

Geom. Alberto Ulivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com



TRIBUNALE DI LIVORNO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALL. n° 115/2015

██████████ zione

con sede in

Giudice Delegato: Dott. Franco Pastorelli.

Curatore Fallimentare: Dott. Federico Montanelli.

Esperto stimatore: Geom. Alberto Ulivieri.

IMMOBILI posti NEL COMUNE DI PONSACCO
LOTTE NN. 18 – 19 – 20- 21 – 22

Prospetto Riassuntivo:

1) Continuità trascrizioni: attuale proprietario società ██████████ in liquidazione (già ██████████) per averlo acquistato dalla società ██████████ Srl 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 ██████████ quale ha mutato la propria denominazione in ██████████ con atto a rogito del Notaio Gianluigi De Paola di Livorno in data 16/03/2012 repertorio n. 2555 (l'atto non risulta trascritto per cui l'intestazione catastale è sempre alla ██████████*
Alla ██████████ beni erano pervenuti per acquisto fattone in parte dalla società ██████████.



Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

_____ 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.

Ai signori _____ i beni erano pervenuti in forza di
successione ereditaria da _____ 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 _____

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 Foglio 5
Particella 988 Subalterni 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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 pertinentenziali; 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. 5 appartamenti, n. 5 autorimesse pertinentenziali e n. 1 cantina – Lotti dal n. 18 al n. 22.

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 fallimentare n. 115/2015, trascritta a Livorno il 13/05/2016 al n. 5152 del registro particolare; e che i dati catastali ivi indicati

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

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. 18 – 19 – 20 – 21 – 22.
- 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
- DESCRIZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA
- STIMA DEL BENE

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

Paragrafo comune per tutti i Lotti:

- LIMITAZIONI DELL'INCARICO

RELAZIONE PERITALE

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI NN. 18 – 19 – 20 – 21 – 22:

Trattasi complessivamente di n. 5 appartamenti per civile abitazione, di n. 5 autorimesse pertinenziali e di n. 1 cantina, 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° 18: Appartamento al P.T con ingresso indipendente dal civico 3/4 e box auto al piano interrato, Fg. 5 Part. 988 Sub.ni 17 e 57.

LOTTO n° 19: Appartamento al P.T con ingresso dalla scala B civico 3/5, box auto e cantina al piano interrato, Fg. 5 Part. 988 Sub.ni 18, 58 e 59.

LOTTO n° 20: Appartamento al P.T con ingresso indipendente dal civico 3/6 e box auto al piano interrato, Fg. 5 Part. 988 Sub.ni 19 e 86.

LOTTO n° 21: Appartamento al P.1 con ingresso dalla scala B civico 3/5 e box auto al piano interrato, Fg. 5 Part. 988 Sub.ni 22, e 75.

LOTTO n° 22: Appartamento al P.2 con ingresso dalla scala B civico 3/5 e box auto al piano interrato, Fg. 5 Part. 988 Sub.ni 24, e 60.

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE:

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

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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.

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

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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 rimanda espressamente per le condizioni pattuite ed a cui hanno fatto seguito il Permesso di Costruire n. 2005/064 del 10/11/05 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché il Permesso di Costruire n. 2006/004 del 16/01/06 per la realizzazione del complesso residenziale.

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

La struttura portante dei fabbricati è in cemento armato con muratura di tamponamento perimetrale, tramezzi in muratura di forati, solai in laterizio armato, copertura a falde inclinate con manto in tegole portoghesi, oggetto di gronda in cemento armato, facciate rifinite ad intonaco e tinteggiatura.

Tutti gli appartamenti in esame hanno le medesime caratteristiche e grado di rifinitura ed all'interno si presentano con pavimenti in ceramica o similare, rivestimenti a parete dei bagni e delle zone cottura in piastrelle di ceramica/gres ceramico o similare, finestre in legno e doppi vetri del tipo monoblocco con avvolgibile in pvc/plastica e cassonetto incorporato, porte interne tamburate in legno, impianto idrico sottotraccia, impianto elettrico sottotraccia con interruttore salvavita, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a tiraggio forzato e radiatori in alluminio.

Gli appartamenti sono di recente costruzione (fine lavori anno 2009) e in tutte le unità manca il battiscopa, ad eccezione di quelle unità che sono state occupate ed abitate per un periodo ed accertate durante la procedura concorsuale. Le altre unità, invece, non sono mai state utilizzate e sono abbandonate sin dall'epoca di fine lavori. Alcuni appartamenti sono risultati privi di caldaia, alcune unità sono risultate da completare e soggette a fenomeni di infiltrazione e condensa, altri appartamenti sono risultati privi di alcune porte interne o materiale e apparecchiature elettriche.

Le diverse condizioni interne e lo stato di completamento verranno elencate 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

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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 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

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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:

██████████ in liquidazione, (già ██████████), per averli acquistati dalla società ██████████ Srl 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 ██████████ la quale ha mutato la propria denominazione in ██████████ con atto a rogito del Notaio Gianluigi De Paola di Livorno del 16/03/2012 repertorio n.

2555 (l'atto non risulta trascritto per cui l'intestazione catastale è sempre alla ██████████).

Nell'atto di provenienza sopraddetto si fa espresso riferimento alla

Convenzione Edilizia stipulata per l'attuazione del Piano di Lottizzazione,

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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] a società [REDACTED] Srl, 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 società [REDACTED] i beni erano pervenuti per acquisto fattone in parte dalla società [REDACTED] di [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.

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

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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 [REDACTED]

● *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

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco.

Con il medesimo atto del Notaio Vilma Cerulli si costituisce ulteriore servitù in favore della Toscana Energia Spa sulla viabilità comune, b.c.n.c., Fg. 5 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. [REDACTED] e contro la società [REDACTED] Srl con il quale la società fallita prometteva di vendere gli immobili distinti al C.F. del 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 società [REDACTED] e contro [REDACTED]. 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 [REDACTED] in liquidazione e contro la [REDACTED] in liquidazione. 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

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

repertorio n. 115/2015, in favore della Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] liquidazione e contro la [REDACTED] in liquidazione. 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 Banca Nazionale del Lavoro Spa e contro la [REDACTED] 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 Intesa San Paolo Spa e contro la [REDACTED]. Colpisce tutti i beni della presente procedura fallimentare unitamente ad altri beni.

● ***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] contro la [REDACTED] Srl. Colpisce tutti i beni della presente procedura

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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 ██████████ il liquidazione già

██████████. 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.

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:**

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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° 18*******

Appartamento al P.T con ingresso indipendente dal civico 3/4 e box auto al piano interrato, Fg. 5 Part. 988 Sub.ni 17 e 57.

DESCRIZIONE CATASTALE:

I beni del Lotto n° 18 sono censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, così come segue:

▪ *Appartamento:*

Foglio 5, particella 988, subalterno 17, categoria A/2 di classe 1°, consistenza 4 vani, rendita € 423,49.

▪ *Locale autorimessa:*

Foglio 5, particella 988, subalterno 57, categoria C/6 di classe 1°, consistenza 16 mq, rendita € 74,37.

▪ *Intestazione catastale dei beni:*

██████████ proprietà per 1/1.

Si allegano: le planimetrie catastali delle unità immobiliari (**allegato n° 5**).

La planimetria catastale dell'appartamento per civile abitazione risulta non conforme allo stato di fatto del bene, in quanto la recinzione del cortiletto d'ingresso è stata arretrata e di conseguenza la corte è inferiore a quanto rappresentato; inoltre la parete di delimitazione della cucina risulta nel suo stato di fatto più vicina allo spigolo con il disimpegno, come rappresentata nella variante finale comunale. Per quanto riguarda la corte d'ingresso

Geom. Alberto Ulivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

basterebbe riposizionare la recinzione in conformità alla planimetria catastale e agli elaborati della Variante di fine lavori.

Si evidenzia altresì l'imprecisa indicazione di una finestra al posto di una porta finestra nel soggiorno.

Durante le operazioni di sopralluogo non è stato possibile visionare il box sub. 57, 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:

Appartamento per civile abitazione, con ingresso indipendente, ubicato nel Comune di Ponsacco, località Val di Cava, in Via Calamandrei n. 3/4. L'appartamento si sviluppa unicamente al piano terra ed è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno e corte esclusiva sia sul fronte che sul retro. Di pertinenza un locale autorimessa al piano interrato.

Il sopralluogo al bene è stato eseguito ad aprile 2016 e l'appartamento risultava occupato dal Sig. [REDACTED], mentre ad oggi il bene è libero, come comunicato dal curatore fallimentare.

All'epoca del sopralluogo il bene era dotato di caldaia che alimentava anche l'impianto dell'appartamento confinante subalterno 18, occupato dal figlio di Marconcini, tramite un collegamento gas/acqua in canale esterna in facciata; inoltre, la recinzione di divisione dei cortili sul retro dei due appartamenti, sub. 17 e sub. 18 era stata rimossa e riposizionata sul cortile del sub. 18.

Si allega documentazione fotografica del Lotto n. 18 (**allegato n° 6**).

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.

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

La superficie lorda dell'appartamento è di mq 61, la superficie della corte esclusiva (sulla pianta catastale) è di mq 60 e la superficie catastale del locale autorimessa è di mq 16, per cui la superficie commerciale complessiva è:

appartamento mq 61 x 1 = mq 61,00

corte esclus. mq 60 x 0,10 = mq 6,00

Box auto mq 16,00 x 0,50 = mq 8,00

Totale Sup. commerciale = mq 75,00

STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Al momento del sopralluogo eseguito ad aprile 2016, il bene risultava occupato, mentre ad oggi, da comunicazione del Curatore Fallimentare, il bene è libero.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Dal prospetto delle spese condominiali, riferite agli anni 2019 e 2020, inviato dall'Amministratore di Condominio (**allegato n° 7**) risulta un debito condominiale di € 790,55.

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

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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'installazione di alcune caldaie in facciata, veniva presentata la pratica edilizia DIA n. 434/2009, protocollo n. 18932 del 28/12/2009 per l'installazione di armadietti a copertura delle caldaie esterne, con comunicazione di inizio lavori del 15/03/2010; non risulta presentata la fine lavori. L'installazione 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

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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° 8).**

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,

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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.

La distribuzione interna dei vani dell'appartamento per civile abitazione, accertata al sopralluogo eseguito ad aprile 2016, è pressoché conforme alla rappresentazione in Pianta dello Stato Variato della Variante Finale della pratica n. 2009/129. Altresì non è conforme la posizione della recinzione del cortile d'ingresso rispetto alla sua rappresentazione.

L'installazione dell'armadietto in facciata, a copertura della caldaia esterna, è stata eseguita in difformità alla DIA n. 434/2009.

Andrà rimosso il collegamento esterno in facciata di gas e acqua dalla caldaia dell'appartamento in esame fino al collegamento all'impianto dell'appartamento subalterno 18.

Durante le operazioni di sopralluogo non è stato possibile visionare il locale

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

autorimessa, per cui lo scrivente non è a conoscenza della sua conformità, 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, 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

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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 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

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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;

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 1.050,00.

Valore di Mercato del bene libero:

mq 75 x €/mq 1.050,00 = € 78.750,00

Prezzo Base d'Asta:

Riduzione del Valore di mercato del bene:

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

€ 78.750,00 x 0,90 = € 70.875,00

PREZZO BASE D'ASTA proposto = € 70.000,00

*******LOTTO N° 19*******

Appartamento al P.T con ingresso dalla scala B civico 3/5, box auto e cantina al piano interrato, Fg. 5 Part. 988 Sub.ni 18, 58 e 59.

DESCRIZIONE CATASTALE:

I beni del Lotto n° 19 sono censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, così come segue:

▪ *Appartamento:*

Foglio 5, particella 988, subalterno 18, categoria A/2 di classe 1°, consistenza 4 vani, rendita € 423,49.

▪ *Locale autorimessa:*

Foglio 5, particella 988, subalterno 58, categoria C/6 di classe 1°, consistenza 14 mq, rendita € 65,07.

▪ *Locale cantina:*

Foglio 5, particella 988, subalterno 59, categoria C/2 di classe 1°, consistenza 6 mq, rendita € 11,78.

▪ *Intestazione catastale dei beni:*

██████████ proprietà per 1/1.

Si allegano: le planimetrie catastali delle unità immobiliari (**allegato n° 9**).

La planimetria catastale dell'appartamento per civile abitazione risulta non conforme allo stato di fatto del bene, in quanto la distribuzione interna dei vani è stata variata dall'allora occupante Sig. ██████████, in particolare il soggiorno con lato cottura è stato diviso con la creazione di un ingresso, un

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

salotto e un ripostiglio, mentre la cucina è stata spostata e realizzata nella camera singola. Si prevede la messa in pristino in quanto le modifiche non sono sanabili per il soggiorno inferiore a 14 mq.

Durante le operazioni di sopralluogo non è stato possibile visionare il box sub. 58 e la cantina sub. 59, 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:

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra del fabbricato ubicato nel Comune di Ponsacco, località Val di Cava, in Via Calamandrei n. 3/5 scala B. L'appartamento si sviluppa unicamente al piano terra ed è composto da soggiorno con lato cottura, disimpegno, due camere, bagno e corte esclusiva su due lati. Di pertinenza un locale autorimessa ed un locale cantina al piano interrato.

Il sopralluogo al bene è stato eseguito ad aprile 2016 e l'appartamento risultava occupato dal Sig. [REDACTED] (figlio del [REDACTED] occupante il sub. 17 di cui al lotto 18), mentre ad oggi il bene è libero, come comunicatomi dal curatore fallimentare.

All'epoca del sopralluogo il bene era privo di caldaia, perché l'impianto era alimentato dalla caldaia dell'appartamento confinante subalterno 17 (occupato dal padre), tramite un collegamento gas/acqua in canale esterna in facciata; inoltre, la recinzione di divisione dei cortili sul retro dei due appartamenti, sub. 17 e sub. 18 era stata rimossa e riposizionata sul cortile del sub. 18.

Si allega documentazione fotografica del Lotto n. 19 (**allegato n° 10**).

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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

La superficie lorda dell'appartamento è di mq 62, la superficie della corte esclusiva (sulla pianta catastale) è di mq 142, la superficie catastale del locale autorimessa è di mq 14 e la superficie catastale del locale cantina è di mq 6 per cui la superficie commerciale complessiva è:

appartamento	mq 62 x 1	= mq	62,00
corte esclus.	mq 142 x 0,10	= mq	14,20
Box auto	mq 14,00 x 0,50	= mq	7,00
cantina	mq 6,00 x 0,25	= <u>mq</u>	<u>1,50</u>
Totale Sup. commerciale		= mq	85

STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Al momento del sopralluogo eseguito ad aprile 2016, il bene risultava occupato, mentre ad oggi, da comunicazione del Curatore Fallimentare, il bene è libero.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Dal prospetto delle spese condominiali, riferite agli anni 2019 e 2020, inviato dall'Amministratore di Condominio (**allegato n° 7**) risulta un debito condominiale di € 1.088,18.

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'installazione di alcune caldaie in facciata, veniva presentata la pratica edilizia DIA n. 434/2009, protocollo n. 18932 del 28/12/2009 per l'installazione di armadietti a copertura delle caldaie esterne, con comunicazione di inizio lavori del 15/03/2010; non risulta presentata la fine lavori. L'installazione 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

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° 8).

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.

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.

La distribuzione interna dei vani dell'appartamento per civile abitazione, accertata al sopralluogo eseguito ad aprile 2016, non è conforme alla rappresentazione in Pianta dello Stato Variato della Variante Finale della pratica n. 2009/129. In particolare il soggiorno con lato cottura è stato diviso con la creazione di un ingresso, un salotto e un ripostiglio, mentre la cucina è stata spostata e realizzata nella camera singola. Inoltre la conformazione

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

della corte d'ingresso è difforme. Per tali modifiche si prevede la messa in pristino, in quanto le modifiche non sono sanabili per il soggiorno inferiore a 14 mq.

L'installazione dell'armadietto in facciata, a copertura della caldaia esterna, è stata eseguita in difformità alla DIA n. 434/2009.

Andrà rimosso il collegamento esterno in facciata di gas e acqua dall'impianto dell'appartamento in esame fino alla caldaia dell'appartamento subalterno 17.

Durante le operazioni di sopralluogo non è stato possibile visionare il locale autorimessa ed il locale cantina, per cui lo scrivente non è a conoscenza della loro conformità, 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

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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 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.

Geom. Alberto Ulivieri

Via delle Commedie n. 19
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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 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

Geom. Alberto OlivieriVia delle Commedie n. 19
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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 1.000,00.

Valore di Mercato del bene libero:

mq 85 x €/mq 1.000,00 = € 85.000,00

Prezzo Base d'Asta:

Riduzione del Valore di mercato del bene:

€ 85.000,00 x 0,90 = € 76.500,00

PREZZO BASE D'ASTA proposto = € 76.000,00

*******LOTTO N° 20*******

Appartamento al P.T con ingresso indipendente dal civico 3/6 e box auto al piano interrato, Fg. 5 Part. 988 Sub.ni 19 e 86.

DESCRIZIONE CATASTALE:

I beni del Lotto n° 20 sono censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, così come segue:

▪ *Appartamento:*

Foglio 5, particella 988, subalterno 19, categoria A/2 di classe 1°, consistenza 4 vani, rendita € 423,49.

▪ *Locale autorimessa:*

Foglio 5, particella 988, subalterno 86, categoria C/6 di classe 1°, consistenza 17 mq, rendita € 79,02.

Geom. Alberto Ulivieri

Via delle Commedie n. 19
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

▪ *Intestazione catastale dei beni:*

██████████ proprietà per 1/1.

Si allegano: le planimetrie catastali delle unità immobiliari (**allegato n° 11**).

La planimetria catastale dell'appartamento per civile abitazione risulta non conforme allo stato di fatto del bene, in quanto la recinzione del cortiletto d'ingresso è stata arretrata e di conseguenza la corte è inferiore a quanto rappresentato. Per sistemare la cosa basterebbe riposizionare la recinzione in conformità alla planimetria catastale e agli elaborati della Variante di fine lavori.

Si evidenzia altresì l'imprecisa indicazione di una finestra al posto di una porta finestra in camera.

Durante le operazioni di sopralluogo non è stato possibile visionare il box sub. 86, 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:

Appartamento per civile abitazione, con ingresso indipendente, ubicato nel Comune di Ponsacco, località Val di Cava, in Via Calamandrei n. 3/6. L'appartamento si sviluppa unicamente al piano terra ed è composto da soggiorno con lato cottura, disimpegno, due camere, bagno cieco e corte esclusiva sia sul fronte che sul retro. Di pertinenza un locale autorimessa al piano interrato.

Al sopralluogo eseguito ad aprile 2016, l'appartamento al suo interno è risultato privo del battiscopa e della caldaia dell'impianto di riscaldamento predisposta sulla facciata esterna del cortile d'ingresso.

Si allega documentazione fotografica del Lotto n. 20 (**allegato n° 12**).

Geom. Alberto Ulivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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 lorda dell'appartamento è di mq 70, la superficie della corte esclusiva (sulla pianta catastale) è di mq 75 e la superficie catastale del locale autorimessa è di mq 17, per cui la superficie commerciale complessiva è:

appartamento mq 70 x 1	= mq	70,00
corte esclus. mq 75 x 0,10	= mq	7,50
Box auto mq 17,00 x 0,50	= <u>mq</u>	<u>8,50</u>

Totale Sup. commerciale = mq 86

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° 7**) risulta un debito condominiale di € 883,99.

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.

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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 integrazione inviata il 14/07/2009 al protocollo n. 10844. Inoltre

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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° 8).

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.

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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.

La distribuzione interna dei vani dell'appartamento per civile abitazione, accertata al sopralluogo eseguito ad aprile 2016, è pressoché conforme alla rappresentazione in Pianta dello Stato Variato della Variante Finale della pratica n. 2009/129. Altresì non è conforme la posizione della recinzione del cortile d'ingresso rispetto alla sua rappresentazione. Inoltre sul posto manca la caldaia e la sua posizione esterna in facciata non è stata inserita nella pratica DIA n. 434/2009, per cui la sua posizione esterna sulla facciata d'ingresso va sanata.

Durante le operazioni di sopralluogo non è stato possibile visionare il locale autorimessa, per cui lo scrivente non è a conoscenza della sua conformità, la

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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, 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

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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 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

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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;

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 1.000,00.

Valore di Mercato del bene libero:

mq 86 x €/mq 1.000,00 = € 86.000,00

Prezzo Base d'Asta:

Riduzione del Valore di mercato del bene:

€ 86.000,00 x 0,90 = € 77.400,00

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

PREZZO BASE D'ASTA proposto = € 77.000,00

*******LOTTO N° 21*******

Appartamento al P.1 con ingresso dalla scala B civico 3/5 e box auto al piano interrato, Fg. 5 Part. 988 Sub.ni 22, e 75.

DESCRIZIONE CATASTALE:

I beni del Lotto n° 21 sono censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, così come segue:

▪ *Appartamento:*

Foglio 5, particella 988, subalterno 22, categoria A/2 di classe 1°, consistenza 4 vani, rendita € 423,49.

▪ *Locale autorimessa:*

Foglio 5, particella 988, subalterno 75, categoria C/6 di classe 1°, consistenza 16 mq, rendita € 74,37.

▪ *Intestazione catastale dei beni:*

██████████ proprietà per 1/1.

Si allegano: le planimetrie catastali delle unità immobiliari (**allegato n° 13**).

La planimetria catastale dell'appartamento per civile abitazione risulta pressoché conforme allo stato di fatto del bene. Si evidenziano alcune imprecisioni grafiche, tra cui la rappresentazione di una finestra al posto di una porta finestra nel soggiorno, ininfluente sui dati di classamento.

Durante le operazioni di sopralluogo non è stato possibile visionare il box sub. 55, 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:

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo del fabbricato ubicato nel Comune di Ponsacco, località Val di Cava, in Via Calamandrei n. 3/5 scala B, a destra per chi da detta Via guardi la facciata principale del fabbricato, composto da soggiorno con lato cottura, disimpegno, due camere entrambe con balcone e bagno. Di pertinenza un locale autorimessa al piano interrato.

Durante il sopralluogo eseguito ad aprile 2016 l'appartamento al suo interno è risultato privo di battiscopa e colpito da macchie e muffe nel soggiorno con lato cottura presumibilmente dovute ad un vecchio intasamento della colonna di scarico.

Si allega documentazione fotografica del Lotto n. 21 (**allegato n° 14**). Durante le operazioni di sopralluogo non è stato possibile visionare il locale autorimessa, per cui lo scrivente non è a conoscenza delle condizioni di conservazione e manutenzione.

La superficie lorda dell'appartamento è di mq 69, la superficie dei balconi (sulla pianta catastale) è di mq 10,65 e la superficie catastale del locale autorimessa è di mq 16, per cui la superficie commerciale complessiva è:

appartamento mq 69 x 1 = mq 69,00

balconi mq 10,65 x 0,30 = mq 3,19

box auto mq 16,00 x 0,50 = mq 8,00

Totale Sup. commerciale = mq 80,19 arrotondato a mq 80

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

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° 7**) risulta un debito condominiale di € 1.254,42.

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 Ulivieri

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° 8).**

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

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

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

d'asta proposto.

La distribuzione interna dei vani dell'appartamento per civile abitazione, accertata al sopralluogo eseguito ad aprile 2016, è conforme alla rappresentazione in Pianta dello Stato Variato della Variante Finale della pratica n. 2009/129. Altresì l'istallazione dell'armadietto in facciata, a copertura della caldaia esterna posta sul balcone, è stata eseguita in difformità alla DIA n. 434/2009.

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

Risulta altresì da sanare e modificare al Comune di Ponsacco l'assegnazione dei posto auto depositata con la Tavola 7 bis nella pratica edilizia n. 2009/129, in quanto all'appartamento in esame (unità abitativa 6 del lotto 2 vano scala B) è stato assegnato in realtà il Box 12 (sub.75 oggetto della presente) e non il Box 19 come indicato appunto nella tavola 7 bis (si veda anche il frazionamento in quota del mutuo BNL).

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

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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 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

Geom. Alberto Ulivieri

Via delle Commedie n. 19
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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, 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

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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 950,00.

Valore di Mercato del bene libero:

mq 80 x €/mq 950,00 = € 76.000,00

Prezzo Base d'Asta:

Riduzione del Valore di mercato del bene:

€ 76.000,00 x 0,90 = € 68.400,00

PREZZO BASE D'ASTA proposto = € 68.000,00

*******LOTTO N° 22*******

Appartamento al P.2 con ingresso dalla scala B civico 3/5 e box auto al piano interrato, Fg. 5 Part. 988 Sub.ni 24, e 60.

DESCRIZIONE CATASTALE:

I beni del Lotto n° 22 sono censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di

Ponsacco, così come segue:

▪ Appartamento:

Foglio 5, particella 988, subalterno 24, categoria A/2 di classe 1°,

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

consistenza 4 vani, rendita € 423,49.

▪ **Locale autorimessa:**

Foglio 5, particella 988, subalterno 60, categoria C/6 di classe 1°,
consistenza 25 mq, rendita € 116,20.

▪ **Intestazione catastale dei beni:**

██████████ proprietà per 1/1.

Si allegano: le planimetrie catastali delle unità immobiliari (**allegato n° 15**).

Durante le operazioni di sopralluogo non è stato possibile visionare sia l'appartamento che il box per l'assenza delle chiavi, 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:

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato ubicato nel Comune di Ponsacco, località Val di Cava, in Via Calamandrei n.

3/5 scala B, in posizione d'angolo prospiciente la facciata retro del fabbricato, composto da soggiorno con lato cottura, disimpegno, due camere, bagno e due balconi. Di pertinenza un locale autorimessa al piano interrato.

Durante le operazioni di sopralluogo non è stato possibile visionare sia l'appartamento che il locale autorimessa per assenza delle chiavi, per cui lo scrivente non è a conoscenza delle condizioni di conservazione e manutenzione.

La superficie lorda dell'appartamento è di mq 62, la superficie dei balconi (sulla pianta catastale) è di mq 9,60 e la superficie catastale del locale autorimessa è di mq 25, per cui la superficie commerciale complessiva è:

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

appartamento mq 62 x 1 = mq 62,00

balconi mq 9,60 x 0,30 = mq 2,88

box auto mq 25,00 x 0,50 = mq 12,50

Totale Sup. commerciale = mq 77,38 arrotondato a mq 77

STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Il bene è da considerarsi libero.

E' stato oggetto del Preliminare di Vendita stipulato con atto del Notaio Corrias Bianca del 22/12/2011 rep. 32368, trascritto a Livorno il 23/12/2011 al n.13447 del particolare al prezzo di € 142.000,00 oltre iva.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Dal prospetto delle spese condominiali, riferite agli anni 2019 e 2020, inviato dall'Amministratore di Condominio (**allegato n° 7**) risulta un debito condominiale di € 1.296,88.

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.

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'installazione di alcune caldaie in facciata, veniva presentata la pratica edilizia DIA n. 434/2009, protocollo n. 18932 del 28/12/2009 per l'installazione di armadietti a copertura delle caldaie esterne, con comunicazione di inizio lavori del 15/03/2010; non risulta presentata la fine lavori. L'installazione 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 Ulivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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° 8).

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

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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 ne l'appartamento e ne il locale autorimessa, per cui lo scrivente non è a conoscenza della loro conformità; la stessa sarà accertata a cure e spese del futuro aggiudicatario, tramite un tecnico di sua fiducia, compreso l'eventuale messa in regola.

L'installazione dell'armadietto in facciata, a copertura della caldaia esterna posta sul balcone, è stata eseguita in difformità alla DIA n. 434/2009.

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

Geom. Alberto OlivieriVia delle Commedie n. 19
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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 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,

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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, 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

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

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 1.050,00.

Valore di Mercato del bene libero:

mq 77 x €/mq 1.050,00 = € 80.850,00

Prezzo Base d'Asta:

Riduzione del Valore di mercato del bene:

€ 80.850,00 x 0,90 = € 72.765,00

PREZZO BASE D'ASTA proposto = € 72.000,00

LIMITAZIONI DELL'INCARICO

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

Geom. Alberto Ulivieri

Via delle Commedie n. 19
57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com

- 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.

Livorno, 23 febbraio 2021.

Geom. Alberto Ulivieri

Allegati: N. 01 – visura catastale a soggetto

N. 02 – estratto di mappa

Geom. Alberto Olivieri

Via delle Commedie n. 19

57123 – Livorno

Tel. – Fax. 0586/210900

E-mail: ulivierialberto@hotmail.com



- N. 03 – elaborato planimetrico
- N. 04 – ispezione ipotecaria a nome della società
- N. 05 – planimetrie catastali LOTTO 18
- N. 06 – documentazione fotografica LOTTO 18
- N. 07 – prospetto debiti condominiali biennio 2019/2020
- N. 08 – documentazione inefficacia Abitabilità e diniego C.P.I.
- N. 09 – planimetrie catastali LOTTO 19
- N. 10 – documentazione fotografica LOTTO 19
- N. 11 – planimetrie catastali LOTTO 20
- N. 12 – documentazione fotografica LOTTO 20
- N. 13 – planimetrie catastali LOTTO 21
- N. 14 – documentazione fotografica LOTTO 21
- N. 15 – planimetrie catastali LOTTO 22



Firmato Da: ULIVIERI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a8a6f4d1b0563cbbc19a10901dd8e9d1

