

TRIBUNALE DI LIVORNO

Giudice Delegato per la procedura: Dr. Gianmarco Marinai

Liquidazione Giudiziale n. 23/2023

I.P.E. - Società a Responsabilità Limitata in liquidazione

- Curatore: Dr. Riccardo Braccini
- Esperto Stimatore: Geom. Roberta Conte



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta
Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno
Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO 1- Comune di Piombino (LI), Località Terra Nuova

Cabina elettrica con servitù inamovibile a favore di “Enel Distribuzione S.p.a.”:

- Iscritta all’Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno, Comune di Piombino al Fg 2 part 469;
- Attuale intestatario “I.P.E. S.r.l.” con sede a Piombino (LI), in Via A. Volta n. 16, P.I. 00686800491;
- Precedenti intestatari ante ventennio: 2002-
“I.P.E. S.r.l.” Atto notarile 19/02/2002
Si conferma la continuità delle trascrizioni nel ventennio.
- Nessuna causa ostantiva alla vendita;
- Vendita soggetta IVA;
- Conformità edilizia;
- Stato di occupazione: occupato da avente titolo;
- Immobile a destinazione di cabina elettrica;
- Valore di stima degli immobili
€ 8.000,00 (ottomila/00euro)
- Valore periziato a base d’asta
€ 7.500,00 (settemilacinquecento/00euro)

LOTTO 2 – Comune di Piombino (LI), Località “Terra Nuova”

Terreni agricoli con servitù inamovibile parziale per cavidotto a favore di Enel Distribuzione S.p.a.:

- Iscritti all’Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno, Comune di Piombino al:



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

Fg 2, part 468, con servitù inamovibile parziale per cavidotto a favore di Enel Distribuzione S.p.a.;

Fg 2, part 7;

Fg 2, part 201.

- Attuale intestatario "I.P.E. Società a Responsabilità Limitata" Sede a Piombino (LI), in Via A. Volta 16, P.I. 00686800491;

- Precedenti intestatari ante ventennio:

2002 -"I.P.E. S.r.l." Atto notarile del 19/02/2002.

Si conferma la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

- Nessuna causa ostativa;
- Vendita soggetta IVA;
- Conformità edilizia trattasi di terreni agricoli;
- Stato di occupazione: libero
- Immobile a destinazione agricola.

Valore di stima degli immobili

€ 39.000,00 (trentanovemila/00 euro)

- Valore periziato a base d'asta

€ 35.000,00 (trentacinquemila/00euro)

LOTTO 3 - Comune di Piombino (LI), Località "Asca" n. 14/B

Complesso artigianale composto da un capannone, un garage, una abitazione oltre ad area esterna.

- Iscritti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno, Comune di Piombino al: fg 48 part 652, sub 603-605-606;

- Attuale intestatario "I.P.E. Società a Responsabilità Limitata" Sede a Piombino (LI), in Via A. Volta n. 16, P.I. 00686800491;



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

- Precedenti intestatari ante ventennio:
 - 2012 - I.P.E. S.r.l. Atto notarile fusione di società per incorporazione del 09/07/2012;
 - 2010 - ----- Atto di compravendita del 01/03/2010;
 - 2008 - ----- Atto di compravendita del 16/04/2008;
 - 1997 - ----- Atto di compravendita del 08/09/1997. Si conferma la continuità delle trascrizioni nel ventennio.
- Nessuna causa ostativa alla vendita;
- Stato di occupazione: il capannone risulta libero, l'appartamento ed il garage sono occupati da persone, con contratto di locazione scaduto, pertanto è da considerarsi libero;
- Opere abusive presenti: SI;
- Vendita soggetta IVA;
- Immobile a destinazione artigianale/residenziale;
- Valore di stima complessivo degli immobili

€ 500.000,00 (cinquecentomila)

- Valore periziato a base d'asta

€ 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00)

Da detrarre i costi di ripristino per opere non legittimate stimati in € 4.000,00.

Impianto fotovoltaico, per produzione energia elettrica, posizionato in copertura, di 9,00

Kilowatt, data di installazione 13/09/2010

Valore di stima € 9.000,00 (novemilaeuro/00)

LOTTO 4 - Comune di Piombino (LI), Località "Ghiaccioni", in via Nilde Iotti s.n.c.

Annesso agricolo:

- Iscritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno, Comune di Piombino al:
 - fg 70, part. 369 e part.310;



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

- Attuale intestatario "I.P.E. S.r.l." con sede a Piombino (LI), in Via A. Volta n.16, P.I. 00686800491;
- Precedenti intestatari ante ventennio:
 - 2004 - "I.P.E. S.r.l." Atto notarile compravendita del 16/06/2004A favore di
 - 1980 - Sig. Gentili Aldo e Sig.ra Nardi Gina Atto notarile compravendita del 11/12/1980.
 Si conferma la continuità delle trascrizioni nel ventennio.
- Opere abusive presenti: non è stato possibile effettuare l'accesso ai luoghi all'annesso agricolo;
- Vendita soggetta IVA;
- Nessuna causa ostativa alla vendita;
- Stato di occupazione: libero;
- Immobile a destinazione agricola;
- Valore di stima complessivo dell'immobile
 - € 2.500,00 (duemilacinquecento/00euro)
- Valore periziato a base d'asta
 - € 2.350,00 (duemilatrecinquanta/00 euro)

LOTTO 5 - Comune di Piombino (LI), Località "Ghiaccioni", in via Nilde Iotti s.n.c.

Terreni agricoli:

Iscritti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno, Comune di Piombino al:

Fg 70, part. 313, 406, 419, 432, 290 e part 404 per proprietà di 1276/10000

- Attuale intestatario

Fg 70, part. 313, 406, 419, 432 e 290 per proprietà di 1/1

"I.P.E. S.r.l." con Sede a Piombino (LI) in Via A. Volta n. 16 P.I. 00686800491;

Fg.70, part 404



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

“I.P.E. S.r.l.” con Sede a Piombino (LI) in Via A. Volta n.16 P.I. 00686800491.Proprieta'
1276/10000;

----- nata a Piombino (LI) il -----. Usufrutto 175/1000 in regime di
separazione dei beni;

----- nato a Follonica (GR) il -----. Usufrutto 175/1000 in regime di
separazione dei beni;

----- nato a Follonica (GR) il ----- .Nuda proprieta' 35/100 in regime di
comunione dei beni:

----- nato a Follonica (GR) il ----- .Proprieta' 5224/10000

- Precedenti intestatari ante ventennio:

Fg. 70 part. 313, proprietà 1/1

2003 - “I.P.E. S.r.l.” Atto notarile del 04/06/2003.

Fg. 70 part. 406, proprietà 1/1

2004 - “I.P.E. S.r.l.” Atto notarile del 26/03/2004;

1933 - ----- . Atto Donazione del 16/08/1933.Fg. 70 part.

432, proprietà 1/1

2006 - “I.P.E. S.r.l.” Atto notarile del 19/04/2006;

2000 - ----- . Attosuccessione del 25/02/2000.

Fg. 70 part. 290, proprietà 1/1

2002 - “I.P.E. S.r.l.” Atto notarile del 05/03/2002.

Fg. 70 part. 404, proprietà 1/1

2002 - “I.P.E. S.r.l.” Atto notarile del 19/06/2002.

Fg. 70 part. 419, proprietà 1/1



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

2004 - "I.P.E. S.r.l." Atto notarile del 19/07/2004;

1991 -----e ----- Atto notarile del 04/03/1991.

Si conferma la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

- Nessuna causa ostantiva alla vendita;
- Opere abusive presenti: trattasi di terreni agricoli;
- Vendita soggetta IVA;
- Stato di occupazione: libero;
- Immobile a destinazione agricola;
- Valore di stima degli immobili

€ 13.000,00 (tredicimilaeuro/00).

- Valore periziato a base d'asta

€ 11.500,00 (undicimilacinquecentoeuro/00).

LOTTO 6 - Comune di Piombino (LI), zona "Montemazzano"

Terreni agricoli;

- Iscritti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno, Comune di Piombino al:
Fg 73, part. 1876, 1878 e 1880
- Attuale intestatario "I.P.E. Società a Responsabilità Limitata" con sede a Piombino (LI),
in Via A. Volta n.16, P.I. 00686800491;
- Precedenti intestatari ante ventennio:
1995 - "I.P.E. S.r.l." Atto notarile di trasformazione di società del 26/05/1995.
- Nessuna causa ostantiva alla vendita;
- Opere abusive presenti: trattasi di terreni agricoli;
- Vendita soggetta IVA;
- Stato di occupazione: libero;



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

- Immobile a destinazione agricola;
- Valore di stima complessivo degli immobili
€ 48.000,00 (quarantottomilaeuro/00).
- valore a base d'asta
€ 43.000,00 (quarantatremilaeuro/00).

LOTTO 7 - Comune di Piombino, via Torino n.46/a/via Piave

Corte urbana;

- Iscritti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno, Comune di Piombino al: fg 79, part.74 sub.650;
- Attuale intestatario "I.P.E. S.r.l." con sede a Piombino (LI) in Via A. Volta n.16, P.I. 00686800491;
- Precedenti intestatari ante ventennio:
2003 - "I.P.E. S.r.l." Atto notarile 16/12/2003
- Nessuna causa ostantiva alla vendita;
- Vendita soggetta IVA;
- Stato di occupazione: libero;
- Immobile a destinazione a area urbana;
- Valore di stima complessivo degli immobili
€ 1.000,00 (milleeuro/00).
- Valore periziato a base d'asta
€ 900,00 (novecentoeuro/00)

Premessa:

Il Curatore Dott. Riccardo Braccini, nominato dal Giudice Dott. Gianmarco Marinai in data 02/08/2023, conferiva, tramite posta certificata (**AII.1**), l'incarico alla sottoscritta Geom. Conte Roberta, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al



n. 864, in qualità di Perito Esperto Stimatore, per la valutazione dei beni immobili sociali di proprietà della "I.P.E." S.r.l.. con sede a Piombino (LI) in via A. Volta n. 16 P.I. 00686800491 richiedendo una stima utile per fornire al Curatore un quadro esaustivo degli immobili oggetto del procedimento fallimentare. Su richiesta del Curatore, Dr. Riccardo Braccini, la sottoscritta anticipava, in data 09/11/2023 via email, le valutazioni degli immobili intestati alla Società oggetto della procedura.

In accordo con il Curatore, Dr. Riccardo Braccini, la sottoscritta effettuava i sopralluoghi, con rilievi fotografici e metrici, nelle date del 06/10/2023 e del 31/10/2023

La documentazione e le informazioni venivano raccolte attraverso:

- l'Agenzia del Territorio, l'ufficio Provinciale di Livorno, comune di Piombino (LI) e quello di Collesalveti (LI);
- la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno e di Volterra (PI);
- I Comuni di Piombino e di Collesalveti;
- I sopralluoghi sulle proprietà oggetto di stima;
- Le indagini comparative dei prezzi correnti sugli immobili di pari tipologia, nelle località specifiche e nelle zone limitrofe;
- Le indagini sui costi di costruzione per immobili simili a quelli di riferimento.

In qualità di esperto estimatore la scrivente provvedeva alla redazione della relazione di stima dalla quale risultava:

1. l'intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del fallimento, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;
2. l'esatta proprietà dei beni oggetto del procedimento fallimentare;



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno
Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

3. l'esatta identificazione dei beni oggetto del procedimento fallimentare, la formazione di più lotti della vendita, con indicazione dei confini e dei dati catastali;
4. la descrizione dei beni, con indicazione della tipologia, della composizione interna, della superficie, dell'indicazione sommaria delle caratteristiche strutturali, interne e delle condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali;
5. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi;
6. la verifica dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);
8. l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;
9. la regolarità urbanistica ed edilizia dei beni e l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso. La presenza di opere abusive non condonate, con la loro descrizione sommaria e l'incidenza sul valore. Con l'indicazione della possibilità di eventuale di sanatoria, ai sensi delle vigenti norme, con i



relativi costi di massima, al momento del sopralluogo, La redazione dell'elaborato grafico per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica di Livorno.

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1- Comune di Piombino (LI), località "Terra Nuova" snc

Cabina elettrica con servitù inamovibile a favore di "Enel Distribuzione S.p.a.":

POSIZIONE GIURIDICA

Identificazione dei dati catastali e dei confini:

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno, al Comune di Piombino (**ALL.2**) l'unità immobiliare risulta censita al:

- Fg 2, part 469, Cat. D/1, RC Euro 102,00

Intestata a:

I.P.E. S. r.l. con sede in Piombino (LI), P.I. 00686800491, proprietà 1/1

La scrivente non è potuta accedere all'interno dei locali e conseguentemente non ha potuto verificare la conformità delle planimetrie catastali.

Stato di possesso dell'immobile:

Gli immobili sono intestati per la piena proprietà a "I.P.E. S.r.l." con sede a Piombino (LI) in via Volta n. 16, P.I. 00686800491.

Tali diritti hanno origine dai seguenti atti notarili:

2002 - Atto notarile del 19/02/2002 compravendita redatto dal Dr. Morelli David, Rep. n. 55604 Trascritto a Volterra RG 5891, RP 4023 il 05/07/2002.

A favore di

"I.P.E. S.r.l. "con sede Piombino (LI), Codice fiscale 00686800491.

Contro

----- xsede a Piombino (LI)



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

Codice fiscale 01059500494.

E' presente sul bene una servitù perpetua a favore di Enel Distribuzione Spa.

Disciplina fiscale del trasferimento:

Il trasferimento dei beni sono soggetti al regime fiscale I.V.A..

Cronologia trascrizioni ed iscrizioni:

Dalle visure ipotecarie effettuate nelle date 23/08/2023 ,06/10/2023, 07/11/2023, 09/11/2023, 17/11/2023, 18/11/2023 e 20/11/2023 effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Pisa dell'Agenzia dell'Entrate - Servizio Immobiliare di Volterra risultano gravare, nel ventennio, le seguenti iscrizioni e trascrizioni (**ALL. 3**):

1. 2002- TRASCRIZIONE del 05/07/2002 - Registro Particolare 4023, Registro Generale 5891. Pubblico Ufficiale Notaio Dott. Morelli David, repertorio 55604 del 19/06/2002. Atto tra vivi - compravendita;
2. 2007- TRASCRIZIONE del 23/02/2007 - Registro Particolare 1065, Registro Generale 1820. Pubblico Ufficiale Notaio Dott.ssa Lallo Angela, repertorio 61497/21356 del 25/01/2007. Atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso (Servitù' perpetua di Elettrodotto "Enel Distribuzione S.P.A.");
3. 2009- TRASCRIZIONE del 22/04/2009 - Registro Particolare 1857, Registro Generale 2998. Pubblico Ufficiale Notaio Dott. Morelli David, repertorio 80031/22446 del 08/04/2009. ATTO TRA VIVI - Assegnazione a socio. Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 1196 del 01/03/2021
4. 2013- ISCRIZIONE del 05/11/2013 - Registro Particolare 1082, Registro Generale 7143 Pubblico Ufficiale Notaio Dott. Morelli David, repertorio 92146/30146 del 24/10/2013 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento. Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 415 del 09/06/2020 di estinzione totale



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

dell'obbligazione avvenuta in data 30/04/2020. Cancellazione totale eseguita in data 10/06/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993);

5. 2020- ISCRIZIONE del 30/04/2020 - Registro Particolare 389, Registro Generale 2674. Pubblico Ufficiale Notaio Dott. Morelli David, repertorio 109440/42050 del 29/04/2020 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Documenti successivi correlati:
 - Comunicazione n. 232 del 10/03/2021 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/03/2021. Cancellazione totale eseguita in data 08/04/2021 (Art. 13, comma 8 decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
6. 2023- TRASCRIZIONE del 12/07/2023 - Registro Particolare, 4819 Registro Generale 6429. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO, repertorio 59/2023 del 06/07/2023. Atto giudiziario - Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.

Descrizione degli immobili

L'immobile è adibito a cabina elettrica. In data 31/10/2023 la scrivente ha potuto effettuare le verifiche solo esternamente al bene. In tale occasione provvedeva a fare il rilievo metrico e fotografico (**ALL.10**). La costruzione del manufatto è in elementi bidimensionali (pannelli prefabbricati), con copertura piana. E' presente una porta metallica di ingresso, chiusa a chiave, oltre due finestre con griglie per areazione poste sul lato sud. Non è presente alcuna recinzione che possa delimitare l'area di pertinenza.

	descrizione	Sup. catastale	altezza ml
FG 2 PART 469	CABINA ELETTRICA	10,00	2,40
	AREA ESTERNA	49,00	

Per il calcolo delle superfici commerciali sono state utilizzate le percentuali di riferimento sotto elencate:



1. Superficie principale 100%;
2. Area esterna 10%

Avremo quindi:

che la superficie commerciale è di mq 14,90.

Servitù e gravami:

Sono presenti le seguenti servitù **(ALL.5):**

2007- TRASCRIZIONE del 23/02/2007 - Registro Particolare 1065, Registro Generale 1820. Pubblico Ufficiale Notaio Dott.ssa Lallo Angela, repertorio 61497/21356 del 25/01/2007. Atto tra vivi - scrittura privata con sottoscrizione autenticata, costituzione di diritti reali a titolo oneroso, servitù perpetua di Elettrodotto, sulla porzione di terreno distinto nel catasto terreni del Comune di Livorno al foglio 2, particelle 469 e 446/a (ora 468).
a favore di "Enel Distribuzione S.p.a.", con sede a Roma , P.I. 05779711000;
contro "I.P.E. S.r.l.". Sede in Piombino (LI) , P.I. 00686800491.

Conformità urbanistica-edilizia (ALL. 4):

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata. La costruzione della cabina elettrica è stata legittimata con la Concessione Edilizia n. 1C/02/01058, del 3/05/2003,



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

variante prot. 6141/2006. La scrivente non ha potuto effettuare l'accesso all'interno del manufatto in parola e pertanto non è verificabile la conformità edilizia urbanistica.

Disponibilità del bene

Occupato da "Enel Distribuzione S.p.a." (servitù perpetua).

Oneri condominiali

Trattasi di beni non compresi in condominio.

Corrispondenza con l'atto di pignoramento

I dati catastali indicati nella trascrizione di pignoramento individuano precisamente i beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Stima dei beni

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e "Basilea 2". Il rapporto di valutazione mira a stabilire il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, ad esporre il procedimento ed ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Il rapporto di valutazione è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2009;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III edizione 2005 in considerazione della realtà nazionale;



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto I (che ha recepito la Direttiva Europea sulla Vigilanza Bancaria 2006/48 Credit Requirement Directive);
- "Requisiti per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanati dall'Associazione Bancaria Italiana nel giugno del 2009;
- "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue:

“il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata, esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

L’analisi di mercato mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in uno specifico segmento di mercato. Considera l’immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.



Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta non sono fattori casuali ed il prezzo è il risultato della loro interazione. Questo inoltre mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero.

Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato. Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.

Il giudizio di stima si è basato su un mercato immobiliare a concorrenza monopolista, sul principio dell'ordinarietà e della comparazione con beni aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione. Nel caso di studio il bene ha un mercato limitato/assente e non è stato possibile applicare né il metodo MCA né il metodo della capitalizzazione dei redditi. Pertanto la scrivente è ritenuta opportuno procedere alla stima mediante il Metodo del Costo di Costruzione (Cost Approach). Esso è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato e si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi ed a un dato ciclo realizzativo. E può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico. Il suddetto costo si distingue in:



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

-costo di ricostruzione (reproduction cost), di un esatto duplicato dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione, che comprende;

Costi tecnici di costruzione

a) diretti

Costo di costruzione opere edilizie edificio

Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte

b) indiretti

Oneri di urbanizzazione

Oneri professionali

Costi allacciamento servizi

Spese generali

Spese commercializzazione

c) oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti

d) utile del promotore sul proprio capitale di rischio

E dal costo di rimpiazzo (replacement cost), ovvero costo di ricostruzione stimato a prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzione equivalenti a quelle dell'esistente, realizzati impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

La scrivente applicando il metodo suddetto in maniera analitica (**ALL.6**) ha stimato il valore più probabile di mercato in

€ 8.000,00 (ottomila/00euro).

Stima del valore periziato a base d'asta

Il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un*



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

Nell'attribuire il valore unitario la sottoscritta ha tenuto conto che il bene oggetto di stima è soggetto a vendita giudiziaria, e non posto sul libero mercato. Questo comporta che i futuri aggiudicatari potranno prendere visione diretta del bene in esame ma tra l'aggiudicazione, il versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del Decreto di Trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, potrebbe passare parecchio tempo a seconda delle diverse formalità da espletare per l'aggiudicazione del bene stesso. Queste limitazioni influiscono certamente sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame. Con l'attuale crisi di mercato e lo stato occupazionale dell'immobile, si potrebbero incontrare ulteriori difficoltà nella vendita e questo potrebbe allungare i tempi di aggiudicazione.

Per i motivi sopra esposti si è ritenuto opportuno applicare i parametri riportati nella sottostante tabella al fine di ottenere un deprezzamento su base analitica.

PRODUTTIVA			
valore di mercato		€	8.000,00
saggio capit. annuo			3,00%
incidenza area			17,50%
analisi estimativa	% annua		mesi
variazione mercato	1,50%	€	178,77 18
quota ammortam.	1,50%	€	98,33 12
mancato reddito *	2,10%	€	27,73 2
mancato guadagno	2,10%	€	27,73 2
rischio assunto	8,0%	€	514,72 10
		€	847,29
		€	7.152,71
			la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorpendo il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area
			10,59%



E.L.T.I.

Studio Tecnico Geom. Conte Rob

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno
Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

Per quanto sopra esposto avremo quindi che il valore base d'asta dei beni in parola sarà arrotondato a:

€ 7.500,00 (settemilacinquecento/00 euro)

LOTTO 2- Comune di Piombino (LI), località "Terra Nuova"

Terreni agricoli ubicati nel cuore della Costa degli Etruschi tra Piombino e San Vincenzo, in prossimità del Golfo di Baratti e dal Parco Naturale di Rimigliano.

POSIZIONE GIURIDICA

Identificazione dei dati catastali e dei confini:

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno, al Comune di Piombino (**ALL.2**) le unità immobiliari risultano censite al:

- Fg 2, part. 468, qualità Seminativo CI 3, Sup 6.001,00 mq RD 21,69, RA € 17,05;
- Fg 2, part. 201, qualità Seminativo CI 1, Sup 8.000,00 mq RD 57,84, RA € 35,12;
- Fg 2, part. 7, qualità Seminativo CI 2, Sup 1.479,00 mq RD 8,78, RA € 5,35.

Intestate a:

I.P.E. S.r.l. sede in Piombino (LI), P.I. 00686800491, proprietà 1/1

Stato di possesso dell'immobile:

Gli immobili sono intestati per la piena proprietà a I.P.E. S.r.l. con sede a Piombino (LI) in via Volta n.16, P.I. 00686800491.

Tali diritti hanno origine dai seguenti atti notarili:

2002 - Atto notarile compravendita redatto dal Dr. Morelli David, Rep. n. 55604 Trascritto a Volterra RG 5891, RP 4023.

A favore di

"I.P.E. S.r.l. "con sede Piombino (LI), codice fiscale 00686800491.

Contro

"Lo Stellino Immobiliare S.r.l." con sede a Piombino (LI), codice fiscale 01059500494.



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno
Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

Disciplina fiscale del trasferimento:

Il trasferimento dei beni sono soggetti al regime fiscale I.V.A..

Cronologia trascrizioni ed iscrizioni:

Dalle visure ipotecarie effettuate nelle date 23/08/2023, 06/10/2023, 07/11/2023, 09/11/2023, 17/11/2023, 18/11/2023 e 20/11/2023 presso l'Ufficio Provinciale di Pisa dell'Agenzia dell'Entrate - Servizio Immobiliare di Volterra risultano gravare, nel ventennio, le seguenti iscrizioni e trascrizioni

(ALL. 3):

1. 2002- TRASCRIZIONE del 05/07/2002 - Registro Particolare 4023, Registro Generale 5891. Pubblico Ufficiale Notaio Dott. Morelli David, repertorio 55604 del 19/06/2002. Atto tra vivi - compravendita;
2. 2007- TRASCRIZIONE del 23/02/2007 - Registro Particolare 1065 Registro Generale 1820. Pubblico Ufficiale Notaio Dott.ssa Lallo Angela, repertorio 61497/21356 del 25/01/2007. Atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso (Servitu' perpetua di Elettrodotto "Enel Distribuzione S.p.a.");
3. 2023- TRASCRIZIONE del 12/07/2023 - Registro Particolare 4819, Registro Generale 6429. Pubblico ufficiale Tribunale di Livorno, repertorio 59/2023 del 06/07/2023. Atto giudiziario - Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.

Descrizione degli immobili:

I terreni agricoli, incolti, sono privi di qualsiasi manufatto. In data 31/10/2023 e 29/11/2023 la scrivente ha effettuato un sopralluogo ed in tale occasione ha provveduto ad eseguire il rilievo fotografico **(ALL.10)**. Il terreno è privo di recinzione. La superficie complessiva del lotto è di mq 15.480,00. Si precisa che la scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra gli edifici, così come non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento,



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli. Attività queste non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nei D.lgs. n.152/2006 e D. Lgs n.4/2008 e s.m.i..

Servitù e gravami:

Sono presenti le seguenti servitù **(ALL. 5):**

2007- TRASCRIZIONE del 23/02/2007 - Registro Particolare 1065 Registro Generale 1820. Pubblico Ufficiale Notaio Dott.ssa Lallo Angela Repertorio 61497/21356 del 25/01/2007. Atto tra vivi - scrittura privata con sottoscrizione autenticata, costituzione di diritti reali a titolo oneroso, servitù perpetua di Elettrodotto, sulla porzione di terreno distinto nel catasto terreni del Comune di Livorno al foglio 2, particelle 469 e 446/a (ora 468).

a favore di “Enel Distribuzione S.p.a.”, sede a Roma , P.I. 05779711000;

contro “I.P.E. S.r.l.” con sede in Piombino (LI), P.I. 00686800491.

Conformità urbanistica-edilizia (ALL. 4):

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

I terreni al PRG vigente sono in U.T.O.E. 4, Area ricadente nel territorio aperto, Ambiti Area agricola nella quale l'interesse paesaggistico-ambientale assume specificità per rilevanza dei



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

valori - E3. Assimilazione alle zone omogenee. Zone E: aree destinate all'attività agricola e forestale.

Disponibilità del bene

I terreni risultano liberi.

Oneri condominiali

Trattasi di beni non compresi in condominio.

Corrispondenza con l'atto di pignoramento

I dati catastali indicati nella trascrizione di pignoramento individuano precisamente i beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Stima dei beni

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e "Basilea 2". Il rapporto di valutazione mira a stabilire il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, ad esporre il procedimento ed ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Il rapporto di valutazione è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2009;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III edizione 2005 in considerazione della realtà nazionale;



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto I (che ha recepito la Direttiva Europea sulla Vigilanza Bancaria 2006/48 Credit Requirement Directive);
- "Requisiti per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanati dall'Associazione Bancaria Italiana nel giugno del 2009;
- "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue:

“il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata, esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

L’analisi di mercato mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in uno specifico segmento di mercato. Considera l’immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.



Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta non sono fattori casuali ed il prezzo è il risultato della loro interazione. Questo inoltre mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato. Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.

Il giudizio di stima si è basato su un mercato immobiliare a concorrenza monopolista, sul principio dell'ordinarietà e della comparazione con beni aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione. Nel caso di studio il bene ha un mercato limitato/assente e non è stato possibile applicare né il metodo MCA su atti di vendita o su pubblicità immobiliari. La scrivente ha reperito i valori necessari alla stima presso la "EXEO" edizioni che mette a disposizione il Valore Puntuale di un terreno di qualunque coltura di ogni comune italiano, opzionando le sue principali caratteristiche, secondo un algoritmo approvato dall'Osservatorio dei Valori Agricoli (ALL.7) avremo il valore più probabile di mercato in

€ 38.700,00 (trentottomilasettecento/00euro)

Stima del valore periziato a base d'asta

Il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste*



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

Per quanto sopra esposto avremo quindi che il valore a base d'asta dei beni in parola sarà arrotondato a:

€ 35.000,00 (trentacinquemila/00 euro)

LOTTO 3- Comune di Piombino, località "Asca"

Capannone artigianale con annesso garage ed appartamento oltre piazzale ubicati nella periferia nord di Piombino

POSIZIONE GIURIDICA

Identificazione dei dati catastali e dei confini:

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno, al Comune di Piombino (**ALL.2**) le unità immobiliari risultano censite al:

- Fg 48, part. 468, sub 603 Cat D/7 RC € 1.216,00
- Fg 48, part. 468, sub 603, Cat. C/6, Cl 5, Cons. 34 mq, Sup.43,00mq, RC168,57;
- Fg 48, part. 468, sub 603, Cat. A/2 Cl 4, Cons. 10 vani, Sup.222,00 mq, RC 1755,95.

Intestate a:

"I.P.E. S.r.l." sede in Piombino (LI), P.I. 00686800491, proprietà 1/1.

La planimetria catastale presenta alcune difformità rispetto allo stato attuale, per opere eseguite senza titolo.

Stato di possesso dell'immobile:

Gli immobili sono intestati per la piena proprietà a I.P.E. S.r.l con sede a Piombino (LI), in via Volta n. 16, P.I. 00686800491.

Tali diritti hanno origine dai seguenti atti notarili:

2012 - Atto notarile fusione di società del 09/07/2012 redatto dal Dott. Morelli David, Rep. n. 88858/ 28244. Trascritto a Volterra il 23/07/2012 RG 5147, RP 3789.

A favore di



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

“I.P.E. S.r.l. “con sede a Piombino (LI), Codice fiscale 00686800491.

Contro

----- con sede a Piombino (LI) P.I. 01508880497.

Disciplina fiscale del trasferimento:

Il trasferimento dei beni sono soggetti al regime fiscale I.V.A..

Cronologia trascrizioni ed iscrizioni:

Dalle visure ipotecarie effettuate in data 23/08/2023, 06/10/2023, 07/11/2023, 09/11/2023, 17/11/2023, 18/11/2023, 20/11/2023 e 21/11/2023 presso l'Ufficio Provinciale di Pisa dell'Agenzia dell'Entrate - Servizio Immobiliare di Volterra risultano gravare, nel ventennio, le seguenti iscrizioni e trascrizioni (**ALL. 3**):

1. TRASCRIZIONE del 06/10/1997- Registro Particolare 3698, Registro Generale 5262.
Pubblico Ufficiale Dott.ssa Angela Lallo, repertorio n. 34404 del 01/03/2010. Pubblico Ufficiale Notaio Dott. Morelli David con sede a Piombino (LI). Atto di compravendita;
2. TRASCRIZIONE del 11/03/2010- Registro Particolare 1250, Registro Generale 2009.
Pubblico Ufficiale Dott. Morelli David, repertorio n. 82298/23952 del 01/03/2010 Sede Piombino (LI). Atto di compravendita;
3. TRASCRIZIONE del 23/07/2012 - registro Particolare 3789, Registro Generale 5147.
Pubblico ufficiale Dott. Morelli David, Repertorio n. 88858/ 28244 del 09/07/2012. Atto notarile fusione di società.
4. ISCRIZIONE del 14/11/2014 - registro Particolare 1088, Registro Generale 7005.
Pubblico Ufficiale Morelli David, Repertorio 95098/31952 del 06/11/2014. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento. Documenti successivi correlati:
 - annotazione n. 48 del 15/01/2016 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 84 del 20/01/2016 (restrizione di beni)



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

- annotazione n. 166 del 11/02/2016 (erogazione a saldo)
 - annotazione n. 452 del 02/05/2016 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 542 del 23/05/2016 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 751 del 22/07/2016 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 1107 del 10/11/2016 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 1109 del 10/11/2016 (frazionamento in quota)
 - annotazione n. 1275 del 22/12/2016 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 334 del 23/03/2017 (frazionamento in quota)
 - annotazione n. 1155 del 17/10/2017 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 110 del 25/01/2018 (modifica ammortamento)
 - annotazione n. 155 del 18/02/2020 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 160 del 19/02/2020 (atto di rinegoziazione di finanziamento)
 - annotazione n. 163 del 19/02/2020 (atto di rinegoziazione di finanziamento)
 - comunicazione n. 577 del 22/06/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 12/06/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 13/07/2017 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
 - comunicazione n. 113 del 01/02/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/12/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 01/02/2022 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).
5. ISCRIZIONE del 06/04/2016 - Registro Particolare 440, Registro Generale 2633. Pubblico Ufficiale Morelli David repertorio 99207/34606 del 30/03/2016. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento. Documenti successivi correlati:
- annotazione n. 453 del 02/05/2016 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 543 del 23/05/2016 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 752 del 22/07/2016 (restrizione di beni)



- annotazione n. 1108 del 10/11/2016 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 1276 del 22/12/2016 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 335 del 23/03/2017 (frazionamento in quota)
 - annotazione n. 336 del 23/03/2017 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 1154 del 17/10/2017 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 108 del 25/01/2018 (modifica ammortamento del mutuo)
 - annotazione n. 156 del 18/02/2020 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 164 del 19/02/2020 (atto di rinegoziazione di finanziamento)
 - comunicazione n. 813 del 17/08/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 18/08/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
 - comunicazione n. 297 del 12/04/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/03/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 12/04/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993);
6. ANNOTAZIONE del 23/03/2017 - Registro Particolare 334, Registro Generale 2256. Pubblico Ufficiale Dott. Morelli David, repertorio 101980/36539 del 18/03/2017. Annotazione a iscrizione - Frazionamento in quota. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1088 del 2014;
 7. ANNOTAZIONE del 23/03/2017 - Registro Particolare 335, Registro Generale 2257. Pubblico Ufficiale Dott. Morelli David, repertorio 101981/36540 del 18/03/2017. Annotazione a iscrizione - frazionamento in quota. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 440 del 2016;
 8. ANNOTAZIONE del 18/02/2020 - Registro Particolare 155, Registro Generale 1242. Pubblico Ufficiale Dott. Morelli David, repertorio 109123/41809 del 17/02/2020.



- Annotazione a iscrizione - restrizione di beni. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1088 del 2014;
9. ANNOTAZIONE del 18/02/2020 - Registro Particolare 156 Registro Generale 1243. Pubblico Ufficiale Dott. Morelli David, repertorio 109124/41810 del 17/02/2020. Annotazione a iscrizione - restrizione di beni. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 440 del 2016;
10. TRASCRIZIONE del 12/07/2023 - Registro Particolare 4819, Registro Generale 6429. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO, repertorio 59/2023 del 06/07/2023. Atto giudiziario - sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.

Descrizione degli immobili

Trattasi della piena proprietà di un capannone destinato ad attività artigianale con annesso appartamento residenziale, autorimessa e piazzale posto a Piombino (LI) in località "Asca", alla periferia nord di Piombino, un'area promiscua caratterizzata da fabbricati residenziali, artigianali oltre che da terreni agricoli. Dal sopralluogo effettuato in data 06/10/2023 si è constatata la consistenza e lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di stima (**ALL.10**). Il terreno di pertinenza è recintato e dotato di due ingressi carrabili sulla via Asca. Il piazzale è in parte pavimentato a cemento, in parte con betonelle ed in parte in stabilizzato. Il capannone si presenta in uno stato di manutenzione buono. Sono presenti due portoni di ingresso carrabili di cui uno motorizzato, oltre due porte per ingresso pedonale poste una sul lato sud ed una sul lato nord. Le finestre sono in alluminio. La pavimentazione nel locale artigianale è in cemento industriale mentre nei locali di servizio è in ceramica monocottura, gli infissi interni sono in alluminio. E' presente un impianto elettrico ed idraulico con addolcitore e scaldabagno elettrico. Il capannone non è riscaldato ad eccezione dei servi igienici che sono dotati di radiatori elettrici. L'altezza dei locali è di 3,65 mt ad esclusione dei locali di servizio ove essa è di 2,70 mt. In copertura è presente un



impianto fotovoltaico con convenzione n. P04E13685307 del 13/03/2011 a favore di -----
per un periodo di venti anni a decorrere dal 13/09/2010 con scadenza il 13/09/2030 (ALL.11).

Al piano terra, in aderenza al capannone, troviamo l'autorimessa con porta di ingresso carrabile con serranda in ferro, oltre due portefinestre con persiana in alluminio. La pavimentazione è in monocottura. Il garage è collegato tramite una porta interna al piano terra dell'appartamento. L'altezza dei locali è di 2,40 mt.

L'ingresso principale all'alloggio, posto al piano primo è consentito da una scala in alluminio anodizzato esterna che conduce ad un'ampia terrazza. L'unità abitativa, come indicato nello stato legittimato, si articola su tre livelli così suddivisi: al piano terra uno studio, un bagno ed un disimpegno, al piano primo un soggiorno/cottura, un bagno, una camera, un disimpegno oltre un balcone ed un'ampia terrazza, al piano secondo tre camere, due bagni, un disimpegno oltre due balconi. I piani dell'appartamento sono collegati da una scala interna. L'altezza dei locali è di 2,70 mt.

L'appartamento ed il garage sono in normali condizioni di manutenzione.

La superficie degli immobili è la seguente

descrizione	SEL mq	altezza ml
CAPANNONE	207	6,65
GARAGE	36	2,40
APPARTAMENTO	125	2,70
AREA ESTERNA	1322	

Servitù e gravami:

Sono presenti i seguenti vincoli:

2008 - TRASCRIZIONE del 24/04/2008 - Registro Particolare 2420, Registro Generale 3803. Pubblico Ufficiale Notaio Dott. David Morelli Rep. 77722/20913 del 24/04/2008. Atto unilaterale d'obbligo:

- a. vincolo di indivisibilità tra il capannone artigianale con gli spazi esterni ed il mantenimento della destinazione d'uso a parcheggio;



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno
Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

- b. vincolo di indivisibilità tra l'appartamento, il garage e lo spazio di sosta auto scoperto ed il mantenimento della destinazione d'uso a parcheggio;
- c. vincolo di indivisibilità di 60 anni tra il capannone artigianale e l'appartamento.

Conformità urbanistica-edilizia:

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Gli immobili derivano da un intervento di ristrutturazione edilizia con sostituzione ed ampliamento del preesistente. Tali opere sono state legittimate dal permesso a costruire rilasciato dal Comune di Piombino del 25/06/2008 n. 31/08/A, variante del 21/06/2011, prot. 15548 e fine lavori del 10/01/2013, prot. 838. L'attestazione dell'agibilità è stata depositata il 14/01/2013 prot. 1084. Successivamente è stata presentata una pratica per accertamento di conformità in sanatoria n. 123/2013 del 15/03/2013 (**ALL. 4**). Nella pratica di fine lavori rilasciata dal Comune di Piombino alla scrivente, sono presenti elaborati grafici non aggiornati allo stato catastale depositato con l'agibilità.

Al momento del sopralluogo l'immobile presentava delle difformità rispetto alle autorizzazioni rilasciate, così come risulta anche dal verbale dei Vigili Urbani di Piombino del 03/11/2023 prot. n. O/2023/129. Nel merito sono state apportate modifiche nella distribuzione degli



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno
Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

spazi interni che hanno comportato la costituzione di due abitazioni mediante il cambio d'uso del garage ed il frazionamento dell'unità abitativa originaria (ALL. 9).

Detrazione per la determinazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale:

Il valore di mercato ottenuto è riferito all'immobile conforme urbanisticamente e catastalmente. Negli immobili oggetto di stima sono state riscontrate alcune difformità in merito ai titoli edilizi legittimi. La scrivente ritiene che le opere non possono essere sanate in virtù del vincolo di indivisibilità ed il mantenimento della destinazione d'uso a parcheggio presente, oltre nel rispetto delle normative edilizie ed igienico sanitarie. Pertanto occorrerà rimuovere le pareti non conformi in cartongesso ripristinare la finestra al piano terra per rendere gli immobili conformi allo stato legittimo. I lavori sono stimati a corpo in € 4.000.00 (quattromilaeuro/00), sono escluse eventuali sanzioni che potrebbero derivare dall'accertamento effettuato dai Vigili Urbani.

Disponibilità del bene

Il capannone risulta libero. L'appartamento ed il garage al momento del sopralluogo erano occupati da alcune persone senza averne titolo.

Oneri condominiali

Trattasi di beni non compresi in condominio.

Corrispondenza con l'atto di pignoramento

I dati catastali indicati nella trascrizione di pignoramento individuano precisamente i beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Stima dei beni

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

Internazionali (IAS/IFRS) e “Basilea 2”. Il rapporto di valutazione mira a stabilire il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, ad esporre il procedimento ed ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Il rapporto di valutazione è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2009;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III edizione 2005 in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto I (che ha recepito la Direttiva Europea sulla Vigilanza Bancaria 2006/48 Credit Requirement Directive);
- "Requisiti per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanati dall'Associazione Bancaria Italiana nel giugno del 2009;
- "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue:

“il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno
Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata, esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

L'analisi di mercato mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in uno specifico segmento di mercato. Considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta non sono fattori casuali ed il prezzo è il risultato della loro interazione. Questo inoltre mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato. Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.

Il giudizio di stima si è basato su un mercato immobiliare a concorrenza monopolista, sul principio dell'ordinarietà e della comparazione con beni aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione. Nel caso di studio il bene ha un mercato limitato/assente e non è stato possibile applicare né il metodo MCA né il metodo della capitalizzazione dei redditi. Pertanto la scrivente è ritenuta opportuno procedere alla stima mediante il Metodo del Costo di Costruzione (Cost Approach). Esso è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato e si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi ed a un dato ciclo realizzativo. E può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico. Il suddetto costo si distingue in:

-costo di ricostruzione (reproduction cost), di un esatto duplicato dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione, che comprende;

Costi tecnici di costruzione

a) diretti

Costo di costruzione opere edilizie edificio

Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte

b) indiretti

Oneri di urbanizzazione

Oneri professionali

Costi allacciamento servizi

Spese generali

Spese commercializzazione

c) oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti

d) utile del promotore sul proprio capitale di rischio



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno
Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

E dal costo di rimpiazzo (replacement cost), ovvero costo di ricostruzione stimato a prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzione equivalenti a quelle dell'esistente, realizzati impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

La scrivente applicando il metodo suddetto in maniera analitica (**ALL.6**) ha stimato il valore più probabile di mercato arrotondato in

€ 500.000,00 (cinquecentomila/00euro)

Stima del valore periziato a base d'asta

Il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

Nell'attribuire il valore unitario la sottoscritta ha tenuto conto che il bene oggetto di stima è soggetto a vendita giudiziaria, e non posto sul libero mercato. Questo comporta che i futuri aggiudicatari potranno prendere visione diretta del bene in esame ma tra l'aggiudicazione, il versamento del prezzo di aggiudicazione,



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

l'emissione del Decreto di Trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, potrebbe passare parecchio tempo a seconda delle diverse formalità da espletare per l'aggiudicazione del bene stesso. Queste limitazioni influiscono certamente sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame. Con l'attuale crisi di mercato e lo stato occupazionale dell'immobile, si potrebbero incontrare ulteriori difficoltà nella vendita e questo potrebbe allungare i tempi di aggiudicazione.

Per i motivi sopra esposti si è ritenuto opportuno applicare i parametri riportati nella sottostante tabella al fine di ottenere un deprezzamento su base analitica.

PRODUTTI/A			
valore di mercato		€	500.000,00
saggio capit. annuo			3,00%
incidenza area			17,50%
analisi estimativa	% annua		mesi
variazione mercato	1,50%	€	7.448,93
quota ammortam.	1,50%	€	5.121,14
mancato reddito *	2,10%	€	1.733,38
mancato guadagno	2,10%	€	4.333,45
rischio assunto	8,0%	€	32.170,15
		€	50.807,04
		€	449.192,96
			10,16%

Per quanto sopra esposto avremo quindi che il valore base d'asta dei beni in parola sarà arrotondato a:

€ 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00 euro)

LOTTO 4- Comune di Piombino (LI), località "Salivoli / Ghiaccioni"

Modesto manufatto *"attualmente in pessime condizioni di manutenzione e conservazione"*, così come descritto nel contratto di acquisto, in località Salivoli, alla periferia di Piombino, in prossimità del centro abitato del quartiere denominato Ghiaccioni.

POSIZIONE GIURIDICA

Identificazione dei dati catastali e dei confini:



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno, al Comune di Piombino (**ALL.2**) le unità immobiliari risultano censite al:

Catasto fabbricati

- Fg 70, part. 369, Cat. C/2 Cl 2, Cons. 9,00 mq, Sup Cat. 10,00 mq RC € 32,07;

Intestata a:

"I.P.E. S.r.l." con sede in Piombino (LI), P.I. 00686800491, proprietà 1/1.

Stato di possesso degli immobili:

Gli immobili sono intestati a "I.P.E. S.r.l." con sede a Piombino (LI) in via Volta n.16, P.I. 00686800491. Tali diritti hanno origine dai seguenti atti notarili:

Fg. 70 part. 369 e part. 310, proprietà 1/1

2004 - Atto notarile compravendita del 16/06/2004, redatto dal Dr Morelli David, Rep. n. 65230/14829 Trascritto a Volterra il 24/06/2004, RG 5891, RP 4023.

A favore di

"I.P.E. S.r.l." con sede a Piombino (LI), Codice fiscale 00686800491.

Contro

-----nato il 19/08/1932 a Radicondoli (SI) Codice fiscale -----I Sig.ra -----

---nata il 30/10/1940 a Castelnuovo Val di Cecina (PI) Codice fiscale -----

1980 - Atto notarile compravendita del 11/12/1980 redatto dal Dr. Cesare Bartolini Repertorio n.

64183 - Trascritto a Volterra (PI) il 02/01/1981 RP 26

A favore di

Sig. -----nato il 19/08/1932 a Radicondoli (SI), Codice fiscale -----; Sig.ra -----

----- nata il 30/10/1940 a Castelnuovo Val di Cecina (PI), Codice fiscale-----

--Contro



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

Sig. -----nato a Piombino (LI) il 21/08/1945, Codice fiscale -----; Sig.ra -----
-----nata a Piombino (LI) il 02/04/1936, Codice fiscale
-----;

Sig. -----nato a Piombino(LI) il 18/01/1938, Codice fiscale
-----.

Disciplina fiscale del trasferimento:

Il trasferimento dei beni sono soggetti al regime fiscale I.V.A..

Cronologia trascrizioni ed iscrizioni:

Dalle visure ipotecarie effettuate nelle date 23/08/2023, 06/10/2023, 07/11/2023, 09/11/2023, 17/11/2023, 18/11/2023 e 20/11/2023 presso l'Ufficio Provinciale di Pisa dell'Agenzia dell'Entrate - Servizio Immobiliare di Volterra (PI), sugli immobili sopra descritti risultano gravare, nel ventennio, le seguenti iscrizioni e trascrizioni (**ALL. 3**):

fg 70 Part. 369 (annesso agricolo) e Part. 310;

1. TRASCRIZIONE del 24/06/2004 - Registro Particolare 3772, Registro Generale 5764.
Pubblico Ufficiale Dott. Morelli David, repertorio 65230/14829 del 16/06/2004, atto tra vivi - compravendita;
2. TRASCRIZIONE del 12/07/2023 - Registro Particolare 4819, Registro Generale 6429.
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO, repertorio 59/2023 del 06/07/2023. Atto giudiziario - sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.

Disponibilità del bene

Il manufatto risulta libero.

Oneri condominiali

Trattasi di beni non compresi in condominio.

Corrispondenza con l'atto di pignoramento



I dati catastali indicati nella trascrizione di pignoramento individuano precisamente i beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Descrizione degli immobili

Trattasi di un annesso agricolo. In data 31/10/2023 la scrivente ha effettuato un sopralluogo. In tale occasione è stato eseguito il rilievo fotografico **(ALL.10)**. Non sono presenti recinzioni. Durante l'accertamento la scrivente non è riuscita ad individuare il manufatto a causa della folta vegetazione che presumibilmente lo copriva alla vista. Si precisa che la scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, così come non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, di abbandono rifiuti, di interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque di qualsivoglia condizione che determini contaminazione dei suoli. Tutte le suindicate attività non sono state richieste dal quesito e pertanto non è garantito il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D. Lgs 4/2008 e s.m.i..

La superficie complessiva del lotto è di:

annesso agricolo mq 9,00 (superficie catastale).

Servitù e gravami:

Sono presenti le seguenti servitù:

FG 70 part.369 e 310

L'accesso al fondo in oggetto è assicurato da una perpetua e gratuita servitù di passo pedonale e carraio con ogni sorta di veicolo compatibile, da esercitarsi sulla esistente strada poderale che, diramandosi dalla strada di Populonia San Quirico lungo il confine con la proprietà Bonti, adduce al terreno in oggetto e quindi prosegue nel suo confine ovest che risulta per



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

porzione gravato da analoga servitù, in favore dei terreni limitrofi. Le spese di manutenzione di tale strada sono a carico dei proprietari frontisti in proporzione alle superfici da ciascuno possedute.

Conformità urbanistica-edilizia :

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Gli immobili al PRG vigente sono in U.T.O.E.4, Area ricadente nel territorio aperto, Ambiti Area agricola nella quale l'interesse paesaggistico - ambientale assume specificità per rilevanza dei valori - E3. Assimilazione alle zone omogenee. Zone E: aree destinate all'attività agricola e forestale.

Il manufatto che insiste sul Fg 70 part. 369 è stato legittimato, come annesso agricolo, dalla concessione in sanatoria n. 12830 del 27/11/1995. La scrivente non ha potuto verificare la conformità urbanistica-catastale stante la presenza di fitta ed alta vegetazione che impediva l'accesso alla zona di interesse in sicurezza.

Stima dei beni

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

Internazionali (IAS/IFRS) e “Basilea 2”. Il rapporto di valutazione mira a stabilire il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, ad esporre il procedimento ed ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Il rapporto di valutazione è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2009;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III edizione 2005 in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto I (che ha recepito la Direttiva Europea sulla Vigilanza Bancaria 2006/48 Credit Requirement Directive);
- "Requisiti per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanati dall'Associazione Bancaria Italiana nel giugno del 2009;
- "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue:

“il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”



Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata, esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

L'analisi di mercato mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in uno specifico segmento di mercato. Considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta non sono fattori casuali ed il prezzo è il risultato della loro interazione. Questo inoltre mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato. Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.

Il giudizio di stima si è basato su un mercato immobiliare a concorrenza monopolista, sul principio dell'ordinarietà e della comparazione con beni aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione. Nel caso di studio il bene ha un mercato limitato/assente e non è stato possibile applicare né il metodo MCA su atti di vendita o su pubblicità immobiliari.

Per la valutazione del rudere dell'annesso agricolo la scrivente ha appurato che il bene ha un mercato limitato/assente e non è stato possibile applicare né il metodo MCA né il metodo della capitalizzazione dei redditi. Si è ritenuto opportuno procedere alla stima mediante il Metodo del Costo di Costruzione (Cost Approach). Esso è un procedimento di stima mirato a



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato e si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi ed a un dato ciclo realizzativo. E può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico. Il suddetto costo si distingue in:

-costo di ricostruzione (reproduction cost), di un esatto duplicato dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione, che comprende;

Costi tecnici di costruzione

a) diretti:

Costo di costruzione opere edilizie edificio;

Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte.

b) indiretti:

Oneri di urbanizzazione;

Oneri professionali;

Costi allacciamento servizi;

Spese generali;

Spese commercializzazione.

c) oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti;

d) utile del promotore sul proprio capitale di rischio.



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

E dal costo di rimpiazzo (replacement cost), ovvero costo di ricostruzione stimato a prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzione equivalenti a quelle dell'esistente, realizzati impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

La scrivente applicando il metodo suddetto in maniera analitica (**ALL.6**) ha stimato il valore più probabile di mercato in

€ 2.500,00 (duemila/00euro).

Stima del valore periziato a base d'asta

Il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

Nell'attribuire il valore unitario la sottoscritta ha tenuto conto che il bene oggetto di stima è soggetto a vendita giudiziaria, e non posto sul libero mercato. Questo comporta che i futuri aggiudicatari potranno prendere visione diretta del bene in esame ma tra l'aggiudicazione, il versamento del prezzo di aggiudicazione,



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

Pag 47

l'emissione del Decreto di Trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, potrebbe passare parecchio tempo a seconda delle diverse formalità da espletare per l'aggiudicazione del bene stesso. Queste limitazioni influiscono certamente sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame. Con l'attuale crisi di mercato e lo stato occupazionale dell'immobile, si potrebbero incontrare ulteriori difficoltà nella vendita e questo potrebbe allungare i tempi di aggiudicazione.

Per i motivi sopra esposti si è ritenuto opportuno applicare i parametri riportati nella sottostante tabella al fine di ottenere un deprezzamento su base analitica.

PRODUTTIVA			
valore di mercato		€	2.500,00
saggio capit. annuo			3,00%
incidenza area			il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7
analisi estimativa	% annua		mesi
variazione mercato	1,50%	€	37,24 12
quota ammortam.	1,50%	€	37,24 12
mancato reddito *	2,10%	€	8,67 2
mancato guadagno	2,10%	€	8,67 2
rischio assunto	8,0%	€	96,51 6
		€	188,33
		€	2.311,67
			la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorpendo il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area
			7,53%

Per quanto sopra esposto avremo quindi che il valore base d'asta dei beni in parola sarà arrotondato a:

€ 2.350,00 (duemilatrecinquanta/00 euro)

LOTTO 5- Comune di Piombino (LI), località "Salivoli / Ghiaccioni"

Terreni agricoli ubicati in località Salivoli, alla periferia di Piombino, in prossimità del centro abitato del quartiere denominato Ghiaccioni.

POSIZIONE GIURIDICA

Identificazione dei dati catastali e dei confini:

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno, al Comune di Piombino (**ALL.2**) le unità immobiliari risultano censite al:

Catasto terreni



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

- Fg 70, part. 310, qualità Seminativo CI 3, Sup 990,00 mq RD 3,58, RA € 2,81;
- Fg 70, part. 313, qualità Seminativo CI 3, Sup 520,00 mq RD 1,88, RA € 1,48;
- Fg 70, part. 406 (ex part 62), qualità Vigneto CI 2, Sup 1.930,00 mq RD 9,47, RA € 9,47;
- Fg 70, part. 419 (ex part 83), qualità Seminativo CI 4, Sup 232,00 mq RD 0,30, RA € 0,24;
- Fg 70, part. 432, qualità Bosco ceduo CI 2, Sup 132,00 mq RD 0,08, RA € 0,02;
- Fg 70, part. 290 (ex part 60), qualità Seminativo CI 3, Sup 1.440,00 mq RD 5,21, RA € 4,09.

Intestate a:

“I.P.E. S.r.l.” con sede in Piombino (LI), P.I. 00686800491, proprietà 1/1.

Catasto terreni

- Fg 70, part. 404 (ex part 97), qualità Seminativo CI 2, Sup.1.479,00 mq RD 8,78, RA € 5,35.

Intestate a:

- a. “I.P.E. S.r.l.” con sede in Piombino (LI), P.I. 00686800491, proprietà 1276/10000;
- b. Sig.ra -----, nata a Piombino (LI) il 08/01/1939 codice fiscale -----. Usufrutto 175/1000 in regime di separazione dei beni;
- c. Sig. -----, nato a Follonica (GR) il 25/03/1939 codice fiscale-----, Usufrutto 175/1000 in regime di separazione dei beni;
- d. Sig. -----, nato a Follonica (GR) il 24/06/1962 codice fiscale-----, Nuda proprietà 35/100 in regime di comunione dei beni;
- e. Sig. -----nato a Follonica (GR) il 24/06/1962 codice fiscale-----, Proprietà 5224/10000 in regime di comunione dei beni.

Stato di possesso degli immobili:

Gli immobili sono intestati a “I.P.E. S.r.l.” con sede a Piombino (LI) in via Volta n.16, P.I. 00686800491. Tali diritti hanno origine dai seguenti atti notarili:

Fg. 70 part. 313, proprietà 1/1



2003 - Atto notarile del 04/06/2003 compravendita redatto dal Dr Morelli David, Rep. n. 60099/13421 del Trascritto il 19/06/2003 a Volterra RG 5478, RP3608

A favore di

"I.P.E. S.r.l. "con sede in Piombino (LI), Codice fiscale 00686800491.

Contro

Sig.ra -----nata a Castiglione Dei Pepoli (BO) il 28/11/1927 Codice fiscale-----
----- Proprietà in regime di comunione dei beni;

Sig. -----nato a Piombino (LI) il 10/01/1927, Codice fiscale ----- Proprieta' in regime di comunione dei beni.

Fg. 70 part. 406, proprietà 1/1

2004 - Atto notarile del 26/03/2004 compravendita redatto dal Dr Morelli David, Rep. n. 60099/13421 del Trascritto il 07/04/2004 a Volterra RG 3333, RP2264.

A favore di

"I.P.E. S.r.l. "con sede in Piombino (LI), Codice fiscale 00686800491.

Contro

Sig. ----- nato il 29/09/1925 a Piombino (LI), Codice fiscale -----.

1933 - Atto notarile del 16/08/1933 donazione redatto dal Dr Broccardi Jacopo. Trascritto il 05/09/1933 a Volterra RP 1089 Vol.256;

A favore di

Sig. -----nato il 29/09/1925 a Piombino (LI) Codice fiscale -----.

Fg. 70 part. 419, proprietà 1/1

2004 - Atto notarile del 19/07/2004 compravendita redatto dal Dr David Morelli, Rep. n. 65767. Trascritto il 26/07/2004 a Volterra RG 6773, RP 4409.



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno
Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

A favore di

"I.P.E. S.r.l. "con sede a Piombino (LI), Codice fiscale 00686800491.

Contro

Sig.ra ----- nata a Teano (CE) il 27/01/1949. Proprietà 1/3 fino al 19/07/2004;

Sig. ----- nato a Piombino (LI) il 15/01/1971, Codice fiscale ----- Proprietà 1/3 fino al 19/07/2004;

Sig.ra ----- nata a Piombino (LI) il 10/12/1972, Codice fiscale ----- Proprietà 1/3 fino al 19/07/2004.

1991 - Atto notarile di divisione del 14/02/1991 redatto dal Dr. Angela Lallo, Rep. n. 18033/5988 del Trascritto il 04/03/1991 a Volterra RG 1692, RP 1244.

A favore

Sig.ra ----- a Teano (CE) il 27/01/1949, Codice fiscale -----; Sig. ----- nato a Piombino (LI) il 15/01/1971, Codice fiscale -----;

Sig.ra -----nata a Piombino (LI) il 10/12/1972, Codice fiscale -----;Sig. -----nato a Piombino (LI) il 31/10/1939, Codice fiscale -----.

Fg. 70 part. 432, proprietà 1/1

2006 - Atto notarile del 19/04/2006 compravendita redatto dal Dr. Morelli David, Rep. n. 72259. Trascritto il 26/04/2006 a Volterra RG 3333, RP2264.

A favore di

"I.P.E. S.r.l. "con sede in Piombino (LI), Codice fiscale 00686800491.

Contro

Sig.ra ----- (LI) il 14/06/1942, Codice fiscale ----- Proprietà 1/6 fino al 19/04/2006



Sig.ra ----- nata a Massa Marittima (GR) il 06/07/1915, Codice fiscale -----
----- . Proprietà 3/6 fino al 19/04/2006;

Sig. -----nato a Suvereto (LI) il 27/02/1945, Codice fiscale ----- .Proprietà
1/6 fino al 19/04/2006;

Sig. ----- nato a Suvereto (LI) il 05/02/1938, Codice fiscale ----- .Proprietà
1/6 fino al 19/04/2006;

2000 - Successione del 20/12/2000 Ufficio del Registro rep. 1/262. Trascritta il 19/06/2001 RG
4474, RP 3030

A favore di

Sig.ra ----- a Piombino (LI) il 14/06/1942, Codice fiscale ----- Proprietà 1/6
fino al 19/04/2006

Sig. ----- nato a Suvereto (LI) il 27/02/1945, Codice fiscale ----- . Proprietà
1/6 fino al 19/04/2006;

Sig. ----- nato a Suvereto (LI) il 05/02/1938, Codice fiscale ----- . Proprietà
1/6 fino al 19/04/2006;

De Cuius

Sig. ----- nato a Suvereto (LI) il 11/01/1914, Codice fiscale -----.

Comproprietario fino al 25/02/2000.

Fg. 70 part. 290, proprietà 1/1

2002 - Atto notarile del 05/03/2002 compravendita redatto dal Dr. Morelli David, Rep. n. 54189.

Trascritto il 25/03/2002 a Volterra RG 2535, RP 1774.

A favore di

"I.P.E. S.r.l. "con sede a Piombino (LI), Codice fiscale 00686800491.

Contro



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

Sig. ----- nato a Piombino (LI) il 21/08/1945, Codice fiscale -----.

Comproprietario fino al 05/03/2002;

Sig.ra ----- nata a Piombino (LI) il 02/04/1936, Codice fiscale -----.
Comproprietario fino al 05/03/2002;

Sig. ----- nato a Piombino (LI) il 18/01/1938, Codice fiscale -----.
Comproprietario fino al 05/03/2002.

Fg. 70 part. 404, proprietà 1/1

2002 - Atto notarile compravendita del 19/06/2002 redatto dal Dr. Morelli David, Rep. n. 55604

Trascritto a Volterra il 05/07/2002 RG 5891, RP 4023.

A favore di

“I.P.E. S.r.l. “con sede a Piombino (LI), Codice fiscale 00686800491.

Contro

“-----” con sede a Piombino (LI), P.I. -----

Disciplina fiscale del trasferimento:

Il trasferimento dei beni sono soggetti al regime fiscale I.V.A..

Cronologia trascrizioni ed iscrizioni:

Dalle visure ipotecarie effettuate nelle date 23/08/2023, 06/10/2023, 07/11/2023, 09/11/2023, 17/11/2023, 18/11/2023 e 20/11/2023 presso l'Ufficio Provinciale di Pisa dell'Agenzia dell'Entrate - Servizio Immobiliare di Volterra (PI), sugli immobili sopra descritti risultano gravare, nel ventennio, le seguenti iscrizioni e trascrizioni (**ALL. 3**):

fg 70 Part. 369 (annesso agricolo) e Part. 310;



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

1. TRASCRIZIONE del 24/06/2004 - Registro Particolare 3772, Registro Generale 5764.
Pubblico Ufficiale Dott. Morelli David, repertorio 65230/14829 del 16/06/2004, atto tra vivi
- compravendita.

fg 70 PART 313

1. TRASCRIZIONE del 19/06/2003 - Registro Particolare 3608, Registro Generale 5478.
Pubblico Ufficiale Dott. Morelli David, repertorio 60099/13421 del 04/06/2003. Atto tra vivi
-compravendita.

fg 70 PART 406

1. TRASCRIZIONE del 07/04/2004 - Registro Particolare 2264, Registro Generale 3333.
Pubblico Ufficiale Dott. Morelli David, repertorio 63853/14440 del 26/03/2004. Atto tra vivi
- compravendita.

fg 70 PART 419

1. TRASCRIZIONE del 26/07/2004 - Registro Particolare 4409, Registro Generale 6773.
Pubblico Ufficiale Dott. Morelli David, repertorio 65767/14957 del 19/07/2004. Atto tra vivi -
compravendita

fg 70 PART 432

1. TRASCRIZIONE del 26/04/2006 - Registro Particolare 2642 Registro Generale 4363.
Pubblico Ufficiale Dott. Morelli David Repertorio 72259/17431 del 19/04/2006. Atto tra vivi-
compravendita.

fg 70 PART 290

1. TRASCRIZIONE del 25/03/2002 - Registro Particolare 1774 Registro Generale 2535.
Pubblico Ufficiale Dott. Morelli David Repertorio 54189 del 05/03/2002. Atto tra vivi -
compravendita.

fg 70 PART 404



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno
Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

1. TRASCRIZIONE del 05/07/2002 - Registro Particolare 4023 Registro Generale 5891.
Pubblico Ufficiale Morelli David Repertorio 55604 del 19/06/2002. Atto tra vivi - compravendita.

fg 70 PART 336-310-313-406-419-432-290-404

3. ISCRIZIONE del 27/09/2005 - Registro Particolare 2090, Registro Generale 8224. Pubblico Ufficiale Dott. Morelli David repertorio 70100/16493 del 23/09/2005. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Documenti successivi correlati:
 - Comunicazione n. 377 del 06/03/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/01/2008. Cancellazione totale eseguita in data 06/03/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993);
4. ISCRIZIONE del 31/12/2007 - Registro Particolare 3204, Registro Generale 12754. Pubblico Ufficiale Dott. Morelli David, repertorio 76858/20395 del 27/12/2007. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 28 del 10/01/2013 (rinegoziazione di finanziamento);
5. ISCRIZIONE del 14/11/2014 - Registro Particolare 1088, Registro Generale 7005. Pubblico Ufficiale Dott. Morelli David, repertorio 95098/31952 del 06/11/2014. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento. Documenti successivi correlati:
 - annotazione n. 48 del 15/01/2016 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 84 del 20/01/2016 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 166 del 11/02/2016 (erogazione a saldo)
 - annotazione n. 452 del 02/05/2016 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 542 del 23/05/2016 (restrizione di beni)



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

- annotazione n. 751 del 22/07/2016 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 1107 del 10/11/2016 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 1109 del 10/11/2016 (frazionamento in quota)
 - annotazione n. 1275 del 22/12/2016 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 334 del 23/03/2017 (frazionamento in quota)
 - annotazione n. 1155 del 17/10/2017 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 110 del 25/01/2018 (modifica ammortamento)
 - annotazione n. 155 del 18/02/2020 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 160 del 19/02/2020 (atto di rinegoziazione di finanziamento)
 - annotazione n. 163 del 19/02/2020 (atto di rinegoziazione di finanziamento)
 - Comunicazione n. 577 del 22/06/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 12/06/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 13/07/2017 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
 - Comunicazione n. 113 del 01/02/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/12/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 01/02/2022 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).
6. ISCRIZIONE del 06/04/2016 - Registro Particolare 440, Registro Generale 2633. Pubblico Ufficiale Dott. Morelli David, repertorio 99207/34606 del 30/03/2016. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento. Documenti successivi correlati:
- annotazione n. 453 del 02/05/2016 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 543 del 23/05/2016 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 752 del 22/07/2016 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 1108 del 10/11/2016 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 1276 del 22/12/2016 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 335 del 23/03/2017 (frazionamento in quota)



- annotazione n. 336 del 23/03/2017 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 1154 del 17/10/2017 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 108 del 25/01/2018 (modifica ammortamento del mutuo)
 - annotazione n. 156 del 18/02/2020 (restrizione di beni)
 - annotazione n. 164 del 19/02/2020 (atto di rinegoziazione di finanziamento)
 - comunicazione n. 813 del 17/08/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 18/08/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
 - comunicazione n. 297 del 12/04/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/03/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 12/04/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993);
7. ANNOTAZIONE del 23/03/2017 - Registro Particolare 334, Registro Generale 2256. Pubblico Ufficiale Dott. Morelli David repertorio 101980/36539 del 18/03/2017. Annotazione a iscrizione - Frazionamento in quota. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1088 del 2014;
 8. ANNOTAZIONE del 23/03/2017 - Registro Particolare 335, Registro Generale 2257. Pubblico Ufficiale Dott. Morelli David, repertorio 101981/36540 del 18/03/2017. Annotazione a iscrizione - frazionamento in quota. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 440 del 2016;
 9. ANNOTAZIONE del 18/02/2020 - Registro Particolare 155 Registro Generale 1242. Pubblico Ufficiale Dott. Morelli David, repertorio 109123/41809 del 17/02/2020. Annotazione a iscrizione - restrizione di beni. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1088 del 2014;
 10. ANNOTAZIONE del 18/02/2020 - Registro Particolare 156, Registro Generale 1243. Pubblico Ufficiale Dott. Morelli David, repertorio 109124/41810 del 17/02/2020.



Annotazione a iscrizione - restrizione di beni. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 440 del 2016;

11. TRASCRIZIONE del 12/07/2023 - Registro Particolare 4819, Registro Generale 6429.
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO, repertorio 59/2023 del 06/07/2023. Atto giudiziario - sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.

Disponibilità del bene

I terreni risultano liberi.

Oneri condominiali

Trattasi di beni non compresi in condominio.

Corrispondenza con l'atto di pignoramento

I dati catastali indicati nella trascrizione di pignoramento individuano precisamente i beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Descrizione degli immobili

I terreni agricoli, incolti, sono sprovvisti di qualsiasi manufatto ad eccezione della part. 369 che è costituita da un annesso agricolo. In data 31/10/2023 la scrivente ha effettuato un sopralluogo. In tale occasione è stato eseguito il rilievo fotografico (**ALL.10**). Non sono presenti recinzioni. Durante l'accertamento la scrivente non è riuscita ad individuare l'annesso agricolo a causa della folta vegetazione che presumibilmente lo copriva alla vista. Si precisa che la scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, così come non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, di abbandono rifiuti, di interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque di qualsivoglia condizione che determini contaminazione dei suoli. Tutte le suindicate attività non sono state richieste dal quesito e pertanto non è garantito il rispetto dello stato di fatto



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D. Lgs 4/2008 e s.m.i..

La superficie complessiva del lotto è di:

terreni agricoli mq € 5.634,46;

Servitù e gravami:

Sono presenti le seguenti servitù:

FG 70 part. 310

L'accesso al fondo in oggetto è assicurato da una perpetua e gratuita servitù di passo pedonale e carraio con ogni sorta di veicolo compatibile, da esercitarsi sulla esistente strada poderale che, diramandosi dalla strada di Populonia San Quirico lungo il confine con la proprietà Bonti, adduce al terreno in oggetto e quindi prosegue nel suo confine ovest che risulta per porzione gravato da analoga servitù, in favore dei terreni limitrofi. Le spese di manutenzione di tale strada sono a carico dei proprietari frontisti in proporzione alle superfici da ciascuno possedute.

Fg 70 part 313

L'accesso al fondo in questione è assicurato da una perpetua servitù attiva di passo, pedonale e carraio con ogni sorta di veicolo compatibile, da esercitarsi sulla via poderale che si congiunge con la strada di San Quirico.

Conformità urbanistica-edilizia:

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno
Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Gli immobili al PRG vigente sono in U.T.O.E.4, Area ricadente nel territorio aperto, Ambiti Area agricola nella quale l'interesse paesaggistico - ambientale assume specificità per rilevanza dei valori - E3. Assimilazione alle zone omogenee. Zone E: aree destinate all'attività agricola e forestale.

Stima dei beni

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e "Basilea 2". Il rapporto di valutazione mira a stabilire il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, ad esporre il procedimento ed ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Il rapporto di valutazione è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2009;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III edizione 2005 in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto I (che ha recepito la Direttiva Europea sulla Vigilanza Bancaria 2006/48 Credit Requirement Directive);



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno
Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

- "Requisiti per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanati dall'Associazione Bancaria Italiana nel giugno del 2009;
- "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue:

“il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata, esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

L’analisi di mercato mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in uno specifico segmento di mercato. Considera l’immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l’offerta non sono fattori casuali ed il prezzo è il risultato della loro interazione. Questo inoltre mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell’attività di mercato. Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno
Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.

Il giudizio di stima si è basato su un mercato immobiliare a concorrenza monopolista, sul principio dell'ordinarietà e della comparazione con beni aventi caratteristiche similari a quelle oggetto di valutazione. Nel caso di studio il bene ha un mercato limitato/assente e non è stato possibile applicare né il metodo MCA su atti di vendita o su pubblicità immobiliari. La scrivente ha reperito, per i terreni agricoli, i valori necessari alla stima presso la "EXEO" edizioni che mette a disposizione il Valore Puntuale di un terreno di qualunque coltura di ogni comune italiano, opzionando le sue principali caratteristiche, secondo un algoritmo approvato dall'Osservatorio dei Valori Agricoli (**ALL.7**) avremo il valore più probabile di mercato dei terreni agricoli in:

€ 13.000,00 (tredicimila/00euro).

Stima del valore periziato a base d'asta

Il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può*



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Nell'attribuire il valore unitario la sottoscritta ha tenuto conto che il bene oggetto di stima è soggetto a vendita giudiziaria, e non posto sul libero mercato. Questo comporta che i futuri aggiudicatari potranno prendere visione diretta del bene in esame ma tra l'aggiudicazione, il versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del Decreto di Trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, potrebbe passare parecchio tempo a seconda delle diverse formalità da espletare per l'aggiudicazione del bene stesso. Queste limitazioni influiscono certamente sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame. Con l'attuale crisi di mercato e lo stato occupazionale dell'immobile, si potrebbero incontrare ulteriori difficoltà nella vendita e questo potrebbe allungare i tempi di aggiudicazione.

Per i motivi sopra esposti si è ritenuto opportuno applicare i parametri riportati nella sottostante tabella al fine di ottenere un deprezzamento su base analitica.

PRODUTTIVA			
valore di mercato		€	13.000,00
saggio capit. annuo			3,00%
incidenza area			
analisi estimativa		% annua	mesi
variazione mercato	1,50%	€	290,51
quota ammortam.	1,50%	€	290,51
mancato reddito *	2,10%	€	45,07
mancato guadagno	2,10%	€	135,20
rischio assunto	8,0%	€	836,42
		€	1.597,71
		€	11.402,29
			12,29%

Per quanto sopra esposto avremo quindi che il valore base d'asta dei beni in parola sarà arrotondato a:

€ 11.500,00 (undicimilacinquecento/00 euro)



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

LOTTO 6- Comune di Piombino, località "Montemazzano"

Terreni agricoli ubicati in località Montemazzano, in prossimità dell'eliporto di Piombino

POSIZIONE GIURIDICA

Identificazione dei dati catastali e dei confini:

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno, al Comune di Piombino (**ALL.2**) le unità immobiliari risultano censite al:

Catasto terreni

- Fg 73, part. 1876 ex 1820, qualità Uliveto CI 1, Sup 7.122,00 mq RD 29,43, RA € 25,75;
- Fg 73, part. 1878 ex 1820, qualità Uliveto CI 1, Sup 13.846,00 mq RD 57,21, RA € 50,06;
- Fg 73, part. 1880 ex 1216, qualità Uliveto CI 1, Sup 861,00 mq RD 3,56, RA € 3,11.

Intestate a:

-----." con sede in Piombino (LI) -----. Proprietà 1000/1000 (mancata presentazione voltura per aggiornamento in banca dati).

Stato di possesso degli immobili:

Gli immobili sono di proprietà della I.P.E. S.r.l con sede a Piombino (LI) in via Volta n.16, P.I. 00686800491. Tali diritti hanno origine dai seguenti atti notarili:

1995 - Atto notarile di trasformazione di società del 26/05/1995, redatto dal Dr. Morelli David, Rep. n. 65230/14829 Trascritto a Volterra il 14/06/1995, RG 3410, RP 2348.

A favore di

"I.P.E. S.r.l. "con sede Piombino (LI), Codice fiscale 00686800491.

Contro

----- con sede inPiombino (LI) -----.

Disciplina fiscale del trasferimento:



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

Il trasferimento dei beni sono soggetti al regime fiscale I.V.A..

Cronologia trascrizioni ed iscrizioni:

Dalle visure ipotecarie effettuate nelle date del 23/08/2023 ,06/10/2023, 07/11/2023, 09/11/2023 e 17/11/2023, 18/11/2023 20/11/2023 effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Pisa dell'Agenzia dell'Entrate - Servizio Immobiliare di Volterra (PI), sugli immobili sopra descritti risultano gravare nel ventennio le seguenti iscrizioni e trascrizioni (**ALL. 3**):

TRASCRIZIONE del 12/07/2023 - Registro Particolare 4819, Registro Generale 6429.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO, repertorio 59/2023 del 06/07/2023. Atto giudiziario - Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.

Descrizione degli immobili

I terreni agricoli, hanno un accesso sterrato dal Viale Vittorio Bachelet. In data 31/10/2023 e 30/11/2023 la scrivente ha effettuato un sopralluogo, solo, esterno a causa della folta vegetazione ed in tale occasione ha provveduto ad eseguire il rilievo fotografico (**ALL.10**). Si precisa che la scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, così come non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantisce quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. n.152/2006 e D. Lgs n.4/2008 e s.m.i.. La superficie complessiva catastale del lotto è di 21.829,00 mq.

Servitù e gravami:

Nell'atto di acquisto non sono indicati specifici vincoli o servitù. Non si possono tuttavia escludere eventuali servitù che possono essere derivate da necessità costruttive quali di tubazioni



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

per il passaggio di condutture, cavi e simili, ecc., occulte nel sottosuolo o anche esteriormente ad esso.

Conformità urbanistica-edilizia:

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Gli immobili al PRG vigente sono AI PRG insistono in U.T.O.E 6 Area ricadente nel territorio aperto Ambiti Area agricola d'interesse paesaggistico d'insieme - E2. Assimilazione alle zone omogenee ZONE E: aree destinate all'attività agricola e forestale. Sui terreni oggetto di studio non sono presenti manufatti. La scrivente stante la presenza di fitta ed alta vegetazione che impediva l'accesso alla zona di interesse in sicurezza ha effettuato esclusivamente una verifica esterna.

Disponibilità del bene

I terreni risultano liberi.

Oneri condominiali

Trattasi di beni non compresi in condominio.

Corrispondenza con l'atto di pignoramento

I dati catastali indicati nella trascrizione di pignoramento individuano precisamente i beni oggetto di esecuzione immobiliare.



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

Stima dei beni

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e "Basilea 2". Il rapporto di valutazione mira a stabilire il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, ad esporre il procedimento ed ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Il rapporto di valutazione è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2009;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III edizione 2005 in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto I (che ha recepito la Direttiva Europea sulla Vigilanza Bancaria 2006/48 Credit Requirement Directive);
- "Requisiti per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanati dall'Associazione Bancaria Italiana nel giugno del 2009;
- "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue:



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno
Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

“il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata, esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

L’analisi di mercato mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in uno specifico segmento di mercato. Considera l’immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l’offerta non sono fattori casuali ed il prezzo è il risultato della loro interazione. Questo inoltre mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell’attività di mercato. Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.

Il giudizio di stima si è basato su un mercato immobiliare a concorrenza monopolista, sul principio dell’ordinarietà e della comparazione con beni aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione. Nel caso di studio il bene ha un mercato limitato/assente e non è stato



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

possibile applicare né il metodo MCA su atti di vendita o su pubblicità immobiliari. La scrivente ha reperito, per i terreni agricoli, i valori necessari alla stima presso la "EXEO" edizioni che mette a disposizione il Valore Puntuale di un terreno di qualunque coltura di ogni comune italiano, opzionando le sue principali caratteristiche, secondo un algoritmo approvato dall'Osservatorio dei Valori Agricoli (ALL.7) avremo il valore più probabile di mercato dei terreni agricoli in

€ 48.000,00 (quarantottomila/00euro).

Stima del valore periziato a base d'asta

Il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

Nell'attribuire il valore unitario la sottoscritta ha tenuto conto che il bene oggetto di stima è soggetto a vendita giudiziaria, e non posto sul libero mercato. Questo comporta che i futuri aggiudicatari potranno prendere visione diretta del bene in esame ma tra



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

- Fg 79, part. 74 sub 650, Cat. F1 Cons. 36 mq

Intestate a:

"I.P.E. S.r.l." con sede a Piombino (LI) in via Volta n.16, P.I. 00686800491. Proprietà 1000/1000.

Stato di possesso degli immobili:

Gli immobili sono di proprietà della I.P.E. S.r.l. con sede a Piombino (LI), in via Volta n.16, P.I. 00686800491. Tali diritti hanno origine dai seguenti atti notarili:

2003 - Atto notarile di compravendita del 16/12/2003 redatto dal Dr. Alberto Vladimiro Capasso, Rep. n. 58344/18847. Trascritto a Volterra (PI) il 31/12/2003, RG 11375, RP 7399.

A favore di

"I.P.E. S.r.l." con sede Piombino (LI), Codice fiscale 00686800491.

Contro

"-----" con sede a Roma (RM), Codice fiscale -----.

Disciplina fiscale del trasferimento:

Il trasferimento dei beni sono soggetti al regime fiscale I.V.A..

Cronologia trascrizioni ed iscrizioni:

Dalle visure ipotecarie effettuate nelle date 23/08/2023, 06/10/2023, 07/11/2023, 09/11/2023, 17/11/2023, 18/11/2023 e 20/11/2023 presso l'Ufficio Provinciale di Pisa dell'Agenzia dell'Entrate - Servizio Immobiliare di Volterra (PI), sugli immobili sopra descritti risultano gravare nel ventennio le seguenti iscrizioni e trascrizioni (**ALL. 3**):

1. ANNOTAZIONE del 25/05/2009 - Registro Particolare 721 Registro Generale 3820. Pubblico Ufficiale Dott. Morelli David repertorio 80178/22576 del 07/05/2009. Annotazione a iscrizione - restrizione di beni. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3205 del 2007;
2. TRASCRIZIONE del 12/07/2023 - Registro Particolare 4819 Registro Generale 6429. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 59/2023 del 06/07/2023. Atto giudiziario - sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

Descrizione degli immobili (ALL. 9):

Trattasi di una piccola area urbana residuale di un più ampio progetto di riqualificazione urbana. Ad essa si accede dalla via Piave attraversando un cancello elettrico che conduce ai garages posti al piano seminterrato di altra proprietà. Ha una forma rettangolare con la larghezza di circa m.1,00 ed una lunghezza di circa m.30,00 inserita tra i parapetti delle terrazze degli appartamenti al piano terra del condominio di via Torino n.40/a, il muro di confine con struttura ricettiva denominata "Hotel Est Piombino".

Servitù e gravami:

Nell'atto di acquisto non sono indicati specifici vincoli o servitù. Non si possono tuttavia escludere eventuali servitù che possono essere derivate da necessità costruttive quali di tubazioni per il passaggio di condutture, cavi e simili, ecc., occulte nel sottosuolo o anche esteriormente ad esso.

Conformità urbanistica-edilizia:

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

L'area urbana deriva da una più ampia ristrutturazione di un vecchio edificio scolastico con cambio di destinazione d'uso in residenziale legittimato dal Comune di Piombino (LI), con autorizzazione n. 321 del 20/04/2007 (ALL. 4).

Disponibilità del bene



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

L'area urbana risulta libera.

Oneri condominiali

Trattasi di beni non compresi in condominio.

Corrispondenza con l'atto di pignoramento

I dati catastali indicati nella trascrizione di pignoramento individuano precisamente i beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Stima dei beni

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e "Basilea 2". Il rapporto di valutazione mira a stabilire il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, ad esporre il procedimento ed ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Il rapporto di valutazione è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2009;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III edizione 2005 in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto I (che ha recepito la Direttiva Europea sulla Vigilanza Bancaria 2006/48 Credit Requirement Directive);



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno
Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

- "Requisiti per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanati dall'Associazione Bancaria Italiana nel giugno del 2009;
- "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue:

“il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata, esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

L’analisi di mercato mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in uno specifico segmento di mercato. Considera l’immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l’offerta non sono fattori casuali ed il prezzo è il risultato della loro interazione. Questo inoltre mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell’attività di mercato. Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno
Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.

Il giudizio di stima si è basato su un mercato immobiliare a concorrenza monopolista, sul principio dell'ordinarietà e della comparazione con beni aventi caratteristiche similari a quelle oggetto di valutazione. Nel caso di studio il bene ha un mercato assente non è stato possibile applicare né il metodo MCA su atti di vendita o su pubblicità immobiliari né per capitalizzazione dei redditi, per i motivi sopra esposti la scrivente ha ritenuto di dare un valore a corpo di

€ 1.000,00 (mille/00euro).

Stima del valore periziato a base d'asta

Il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

Nell'attribuire il valore unitario la sottoscritta ha tenuto conto che il bene oggetto di stima è soggetto a vendita giudiziaria, e non posto sul libero mercato. Questo comporta che i futuri aggiudicatari potranno prendere visione diretta del bene in esame ma tra l'aggiudicazione, il versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del Decreto di Trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, potrebbe passare parecchio tempo a seconda delle diverse formalità da espletare per l'aggiudicazione del bene stesso. Queste limitazioni influiscono certamente sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame. Con l'attuale crisi di mercato e lo stato occupazionale dell'immobile, si potrebbero incontrare ulteriori difficoltà nella vendita e questo potrebbe allungare i tempi di aggiudicazione.

Per i motivi sopra esposti si è ritenuto opportuno applicare i parametri riportati nella sottostante tabella al fine di ottenere un deprezzamento su base analitica.

PRODUTTIVA				
valore di mercato		€	1.000,00	
saggio capit. annuo			3,00%	saggio fruttuosità OMI (media)
incidenza area			17,50%	il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7
analisi estimativa	% annua			mesi
variazione mercato	1,50%	€	22,35	18 intervallo data stima e aggiudicazione
quota ammortam.	1,50%	€	12,29	12 intervallo tra stima e presa in possesso
mancato reddito *	2,10%	€	3,47	2 intervallo tra DT e presa in possesso (incide se libero o occupato)
mancato guadagno	2,10%	€	3,47	2 intervallo tra aggiudicazione e DT
rischio assunto	8,0%	€	64,34	10 rischio ad 1 anno (valutare anche secondo la destinazione e vetustà)
		€	105,91	
			994,09	la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorrendo il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area
			10,59%	

Per quanto sopra esposto avremo quindi che il valore base d'asta dei beni in parola sarà arrotondato a:

€ 900,00 (novecento/00 euro)

La scrivente nella fase di due diligence ha appurato che alcuni immobili oggetto di pignoramento ed intestati alla "I.P.E. S.r.l." per atti non trascritti o per stato di fatto non sono più di titolarità della società oggetto di procedura.

Nello specifico:

1. Comune di Piombino (LI), località "Montegemoli", in via della base geodetica snc. Gli immobili, indicati nella tabella sottostante, sono parte di un esproprio promosso da ANAS Gruppo Ferrovie dello Stato contro la "I.P.E." S.r.l. con Decreto Motivato Prot.



n. CDG-0537610-int del 30/08/2021, Delibera 47 del 25/10/2018, tale atto non risulta trascritto (**ALL. 12**).

			FG	PART	QUALITA'	CL	CONS	RENDITA
T	Proprieta' per 1/1	PIOMBINO (LI)	13	2342	SEMINAT IVO	03	3050	R.D. Euro:8,45 (*) R.A. Euro: 8,66
T	Proprieta' per 1/1	PIOMBINO (LI)	13	2343	SEMINAT IVO	03	120	R.D. Euro:0,33 (*) R.A. Euro: 0,34
T	Proprieta' per 1/1	PIOMBINO (LI)	13	2344	SEMINAT IVO	03	110	R.D. Euro:0,30 (*) R.A. Euro: 0,31
T	Proprieta' per 1/1	PIOMBINO (LI)	13	2345	SEMINAT IVO	03	225	R.D. Euro:0,62 (*) R.A. Euro: 0,64
T	Proprieta' per 1/1	PIOMBINO (LI)	13	2346	SEMINAT IVO	03	165	R.D. Euro:0,46 (*) R.A. Euro: 0,47

2. Comune di Collesalveti, Via Peppino Impastato. Gli immobili, indicati nella tabella sottostante, sono parte integrante della via Peppino Impastato. Come comunicato dal Comune di Collesalveti (**ALL. 13**) alcune particelle risultano inserite nel Decreto definitivo di esproprio n. 4 del 16/12/2016 (atto non trascritto) ad esclusione delle part. 728-752-755-e 758 che sono in fase di procedimento di esproprio.

T	Proprieta' per 1/1	COLLESALVETTI (LI)	53	523	SEMINATIVO	03	130	R.D. Euro: 0,34 (*) R.A. Euro: 0,34
T	Proprieta' per 1/1	COLLESALVETTI (LI)	53	725	SEMINATIVO	03	570	R.D. Euro: 1,47 (*) R.A. Euro: 1,47
T	Proprieta' per 1/1	COLLESALVETTI (LI)	53	726	SEMINATIVO	03	180	R.D. Euro: 0,46 (*) R.A. Euro: 0,46
T	Proprieta' per 1/1	COLLESALVETTI (LI)	53	727	SEMINATIVO	03	99	R.D. Euro: 0,26 (*) R.A. Euro: 0,26



T	Proprieta' per 1/1	COLLESALVETTI (LI)	53	728	SEMINATIVO	03	1	R.D. Euro: 0,01 (*) R.A. Euro: 0,01
T	Proprieta' per 1/1	COLLESALVETTI (LI)	53	751	SEMINATIVO	03	5	R.D. Euro: 0,01 (*) R.A. Euro: 0,01
T	Proprieta' per 1/1	COLLESALVETTI (LI)	53	752	SEMINATIVO	03	39	R.D. Euro: 0,10 (*) R.A. Euro: 0,10
T	Proprieta' per 1/1	COLLESALVETTI (LI)	53	753	SEMINATIVO	03	1430	R.D. Euro: 3,69 (*) R.A. Euro: 3,69
T	Proprieta' per 1/1	COLLESALVETTI (LI)	53	754	SEMINATIVO	03	10	R.D. Euro: 0,03 (*) R.A. Euro: 0,03
T	Proprieta' per 1/1	COLLESALVETTI (LI)	53	755	SEMINATIVO	03	54	R.D. Euro: 0,14 (*) R.A. Euro: 0,14
T	Proprieta' per 1/1	COLLESALVETTI (LI)	53	756	SEMINATIVO	03	86	R.D. Euro: 0,22 (*) R.A. Euro: 0,22
T	Proprieta' per 1/1	COLLESALVETTI (LI)	53	757	SEMINATIVO	03	196	R.D. Euro: 0,51 (*) R.A. Euro: 0,51
T	Proprieta' per 1/1	COLLESALVETTI (LI)	53	758	SEMINATIVO	03	2	R.D. Euro: 0,01 (*) R.A. Euro: 0,01
T	Proprieta' per 1/1	COLLESALVETTI (LI)	53	759	SEMINATIVO	03	30	R.D. Euro: 0,08 (*) R.A. Euro: 0,08
T	Proprieta' per 1/1	COLLESALVETTI (LI)	53	760	SEMINATIVO	03	230	R.D. Euro: 0,59 (*) R.A. Euro: 0,59

La scrivente, ritenendo di aver svolto esaurientemente l'incarico affidatogli rimane a disposizione della S.V. III.ma per eventuali chiarimenti. RingraziandoLa per avergli accordato fiducia, porge distinti saluti.

Livorno, li, 30/11/2023



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta
Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno
Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023

Il Consulente
(Geom. Roberta Conte)

ALLEGATI:

1. Nomina esperto stimatore;
2. Documentazione catastale per immobili nel Comune di Piombino (LI);
3. Documentazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (PI), per immobili nel Comune di Piombino (LI);
4. Documentazione comunale per immobili nel Comune di Piombino;
5. Costituzione di servitù perpetua;
6. Tabelle calcoli per valore di mercato a costo;
7. Valore terreni agricoli "EXEO";
8. Comune di Piombino avvio procedimento per abusi;
9. Elaborati grafici lotto 3;
10. Fascicolo fotografico;
11. Contratto GSE fotovoltaico;
12. Delibera esproprio ANAS
13. Lettera Comune di Collesalveti.



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno
Liquidazione Giudiziale NRG 23/2023