

Geom. Alberto Ulivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI LIVORNO**

*SEZIONE FALLIMENTARE*

**FALL. n° 115/2015**

[REDACTED]

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

**Giudice Delegato:** Dott. Franco Pastorelli.

**Curatore Fallimentare:** Dott. Federico Montanelli.

**Esperto stimatore:** Geom. Alberto Ulivieri.

\*\*\*\*\*

**IMMOBILI posti NEL COMUNE DI PONSACCO**  
**LOTTE NN.**

**35 – 36 – 37- 38 – 39 – 40**

\*\*\*\*\*

Prospetto Riassuntivo:

1) Continuità trascrizioni: attuale proprietario società [REDACTED]  
[REDACTED] ) per averlo acquistato dalla società  
[REDACTED] atto del Notaio Angelo D'Errico di Ponsacco  
del 06/10/2006 repertorio n. 33680, trascritto a Livorno il 07/10/2006 al n.  
11977 del particolare. *Gli immobili sono pervenuti al conto della società*  
[REDACTED] *quale ha mutato la propria denominazione in*  
[REDACTED]

*l'intestazione catastale è sempre alla* [REDACTED]

Alla società [REDACTED] i beni erano pervenuti per acquisto

**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

fattone in parte [REDACTED] di  
[REDACTED] in parte dai [REDACTED] con atto del  
Notaio Angelo Caccetta di Pisa del 07/11/2002 repertorio n. 54939,  
trascritto a Livorno l' 11/11/2002 al n. 11175 e 11176 del particolare.

[REDACTED] beni erano pervenuti in forza di  
successione ereditaria [REDACTED]

dichiarazione di successione n. 43 vol. [REDACTED]  
a Livorno il 26/04/1994 al n. 3456 del particolare, e successiva dichiarazione  
di successione n. 30 vol. 986 registrata a Pontedera e trascritta a Livorno il  
09/12/2002 al n. 12442 del particolare. Eredità accettata con beneficio di  
inventario con atto ricevuto in data 12/03/1992 dal Tribunale di Pontedera e  
trascritto a Livorno il 21/03/1992 al n. 3871 del particolare.

Alla società [REDACTED]  
i beni erano pervenuti ante ventennio.

- 2) Abusi edilizi: si rimanda ai paragrafi relativi ad ogni singolo lotto.
- 3) Cause ostative: non vi sono cause ostative alla vendita.
- 4) Valore di stima: si rimanda ai paragrafi relativi ad ogni singolo lotto.
- 5) Descrizione sommaria generale: n° 27 appartamenti per civile abitazione,  
n° 30 autorimesse (box o posti auto), n° 5 cantine e n° 1 area urbana di 9 mq,  
ubicati nel Comune di Ponsacco, località Val di Cava, in Via Calamandrei,  
nel complesso immobiliare di recente costruzione (2009) ubicato tra Via  
delle Colline e Via Ferraccini, compresi nei fabbricati dal civico 1/1 al civico  
5/4 di Via Calamandrei, e censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al  
Foglio 5 Particella 988 Subalterni 90, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 13, 14, 17, 18, 19,  
22, 24, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 40, 41, 42, 43 e 44 gli appartamenti; al



Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

Foglio 5 Particella 988 Subalterni 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 67, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 78, 79, 80, 81, 86, 89 e Particella 991 subalterni 8 e 11 le autorimesse (box o posti auto) e le cantine pertinenziali; al Foglio 5 Particella 991 Subalterno 9 l'area urbana di 9 mq. Si allegano: visura catastale a soggetto (**allegato n° 1**), estratto di mappa (**allegato n° 2**) ed elaborato planimetrico (**allegato n° 3**).

**L'intestazione catastale dei beni è da aggiornare prima della trascrizione del Decreto di Trasferimento.**

***La presente relazione riguarda n. 2 posti auto scoperti, n. 1 autorimessa, n. 1 cantina, n. 1 area urbana di 9 mq e n. 2 aree urbane da cedere al Comune – Lotti dal n. 35 al n. 40.***

6) Stato di occupazione degli immobili:

Liberi.

Si rimanda al relativo paragrafo di ogni lotto.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Geom. Alberto Olivieri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno al n° 1119 dell'Albo Professionale, nominato esperto stimatore nella procedura fallimentare di cui in epigrafe, avendo effettuato tutte le ricerche necessarie all'individuazione dei beni, redige la presente

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

allo scopo di far conoscere al giudice, la valutazione della consistenza patrimoniale dei beni in esame.

#### **Premesso**

che lo scrivente ha provveduto alla trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento n. 120 del 25/11/2015 della procedura

**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

fallimentare n. 115/2015, trascritta a Livorno il 13/05/2016 al n. 5152 del registro particolare; e che i dati catastali ivi indicati corrispondono ai dati catastali propri di ogni singolo bene;

- che la Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione storica-ipotecaria e catastale è stata prodotta e redatta dal Notaio Dott.ssa Gloria Brugnoli di Livorno in data 27/05/2016, alla quale il sottoscritto si è attenuto, producendo l'aggiornamento ipotecario della società fallita sino al 20/01/2021;

**ciò premesso**

si redige di seguito la relazione dell'ausiliario che si articola nei seguenti paragrafi.

Paragrafi comuni per tutti i Lotti:

- IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI NN. 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40.
- DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
- PROPRIETA' DEI BENI E TITOLARI DI DIRITTI REALI
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
- D.LGS N. 42/04
- REGIME FISCALE DELLA VENDITA
- SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER IL RICONOSCIMENTO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE ai sensi dell'ex Art. 9 del Dlgs N. 122/2005

Paragrafi per ogni singolo Lotto:

- DESCRIZIONE CATASTALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- STATO DI POSSESSO DEL BENE
- ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- DESCRIZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA

- STIMA DEL BENE

Paragrafo comune per tutti i Lotti:

- LIMITAZIONI DELL'INCARICO

## RELAZIONE PERITALE

### IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI NN. 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40:

Trattasi complessivamente di n. 2 posti auto scoperti, n. 1 autorimessa, n. 1 cantina, n. 1 area urbana di 9 mq e n. 2 aree urbane da cedere al Comune, facenti parte del complesso immobiliare ubicato nel Comune di Ponsacco, località Val di Cava, in Via Calamandrei, tutti aventi propria identificazione catastale, per cui si procederà con la seguente suddivisioni in lotti, in considerazione del frazionamento in quote fatto con il mutuo concesso dalla BNL.

**LOTTO n° 35:** Posto auto scoperto al piano terra su area esterna, Fg. 5 Part. 991 Sub.8.

**LOTTO n° 36:** Posto auto scoperto al piano terra su area esterna, Fg. 5 Part. 991 Sub.11.

**LOTTO n° 37:** Box auto al piano interrato della scala D civico 5/4, Fg. 5 Part. 988 Sub. 65.

**LOTTO n° 38:** Locale cantina/deposito al piano interrato della scala C civico 5/1, Fg. 5 Part. 988 Sub. 63.

**LOTTO n° 39:** Area urbana di mq 9 su area esterna, Fg. 5 Part. 991 Sub. 9.

**LOTTO n° 40:** n. 2 Aree urbane da cedere al Comune, Fg. 5 Part. 989 Sub. 1 e Part. 990 Sub. 1.

### DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE:

**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

I beni oggetto della presente procedura fallimentare: n. 27 appartamenti per civile abitazione, n. 30 autorimesse (box o posti auto), n. 5 cantine e n. 1 area urbana di 9 mq; fanno parte di un complesso immobiliare di recente costruzione (anno 2009), edificato nel Comune di Ponsacco in località Val di Cava, in Via Calamandrei dal civico 1 al civico 5/4.

Il complesso immobiliare posizionato in una Via di recente costituzione è ubicato tra la Via delle Colline e la Via Ferraccini ed è costituito da un primo lotto di forma ad L, di due piani fuori terra oltre l'interrato, dove sono localizzati i 6 appartamenti a schiera con ingresso indipendente, tre per parte, con centralmente l'edificio a torre del vano scale civico 1/4, di tre piani fuori terra oltre l'interrato, costituito da ulteriori 3 appartamenti.

Il complesso continua con il secondo e terzo lotto, costituiti da fabbricati contigui, suddivisi in quattro scale, dalla A alla D, dove sono ubicati tutti gli altri appartamenti, alcuni con ingresso indipendente ed altri con accesso da vano scale condominiale. I quattro fabbricati sono così contraddistinti: civico 3/2 scala A, civico 3/5 scala B, civico 5/1 scala C, civico 5/4 scala D.

Il fabbricato civico 3/2 scala A, di color panna con corpo scale di colore rosso, è di tre piani fuori terra, mentre gli altri tre fabbricati scale B, C e D rispettivamente di colore giallo, panna e ancora giallo, sempre con corpi scala di colore rosso, sono di quattro piani fuori terra. Al piano interrato sono ubicati i locali autorimessa e cantina. I posti auto scoperti sono ubicati nell'area esterna, particella 991 lungo la viabilità a rotatoria e particella 988 antistanti gli appartamenti a schiera del primo lotto. Da evidenziare che i posti auto non risultano segnati da idonea segnaletica. Per l'esatta posizione dei posti auto si rimanda agli elaborati comunali e catastali.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Del complesso immobiliare fa parte anche il fabbricato particella 985, di proprietà di terzi e non interessato dalla presente procedura.

Gli appartamenti caduti nel fallimento sono così distribuiti:

- n. 7 appartamenti nel primo lotto indipendente, di cui sei appartamenti a schiera su tre piani con ingresso indipendente e un appartamento al piano terra del civico 1/4;
- n. 3 appartamenti del fabbricato scala A civico 3/2, di cui uno con ingresso indipendente dal civico 3/1 e gli altri due rispettivamente al piano primo e al piano secondo con accesso dal vano scala condominiale;
- n. 5 appartamenti del fabbricato scala B civico 3/5, di cui due al piano terra con ingresso indipendente dai civici 3/4 e 3/6, e gli altri tre rispettivamente al piano terra, al piano primo e al piano secondo con accesso dal vano scala condominiale;
- n. 6 appartamenti del fabbricato scala C civico 5/1, di cui uno con ingresso indipendente dal civico 5/2, uno al piano primo, due al piano secondo e due al piano terzo, tutti con accesso dal vano scala condominiale;
- n. 6 appartamenti del fabbricato scala D civico 5/4, di cui uno con ingresso indipendente dal civico 5/3, uno al piano primo, due al piano secondo e due al piano terzo, tutti con accesso dal vano scala condominiale.

I locali autorimessa e le cantine sono ubicate al piano interrato dei fabbricati, accessibili sia dall'esterno attraverso la rampa carrabile e sia dall'interno attraverso i vani scala condominiali, dotati di ascensore non in funzione.

Il complesso immobiliare è stato realizzato con la Convenzione per il Piano di Lottizzazione a rogito del Notaio Angelo D'Errico del 17/03/2005 rep. 26320, trascritta a Livorno il 25/03/05 al n. 3209 del part., alla quale si

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®







Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

nei paragrafi dei singoli lotti, secondo le risultanze accertate durante il sopralluogo effettuato nel corso dell'anno 2016, così come la documentazione fotografica di ogni bene è riferita all'anno 2016.

**Si evidenzia che in seguito alla fine lavori dichiarata dalla ditta esecutrice con contestuale Attestazione di Abitabilità/Agibilità delle unità abitative e delle relative pertinenze, tra cui i box auto al piano interrato, il Comune di Ponsacco ha reso inefficace l'Attestazione di Abitabilità/Agibilità, per il mancato deposito della documentazione necessaria richiesta dalla normativa e per il mancato ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi a seguito del diniego ottenuto dai Vigili del Fuoco, per il riscontro di diverse irregolarità accertate nell'autorimessa collettiva del piano interrato.**

Per cui al fine di abitare e rendere abitabili gli appartamenti per civile abitazione oggetto della presente relazione, il futuro aggiudicatario dovrà portare a termine i lavori di completamento delle unità e incaricare un tecnico di sua fiducia che lo segua e che porti a termine l'iter fino ad attestare l'abitabilità dell'unità immobiliare, producendo tutta la documentazione necessaria per l'Attestazione di Abitabilità e facendo eseguire tutti gli interventi e le opere necessarie per rendere abitabile l'appartamento aggiudicato, nonché sanare le difformità ove necessario.

Il condominio dovrà altresì rendere abitabili/agibili le varie parti comuni del complesso immobiliare, producendo tutta la documentazione necessaria.

Si dovrà procedere, in rappresentanza degli aventi titolo, alla cessione gratuita a favore del Comune di Ponsacco, delle aree indicate nella Convenzione Edilizia di lottizzazione, producendo la certificazione di

**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate.

Per poter utilizzare i locali autorimessa e/o cantina al piano interrato, dovranno essere fatte tutte le opere richieste dai Vigili del Fuoco al fine di adeguare il piano interrato all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi e all'Attestazione di Agibilità dei locali, per cui sarà necessario istruire nuovamente la pratica, richiedere un nuovo sopralluogo dei Vigili del Fuoco per l'indicazione esatta delle opere da eseguire nel rispetto della normativa vigente, al fine di ottenere l'idoneità al certificato di prevenzione incendi una volta eseguiti i lavori indicati.

Detto questo i futuri aggiudicatari dovranno essere consapevoli che i beni aggiudicati sono nella situazione di non conformità alla normativa edilizio/urbanistica, per il mancato completamento dei lavori, per l'assenza dell'Abitabilità/Agibilità e per l'eventuale sanatoria per difformità dal Permesso a Costruire (ormai scaduto) o per l'eventuale messa in pristino, tutti aspetti considerati nel valore di mercato attribuito e nel prezzo base d'asta proposto.

### **PROPRIETA' DEI BENI E TITOLARI DI DIRITTI REALI:**

I beni in esame sono di proprietà della società:

- [REDACTED] l. in liquidazione, (già [REDACTED])  
per averli acquistati dalla società [REDACTED] con atto del  
Notaio Angelo D'Errico di Ponsacco del 06/10/2006 repertorio n. 33680,  
trascritto a Livorno il 07/10/2006 al n. 11977 del particolare.

*Gli immobili sono pervenuti al conto della società [REDACTED]  
quale ha mutato la propria denominazione [REDACTED]*

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

n. 2555 (l'atto non risulta trascritto per cui l'intestazione catastale è sempre

Nell'atto di provenienza sopraddetto si fa espresso riferimento alla

**Convenzione Edilizia** stipulata per l'attuazione del Piano di Lottizzazione, con atto del Notaio Angelo D'Errico del 17/03/2005 rep. 26320, trascritta a Livorno il 25/03/05 al n. 3209 del part., alla quale si rimanda per i patti e le condizioni pattuite.

Sempre con il medesimo atto, a rogito del Notaio Angelo D'Errico di Ponsacco del 06/10/2006 repertorio n. 33680 si stipulava in secondo luogo, la **permuta di servitù** tra la società [REDACTED] la società [REDACTED], costituendo a carico ed a favore delle rispettive proprietà la **servitù reciproca** consistente nel diritto di passo pedonale e carrabile, nel diritto di posizionare e mantenere e mantenere tubature e reti inerenti i servizi tecnologici primari, nonché il diritto di costruire a distanze inferiori rispetto alle distanze minime previste dalla normativa urbanistica del Comune di Ponsacco, il tutto secondo il progetto per il quale il Comune di Ponsacco ha rilasciato il Permesso a Costruire n. 2006/004 in data 06/01/2006, o di quelle eventuali varianti che si renderanno necessarie in corso d'opera e che saranno presentate al suddetto Comune, per la realizzazione del complesso immobiliare.

Cronistoria dei passaggi di proprietà precedenti:

Alla [REDACTED] i beni erano pervenuti per acquisto fattone in parte dalla società [REDACTED] e C. di [REDACTED], ed in parte dai [REDACTED] con atto del Notaio Angelo Caccetta di Pisa del 07/11/2002 repertorio n. 54939,

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

trascritto a Livorno l' 11/11/2002 al n. 11175 e 11176 del particolare.

Ai signori [REDACTED] i beni erano pervenuti in forza di successione ereditaria da [REDACTED] con dichiarazione di successione n. 43 vol. 754 registrata a Pontedera e trascritta a Livorno il 26/04/1994 al n. 3456 del particolare, e successiva dichiarazione di successione n. 30 vol. 986 registrata a Pontedera e trascritta a Livorno il 09/12/2002 al n. 12442 del particolare. Eredità accettata con beneficio di inventario con atto ricevuto in data 12/03/1992 dal Tribunale di Pontedera e trascritto a Livorno il 21/03/1992 al n. 3871 del particolare.

Alla società [REDACTED]

i beni erano pervenuti ante ventennio.

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI pregiudizievoli:**

Dall'esame della Certificazione Notarile agli atti della procedura, redatta a firma del Notaio Dott.ssa Gloria Brugnoli di Livorno in data 27/05/2016 e dalle ricerche di aggiornamento a nome dell'attuale società proprietaria, eseguite dallo scrivente sino alla data del 20/01/2021, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

Si allega l'ispezione ipotecaria a nome della società (**allegato n° 4**). La certificazione notarile di cui sopra è stata fornita al sottoscritto dal Curatore fallimentare.

**Trascrizioni:**

● ***Trascrizione del 25/03/2005 particolare n° 3209:***

CONVENZIONE EDILIZIA: del 17/03/2005 a rogito del Notaio Angelo D'Errico di Ponsacco, repertorio n. 26320, in favore del Comune di Ponsacco e contro la società [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

● ***Trascrizione del 09/04/2010 particolare n° 3876:***

SERVITU': costituzione di diritti reali a titolo gratuito con atto del Notaio Vilma Cerulli del 11/03/2010 Rep. 40332, Servitù di Gasdotto a favore di Toscana Energia Spa sulla particella 991 subalterno 11 del foglio 5 del Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco.

Con il

Part. 991 Sub. 12 trascrizione n. 3881 del 09/04/2010.

● ***Trascrizione del 23/12/2011 particolare n° 13447:***

Contratto preliminare di compravendita: ricevuto dal Notaio Bianca Corrias di Livorno del 22/12/2011 repertorio n. 32368, in favore del Sig.

Comune di Ponsacco al Foglio 5 Particella 988 Subalterni 24 e 60; peraltro non pregiudizievole per essere venuta meno l'efficacia della trascrizione.

● ***Trascrizione del 27/07/2012 particolare n° 7707:***

Atto Giudiziario: Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 27/06/2012 repertorio n. 6/2012, in favore della Massa dei Creditori del concordato preventivo della

Colpisce tutti i beni della presente procedura fallimentare unitamente ad altri beni.

● ***Trascrizione del 29/05/2014 particolare n° 4945:***

Atto Giudiziario: Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 05/03/2014 repertorio n. 57/13, in favore della Massa dei Creditori del concordato preventivo della società

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

██████████. Colpisce tutti i beni della presente procedura fallimentare unitamente ad altri beni.

● ***Trascrizione del 13/05/2016 particolare n° 5152:***

Atto Giudiziario: Sentenza Dichiarativa di Fallimento del 25/11/2015 repertorio n. 115/2015, in favore della Massa dei Creditori ██████████

██████████. Colpisce tutti i beni della presente procedura fallimentare unitamente ad altri beni.

*Iscrizioni:*

● ***Iscrizione del 07/10/2006 particolare n° 5165:***

Ipoteca Volontaria: Concessione e garanzia di mutuo con atto del Notaio Angelo D'Errico di Ponsacco del 06/10/2006 rep. 33682/6680 in favore della

██████████ e contro ██████████

Annotata successivamente con il frazionamento in quota con atto del Notaio Andrea Colosimo di Livorno del 05/08/2009 rep. 40164, Annotazione del 06/08/2009 al n. 2721 del registro particolare. L'ipoteca indica i beni con la precedente identificazione catastale. Il frazionamento in quota indica tutti i beni della presente procedura fallimentare ad eccezione delle seguenti unità immobiliari: cantina part. 988 sub. 54; appartamento part. 988 Sub. 24 e box part. 988 sub. 60; area urbana part. 991 sub. 9.

● ***Iscrizione del 16/03/2011 particolare n° 901:***

Ipoteca Giudiziale: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Livorno del 11/03/2011 rep. 195/2011 in favore della ██████████ e contro la ██████████. Colpisce tutti i beni della presente procedura fallimentare unitamente ad altri beni.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

● ***Iscrizione del 28/04/2011 particolare n° 1428:***

Ipoteca Giudiziale: Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace di Oderzo (TV) del 22/03/2011 rep. 116/2011 in favore della [REDACTED]. Colpisce tutti i beni della presente procedura fallimentare unitamente ad altri beni.

● ***Iscrizione del 22/09/2015 particolare n° 2101:***

Ipoteca Legale: Ruolo di Equitalia Centro Spa del 21/09/2015 rep. 700/6115 in favore di Equitalia Centro Spa e contro la [REDACTED]. Colpisce tutti i beni della presente procedura fallimentare unitamente ad altri beni, ad eccezione dell'area urbana part. 991 sub. 9.

**D.LGS. N. 42/04:**

I beni non risultano compresi in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/04 (ex L. 1497/39).

**REGIME FISCALE DELLA VENDITA:**

La società fallita, proprietaria dei beni, è l'impresa costruttrice del complesso immobiliare ed i lavori, così come dichiarato nell'attestazione di abitabilità n. 16/2009, sono terminati in data 31/03/2009, per cui sono trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

La società fallita acquista il lotto di terreno sul quale il complesso è stato costruito, nell'ottobre 2006, con l'applicazione dell'IVA per opzione della parte alienante.

I trasferimenti dei beni in esame non sono assoggettati ad Iva per obbligo, per cui saranno soggetti ad Iva se il cedente esprime espressamente l'opzione per l'imposizione Iva in sede di trasferimento.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il tema sull'applicazione dell'imposta Iva o dell'imposta proporzionale di registro saranno decise e comunque valutate dal Curatore Fallimentare.

**SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER IL RICONOSCIMENTO  
DEL DIRITTO DI PRELAZIONE ai sensi dell'ex Art. 9 del Dlgs N.  
122/2005:**

Nel caso in esame, non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ai sensi dell'ex Art. 9 del Dlgs N. 122/2005.

**Seguono i paragrafi per ogni singolo lotto.**

**\*\*\*\*\* LOTTO N° 35 \*\*\*\*\***

*Posto auto scoperto al piano terra su area esterna, Fg. 5 Part. 991 Sub.8.*

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

Il bene del Lotto n° 35 è censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, così come segue:

▪ *Posto auto:*

Foglio 5, particella 991, subalterno 8, categoria C/6 di classe 1°, consistenza 10 mq, rendita € 46,48.

▪ *Intestazione catastale del bene:*

██████████ proprietà per 1/1.

Si allega la planimetria catastale dell'unità immobiliare (**allegato n° 5**).

Il posto auto non risulta contrassegnato a terra da idonea segnaletica; per la sua esatta posizione si rimanda all'elaborato planimetrico catastale (allegato n° 3).

**DESCRIZIONE DEL BENE:**

Trattasi di un posto auto scoperto ubicato sulla viabilità condominiale della

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

particella catastale 991, sulla strada asfaltata della rotatoria interna, nel comune di Ponsacco, località Val di Cava, in Via Calamandrei.

Mancano le strisce di delimitazione del posto auto sull'asfalto per cui per l'individuazione esatta occorre, come già detto, consultare l'elaborato planimetrico catastale (allegato n° 3).

La superficie catastale del posto auto scoperto è di mq 10.

**STATO DI POSSESSO DEL BENE:**

Il bene è da considerarsi libero.

**ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Dal prospetto delle spese condominiali, riferite agli anni 2019 e 2020, inviato dall'Amministratore di Condominio (**allegato n° 6**) risulta un debito condominiale di € 50,68. Il posto auto è indicato nel prospetto con identificativo interno 3/A8.

**DESCRIZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA:**

Per accertare la conformità edilizia dell'immobile in questione, lo scrivente ha eseguito ricerche presso lo Sportello Unico di Edilizia del Comune di Ponsacco, riscontrando quanto segue.

Il complesso immobiliare è stato realizzato con il Permesso di Costruire n. 2006/004 del 16/01/2006, pratica edilizia n. 2005/251 con protocollo n. 10716 del 14/07/2005; successiva Variante Finale protocollo n. 5514 del 10/04/2009, pratica edilizia n. 2009/129 integrata con documentazione al protocollo n. 17674 del 30/11/2009.

Attestazione di Abitabilità n. 16/2009 con contestuale comunicazione di Fine Lavori, protocollo n. 5515 del 10/04/2009. L'ultimazione dei lavori è stata dichiarata in data 31/03/2009.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

Con comunicazione protocollo n. 17139 del 19/11/2009 il Comune di Ponsacco comunicava l'avvio del procedimento per l'accertamento di irregolarità inerenti il montaggio di alcune caldaie direttamente sulla facciata, in contrasto con quanto previsto dall'art. 40 del R.E. ed in difformità dalla pratica edilizia n. 2009/129 di variante al P.di C. n. 2006/004. Inoltre il Comune di Ponsacco richiedeva chiarimenti circa i lavori di sistemazione esterna dei fabbricati ancora da completare visto la presentazione della dichiarazione di fine lavori ed unitamente contestava che alcune unità risultassero abitate senza la piena efficienza della certificazione di abitabilità sospesa in data 14/07/2009 per incompletezza sostanziale della documentazione presentata a corredo.

Per quanto riguarda la difformità accertata dal Comune di Ponsacco circa l'istallazione di alcune caldaie in facciata, veniva presentata la pratica edilizia DIA n. 434/2009, protocollo n. 18932 del 28/12/2009 per l'istallazione di armadietti a copertura delle caldaie esterne, con comunicazione di inizio lavori del 15/03/2010; non risulta presentata la fine lavori. L'istallazione degli armadietti in facciata è stata eseguita in difformità dalla DIA n. 434/2009.

**Con comunicazione protocollo n. 11496 del 08/07/2010 il Comune di Ponsacco ha reso inefficace l'Attestazione di Abitabilità/Agibilità n. 16/2009 protocollata al n. 5515 del 10/04/2009, per incompletezza dei documenti/attestazioni/dichiarazioni di conformità richiesti con integrazione inviata il 14/07/2009 al protocollo n. 10844. Inoltre comunicava il Diniego ed il Parere Contrario dei Vigili del Fuoco al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi per il riscontro di diverse irregolarità accertate nell'autorimessa collettiva del piano interrato.**

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Con **“Segnalazione di pericolo di incendio e/o scoppio a causa di mancanti adempimenti di Prevenzione Incendi”** protocollo n. 10486 del 27/11/2012 il Comando Provinciale Vigili del Fuoco Pisa comunicava, vista la mancata regolarizzazione delle irregolarità e violazioni accertate, la necessità di mantenere l'autorimessa collettiva sgombera da autoveicoli.

Si allega documentazione circa inefficacia dell'Abitabilità e diniego C.P.I. (allegato n° 7).

Per cui al fine di abitare e rendere abitabili gli appartamenti per civile abitazione oggetto della presente relazione, il futuro aggiudicatario dovrà portare a termine i lavori di completamento delle unità e incaricare un tecnico di sua fiducia che lo segua e che porti a termine l'iter fino ad attestare l'abitabilità dell'unità immobiliare, producendo tutta la documentazione necessaria per l'Attestazione di Abitabilità e facendo eseguire tutti gli interventi e le opere necessarie per rendere abitabile l'appartamento aggiudicato, nonché sanare le difformità ove necessario.

Il condominio dovrà altresì rendere abitabili/agibili le varie parti comuni del complesso immobiliare, producendo tutta la documentazione necessaria.

Si dovrà procedere, in rappresentanza degli aventi titolo, alla cessione gratuita a favore del Comune di Ponsacco, delle aree indicate nella Convenzione Edilizia di lottizzazione, producendo la certificazione di collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate.

Per poter utilizzare i locali autorimessa e/o cantina al piano interrato, dovranno essere fatte tutte le opere richieste dai Vigili del Fuoco al fine di adeguare il piano interrato all'ottenimento del Certificato di Prevenzione

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Incendi e all'Attestazione di Agibilità dei locali, per cui sarà necessario istruire nuovamente la pratica, richiedere un nuovo sopralluogo dei Vigili del Fuoco per l'indicazione esatta delle opere da eseguire nel rispetto della normativa vigente, al fine di ottenere l'idoneità al certificato di prevenzione incendi una volta eseguiti i lavori indicati.

Detto questo il futuro aggiudicatario dovrà essere consapevole che i beni aggiudicati sono nella situazione di non conformità alla normativa edilizio/urbanistica, per il mancato completamento dei lavori, per l'assenza dell'Abitabilità/Agibilità e per l'eventuale sanatoria per difformità dal Permesso a Costruire (ormai scaduto) o per l'eventuale messa in pristino, tutti aspetti considerati nel valore di mercato attribuito e nel prezzo base d'asta proposto.

**STIMA DEL BENE:**

Il sottoscritto procederà nella stima del bene, determinando il suo più probabile valore di mercato ed il conseguente prezzo a base d'asta.

Uno dei principi fondamentali dell'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

L'estimo è una disciplina che insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica. Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze per cui la stima viene eseguita o richiesta.

Nel caso in esame trattandosi di una procedura fallimentare aperta presso il Tribunale di Livorno, spicca il carattere prudenziale che la stima deve avere, al fine di rendere più appetibili i beni da commercializzare e cercando di accorciare i tempi di vendita ed il numero di aste deserte che ultimamente si

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ripetono sempre più spesso nei procedimenti di vendita giudiziaria. Inoltre il carattere prudenziale della stima è dettato anche dalla situazione di fatto del complesso immobiliare in cui sono compresi e dalla incompleta definizione degli aspetti edilizio/urbanistici.

Il valore non è un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato.

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, basata sull'incontro tra domanda e offerta, valutando la quantità di moneta che si potrebbe ricavare inserendo il nostro bene nel libero mercato delle compravendite, posto che l'acquirente ed il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing.

L'assegnazione del valore di mercato ad un immobile, si basa su un fattore previsionale, in quanto la stima immobiliare non è come avviene per il prezzo, un dato conosciuto perché relativo ad una transazione già eseguita, ma è un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e la transazione stessa. Pertanto nella valutazione si dovrà tener conto dei fattori di rischio, non dipendenti solamente dalle caratteristiche del bene ma anche dalla necessità di vendita nel mercato.

Il valore determinato rappresenterà una previsione di stima del più probabile

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

valore di mercato del bene, da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e servitù eventualmente esistente e con ogni sistemazione da effettuarsi sia giuridico/amministrativa che edile/impiantistica, anche se diversamente indicato dallo stimatore.

Il valore dell'immobile è stato determinato adottando il metodo per confronto, prendendo in esame i prezzi praticati nelle compravendite di immobili comparabili a quello in esame, aggiustati in base alle condizioni in cui versano i beni da stimare rispetto ai comparabili presi in esame. Gli importi relativi al completamento dei lavori e alle eventuali sanatorie e/o messe in pristino nonché le varie sistemazioni necessarie all'Abitabilità/Agibilità dei beni sono considerate nell'attribuzione del valore di mercato.

In seguito si proseguirà nella determinazione del prezzo base d'asta, applicando una riduzione al valore di mercato, in quanto:

- in caso di vendita giudiziale l'alienazione dei beni comporta da parte dell'acquirente un cospicuo pagamento per contanti dell'acconto da versare, mentre in una libera contrattazione di mercato tale pagamento potrebbe essere dilazionato nel tempo;
- l'alienazione dei beni è un'alienazione forzata tendente, cioè, a reperire un possibile acquirente nel brevissimo termine, mentre ciò non avviene in libero mercato;
- il possibile ripetersi di aste deserte può determinare al creditore procedente o surrogato un mancato rientro di quanto dovutogli e al debitore un aumento di interessi passivi ed altre spese;

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

particolari questi di cui il sottoscritto deve tenere conto.

Il valore di mercato stimato in considerazione dei comparabili presi in esame e degli aggiustamenti eseguiti per lo stato di fatto e lo stato giuridico dei beni da stimare ha determinato un valore unitario al mq di superficie commerciale arrotondato a €/mq 500,00.

**Valore di Mercato del bene libero:**

mq 10 x €/mq 500,00 = € 5.000,00

Prezzo Base d'Asta:

Riduzione del Valore di mercato del bene:

€ 5.000,00 x 0,90 = € 4.500,00

PREZZO BASE D'ASTA proposto = € 4.000,00

\*\*\*\*\***LOTTO N° 36**\*\*\*\*\*

*Posto auto scoperto al piano terra su area esterna, Fg. 5 Part. 991 Sub.11.*

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

Il bene del Lotto n° 36 è censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, così come segue:

▪ *Posto auto:*

Foglio 5, particella 991, subalterno 11, categoria C/6 di classe 1°, consistenza 11 mq, rendita € 51,13.

▪ *Intestazione catastale del bene:*

Si allega la planimetria catastale dell'unità immobiliare (**allegato n° 8**).

Il posto auto non risulta contrassegnato a terra da idonea segnaletica; per la sua esatta posizione si rimanda all'elaborato planimetrico catastale (allegato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

n° 3).

**DESCRIZIONE DEL BENE:**

Trattasi di un posto auto scoperto posto sulla viabilità condominiale della particella catastale 991, sulla strada asfaltata della rotatoria interna, nel comune di Ponsacco, località Val di Cava, in Via Calamandrei.

Mancano le strisce di delimitazione del posto auto sull'asfalto per cui per l'individuazione esatta occorre, come già detto, consultare l'elaborato planimetrico catastale (allegato n° 3).

Grava servitù di gasdotto di cui alla trascrizione del 09/04/2010 particolare n° 3876.

La superficie catastale del posto auto scoperto è di mq 11.

**STATO DI POSSESSO DEL BENE:**

Il bene è da considerarsi libero.

**ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Dal prospetto delle spese condominiali, riferite agli anni 2019 e 2020, inviato dall'Amministratore di Condominio (**allegato n° 6**) risulta un debito condominiale di € 50,80.

**DESCRIZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA:**

Per accertare la conformità edilizia dell'immobile in questione, lo scrivente ha eseguito ricerche presso lo Sportello Unico di Edilizia del Comune di Ponsacco, riscontrando quanto segue.

Il complesso immobiliare è stato realizzato con il Permesso di Costruire n. 2006/004 del 16/01/2006, pratica edilizia n. 2005/251 con protocollo n. 10716 del 14/07/2005; successiva Variante Finale protocollo n. 5514 del 10/04/2009, pratica edilizia n. 2009/129 integrata con documentazione al

**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

protocollo n. 17674 del 30/11/2009.

Attestazione di Abitabilità n. 16/2009 con contestuale comunicazione di Fine Lavori, protocollo n. 5515 del 10/04/2009. L'ultimazione dei lavori è stata dichiarata in data 31/03/2009.

Con comunicazione protocollo n. 17139 del 19/11/2009 il Comune di Ponsacco comunicava l'avvio del procedimento per l'accertamento di irregolarità inerenti il montaggio di alcune caldaie direttamente sulla facciata, in contrasto con quanto previsto dall'art. 40 del R.E. ed in difformità dalla pratica edilizia n. 2009/129 di variante al P.di C. n. 2006/004. Inoltre il Comune di Ponsacco richiedeva chiarimenti circa i lavori di sistemazione esterna dei fabbricati ancora da completare visto la presentazione della dichiarazione di fine lavori ed unitamente contestava che alcune unità risultassero abitate senza la piena efficienza della certificazione di abitabilità sospesa in data 14/07/2009 per incompletezza sostanziale della documentazione presentata a corredo.

Per quanto riguarda la difformità accertata dal Comune di Ponsacco circa l'istallazione di alcune caldaie in facciata, veniva presentata la pratica edilizia DIA n. 434/2009, protocollo n. 18932 del 28/12/2009 per l'istallazione di armadietti a copertura delle caldaia esterne, con comunicazione di inizio lavori del 15/03/2010; non risulta presentata la fine lavori. L'istallazione degli armadietti in facciata è stata eseguita in difformità dalla DIA n. 434/2009.

**Con comunicazione protocollo n. 11496 del 08/07/2010 il Comune di Ponsacco ha reso inefficace l'Attestazione di Abitabilità/Agibilità n. 16/2009 protocollata al n. 5515 del 10/04/2009, per incompletezza dei documenti/attestazioni/dichiarazioni di conformità richiesti con**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**integrazione inviata il 14/07/2009 al protocollo n. 10844. Inoltre comunicava il Diniego ed il Parere Contrario dei Vigili del Fuoco al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi per il riscontro di diverse irregolarità accertate nell'autorimessa collettiva del piano interrato.**

**Con “Segnalazione di pericolo di incendio e/o scoppio a causa di mancanti adempimenti di Prevenzione Incendi” protocollo n. 10486 del 27/11/2012 il Comando Provinciale Vigili del Fuoco Pisa comunicava, vista la mancata regolarizzazione delle irregolarità e violazioni accertate, la necessità di mantenere l'autorimessa collettiva sgombera da autoveicoli.**

Si allega documentazione circa inefficacia dell'Abitabilità e diniego C.P.I. (allegato n° 7).

Per cui al fine di abitare e rendere abitabili gli appartamenti per civile abitazione oggetto della presente relazione, il futuro aggiudicatario dovrà portare a termine i lavori di completamento delle unità e incaricare un tecnico di sua fiducia che lo segua e che porti a termine l'iter fino ad attestare l'abitabilità dell'unità immobiliare, producendo tutta la documentazione necessaria per l'Attestazione di Abitabilità e facendo eseguire tutti gli interventi e le opere necessarie per rendere abitabile l'appartamento aggiudicato, nonché sanare le difformità ove necessario.

Il condominio dovrà altresì rendere abitabili/agibili le varie parti comuni del complesso immobiliare, producendo tutta la documentazione necessaria.

Si dovrà procedere, in rappresentanza degli aventi titolo, alla cessione gratuita a favore del Comune di Ponsacco, delle aree indicate nella Convenzione Edilizia di lottizzazione, producendo la certificazione di

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate.

Per poter utilizzare i locali autorimessa e/o cantina al piano interrato, dovranno essere fatte tutte le opere richieste dai Vigili del Fuoco al fine di adeguare il piano interrato all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi e all'Attestazione di Agibilità dei locali, per cui sarà necessario istruire nuovamente la pratica, richiedere un nuovo sopralluogo dei Vigili del Fuoco per l'indicazione esatta delle opere da eseguire nel rispetto della normativa vigente, al fine di ottenere l'idoneità al certificato di prevenzione incendi una volta eseguiti i lavori indicati.

Detto questo il futuro aggiudicatario dovrà essere consapevole che i beni aggiudicati sono nella situazione di non conformità alla normativa edilizio/urbanistica, per il mancato completamento dei lavori, per l'assenza dell'Abitabilità/Agibilità e per l'eventuale sanatoria per difformità dal Permesso a Costruire (ormai scaduto) o per l'eventuale messa in pristino, tutti aspetti considerati nel valore di mercato attribuito e nel prezzo base d'asta proposto.

**STIMA DEL BENE:**

Il sottoscritto procederà nella stima del bene, determinando il suo più probabile valore di mercato ed il conseguente prezzo a base d'asta.

Uno dei principi fondamentali dell'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

L'estimo è una disciplina che insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica. Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze per cui la stima viene eseguita o richiesta.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Nel caso in esame trattandosi di una procedura fallimentare aperta presso il Tribunale di Livorno, spicca il carattere prudenziale che la stima deve avere, al fine di rendere più appetibili i beni da commercializzare e cercando di accorciare i tempi di vendita ed il numero di aste deserte che ultimamente si ripetono sempre più spesso nei procedimenti di vendita giudiziaria. Inoltre il carattere prudenziale della stima è dettato anche dalla situazione di fatto del complesso immobiliare in cui sono compresi e dalla incompleta definizione degli aspetti edilizio/urbanistici.

Il valore non è un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato.

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, basata sull'incontro tra domanda e offerta, valutando la quantità di moneta che si potrebbe ricavare inserendo il nostro bene nel libero mercato delle compravendite, posto che l'acquirente ed il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing.

L'assegnazione del valore di mercato ad un immobile, si basa su un fattore previsionale, in quanto la stima immobiliare non è come avviene per il prezzo, un dato conosciuto perché relativo ad una transazione già eseguita, ma è un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e la transazione stessa. Pertanto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

nella valutazione si dovrà tener conto dei fattori di rischio, non dipendenti solamente dalle caratteristiche del bene ma anche dalla necessità di vendita nel mercato.

Il valore determinato rappresenterà una previsione di stima del più probabile valore di mercato del bene, da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e servitù eventualmente esistente e con ogni sistemazione da effettuarsi sia giuridico/amministrativa che edile/impiantistica, anche se diversamente indicato dallo stimatore.

Il valore dell'immobile è stato determinato adottando il metodo per confronto, prendendo in esame i prezzi praticati nelle compravendite di immobili comparabili a quello in esame, aggiustati in base alle condizioni in cui versano i beni da stimare rispetto ai comparabili presi in esame. Gli importi relativi al completamento dei lavori e alle eventuali sanatorie e/o messe in pristino nonché le varie sistemazioni necessarie all'Abitabilità/Agibilità dei beni sono considerate nell'attribuzione del valore di mercato.

In seguito si proseguirà nella determinazione del prezzo base d'asta, applicando una riduzione al valore di mercato, in quanto:

- in caso di vendita giudiziale l'alienazione dei beni comporta da parte dell'acquirente un cospicuo pagamento per contanti dell'acconto da versare, mentre in una libera contrattazione di mercato tale pagamento potrebbe essere dilazionato nel tempo;
- l'alienazione dei beni è un'alienazione forzata tendente, cioè, a reperire un possibile acquirente nel brevissimo termine, mentre ciò non avviene in libero

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

mercato;

- il possibile ripetersi di aste deserte può determinare al creditore procedente o surrogato un mancato rientro di quanto dovutogli e al debitore un aumento di interessi passivi ed altre spese;

particolari questi di cui il sottoscritto deve tenere conto.

Il valore di mercato stimato in considerazione dei comparabili presi in esame e degli aggiustamenti eseguiti per lo stato di fatto e lo stato giuridico dei beni da stimare ha determinato un valore unitario al mq di superficie commerciale arrotondato a €/mq 500,00.

**Valore di Mercato del bene libero:**

mq 11 x €/mq 500,00 = € 5.500,00

**Prezzo Base d'Asta:**

Riduzione del Valore di mercato del bene:

€ 5.500,00 x 0,90 = € 4.950,00

PREZZO BASE D'ASTA proposto = € 4.000,00

\*\*\*\*\***LOTTO N° 37**\*\*\*\*\*

*Box auto al piano interrato della scala D civico 5/4, Fg. 5 Part. 988 Sub. 65.*

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

Il bene del Lotto n° 37 è censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, così come segue:

▪ *Locale autorimessa:*

Foglio 5, particella 988, subalterno 65, categoria C/6 di classe 1°, consistenza 20 mq, rendita € 92,96.

**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

▪ *Intestazione catastale del bene:*

Si allega la planimetria catastale dell'unità immobiliare (**allegato n° 9**).

Durante le operazioni di sopralluogo non è stato possibile visionare il box, per cui lo scrivente non è in grado di valutarne la conformità catastale, che sarà valutata a cura e spesa del futuro aggiudicatario.

**DESCRIZIONE DEL BENE:**

Trattasi di un locale autorimessa posto al piano interrato del fabbricato scala D civico 5/4, nel comune di Ponsacco, località Val di Cava, in Via Calamandrei.

Durante le operazioni di sopralluogo non è stato possibile visionare il locale autorimessa al piano interrato, per cui lo scrivente non è a conoscenza delle condizioni di conservazione e manutenzione.

La superficie catastale del locale autorimessa è di mq 20.

**STATO DI POSSESSO DEL BENE:**

Il bene è da considerarsi libero.

**ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Dal prospetto delle spese condominiali, riferite agli anni 2019 e 2020, inviato dall'Amministratore di Condominio (**allegato n° 6**) risulta un debito condominiale di € 164,98.

**DESCRIZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA:**

Per accertare la conformità edilizia dell'immobile in questione, lo scrivente ha eseguito ricerche presso lo Sportello Unico di Edilizia del Comune di Ponsacco, riscontrando quanto segue.

Il complesso immobiliare è stato realizzato con il Permesso di Costruire n.



**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

2006/004 del 16/01/2006, pratica edilizia n. 2005/251 con protocollo n. 10716 del 14/07/2005; successiva Variante Finale protocollo n. 5514 del 10/04/2009, pratica edilizia n. 2009/129 integrata con documentazione al protocollo n. 17674 del 30/11/2009.

Attestazione di Abitabilità n. 16/2009 con contestuale comunicazione di Fine Lavori, protocollo n. 5515 del 10/04/2009. L'ultimazione dei lavori è stata dichiarata in data 31/03/2009.

Con comunicazione protocollo n. 17139 del 19/11/2009 il Comune di Ponsacco comunicava l'avvio del procedimento per l'accertamento di irregolarità inerenti il montaggio di alcune caldaie direttamente sulla facciata, in contrasto con quanto previsto dall'art. 40 del R.E. ed in difformità dalla pratica edilizia n. 2009/129 di variante al P.di C. n. 2006/004. Inoltre il Comune di Ponsacco richiedeva chiarimenti circa i lavori di sistemazione esterna dei fabbricati ancora da completare visto la presentazione della dichiarazione di fine lavori ed unitamente contestava che alcune unità risultassero abitate senza la piena efficienza della certificazione di abitabilità sospesa in data 14/07/2009 per incompletezza sostanziale della documentazione presentata a corredo.

Per quanto riguarda la difformità accertata dal Comune di Ponsacco circa l'istallazione di alcune caldaie in facciata, veniva presentata la pratica edilizia DIA n. 434/2009, protocollo n. 18932 del 28/12/2009 per l'istallazione di armadietti a copertura delle caldaia esterne, con comunicazione di inizio lavori del 15/03/2010; non risulta presentata la fine lavori. L'istallazione degli armadietti in facciata è stata eseguita in difformità dalla DIA n. 434/2009.

**Con comunicazione protocollo n. 11496 del 08/07/2010 il Comune di**



Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Ponsacco ha reso inefficace l'Attestazione di Abitabilità/Agibilità n. 16/2009 protocollata al n. 5515 del 10/04/2009, per incompletezza dei documenti/attestazioni/dichiarazioni di conformità richiesti con integrazione inviata il 14/07/2009 al protocollo n. 10844. Inoltre comunicava il Diniego ed il Parere Contrario dei Vigili del Fuoco al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi per il riscontro di diverse irregolarità accertate nell'autorimessa collettiva del piano interrato.**

**Con “Segnalazione di pericolo di incendio e/o scoppio a causa di mancanti adempimenti di Prevenzione Incendi” protocollo n. 10486 del 27/11/2012 il Comando Provinciale Vigili del Fuoco Pisa comunicava, vista la mancata regolarizzazione delle irregolarità e violazioni accertate, la necessità di mantenere l'autorimessa collettiva sgombera da autoveicoli.**

Si allega documentazione circa inefficacia dell'Abitabilità e diniego C.P.I. (allegato n° 7).

Per cui al fine di abitare e rendere abitabili gli appartamenti per civile abitazione oggetto della presente relazione, il futuro aggiudicatario dovrà portare a termine i lavori di completamento delle unità e incaricare un tecnico di sua fiducia che lo segua e che porti a termine l'iter fino ad attestare l'abitabilità dell'unità immobiliare, producendo tutta la documentazione necessaria per l'Attestazione di Abitabilità e facendo eseguire tutti gli interventi e le opere necessarie per rendere abitabile l'appartamento aggiudicato, nonché sanare le difformità ove necessario.

Il condominio dovrà altresì rendere abitabili/agibili le varie parti comuni del complesso immobiliare, producendo tutta la documentazione necessaria.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

Si dovrà procedere, in rappresentanza degli aventi titolo, alla cessione gratuita a favore del Comune di Ponsacco, delle aree indicate nella Convenzione Edilizia di lottizzazione, producendo la certificazione di collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate.

Per poter utilizzare i locali autorimessa e/o cantina al piano interrato, dovranno essere fatte tutte le opere richieste dai Vigili del Fuoco al fine di adeguare il piano interrato all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi e all'Attestazione di Agibilità dei locali, per cui sarà necessario istruire nuovamente la pratica, richiedere un nuovo sopralluogo dei Vigili del Fuoco per l'indicazione esatta delle opere da eseguire nel rispetto della normativa vigente, al fine di ottenere l'idoneità al certificato di prevenzione incendi una volta eseguiti i lavori indicati.

Detto questo il futuro aggiudicatario dovrà essere consapevole che i beni aggiudicati sono nella situazione di non conformità alla normativa edilizio/urbanistica, per il mancato completamento dei lavori, per l'assenza dell'Abitabilità/Agibilità e per l'eventuale sanatoria per difformità dal Permesso a Costruire (ormai scaduto) o per l'eventuale messa in pristino, tutti aspetti considerati nel valore di mercato attribuito e nel prezzo base d'asta proposto.

Durante le operazioni di sopralluogo non è stato possibile visionare il locale autorimessa, per cui lo scrivente non è a conoscenza della loro conformità planimetrica, la quale sarà accertata a cure e spese del futuro aggiudicatario, tramite un tecnico di sua fiducia, compreso l'eventuale messa in regola.

**STIMA DEL BENE:**

Il sottoscritto procederà nella stima del bene, determinando il suo più

**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

probabile valore di mercato ed il conseguente prezzo a base d'asta.

Uno dei principi fondamentali dell'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

L'estimo è una disciplina che insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica. Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze per cui la stima viene eseguita o richiesta.

Nel caso in esame trattandosi di una procedura fallimentare aperta presso il Tribunale di Livorno, spicca il carattere prudenziale che la stima deve avere, al fine di rendere più appetibili i beni da commercializzare e cercando di accorciare i tempi di vendita ed il numero di aste deserte che ultimamente si ripetono sempre più spesso nei procedimenti di vendita giudiziaria. Inoltre il carattere prudenziale della stima è dettato anche dalla situazione di fatto del complesso immobiliare in cui sono compresi e dalla incompleta definizione degli aspetti edilizio/urbanistici.

Il valore non è un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato.

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, basata sull'incontro tra domanda e offerta, valutando la quantità di moneta che si potrebbe ricavare inserendo il nostro bene nel libero mercato delle compravendite, posto che l'acquirente ed il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel proprio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

interesse, dopo un'adeguata attività di marketing.

L'assegnazione del valore di mercato ad un immobile, si basa su un fattore previsionale, in quanto la stima immobiliare non è come avviene per il prezzo, un dato conosciuto perché relativo ad una transazione già eseguita, ma è un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e la transazione stessa. Pertanto nella valutazione si dovrà tener conto dei fattori di rischio, non dipendenti solamente dalle caratteristiche del bene ma anche dalla necessità di vendita nel mercato.

Il valore determinato rappresenterà una previsione di stima del più probabile valore di mercato del bene, da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e servitù eventualmente esistente e con ogni sistemazione da effettuarsi sia giuridico/amministrativa che edile/impiantistica, anche se diversamente indicato dallo stimatore.

Il valore dell'immobile è stato determinato adottando il metodo per confronto, prendendo in esame i prezzi praticati nelle compravendite di immobili comparabili a quello in esame, aggiustati in base alle condizioni in cui versano i beni da stimare rispetto ai comparabili presi in esame. Gli importi relativi al completamento dei lavori e alle eventuali sanatorie e/o messe in pristino nonché le varie sistemazioni necessarie all'Abitabilità/Agibilità dei beni sono considerate nell'attribuzione del valore di mercato.

In seguito si proseguirà nella determinazione del prezzo base d'asta,

**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

applicando una riduzione al valore di mercato, in quanto:

- in caso di vendita giudiziale l'alienazione dei beni comporta da parte dell'acquirente un cospicuo pagamento per contanti dell'acconto da versare, mentre in una libera contrattazione di mercato tale pagamento potrebbe essere dilazionato nel tempo;

- l'alienazione dei beni è un'alienazione forzata tendente, cioè, a reperire un possibile acquirente nel brevissimo termine, mentre ciò non avviene in libero mercato;

- il possibile ripetersi di aste deserte può determinare al creditore procedente o surrogato un mancato rientro di quanto dovutogli e al debitore un aumento di interessi passivi ed altre spese;  
particolari questi di cui il sottoscritto deve tenere conto.

Il valore di mercato stimato in considerazione dei comparabili presi in esame e degli aggiustamenti eseguiti per lo stato di fatto e lo stato giuridico dei beni da stimare ha determinato un valore unitario al mq di superficie commerciale arrotondato a €/mq 500,00.

**Valore di Mercato del bene libero:**

$\text{mq } 20 \times \text{€/mq } 500,00 = \text{€ } 10.000,00$

**Prezzo Base d'Asta:**

Riduzione del Valore di mercato del bene:

$\text{€ } 10.000,00 \times 0,90 = \text{€ } 9.000,00$

PREZZO BASE D'ASTA proposto = € 9.000,00

\*\*\*\*\***LOTTO N° 38**\*\*\*\*\*

*Locale cantina/deposito al piano interrato della scala C civico 5/1, Fg. 5*

**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Part. 988 Sub. 63.*

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

Il bene del Lotto n° 38 è censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, così come segue:

▪ *Locale cantina/deposito:*

Foglio 5, particella 988, subalterno 63, categoria C/2 di classe 1°, consistenza 3 mq, rendita € 5,89.

▪ *Intestazione catastale del bene:*

Si allega la planimetria catastale dell'unità immobiliare (**allegato n° 10**).

Durante le operazioni di sopralluogo non è stato possibile visionare il locale cantina, per cui lo scrivente non è in grado di valutarne la conformità catastale, che sarà valutata a cura e spesa del futuro aggiudicatario.

**DESCRIZIONE DEL BENE:**

Trattasi di un locale cantina posto al piano interrato del fabbricato scala C civico 5/1, nel comune di Ponsacco, località Val di Cava, in Via Calamandrei.

La cantina è accessibile direttamente dal vano scale di cui sopra.

Durante le operazioni di sopralluogo non è stato possibile visionare il locale cantina, per cui lo scrivente non è a conoscenza delle condizioni di conservazione e manutenzione.

La superficie catastale della cantina è di mq 3.

**STATO DI POSSESSO DEL BENE:**

Il bene è da considerarsi libero.

**ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Dal prospetto delle spese condominiali, riferite agli anni 2019 e 2020, inviato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

38

ASTE  
GIUDIZIARIE®





**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

dall'Amministratore di Condominio (**allegato n° 6**) risulta un debito condominiale di € 3,84.

**DESCRIZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA:**

Per accertare la conformità edilizia dell'immobile in questione, lo scrivente ha eseguito ricerche presso lo Sportello Unico di Edilizia del Comune di Ponsacco, riscontrando quanto segue.

Il complesso immobiliare è stato realizzato con il Permesso di Costruire n. 2006/004 del 16/01/2006, pratica edilizia n. 2005/251 con protocollo n. 10716 del 14/07/2005; successiva Variante Finale protocollo n. 5514 del 10/04/2009, pratica edilizia n. 2009/129 integrata con documentazione al protocollo n. 17674 del 30/11/2009.

Attestazione di Abitabilità n. 16/2009 con contestuale comunicazione di Fine Lavori, protocollo n. 5515 del 10/04/2009. L'ultimazione dei lavori è stata dichiarata in data 31/03/2009.

Con comunicazione protocollo n. 17139 del 19/11/2009 il Comune di Ponsacco comunicava l'avvio del procedimento per l'accertamento di irregolarità inerenti il montaggio di alcune caldaie direttamente sulla facciata, in contrasto con quanto previsto dall'art. 40 del R.E. ed in difformità dalla pratica edilizia n. 2009/129 di variante al P.di C. n. 2006/004. Inoltre il Comune di Ponsacco richiedeva chiarimenti circa i lavori di sistemazione esterna dei fabbricati ancora da completare visto la presentazione della dichiarazione di fine lavori ed unitamente contestava che alcune unità risultassero abitate senza la piena efficienza della certificazione di abitabilità sospesa in data 14/07/2009 per incompletezza sostanziale della documentazione presentata a corredo.

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

Per quanto riguarda la difformità accertata dal Comune di Ponsacco circa l'istallazione di alcune caldaie in facciata, veniva presentata la pratica edilizia DIA n. 434/2009, protocollo n. 18932 del 28/12/2009 per l'istallazione di armadietti a copertura delle caldaia esterne, con comunicazione di inizio lavori del 15/03/2010; non risulta presentata la fine lavori. L'istallazione degli armadietti in facciata è stata eseguita in difformità dalla DIA n. 434/2009.

**Con comunicazione protocollo n. 11496 del 08/07/2010 il Comune di Ponsacco ha reso inefficace l'Attestazione di Abitabilità/Agibilità n. 16/2009 protocollata al n. 5515 del 10/04/2009, per incompletezza dei documenti/attestazioni/dichiarazioni di conformità richiesti con integrazione inviata il 14/07/2009 al protocollo n. 10844. Inoltre comunicava il Diniego ed il Parere Contrario dei Vigili del Fuoco al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi per il riscontro di diverse irregolarità accertate nell'autorimessa collettiva del piano interrato.**

**Con “Segnalazione di pericolo di incendio e/o scoppio a causa di mancanti adempimenti di Prevenzione Incendi” protocollo n. 10486 del 27/11/2012 il Comando Provinciale Vigili del Fuoco Pisa comunicava, vista la mancata regolarizzazione delle irregolarità e violazioni accertate, la necessità di mantenere l'autorimessa collettiva sgombera da autoveicoli.**

Si allega documentazione circa inefficacia dell'Abitabilità e diniego C.P.I. (allegato n° 7).

Per cui al fine di abitare e rendere abitabili gli appartamenti per civile abitazione oggetto della presente relazione, il futuro aggiudicatario dovrà portare a termine i lavori di completamento delle unità e incaricare un tecnico

**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

di sua fiducia che lo segua e che porti a termine l'iter fino ad attestare l'abitabilità dell'unità immobiliare, producendo tutta la documentazione necessaria per l'Attestazione di Abitabilità e facendo eseguire tutti gli interventi e le opere necessarie per rendere abitabile l'appartamento aggiudicato, nonché sanare le difformità ove necessario.

Il condominio dovrà altresì rendere abitabili/agibili le varie parti comuni del complesso immobiliare, producendo tutta la documentazione necessaria.

Si dovrà procedere, in rappresentanza degli aventi titolo, alla cessione gratuita a favore del Comune di Ponsacco, delle aree indicate nella Convenzione Edilizia di lottizzazione, producendo la certificazione di collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate.

Per poter utilizzare i locali autorimessa e/o cantina al piano interrato, dovranno essere fatte tutte le opere richieste dai Vigili del Fuoco al fine di adeguare il piano interrato all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi e all'Attestazione di Agibilità dei locali, per cui sarà necessario istruire nuovamente la pratica, richiedere un nuovo sopralluogo dei Vigili del Fuoco per l'indicazione esatta delle opere da eseguire nel rispetto della normativa vigente, al fine di ottenere l'idoneità al certificato di prevenzione incendi una volta eseguiti i lavori indicati.

Detto questo il futuro aggiudicatario dovrà essere consapevole che i beni aggiudicati sono nella situazione di non conformità alla normativa edilizio/urbanistica, per il mancato completamento dei lavori, per l'assenza dell'Abitabilità/Agibilità e per l'eventuale sanatoria per difformità dal Permesso a Costruire (ormai scaduto) o per l'eventuale messa in pristino, tutti aspetti considerati nel valore di mercato attribuito e nel prezzo base

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

d'asta proposto.

Durante le operazioni di sopralluogo non è stato possibile visionare il locale cantina, per cui lo scrivente non è a conoscenza della loro conformità planimetrica, la quale sarà accertata a cure e spese del futuro aggiudicatario, tramite un tecnico di sua fiducia, compreso l'eventuale messa in regola.

**STIMA DEL BENE:**

Il sottoscritto procederà nella stima del bene, determinando il suo più probabile valore di mercato ed il conseguente prezzo a base d'asta.

Uno dei principi fondamentali dell'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

L'estimo è una disciplina che insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica. Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze per cui la stima viene eseguita o richiesta.

Nel caso in esame trattandosi di una procedura fallimentare aperta presso il Tribunale di Livorno, spicca il carattere prudenziale che la stima deve avere, al fine di rendere più appetibili i beni da commercializzare e cercando di accorciare i tempi di vendita ed il numero di aste deserte che ultimamente si ripetono sempre più spesso nei procedimenti di vendita giudiziaria. Inoltre il carattere prudenziale della stima è dettato anche dalla situazione di fatto del complesso immobiliare in cui sono compresi e dalla incompleta definizione degli aspetti edilizio/urbanistici.

Il valore non è un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni,

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato.

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, basata sull'incontro tra domanda e offerta, valutando la quantità di moneta che si potrebbe ricavare inserendo il nostro bene nel libero mercato delle compravendite, posto che l'acquirente ed il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing.

L'assegnazione del valore di mercato ad un immobile, si basa su un fattore previsionale, in quanto la stima immobiliare non è come avviene per il prezzo, un dato conosciuto perché relativo ad una transazione già eseguita, ma è un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e la transazione stessa. Pertanto nella valutazione si dovrà tener conto dei fattori di rischio, non dipendenti solamente dalle caratteristiche del bene ma anche dalla necessità di vendita nel mercato.

Il valore determinato rappresenterà una previsione di stima del più probabile valore di mercato del bene, da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e servitù eventualmente esistente e con ogni sistemazione da effettuarsi sia giuridico/amministrativa che edile/impiantistica, anche se diversamente indicato dallo stimatore.

Il valore dell'immobile è stato determinato adottando il metodo per confronto, prendendo in esame i prezzi praticati nelle compravendite di

**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19  
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

immobili comparabili a quello in esame, aggiustati in base alle condizioni in cui versano i beni da stimare rispetto ai comparabili presi in esame. Gli importi relativi al completamento dei lavori e alle eventuali sanatorie e/o messe in pristino nonché le varie sistemazioni necessarie all'Abitabilità/Agibilità dei beni sono considerate nell'attribuzione del valore di mercato.

In seguito si proseguirà nella determinazione del prezzo base d'asta, applicando una riduzione al valore di mercato, in quanto:

- in caso di vendita giudiziale l'alienazione dei beni comporta da parte dell'acquirente un cospicuo pagamento per contanti dell'acconto da versare, mentre in una libera contrattazione di mercato tale pagamento potrebbe essere dilazionato nel tempo;

- l'alienazione dei beni è un'alienazione forzata tendente, cioè, a reperire un possibile acquirente nel brevissimo termine, mentre ciò non avviene in libero mercato;

- il possibile ripetersi di aste deserte può determinare al creditore precedente o surrogato un mancato rientro di quanto dovutogli e al debitore un aumento di interessi passivi ed altre spese;

particolari questi di cui il sottoscritto deve tenere conto.

Il valore di mercato stimato in considerazione dei comparabili presi in esame e degli aggiustamenti eseguiti per lo stato di fatto e lo stato giuridico dei beni da stimare ha determinato un valore unitario al mq di superficie commerciale arrotondato a €/mq 300,00.

**Valore di Mercato del bene libero:**

mq 3 x €/mq 300,00 = € 900,00



**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Prezzo Base d'Asta:

Riduzione del Valore di mercato del bene:

€ 900,00 x 0,90 = € 810,00

PREZZO BASE D'ASTA proposto = € 800,00

\*\*\*\*\***LOTTO N° 39**\*\*\*\*\*

*Area urbana di mq 9 su area esterna, Fg. 5 Part. 991 Sub. 9.*

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

Il bene del Lotto n° 39 è censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di

Ponsacco, così come segue:

▪ *Area Urbana:*

Foglio 5, particella 991, subalterno 9, categoria Area Urbana di mq 9.

▪ *Intestazione catastale del bene:*

L'area urbana è identificata e rappresentata sull'elaborato planimetrico catastale (allegato n° 3).

**DESCRIZIONE DEL BENE:**

Trattasi di un'area urbana ubicata sulla viabilità condominiale della particella catastale 991, sulla strada asfaltata della rotatoria interna, nel comune di Ponsacco, località Val di Cava, in Via Calamandrei.

Mancano le strisce di delimitazione dell'area urbana sull'asfalto per cui per l'individuazione esatta occorre, come già detto, consultare l'elaborato planimetrico catastale (allegato n° 3).

L'area urbana ha una superficie catastale di mq 9 ed è assimilabile ad un posto moto.

**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**STATO DI POSSESSO DEL BENE:**

Il bene è da considerarsi libero.

**ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Dal prospetto delle spese condominiali, riferite agli anni 2019 e 2020, inviato dall'Amministratore di Condominio (**allegato n° 6**) risulta un debito condominiale di € 48,64.

**DESCRIZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA:**

Per accertare la conformità edilizia dell'immobile in questione, lo scrivente ha eseguito ricerche presso lo Sportello Unico di Edilizia del Comune di Ponsacco, riscontrando quanto segue.

Il complesso immobiliare è stato realizzato con il Permesso di Costruire n. 2006/004 del 16/01/2006, pratica edilizia n. 2005/251 con protocollo n. 10716 del 14/07/2005; successiva Variante Finale protocollo n. 5514 del 10/04/2009, pratica edilizia n. 2009/129 integrata con documentazione al protocollo n. 17674 del 30/11/2009.

Attestazione di Abitabilità n. 16/2009 con contestuale comunicazione di Fine Lavori, protocollo n. 5515 del 10/04/2009. L'ultimazione dei lavori è stata dichiarata in data 31/03/2009.

Con comunicazione protocollo n. 17139 del 19/11/2009 il Comune di Ponsacco comunicava l'avvio del procedimento per l'accertamento di irregolarità inerenti il montaggio di alcune caldaie direttamente sulla facciata, in contrasto con quanto previsto dall'art. 40 del R.E. ed in difformità dalla pratica edilizia n. 2009/129 di variante al P.di C. n. 2006/004. Inoltre il Comune di Ponsacco richiedeva chiarimenti circa i lavori di sistemazione esterna dei fabbricati ancora da completare visto la presentazione della

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

dichiarazione di fine lavori ed unitamente contestava che alcune unità risultassero abitate senza la piena efficienza della certificazione di abitabilità sospesa in data 14/07/2009 per incompletezza sostanziale della documentazione presentata a corredo.

Per quanto riguarda la difformità accertata dal Comune di Ponsacco circa l'istallazione di alcune caldaie in facciata, veniva presentata la pratica edilizia DIA n. 434/2009, protocollo n. 18932 del 28/12/2009 per l'istallazione di armadietti a copertura delle caldaia esterne, con comunicazione di inizio lavori del 15/03/2010; non risulta presentata la fine lavori. L'istallazione degli armadietti in facciata è stata eseguita in difformità dalla DIA n. 434/2009.

**Con comunicazione protocollo n. 11496 del 08/07/2010 il Comune di Ponsacco ha reso inefficace l'Attestazione di Abitabilità/Agibilità n. 16/2009 protocollata al n. 5515 del 10/04/2009, per incompletezza dei documenti/attestazioni/dichiarazioni di conformità richiesti con integrazione inviata il 14/07/2009 al protocollo n. 10844. Inoltre comunicava il Diniego ed il Parere Contrario dei Vigili del Fuoco al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi per il riscontro di diverse irregolarità accertate nell'autorimessa collettiva del piano interrato.**

**Con “Segnalazione di pericolo di incendio e/o scoppio a causa di mancanti adempimenti di Prevenzione Incendi” protocollo n. 10486 del 27/11/2012 il Comando Provinciale Vigili del Fuoco Pisa comunicava, vista la mancata regolarizzazione delle irregolarità e violazioni accertate, la necessità di mantenere l'autorimessa collettiva sgombera da autoveicoli.**

Si allega documentazione circa inefficacia dell'Abitabilità e diniego C.P.I.

**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**(allegato n° 7).**

Per cui al fine di abitare e rendere abitabili gli appartamenti per civile abitazione oggetto della presente relazione, il futuro aggiudicatario dovrà portare a termine i lavori di completamento delle unità e incaricare un tecnico di sua fiducia che lo segua e che porti a termine l'iter fino ad attestare l'abitabilità dell'unità immobiliare, producendo tutta la documentazione necessaria per l'Attestazione di Abitabilità e facendo eseguire tutti gli interventi e le opere necessarie per rendere abitabile l'appartamento aggiudicato, nonché sanare le difformità ove necessario.

Il condominio dovrà altresì rendere abitabili/agibili le varie parti comuni del complesso immobiliare, producendo tutta la documentazione necessaria.

Si dovrà procedere, in rappresentanza degli aventi titolo, alla cessione gratuita a favore del Comune di Ponsacco, delle aree indicate nella Convenzione Edilizia di lottizzazione, producendo la certificazione di collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate.

Per poter utilizzare i locali autorimessa e/o cantina al piano interrato, dovranno essere fatte tutte le opere richieste dai Vigili del Fuoco al fine di adeguare il piano interrato all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi e all'Attestazione di Agibilità dei locali, per cui sarà necessario istruire nuovamente la pratica, richiedere un nuovo sopralluogo dei Vigili del Fuoco per l'indicazione esatta delle opere da eseguire nel rispetto della normativa vigente, al fine di ottenere l'idoneità al certificato di prevenzione incendi una volta eseguiti i lavori indicati.

Detto questo il futuro aggiudicatario dovrà essere consapevole che i beni aggiudicati sono nella situazione di non conformità alla normativa

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

edilizio/urbanistica, per il mancato completamento dei lavori, per l'assenza dell'Abitabilità/Agibilità e per l'eventuale sanatoria per difformità dal Permesso a Costruire (ormai scaduto) o per l'eventuale messa in pristino, tutti aspetti considerati nel valore di mercato attribuito e nel prezzo base d'asta proposto.

**STIMA DEL BENE:**

Il sottoscritto procederà nella stima del bene, determinando il suo più probabile valore di mercato ed il conseguente prezzo a base d'asta.

Uno dei principi fondamentali dell'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

L'estimo è una disciplina che insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica. Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze per cui la stima viene eseguita o richiesta.

Nel caso in esame trattandosi di una procedura fallimentare aperta presso il Tribunale di Livorno, spicca il carattere prudenziale che la stima deve avere, al fine di rendere più appetibili i beni da commercializzare e cercando di accorciare i tempi di vendita ed il numero di aste deserte che ultimamente si ripetono sempre più spesso nei procedimenti di vendita giudiziaria. Inoltre il carattere prudenziale della stima è dettato anche dalla situazione di fatto del complesso immobiliare in cui sono compresi e dalla incompleta definizione degli aspetti edilizio/urbanistici.

Il valore non è un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni,

**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato.

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, basata sull'incontro tra domanda e offerta, valutando la quantità di moneta che si potrebbe ricavare inserendo il nostro bene nel libero mercato delle compravendite, posto che l'acquirente ed il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing.

L'assegnazione del valore di mercato ad un immobile, si basa su un fattore previsionale, in quanto la stima immobiliare non è come avviene per il prezzo, un dato conosciuto perché relativo ad una transazione già eseguita, ma è un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e la transazione stessa. Pertanto nella valutazione si dovrà tener conto dei fattori di rischio, non dipendenti solamente dalle caratteristiche del bene ma anche dalla necessità di vendita nel mercato.

Il valore determinato rappresenterà una previsione di stima del più probabile valore di mercato del bene, da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e servitù eventualmente esistente e con ogni sistemazione da effettuarsi sia giuridico/amministrativa che edile/impiantistica, anche se diversamente indicato dallo stimatore.

Il valore dell'immobile è stato determinato adottando il metodo per confronto, prendendo in esame i prezzi praticati nelle compravendite di

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

immobili comparabili a quello in esame, aggiustati in base alle condizioni in cui versano i beni da stimare rispetto ai comparabili presi in esame. Gli importi relativi al completamento dei lavori e alle eventuali sanatorie e/o messe in pristino nonché le varie sistemazioni necessarie all'Abitabilità/Agibilità dei beni sono considerate nell'attribuzione del valore di mercato.

In seguito si proseguirà nella determinazione del prezzo base d'asta, applicando una riduzione al valore di mercato, in quanto:

- in caso di vendita giudiziale l'alienazione dei beni comporta da parte dell'acquirente un cospicuo pagamento per contanti dell'acconto da versare, mentre in una libera contrattazione di mercato tale pagamento potrebbe essere dilazionato nel tempo;

- l'alienazione dei beni è un'alienazione forzata tendente, cioè, a reperire un possibile acquirente nel brevissimo termine, mentre ciò non avviene in libero mercato;

- il possibile ripetersi di aste deserte può determinare al creditore precedente o surrogato un mancato rientro di quanto dovutogli e al debitore un aumento di interessi passivi ed altre spese;

particolari questi di cui il sottoscritto deve tenere conto.

Il valore di mercato stimato in considerazione dei comparabili presi in esame e degli aggiustamenti eseguiti per lo stato di fatto e lo stato giuridico dei beni da stimare ha determinato un valore unitario al mq di superficie commerciale arrotondato a €/mq 200,00.

**Valore di Mercato del bene libero:**

mq 9 x €/mq 200,00 = € 1.800,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Prezzo Base d'Asta:

Riduzione del Valore di mercato del bene:

€ 1.800,00 x 0,90 = € 1.620,00

PREZZO BASE D'ASTA proposto = € 1.500,00

\*\*\*\*\***LOTTO N° 40**\*\*\*\*\*

*N. 2 Aree urbane da cedere al Comune, Fg. 5 Part. 989 Sub. 1 e Part. 990 Sub. 1.*

Il presente lotto, riguarda n. 2 unità immobiliari non soggette alla vendita all'asta, difatti risultano intestate alla società fallita n. 2 aree urbane, la prima destinata a parcheggio pubblico (particella 989 subalterno 1) e la seconda a marciapiede pubblico (particella 990 subalterno 1).

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

Le due unità immobiliari del Lotto n° 40 sono censite presso il Catasto

Fabbricati del Comune di Ponsacco, così come segue:

▪ *Area Urbana di mq 685 intestata in piena proprietà:*

Foglio 5, particella 989, subalterno 1, categoria Area Urbana, consistenza mq 685.

▪ *Intestazione catastale del bene:*

▪ *Area Urbana di mq 208 intestata per 32/45 di proprietà:*

Foglio 5, particella 990, subalterno 1, categoria Area Urbana, consistenza mq 208.

▪ *Intestazione catastale del bene:*

**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

Le due aree urbane sono rappresentate sull'estratto di mappa catastale (allegato n° 2).

**DESCRIZIONE DEL BENE:**

Trattasi di n. 2 aree urbane, la prima destinata a parcheggio pubblico (particella 989 subalterno 1) ubicata subito all'ingresso di Via Calamndrei d'angolo con Via delle Colline per Legoli e la seconda destinata a marciapiede pubblico (particella 990 subalterno 1) lungo Via delle Colline per Legoli.

L'area urbana destinata a parcheggio pubblico (particella 989) è interamente intestata alla società fallita, mentre quella destinata a marciapiede pubblico (particella 990) è intestata alla società fallita per la quota parte di 32/45 di proprietà.

Da evidenziare che il marciapiede pubblico, particella 990 subalterno 1, è stato passato in quota parte di 1/45 ciascuno, agli acquirenti dei 13 appartamenti con relative pertinenze, venduti dalla società prima della presente procedura fallimentare.

Per la cessione gratuita delle aree al Comune di Ponsacco si fa espresso riferimento ai patti e alle condizioni della Convenzione Edilizia di lottizzazione già ampiamente descritta nella presente relazione, a rogito del Notaio Angelo D'Errico di Ponsacco, con atto del 17/03/2005 repertorio n. 26320, in favore del Comune di Ponsacco e contro la società Immobiliare [REDACTED] trascritta a Livorno in data 25/03/2005 particolare n° 3209.

\*\*\*\*\*

**LIMITAZIONI DELL'INCARICO**

L'incarico affidato al sottoscritto, non ha riguardato le seguenti verifiche e i

**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

seguenti aspetti:

- la verifica e valutazione dell'efficienza, della corretta e completa posa in opera e realizzazione degli impianti sia presenti all'interno dei beni posti in vendita e sia quelli delle parti comuni del fabbricato;
- la verifica dei confini delle aree esclusive, degli accessori e delle pertinenze delle unità immobiliari costituenti i singoli lotti e delle parti comuni del complesso immobiliare;
- l'indagine geologica sulla natura, consistenza, ed eventuale inquinamento del terreno delle aree esclusive ai singoli lotti e delle aree comuni del complesso immobiliare;
- la verifica acustica, termica, statica delle unità immobiliari costituenti i singoli lotti e dei fabbricati del complesso immobiliare;
- l'indagine dimensionale, statica e di prevenzione incendi del piano interrato dell'intero complesso immobiliare, per il quale è già stata eseguita la verifica ed i sopralluoghi da parte dei Vigili del Fuoco;
- la verifica del grado di impermeabilizzazione del piano interrato e della copertura dell'intero complesso immobiliare;

Le verifiche, indagini e gli aspetti sopra indicati restano a carico dei futuri aggiudicatari per quanto riguarda i beni da loro acquistati e del Condominio per quanto riguarda le parti comuni del complesso immobiliare.

\*\*\*\*\*

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale di stima, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Geom. Alberto Olivieri**

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Livorno, 23 febbraio 2021.

Geom. Alberto Olivieri

Allegati: N. 01 – visura catastale a soggetto

N. 02 – estratto di mappa

N. 03 – elaborato planimetrico

N. 04 – ispezione ipotecaria a nome della società

N. 05 – planimetria catastale LOTTO 35

N. 06 – prospetto debiti condominiali biennio 2019/2020

N. 07 – documentazione inefficacia Abitabilità e diniego C.P.I.

N. 08 – planimetria catastale LOTTO 36

N. 09 – planimetria catastale LOTTO 37

N. 10 – planimetria catastale LOTTO 38

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

