

ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO DI

FALLIMENTO N.1943/1998

In riferimento alla procedura ascritta ed ai contenuti del verbale di cui all'udienza del 07/06/2016, nonché al successivo accoglimento, in data 22/07/2016, della richiesta formulata dal curatore fallimentare, rag. Mauro Mantovani, con la quale il geom.Fulvio Venturini, già nominato quale esperto per l'espletamento dell'incarico, veniva sostituito dal sottoscritto, arch.Giampiero Razzauti, limitatamente ai beni posti in via Lamarmora nn.15-17, il perito che scrive ricorda il quesito formulato, finalizzato alla redazione di una breve integrazione della propria perizia, già depositata agli atti nel maggio 2009:

a) **QUESITO:** (*lo stimatore*)

- ① descriva sinteticamente i beni
- ② chiarisca la situazione proprietaria
- ③ verifichi l'incidenza della nuova costruzione sulla consistenza e sul valore (descrivendola e indicando la data di ultimazione dei lavori, anche al fine di verificare la possibilità di esperimento di azioni a tutela della proprietà del fallimento)
- ④ aggiorni i valori degli immobili

b) **RISPOSTE AL QUESITO**

❶ (lo stimatore)[...] *descriva sinteticamente i beni*

I beni, oggetto della presente procedura esecutiva, si ricorda, sono tre appartamenti di civile abitazione, componenti, unitamente ad un vano scala ad uso condominiale a questi asservito, la totalità di una palazzina di tre piani fuori terra, in linea ed a filo strada, posta a Livorno in via Lamarmora nn.15-17. Come riportato nella precedente relazione peritale del maggio 2009, di cui il presente documento costituisce integrazione, si ricorda, inoltre, che ciascuno dei beni sopra indicati era stato individuato in proprio lotto di vendita, distinto dagli altri, e comprensivo della quota-parte di superfici poste a comune delle singole unità immobiliari. Più dettagliatamente:

**LOTTO N.1:** piena proprietà di un appartamento per civile abitazione occupante l'intero piano secondo dell'immobile di cui costituisce porzione ed accessibile, tramite vano scala comune, dall'ingresso stradale posto al n.17 di via Lamarmora, in Livorno.

**Dati catastali:** N.C.E.U. di Livorno - foglio 18, part.1263, sub.4, cat.A2/2, consistenza 5 vani, rendita €.632,66; i

**Composizione:** ingresso-soggiorno, pranzo, due camere, bagno, cucinotto, veranda e due ripostigli, uno, di più ampie dimensioni, accessibile dalla veranda, l'altro, esterno all'unità abitativa, accessibile dal ripiano del vano scala condominiale.

**Superficie:** 70,63 mq. di superficie convenzionale

**Disponibilità dei beni:** il contratto di comodato d'uso n.2062 serie 3 del 13/03/1996, prima gravante sul bene, risulterebbe scaduto alla data del 28/02/2014 e non più rinnovato. L'appartamento, alla data del sopralluogo peritale, è risultato libero.

**LOTTO N.2:** piena proprietà di un appartamento per civile abitazione occupante l'intero piano primo dell'immobile di cui costituisce porzione ed accessibile, unitamente all'unità collocata al secondo piano del medesimo immobile, da ingresso stradale posto al n.17 di via Lamarmora, in Livorno

**Dati catastali:** N.C.E.U. di Livorno - foglio 18, part.1263, sub.3, cat.A2/2, consistenza 7 vani, rendita €.885,72;

**Composizione:** ingresso-disimpegno, pranzo, cucina, due camere, soggiorno (vano doppio), bagno, terrazza, di oltre 17 mq, e due ripostigli.

**Superficie:** 146,29 mq. di superficie convenzionale

**Disponibilità dei beni:** L'appartamento, alla data del sopralluogo peritale, è risultato libero ed a completa disposizione dell:

**LOTTO N.3:** piena proprietà di un appartamento per civile abitazione occupante l'intero piano terra dell'immobile di cui costituisce porzione ed accessibile da ingresso stradale posto al n.15 di via Lamarmora, in Livorno.

**Dati catastali:** N.C.E.U. di Livorno - foglio 18, part.1263, sub.5, cat.A2/3, consistenza 8 vani, rendita €.1.198,18;

**Composizione:** cinque vani di abitazione, uno dei quali variamente articolato, a formare un grande disimpegno centrale, cucina abitabile, due locali wc, ripostiglio e corte esclusiva di oltre 40 mq.

**Superficie:** 196,16 mq. di superficie convenzionale

**Disponibilità dei beni:** il contratto di comodato d'uso n.2060 serie 3 del 13/03/1996, gravante sul bene, risulterebbe scaduto alla data del 28/02/2014 e non più rinnovato. Alla data del sopralluogo peritale, però, l'appartamento è

risultato occupato dagli stessi soggetti che lo abitavano in virtù del suddetto contratto di comodato.

② (lo stimatore)[...] chiarisca la situazione proprietaria

Attualmente, la proprietà dell'intera palazzina, comprensiva, cioè delle tre unità abitative e del vano scala comune, è di  
; in virtù delle seguenti trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE n°1454 del 14/02/1995, **certificato di denunciata successione**

- **contro:** .F. , nata il  
, per l'intera quota di proprietà (nell'atto sono compresi anche altri beni non oggetto della presente procedura esecutiva)

- **a favore:** C.F. , nata il  
il : per la quota di 1/3 di proprietà ed 2/3 di usufrutto;  
, C.F. , nata a L il  
, per la quota di 1/3 di nuda proprietà;  
nata a l ; per la quota di  
1/3 di nuda proprietà;

- **oggetto:** unità immobiliari unitariamente rappresentate al N.C.E.U. di Livorno nel foglio 17 (in realtà 17/A, poi divenuto 18 - n.d.p.), part.1263 - rispettivamente sub.1 e sub.2 (poi soppressi a costituire il sub.5 - n.d.p.), sub.3, sub.4 - oltre ad altra unità immobiliare non interessante la presente procedura

2. TRASCRIZIONE n°6142 del 04/08/1995, **compravendita** (notaio dr. M.Miccoli n.rep. 27623 del 02/08/1995)

Firmato Da: RAZZAUTI GIAMPIERO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 169813147591389943bacef66a460e6

- **contro:** \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, per ½ di quota proprietaria (*nota: si evidenzia la data di trascrizione, precedente a quella della formalità n.6348 del 22/08/95, - vedi dopo - con la quale il soggetto diventava effettivamente proprietario della quota di 1/2 di proprietà oggetto di compravendita*)
- **a favore:** \_\_\_\_\_ nat \_\_\_\_\_ .I \_\_\_\_\_, per la quota di ½ di proprietà
- **oggetto:** unità immobiliari unitariamente rappresentate al N.C.E.U. di Livorno nel foglio 17, part.1263 – rispettivamente sub.1 e sub.2 (*poi soppressi a costituire il sub.5 – n.d.p.*), sub.3, sub.4

3. TRASCRIZIONE n°6348 del 22/08/1995, **donazione** (notaio dr. M.Miccoli n.rep. 27622 del 02/08/1995)

- **contro:** \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/3 di proprietà e 2/3 di usufrutto
- **a favore:** \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, per la quota di 1/6 di proprietà ed 1/3 di usufrutto; \_\_\_\_\_ nat \_\_\_\_\_ /, per la quota di 1/6 di proprietà ed 1/3 di usufrutto;
- **oggetto:** unità immobiliari unitariamente rappresentate al N.C.E.U. di Livorno nel foglio 17, part.1263 – rispettivamente sub.1 e sub.2 (*poi soppressi a costituire il sub.5 – n.d.p.*), sub.3, sub.4

**3** (lo stimatore)[...] verifichi l'incidenza della nuova costruzione sulla consistenza e sul valore (descrivendola e indicando la data di ultimazione dei lavori, anche al fine di verificare la possibilità di esperimento di azioni a tutela della proprietà del fallimento)

La palazzina oggetto della presente procedura fallimentare, di cui fanno parte tutte le unità immobiliari periziate, è un'immobile posto a filo strada, in linea con gli altri edifici, a questa limitrofi: il tutto a costituire, lungo il lato sud di via Lamarmora, in asse est-ovest, una cortina urbana continua, a partire dall'incrocio con Piazza San Marco, fino all'angolo con via della Torretta. L'attuale continuità di facciata di questo tratto d'isolato urbano, prima interrotta all'altezza dell'edificio periziato, oltre il quale si estendeva un'ampia area diversamente edificata e, secondo le testimonianze raccolte, in stato di degrado, ha trovato la sua conformazione attuale con l'edificazione, nel triennio 2009/2012, di un complesso immobiliare ad uso esclusivamente residenziale, realizzato su tale area in ottemperanza alle prescrizioni di piano previste dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Livorno.

Di proprietà della [redacted], il nuovo edificio è passato attraverso due distinte revisioni progettuali, con l'approvazione definitiva avvenuta il 09/07/2009 tramite rilascio del Permesso a Costruire n.64/2009 e successiva convenzione tra la proprietà ed il Comune di Livorno, protocollata al n.58497 del medesimo anno. Preventivamente era stata effettuata la totale demolizione delle costruzioni pre-esistenti sull'area interessata: intervento asseverato con DIA n.31225/08, ultimato nell'agosto dell'anno seguente (comunicazione di fine lavori n.70830/09 del 07/08/2009).

Nella conformazione del nuovo immobile è evidente la volontà del progettista di ricomporre l'integrità urbana, prima interrotta dalla presenza della suddetta area diversamente edificata, realizzando un edificato che, nel riproporre la tipologia edilizia prevalente, ottemperasse alla volontà di riqualificazione del

quartiere, come previsto dalla scheda normativa n.5 del Regolamento Urbanistico comunale. Per tale motivo, a proseguire dalla parete perimetrale ovest della palazzina, colpita dalla procedura esecutiva fallimentare in corso, più in particolare in aderenza a questa, a meno del distacco minimo di 20-30 cm imposto dalla normativa antisismica vigente, si articola l'edificato del nuovo complesso immobiliare, a proseguire verso ovest, sino all'angolo con via della Torretta, quindi, lungo questa, fino all'angolo con la via Eugenia. Il nuovo immobile si configura, pertanto, come una cortina continua di edificato, a forma di C, racchiudente al suo interno un'ampia area allestita a verde pubblico (presenti percorsi pedonali, aree di sosta e di gioco per i bambini), con accesso sia pedonale che carrabile, sulla quale sono ospitati 35 posti auto, anch'essi ad uso pubblico, nonché l'accesso al piano interrato dell'edificio, presso il quale è stata realizzata l'autorimessa privata per i residenti.

L'immobile è articolato in tre distinti corpi di fabbrica, tra loro contigui: il fabbricato A, di tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto, quest'ultimo in parte abitabile, aggettante interamente su via Lamarmora ed interessante, con la sua testata est, la palazzina oggetto di fallimento; il fabbricato B, di due piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, articolato tra l'angolo di via Lamarmora ed il primo tratto di via della Torretta; il fabbricato C, anch'esso di due piani fuori terra e piano sottotetto, parte su via della Torretta, parte su via Eugenia. La totalità delle 45 unità immobiliari presenti hanno un uso esclusivamente residenziale. A queste si aggiungono 21 box-auto e 14 posti auto privati, realizzati al piano interrato dell'immobile, accessibili tramite rampa carrabile dalla resede a verde pubblico interna alla corte.

La fine dei lavori di edificazione veniva documentata con un primo certificato di fine-lavori parziale, protocollato al n.49900 in data 13/06/2012, quindi con il certificato di fine-lavori n.56912 del 06/07/2012. Nei certificati di fine-lavori rimangono escluse le due unità immobiliari poste sulla via Lamarmora,

alla testa est dell'immobile (blocco A), rispettivamente al primo ed al secondo piano, (la porzione di edificio, cioè, in aderenza alla palazzina oggetto di questa procedura fallimentare), causa l'esistenza di una procedura giudiziaria, tuttora in essere, che vede coinvolti la \_\_\_\_\_, congiuntamente al proprio coniuge, e la \_\_\_\_\_ proprietaria del nuovo immobile, in ragione della quale non è stato possibile concludere le lavorazioni nei termini dovuti<sup>(1)</sup>. Per consentire l'ultimazione di tale porzione di edificato, essendo ormai concluso il triennio di validità del Permesso a Costruire n.64/2009, è, quindi, stata richiesta ed ottenuta una proroga al termine dei lavori, asseverata con SCIA n.68924/2013. Tutte le unità immobiliari ultimate, come pure gli spazi comuni e l'autorimessa interrata sono stati dichiarati agibili e/o abitabili con certificati di abitabilità/agibilità depositati nell'arco degli anni 2012-2015 (n.62245/2012, n.84689/2012, n.35171/2013, n.38172/2014, n.45709/2014, n.59053/2014, n.2015-0022802/E, n.2015-0039111/E, n.2015-0057149/E, n.2015-0110982/E). Restano fuori, ovviamente, le unità immobiliari sopra citate, ancora da ultimare.

Alla luce di quanto esposto sino ad ora, è giudizio di chi scrive che la presenza della nuova costruzione di proprietà \_\_\_\_\_ abbia inequivocabilmente contribuito alla valorizzazione di tutta l'area, recuperando all'uso, anche pubblico, quella parte dell'intero isolato circoscritto tra le contrade di via Lamarmora, via della Torretta e via Eugenia: elemento, questo, che ha contribuito positivamente alla riqualificazione dell'ambito urbano, di cui anche l'immobile periziato risulta far parte.

<sup>1</sup> In virtù dell'esistenza della suddetta procedura giudiziaria, tutta la documentazione edilizia relativa al progetto di edificazione del nuovo immobile è stata acquisita dalla Procura della Repubblica, nella cui sede locale si trova tuttora. L'accesso per la visione di questa, pertanto, è stato subordinato all'ottenimento della necessaria autorizzazione giudiziaria, richiesta in data 05/08/2016, ma ottenuta solo alla metà del mese di ottobre.

Più specificatamente, per quanto riguarda, viceversa, il bene periziato, il nuovo sopralluogo del settembre 2016 ha evidenziato la presenza di due elementi essenziali ai fini della valutazione del bene, prima non riscontrati (sopralluogo del maggio 2009):

- la parete, a ridosso della quale prende avvio la nuova costruzione di proprietà è risultata affetta da importanti infiltrazioni di umidità che, per morfologia e posizionamento in seno al paramento murario interno del vano-scala comune, come pure di uno dei vani interni all'unità immobiliare del piano terra (lotto n.3), sembrerebbe provenire dallo spiccatto della fondazione, comunque dal sottosuolo (umidità da risalita). Ciò contrasterebbe con quanto sostenuto dalla | | : avrebbe lamentato la mancata apposizione, per molti mesi, della necessaria scossalina in rame, a protezione dell'intercapedine venutasi a creare tra i due edifici (le pareti, si ricorda, distano tra loro alcune decine di centimetri, come previsto dalla normativa antisismica vigente), con conseguente intrusione di acqua meteorica. La mancata aereazione del vano scala, causa la chiusura delle due aperture prima presenti, avrebbe favorito, poi, la comparsa di tale umidità nel paramento murario stesso. Occorre precisare, comunque, che, alla data del sopralluogo peritale, tale scossalina è risulta correttamente apposta, a meno del primo tratto verticale di circa. 3,00 ml, a partire dal piano stradale: questo, presumibilmente, per favorire l'aereazione interna dell'intercapedine stessa. Nella valutazione che segue, si è tenuto conto di ciò detraendo dal valore di mercato dei beni i presumibili costi legati ad un auspicabile intervento di deumidificazione della parete interessata, quindi ripartendo tale importo tra le tre unità immobiliari, secondo una caratura millesimale (il vano scala rappresenta, infatti, bene comune a tutti i lotti di vendita)
- i soffitti dell'unità immobiliare posta al piano secondo dell'immobile (Lotto n .1) sono risultati affetti da infiltrazioni di acqua meteorica, causa il dissesto della

copertura soprastante, rese evidenti dalla presenza di estese macchiate di umidità, nonché distacchi d'intonaco in quasi tutti i vani dell'appartamento (vedi foto allegate). Il danneggiamento, sicuramente dovuto alla mancata manutenzione negli anni, potrebbe essere stato accentuato dalla eliminazione di una grossa pianta rampicante, prima infestante l'intera parete ovest della palazzina, come pure la copertura della stessa (vedi foto allegate alla relazione peritale del maggio 2009). Anche in questo caso, trattandosi di bene comune ai tre lotti di vendita, si è provveduto a individuare il presumibile intervento manutentivo, ripartendone i costi secondo una caratura millesimale, nonché detraendo l'importo così individuato dal valore di mercato di ciascuno di questi.

**4** (lo stimatore)[...] *aggiorni il valore degli immobili*

Dall'analisi delle variazioni occorse al mercato immobiliare per destinazioni residenziale dal 2009, anno di redazione della stima di cui alla procedura n.1943/98, ad oggi, si evince come questo abbia subito una contrazione di circa il 21% (20,80% - fonte Agenzia delle Entrate). Dopo l'arresto, alla fine del 2008, del trend di crescita sino ad allora osservato ed un prima inversione di tendenza, sebbene di lieve entità, tra il 2009 ed il 2011, vi è stata, infatti, una successiva inversione al ribasso, repentinamente maturata in un abbattimento percentuale del -19% circa tra gli anni 2012-2016. Tale andamento, è doveroso precisare, s'intende riferito all'intero specifico comparto urbano del capoluogo.

Occorre, poi, tenere conto della vetustà nel frattempo maturata, nonché del stato di manutenzione riscontrato alla data del più recente sopralluogo. Si evidenziano, a tale proposito, le precarie condizioni dell'appartamento posto al piano secondo (Lotto n.1), nel quale, forse per una cattiva manutenzione dell'intera copertura soprastante, abbondanti infiltrazioni di acqua meteorica hanno generato diffuse efflorescenze di muffa sui soffitti (realizzati in laterizio ed

acciaio) dei locali interni, nonché causato il distacco di alcune porzioni d'intonaco da quest'ultimi. Nel vano-scale comune alle tre unità abitative, inoltre, la parete perimetrale posta a confine con l'edificio appena ultimato, già citato al quesito n.3 che precede, evidenzia la presenza di notevole umidità, probabilmente di risalita, nel paramento murario stesso, a partire dallo spiccato del pavimento. L'umidità, sebbene in misura più lieve, è presente, poi, anche nella porzione della medesima parete che segue all'interno dell'unità immobiliare del piano terra (Lotto n.3).

Si riporta, di seguito, una stima approssimativa dei costi necessari all'eliminazione dei danni suddetti, tutti riguardanti porzioni di edificio ad uso comune, da ripartire, quindi da detrarre dal valore di stima, secondo le rispettive quote millesimali di ciascuna delle unità immobiliari periziate:

a) Determinazione delle quote millesimali di calcolo:

- Lotto n.1 (piano 2°) = 148,43‰
  - Lotto n.2 (piano 1°) = 325,70‰
  - Lotto n.3 (piano 3°) = 525,87‰
- 1.000,00‰

b) Determinazione dei costi di riparazione (rif. Regione Toscana - Prezziario Ufficiale di Riferimento - ed. 2016)

- *ripristino della copertura* comprensivo di: smontaggio del tetto in legno e laterizio e accatastamento del materiale al piano di appoggio; fornitura e apposizione di membrana impermeabilizzante posta a fiamma; rifacimento di manto di copertura con utilizzo di materiale precedentemente smontato ed eventuale sostituzione di tegole con elementi nuovi (ipotesi 30% di elementi da sostituire)

Costo unitario	€.	107,87/mq
Quantità di calcolo		103,00 mq
€ 107,87 x 103,00 mq.		€ 11.110,61

- *ripristino solaio di sottotetto* comprensivo di: demolizione struttura esistente (escluso profilati metallici originari) e successivo rifacimento di solaio in acciaio e laterizio con il riutilizzo dei profilati originari; apposizione di intonaco civile e verniciatura a tempera lavabile per interni applicata sui soffitti interessati

Costo unitario	€ 88,27/mq
Quantità di calcolo	57,71 mq
€ 88,27 x 57,71 mq.	€ 5.094,06

- *deumidificazione parete ovest* comprensiva di rifacimento dell'intonacatura con intonaco antiumido macroporoso, antiefflorescenze, compreso asportazione completa dell'intonaco preesistente, spazzolatura ed idrolavaggio della muratura; stesura della rasatura superficiale tirata a frattazzo o rasata e successiva tinteggiatura con vernice, a calce o silicati, traspirante (h.2,00 ml dallo spiccatto del pavimento).

Costo unitario	€ 88,89/mq
Quantità di calcolo	24,00 mq
€ 88,89 x 24,00 mq.	€ 2.133,36

**Costo Totale:** € 11.110,61 + € 5.094,06 + € 2.133,36 = € 18.338,03

c) Ripartizione millesimale dei costi

- Lotto n.1 (piano 2°) = € 18.338,03 x 148,43‰ = € 2.721,91
- Lotto n.2 (piano 1°) = € 18.338,03 x 325,70‰ = € 5.972,70
- Lotto n.3 (piano 3°) = € 18.338,03 x 525,87‰ = € 9.643,42

Totale costi € 18.338,03

**AGGIORNAMENTO VALORI DI STIMA****LOTTO N.1**

Applicando il suddetto abbattimento del ~21%, il valore di stima a suo tempo espresso deve intendersi così aggiornato: € 126.997,15 x 79% = € 100.327,75. Per tenere conto della vetustà nel frattempo maturata, nonché del cattivo stato di manutenzione dell'immobile nel suo complesso, come riscontrato nel recente sopralluogo (vedi foto allegate), è poi ragionevole applicare a tale valore un ulteriore abbattimento del 10%. Il valore sarà pari € 100.327,75 x 90% = € 90.294,97. Alla somma così determinata occorre, infine, togliere la quota parte di spesa stimata per le riparazioni alla copertura e per la deumidificazione della parete ovest. La cifra pari a € 90.294,97 - € 2.721,91 = € 87.573,06, arrotondata a

€ 88.000,00

(diconsi euro ottantottomila/00) rappresenta il più probabile valore reale corrente del bene.

**LOTTO n.1 - VALORE A BASE D'ASTA:** la somma pari a (€ 90.294,97 x 0,85) - € 2.721,91 = € 74.028,81 arrotondata a

€ 74.000,00

(diconsi euro settantaquattromila/00) rappresenta il valore da porre a base d'asta per il bene.

**LOTTO N.2**

Applicando il suddetto abbattimento del ~21%, il valore di stima a suo tempo espresso deve intendersi così aggiornato: € 334.610,95 x 79% = €.

264.342,65. Per tenere conto della vetustà nel frattempo maturata, nonché del cattivo stato di manutenzione dell'immobile nel suo complesso, come riscontrato nel recente sopralluogo (vedi foto allegate), è poi ragionevole applicare a tale valore un ulteriore abbattimento del 10%. Il valore sarà pari  $€.264.342,65 \times 90\% = €.237.908,38$ . Alla somma così determinata occorre, poi, togliere il costo da sostenere per il ripristino dello stato di diritto relativo ad uno dei due vani esterni (vano est - vedi precedente relazione del maggio 2009), già quantificato in ragione di €.1.000,00, nonché la quota parte di spesa stimata per le riparazioni alla copertura e per la deumidificazione della parete ovest. La cifra pari a € 237.908,38 - (€ 1.000,00 + € 5.972,70) = € 230.935,68, arrotondata a

€ 231.000,00

(diconsi euro duecentotrentunomila/00) rappresenta il più probabile valore reale corrente del bene.

**LOTTO n.2 - VALORE A BASE D'ASTA:** la somma pari a  $(€ 237.908,38 \times 0,85) - (€ 1.000,00 + € 5.972,70) = € 195.249,42$  arrotondata a

€ 195.000,00

(diconsi euro centonovantacinquemila/00) rappresenta il valore da porre a base d'asta per il bene.

**LOTTO N.3**

Applicando il suddetto abbattimento del ~21%, il valore di stima a suo tempo espresso deve intendersi così aggiornato:  $€.400.693,58 \times 79\% = €. 316.547,93$ . Per tenere conto della vetustà nel frattempo maturata, nonché del cattivo stato di manutenzione dell'immobile nel suo complesso, come riscontrato nel recente sopralluogo (vedi foto allegate), è poi ragionevole applicare a tale

valore un ulteriore abbattimento del 10%. Il valore sarà pari €.316.547,93x 90% = €.284.893,14. Alla somma così determinata occorre, poi, togliere il costo da sostenere per la regolarizzazione catastale, già quantificato in €.500,00, il pagamento degli oneri concessori in sanatoria non ancora corrisposti (calcolo aggiornato in data 27/10/2016 dall'Amministrazione Comunale, rispetto a quanto riportato nella precedente relazione del maggio 2009), per l'ammontare complessivo di €.2.069,70 + €.6.694,74 = €.8.764,44, nonché la quota parte di spesa stimata per le riparazioni alla copertura e per la deumidificazione della parete ovest. La cifra pari a € 284.893,14 - (€ 500,00 + € 8.764,44 + € 9.643,42) = € 265.985,28, arrotondata a

€ 266.000,00

(diconsi euro duecentosessantaseimila/00) rappresenta il più probabile valore reale corrente del bene.

**LOTTO n.3 - VALORE A BASE D'ASTA:** la somma pari a € 284.893,14 x 0,85 - (€ 500,00 + € 8.764,44 + € 9.643,42) = € 223.251,31 arrotondata a

€ 223.000,00

(diconsi euro duecentoventitremila/00) rappresenta il valore da porre a base d'asta per il bene.

**AGGIORNAMENTO VALORI DI STIMA: CONCLUSIONI**

In risposta al presente quesito, si riassume, di seguito, il valore aggiornato  
di ciascun singolo lotto di vendita:

	<i>Valore reale</i>	<i>Valore a Base d'asta</i>
Lotto n.1 (P.2°)	€ 88.000,00	€ 74.000,00
Lotto n.2 (P.1°)	€ 231.000,00	€ 195.000,00
Lotto n.3 (P.T.)	€ 266.000,00	€ 223.000,00

Livorno, li 21/10/2016

Con osservanza  
arch. Giampiero Razzauti

