

Studio tecnico
ANDREA CAVASIN GEOMETRA
via Carlo Pisacane n. 17
ROSIGNANO SOLVAY (LI)
tel.-fax : 0586/763779
e-mail: acavasin@tiscali.it

Albo dei Geometri n. 894 - LIVORNO

TRIBUNALE CIVILE DI LIVORNO

Oggetto: Perizia di stima in procedura di liquidazione controllata

Debitore:

Nota integrativa alla perizia tecnica LOTTO n. 2

Liquidatore: avv. Patrizia Cecconi

Rif. Proc. Di Liquidazione Controllata n. 51/2024

Esperto Estimatore: geom. Andrea Cavasin

LOTTI

- 1) Piena proprietà appartamento sito in Piombino, Borgata Poggetto, Strada n. 3, civico n. 4;
- 2) Piena proprietà appartamento sito in Piombino, località Gagno n. 52, piano terra e primo.

Il sottoscritto Geom. Andrea Cavasin, nato a Livorno il 14/01/1969 ed esercente la libera professione in Rosignano Marittimo, via Carlo Pisacane n. 17, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Livorno, al n. 894, in qualità di esperto estimatore nella di liquidazione controllata n. 51/2024, come da incarico ricevuto dal Liquidatore avv. Patrizia Cecconi in data 19/05/2025, premesso che:

- La perizia e relativi allegati è stata trasmessa al Liquidatore in data 26/09/2025;
- Per il cespite relativo al LOTTO N. 2 è comparsa la necessità di ulteriori approfondimenti inerenti la destinazione urbanistica, in quanto da una prima verifica lo stesso cespite è risultato essere costituito da un'abitazione civile; ma da controlli successivi è emerso che detta destinazione appare in contrasto con nuovi elementi emersi dalla documentazione pregressa, dall'esame dei quali è presumibile una destinazione di abitazione rurale;
- Lo scrivente ha quindi effettuato ulteriori accertamenti e preso contatto con l'U/o Edilizia Privata del comune di Piombino, in data 04/09/2026.

Premesso quanto sopra, riporta di seguito le risultanze emerse, a seguito delle quali si rende necessario integrare la perizia trasmessa con le nuove informazioni acquisite.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Pur confermando quanto già riportato nel capitolo dedicato alla verifica urbanistica del cespite di cui al LOTTO n. 2, lo scrivente, da opportune verifiche effettuate sulla documentazione agli atti comunali, prende atto:

- Alla presentazione della DIA n. 668/2000 il comune di Piombino ha comunicato al titolare della pratica, con nota del 29/11/2000 prot. 20236, la necessità di regolarizzare la stessa attraverso il pagamento degli oneri di urbanizzazione per deruralizzazione, e ciò in considerazione del fatto che la destinazione urbanistica alla data di presentazione della DIA permaneva ancora quella di abitazione rurale;
- La destinazione rurale risulta da atti pregressi, ed in particolare dal condono edilizio S/85/4840, istanza presentata ai sensi della legge

47/85 per tamponamento di balcone per realizzazione di veranda, in cui è dichiarata la destinazione di fabbricato rurale, con dati catastali riferiti al catasto terreni;

- Peraltro non risultano pratiche di deruralizzazione dalle quali si evince il passaggio ad abitazione civile con pagamento di oneri di urbanizzazione;

- L'atto di acquisto da parte del titolare della DIA (debitore) non chiarisce la destinazione urbanistica ma soprattutto non indica passaggi urbanistici tale da giustificare una deruralizzazione, limitandosi a trascrivere nel documento la preesistenza del bene alla data del 1° settembre 1967;

- A tutt'ora il fabbricato di cui è parte è ricompreso in ambito edilizio riconducibile ad una zona urbanistica di tipo esclusivamente agricolo;

Preso atto delle risultanze di cui sopra, il cespite in parola è da ritenersi a tutt'oggi un bene inerente ad un'abitazione rurale.

A seguito di quanto appurato, lo scrivente ha preso contatto con l'U/o Edilizia Privata del comune di Piombino ed a seguito di colloquio con tecnico dell'unità organizzativa, del 04/09/2026, l'attuale destinazione rurale può comportare, in caso di intervento edilizio che ecceda per tipologia ed entità di opere la categoria di straordinaria manutenzione, la corresponsione di oneri di urbanizzazione per deruralizzazione (salvo che la proprietà non dimostri di possedere i requisiti di imprenditore agricolo o coltivatore diretto).

C.3. Determinazione del valore di mercato

Volendo valutare i costi relativi ad un'eventuale deruralizzazione, il comune di Piombino, come indicato dall'U/o comunale preposto, per queste fattispecie applica le tariffe indicate nella tabella A5 del tariffario generale, ridotte del 50% per deruralizzazione in assenza di opere edili, e ciò nell'ipotesi che quest'attività sia effettuata prima di procedere a qualsiasi successivo intervento edilizio.

In tal caso i costi sono i seguenti:

$$OO.UU = V \times (OU_p + OU_s)$$

Dove:

OO.UU.: oneri di urbanizzazione;

V: volume edificato legittimo dell'appartamento ed accessori;

OUp: tariffa al mc oneri di urbanizzazione primaria;

OUs: tariffa al mc oneri di urbanizzazione secondaria;

Quindi:

$$OO.UU = mc (303,46) \times \text{€} \cdot (3.80 + 12.98) \times 0.50 = \text{€} \cdot 2.546,03$$

Al suddetto importo si deve sommare quello derivante da attività tecnica, svolta da un professionista che deve depositare apposita SCIA ai sensi della LRT 65/2014 art. 135 per deruralizzazione e successiva attestazione di agibilità. Detto importo è da stimarsi, comprensivo di accessori, diritti comunali e bolli, in € 3.000,00.

Il tutto per importo totale arrotondato pari € 5.500,00.

L'importo sopra calcolato deve intendersi quale ulteriore possibile costo di regolarizzazione, a carico dell'eventuale soggetto acquirente, stante la destinazione formale di abitazione agricola a fronte di una destinazione di fatto di abitazione residenziale.

In tal caso lo scrivente conferma il valore immobiliare stimato, per € 148.994,26.

Confidando di aver sufficientemente chiarito le nuove risultante emerse, chiede al Liquidatore di considerare la presenta nota come parte integrante alla perizia già consegnata e, nel ringraziare il per fiducia accordata, resta in attesa di ulteriori eventuali disposizioni e porge distinti saluti.

Rosignano Solvay, li 15/09/2026

Il C.T.U. geom. Andrea Cavasin