

Studio Tecnico

VITO BONACCORSO Geometra

Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno

tel. 0586.952041 - cell. 335.5379797

e-mail bonaccorsovito@alice.it

Relazione di PERIZIA DI STIMA

TRIBUNALE DI LIVORNO

Uffici Palazzo De Larderei

All'Att.ne dell'Ill.mo Giudice

dell'Esecuzione Immobiliare

Dott. Simona Capurso

Esecuzione Imm.re n° 240/2019

Prossima Udienda: 22/10/2020

LOTTO UNICO

Proprietà 1/1 di fabbricato commerciale, appartamento, magazzino e corte, ubicati al piano terra e primo, siti in via Roma, 97-99 nel Comune di Castellina Marittima (PI) frazione le Badie.

Esecutato:

Per incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari svolgo di seguito una relazione di perizia di stima di cui espongo le conclusioni.

IL TECNICO

C.F. BNCVTI70E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138

iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONACCORSO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f340c1f4498c32c5da1cfff621c4294

PROSPETTO RIASSUNTIVO PRELIMINARE:

LOTTO UNICO

Proprietà 1/1 di fabbricato commerciale, appartamento, magazzino e corte, ubicati al piano terra e primo, siti in via Roma, 97-99 nel Comune di Castellina Marittima (PI) frazione le Badie.

Esecutato: (

1) CONTINUITA' TRASCRIZIONI: regolare

PROVENIENZE:

.Trascrizione n.3776 del 09/07/1985 atto Notaio Renzo Maticena di Cecina del giorno 01/07/1985, di costituzione società, conferisce nella società

.Trascrizione n.13940 del 30/12/2010 atto Notaio Poggolini Paola di Cecina del 15/12/2010 repertorio 906/587, mutamento di denominazione o ragione sociale;

GRAVAMI

.Iscrizione n.3190 del 11/10/2011 atto Notaio Alterio Anna di Cecina del 06/10/2011 repertorio 80934/16778, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della

.Iscrizione n.2535 del 10/12/2013 atto del Tribunale di Livorno del 06/12/2013 repertorio 1610, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore della

.Trascrizione n.2853 del 26/03/2014 atto del Tribunale di Livorno del 27/02/2014 repertorio 838/13, decreto di ammissione concordato preventivo, a favore di

.Trascrizione n.11855 del 30/10/2019 atto dell'ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno del 13/09/2019 repertorio 3511/2019, verbale pignoramento immobili eseguito per un credito a favore della

2) ESISTENZA DI ABUSI EDILIZI: Si

3) CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA: nessuna

4) VALORE DI STIMA: € 615.003,00 a base d'asta [valore di mercato = € 547.500,00]

5) DESCRIZIONE SOMMARIA E DATI CATASTALI:

Trattasi di proprietà con accesso da via Roma n. 97 - 99, costituito da un fabbricato principale ad uso commerciale composto da un solo piano fuori terra, da un locale deposito, da una appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano primo e da una corte privata, impianto fotovoltaico.

Studio Tecnico

VITO BONACCORSO Geometra

Via delle Commedie, 1/9 - 57123 Livorno

tel. 0586.952041 - cell. 335.5379797

e-mail bonaccorsovito@alice.it

Dati catastali:

Catasto Fabbricati,

Fg. 16, Part 157, Sub.3, cat. D/8 rendita euro 516,97;

Fg. 16, Part 157, Sub.2, cat. A/4 di classe 3, vani 4 superficie catastale 51 mq rendita euro 268,56;

Fg. 16, Part 157, Sub.5, cat. C/2 di classe 2, cons. 29 mq superficie catastale 35 mq rendita euro 94,36;

Fg. 16, Part 157, Sub.4, ente urbano;

Considerato che il lotto è formato da più unità immobiliari diverse per tipologia e destinazione, procederemo nella perizia con la descrizione e la stima relative ad ogni singola unità immobiliare che compone il lotto stesso.

UNITA' IMMOBILIARE N.1

Proprietà 1/1 di fabbricato commerciale ubicato al piano terra, sito in via Roma, 97 nel Comune di Castellina Marittima (PI) frazione le Badie.

Esecutato:

SOMMARIO:

- a) Descrizione del contesto e del bene pignorato;
- b) Descrizione catastale;
- c) Conformità catastale;
- d) Descrizione urbanistica;
- e) Considerazione sugli abusi;
- f) Conservatoria dei RR.II.;
- g) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- h) Precisazione sul tipo di vendita e D.Lgs 122/05;
- i) Descrizione del metodo di stima adottato;
- l) Determinazione del valore del bene immobile;
- m) Considerazioni sulla possibilità di divisione dei beni

a) Descrizione del bene

L'immobile oggetto di stima consiste in un corpo di fabbrica principale **ad uso magazzino/locali deposito, lavorazioni vini, uffici, bagni e spogliatoio**, in parte

C.F. BNCVTI70E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138

iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

Studio Tecnico

VITO BONACCORSO Geometra

Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno

tel. 0586.952041 - cell. 335.5379797

e-mail bonaccorsovito@alice.it

realizzato con struttura in cemento armato con tamponamenti in muratura, la parte retrostante è composta da una struttura prefabbricata con telaio in acciaio e tamponamento con pannelli prefabbricati, i due corpi di fabbrica sono disposti su un unico livello, la parte di immobile destinata ad uffici bagno e spogliatoi è costituito da una struttura in muratura e fa parte di un piccolo fabbricato costituito da due piani fuori terra.

L'unità immobiliare è posta nel Comune di Castellina Marittima frazione le Badiè via Roma 97 ed è corredata di corte.

Eseguito il sopralluogo presso l'unità in oggetto, ove favoriva l'accesso il custode giudiziario (vedi Verbale di Accesso in allegato), andiamo a descrivere il bene medesimo tramite il rilievo metrico/fotografico eseguito in sito e la documentazione cartacea disponibile.

Per l'identificazione planimetrica delle unità immobiliari e dei suoi locali interni si faccia riferimento all'elaborato planimetrico riportato in allegato (vedi Pianta Stato di Fatto).

Si accede all'area di pertinenza scoperta mediante un ampio passo carrabile e pedonale direttamente dalla via principale, l'area risulta essere delimitata verso i confini con le altre proprietà.

L'unità immobiliare principale ad uso magazzino/locali deposito, lavorazioni vini, uffici, bagni e spogliatoio risulta di fatto composta:

Si accede a detto immobile dal vano porta con civico 97 da qui si accedi al bagno, spogliatoio, ed a vari locali destinati ad ufficio, mediante un ampio disimpegno si accede ad un ampio locale di accoglienza e mediante due vani porta si accede al capannone destinato allo stoccaggio in tini ed alla lavorazione dei vini, nella parte terminale del capannone è posta un'ampia apertura che mediante una piattaforma ed una scala in ferro, dà accesso all'ampio magazzino/deposito posto a quota inferiore, mediante due grandi aperture si comunica con l'area di pertinenza esterna, in

C.F. BNCVTI70E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138

iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

adiacenza ai due corpi di fabbrica e posto un piccolo locale in muratura dove è ubicata una caldaia per la produzione di acqua calda necessaria per le lavorazioni.

Di seguito si riporta il riepilogo dell'unità immobiliare sopra descritta con l'indicazione delle superficie lorde, delle altezze e della descrizione dei materiali che la caratterizzano;

- L'unità immobiliare è costituita da tre corpi di fabbricati adiacenti diversi tra loro da un punto di vista tipologico costruttivo, il capannone principale ha un'altezza interna di $H = 5.50$ ml ed una superficie lorda di mq. 730,80, costruito con struttura in c.a. tamponato con mattoni a faccia vista, la pavimentazione originaria è costituita da pavimentazione con mattonelle in gress con sovrastante riporto di materiale in resina in parte deteriorato, gli infissi sono in alluminio ed è dotato di portoni di accesso dotati di saracinesca in ferro, la copertura è costituita da pannelli in eternit che a prima vista sembrano essere stati incapsulati con vernice protettiva, esternamente è stata posta una copertura in lamiera grecata. E' presente un impianto fotovoltaico realizzato in parte sopra la copertura esistente del fabbricato principale ed in parte a copertura di una tettoia in acciaio esterna ubicata nella corte, della potenza complessiva impegnata di 46,92 KW, che ha detta della proprietà, come riportato nel verbale redatto dal custode in sede di sopralluogo, l'impianto fotovoltaico ubicato sopra la copertura del fabbricato principale non è al momento funzionante.

A riguardo delle dotazioni tecnologiche, risulta dotata di impianto elettrico in canale esterna alla muratura, impianto di adduzione e di caldaia, ubicata in apposito locale adiacente in muratura per la produzione di acqua calda necessaria per le lavorazioni;

- all'interno del suddetto capannone è stata ritagliata una piccola area delimitata dal resto del capannone con pareti in cartongesso per la formazione di un disimpegno ed una stanza di accoglienza che separa il capannone con la zona uffici, bagno e spogliatoio che hanno un'altezza interna di $H = 2.92$ ml ed una superficie lorda di mq. 98,60, la pavimentazione dei suddetti locali in parte è costituita da mattonelle in gress con sovrastante riporto di materiale in resina in parte deteriorato ed in parte è

costituita da pavimentazione in gress/ ceramica, gli infissi esterni sono in legno, mentre le porte interne sono parte in legno e parte in alluminio.

A riguardo delle dotazioni tecnologiche, risulta dotata di impianto elettrico, impianto di adduzione e scarico, all'interno del bagno è presente un piccolo boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria è presente inoltre un pompa di calore all'interno del vano ufficio;

- l'ampio magazzino/deposito posto in adiacenza al capannone principale ha un altezza media interna di H= 5.35 ml ed una superficie lorda di mq. 218,40, è costituito da una struttura prefabbricata con telaio in acciaio e con tamponamenti e copertura in pannelli prefabbricati, la pavimentazione è in cls ed i portoni di accesso sono in ferro;
- uscendo dal magazzino/deposito è ubicato un piccolo vano dove all'interno è posta una caldaia per la produzione dell'acqua calda necessaria alle lavorazioni, il manufatto ha un'altezza interna di H= 2.20 ml ed una superficie lorda di mq 6.60, è costituito da struttura in muratura con pavimentazione in gress/ceramica ed è dotata di infisso in ferro.

A riguardo delle dotazioni tecnologiche, risulta dotata di impianto elettrico in canalette esterne;

Da verificare il corretto funzionamento degli scarichi fognari, come dichiarato dal sig. Moscardini Alberto, nel verbale di primo accesso.

-Il fabbricato è contornato da un'area di pertinenza, delimitata verso le altre proprietà ed interamente pavimentata con finitura in bitume/asfalto, nell'area di pertinenza è posta una pesa ed una tettoia, per la sosta delle auto, costituita da struttura con elementi in legno ed acciaio con copertura realizzata con pannelli fotovoltaici;

Il fabbricato complessivamente, esternamente si presenta in normale stato conservativo.

Internamente l'unità immobiliare si presenta in normale stato di manutenzione, da verificare la conformità dell'impianto elettrico presente.

Calcolo della superficie commerciale

C.F. BNCVTI70E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138

iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

Studio Tecnico

VITO BONACCORSO Geometra

Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno

tel. 0586.952041 - cell. 335.5379797

e-mail bonaccorsovito@alice.it

P.no terra magazzini /lavorazioni vini/uffici mq 1.053,30

P.no terra locale tecnico mq $7,24 \times 0,40 =$ mq 2,90

Totale superficie commerciale circa mq 1.056,20

b) Descrizione catastale:

L'unità immobiliare in oggetto è censita al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Pisa, Comune di Castellina Marittima, come di seguito descritto:

Foglio 16 Part 157, Sub 3, categoria D/8 rendita € 8.211,66;

L'intestazione catastale del bene in esame risulta come di seguito descritto:

per il sub. 3 [REDACTED]

con sede in [REDACTED]

c) Conformità catastale:

Le planimetrie catastali del bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. Allegato 3), risulta per il sub. 3 non **conforme** allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

La planimetria del sub. 3, riporta le seguenti difformità:

- modifiche distributive interne relative alla zona adibita a ingresso, spogliatoio, bagno ed uffici, compreso la formazione di una nuova apertura per accedere direttamente al vano ufficio, tamponamento di un vano porta esterno che dava accesso direttamente al locale bagno;
- nel capannone principale è stata creata una zona separata con pareti in cartongesso per la formazione di un disimpegno ed una zona accoglienza che separa la zona delle lavorazioni dalla zona descritta al punto precedente;
- non rappresentazione della scala di accesso al magazzino/deposito adiacente posto ad una quota più bassa rispetto al capannone principale;
- nel locale tecnico/sgombero adiacente è stata tamponata la porta di collegamento interna ed è stata trasformata da finestra in porta l'apertura laterale esterna ;

d) Descrizione urbanistica:

C.F. BNCVTI70E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138

iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

Il sottoscritto dopo le opportune ricerche ha richiesto ufficialmente l'accesso agli atti presso il Comune di Catsellina M.ma per la visione ed il rilascio dei titoli abilitativi relativi al fabbricato oggetto di perizia.

Da una ricerca effettuata presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Castellina M.ma dopo aver visionato i titoli richiesti, come da elenco che di seguito si riporta, è stata oggetto dei seguenti interventi edilizi:

Concessione Edilizia n. 42/1969;

Abitabilità/Agibilità n. 42/1969 del 31/03/1971;

Pratica Edilizia n.46/1990;

Pratica Edilizia n.9/1996;

Pratica Edilizia n.82/1994;

Pratica Edilizia n.33/1994;

D.I.A. prot. 4779 del 18/09/2007;

Concessione Edilizia n. 33/1994;

Successivamente ai titoli Edilizi ottenuti dopo Abitabilità/Agibilità, non è stato richiesto nessuna nuova Attestazione di ABITABILITA' o AGIBILITA'.

e) Considerazione sugli abusi edilizi:

L'unità immobiliare oggetto di perizia di stima, rispetto alle pratiche edilizie reperite e visionate dal sottoscritto presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Castellina Marittima che di fatto legittimano il bene, presentano allo stato attuale alcune difformità.

Le difformità riscontrate rispetto all'ultima pratica edilizia depositata sono:

- modifiche distributive interne relative alla zona adibita a ingresso, spogliatoio, bagno ed uffici, compreso l'apertura di un vano porta per accedere direttamente al vano ufficio (come risultava già in origine vedere progetto originario), tamponamento di un vano porta esterno che dava accesso direttamente al locale bagno e tamponamento di un vano porta di collegamento tra i due uffici;

Studio Tecnico

VITO BONACCORSO Geometra

Via delle Commedie, 1 9 - 57123 Livorno

tel. 0586.952041 - cell. 335.5379797

e-mail bonaccorsovito@alice.it

- nel capannone principale è stata creata una zona separata con pareti in cartongesso per la formazione di un disimpegno ed una zona accoglienza che separa la zona delle lavorazioni dalla zona descritta al punto precedente;

- non rappresentazione della scala di accesso al magazzino/deposito adiacente posto ad una quota più bassa rispetto al capannone principale e modifica dell'apertura esterna di collegamento con il piazzale esistente lato locale tecnico;

- nel locale tecnico/sgombero adiacente è stata tamponata la porta di collegamento interna;

Le difformità sopra elencate possono essere sanate, mediante la richiesta e presentazione al Comune di Castellina M.ma (PI), di una Sanatoria Edilizia, il progetto di cui sopra dovrà essere redatto da un tecnico professionista abilitato,

Prima della presentazione della Sanatoria Edilizia, dovrà essere redatta e presentata, per l'unità immobiliare di cui sopra, nuova variazione catastale con riportato lo stato effettivo dei luoghi.

Per quanto riguarda il periodo degli abusi, dalla documentazione visionata non è stato possibile per il sottoscritto stabilire l'epoca di realizzazione delle stesse.

Quantificazione dei costi:

Spese tecniche ipotizzate per la presentazione della Sanatoria Edilizia e della redazione e presentazione della variazione catastale, comprensiva delle spese di presentazione ed escluso di cassa previdenza ed iva,

si stima un costo a corpo in euro 3.500,00;

Mentre si ipotizza, considerato che sarà il Comune in fase di istruttoria della suddetta pratica in Sanatoria ad effettuare il calcolo dei contributi da versare, euro 1.750,00 a titolo di oblazione ed euro 4.000,00 circa relativo al costo di costruzione.

f) Conservatoria dei RR.II.:

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato (vedi anche Certificazione Notarile in atti):

C.F. BNCVTI70E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138

iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

PROVENIENZE:

.Trascrizione n.3776 del 09/07/1985 atto Notaio Renzo Maticena di Cecina del giorno 01/07/1985, di costituzione società, con il quale [REDACTED] conferisce nella società [REDACTED]

[REDACTED];

.Trascrizione n.13940 del 30/12/2010 atto Notaio Poggiolini Paola di Cecina del 15/12/2010 repertorio 906/587, mutamento di denominazione o ragione sociale;

GRAVAMI

.Iscrizione n.3190 del 11/10/2011 atto Notaio Alterio Anna di Cecina del 06/10/2011 repertorio 80934/16778, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della [REDACTED];

.Iscrizione n.2535 del 10/12/2013 atto del Tribunale di Livorno del 06/12/2013 repertorio 1610, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore della [REDACTED];

.Trascrizione n.2853 del 26/03/2014 atto del Tribunale di Livorno del 27/02/2014 repertorio 838/13, decreto di ammissione concordato preventivo, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

.Trascrizione n.11855 del 30/10/2019 atto dell'ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno del 13/09/2019 repertorio 3511/2019, verbale pignoramento immobili eseguito per un credito a favore della [REDACTED], contro [REDACTED]

g) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie:

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi.

Il sig. [REDACTED] ha dichiarato, che in nome e per conto della società [REDACTED]

[REDACTED] di aver redatto e registrato un contratto di locazione ed una successiva modifica al contratto di locazione

Studio Tecnico

VITO BONACCORSO Geometra

Via delle Commedie, 1 9 - 57123 Livorno

tel. 0586.952041 - cell. 335.5379797

e-mail bonaccorsovito@alice.it

Commerciale, per la suddetta unità immobiliare di cui sopra, come da contratto che in copia si allega alla presente (v. allegato 4).

Si allega copia del verbale redatto dal custode Dott. Maurizio Caschili.

Il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica di registrazione atti di locazione e quant'altro in data 06/07/2020, ed ha ricevuto e ritirato copia formale, presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno in data 24/07/2020.

Dalla lettura del suddetto contratto si evince che lo stesso risulta scaduto il 30/06/2020.

Dalla documentazione fornita dal sig. [REDACTED] vediamo che negli anni sono state apportate due modifiche al contratto di locazione originario, consistenti nella riduzione del canone di locazione. L'ultima modifica contrattuale registrata all'Agenzia delle Entrate di Livorno in data 09/01/2014 al n.112 serie III, dove le parti concordavano di ridurre l'importo del canone di locazione pattuito, ad euro 24.000,00 (ventiquattromila/00) annui, su richiesta del conduttore ed accettata dal locatore, fondata sul fatto che il canone di locazione, reputato per sé eccessivo, nell'attuale contesto di crisi economica, è oltremodo oneroso e crea notevoli difficoltà in termini di sostenibilità economica finanziaria.

A riguardo della verifica della conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, il sottoscritto ha basato la verifica sulle tariffe riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Per la zona in oggetto è stata reperita la scheda OMI relativa alla destinazione Commerciale per la zona centrale/capo luogo, mentre non è reperibile la scheda OMI per la destinazione commerciale relativa alla zona extraurbana/collinare Badie.

Per la suddetta verifica è stato preso in esame il valore minimo espresso in € 3.6 /mq x mese .

$Mq\ 1.056.20 \times 3.6 = 3.802,32\ €\ mensili$

C.F. BNCVTI70E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138
iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

Il canone di locazione pattuito dopo l'ultima modifica contrattuale prevede un importo mensile di €. 1.200,00.

Pertanto alla luce dei dati sopra riportati si evince che il canone pattuito risulta di poco inferiore ad 1/3 del giusto prezzo o a quello risultante.

Il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare richiesta al Tribunale di Livorno richiesta verifica dell'esistenza di procedimenti giudiziari in data 06/07/2020, ma ad oggi nessuna risposta è stata ricevuta in seguito alla suddetta richiesta.

Le unità immobiliari di cui sopra non fanno parte di un condominio.

h) Precisazione sul tipo di vendita e altro

Trattasi di bene strumentale, così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad Iva, nella misura e nei termini contemplati dalle vigenti leggi in materia, poiché il bene è intestato a società.

Per la fattispecie, infine, non sussistono i presupposti di cui al D.Lgs 122/05.

i) Descrizione del metodo di stima adottato

Come richiesto nel quesito lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del "valore di mercato" e del "valore a base d'asta" del bene in esame, sottolineando come tali valori debbano risultare essenzialmente differenti l'uno l'altro per i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicate nelle due diverse stime.

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso. Nel caso del "valore a base d'asta" invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando che alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato,

Studio Tecnico

VITO BONACCORSO Geometra

Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno

tel. 0586.952041 - cell. 335.5379797

e-mail bonaccorsovito@alice.it

immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione.

Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi "libero", la sua sostanziale conformità sia catastale sia urbanistica, la specifica destinazione residenziale, la zona ove esso è ubicato, l'estetica, la funzionalità, gli aspetti igienico-sanitari, i materiali di finitura, il suo stato manutentivo, la dotazione specifica di impianti tecnologici, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

1) Determinazione del valore del bene immobile:

VALORE DI MERCATO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente non ha potuto ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo" (stima MCA Market Comparison Approach); di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, ovvero nello stesso segmento di mercato, in quanto considerato la destinazione d'uso del manufatto oggetto di stima, l'ubicazione, da una accurata ricerca eseguita presso la competente Conservatoria dei RR.II., non sono stati reperiti contratti di compravendita nella micro-zona in esame, simili per dimensioni e destinazione d'uso, la ricerca presso la conservatoria dei registri

C.F. BNCVTI70E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138

iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

Studio Tecnico

VITO BONACCORSO Geometra

Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno

tel. 0586.952041 - cell. 335.5379797

e-mail bonaccorsovito@alice.it

immobiliari è stata eseguita andando a ritroso di due anni. Pertanto la stima è stata basata tramite i disponibili parametri OMI, non reperibili per tutte le destinazioni presenti all'interno del lotto oggetto di stima, che si allegano alla presente, e da informazioni ottenute da agenzie di zona, è stato possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma 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.

Superficie commerciale

P.no terra mq 1.056,20

Prezzo stimato al mq di superficie, euro 450,00

Euro 450,00 x 1.056,20 = 475.290,00 Euro

Dal suddetto valore, vanno detratte le spese necessarie per la presentazione delle pratiche, prima descritte, necessarie alla sistemazione delle opere difformi riscontrate, compreso del pagamento della sanzione amministrativa, stimate in circa complessivi euro 10.750,00.

Il valore attuale di mercato detratto dei costi di cui sopra (475.290,00 – 9.250,00) = 466.040,00 che possiamo arrotondare a: **€ 466.000,00** (più probabile valore di mercato del bene, nello stato di fatto in cui si trova).

VALORE A BASE D'ASTA:

Sul valore di mercato verrà altresì operato un abbattimento percentuale, onde adeguarlo alla stima in esame, e pertanto avremo:

Valore di mercato del bene: **€ 466.000,00**

Detrazione percentuale forfettaria: ~10-15%

TOTALE arrotondato: € 415.000,00 (Euro quattrocentoquindici/100) a base d'asta.

C.F. BNCVTI70E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138,
iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

Studio Tecnico

VITO BONACCORSO Geometra

Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno

tel. 0586.952041 - cell. 335.5379797

e-mail bonaccorsovito@alice.it

m) Considerazioni sulla possibilità di divisione del bene:

Il bene, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non risulta divisibile.

UNITA' IMMOBILIARE N.2

Proprietà 1/1 unità immobiliare ad uso civile abitazione ubicata al piano primo, sita in via Roma, 99 nel Comune di Castellina Marittima (PI) frazione le Badie.

Esecutato: [REDACTED]

SOMMARIO:

- a) Descrizione del contesto e del bene pignorato;
- b) Descrizione catastale;
- c) Conformità catastale;
- d) Descrizione urbanistica;
- e) Considerazione sugli abusi;
- f) Conservatoria dei RR.II.;
- g) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- h) Precisazione sul tipo di vendita e D.Lgs 122/05;
- i) Descrizione del metodo di stima adottato;
- l) Determinazione del valore del bene immobile;
- m) Considerazioni sulla possibilità di divisione dei beni

a) Descrizione del bene

L'unità immobiliare fa parte di un piccolo fabbricato in muratura costituito nel totale da due piani fuori terra e posto in aderenza al capannone adiacente

L'unità immobiliare è posta nel Comune di Castellina Marittima frazione le Badie via Roma 99 ed è corredata di corte.

Eseguito il sopralluogo presso l'unità in oggetto, ove favoriva l'accesso il custode giudiziario (vedi Verbale di Accesso in allegato), andiamo a descrivere il bene medesimo tramite il rilievo metrico/fotografico eseguito in sito e la documentazione cartacea disponibile.

C.F. BNCVTI70E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138
iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

Studio Tecnico

VITO BONACCORSO Geometra

Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno

tel. 0586.952041 - cell. 335.5379797

e-mail bonaccorsovito@alice.it

Per l'identificazione planimetrica delle unità immobiliari e dei suoi locali interni si faccia riferimento all'elaborato planimetrico riportato in allegato (vedi Pianta Stato di Fatto).

Si accede all'area di pertinenza scoperta mediante un ampio passo carrabile e pedonale direttamente dalla via principale dal civico n.97, l'area risulta essere delimitata verso i confini con le altre proprietà.

Mediante una scala esterna in acciaio rivestita in marmo si accede all'unità immobiliare posta al piano primo ad uso civile abitazione avente altezza interna H= 2.92 ml ed una superficie lorda di mq. 54,17, con struttura portante e divisoria in muratura con copertura in embrici, infissi esterni in legno dotati di avvolgibili in p.v.c., la pavimentazione è in gress/ceramica, gli infissi interni sono in legno.

A riguardo delle dotazioni tecnologiche, risulta dotata di impianto elettrico, impianto di adduzione e scarico per il bagno e la cucina;

Da verificare il corretto funzionamento degli scarichi fognari, come dichiarato dal sig. Moscardini Alberto, nel verbale di primo accesso.

Il fabbricato complessivamente, esternamente si presenta in normale stato conservativo, l'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo sembra essere non utilizzata a tal fine da tempo.

L'unità immobiliare internamente necessita di lavori di straordinaria manutenzione, da verificare la conformità dell'impianto elettrico presente.

Calcolo della superficie commerciale

P.no primo mq 54,17

Totale superficie commerciale circa mq 54,17

b) Descrizione catastale:

L'unità immobiliare in oggetto è censita al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Pisa, Comune di Castellina Marittima, come di seguito descritto:

Foglio 16 Part 157, Sub 2, categoria A/4 cl. 3 vani 4 sup. catastale mq 51 rendita € 268,56;

C.F. BNCVT170E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138

iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

- nella pianta che rappresenta il piano primo negli elaborati di progetto, non viene rappresentata la finestra relativa al vano tinello, mentre viene rappresentata nelle tavole dei prospetti, pertanto si presume che sia dovuto ad un mero errore grafico;
Le difformità sopra elencate può essere sanata, mediante la richiesta e presentazione al Comune di Castellina M.ma (PI), di una Sanatoria Edilizia, il progetto di cui sopra dovrà essere redatto da un tecnico professionista abilitato,

Prima della presentazione della Sanatoria Edilizia, dovrà essere redatta e presentata, per l'unità immobiliare di cui sopra, nuova variazione catastale con riportato lo stato effettivo dei luoghi.

Per quanto riguarda il periodo degli abusi, dalla documentazione visionata non è stato possibile per il sottoscritto stabilire l'epoca di realizzazione delle stesse.

Quantificazione dei costi:

Spese tecniche ipotizzate per la presentazione della Sanatoria Edilizia e della redazione e presentazione della variazione catastale, comprensiva delle spese di presentazione ed escluso di cassa previdenza ed iva,

si stima un costo a corpo in euro 2.500,00;

Mentre si ipotizza, considerato che sarà il Comune in fase di istruttoria della suddetta pratica in Sanatoria ad effettuare il calcolo dei contributi da versare, euro 1.750,00 a titolo di oblazione ed euro 1.500,00 circa relativo al costo di costruzione.

f) Conservatoria dei RR.II.:

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato (vedi anche Certificazione Notarile in atti):

PROVENIENZE:

.Trascrizione n.3776 del 09/07/1985 atto Notaio Renzo Maticena di Cecina del giorno 01/07/1985, di costituzione società, con il quale [REDACTED] conferisce nella società [REDACTED] [REDACTED]

Studio Tecnico

VITO BONACCORSO Geometra

Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno

tel. 0586.952041 - cell. 335.5379797

e-mail: bonaccorsovito@alice.it

.Trascrizione n.13940 del 30/12/2010 atto Notaio Poggiolini Paola di Cecina del 15/12/2010 repertorio 906/587, mutamento di denominazione o ragione sociale;

GRAVAMI

.Iscrizione n.3190 del 11/10/2011 atto Notaio Alterio Anna di Cecina del 06/10/2011 repertorio 80934/16778, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della [REDACTED]

.Iscrizione n.2535 del 10/12/2013 atto del Tribunale di Livorno del 06/12/2013 repertorio 1610, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore della [REDACTED]

.Trascrizione n.2853 del 26/03/2014 atto del Tribunale di Livorno del 27/02/2014 repertorio 838/13, decreto di ammissione concordato preventivo, a favore di Massa dei creditori della [REDACTED]

.Trascrizione n.11855 del 30/10/2019 atto dell'ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno del 13/09/2019 repertorio 3511/2019, verbale pignoramento immobili eseguito per un credito a favore della [REDACTED]

g) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie:

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi.

Il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica di registrazione atti di locazione e quant'altro in data 06/07/2020, ed in data 23/07/2020 ha ricevuto in forma scritta comunicazione dell'esistenza di un contratto di affitto che riguarda il solo sub.3

Il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare richiesta al Tribunale di Livorno richiesta verifica dell'esistenza di procedimenti giudiziari in data 06/07/2020, ma ad oggi nessuna risposta è stata ricevuta in seguito alla suddetta richiesta.

Si allega copia del verbale redatto dal custode Dott. Maurizio Caschili.

C.F. BNCVTI70E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138
iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

Le unità immobiliari di cui sopra non fanno parte di un condominio.

h) Precisazione sul tipo di vendita e altro

Trattasi di bene strumentale, così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad Iva, nella misura e nei termini contemplati dalle vigenti leggi in materia, poiché il bene è intestato a società.

Per la fattispecie, infine, non sussistono i presupposti di cui al D.Lgs 122/05.

i) Descrizione del metodo di stima adottato

Come richiesto nel quesito lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del "valore di mercato" e del "valore a base d'asta" del bene in esame, sottolineando come tali valori debbano risultare essenzialmente differenti l'uno l'altro per i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicate nelle due diverse stime.

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso. Nel caso del "valore a base d'asta" invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando che alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione.



Studio Tecnico

VITO BONACCORSO Geometra

Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno

tel. 0586.952041 - cell. 335.5379797

e-mail bonaccorsovito@alice.it

Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi "libero", la sua sostanziale conformità sia catastale sia urbanistica, la specifica destinazione residenziale, la zona ove esso è ubicato, l'estetica, la funzionalità, gli aspetti igienico-sanitari, i materiali di finitura, il suo stato manutentivo, la dotazione specifica di impianti tecnologici, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

1) Determinazione del valore del bene immobile:

VALORE DI MERCATO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente non ha potuto ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo" (stima MCA - Market Comparison Approach); di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, ovvero nello stesso segmento di mercato, in quanto considerato la destinazione d'uso del manufatto oggetto di stima, l'ubicazione, da una accurata ricerca eseguita presso la competente Conservatoria dei RR.II., non sono stati reperiti contratti di compravendita nella micro-zona in esame, simili per dimensioni e destinazione d'uso, la ricerca presso la conservatoria dei registri immobiliari è stata eseguita andando a ritroso di due anni. Pertanto la stima è stata basata tramite i disponibili parametri OMI, non reperibili per tutte le destinazioni presenti all'interno del lotto oggetto di stima, che si allegano alla presente, e da informazioni ottenute da agenzie di zona, è stato possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

C.F. BNCVTI70E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138

iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma 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.

Superficie commerciale

P.no primo mq 54,17

Prezzo stimato al mq di superficie, euro 900,00

Euro 900,00 x 54,17 = 48.753,00 Euro

Dal suddetto valore, vanno detratte le spese necessarie per la presentazione delle pratiche, prima descritte, necessarie alla sistemazione delle opere difformi riscontrate, compreso del pagamento della sanzione amministrativa, stimate in circa complessivi euro 48.753,00.

Il valore attuale di mercato detratto dei costi di cui sopra (48.753,00 – 5.750,00) = € **43.003,00** (più probabile valore di mercato del bene, nello stato di fatto in cui si trova).

VALORE A BASE D'ASTA:

Sul valore di mercato verrà altresì operato un abbattimento percentuale, onde adeguarlo alla stima in esame, e pertanto avremo:

Valore di mercato del bene: € 43.003,00

Detrazione percentuale forfettaria: ~10-15%

TOTALE arrotondato: € 38.000,00 (Euro trentacinquemila/00) a base d'asta.

m) Considerazioni sulla possibilità di divisione del bene:

Il bene, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non risulta divisibile.

UNITA' IMMOBILIARE N.3

Proprietà 1/1 unità immobiliare ad uso magazzino ubicato al piano terra, sito in via Roma, 97 nel Comune di Castellina Marittima (PI) frazione le Badie.

Studio Tecnico

VITO BONACCORSO Geometra

Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno

tel. 0586.952041 - cell. 335.5379797

e-mail bonaccorsovito@alice.it

Esecutato: [REDACTED]

SOMMARIO:

- a) Descrizione del contesto e del bene pignorato;
- b) Descrizione catastale;
- c) Conformità catastale;
- d) Descrizione urbanistica;
- e) Considerazione sugli abusi;
- f) Conservatoria dei RR.II.;
- g) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- h) Precisazione sul tipo di vendita e D.Lgs 122/05;
- i) Descrizione del metodo di stima adottato;
- l) Determinazione del valore del bene immobile;
- m) Considerazioni sulla possibilità di divisione dei beni

a) Descrizione del bene

La suddetta unità immobiliare è posta in adiacenza al corpo finale del capannone principale e comunica con esso mediante un vano porta.

L'unità immobiliare è posta nel Comune di Castellina Marittima frazione le Badie e vi si accede mediante la corte comune da via Roma 97.

Eseguito il sopralluogo presso l'unità in oggetto, ove favoriva l'accesso il custode giudiziario (vedi Verbale di Accesso in allegato), andiamo a descrivere il bene medesimo tramite il rilievo metrico/fotografico eseguito in sito e la documentazione cartacea disponibile.

Per l'identificazione planimetrica delle unità immobiliari e dei suoi locali interni si faccia riferimento all'elaborato planimetrico riportato in allegato (vedi Pianta Stato di Fatto).

Si accede all'area di pertinenza scoperta mediante un ampio passo carrabile e pedonale direttamente dalla via principale dal civico n.97, l'area risulta essere delimitata verso i confini con le altre proprietà.

C.F. BNCVTI70E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138
iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

Studio Tecnico

VITO BONACCORSO Geometra

Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno

tel. 0586.952041 - cell. 335.5379797

e-mail bonaccorsovito@alice.it

L'unità immobiliare è composta da un solo piano fuori terra ed è costituita da struttura portante in muratura, la coperta è formata da pannelli prefabbricati ancorati alle travi sottostanti in legno, l'altezza media interna risulta di $H_m=2.63$ ml, ed ha una superficie lorda di mq. 32,81, con finestra in ferro, e porta esterna dotata di saracinesca in ferro, la pavimentazione è cls.

A riguardo delle dotazioni tecnologiche, risulta dotata di impianto elettrico.

Il fabbricato complessivamente, esternamente si presenta in normale stato conservativo.

L'unità immobiliare internamente necessita di lavori di straordinaria manutenzione, da verificare la conformità dell'impianto elettrico presente.

Calcolo della superficie commerciale

P.no terra mq 32,80

Totale superficie commerciale circa mq 32,80

b) Descrizione catastale:

L'unità immobiliare in oggetto è censita al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Pisa, Comune di Castellina Marittima, come di seguito descritto:

Foglio 16 Part 157, Sub 5, categoria C/2 cl. 2 cons.29 mq sup. catastale mq 35
rendita € 94,36;

L'intestazione catastale del bene in esame risulta come di seguito descritto:

[REDACTED] on
sede in [REDACTED] prop. per 1000/1000;

c) Conformità catastale:

Le planimetrie catastali del bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. Allegato 3), risulta per il sub. 5 **conforme** allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare viene censita al catasto fabbricati come porzione mai dichiarata in data 23/12/2010 con prot. PI0237221.

d) Descrizione urbanistica:

C.F. BNCVTI70E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138
iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

Studio Tecnico

VITO BONACCORSO Geometra

Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno

tel. 0586.952041 - cell. 335.5379797

e-mail bonaccorsovito@alice.it

Il sottoscritto dopo le opportune ricerche ha richiesto ufficialmente l'accesso agli atti presso il Comune di Castellina M.ma per la visione ed il rilascio dei titoli abilitativi relativi al fabbricato oggetto di perizia.

Da una ricerca effettuata presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Castellina M.ma dopo aver visionato i titoli richiesti, relazione quanto di seguito riportato:

La suddetta unità immobiliare non viene rappresentata negli elaborati legati alla Concessione Edilizia n. 42/1969, mentre appare negli elaborati dello stato attuale allegati alla Pratica Edilizia n.46/1990;

e) Considerazione sugli abusi edilizi:

Dai titoli edilizi reperiti e visionati presso il Comune di Castellina Marittima, non si trova riscontro circa la costruzione della suddetta unità immobiliare, in quanto la stessa viene rappresentata per la prima volta negli elaborati grafici dello stato attuale allegati alla pratica edilizia n.46/90.

Per quanto riguarda il periodo degli abusi, dalla documentazione visionata si evince che la stessa può essere stata realizzata negli anni che vanno dal 1971 al 1990.

Quantificazione dei costi:

Spese tecniche ipotizzate per la soppressione dell'unità immobiliare mediante la redazione e presentazione di tipo mappale e variazione catastale da presentare al Catasto Fabbricati, comprensiva delle spese di presentazione ed escluso di cassa previdenza ed iva,

si stima un costo a corpo in euro 1.500,00;

Mentre si stima un costo a corpo per la messa in pristino dello stato originario dei luoghi mediante la demolizione ed il trasporto dei materiali di risulta in pubblica discarica dei materiali di risulta, dell'unità immobiliare sopra descritta, pari ad euro

3.000,00.

f) Conservatoria dei RR.II.:

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato (vedi anche Certificazione Notarile in atti):

PROVENIENZE:

.Trascrizione n.13940 del 30/12/2010 atto Notaio Poggolini Paola di Cecina del
15/12/2010 repertorio 906/587, mutamento di denominazione o ragione sociale;

GRAVAMI

.Iscrizione n.3190 del 11/10/2011 atto Notaio Alterio Anna di Cecina del 06/10/2011
repertorio 80934/16778, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di
mutuo a favore della [REDACTED] di Rignano Valsugana spa;

.Iscrizione n.2535 del 10/12/2013 atto del Tribunale di Livorno del 06/12/2013
repertorio 1610, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore della

.Trascrizione n.2853 del 26/03/2014 atto del Tribunale di Livorno del 27/02/2014
repertorio 838/13, decreto di ammissione concordato preventivo, a favore di Massa
dei creditori della C.A.T.E.S. S.p.A.

.Trascrizione n.11855 del 30/10/2019 atto dell'ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno
del 13/09/2019 repertorio 3511/2019, verbale pignoramento immobili eseguito per un
credito a favore della Consorzio di Risanamento di Moltisano contro Consorzio Firenze-ene
di Meccordini Rina Francesco & C.

q) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie:

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi.

Il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica di registrazione atti di locazione e quant'altro in data 06/07/2020, ed in data

Studio Tecnico

VITO BONACCORSO Geometra

Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno

tel. 0586.952041 - cell. 335.5379797

e-mail bonaccorsovito@alice.it

23/07/2020 ha ricevuto in forma scritta comunicazione dell'esistente di un contratto di affitto che riguarda il solo sub.3

Si fa presente che la suddetta unità immobiliare posta in adiacenza e collegata all'unità immobiliare contraddistinta con il sub.3 è di fatto utilizzata e funzionalmente collegata all'attività svolta nella suddetta unità immobiliari.

Il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare richiesta al Tribunale di Livorno richiesta verifica dell'esistenza di procedimenti giudiziari in data 06/07/2020, ma ad oggi nessuna risposta è stata ricevuta in seguito alla suddetta richiesta.

Si allega copia del verbale redatto dal custode Dott. Maurizio Caschili.

Le unità immobiliari di cui sopra non fanno parte di un condominio.

h) Precisazione sul tipo di vendita e altro

non valutata in quanto l'unità immobiliare dovrà essere demolita.

i) Descrizione del metodo di stima adottato

non valutata in quanto l'unità immobiliare dovrà essere demolita.

l) Determinazione del valore del bene immobile:

non valutato in quanto l'unità immobiliare dovrà essere demolita.

VALORE A BASE D'ASTA:

Poiché per la suddetta unità immobiliare non sono stati reperiti titoli abilitativi che ne legittimano la costruzione, il valore della stessa non sarà determinato ed al valore finale del lotto saranno detratti i costi sopra indicati relativi sia alla demolizione del manufatto sia alle prestazioni professionali per la sistemazione delle pratiche catastali, costo stimato in euro 4.500,00.

TOTALE valore da detrarre € 4.500,00 (Euro quattromilacinquecento/00).

UNITA' IMMOBILIARE N.4

Proprietà 1/1 di corte a comune (bene comune non censibile), sita in via Roma, 97 nel Comune di Castellina Marittima (PI) frazione le Badie.

Esecutato: [REDACTED]

SOMMARIO:

C.F. BNCVTI70E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138
iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

- a) Descrizione del contesto e del bene pignorato;
- b) Descrizione catastale;
- c) Conformità catastale;
- d) Descrizione urbanistica;
- e) Considerazione sugli abusi;
- f) Conservatoria del RR.II.;
- g) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- h) Precisazione sul tipo di vendita e D.Lgs 122/05;
- i) Descrizione del metodo di stima adottato;
- l) Determinazione del valore del bene immobile;
- m) Considerazioni sulla possibilità di divisione dei beni

a) Descrizione del bene

Si accede all'area di pertinenza scoperta, a comune dei fabbricati sopra descritti, (lotti 1-2-3), mediante un ampio passo carrabile e pedonale direttamente dalla via principale, l'area risulta essere delimitata verso i confini con le altre proprietà ed è interamente pavimentata con finitura in bitume/asfalto, nell'area di pertinenza è posta una pesa ed una tettoia, per la sosta delle auto, costituita da struttura con elementi in legno ed acciaio con copertura realizzata con pannelli fotovoltaici per una superficie di circa mq 132,60, nell'area sono posizionati diversi tini in acciaio per lo stoccaggio dei vini;

L'area complessivamente si presenta in normale stato conservativo.

Calcolo della superficie commerciale

Totale superficie commerciale scoperta mq 920,70

Totale superficie commerciale coperta da tettoia mq 132,60

b) Descrizione catastale:

L'unità immobiliare in oggetto è censita al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Pisa, Comune di Castellina Marittima, come di seguito descritto:

Foglio 16 Part 157, Sub 4;

C.F. BNCVTI70E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138
iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

Studio Tecnico

VITO BONACCORSO Geometra

Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno

tel. 0586.952041 - cell. 335.5379797

e-mail bonaccorsovito@alice.it

L'intestazione catastale non è presente in visura in quanto trattasi di bene comune non censibile;

Mentre non risulta censita la tettoia destinata a parcheggio.

c) Conformità catastale:

planimetria catastale non presente in atti .

d) Descrizione urbanistica:

Il sottoscritto dopo le opportune ricerche ha richiesto ufficialmente l'accesso agli atti presso il Comune di Catsellina M.ma per la visione ed il rilascio dei titoli abilitativi relativi al fabbricato oggetto di perizia.

Da una ricerca effettuata presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Castellina M.ma dopo aver visionato i titoli richiesti, come da elenco che di seguito si riporta, è stata oggetto dei seguenti interventi edilizi:

D.I.A. prot. 4779 del 18/09/2007;

e) Considerazione sugli abusi edilizi:

Non sono stati riscontrati abusi .

f) Conservatoria dei RR.II.:

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato (vedi anche Certificazione Notarile in atti):

PROVENIENZE:

.Trascrizione n.3776 del 09/07/1985 atto Notaio Renzo Matacena di Cecina del giorno 01/07/1985, di costituzione società, con il quale, [REDACTED] conferisce nella società [REDACTED]

.Trascrizione n.13940 del 30/12/2010 atto Notaio Poggiolini Paola di Cecina del 15/12/2010 repertorio 906/587, mutamento di denominazione o ragione sociale;

GRAVAMI

Studio Tecnico

VITO BONACCORSO Geometra

Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno

tel. 0586.952041 - cell. 335.5379797

e-mail bonaccorsovito@alice.it

.Iscrizione n.3190 del 11/10/2011 atto Notaio Alterio Anna di Cecina del 06/10/2011 repertorio 80934/16778, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della [REDACTED];

.Iscrizione n.2535 del 10/12/2013 atto del Tribunale di Livorno del 06/12/2013 repertorio 1610, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore della [REDACTED];

.Trascrizione n.2853 del 26/03/2014 atto del Tribunale di Livorno del 27/02/2014 repertorio 838/13, decreto di ammissione concordato preventivo, a favore di [REDACTED];

.Trascrizione n.11855 del 30/10/2019 atto dell'ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno del 13/09/2019 repertorio 3511/2019, verbale pignoramento immobili eseguito per un credito a favore della [REDACTED];

g) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie:

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi.

Il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica di registrazione atti di locazione e quant'altro in data 06/07/2020, ed in data 23/07/2020 ha ricevuto in forma scritta comunicazione dell'esistenza di un contratto di affitto che riguarda il solo sub.3

Si allega copia del verbale redatto dal custode Dott. Maurizio Caschili.

Le unità immobiliari di cui sopra non fanno parte di un condominio.

h) Precisazione sul tipo di vendita e altro

Trattasi di bene strumentale, così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad Iva, nella misura e nei termini contemplati dalle vigenti leggi in materia, poiché il bene è intestato a società.

Per la fattispecie, infine, non sussistono i presupposti di cui al D.Lgs 122/05.

C.F. BNCVTI70E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138

iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

1) Descrizione del metodo di stima adottato

Come richiesto nel quesito lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del "valore di mercato" e del "valore a base d'asta" del bene in esame, sottolineando come tali valori debbano risultare essenzialmente differenti l'uno l'altro per i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicate nelle due diverse stime.

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso. Nel caso del "valore a base d'asta" invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando che alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione.

Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi "libero", la sua sostanziale conformità sia catastale sia

Studio Tecnico

VITO BONACCORSO Geometra

Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno

tel. 0586.952041 - cell. 335.5379797

e-mail bonaccorsovito@alice.it

urbanistica, la specifica destinazione residenziale, la zona ove esso è ubicato, l'estetica, la funzionalità, gli aspetti igienico-sanitari, i materiali di finitura, il suo stato manutentivo, la dotazione specifica di impianti tecnologici, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

I) Determinazione del valore del bene immobile:

VALORE DI MERCATO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente non ha potuto ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo" (stima MCA Market Comparison Approach); di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, ovvero nello stesso segmento di mercato, in quanto considerato la destinazione d'uso del manufatto oggetto di stima, l'ubicazione, da una accurata ricerca eseguita presso la competente Conservatoria dei RR.II., non sono stati reperiti contratti di compravendita nella micro-zona in esame, simili per dimensioni e destinazione d'uso, la ricerca presso la conservatoria dei registri immobiliari è stata eseguita andando a ritroso di due anni. Pertanto la stima è stata basata tramite i disponibili parametri OMI, non reperibili per tutte le destinazioni presenti all'interno del lotto oggetto di stima, che si allegano alla presente, e da informazioni ottenute da agenzie di zona, è stato possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma 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.

Superficie commerciale

superficie commerciale scoperta mq 920,70

C.F. BNCVTI70E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138

iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

Studio Tecnico

VITO BONACCORSO Geometra

Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno

tel. 0586.952041 - cell. 335.5379797

e-mail bonaccorsovito@alice.it

Prezzo stimato al mq di superficie, euro 45,00

Euro 45,00 x 920,70 = 41.431,50 Euro

superficie commerciale coperta da tettoia mq 132,60

Prezzo stimato al mq di superficie, euro 250,00

Euro 250,00 x 132,60 = 33.150,00 Euro

Il valore totale attuale di mercato = 74.581,50 che possiamo arrotondare a: €

74.500,00 (più probabile valore di mercato del bene, nello stato di fatto in cui si trova).

VALORE A BASE D'ASTA :

Sul valore di mercato verrà altresì operato un abbattimento percentuale, onde adeguarlo alla stima in esame, e pertanto avremo:

Valore di mercato del bene: € 74.500,00

Detrazione percentuale forfettaria: ~10-15%

TOTALE arrotondato: € 67.000,00 (Euro sessantasettemila/00) a base d'asta.

m) Considerazioni sulla possibilità di divisione del bene:

Il bene, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non risulta divisibile.

DESCRIZIONE E STIMA IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Proprietà 1/1 sito in via Roma, 97 nel Comune di Castellina Marittima (PI) frazione le Badie.

Esecutato: [REDACTED]

L'impianto fotovoltaico è stato realizzato su due distinte unità immobiliari, in gran parte è stato installato sulla copertura principale del capannone, (riferimento catastale sub.3), mentre la restante parte dei pannelli fotovoltaici sono stati installati sulla tettoia esterna che serve a parcheggio delle auto (riferimento catastale sub.4).

Dal progetto depositato presso il Comune di Castellina Marittima sono stati estrapolati i seguenti dati.

caratteristiche impianto:

C.F. BNCVTI70E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138

iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

moduli fotovoltaici, che provvedono alla trasformazione dell'energia solare in energia elettrica;

sistemi strutturali di ancoraggio ad architettura integrata dei moduli fotovoltaici;
convertitori statici CC/CA, che provvede alla conversione dell'energia elettrica in corrente continua dal generatore fotovoltaico in corrente alternata richiesta per l'interfaccia con la rete elettrica;

quadro di parallelo;

cavi di cablaggio;

quadro di interfaccia alla rete della società distributrice (enel);

sistema di controllo e monitoraggio (datalogger);

quadro di stringa e protezione extra tensioni, che provvede all'interfaccia dell'impianto fotovoltaico con il convertitore;

Il progetto ha previsto la realizzazione di un doppio impianto fotovoltaico; il primo in grado di produrre una potenza nominale di 29,96 Kwp, installato sulla copertura principale della [REDACTED] da un tetto completamente in doghe in alluminio Riverclack con film triplostrato UNISOLAR, costituito da n.2x55 UNISOLAR PVL 136 con dimensioni 5,5x0,55 ml così da occupare una superficie di 11x30,25 ml per falda, che complessivamente per le due falde danno n.110 UNISOLAR PVL. Il secondo in grado di produrre 17,28 Kwp installato sulla tettoia esterna, composto da pannelli Mitsubischi PL 180 in 3 stringhe aventi ognuna 32 moduli, per una superficie totale dell'impianto di 132,60 mq.

PREMESSA

Dal sopralluogo sul posto non è stato possibile per il sottoscritto prendere visione dell'impianto fotovoltaico posto sopra la copertura del capannone principale, considerato che lo stesso non è accessibile in sicurezza.

Di seguito si procederà con la stima del suddetto impianto fotovoltaico, si allegano due tabelle sulla base dei dati prelevati dal GSE relativi all'impianto sopra descritto, I dati dal GSE non sono stati prelevati dal sottoscritto, in quanto non in possesso

Studio Tecnico

VITO BONACCORSO Geometra

Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno

tel. 0586.952041 - cell. 335.5379797

e-mail bonaccorsovito@alice.it

delle password di accesso, ma sono stati forniti al sottoscritto dalla ditta installatrice dell'impianto stesso.

Come sarà evidente dalle tabelle, si evidenzia un notevole calo nella produzione dell'energia elettrica, dovuto ad una diminuzione nel rendimento, come dichiarato dal sig. [REDACTED] nel verbale di primo accesso allegato alla presente perizia, presumibilmente per la mancata manutenzione annuale, pertanto la tabella relativa alle misure stimate è stata redatta sulla media dei valori rilevati del 2018 e 2019, in quanto rappresentano la produzione nello stato conservativo attuale.

L'impianto in oggetto, dalla data in cui è entrato in esercizio ha percepito incentivi in conto energia, di seguito se ne riporta un riepilogo

Impianto da 46,92 Kw Misure effettive

periodo di riferimento			produzione (Kwh)	tariffa incentivo	incentivo percepito (€)
			misura effettiva	(€/Kwp)	(detratto il 4%rit. Fiscale)
2008			50043,00	0,44	21138,16
01- gen	31- dic	2009	57906	0,44	24459,49
01- gen	31- dic	2010	50417	0,44	21296,14
01- gen	31- dic	2011	58714	0,44	24800,79
01- gen	31- dic	2012	57643	0,44	24348,40
01- gen	31- dic	2013	59163	0,44	24990,45
01- gen	31- dic	2014	38058	0,44	16075,70
01- gen	31- dic	2015	38133	0,44	16107,38
01- gen	31- dic	2016	30404	0,44	12842,65
01- gen	31- dic	2017	27361	0,44	11557,29
01- gen	31- dic	2018	20973	0,44	8859,00
01- gen	31- dic	2019	20761	0,44	8769,45
			509576,00		215244,90

I dati riportati sopra la tabella sono stati basati su misure effettive di produzione che l'impianto ha generato nel corso del suo esercizio.

La misura relativa all'anno in corso è stata stimata, basandosi sulla media aritmetica semplice di produzione dell'anno 2018 e 2019 applicando un coefficiente di riduzione del 3% per perdite dovute ad invecchiamento dell'impianto.

Per gli anni seguenti, come meglio esposto in tabella a seguire, la stima di produzione è stata calcolata basandosi sulla media aritmetica semplice di produzione (misura reale) prendendo in considerazione solo l'anno 2018 ed il 2019, in quanto come ben evidente dalla precedente tabella, la produzione dell'impianto ha subito una drastica diminuzione della produzione rispetto agli anni passati, che avrebbe portato ad una misura stimata falsata stante l'attuale produzione dell'impianto, dovuta molto probabilmente al non funzionamento di parte dell'impianto, è stato applicando un coefficiente di riduzione progressivo annuo del 3%.

Impianto da 46,92 Kw Misure stimate

			produzione (Kwh)	tariffa incentivo	incentivo percepito (€)
periodo di riferimento			misura effettiva	(€/Kwp)	(detratto il 4%rit. Fiscale)
01- gen	31-dic	2020	20240,99	0,44	8549,80
01- gen	31-dic	2021	19663,78	0,44	8305,98
01- gen	31-dic	2022	19044,75	0,44	8044,50
01- gen	31-dic	2023	18473,41	0,44	7803,17
01- gen	31-dic	2024	17919,21	0,44	7569,07
01- gen	31-dic	2025	17381,63	0,44	7342,00
01- gen	31-dic	2026	16860,18	0,44	7121,66
01- gen	31-dic	2027	16354,37	0,44	6908,08
01- gen	31-dic	2028	15863,74	0,44	6700,85
			161802,06		68345,11

Sulla base dei calcoli e delle considerazioni sopra esposte, l'incentivo ancora da percepire nel periodo restante tra luglio 2020 e dicembre 2028 è pari ad € 68.345,11.

COSTI GESTIONE IMPIANTO E FINE VITA

Manutenzione ordinaria, straordinaria e gestione

L'impianto fotovoltaico, per il restante periodo di vita, dovrà essere sottoposto ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che ne salvaguardi lo standard di produttività.

Di seguito si riporta gli interventi:

pulizia semestrale dei moduli fotovoltaici sul tetto, controllo di tutta la componentistica elettrica ed eventuali ripristini, per questa lavorazione sul tipo di copertura dove è installato l'impianto, gli accessi e la movimentazione, si ipotizza un costo fisso di € 20/Kwp;

Sostituzione di componenti e/o parti d'impianto quali inverter, moduli, quadri e cablaggi che mediamente hanno una garanzia non superiore a 10 anni, si ipotizza un costo fisso di € 15/Kwp

Dovranno essere inoltre considerati anche i costi necessari alla gestione delle pratiche relative al cambio di regime incentivante, stimate in circa € 1.500,00 e quelli relativi agli adempimenti di natura amministrativa/fiscale stimabili in circa € 2.500,00 all'anno per il restante periodo di vita dell'impianto.

Manut. Ordinaria 46,92 KWp costo fisso € 20/KWp = 938,40 €/anno

Dal 2020 al 2028 € 8.445,60

Manut. Straordinaria Impianto 46,92 KWp costo fisso € 15/KWp = 703,80 €/anno

Dal 2020 al 2028 € 6.334,20

Gestione pratiche cambio regime € 1.700,00;

Gestione adempimenti € 2.500,00 = € 22.500,00

Totale € 38.979,80

Costo smaltimento impianti a fine vita

Si stima un costo a fine vita per sostenere lo smaltimento ed il ripristino della copertura quantificabile in circa € 15.000,00.

COMPARAZIONE CON IMPIANTI IN VENDITA

Da un'analisi di mercato su impianti in vendita già connessi con caratteristiche simili, tenendo conto di :

Anno di concessione;

Tariffa GSE in vigore;

Posizione geografica;

Tipologia di installazione;

Potenze al KWp

Abbiamo una fascia di prezzo compresa tra € 2.500 e € 2.900 al KWp

CONCLUSIONI

Per la quotazione dell'impianto oggetto della presente perizia tenuto conto del valore di stima dei ricavi ancora da percepire, spese ordinarie e straordinarie e l'attuale situazione di mercato, tenuto conto altresì che l'impianto allo stato attuale, per quanto già sopra esposto, necessita di notevoli lavori di straordinaria manutenzione per riportare la produzione dell'impianto a regime, si stima un valore di circa € 765,00 al KWp che moltiplicato per la potenza totale dell'impianto si attesta sul valore di € 35.893,80.

Il valore totale attuale di mercato = 35.893,80 che possiamo arrotondare a: € **36.000,00** (più probabile valore di mercato del bene, nello stato di fatto in cui si trova).

VALORE A BASE D'ASTA :

Sul valore di mercato verrà altresì operato un abbattimento percentuale, onde adeguarlo alla stima in esame, e pertanto avremo:

Valore di mercato del bene: € 36.000,00

Studio Tecnico

VITO BONACCORSO Geometra

Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno

tel. 0586.952041 - cell. 335.5379797

e-mail: bonaccorsovito@alice.it

Detrazione percentuale forfettaria: ~10-15%

TOTALE arrotondato: € 32.000,00 (Euro trentaduemila/00) a base d'asta.

m) Considerazioni sulla possibilità di divisione del bene:

Il bene, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non risulta divisibile.

Lo scrivente resta a completa disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni in merito alla presente stima, facendo presente che copia della stessa perizia viene doverosamente consegnata alle parti interessate nella Procedura, ringraziando per l'incarico ricevuto, coglie l'occasione per porgere i più distinti saluti.

Livorno, li 24/07/2020

L'ESPERTO

f.to Bonaccorso Geom. Vito

Allegati:

- ubicazione;
- fotografie;
- planimetria del bene stato legittimo, di fatto e sovrapposto;
- documentazione catastale
- documentazione urbanistica
- verbale di accesso all'atto del sopralluogo
- visura conservatoria;
- scheda valutazione O.M.I.;
- richiesta verifica dell'esistenza di procedimenti Giudiziari presso il Tribunale di Livorno;
- richiesta verifica dell'esistenza atti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate;
- contratto di locazione e successive modifiche;
- stima e quantificazione dei costi di regolarizzazione difformità;

