Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
01003031 00006379 WDAH6001
00135490 20/01/2020 09:50:00
4528-00088 71C9B18A7744F757
IDENTIFICATIVO : 01181250067525
8 1 18 125006 752 5

NICOLA AGENO
STUDIO DI ARCHITETTURA

PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA

RELAZIONE IN MERITO ALLO STATO DI DIRITTO E STIMA A PREZZO DI MERCATO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE TURISTICO/RESIDENZIALE SITO NEL COMUNE DI RIO NELL'ELBA IN LOCALITÀ LA GINESTRA DENOMINATO "RTA LE GINESTRE."

Il sottoscritto arch. Nicola Ageno, con studio a Portoferraio in via Capo Bianco n. 7, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Livorno al n. 321 (cod. fisc. GNANCL68C18G912J), ha ricevuto incarico dal Dott. Giovanni Semboloni, in qualità di curatore fallimentare della soc. Cooperativa Le Ginestre, per la stima del più probabile valore di mercato di un complesso immobiliare (fabbricati e terreni) a destinazione turistico/residenziale sito nel Comune di Rio nell'Elba in loc. La Ginestra, situato nei pressi della strada provinciale per Porto Azzurro.

Esperiti i necessari accertamenti presso il catasto e l'ufficio tecnico comunale e reperita la documentazione disponibile e effettuati i sopralluoghi in loco, espone quanto appresso.

RELAZIONE DI STIMA

UBICAZIONE

Gli immobili si trovano nel Comune di Rio nell'Elba in loc. la Ginestra e confinano con la strada provinciale per Porto Azzurro, la strada per il Volterraio, il fosso della Ginestra e proprietà private.

Nelle zone limitrofe sono presenti varie costruzioni di tipo residenziale con uno o due livelli fuori terra e terreni coltivati o in stato di abbandono. L'area interessata, stante anche la presenza delle opere di urbanizzazione primaria, può essere considerata area marginale di zona edificata.

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

DESCRIZIONE GENERALE

Si tratta di un appezzamento di terreno in forte pendenza, con visuale panoramica verso la valle di Rio Marina, di forma abbastanza regolare di circa mq. 16.000 con la presenza di vegetazione incolta, sul quale sono edificati al grezzo immobili a destinazione turistico/residenziale della superficie lorda di quasi 3.200 mq. oltre locali accessori.

Il complesso immobiliare è composto da 6 blocchi di edifici al grezzo, di cui 5 di nuova edificazione e una casa colonica oggetto di ristrutturazione.

Gli immobili si sviluppano su due piani fuori terra, seguendo l'andamento del terreno, caratterizzato da una clivometria molto accentuata; risultano in costruzione anche i garages, mentre la piscina e la viabilità previste nel progetto non risultano ancora costruiti.

I tetti risultano ultimati, così come parte degli intonaci e impianti e tramezzi interni, non sono presenti, invece, infissi, pavimenti o altre finiture.

Dato i circa cinque anni di abbandono del cantiere, sugli immobili stanno cominciando a presentarsi i primi segni di deterioramento.

Rimangono a oggi pertanto da eseguire tutte le sistemazioni esterne su tutta l'estensione del lotto; sono da completare tutti gli impianti interni ai singoli alloggi, ai locali di servizio e nelle parti comuni; devono essere realizzate tutte le finiture interne ai singoli alloggi e ai locali di servizio e nelle parti comuni (pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni).

CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Rio nell'Elba, i terreni ricadono in zona 1.3.2.10, assimilabile alle zone territoriali omogenee "C" di cui al D.M. n. 1444/1968.

Si tratta di un intervento soggetto a Permesso di Costruire, per il quale è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 3/2007 (con annessa Autorizzazione Paesaggistica rilasciata previo parere della Soprintendenza di Pisa), poi oggetto di numerose varianti in corso d'opera.

CONFORMITA' CATASTALE

Il terreno è distinto catastalmente al Foglio n. 16 mappali n. 144-434-435. Essendo il cantiere ancora non ultimato gli immobili devono ancora essere accatastati.

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

DIFFORMITA'

Dal sopralluogo non sembrano emergere abusi edilizi o difformità importanti rispetto ai titoli abilitativi.

Si fa presente che, ovviamente, dato il lasso di tempo trascorso, i titoli abilitativi sono decaduti e che la normativa regionale e nazionale che aveva consentito il loro rilascio, nel frattempo, ha subito modificazioni.

METODO DI STIMA

Per la perizia estimativa dell'immobile in fase di costruzione al fine di soddisfare la richiesta del Commissario Liquidatore si procederà, alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, attraverso il procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni similari presenti sul territorio, dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, senza, peraltro, discostarsi dai prezzi di compravendita pubblicati dal Ministero delle Finanze a cura del Dipartimento del Territorio.

Per determinare il valore degli immobili oggetto di stima si è innanzitutto individuato il criterio di stima che è di tipo diretto (o sintetico) e consiste nel desumere il valore di mercato dalla ricerca di trasferimenti di immobili similari ed in zone vicine attingendone i prezzi di compravendita in epoca prossima a quella di riferimento della stima. I prezzi sono riferiti al parametro unitario metro quadrato di superficie lorda.

In generale, al variare della tipologia di immobile oggetto di stima, le superficie accessorie sono state rapportate alla superficie lorda mediante opportuni coefficienti correttivi. Le superfici quali balconi e terrazzi, vengono valutati al 30%, i giardini e gli spazi esterni vengono valutati al 5%, mentre la zona garage al 40%.

Essendo l'immobile al grezzo e non avendo parametri di riferimento nelle vicinanze analoghi si è valutato il costo di trasformazione, cioè si è ricavato il valore del bene come se fosse "a nuovo" diminuito dei costi necessari per sostenere la trasformazione.

Di fatto, essendo tale immobile incompleto (mancanza di finiture, impianti, serramenti, ecc.), lo si è valutato come se fosse completo (valore del bene trasformato), attraverso la comparazione con beni analoghi, e successivamente ne sono stati detratti i costi per sostenere il completamento del bene, ottenendo così il valore di stima.

I prezzi sono stati attinti presso la banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che semestralmente rileva i dati delle compravendite direttamente attraverso gli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari del territorio (usufruendo di dati relativi a comuni limitrofi non essendo presenti dati sul comune di Rio nell'Elba) e da agenzie immobiliari che operano in zona.

Nello specifico la banca dati OMI è priva di valori per il comune di Rio Elba e i valori dei comuni limitrofi quali Porto Azzurro non sono utilizzabili in quanto di appetibilità turistico/commerciale senz'altro superiore.

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

Si considera che il prezzo di mercato di fabbricati (ultimati) aventi caratteristiche similari è indicativamente di €/mq. 2.000,00, pur essendo lo stesso notevolmente variabile in relazione a fattori diversi; nel caso specifico possono evidenziarsi soprattutto fattori di decremento del valore quali necessità di opere di manutenzione, risanamento e completamento degli edifici e delle opere di urbanizzazione, scarsa richiesta di mercato di immobili turistico/ricettivi.

Pertanto sommariamente per completare i lavori sopraelencati per far si che il fabbricato divenga agibile ed abitabile come da permesso a costruire presentato si può preventivare una spesa di circa €. 1.300,00/mq.

TUTTO CIÒ PREMESSO

Considerata l'ubicazione dell'area, le caratteristiche degli immobili, la destinazione urbanistica, nonché tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche,

STIMA

Considerando quindi i Metri Quadri commerciali ragguagliati in 3195; considerando altresì il valore €/mq in € 2.000 (valore immobile finito) - € 1.300 (costo di costruzione per finire le opere) = € 700 mq. (valore degli immobili in questione).
Il più probabile valore venale del complesso immobiliare (fabbricati e terreni) identificato in oggetto è dunque mq. 3.195 x € 700 = **€ 2.236.500,00** - diconsi euro duemilioniduecentotrentaseimilacinquecento/00, determinato per via sintetica.

Portoferraio, 15/7/2017.

il tecnico incaricato

(arch. Nicola Ageno)

Foglio1

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

COOP. LE GINESTRE

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

SCHEDA Contabile

N.	TIPO di costruzione di riferimento	Valorex mq.	TOT superficie mq.	VALORE	
A	*COSTO DI COSTRUZIONE*	1.300,00	3.195,00	**4.153.500,00**	
B	*QUOTAZIONE Immobiliare AGENZIA DEL TERRITORIO*	1.800,00	3.195,00	**5.751.000,00**	
C	*VALORE DI MERCATO*	2.000,00	3.195,00	**6.390.000,00**	
	TOTALE Media dei Valori	1.900,00		**6.070.500,00**	
D	*COSTO per Ultimazione LAVORI*	1.300,00	3.195,00	**4.153.500,00**	
	VALORE FINALE DI STIMA	700,00	3.195,00	**2.236.500,00**	

N.B.-1. Il riferimento è ad Immobili similari a destinazione turistica, posti in zona collinare interna dell'isola d'Elba-

2. Il prezzo unitario è riferito alla superficie abitativa finita di mq. Uno.

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

Blocco	Appartamento	Sup. Utile (MQ)	Vol. Utile (MC)	Terrazze/ Portico	Locali tecnici	Sottotetti	Posto auto
A	1 Pt	35,00	94,50	/	si (mq 5,25)	/	si
	1 Pp	35,00	94,50	/	/	/	si
	2 Pt	51,75	139,73	portico mq 28,10	si (mq 4,30))	/	si
	2 Pp	51,75	139,73	terrazza mq 28,10	/	si (sup. util. mq 15,58, h. media 1,47m)	si
	3 Pt	57,15	154,31	portico mq 28,10	si (mq 4,30))	/	si
	3 Pp	57,15	154,31	terrazza mq 28,10	/	/	si
	4 Pt	49,65	134,06	/	si (mq 5,55)	/	si
	4 Pp	49,65	134,06	terrazza mq 10,70	/	si (sup. util. mq 14,00, h. media 1,47m)	si
	5 Pt	51,35	138,65	/	si (5,60)	/	si
	5 Pp	51,35	138,65	terrazza mq 10,70	/	si (sup. util. mq 14,43, h. media 1,47m)	si
	6 Pt	53,75	145,13	portico mq 27,45	/	/	si
	6 Pp	53,75	145,13	terrazza mq 27,45	/	/	si
	7 Pt	45,00	121,50	/	si (mq 5,15)	/	si
	7 Pp	45,00	121,50	/	/	si (sup. util. mq 15,35, h. media 1,47m)	si
	8 Pt	49,45	133,52	/	si (mq 5,15)	/	si
	8 Pp	49,45	133,52	/	/	/	si
	TOTALE	**786,20**	**2122,74**				
B	1 Pt	33,75	91,13	/	si (mq 4,90)	/	si
	1 Pp	33,75	91,13	/	/	/	si
	2 Pt	34,00	91,80	/	si (mq 5,30)	/	si
	2 Pt	34,00	91,80	/	/	/	si
	3 Pt	35,85	96,80	/	/	/	si
	3 Pp	35,85	96,80	/	/	si (sup. util. mq 10,15, h. media 1,47m)	si
	4 Pt	34,50	93,15	portico mq 15,50	si (4,60)	/	si
	4 Pp	34,50	93,15	terrazza mq 15,50	/	/	si
	5 Pt	38,55	104,09	portico mq 15,50	si 5,20)	/	si
	5 Pp	38,55	104,09	terrazza mq 15,50	/	/	si
	6 Pt	33,35	90,05	portico mq 15,50	si (3,75)	/	si
	6 Pp	33,35	90,05	terrazza mq 15,50	/	si (sup. util. mq 9,54, h. media 1,47m)	si
	7 Pt	35,45	95,72	/	si (mq 3,35)	/	si
	7 Pp	35,45	95,72	/	/	si (sup. util. mq 10,30, h. media 1,47m)	si
	8 Pt	33,40	90,18	/	si (mq 3,35)	/	si
	8 Pp	33,40	90,18	/	/	/	si
	9 Pt	33,00	89,10	/	si (mq 5,35)	/	

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

	9 Pp	33,00	89,10	/	/	si (sup. util. mq 9,30, h. media 1,47m)	
Blocco	**Appartamento**	**Sup. Utile (MQ)**	**Vol. Utile (MC)**	**Terrazze/ Portico**	**Locali tecnici**	**Sottotetti**	**Posto auto**
	TOTALE	**623,70**	**1683,99**				
C	1 Pt	44,50	120,15	/	si (mq 5,15)	/	si
	1 Pp	44,50	120,15	/	/	/	si
	2 Pt	52,55	141,89	portico mq 25,20	/	/	si
	2 Pt	52,55	141,89	terrazza mq 25,20	/	/	si
	3 Pt	41,80	112,86	/	si (mq 3,30)	/	si
	3 Pp	41,80	112,86	/	/	/	si
	4 Pt	42,50	114,75	/	si (mq 3,30)	/	si
	4 Pp	42,50	114,75	/	/	si (sup. util. mq 11,85, h. media 1,47m)	si
	5 Pt	42,00	113,40	/	si (mq 3,20)	/	si
	5 Pp	42,00	113,40	/	/	/	si
	6 Pt	39,70	107,19	/	si (mq 3,20)	/	si
	6 Pp	39,70	107,19	/	/	si (sup. util. mq 11,50, h. media 1,47m)	si
	7 Pt	50,45	136,22	portico mq 19,60	si (mq4,80)	/	si
	7 Pp	50,45	136,22	terrazza mq 19,60	/	/	si
	TOTALE	**627,00**	**1692,90**				
D	1 Pt	58,80	158,76	/	si (mq 5,14)	/	si
	1 Pp	58,80	158,76	/	/	/	si
	2 Pt	36,00	97,20	portico mq 18,40	si (mq 5,68)	/	si
	2 Pt	36,00	97,20	terrazza mq 18,40	/	/	si
	3 Pt	34,90	94,23	portico mq 18,40	si (mq 3,42)	/	si
	3 Pp	34,90	94,23	terrazza mq 18,40	/	si (sup. util. mq 9,90, h. media 1,47m)	si
	4 Pt	35,80	96,66	portico mq 18,40	si (mq 3,42)	/	si
	4 Pp	35,80	96,66	terrazza mq 18,40	/	/	si
	5 Pt	53,80	145,26	/	si (mq 5,25)	/	si
	5 Pp	53,80	145,26	/	/	si (sup. util. mq 15,78, h. media 1,47m)	si
	TOTALE	**438,60**	**1184,22**				
E	1	33,45	90,32	giardino mq 18,00	/	/	si
	2	33,45	90,32	giardino mq 18,00	/	/	si
	3	33,45	90,32	giardino mq 18,00	/	/	si
	4	33,45	90,32	giardino mq 18,00	/	/	si
	5	33,45	90,32	giardino mq 18,00	/	/	si
	6	33,45	90,32	giardino mq 18,00	/	/	si
	7	33,45	90,32	giardino mq 18,00	/	/	si
	8	33,45	90,32	giardino mq 18,00	/	/	si
	TOTALE	**267,60**	**722,52**				
Casa Colonica	Pt	122,00	160,55	/	/	/	si

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

	monolocalePp	28,00	75,60	/	/	/	si
	bilocale A Pp	42,00	113,40	/	/	/	si
	bilocale B Pp	45,00	121,50	/	/	/	si
	TOTALE	**237,00**	**471,05**				

TOTALI

SUPERFICIE TERRITORIALE **mq 15.988,00**
SUPERFICIE DI PROGETTO **mq 3.195,00**

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

FASC. 4/2020
CRON. 4/20
REP.

TRIBUNALE DI LIVORNO
SEZIONE DISTACCATA DI PORTOFERRAIO

L'anno 2020 il giorno Venti del mese di Gennaio

Avanti il sottoscritto Cancelliere del Tribunale di Livorno – Sezione Distaccata di Portoferraio, è compars... l sig. [redacted] nato a [redacted] l quale chiede di asseverare con giuramento la perizia stragiudiziale che precede.

Il Cancelliere, previe le ammonizioni di Legge, invita il predetto al giuramento di rito, che egli presta, ripetendo:

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

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