[redacted]
STUDIO TECNICO
[redacted]
[redacted]

Livorno 24/10/26

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

[redacted]

Esecuzione Immobiliare n ° 132/2024 R.G.

- **Promossa da:** [redacted] **Contro**: [redacted]
- **Creditore intervenuto**: [redacted]

◊

RELAZIONE INTEGRATIVA

Premesso che:

- Il sottoscritto Geom. Fulvio Vaiani, quale esperto estimatore nella presente procedura, riceve, con dispositivo del 12/10/26, incarico dall'ill.mo GdE di redigere una relazione integrativa alla perizia di stima già depositata in cancelleria telematica in data 30.12.24, riguardante un appartamento in via Malta, nel Comune di Rosignano Marittimo, di proprietà dell'esecutata per la quota del 100%;
- l'oggetto dell'integrazione riguarda la verifica della realizzazione di opere di demolizione di abusi edilizi, eseguite dalla parte esecutata, e nello specifico se tali lavori (non autorizzati) abbiano inciso sul valore del compendio pignorato e segnatamente sui costi posti a carico dell'aggiudicatario;
- in sede di sopralluogo in loco non è stato possibile accedere all'appartamento, ma l'esecutata dichiarava che le opere eseguite riguardavano solo le unità accessorie all'abitazione, esterne ad essa;

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

- il GdE concede allo scrivente giorni 15 per rispondere al quesito integrativo a partire dal 12.10.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto Geom. Fulvio Vaiani specifica quanto segue:

a seguito del sopralluogo effettuato in loco in data 21.10.26 si confermano le avvenute opere di demolizione parziale di alcuni abusi edilizi, già indicati puntualmente nella relazione tecnica di stima agli atti, ed oggetto di stima di costi necessari per la regolarizzazione.

Le opere di demolizione e regolarizzazione edilizia eseguite sono state effettuate tutte nell'area esterna alla casa, ovvero nel giardino esclusivo e nel garage **e sono le seguenti:**

1. demolizione di manufatto uso baracca realizzato in aderenza al ripostiglio esterno;

STATO RILEVATO AL 2024 (foto 1)



STATO ODIERNO (foto 2)

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



2. demolizione di controparete interna alla saracinesca di accesso al garage;

STATO RILEVATO AL 2024 (foto 3)



STATO ODIERNO (foto 4)

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



3. tamponamento porta garage (non sia ha contezza delle modalità di esecuzione delle opere e quali materiali siano stati utilizzati per tale intervento)

STATO RILEVATO AL 2024 (foto 5)



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

STATO ODIERNO (foto 6)



4. demolizione di pergolato in legno e della parete in muratura che ne tamponava porzione

STATO RILEVATO AL 2024 (foto 7)



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

STATO ODIERNO (foto 8)



Ulteriori opere realizzate:

a) realizzazione di una struttura leggera e precaria interna al garage, costruita con pannelli tipo polistirolo o similare murati e parzialmente rivestiti a calce (foto 4);

b) Gettata in cls con rete in ferro, incompleta (foto 8)

STIMA DEI COSTI DI RIMESSA IN PRISTINO O REGOLARIZZAZIONE

Per una più accurata descrizione della stima dei costi e delle opere non conformi rilevate si rimanda ad una più completa lettura della perizia, della quale si riportano a seguito i soli stralci di interesse per evitare mere ripetizioni:

– Restano invariate le spese determinazioni in perizia, relative ai punti b), c) d), h), l), m), n) per le quali era indicata la somma di € 4.500 (senza avallo di ottenimento certo di sanatoria), che non sono

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

state oggetto di modifica;

- si depennano le spese di cui al punto o) riguardanti il pergolato esterno in quanto è stato totalmente rimosso e quantificate in € 1.500;
- per quanto alle opere di cui ai punti a), e), f), g), i), indicate come insanabili, considerato che sono stati oggetto di interventi quelle indicate ai punti:

- e) riguardante il tamponamento interno alla saracinesca del garage, che è stato demolito;

- f) inerente la realizzazione di una porta di accesso al garage, la quale è stata effettivamente tamponata ma per la quale non si ha contezza che l'intervento sia stato realizzato nel rispetto delle norme di genio civile e che pertanto, al momento, ai fini cautelativi si ritiene di considerare come non eseguito,

- g) costruzione di manufatto avente struttura portante in legno, che è stato effettivamente demolito (foto 1 e 2);

resta invariato quanto indicato ai punti a) ed i) e pertanto il costo di rimessa in pristino originariamente stimato in € 5.500 deve essere ridotto, ma non depennato completamente e che quindi si ricalcola in € 2.800.

Considerato tutto quanto sopra esposto i costi di regolarizzazione urbanistica sono rideterminati in € 7.300, che si ritiene di arrotondare ad € 8.000 in funzione delle spese di demolizione e smaltimento della struttura in pannelli interna al garage e per la rimozione della gettata esterna ad esso e non completata.

VERIFICA DEL VALORE DI STIMA E DEL RIBASSO D'ASTA.

Alla luce di quanto sopra descritto il valore di stima ed il ribasso d'asta sono così aggiornati:

valore di stima aggiornato:

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

valore stimato	€ 177.000,00
detrazione per regolarità urbanistica ecc.	-€ 8.000,00
Totale	**€ 169.000,00**
(diconsi centosessantanovemila euro)	

(in luogo di € 166.000,00 per una differenza effettiva di € 3.000)

ribasso d'asta aggiornato:

Percentuale di ribasso (vedi perizia)		10,94%
valore di stima detratto dalle spese		€ 169.000,00
detrazione base d'asta	10,94%	-€ 18.488,60
Valore base d'asta		**€ 150.511,40**
Valore arrotondato ad € 151 .000,00 (centocinquantunomila euro)		

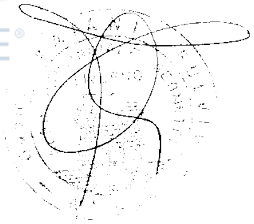
(in luogo di € 148.000,00 per una differenza effettiva di € 3.000)

CONCLUSIONI:

La rimessa in pristino dello stato dei luoghi ha interessato solo parte delle opere realizzate senza titolo, segnalate nella perizia originaria. Inoltre, seppur di poco rilievo, sono state realizzati ulteriori piccoli interventi che in piccola parte compensano i costi originariamente stimati. In conclusione l'incidenza nel valore di stima e di ribasso d'asta di quanto eseguito dalla parte esecutata è stimabile in via sintetica, ed in maggiorazione, in € 3.000,00 (tremila).

In fede. L'esperto stimatore.

Geom. [redacted]



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