



LIQUIDAZIONE COATTA
CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE EDILPORTO

D.M. 244/2019

ESPERTO STIMATORE: Ing. [REDACTED]
Valutatore Immobiliare Certificato [REDACTED]



COMMISSARIO LIQUIDATORE: Dott. Simone Sardelli

RELAZIONE DI STIMA
TERRENO EDIFICABILE
Via Lidia Poet
Comune di Livorno (LI)

1 Premessa

Il sottoscritto Ing. [REDACTED], nato a [REDACTED], residente a [REDACTED], con Studio [REDACTED], iscritto all'albo degli Ingegneri [REDACTED], ha ricevuto incarico in data Ottobre 2019 di effettuare la stima degli immobili di proprietà del Consorzio Cooperative Edilizie Edilporto.

Il sottoscritto esperto stimatore ha effettuato le seguenti operazioni:

- acquisizione delle visure catastali e dell'estratto di mappa;
- acquisizione della relazione notarile inerente le visure ipotecarie;
- acquisizione dai documenti disponibili presso l'ufficio del Consorzio Edilporto delle pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Livorno;

2 Limiti ed assunzioni

Limiti:

1. la conformità urbanistica non è stata verificata poiché ad oggi non sono state eseguite opere;
2. la conformità catastale non è stata verificata poiché ad oggi non sono state eseguite opere;
3. la stima è stata effettuata alla data del 6 Luglio 2020.

Assunzioni:

1. per quanto riportato al punto 1 della sezione Limiti, la valutazione è stata effettuata assumendo che gli immobili siano realizzati in conformità ai regolamenti vigenti;
2. le ulteriori assunzioni poste alla base della valutazione sono riportate nei relativi paragrafi.

3 Descrizione catastale

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Livorno – Territorio Servizi catastali come segue:

Intestazione:

Consorzio Cooperative Edilizie Edilporto a Responsabilità limitata con sede in Livorno C.F.: 01230770495 Proprietà 1/1

Comune di Livorno
Catasto Terreni

Unità	Foglio	Part.	Qualità	Cl.	ha are ca.	Rend. Domin.€	Rend. Agr. €
1	42	518	ENTE URBANO	-	00 50 63	-	-
2	42	632	ENTE URBANO	-	00 00 28	-	-
3	42	633	ENTE URBANO	-	00 00 19	-	-
4	42	634	ENTE URBANO	-	00 06 61	-	-
5	42	635	ENTE URBANO	-	00 06 60	-	-
6	42	636	ENTE URBANO	-	00 06 55	-	-
7	42	637	ENTE URBANO	-	00 06 54	-	-
8	42	638	ENTE URBANO	-	00 06 67	-	-
9	42	639	ENTE URBANO	-	00 06 71	-	-
10	42	640	ENTE URBANO	-	00 01 03	-	-
11	42	641	ENTE URBANO	-	00 06 76	-	-
12	42	642	ENTE URBANO	-	00 01 53	-	-
13	42	643	ENTE URBANO	-	00 01 54	-	-
14	42	644	ENTE URBANO	-	00 01 50	-	-
15	42	645	ENTE URBANO	-	00 01 53	-	-
16	42	646	ENTE URBANO	-	00 00 63	-	-
17	42	647	ENTE URBANO	-	00 00 90	-	-
18	42	648	ENTE URBANO	-	00 01 52	-	-
19	42	649	ENTE URBANO	-	00 00 50	-	-
20	42	650	ENTE URBANO	-	00 01 58	-	-
tot.					01 09 80		

Catasto Fabbricati

Unità	Foglio	Part	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Rendita €
1	42	518	602	F/1			
2	42	632		F/1			
3	42	633		F/1			
4	42	634		F/1			
5	42	635		F/1			
6	42	636		F/1			

7	42	637		F/1			
8	42	638		F/1			
9	42	639		F/1			
10	42	640		F/1			
11	42	641		F/1			
12	42	642		F/1			
13	42	643		F/1			
14	42	644		F/1			
15	42	645		F/1			
16	42	646		F/1			
17	42	647		F/1			
18	42	648		F/1			
19	42	649		F/1			
20	42	650		F/1			

ASTE GIUDIZIARIE.it

L'attuale intestazione catastale è conforme.

I beni sono dotati di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento.





4 Trascrizioni ed iscrizioni

Sulla base della documentazione ipotecaria in atti, risultano sui beni in oggetto le seguenti iscrizioni e trascrizioni, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno:

a) trascrizioni:

1. Nota Reg. [redacted]

Atto di permuta [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

1. Nota Reg. [redacted]

verbale di pignoramento a favore [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

b) iscrizioni:

2. Nota Reg. [redacted]

ipoteca giudiziale [redacted]
[redacted]
con sede in [redacted]
[redacted]

3. Nota Reg. [redacted]

ipoteca giudiziale [redacted] favore
[redacted]
[redacted] con sede in [redacted]
codice fiscale [redacted]

4. Nota Reg. [redacted]
ipoteca giudiziale [redacted]
[redacted], nato a [redacted]
[redacted], codice fiscale [redacted]
[redacted]

5 Descrizione degli immobili

La stima ha per oggetto un lotto di terreno edificabile ubicato in una zona periferica del Comune di Livorno, nell'area denominata Nuovo Centro, tra Via Giovanni Lazzara e Largo Petrolini, anche se catastalmente viene indicato come indirizzo Via Lidia Poet.

Sul lotto in esame è prevista la realizzazione di un complesso residenziale costituito da 84 appartamenti, suddivisi su 7 edifici da 12 unità, e 100 posti auto.

Le strutture sono previste in cemento armato gettato in opera, con solai in latero cemento. La copertura sarà piana praticabile, con accesso dal piano secondo mediante una scala posta di fianco al vano ascensore.

Le unità saranno dotate di impianto di riscaldamento centralizzato con contatori divisionali, integrato con impianto a pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

Edificio tipo

L'edificio si svilupperà su tre piani fuori terra, terreno, primo e secondo. Le unità saranno tra loro uguali e speculari rispetto al vano scale. Quest'ultimo sarà costituito da una rampa e sul fronte opposto da un vano ascensore.

Unità immobiliari

Gli appartamenti sono previsti con un taglio medio-piccolo, con superfici utili di circa 55 mq e lorde di 68 mq. Saranno composte da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e due camere. Quelli posti al piano terra avranno piccole aree esterne ad uso esclusivo. Tutti gli appartamenti si svilupperanno su un unico livello e quelli al piano primo e secondo saranno dotati di balconi di 1,5 m di aggetto.

6 Inquadramento urbanistico

Sulla base del Piano strutturale approvato con D.P.G.R. n. 145 del 21/07/1997 gli immobili risultano inseriti in:

- 6C - Sistema funzionale delle centralità (art.26);
- Sottosistema insediativo di pianura 4-C (art.21);
- Unità territoriale organica 4-C-18 Nuovo Centro.

7 Progetto presentato dal Consorzio e relativi oneri di urbanizzazione

Il Consorzio Edilporto presentò a suo tempo al Comune un progetto per un edificio di 12 alloggi, che fu superato l'iter istruttorio fino al rilascio della lettera di invito al ritiro del Permesso di Costruire, protocollata con il n. 68506/2015 del 14/12/2015. Da segnalare che detta lettera sarebbe riferita al "ritiro dell'attestazione di conformità in sanatoria" mentre da un lato non risulta che sul terreno in oggetto vi siano manufatti edilizi di sorta, dall'altro tutti i conteggi allegato alla lettera sono riferiti alla nuova costruzione. Il riferimento all'abuso edilizio è pertanto da ritenere un refuso.

L'intervento rientra nel Piano particolareggiato dell'UTOE 4-C-18 RES 1 "Nuovo Centro", adottato ed approvato dal Consiglio Comunale di Livorno con deliberazioni consiliari n. 195 del 04/12/2007 e n. 78 del 15/05/2008.

Il soggetto attuatore del piano risulta essere la società [REDACTED]

Con la Convenzione rep. n. 59274 del 15/11/2011 sottoscritta con il Comune di Livorno, il soggetto attuatore assumeva l'obbligo di eseguire tutte le opere di urbanizzazione previste dallo Stralcio n. 2 del Piano particolareggiato, con l'esonero dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria previsti per il rilascio del Permesso di Costruire sul lotto.

Infine, secondo quanto previsto dall'art. 3 del sopracitato atto di provenienza, la società [REDACTED] manteneva il ruolo di soggetto attuatore facendosi carico degli obblighi previsti, garantendo l'esecuzione ed il collaudo delle opere di urbanizzazione e che il rilascio del permesso di



costruire sul Lotto RES I sarebbe avvenuto con esonero del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria ed aggiuntivi di cui all'art. 10 delle N.T.A. .

Quanto sopra trova conferma nella lettera di invito al ritiro sopra citata, nella quale risultano dovuti i seguenti oneri e contributi:

per contributo sul costo di costruzione	€	19.243,85;
per oneri di urbanizzazione secondaria	€	<u>159.016,64</u>
	€	178.260,49

Dalla documentazione in possesso dello scrivente non risultano ricevute attestanti versamenti da parte dalla Cooperativa Edilporto per gli oneri sopra riportati, né risulta ritirato il permesso di costruire.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono stati nuovamente calcolati in funzione della destinazione d'uso, della tipologia di intervento e del volume o superficie. Per gli interventi di nuova edificazione con I.F. < 1,5 su insediamenti residenziali i costi di urbanizzazione secondaria sono pari a €/mc 68,511 (tariffa in vigore dall'1/01/2020).

Gli oneri di urbanizzazione, calcolati in funzione delle superfici e dei volumi del progetto presentato dal Consorzio, risultano pari a:

secondaria: 2.379,42 mc x €/mq 68,511 = € 163.016,44

Il Costo di Costruzione, calcolato in funzione del DM n. 801 del 10/05/1977, secondo la tariffa del 2020 (€/mq 253,55), risulta :

€/mq 253,55/€/mq 247,32 x € 19.243,85 = € 19.728,60

Il costo complessivo di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, è di:

oneri di urbanizzazione	€	163.016,44
costo di costruzione	€	<u>19.728,60</u>
	€	182.745,04

Poiché l'intervento prevede 7 edifici per un totale di 84 unità, il costo complessivo degli oneri può essere stimato in

€ 182.745,04 x 7 = € 1.279.215,28

8 Valore di stima dei beni oggetto di stima

8.1 Analisi di mercato

Zona

Il lotto in esame è ubicato in una zona a prevalente destinazione residenziale di nuova realizzazione, caratterizzato dalla presenza di altri complessi di analoga dimensione e tipologia costruttiva ultimati recentemente. La zona è priva di attività e servizi di quartiere, quelli più vicini sono ubicati nella nuova area commerciale Levante e nel limitrofo quartiere denominato Coteto. I collegamenti con la principale viabilità urbana ed extraurbana sono buoni in quanto la zona si sviluppa in prossimità di Via di Levante, che collega l'abitato alle principali direttrici urbane ed alla SS1 Variante Aurelia.

I tagli dimensionali variano a seconda della tipologia edilizia ma rimangono all'interno di un range di 50-90 mq, con alcune unità disposte su un unico livello ed altre disposte su più livelli. Gli edifici sono tutti dotati di impianto ascensore, pannelli fotovoltaici, solare termico ed infissi ad alte prestazioni.

Per quanto sopra esposto il segmento residenziale risulta omogeneo.

All'interno del segmento di mercato degli appartamenti di nuova realizzazione sono stati individuati tre sub-segmenti così definiti:

- segmento 1 appartamenti su un livello;
- segmento 2 appartamenti su due livelli;
- segmento 3 villette a schiera.

Segmento di mercato delle unità oggetto di stima

Gli immobili appartengono al segmento di mercato 1.

8.2 Stima con il criterio estimativo della trasformazione

La stima è stata svolta con il criterio estimativo della trasformazione, il quale prevede che la valutazione venga effettuata attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

Tale valore, che deve essere scontato all'attualità, rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa. Nel caso in esame il valore determinato corrisponde all'area edificabile.

L'intervento nel suo complesso prevede la realizzazione di 84 appartamenti.

Highest and Best Use (H.B.U.)

L'Highest and Best Use è il più conveniente e il miglior uso dell'immobile, ossia la destinazione maggiormente redditizia tra quella corrente dell'immobile (in questo caso quella prevista dall'iniziativa) e quelle potenzialmente realizzabili.

Nel caso in esame l'unica destinazione urbanistica ammessa è quella residenziale, pertanto l'H.B.U. viene riferito alla tipologia residenziale realizzabile. Sulla base degli elaborati esaminati, che prevedono unità immobiliari su un unico livello con un taglio dimensionale di circa 55 mq, si ritiene che la tipologia scelta coincida con il miglior uso a cui destinare l'immobile.

In base alle considerazioni sopra esposte si è proceduto valutando il bene trasformato mediante il Metodo del Confronto (MCA).

Immobili oggetto di stima

Le superfici commerciali degli immobili sono state determinate sommando le superfici geometriche lorde principali e secondarie, moltiplicate per i seguenti indici mercantili:

- unità principale	1,00
- balconi	0,25
- posto auto	0,30
- aree esterne private	0,05

Per quanto sopra le superfici commerciali arrotondate risultano pari a:

mq 6.556,64

In assenza di un progetto dettagliato le superfici da costruire sono state assunte pari a quelle commerciali.

Metodo del Confronto (MCA)

È stata svolta una ricerca di mercato nell'area oggetto di stima, al fine di individuare delle compravendite recenti di immobili appartenenti al segmento residenziale in esame. Dalla ricerca sono emerse alcune compravendite all'interno del complesso residenziale posto a poche decine di metri da quello oggetto di stima, tutte riferite agli ultimi quattro mesi. Le schede relative ai comparabili presi in esame sono disponibili presso lo studio del sottoscritto Esperto Stimatore:

- 1) Comparabile 1 – Via Giovanni Lazzara, 21 – piano secondo
- 2) Comparabile 2 - Via Giovanni Lazzara, 21 – piano terreno

I prezzi di vendita dei comparabili sopra riportati sono stati corretti in funzione dei prezzi marginali delle caratteristiche quantitative data, livello di piano, superficie commerciale, stato di manutenzione interna ed esterna.

Dall'applicazione del metodo è stato individuato un prezzo unitario di €/mq 2.059,39. Poiché i comparabili sono costituiti da appartamenti posti in un grande complesso e risultano meno appetibili sul mercato di quelli oggetto di stima, che sono al contrario situati in edifici di 12 unità, il valore unitario utilizzato per determinare il valore del costruito è stato arrotondato



ad €/mq 2.200,00

corrispondente ad un aumento di circa il 7%.

Detto valore, applicato alle superfici commerciali per le quali si prevede la vendita, porta ad un corrispondente valore delle opere ultimate di:

mq 6.556,64 x €/mq 2.200,00 = € 14.424.616,80

Costo unitario di costruzione

Da indagini di mercato relative ad iniziative immobiliari attuate recentemente sul territorio, è emerso un costo unitario di costruzione di circa €/mq 1.100 (desunto dai prezzi degli Ordini degli ingegneri e degli Architetti della provincia di Milano, ridotti di €/mq 100 per tenere conto dei minori costi in uso nella zona dell'Italia centrale).

Il costo di costruzione è il seguente (i coefficienti di ragguaglio sono diversi rispetto a quelli utilizzati per determinare la superficie commerciale):

mq 6.375,95 x €/mq 1.100,00 = € 7.013.547,20

Criterio estimativo della trasformazione

Come esposto in precedenza il criterio prevede che la valutazione venga effettuata attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

Il costo di trasformazione deve tenere conto sia dei costi di realizzo sia delle spese connesse all'operazione immobiliare: oneri passivi legati al finanziamento, spese tecniche, oneri di urbanizzazioni e contributi concessori, costi connessi alla stipula del contratto e spese per la commercializzazione, determinati in funzione delle seguenti assunzioni:

- percentuale di finanziamento 50%
- tasso di mutuo 2,0%
- orizzonte temporale dell'operazione 36 mesi
- costo unitario di costruzione €/mq 1.100
- incidenza dei costi connessi alla stipula dei contratti 7/1000
- incidenza spese tecniche sul costo di costruzione 8%

- oneri urbanizzazione e contributo costo costruzione come da tabelle comunali 2020 (vedi Allegato 3) ed arrotondato ad € 1.300.000,00
- incidenza spese di commercializzazione sul costo di costruzione 1%
- oneri passivi calcolati con l'interesse pari al tasso di mutuo
- utile immobiliare annuo atteso 17,5%

I valori individuati devono essere ripartiti su un orizzonte temporale che tenga conto del probabile andamento dei flussi attivi e passivi.

Per l'iniziativa in esame è stato assunto un orizzonte temporale di 36 mesi, con i flussi passivi (costi) ripartiti dal mese 0 al mese 24 ed i flussi attivi (ricavi) ripartiti dal mese 12 al mese 36, secondo le seguenti percentuali.

Periodo (mesi)	Flussi %	
	Passivi	Attivi
0	30%	
6	25%	
12	20%	20%
18	15%	30%
24	10%	20%
30		15%
36		15%

Attualizzando i flussi di cassa si ottiene il valore del lotto di terreno edificabile.

8.3 Valore di stima

Applicando il criterio della trasformazione con i valori ed i flussi di cassa sopra indicati, è stato determinato il seguente valore (vedi Allegato n. 4):

€ 2.476.000,00

9 Vincoli e formalità

Non è stata accertata la presenza di ulteriori vincoli e formalità gravanti sui beni.

10 Fascicolo allegati

1. Visure catastali ed estratto di mappa;
2. Certificato di destinazione urbanistica;
3. Progetto presentato in Comune dal Consorzio;
4. Tabella oneri 2020;
5. Calcolo valore unitario con il metodo MCA;
6. Calcolo valore di trasformazione;
7. Quotazioni O.M.I.

Livorno, 25 Febbraio 2021

Ing. [REDACTED]