

TRIBUNALE DI LIVORNO

Giudice Delegato per la procedura: Dr. Dott. Gianmarco Marinai,

Procedura di Liquidazione Controllata n. 19/2023

XXXXXXXX

- Liquidatore della Procedura: Dr. Riccardo Braccini
- Esperto Stimatore: Geom. Roberta Conte



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Procedura di Liquidazione Controllata NRG 19/2023

PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO 1- Comune di Rosignano Marittimo (LI), Frazione di Castelnuovo della Misericordia Località le Pianacce

Appartamento per civile abitazione:

- Iscritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno, Comune di Rosignano Marittimo al Fg 50, part 571 e Fg 50, part 464;
 - Attuale intestatario Sig.ra XXXXXX nata a Niscemi (CL) XXXXX, codicefiscale XXXXXXXX, proprietà per 1/1;
 - Precedenti intestatari ante ventennio:
 - 2005 - Sig. XXXXXXXXXXX, Proprietà 1/1;
 - 2003 - Sig. XXXXXXXXXXX, Proprietà 1/1;
- Si conferma la continuità delle trascrizioni nel ventennio.
- Nessuna causa ostantiva alla vendita;
 - Vendita soggetta ad imposta di registro;
 - Conformità edilizia che presenta alcuni abusi edilizi;
 - Stato di occupazione: occupato da non avente titolo;
 - Immobile a destinazione residenziale;
 - Valore di stima degli immobili

€ 100.000,00 (centomila/00euro)

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

15.000,00



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Procedura di Liquidazione Controllata NRG 19/2023

LOTTO 2 – Comune di Rosignano Marittimo (LI), Frazione di Castelnuovo della

Misericordia

Terreni agricoli quota proprietà 50%:

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

Fg 41, part 80;

Attuale intestatario

Sig.ra XXXXXXXXXXXX, proprietà per ½,

Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX. Proprietà ½;

Precedenti intestatari ante ventennio:

1997 - XXXXXXXXXXXXXXXX. Proprieta' 1/1.

Si conferma la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

- Nessuna causa ostativa;
- Vendita soggetta ad imposta di registro;
- Conformità edilizia: presenza di abusi;
- Stato di occupazione: libero
- Immobile a destinazione agricola.
- Valore di stima dell'immobile pari a

€ 17.000,00 (diciassettemila/00 euro)

- Detrazione per la determinazione dei costi il ripristino dei luoghi:

2.000,00 (duemila/00euro)

- Valore di stima dell'immobile pari alla quota del 50%

€ 7.500,00 (settemilacinquecento/00 euro)



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Procedura di Liquidazione Controllata NRG 19/2023

Premessa:

Il Liquidatore della Procedura di Liquidazione Controllata, n. 19/2023, Dott. Riccardo Braccini, nominato dal Giudice Dott. Gianmarco Marinai, conferiva, tramite posta e-mail **(All.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 intestati alla Sig.ra XXXXXXX, richiedendo una stima utile per fornire al Liquidatore un quadro esaustivo degli immobili oggetto della suddetta procedura.

In accordo con il Liquidatore, Dr. Riccardo Braccini, la sottoscritta effettuava il sopralluogo, con rilievi fotografici e metrici, in data 16/11/2023.

La documentazione e le informazioni venivano raccolte attraverso:

- l'Agenzia del Territorio, l'Ufficio Provinciale di Livorno, il Comune di Rosignano M.mo (LI);
- la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno;
- Il Comune di Rosignano Marittimo;
- 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 stimatore la scrivente provvedeva alla redazione della relazione di stima dalla quale risultava:



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Procedura di Liquidazione Controllata NRG 19/2023

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;
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 esso sia 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;



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Procedura di Liquidazione Controllata NRG 19/2023

Pag 5

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 Rosignano Marittimo (LI), Località le Pianacce

Appartamento per civile abitazione e piccolo appezzamento agricolo:

- Precedenti intestatari ante ventennio:
2005 - XXXXXXXXXXXX, Proprietà 1/1;
2003 - XXXXXXXXXXXX, Proprietà 1/1;
Si conferma la continuità delle trascrizioni nel ventennio.
- Nessuna causa ostativa alla vendita;
- Vendita soggetta imposta di registro;
- Conformità edilizia: presenta abusi edilizi in parte sanabili;
- Stato di occupazione: occupato senza titolo dall' ex compagno dell'esecutata;
- Immobile a destinazione residenziale/agricola;

POSIZIONE GIURIDICA

Identificazione dei dati catastali e dei confini:

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno, al Comune di Piombino (LI) **(ALL.2)**

l'unità immobiliare risulta censita al:



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Procedura di Liquidazione Controllata NRG 19/2023

- al Fg 50, part 571, Cat. A/2, Cl3, Sup. Cat. 63 mq (57 mq), RC € 395,09;
- al Fg 50, part. 464, Seminativo Arboreo Cl 1, Sup. Cat. 25 mq, RD € 0,16 RA 0,08.

Intestate a:

- Sig.ra XXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

Stato di possesso dell'immobile:

Gli immobili sono intestati per la piena proprietà alla XXXXXX nata a XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXX, proprietà per 1/1; Tali diritti hanno origine dai seguenti atti notarili:

2010 - Atto notarile del 27/07/2010 compravendita, redatto dal Dr. Gaetano D'Abramo, Rep. n.

51507 Trascritto a Livorno RG 14676, RP 8671 il 28/07/2010.

A favore di

- Sig.ra XXXXXXXXXX

Contro

- Sig.ra XXXXXXXXXXXX;
- Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX.

2006 – Atto notarile del 27/11/2006 compravendita, redatto dalla Dott.ssa Busseti Antonella

repertorio 24375/8639. Trascritto a Livorno il 29/11/2006 RP 14374, RG 25380.

A favore di

- Sig.ra XXXXXXXX;
- Sig. XXXXXXXXXXXX

- Contro



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Procedura di Liquidazione Controllata NRG 19/2023

- Sig. XXXXXXXXXXXX.

2005 - Atto notarile del 12/05/2005 compravendita, redatto dal Dr. Gaetano D'Abramo, Rep. n. 43130/10262. Trascritto a Livorno RG 10092, RP 5074 il 16/05/2005.

A favore di

- Sig. XXXXXXXX
- .Contro
- Sig. XXXXXXXXX25.

2003 - Atto notarile del 27/11/2003 compravendita redatto dal Dr. Gaetano D'Abramo, Rep. n. 40858/8787 Trascritto a Livorno RG 21146, RP 12112 il 03/12/2003.

A favore di

- XXXXXXXX
- .Contro
- Sig. XXXXXXXXXXXXA.

Si dichiara la continuità delle trascrizioni.

Disciplina fiscale del trasferimento:

Il trasferimento del bene non è soggetto al regime fiscale I.V.A., ricade nella categoria catastale per la quale è possibile richiedere le agevolazioni fiscali, per la prima casa, da parte dell'acquirente.

Cronologia trascrizioni ed iscrizioni:

Dalle visure ipotecarie effettuate nelle date 02/01/2024 e 07/01/2024 effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Livorno dell'Agenzia dell'Entrate - Servizio Immobiliare di Livorno risultano gravare, nel ventennio, le seguenti iscrizioni e trascrizioni (**ALL. 3**):

2003 - TRASCRIZIONE del 03/12/2003 - Registro Particolare 12112 Registro Generale 21146



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Procedura di Liquidazione Controllata NRG 19/2023

Pubblico Ufficiale Dott. D'abramo Gaetano Repertorio 40858/8787 del 27/11/2003, atto tra vivi - compravendita;

2003 - ISCRIZIONE del 03/12/2003 - Registro Particolare 5027 Registro Generale 21148

Pubblico Ufficiale Dott. D'abramo Gaetano Repertorio 40859/8789 del 27/11/2003, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento. Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 256 del 16/01/2007 (cancellazione totale)

2005 - TRASCRIZIONE del 16/05/2005 - Registro Particolare 5074 Registro Generale 10091.

Pubblico Ufficiale Dott. D'abramo Gaetano Repertorio 43130/10262 del 12/05/2005, atto tra vivi - compravendita.

2005 - ISCRIZIONE del 16/05/2005 - Registro Particolare 2783 Registro Generale 10092.

Pubblico Ufficiale Dott. D'abramo Gaetano Repertorio 43131/10263 del 12/05/2005, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1704 del 16/04/2007 (cancellazione totale)

2006 - TRASCRIZIONE del 29/11/2006 - Registro Particolare 14374 Registro Generale 25380.

Pubblico Ufficiale Dott.ssa Busseti Antonella Repertorio 24375/8639 del 27/11/2006, atto tra vivi - compravendita.

2006 - ISCRIZIONE del 29/11/2006 - Registro Particolare 6089 Registro Generale 25381.

Pubblico Ufficiale Dott.ssa Busseti Antonella Repertorio 24376/8640 del 27/11/2006, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Documenti successivi correlati:

1 - Comunicazione n. 2975 del 07/09/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/08/2010. Cancellazione totale eseguita in data 09/09/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

2010 - TRASCRIZIONE del 29/07/2010 - Registro Particolare 8671 Registro Generale 14676.

Pubblico Ufficiale Dott. D'abramo Gaetano Repertorio 51507/16877 del 27/07/2010, atto tra vivi - compravendita.



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Procedura di Liquidazione Controllata NRG 19/2023

2010 - ISCRIZIONE del 29/07/2010 - Registro Particolare 3428 Registro Generale 14677. Pubblico Ufficiale Dott. D'abramo Gaetano Repertorio 51508/16878 del 27/07/2010, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

2021 - TRASCRIZIONE del 21/01/2021 - Registro Particolare 584 Registro Generale 870. Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno Repertorio 3564 del 14/12/2020. atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

2022 - TRASCRIZIONE del 13/10/2022 - Registro Particolare n. 13091 Registro Generale n.18476. Pubblico Ufficiale D'abramo Gaetano Repertorio n. 40858 del 27/11/2003, atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità

2023 - TRASCRIZIONE del 30/10/2023 - Registro Particolare n.13026 Registro Generale n. 18462. Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio n. 88/2023 del 25/10/2023. atto giudiziario - sentenza apertura procedura liquidazione controllata ex art. 268 ccii.

Descrizione degli immobili

Trattasi di un terratetto adibito ad abitazione residenziale e di un piccolo terreno ubicato nel Comune di Rosignano Marittimo (LI), in Località Pianacce n°8/B, Piano Terra, posti in zona periferica nelle vicinanze della frazione di Castelnuovo della Misericordia.

L'immobile è costituito da un unico piano fuori terra, ha l'ingresso pedonale posto sulla strada secondaria sterrata, comunicante con la pubblica Via denominata "Località Pianacce" ed è circondato da una corte recintata in parte in muratura ed in parte con ringhiera metallica.

L'abitazione ha origine dalla trasformazione del cambio di destinazione d'uso di un annesso agricolo rurale nell'anno 2003.

Il bene ha la struttura portante in muratura tradizionale con copertura a padiglione con struttura in latero-cemento e manto in tegole di laterizio.

Al momento del sopralluogo è stata accertata la consistenza dell'appartamento che è composto da soggiorno/cottura, due camere, disimpegno, un bagno, un ripostiglio esterno, una



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Procedura di Liquidazione Controllata NRG 19/2023

casetta in legno oltre corte esterna pavimentata, è parte del compendio anche un piccolo appezzamento di terreno agricolo con una modesta costruzione in legno, l'area libera è utilizzata come posto auto **(ALL. 4)**.

La pavimentazione ed i rivestimenti dell'appartamento sono in piastrelle in gres porcellanato

Gli infissi esterni dell'appartamento sono in legno con vetro singolo ad eccezione della porta finestra di ingresso che presenta un doppio vetro. Essi sono corredati da persiane in alluminio. Gli infissi interni sono in legno. La porta di accesso al ripostiglio esterno risulta essere in alluminio. L'immobile è dotato di impianti elettrico, idraulico e termico con una stufa a pellet con radiatori in alluminio. L'acqua calda è fornita da uno scaldabagno elettrico. Il fabbricato nel suo complesso è in normali condizioni anche se necessita di alcuni lavori di ordinaria manutenzione in quanto alcune pareti sono interessate da muffe e da distacchi di intonaco soprattutto sui prospetti esterni.

Il terreno posizionato di fronte all'abitazione ha una forma triangolare di 25 mq. La pavimentazione è in terra battuta. Esso ha perso la caratteristica di terreno agricolo e la scrivente ritiene che possa configurarsi come corte urbana, tant'è che viene utilizzato in parte come parcheggio. Su di esso è presente una costruzione in legno in scarse condizioni manutentive.

Superficie Utile rilevata

SOGGIORNO/K	16,36
CAMERA	13,41
CAMERA	9,71
DISIMPEGNO	1,2
BAGNO	6,65
TOTALE	<u>47,33</u>

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

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



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Procedura di Liquidazione Controllata NRG 19/2023

La scrivente ritiene di dover considerare la superficie lorda legittimata in quanto per l'ampliamento non autorizzato si dovrà procedere alla demolizione.

Avremo quindi:

dati catastali	descrizione	SEL (superficie esterna lorda)	Coeff.	Sup. Commerciale
FG 50 PART 571	appartamento	57	100%	57
FG 50 PART 571	area esterna	83	10%	8,3
FG 50 PART 464	area esterna	25	10%	2,5
			Totale	67,8

Servitù e gravami:

Nell'atto di acquisto non sono indicati specifici vincoli o servitù.

Conformità urbanistica-edilizia (ALL. 5):

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, che andrà approfondita con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. La scrivente è stata autorizzata ad utilizzare la documentazione comunale messa a disposizione da tecnico che ha redatto la perizia di stima del procedimento esecutivo del Tribunale di Livorno n.4/21. Il fabbricato in origine aveva la destinazione d'uso di annesso agricolo ed aveva avuto alcune modifiche interne dichiarate con pratica art. 26 L. 47/85 prot. n.5034 del 22/02/1997. L'appartamento è stato legittimato dalla pratica edilizia, per cambio di destinazione d'uso, DIA



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Procedura di Liquidazione Controllata NRG 19/2023

Pag 12

prot. n. 23902 del 07/10/2003, n. 866 del 07/10/2003 - fine lavori prot. n. 28732 del 24/11/2003.

Non risulta presentata l'attestazione di agibilità. Per l'adeguamento dell'impianto di smaltimento delle acque reflue è stata presentata pratica DIA prot. n. 10707 del 30/04/2009 n. 288/2009.

L'immobile non è conforme urbanisticamente (**ALL 6**), come meglio sottoelencato:

1. Modifica del vano soggiorno/cottura mediante la costruzione di un tramezzo per la creazione di una camera e la costruzione di setto murario a delimitare la zona cottura,
2. Diversa superficie della camera matrimoniale;
3. Ampliamento del servizio igienico mediante la demolizione e successiva realizzazione di setti in muratura di carattere portante;
4. Chiusura delle due porte poste nelle camere;
5. Modifica della finestra del soggiorno /cottura in porta finestra;
6. Chiusura di porzione di corte, per ricavare un ripostiglio, posto sul retro del fabbricato con copertura in lamiera;
7. Tettoia in pannelli sandwich ancorata al fabbricato lato nord-ovest;
8. Modifica del vano finestra del bagno;
9. Posa in opera di controsoffitto nelle camere;
10. Casetta in legno posta nel giardino.

Disponibilità del bene

Occupato senza titolo dall'ex compagno della debitrice.

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

Procedura di Liquidazione Controllata NRG 19/2023

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

Procedura di Liquidazione Controllata NRG 19/2023

Pag 14

“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 similari a



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Procedura di Liquidazione Controllata NRG 19/2023

Pag 15

quelle oggetto di valutazione. Nel caso di studio il bene ha un mercato limitato/assente e non è stato possibile reperire atti notarili di vendita

I dati reperiti dei beni comparabili sono stati rapportati alle caratteristiche tecniche immobiliari del bene da stimare ottenendo così un prezzo marginale. La media dei prezzi corretti ottenuti determina il valore di mercato del bene oggetto di causa.

Per l'immobile oggetto di valutazione NON sono stati trovati atti notarili nel segmento di mercato di riferimento con unità immobiliari a destinazione residenziale simile per tipologia di costruzione, la scrivente ha effettuato verifiche allargando il raggio di ricerca ma anche queste hanno dato esito negativo a dimostrazione di un mercato immobiliare statico. Analizzando di seguito gli annunci di vendita sono stati reperiti le seguenti proposte di acquisto con indicati il prezzo e le caratteristiche degli immobili. In base all'analisi contenuta nel 1° Osservatorio Immobiliare 2023 di Nomisma dove si evidenzia che nell'ultimo anno i tempi per finalizzare la vendita di un'abitazione si siano in realtà leggermente accorciati (5,4 mesi in media), non discostandosi dai livelli raggiunti a consuntivo nel 2021, si applicherà Lo sconto medio praticato sul prezzo richiesto che si è attestato al 10,6% nel comparto abitativo.

Riferimenti delle offerte di immobili in vendita (**ALL.7**) per metodo di stima con Asking Price:

1. Castelnuovo della Misericordia 300 mt dal centro del paese, vendesi appartamento indipendente finemente e completamente ristrutturato. La casa ha accesso da una corte esclusiva ed è composta da una terrazza, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. Riscaldamento autonomo a metano. Impianto di climatizzazione caldo - freddo. Nella vendita è compresa una porzione di terreno di 45 mq con un posto auto coperto ed un box in legno. Perfette condizioni. Classe Energetica: G EPI: 290,00 kwh/m2 anno. Consistenza Totale superficie commerciale (Principali e Accessorie) 54,0



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Procedura di Liquidazione Controllata NRG 19/2023

Pag 16

m². Riferimento e data annuncio C3368 - 21/12/2021. Prezzo richiesto € 120.000,00;

2. Castelnuovo della Misericordia: A pochi passi dal centro del paese, disponiamo di un terratetto indipendente, libero su due lati, tutto recentemente ed accuratamente ristrutturato e composto al piano terreno da soggiorno con angolo cottura mentre al piano primo troviamo una camera matrimoniale, camerina ed un bagno con doccia e finestra. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento indipendente alimentato a metano. Con classe energetica 'G'. Consistenza Totale superficie commerciale (Principali e Accessorie) 60,0 m². Riferimento e data annuncio 2544 - 19/03/2020.

Il risultato del calcolo tra i prezzi marginali e le caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, indica il prezzo corretto di quest'ultimo, qualora fosse stato venduto nel periodo odierno ed in regime di libero mercato (**ALL8**) avremo quindi che il più probabile valore di stima, arrotondato, calcolato con il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) con Asking Price sarà di

€ 100.000,00 (centomila/00euro).

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. In merito alla normativa regionale n. 65/2014, "norme per il governo del territorio, in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio" ed al Regolamento edilizio vigente del Comune di Rosignano Marittimo, per poter regolarizzare gli immobili occorrerà procedere:

opere da demolire



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Procedura di Liquidazione Controllata NRG 19/2023

1. demolizione della parete divisoria del vano soggiorno/cottura con camera non legittimata;
2. demolizione del ripostiglio, posto sul retro del fabbricato con copertura in lamiera;
3. demolizione della tettoia in pannelli sandwich ancorata al fabbricato lato nord-ovest;
4. demolizione controsoffitto;
5. demolizione costruzione in legno posta sul terreno fronte casa.

La scrivente ha effettuato un computo metrico estimativo da cui deriva che la valutazione delle spese da sostenere per il ripristino delle opere abusive

Descrizione	Quantità	Prezzo	Totale
Demolizione di muratura eseguita con l'ausilio di mezzi meccanici, compreso il carico, trasporto e scarico a discarica autorizzata del materiale di risulta (Unità di misura: mc)			
Sommano mc:	1,26	200,00 €	251,63 €
Demolizione di controsoffitti, con relative strutture di sospensione ed intonaco sottostante controsoffitti formati da lastre in gesso, pannelli fonoassorbenti, laterizi, pannelli sandwich e simili compreso lo smaltimento in pubblica discarica (Unità di misura: m²)			
Sommano m²:	54,00	25,00 €	1.350,00 €
Demolizione di struttura in legno e simili compreso lo smaltimento in pubblica discarica (Unità di misura: m²)			
Sommano m²:	15,00	22,00 €	330,00 €
totale			1.931,63 €
totale arrotondato			2.000,00 €

Opere da sanare

1. variazione di prospetti (modifiche degli infissi esterni del soggiorno/cottura, camera e bagno);

Per la procedura di sanatoria occorrerà presentare una CILA tardiva, al Comune di Rosignano Marittimo, che comprende il pagamento delle sanzioni amministrative computate in maniera sommaria in € 2.500,00 ai quali andranno aggiunte le spese tecniche professionali quantificate in € 2.000,00.

Opere da fiscalizzare



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Procedura di Liquidazione Controllata NRG 19/2023

Per l'ampliamento del servizio igienico, la scrivente specifica che la costruzione dell'immobile è in muratura portante e che i setti murari, non conformi, sono parte strutturale e di sostegno alla copertura. La volumetria realizzata senza titolo rientra, come stabilito dal D.P.R. n. 380 del 2001, nel concetto di difformità parziale. Nello specifico l'art.2 cita *“Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.”* Pertanto andrà presentata pratica edilizia con istanza di fiscalizzazione. Essa si configura quale sanzione pecuniaria e costituisce una deroga alla regola generale della demolizione negli illeciti edilizi che può trovare applicazione unicamente, qualora, in caso di interventi eseguiti in parziale difformità, sia oggettivamente impossibile effettuare la demolizione delle parti difformi senza incidere sulla stabilità dell'intero edificio (cfr. Consiglio di Stato, Sez. VI, 23 novembre 2018 n. 6658). L'edificio permane in una condizione di illiceità che, seppur *“urbanisticamente tollerata”*, non può dirsi equivalente allo status posseduto da un immobile oggetto di sanatoria.

Per la procedura di fiscalizzazione presentare una pratica al Comune di Rosignano Marittimo con il pagamento delle sanzioni amministrative computate in maniera sommaria in € 4.000,00 alle quali andranno aggiunte le spese tecniche professionali quantificate in € 2.000,00.

Al termine delle procedure urbanistico-edilizie andrà presentata pratica di aggiornamento catastale sia ai terreni che ai fabbricati tramite sistema Pregeo e Docfa per tali pratiche la scrivente ritiene di valutare in € 2.500,00 le spese tecniche comprensive dei diritti catastali.

Opere ininfluenti al titolo edilizio

Casetta in legno posta nel giardino, rientra come arredo da giardino secondo l'art.43 del Regolamento edilizio vigente del Comune di Rosignano Marittimo (LI).



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Procedura di Liquidazione Controllata NRG 19/2023

Il valore dei costi computati al fine di legittimare l'immobile che comprendono le spese tecniche professionali, le sanzioni e di diritti comunali e catastali sono quantificate complessivamente in

€ 15.000,00 (quindicimila/00 euro).

Si precisa che la scrivente non ha effettuato, per il lotto in argomento, 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 e quant'altro poiché non richiesto esplicitamente dal Sig. Giudice.

Dal valore di mercato stimato andranno detratte le spese sopra descritte, pertanto avremo che il più probabile valore di stima sarà di:

€ 85 .000,00 (ottantacinquemila/00euro)

LOTTO 2- Rosignano Marittimo (LI), Frazione di Castelnuovo della Misericordia

Terreno agricolo ubicato nel Comune di Rosignano Marittimo, sulla strada Provinciale del Vaiolo s.n.c., strada di collegamento tra Castelnuovo della Misericordia e la Strada Regionale n. 206.

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 41, part. 80, qualità Seminativo CI 3, Sup 3318,00 mq RD 10,28, RA € 8,57;

Intestate a:

Sig.ra XXXXXX;

Sig.ra XXXXXXXX.

Stato di possesso dell'immobile:



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Procedura di Liquidazione Controllata NRG 19/2023

Gli immobili sono intestati per la piena proprietà a:

- Sig.ra XXXX per la proprietà ½;
- XXXXXXXXXXXX, per la proprietà ½.

Tali diritti hanno origine dai seguenti atti notarili:

2012 - Atto notarile compravendita redatto RP 11478, RG 16489. Pubblico Ufficiale Dott. Cavallini Marco repertorio n.138430/11801 del 27/11/2012.

A favore di

- Sig.ra XXXXXX per la proprietà ½;
XXXXXXXX,

Contro

- Sig. XXXXXXXXXXX. Proprietà 1000/1000

1997 - Atto notarile compravendita redatto RP 6396, RG 9746. Pubblico Ufficiale Dott. Cavallini Marco repertorio n. 47750 del 26/08/1997.

A favore di

- Sig. XXXXXXX. Proprietà 1/1.

Contro

- Sig.ra XXXXXXXXXXXX. Proprieta' 1/3,



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Procedura di Liquidazione Controllata NRG 19/2023

- Sig.ra XXXXXX. Proprietà 1/3,
- Sig. XXXXXXXXXX. Proprietà 1/3.

Si dichiara la continuità delle trascrizioni.

Disciplina fiscale del trasferimento:

Il trasferimento del bene NON è soggetto al regime fiscale di I.V.A..

Cronologia trascrizioni ed iscrizioni:

Dalle visure ipotecarie effettuate nelle date del 02/01/2024 e 07/01/2024 presso l'Ufficio Provinciale di Livorno dell'Agenzia dell'Entrate - Servizio Immobiliare di Livorno risultano gravare, nel ventennio, le seguenti iscrizioni e trascrizioni (**ALL. 3**):

1. Trascrizione del 02/09/1997 - Registro Particolare 6396 Registro Generale 9746. Pubblico ufficiale Cavallini Marco repertorio 47750 del 26/08/1997. Atto tra vivi - compravendita;
2. Trascrizione del 04/12/2012 - Registro Particolare n. 11478 Registro Generale n. 16489. Pubblico Ufficiale CAVALLINI Marco repertorio n.138430/11801 del 27/11/2012. Atto tra vivi - compravendita
3. Trascrizione del 30/10/2023 - Registro Particolare n. 13026 Registro Generale n. 18462. Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno, repertorio n. 88/2023 del 25/10/2023. Atto Giudiziario - Sentenza apertura Procedura Liquidazione Controllata Ex Art. 268 Ccii.

Descrizione degli immobili:

Il terreno agricolo di forma pressoché triangolare ha una superficie catastale di mq 3.318,00, ha un ingresso carrabile, con cancello, arretrato rispetto alla strada provinciale del Vaiolo, a circa 1,5 km in linea d'aria dalla frazione di Castelnuovo della Misericordia. La scrivente, durante il sopralluogo del 16/11/2023 (**ALL. 4**) non ha potuto accedere all'interno della proprietà in quanto il cancello era chiuso con catena e lucchetto.



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Procedura di Liquidazione Controllata NRG 19/2023

Da una verifica esterna la scrivente ha acclarato che i lati lunghi sono recintati con rete metallica e pali in legno. Per il lato corto opposto all'ingresso, che confina con il botro di San Giuseppe, la scrivente non ha potuto accertare, in quanto non visibile dalla strada se fosse installata alcuna recinzione. In loco sono presenti alcuni manufatti in legno non legittimati. Non è stato verificata la presenza di eventuali pozzi e la fornitura elettrica.

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, 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:

Non sono presenti le seguenti servitù.

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.



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Procedura di Liquidazione Controllata NRG 19/2023

Pag 23

I terreni al PRG vigente sono posti in area agricola, Art. 98 e seguenti N.T.A. del P.O. e L.R.T. 10/11/2014 n. 65. Sull'area insistono alcuni manufatti realizzati in legno ed altro materiale non meglio identificato privi di alcuna autorizzazione. L'immobile NON è conforme urbanisticamente

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;



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Procedura di Liquidazione Controllata NRG 19/2023

- 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.



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Procedura di Liquidazione Controllata NRG 19/2023

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 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 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.9**). La scrivente ha ragguagliato il suddetto valore con le caratteristiche dello stato attuale dei luoghi. Avremo pertanto che il valore arrotondato più probabile di mercato sarà €/mq 5,00 per un totale di

€ 17.000,00 (diciassettemila/00euro).

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. Le opere presenti senza titolo in loco dovranno essere demolite ed i materiali di risulta andranno smaltiti in idonea ed autorizzata discarica. Esse sono state valutate a corpo in



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Procedura di Liquidazione Controllata NRG 19/2023

Pag 26

€ 2000,00 (duemila/00euro)

Il valore più probabile di mercato detratto i costi di ripristino, pari alla quota del 50% sarà

€ 7.500,00 (settemilacinquecentomila/00euro)

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, 08/01/2024

Il Consulente
(Geom. Roberta Conte)



ALLEGATI:

1. Nomina esperto stimatore;
2. Documentazione catastale per immobili nel Comune di Rosignano M.mo (LI);
3. Documentazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno;
4. Fascicolo fotografico.
5. Documentazione comunale per immobili nel Comune di Rosignano M.mo (LI);
6. Elaborati grafici
7. Annunci immobiliari
8. Tabelle MCA;
9. Scheda valore terreni agricoli "EXEO".



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Procedura di Liquidazione Controllata NRG 19/2023