifici ecc.). Esso confina con via Manzoni, scuola Media Pacinotti su più lati, salvo se altri e più precisi confini.

L'immobile è individuato al catasto fabbricati con i seguenti riferimenti:

➤ **Intestati Catastali:**

(LI). Diritto di: Proprieta' per 100/100



➤ **Identificativi:**

- Comune di PONTEDERA (G843) (PI), Foglio 10, Particella
445, Subalterno 5, Rendita: Euro 646,09, Categoria B/5,
Classe 2, Consistenza 417 mc.



➤ **Indirizzo:** Via Manzoni 14, piano terra

➤ **Dati di superficie:** Totale: 115 mq.

➤ **Identificativi catastali progressi e variazioni:**

- VARIAZIONE del 04/06/2002 Pratica n. 99297 in atti

dal 04/06/2002 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E
FUSIONE (n. 3002.1/2002)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/06/2003
Pratica n. 109552 in atti dal 04/06/2003 VARIAZIONE
DI CLASSAMENTO (n. 3976.1/2003)

- DIVISIONE del 14/01/2015 Pratica n. PI0002504 in atti dal
14/01/2015 DIVISIONE (n. 281.1/2015)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/12/2015
Pratica n. PI0145870 in atti dal 23/12/2015
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 69734.1/2015)



Conformità catastale.

➤ La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.



Trascrizioni ed iscrizioni. Passaggi di proprietà del ventennio. Formalità rilevate.

Da una ricerca, eseguita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pisa, sezione di Servizio di Pubblicità Immobiliare, si sono reperite le seguenti formalità.



1. TRASCRIZIONE del 20/07/2021 - Registro Particolare 11050,
Registro Generale 15586. Pubblico ufficiale DOTT.SSA FEDERICA
CAPONI VICE SEGRETARIO GENERALE. Repertorio 14/2021 del
13/07/2021. - COMPRAVENDITA

| | | | | | | | |
|-----------------------|--------------------------|---------------|--------------------|-------------------|-----|-------------------|----|
| <i>Immobile n. 1</i> | | | | | | | |
| <i>Comune</i> | G843 - PONTEDERA (PI) | | | | | | |
| <i>Catasto</i> | FABBRICATI | | | | | | |
| <i>Sezione urbana</i> | - | <i>Foglio</i> | 10 | <i>Particella</i> | 445 | <i>Subalterno</i> | 5 |
| <i>Natura</i> | B5 - SCUOLE E LABORATORI | | <i>Consistenza</i> | 417 metri cubi | | | |
| | SCIENTIFICI | | | | | | |
| <i>Indirizzo</i> | VIA ALESSANDRO MANZONI | | | | | <i>N. civico</i> | 14 |
| <i>Immobile n. 2</i> | | | | | | | |
| <i>Comune</i> | G843 - PONTEDERA (PI) | | | | | | |
| <i>Catasto</i> | FABBRICATI | | | | | | |
| <i>Sezione urbana</i> | - | <i>Foglio</i> | 10 | <i>Particella</i> | 445 | <i>Subalterno</i> | 7 |



2. TRASCRIZIONE del 28/01/2022 - Registro Particolare 1217

Registro Generale 1639 Pubblico ufficiale DE CRESCENZO MONICA

Repertorio 4537/3255 del 24/01/2022 - ATTO DI CONFERMA

Trattasi di integrazione dell'atto di cui al punto precedente contenente precisazioni sulla regolarità urbanistica. Dalla nota di trascrizione si riporta la seguente descrizione:

PREMESSO CHE:

- CHE CON ATTO AI ROGITI DEL VICE SEGRETARIO GENERALE DEL COMUNE DI PONTEDERA, DOTT.SSA FEDERICA CAPONI IN DATA 13 LUGLIO 2021 REP.N.14/2021 (REGISTRATO A PONTEDERA IL 20.7.2021 AL N.3003 SERIE 1T E TRASCRITTO A PISA IL 20.7.2021 AL N.11050) LA SOCIETA'"

ACQUISTAVA DAL "COMUNE DI PONTEDERA", CON SEDE IN PONTEDERA (PI) CORSO GIACOMO MATTEOTTI N.37, CODICE FISCALE 00353170509, LE UNITA' IMMOBILIARI "EX LUDOTECA" ED "EX CENTRO MINORI" POSTE AL PIANO TERRA E PRIMO (ED ULTIMO) DI UN MAGGIOR EDIFICIO DI VECCHIA COSTRUZIONE SITO IN PONTEDERA (PI), VIA ALESSANDRO MANZONI N.12 E 14, RAPPRESENTATI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PONTEDERA, FOGLIO 10: PARTICELLA 445 **SUB.5**, DI CATEGORIA B5 E PARTICELLA 445 SUB.7 (ORA 445 SUB.8), DI CATEGORIA B5, IN APPRESSO MEGLIO DESCRITTE;

- CHE NEL SUDETTO ATTO VENIVANO **OMESSE** LE

DICHIARAZIONI E LE MENZIONI DI CUI ALL'ART.40 DELLA L.28.2.1985 N.47 E SUCCESSIVE PROROGHE E MODIFICHE, DI CUI COMMA 4 DELL'ART.46 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N.380 (T.U. DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA) RELATIVE ALLA COSTRUZIONE FABBRICATO DI CUI E' PARTE IL BENE IN OGGETTO, IN QUANTO NELL'ATTO NON VENIVANO INDICATI GLI ESTREMI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN FORZA DEL QUALE L'IMMOBILE ERA STATO EDIFICATO NE' ERA RESA ALCUNA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO ATTESTANTE CHE LA COSTRUZIONE RISULTASSE INIZIATA PRIMA DEL 1 SETTEMBRE 1967, NONOSTANTE SI TRATTASSE DI IMMOBILE LA CUI COSTRUZIONE RISULTAVA INIZIATA IN DATA ANTERIORE AL 1 SETTEMBRE 1967, DANDO COSI' LUOGO ALLA NULLITA' DELL'ATTO STESSO;

- CHE IN TALE ATTO NON RISULTA ALTRESI' ESSERE STATA RESA DAL DANTE CAUSA LA DICHIARAZIONE PREVISTA DAL COMMA 1-BIS DELL'ARTICOLO 29 DELLA LEGGE 27 FEBBRAIO 1985, N. 52, RELATIVA ALLA CONFORMITA' ALLO STATO DI FATTO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL CITATO ATTO DEI DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO NE', TANTO MENO, RISULTA ESSERE STATA FORNITA ALCUNA ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' RILASCIATA DA UN TECNICO ABILITATO, DANDO COSI' LUOGO ALLA NULLITA' DOCUMENTALE DEL CITATO ATTO;

- CHE TUTTAVIA SIA L'OMMISSIONE DELLE DICHIARAZIONI E MENZIONI URBANISTICHE CHE L'OMMISSIONE DELLA CONFORMITA' CATASTALE NON DIPENDEVANO DALL'INSUSSISTENZA DI LICENZA O DI CONCESSIONI O DAL FATTO CHE LA COSTRUZIONE FOSSE STATA INIZIATA SUCCESSIVAMENTE AL 1 SETTEMBRE 1967, AL MOMENTO DELLA STIPULA NE' DALLA MANCATA CORRISPONDENZA ALLE PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO SULLA BASE DELLE DISPOSIZIONI VIGENTI IN MATERIA CATASTALE;

- CHE IL COMMA 3 DELL'ART.40 DELLA L.28 FEBBRAIO 1985 N.47 ED IL COMMA 4 DELL'ART.46 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N.380, NONCHE' IL COMMA 1-TER DELL'ART.29 DELLA L.27 FEBBRAIO 1985 N.52 CONSENTONO, RICORRENDO LE CIRCOSTANZE SUDESCRITTE, LA CONFERMA DELL'ATTO NULLO PER OMISSIONE DELLE DICHIARAZIONI E MENZIONI URBANISTICHE, NONCHE' LA CONFERMA DELLA NULLITA' FORMALE PER MANCANZA DELLE MENZIONI SULLA CONFORMITA' CATASTALE MEDIANTE ATTO SUCCESSIVO, REDATTO NELLA STESSA FORMA, ANCHE AD OPERA DI UNA SOLA DELLE PARTI, CHE CONTENGA GLI ELEMENTI OMESSI, CON LA PRECISAZIONE CHE TALE ATTO COSTITUISCE ATTO DIRETTAMENTE CONSEGUENTE A QUELLO CUI SI RIFERISCE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 10, COMMA 3 DEL DLGS 23/2011.

- TANTO PREMESSO, DA COSTITUIRE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO, LE PARTI CONVENGONO

E STIPULANO QUANTO SEGUE: AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL
COMMA 3 DELL'ART.40 DELLA L.28.2.1985 N.47 E COMMA 4
DELL'ART.46 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N.380, LA SOCIETA'
"XXXXXX" A MEZZO DELLA COSTITUITA SUA LEGALE
RAPPRESENTANTE TITOLARE DELLA PIENA PROPRIETA' DEI
BENI SUDETTI, **DICHIARA** DI CONFERMARE E CONVALIDARE
AD OGNI EFFETTO DI LEGGE L'ATTO 13 LUGLIO 2021 AI ROGITI
DEL VICE SEGRETARIO GENERALE COMUNALE DEL COMUNE
DI PONTEDERA, DOTT.SSA FEDERICA CAPONI, REP.N.14/2021
(REGISTRATO A PONTEDERA IL 20.7.2021 AL N.3003 SERIE 1T E
TRASCritto A PISA IL 20.7.2021 AL N.11050), IN PREMESSA
CITATO ED A TAL FINE HA DICHIARATO

- IN ORDINE AL DISPOSTO DEGLI ARTT.40 E 41 DELLA
L.28.2.1985 N.47 E SUCCESSIVE PROROGHE E MODIFICHE,
NONCHE' DELL'ART.46 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N.380 (T.U.
DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN
MATERIA EDILIZIA) E SUCCESSIVE PROROGHE E MODIFICHE,
AI SENSI DEGLI ARTICOLI 46 E SEGUENTI T.U. IN MATERIA DI
DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA DI CUI AL D.P.R.
28.12.2000 N.445, CONSAPEVOLE DELLE SANZIONI PENALI
PREVISTE DALL'ART.76 DEL CITATO D.P.R.445/2000 PER LE
IPOTESI DI FALSITA' IN ATTI E DI DICHIARAZIONI MENDACI IVI
INDICATE, CHE LA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO DI CUI E'
PARTE L'APPARTAMENTO IN OGGETTO (EX CENTRO MINORI) ED
ALTRESI' L'ALTRO IMMOBILE ACQUISTATO CON IL GIA'

CITATO ATTO DEL 13 LUGLIO 2021 (EX LUDOTECA) E' STATA REALIZZATA PRIMA DEL 1 SETTEMBRE 1967 E CHE ALLA DATA DEL 13 LUGLIO 2021, IN CUI E' STATO STIPULATO L'ATTO AI ROGITI DEL VICE SEGRETARIO GENERALE COMUNALE DEL COMUNE DI PONTEDERA, DOTT.SSA FEDERICA CAPONI, NON ERANO STATE ESEGUITE OPERE DI TRASFORMAZIONE PER LE QUALI FOSSE PRESCRITTO OBBLIGO DI RILASCIO DI LICENZA, CONCESSIONE EDILIZIA, PERMESSO DI COSTRUIRE O DI PRESENTAZIONE DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA', A PARTE PROVVEDIMENTI SUCCESSIVI A TALE DATA IN APPRESSO CITATI; - AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL COMMA 1-TER DELL'ART.29 DELLA L.27 FEBBRAIO 1985 N.52 CHE ALLA DATA DEL 13 LUGLIO 2021, IN CUI E' STATO STIPULATO L'ATTO AI ROGITI DEL VICE SEGRETARIO GENERALE COMUNALE DEL COMUNE DI PONTEDERA, DOTT.SSA FEDERICA CAPONI, LA DESCRIZIONE E L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DEL CITATO ATTO ERA LA SEGUENTE: UNITA' IMMOBILIARI "EX LUDOTECA" ED "EX CENTRO MINORI" POSTE AL PIANO TERRA E PRIMO, ULTIMO, DI UN MAGGIOR EDIFICIO DI VECCHIA COSTRUZIONE SITO IN PONTEDERA (PI), VIA ALESSANDRO MANZONI N.12 E 14, CON ACCESSO DIRETTO DALLA SUDETTA VIA MANZONI MEDIANTE VANO SCALA INTERNO ESCLUSIVO, DELLA SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA DI MILLECENTOTTANTAQUATTRO METRI CUBI (MC.1184), COMPOSTA, LA PRIMA, AL PIANO

TERRA, DA INGRESSO, WC, UN'AULA NEL CORPO DI FABBRICA DELL'EDIFICIO PRINCIPALE, UN'AULA NEL CORPO DI FABBRICA MINORE ED UN RIPOSTIGLIO E LA SECONDA, AL PRIMO PIANO DA INGRESSO, SOGGIORNO, LOCALE PRANZO, CUCINA, RIPOSTIGLIO, DISIMPEGNO, QUATTRO CAMERE, DUE BAGNI, BALCONE ED AMPIA TERRAZZA POSTA SUI LATI NORD ED OVEST OLTRE A LOCALE RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA; IL TUTTO CONFINANTE CON VIA MANZONI E CON AFFACCIO SU BENI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PER TRE LATI, SALVO SE ALTRI E RAPPRESENTATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PONTEDERA, IN RIFERIMENTO ALLE PLANIMETRIE IVI DEPOSITATE, IN CONTO AL COMUNE DI PONTEDERA, FOGLIO 10: PARTICELLA 445 SUB.5, VIA ALESSANDRO MANZONI N.14, P.T, CAT.B5, CL.2, MC.417, SUPERFICIE CATASTALE MQ.115, RCE 646,09 E PARTICELLA 445 SUB.7 (ORA 445 SUB.8), VIA ALESSANDRO MANZONI N.12, P.T-1, CAT.B5, CL.2, MC.767, SUPERFICIE CATASTALE MQ.224, RCE 1.188,37;

- LA SOCIETA' "XXXXXX" A MEZZO DELLA COSTITUITA SUA LEGALE RAPPRESENTANTE, DICHIARA CHE LO STATO DI FATTO DEGLI IMMOBILI SUDDETTI, ALLA DATA DEL 13 LUGLIO 2021, ERA CONFORME AI SUDDETTI DATI CATASTALI ED ALLE PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO, SULLA BASE DELLE DISPOSIZIONI VIGENTI IN MATERIA CATASTALE;

- SI PRECISA CHE TALE ATTO DI CONFERMA COSTITUISCE ATTO DIRETTAMENTE CONSEGUENTE A QUELLO CUI SI RIFERISCE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 10, COMMA 3, DEL DECRETO LEGISLATIVO 14 MARZO 2011, N.23.



Stato di possesso

Allo stato di fatto del sopralluogo l'immobile risulta di proprietà del Comune di Pontedera. I locali sono vuoti e l'immobile appare in disuso.



Situazione urbanistica

Alla data odierna il sottoscritto non ha avuto riscontro dal Comune di Pontedera in merito alla richiesta di informazioni. Pertanto ai fini urbanistici il sottoscritto fa riferimento alla dichiarazione di regolarità urbanistica contenuta nell'atto del 28/01/22 sopra citato. Inoltre si specifica che:



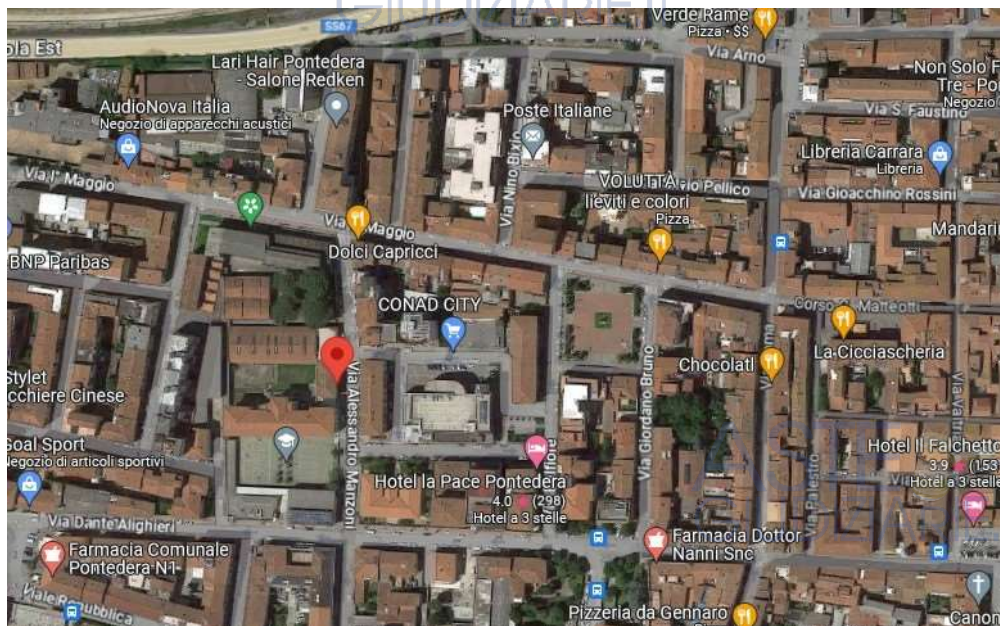
- Da una ricerca effettuata presso la banca dati del Comune di Pontedera non risultano presentate pratiche edilizie successive i titoli di cui sopra;
- L'immobile è stato oggetto di specifica Delibera Consiliare per consentirne il cambio d'uso verso il residenziale, come specificatamente riportato sull'atto di vendita del 27/07/21.



| |
|--|
| <p>Detti immobili, in base al vigente Regolamento Urbanistico (RU), ricadono in area appartenente alla U.T.O.E. 1B1 – Pontedera Ovest, classificata come zona B, “Parti del territorio a prevalente carattere residenziale, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e totalmente o parzialmente munite delle opere di urbanizzazione”, Sottozona B1 “Insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico” in cui valgono le prescrizioni di cui all'art. 8, 8.1 e 65 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) relative. La destinazione urbanistica corrente é conseguenza della Variante Semplificata al R.U., adottata con Delibera Consiliare n. 60 del 29/11/2019.</p> |
|--|

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata in ambito centrale fortemente urbanizzato, prevalentemente destinato ad uso



residenziale e di commercio al dettaglio, ben servita anche sotto

l'aspetto dei servizi generali (negozi, banche, trasporti pubblici ecc). Si trova poco distante dall'immobile di cui al capitolo precedente, posto in via Saffi (circa 300 m in linea d'aria). Pertanto, stante le condizioni d'uso e di mercato si procede anche in questo caso alla stima per costo di trasformazione. Per ulteriore descrizione del metodo di stima e delle motivazioni per cui si è assunta tale metodologia, si rimanda al capitolo precedente onde evitare mere ripetizioni.



1. Probabile valore di mercato del bene trasformato:

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato del bene trasformato si adopera la medesima ricerca di mercato già effettuata nel capitolo precedente per l'immobile di cui al rif. 1

$$V_m = \quad \text{€ } 1.585,00 \quad \times \quad 115 \quad = \quad \text{€ } 182.275,00$$

arrotondato al valore di € 182.000,00 (diconsi centoottantaduemila)

2. La stima dei valori di costo. I valori di costo sono ottenuti tenendo in considerazione la sommatoria dei costi complessivi del soggetto promotore. Si determinano in via spedita.

| STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE | | | |
|--|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| | stima dei costi unitario | superficie app.to | costo di costr.ne |
| 1 Costo medio lavorazioni edili | € 500,00 | 115,00 | € 57.500,00 |
| 3 dotazioni impiantistiche e sanitarie | € 120,00 | 115,00 | € 13.800,00 |
| 4 Infissi | € 700,00 | 11,50 | € 8.050,00 |
| 5 Manutenzione ordinaria facciata ecc | € 100,00 | 35,00 | € 3.500,00 |
| 6 Allacci impianti | € 2.000,00 | 1,00 | € 2.000,00 |
| TOTALE | | | € 84.850,00 |



Per arrotondamento diconsi € 85.00,00 (ottantacinquemila euro)

| STIMA DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE | | (K) |
|--|--------|---------------------|
| valore opera trasformata | | € 182.000,00 |
| 1 Costo di ristrutturazione | | € 85.000,00 |
| 2 Oneri Professionali | 10,00% | € 8.500,00 |
| 3 Oneri urbanizzazione | 5,00% | € 4.250,00 |
| 4 Utile del promotore | 15,00% | € 12.750,00 |
| 5 Onori finanziari | 5,00% | € 4.250,00 |
| 6 Spese generali | 5,00% | € 4.250,00 |
| 7 Spese di commercializzazione | 2,00% | € 3.640,00 |
| 8 obsolescenza | 1,00% | € 850,00 |
| totale | | € 123.490,00 |

per arrotondamento K = 123.000,00 (diconsi centoventitremila)

PROBABILE VALORE DI MERCATO:

$$\mathbf{Vt = \quad \text{€ } 182.000,00 \quad - \quad \text{€ } 123.000,00 \quad = \quad \text{€ } 59.000,00}$$

diconsi cinquantanovemila euro.

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico è da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale

U.I. RIF. 3 – IMMOBILE USO DIREZIONALE IN

COLLESALVETTI, LOC. GUASTICCE,

VIA DON STURZO 172

- RELAZIONE TECNICA -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione del bene.

E' oggetto della presente relazione di stima un complesso di beni immobili di varia natura, costituenti la sede di esercizio dell'attività della XXXXXXXX Il corpo di fabbrica include i locali uso ufficio, il magazzino ed i servizi igienici a seguito meglio descritti. L'edificazione originaria dell'edificio risale alla seconda metà degli anni cinquanta. Detto corpo di fabbrica si eleva su un solo piano fuori terra, libero su quattro lati ed è costituito da una palazzina indipendente, posta all'interno dell'area scoperta esclusiva. L'accesso alla struttura avviene tramite ampio cancello carrabile posto lungo la via Don Sturzo. Su

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

retro del corpo di fabbrica si trova una tettoia a copertura della caldaia e dell'autoclave. I singoli beni, che compongono la struttura sono così realizzati:

- Edificio principale ad uso ufficio, composto da ingresso e tre vani.

L'immobile si presenta in condizioni mediamente accettabili, con pavimenti in graniglia originari dell'edificazione, finestre in alluminio, elementi radianti in ghisa. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate in condizioni d'uso normali, le porte interne sono legno tamburato in colore marrone.

- Il magazzino è costituito da un unico vano, provvisto di saracinesca in metallo. La pavimentazione è in cemento, il tetto è realizzato con elementi portanti in legno, posti "a vista", l'impianto elettrico è in canaletta esterna.

- I locali uso servizi igienico e spogliatoi, sono di realizzazione abbastanza recente in buono stato d'uso. Esso sono accessibili dal resede con porta di accesso indipendente.

- L'area scoperta è costituita da ampio piazzale per stazionamento e manovra mezzi pesanti, con installato un serbatoio per rifornimento, attrezzature e baraccamenti da cantiere, ed altre strutture di lavoro. L'area è prevalentemente asfaltata o con massetto cementizio, il tutto in condizioni d'uso scadenti.

Si precisa inoltre che ampia porzione del piazzale scoperto è individuata un ambito urbanistico che ne consente l'edificazione di tipoprodotivo, a seguito meglio specificato.

Il tutto si sviluppa sulle seguenti superfici lorde:

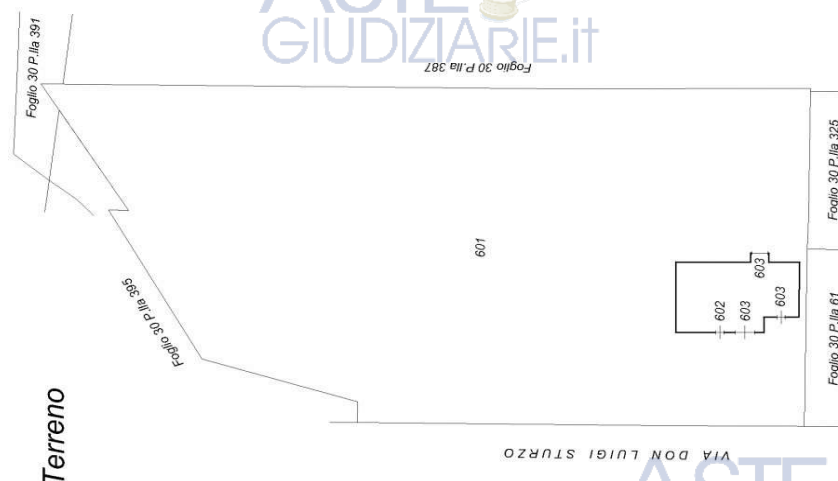
- la porzione di piazzale avente potenzialità edificazione occupa una superficie di mq. 3.097.
- La rimanente parte di edificio, composta dagli uffici, il magazzino, i servizi igienici ed il resede (in parte) occupano le seguenti superfici lorde e superfici commerciali.

Comune: COLLESALVETTI (LI)
 Frazione: guasticce
 Indirizzo: via Don Sturzo n. 172
 Dati catastali: Fg. 30, num. 541, sub. 602, num. 541, sub. 603

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Superficie lorda | Perc. | Superficie commerciale |
|---|------------------|-------|------------------------|
| Unità principale | 69,20 | 100% | 69,20 |
| Magazzino | 44,60 | 70% | 31,22 |
| Spogliatoi e servizi igienici | 37,60 | 70% | 26,32 |
| resede esterno (4009-69,20-44,60-37,6-3097) | 760,60 | 10% | 76,06 |
| Superficie commerciale totale, m² | | | 202,80 |

Individuazione del bene. Ubicazione. Confini ed estremi catastali



L'immobile oggetto di trattazione si trova al piano terra al civico 172, di via Don Sturzo, in località Guasticce, frazione di Collesalveti. Confina con predetta via, proprietà Immobiliare Rita s.r.l. Proprietà XXXXXX,

salvo se altri o più precisi confini, ed è individuato ai seguenti
identificativi catastali:



● **Resede/piazzale scoperto**

- Foglio 30, Particella 541, **Subalterno 601**, **Bene comune non censibile** - Partita speciale A.

- Variazioni:

1. VARIAZIONE del 18/02/2008 Pratica n. LI0019203 in atti dal 18/02/2008 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 4546.1/2008)

● **Uffici**

- Foglio 30, Particella 541, **Subalterno 602**, Rendita: Euro 1.292,43, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 3,5 vani. Dati di superficie: Totale: 69 m². Totale escluse aree scoperte 69 m²

- VARIAZIONI:

1. VARIAZIONE del 18/02/2008 Pratica n. LI0019203 in atti dal 18/02/2008 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 4546.1/2008)

● **Magazzino e servizi igienici.**

- Foglio 30, Particella 541, **Subalterno 603**, Rendita: Euro 238,34 Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 71 m². Dati di superficie: Totale: 83 m²



Conformità catastale.

- La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.



Trascrizioni ed iscrizioni. Passaggi di proprietà del ventennio. Formalità rilevate.

Da una ricerca, eseguita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Livorno, sezione di Servizio di Pubblicità Immobiliare, si sono reperite le seguenti formalità (a partire dalla data di acquisto da parte dell'attuale intestataria).

1. TRASCRIZIONE del 15/03/2023 - Registro Particolare 3167

Registro Generale 4625 Pubblico ufficiale CASAROSA SABRINA

Repertorio 35527/19280 del 07/03/2023 - COMPRAVENDITA



Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in uso alla società



proprietaria.

Situazione urbanistica

Per l'immobile si sono reperiti i seguenti titoli edilizi:

1. Pratica edilizia 348/55 inerente la costruzione del corpo uffici e magazzino con rilascio di nulla osta municipale in data 18/06/55.

L'autorizzazione di abitabilità non è stata reperita;

2. Pratica edilizia 89/59 per la costruzione di un magazzino. Il fascicolo è mancante di tutti gli elaborati di risposta da parte del Comune.

3. Pratica edilizia 388/96. Comunicazione di inizio lavori asseverata inerente la modifica delle recinzioni.

4. Pratica edilizia 386/04. DIA prot. 16781 del 06/08/04, per costruzione recinzione e sistemazione piazzale. La fine lavori è stata presentata in data 17/11/04, con prot. 24498.

5. Pratica edilizia 67/06. DIA prot. 4332 del 16/02/06 per ristrutturazione magazzino con realizzazione dei servizi igienici e varie opere edili. La fine lavori è stata presentata in data 03/04/08, prot. 6498.

Conformità urbanistica.

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai titoli edilizi, in particolare all'ultimo sopra citato e risulta regolarmente commerciabile.

Si segnala di non avere reperito autorizzazione di abitabilità.

L'edificio non è sottoposto vincoli urbanistici, quali il vincolo paesaggistico, idrogeologico o storico-monumentale.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

“Come valore di mercato si intende l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

I beni oggetto di stima sono collocati in ambito periferico, in zona di transito veicolare lungo la via principale di accesso alla frazione di

Guasticce dalla quale distano circa 350 m in linea d'aria. Si trova inoltre in prossimità dell'interporto Amerigo Vespucci, dal quale dista circa

700, sempre in linea d'aria.

L'immobile allo stato in cui si trova, si presta ad un uso connesso ad attività che richiedono stazionamento e transito di mezzi anche pesanti, stante l'ampia dimensione del piazzale esterno. Sotto l'aspetto commerciale, della domanda e dell'offerta, l'area non è molto ricercata, stante il fatto che è posizionata in zona commerciale diversa dall'interporto e stante le piccole dimensioni della frazione di Guasticce e la conseguente carenza di immobili uso ufficio.

In sostanza la particella è costituita da:

- in parte, da suolo avente destinazione urbanistica che ne consente l'edificazione uso produttivo e che pertanto presenta caratteristiche commerciali proprie, diverse e svincolabili dalla destinazione d'uso di ufficio alla quale è soggetto l'edificio;
- in parte da un corpo di fabbrica, costituito da uffici con magazzino e servizi igienici, circondati da resede esclusivo scoperto (non edificabile) e non suscettibili di utilizzo proprio, separatamente l'uno dall'altro.

In considerazione delle particolari caratteristiche del bene oggetto di

stima si ritiene che il più probabile valore di mercato debba essere stimato separando i due rispettivi beni immobili, e redigendo le due relative stime secondo i rispettivi criteri di calcolo ad essi confacenti.



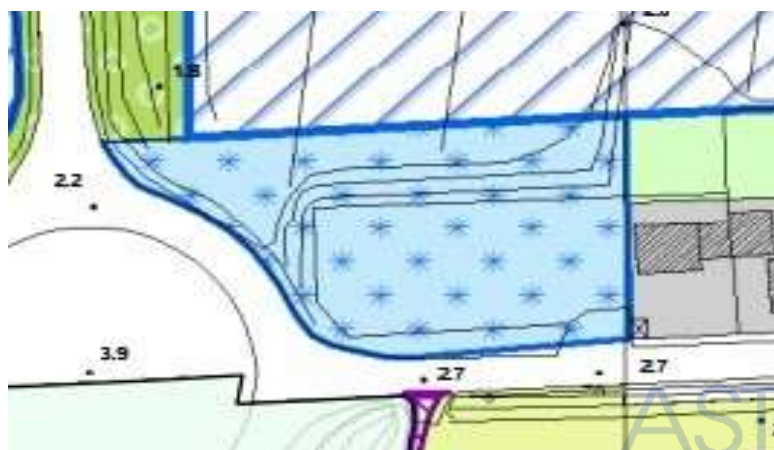
1. STIMA DELL'AREA EDIFICABILE.

In primo luogo si esegue la stima secondo il criterio del valore di trasformazione, con approccio di tipo statico. Il valore di trasformazione è dato dal valore di mercato del bene ottenibile dalla trasformazione, meno le spese necessarie ad seguire la trasformazione stessa. Più ampiamente la metodologia è richiamata al capitolo inerente la stima dell'immobile rif. 1, al quale si rimanda per eventuali ulteriori approfondimenti.



$$(V_t = V_m - K).$$

Il vigente regolamento urbanistico inquadra la particella catastale con tre diverse situazioni, una delle quali consente, ad oggi, l'edificazione.



| | |
|---|---|
|  | saturazione urbana (art. 100) |
|  | trasformabilità urbana (art. 101) |
|  | configurazione urbana (art. 102) |
|  | conservazione produttiva (art. 103) |
|  | saturazione produttiva (art. 104) |
|  | trasformabilità produttiva (art. 106) |
|  | configurazione produttiva (art. 107) |
|  | verde pubblico attrezzato (art. 109) |
|  | verde pubblico della connettività urbana (art. 110) |
|  | verde privato (art. 111) |

Quanto sopra risulta anche dal CDU rilasciato dal Comune di Collesalveti in data 23/06/23

| | | |
|--|-------------------|--|
| DISCIPLINA URBANISTICA di R.U. VIGENTE: | | AREE NORMATIVE |
| C.T. | | |
| Foglio | Particelle | |
| 30 | -541- | Area della trasformabilità produttiva in parte |
| | | Area della Saturazione urbana in parte |
| | | Verde privato in parte |

Calcolo delle volumetrie assentite. Il regolamento urbanistico inquadra l'area di cui a seguito, all'interno dell'art. 106, "aree delle trasformabilità di tipo produttivo" con possibilità di rapporto di copertura pari a 0,5 mq/mq, ed altezza massima ml. 12.00.

Le nuove edificazioni sono soggette ai seguenti parametri:

-106.04.02. Nuove edificazioni: Nelle sole aree libere o residuali sono ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto delle seguenti parametri:

Hmax = 12,00 ml.

RC = 0,50 mq./mq.

Ds = quelli derivanti da D.M. 1444/68 o sugli allineamenti esistenti o prevalenti.

$D_f = 15,00$ ml. fra pareti finestrate antistanti e mt. 7,50 (misurati ad arco di cerchio) per pareti non finestrate.

$D_c = 7,50$ ml.

$D_{la} = 5,00$ ml.

D corsi d'acqua = 10,00 ml.

$RP = 0,35$ mq./mq.

La prescrizione relativa all'altezza massima consentita può essere derogata qualora i cicli produttivi delle attività allocate in tali aree richiedano la realizzazione di manufatti di altezze superiori. Negli interventi di nuova edificazione, entro i limiti di cui al comma precedente, è consentita la realizzazione di unità abitative, da destinarsi al custode o al titolare dell'attività, nei limiti fissati dalla Disciplina delle Funzioni ammesse di cui al Titolo VI delle presenti NN.TT.A..

Da questi dati, risulta la seguente potenzialità edificatoria:

| STIMA DELLE SUPERFICI EDIFICABILI | | | Q |
|-----------------------------------|-------|----|--------|
| AREA EDIFICABILE mq | | | 3.097 |
| Rc.Rapporto di copertura | 0,50 | mq | 1.549 |
| h max 12 m - volume MAX | 12,00 | mc | 18.582 |

Stima del bene trasformato.

Come bene trasformato si intende il probabile valore di mercato dell'area edificata. A tale valore si giunge tramite una stima comparativa sintetica, effettuata tramite ricerca di mercato. In sostanza è effettuata una ricerca di mercato di beni PRODUTTIVI, che potessero avere caratteristiche assimilabili al nuovo, o di nuova

realizzazione.

In considerazione del fatto che la ricerca di mercato è stata eseguita su immobili in offerta di vendita, e non sulle compravendite effettive, e pertanto su un prezzo che non sarà quello finale, essendo oggetto di trattativa, si applica una riduzione (nel nostro caso stimata al 10%) per la STIMA del probabile prezzo di vendita finale.

La ricerca su immobili in offerta di vendita ha prodotto il seguente risultato:

| STIMA DEL VALORE DEL BENE TRASFORMATO | | | | |
|---|---|-------------------|-----------------------------|--|
| rif | descrizione sommaria | prezzo in offerta | probabile prezzo di vendita | superficie app.to incidenza unitaria per mq |
| 1 | Capannone in Guasticce, Fuori Iterporto in stato ottimo/ristrutturato | € 1.350.000,00 | € 1.215.000,00 | 1000 € 1.215,00 |
| MEDIA | | | | € 1.215,00 |
| Si assume pertanto il valore medio, arrotondato ad € 1.200,00 (diconsi milleduecentomila) | | | | |

| Valore immobile trasformato = | | | |
|--|--------------|------------|-----------------------|
| Valore immobile trasformato USO PRODUTTIVO | € 1.200,00 x | 1.549 mq = | € 1.858.800,00 |
| totale | | | € 1.858.800,00 |
| totale arrotondato | | | € 1.860.000,00 |

(Diconsi unmlioneottocentosessantamila euro)

Stima del costo di trasformazione

Il costo di costruzione di un immobile (esclusa l'incidenza del terreno), in generale varia a seconda di vari fattori, quali accessibilità dei luoghi, livello di finiture, le sue dimensioni, il numero dei piani ecc. Nel nostro caso specifico, dovendo stimare l'area in funzione della sua potenzialità edificatoria, ma in assenza di un vero progetto, risulta

impossibile stimare il costo di costruzione a mezzo di un computo metrico estimativo di dettaglio. Si procede quindi, in alternativa, alla stima spedita sulla base dei costi medi Regionali. A grandi linee, si può affermare che il costo medio per mc, per edificare un immobile uso produttivo, nelle zone oggetto di stima risulta essere circa 65 €/mc.

Assunto tale valore, si può stimare il costo di costruzione come segue:

| | | | |
|--------------------------------|---------|----------|-----------------------|
| mc max | | 18.582 | |
| COSTO DI COSTRUZIONE | 65 x mc | 18.582 = | € 1.207.830,00 |
| stima in arrotondamento | | | € 1.200.000,00 |

diconsi unmlioneduecentomila euro

| STIMA DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE | | (K) | |
|---|------------------------------|------------|-----------------------|
| valore opera trasformata | | | € 1.860.000,00 |
| 1 | Costo di costruzione | | € 1.200.000,00 |
| 2 | Oneri Professionali | 9,00% | € 108.000,00 |
| 3 | Oneri urbanizzazione | 3,00% | € 36.000,00 |
| 4 | Utile del promotore | 15,00% | € 180.000,00 |
| 5 | Onori finanziari | 4,00% | € 48.000,00 |
| 6 | Spese generali | 5,00% | € 60.000,00 |
| 7 | Spese di commercializzazione | 2,00% | € 37.200,00 |
| 8 | obsolescenza | 1,00% | € 12.000,00 |
| totale | | | € 1.681.200,00 |
| stima arrotondata | | | € 1.680.000,00 |
| diconsi unmilione seicentoottantamila euro | | | |

PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'AREA EDIFICABILE.

$$(V_t = V_m - K). =$$

$$€ 1.860.000,00 - € 1.680.000,00 = € 180.000,00$$

diconsi centoottantamila euro

$$\text{incidenza unitaria} = € 180.000,00 / 3.097 = € 58,12 / \text{mq}$$

In **secondo luogo** si esegue una ulteriore stima secondo il metodo della comparazione diretta, che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. Da questa ricerca si sono reperiti i seguenti annunci, e le rispettive richieste economiche.

| TERRENI IN OFFERTA DI VENDITA | | | | | |
|-------------------------------|--|-------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------|
| rif | descrizione sommaria | prezzo in offerta | probabile prezzo di vendita | superficie app.to | incidenza unitaria per mq |
| 1 | Guasticce, presso interporto, terreno edificabile uso produttivo rc 0.45 h max 10. | € 3.100.000,00 | € 2.790.000,00 | 44000 | € 63,41 |

Al fine del risultato finale della stima, si assume la media di quanto ottenuto con i due rispettivi procedimenti:

| | |
|---|---------------------------------------|
| stima secondo il metodo della trasformazione (incidenza unitaria per mq.) | € 58,12 |
| stima secondo il metodo della comparazione diretta (incidenza unitaria per mq.) | € 63,41 |
| media | € 60,77 |
| STIMA DELL'AREA EDIFICABILE: | Mq 3097 X € 60,77 € 188.189,21 |
| stima in arrotondamento | € 188.000,00 |

diconsì centoottantottomila euro.

Precisazione:

Si precisa che il Comune di Collesalveti ha in programma l'adozione di un nuovo Regolamento Urbanistico che potrebbe avvenire nel corso dei prossimi mesi. L'area ove si trova il bene è collocata in ambito

urbano e pertanto, ad oggi non è sottoposta alle misure di salvaguardia e le norme di cui sopra sono vigenti. Non è da escludere che l'adozione del nuovo regolamento urbanistico possa portare modifiche ai parametri urbanistici di cui sopra.



2. STIMA DEGLI IMMOBILI USO UFFICIO

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato della porzione immobiliare adibita ad uso ufficio, con resede ed accessori, il sottoscritto CTU ha effettuato una ricerca di mercato in zona, per l'individuazione di immobili, aventi la medesima destinazione urbanistica, che risultassero in vendita od in offerta di vendita.

La prima ricerca ha dato esito negativo, non risultando compravendite, nel corso degli ultimi 18 mesi, che avessero come oggetto uffici.

La seconda ricerca ha fornito due immobili uso ufficio, collocati in zona industriale, non interna all'interporto, e posti a circa 750 m. dall'edificio in trattazione.

La premessa di cui sopra è necessaria al fine di motivare la scelta del criterio di valutazione e stima tra quelli che l'estimo contempla. Infatti tutte le condizioni dette sono la base primaria per poter utilizzare il metodo di stima denominato per MCA (Market Comparison Approach). Nell'applicazione del predetto metodo si devono compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche



immobiliari. Questo metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un bene, comparando lo stesso, ad altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e che siano già stati oggetto di contrattazione o compravendita, o che siano in offerta di vendita, valutandone quindi la localizzazione, tipologia, epoca di costruzione, oltre allo stato manutentivo (ove possibile), produttività, ecc. Nel caso specifico, la reperibilità dei beni, è stata acquisita sul mercato immobiliare delle offerte di vendita tramite annunci specializzati sul sito "*immobiliare.it*" ovvero applicando il metodo "asking price". L'utilizzo degli asking price è previsto dalla norma UNI 11612:2015 sulla "Stima del valore di mercato degli immobili". Essa metodologia consiste nel ricercare annunci di offerta dei fabbricati in vendita, dai quali si possono rilevare, tra l'altro, con maggiore dettaglio le caratteristiche specifiche del bene. Dato che l'asking price si basa sulle richieste e non sulle compravendite effettive, e pertanto su un prezzo che non sarà quello finale, essendo oggetto di trattativa, si applica una riduzione (nel nostro caso stimata al 10%) per la determinazione del probabile prezzo di vendita finale.

Inoltre, nell'assunzione dei dati qui sopra specificati, si tiene conto del mercato immobiliare, anche in termini temporali. Infatti considerata l'altalenanza della richiesta e dell'offerta necessita assumere dati il più possibile vicini al momento attuale. Ove ciò non fosse possibile, occorre tenerne adeguatamente conto adeguando i termini temporali all'andamento del mercato immobiliare dal momento della stipula dell'atto di compravendita dell'immobile comparativo, o della data

dell'annuncio di vendita, con quello in stima. Il risultato delle valutazioni estimative è integralmente riportato nello specifico allegato.

I beni comparabili reperiti sono i seguenti:

| DESCRIZIONE COMPARABILI | |
|-------------------------|---|
| COMPARABLE 1: | In zona ideale per uffici professionali, immobile in ottime condizioni di circa 120 mq, diviso in locali da pareti in cartongesso. Completano la proprietà due posti auto. |
| COMPARABLE 2: | guasticce zona industriale ufficio uscita guasticce zona industriale, in palazzina uffici completamente e recentemente ristrutturata, con bagno, attualmente composto da ampio open space, facilmente divisibile in vari ambienti - riscaldamento con pompe di calore caldo/freddo, ascensore |

| CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH) | | | | |
|--|--------------|--------------|--------------|---------|
| | COMPARABLE 1 | COMPARABLE 2 | COMPARABLE 3 | SUBJECT |
| Prezzo ricavato da offerta: | 89.000 | 88.000 | | |
| Coefficiente di allineamento: | 0,9000 | 0,9000 | | |
| Prezzo di vendita | 80.100 | 79.200 | | |

Entrambi sono risultati coerenti con il limite della divergenza entro il 5%. La divergenza è il rapporto fra la differenza dei prezzi corretti massimo e minimo ed il prezzo corretto minimo (sono stati applicati arrotondamenti in eccesso o difetto ai mille euro). A termine delle operazioni di stima sopra specificate si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile:

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. | € 680,13 |
|---------------------------------------|-----------------|

Valore catastale: € 111.453,93

Valore stimato: € 137.930,36 = € 680,13 x m² 202,80
 Divergenza percentuale assoluta 4,97%
 (€ 142.203,00 - € 135.470,00) / € 135.470,00

Valore stimato arrotondato: € 138.000,00

| |
|---|
| VALORE STIMATO € 138.000,00 <i>(euro centotrentottomila/00)</i> |
|---|

**Probabile valore di mercato del bene in stima, € 138.000,00
(diconsi centotrentottomila euro).**

Si precisa che per la zona in oggetto non sono reperibili le quotazioni immobiliari OMI.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Attenzione: Quotazioni non disponibili per

Provincia: : LIVORNO

Comune: COLLESALVETTI

Zona: Periferica/FRAZIONI VICARELLO - GUASTICCE

Tipologia: Terziaria

STIMA COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE POSTO IN VIA DON STURZO 172, GUASTICCE (COLLESALVETTI):

| | | |
|----------------------|------------------------------------|---------------------|
| area edificabile | probabile valore di mercato | € 188.000,00 |
| Immobile uso ufficio | probabile valore di mercato | € 138.000,00 |
| totale | probabile valore di mercato | € 326.000,00 |

diconsi trecentoventiseimila euro.

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico è da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale

Conclusioni

Con la presente relazione, il sottoscritto Geom. Fulvio Vaiani, ritiene di avere assolto all'incarico assegnato rispondendo al quesito posto. Resta comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento necessario.

Livorno 01/07/23

Il tecnico
Geom. Fulvio Vaiani

