

TRIBUNALE DI LIVORNO

Esecuzione Immobiliare n.15-2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Giudice Delegato al Fallimento: Dott.ssa Emilia Grassi
INTEGRAZIONE APRILE 2024

promossa da

“ [REDACTED] e per essa [REDACTED] ”

CONTRO

“ [REDACTED] ”

**Custode Giudiziale: Istituto Vendite Giudiziarie Circondario
del Tribunale di Livorno**

Esperto Stimatore: Geom. Roberta Conte



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 15-2021 -INTEGRAZIONE APRILE 2024

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

PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO:

- Unità immobiliare a destinazione di attività sportiva;
- posta a Livorno in via Nenni n. 5;

Attuali intestatari:

a) “COMUNE di LIVORNO” con sede in Livorno P.I. 00104330493, proprietà per l’area;

2 Società “XXXXXXXXXX” con sede in Livorno, P.I. XXXXXXXXXX utilista della superficie.

ATTO DI PROVENIENZA:

- Atto di costituzione dei diritti reali a titolo oneroso, Rogante: Segretario Generale Comune di Livorno, Repertorio n. 51988 del 13/07/1995.

PRECEDENTI INTESTATARI NEL VENTENNIO:

- Comune di Livorno con sede in Livorno, Partita IVA 00104330493;
Si dichiara la continuità delle trascrizioni.
- Nessuna causa ostativa alla vendita;
- La planimetria catastale **NON** E’ CONFORME allo stato di fatto;
- Il complesso sportivo **NON** E’ CONFORME urbanisticamente per lieve difformità;
- Non è presente nessun diritto di prelazione;



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 15-2021 -INTEGRAZIONE APRILE 2024

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

- **Valore di stima:**

LOTTO UNICO

Valore diritto di superficie (calcolato ad aprile 2024)

€ 90.000,00 (novantamila/00euro)

Impianti sportivi

€ 2.550.000,00 (duemiliocinquecentocinquantamila/00 euro);

Costi per lavori di ultimazione

€ 850.000,00 (ottocentocinquantamila/00euro)

Totale valore Lotto unico

€ 1.800.000,00 € (unmilioneottocentomila/00euro)

- **Valore a base d'asta:**

LOTTO UNICO

Valore diritto di superficie (calcolato ad aprile 2024)

€ 81.000,00 (ottantunomila/00 euro)

Impianti sportivi

€ 2.300.000,00 (duemilioneitrecentomila/00 euro)

Costi per lavori di ultimazione

€ 850.000,00 (ottocentocinquantamila/00euro)

Totale valore Lotto unico

€ 1.600.000,00 (unmilionesicentomila/00euro)



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 15-2021 -INTEGRAZIONE APRILE 2024

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

L'unità immobiliare è iscritta all'Agenzia del Territorio di Livorno, Comune di Livorno, Catasto Fabbricati:

- 1) Fg. 63 part. 701 Cat. D/6, R.C. Euro 16.650,00;
- Stato di occupazione: occupato dagli esecutati;
- All'Agenzia dell'Entrate non esistono contratti di locazione registrati.
- Il trasferimento del bene è soggetto ad I.V.A.

Premessa:

Il Delegato alla vendita Avvocato Stefano Pritelli, in data 09/11/2023, inviava istanza al Giudice Dottoressa Emila Grassi per richiedere alla scrivente *“di determinare il valore dei beni pignorati da porre in vendita in unico lotto, tenuto conto delle osservazioni di cui alle premesse ... omississ ... che risulta pignorata la proprietà superficiaria di un ente urbano di oltre mq. 25.000 sito in Livorno, loc. Banditella sul quale è stato realizzato un complesso sportivo di pregio che consta di due campi da calcio, uno in sintetico ed uno in erba (omologato per la serie “D”), tre campi da calcetto, tre gabbioni, una tribuna, spogliatoi e servizi igienici, uffici, bar, locali tecnici ed una foresteria in fase di costruzione, in forza delle convenzioni per atto del Segretario Generale del Comune di Livorno, in data 13/07/1995, numero di repertorio 51988 e trascritto a Livorno il 09/08/1995 al NRG 9141 e NRP 6282 e successiva integrazione del 26/02/2002 trascritta a Livorno il 28/03/2002 con NRG 5513, NRP n. 3505 (all. 9 perizia 7/4/2022); che nei suddetti atti risulta fissata la scadenza del diritto di superficie al 12 luglio 2045; che detta*



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 15-2021 -INTEGRAZIONE APRILE 2024

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

scadenza risulta altresì confermata nella PEC inviata dall'Ufficio Tecnico Patrimoniale del Comune di Livorno al perito nominato dal G.E. geom. Conte (all. 11 perizia 7/4/2022); che invero all'udienza del 12/05/2022 l'avv. Vivaldi per la debitrice ha prodotto l'unita comunicazione 22/1/2008 dell'Ufficio Impianti Sportivi del Comune di Livorno dalla quale risulterebbe esservi stata una proroga della concessione sino al 2060; che per garantire la massima trasparenza della procedura di vendita e fornire un'adeguata pubblicità, il sottoscritto ritiene che tale circostanza debba essere formalmente confermata dall'Ufficio Tecnico Patrimoniale del Comune di Livorno; che in caso positivo, la stima del diritto di superficie dovrebbe essere aggiornata in funzione della maggiore durata del diritto staggito, in quanto il calcolo effettuato dal perito geom. Conte nella citata perizia del 7/4/2022 ha come riferimento temporale una residua durata di 24 anni (cfr. pag. 22); che per la determinazione del valore del compendio pignorato, da porre in vendita in unico lotto, il sottoscritto ritiene che debbano essere valutati sia la stima del diritto di superficie del terreno, eventualmente da aggiornare, sia quella delle opere realizzate dalla odierna debitrice, oggetto di integrazione peritale depositata dalla geom. Conte il 7/2/2023, che le presumibili spese necessarie per completare le opere previste nella convenzione e regolarizzare quelle non conformi, come precisato a pagg. 23 e seg. della relazione 7/4/2022.”



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 15-2021 -INTEGRAZIONE APRILE 2024

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



Il Giudice Delegato Dott.ssa Emilia Grassi, in data 12/01/2024, autorizzava la scrivente “a rivedere la stima del bene pignorato, alla luce di quanto rappresentato dal delegato”.

La scrivente provvedeva all'integrazione della relazione di stima con gli aggiornamenti richiesti.

RELAZIONE DI STIMA

Nell'Udienza del 12/05/2022 è stata prodotta dall'Avv. Mario Vivaldi la comunicazione del 22/01/2008 dell'Ufficio Impianti Sportivi del Comune di Livorno nella quale risulta che con la Delibera della Giunta Comunale n. 377 del 21/12/2007 veniva approvata una proroga della convenzione sino al 2060. La scrivente ha effettuato le indagini e le ricerche al fine di reperire la Delibera suddetta e altri atti che acclarassero quanto definito nella comunicazione sopra citata. Nelle date del 25 ottobre 2023, del 15/01/2024 e del 14/02/2024 la sottoscritta inviava email di richiesta e sollecito per chiarimenti in merito alla decisione della Giunta Comunale. In data 18/01/2024. L'ing. Pandolfi Roberto rispondeva in merito e si attivava coordinato con il Dirigente Società Partecipate e Patrimonio Dott. Montagnani Enrico. Vie brevi la scrivente veniva convocata il giorno 21/03/2024 per un incontro congiunto con il Dirigente del settore sviluppo, valorizzazione e manutenzioni Ing. Pandolfi Roberto, il Dirigente Società Partecipate e Patrimonio Dott. Montagnani Enrico, Dirigente settore Avvocatura Civica Avv. Susanna Cenerini. Nell'occasione si evinceva che la Delibera della G.C. 377/2007 è



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 15-2021 -INTEGRAZIONE APRILE 2024

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

parte dell'archivio cartaceo del Comune di Livorno e che era stata fatta richiesta di visione. Dalle ricerche effettuate dall'Ente e che la scrivente aveva già realizzato, non risultano altri atti che legittimino la proroga della Convenzione Comune di [REDACTED] ed a fronte di ciò la decisione della Giunta può considerarsi decaduta. Il Dott. Montagnani garantiva che avrebbe inviato la copia dell'Atto comunale e le risultanze definitive delle ricerche di altri atti che convalidassero la proroga. Ciò è avvenuto con email del 09/04/2024, nella quale si è acclarata la decadenza della Decisione della Giunta, pertanto i termini della Convenzione restano invariati ovvero la scadenza del diritto di superficie è fissata per il 2045.

Nelle perizie depositate il 12/04/2022 e il 07/02/2023 la scrivente ha effettuato la stima di quanto segue:

1. Valore del Diritto di superficie riferita al 2021

€ 98.000,00 (novantottomila/00euro)

2. Valore degli impianti sportivi in essere

€ 2.550.000,00 (duemiliocinquecentocinquantamila/00euro)

3. Costi globali presunti, arrotondati, per l'ultimazione dei lavori e la regolarizzazione urbanistica e catastale

€ 1.200.000,00 (unmilione duecentomila/00euro)



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 15-2021 -INTEGRAZIONE APRILE 2024

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

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Punto 1

Per espletare l'incarico ricevuto la scrivente ritiene di dover aggiornare il valore del diritto di superficie al 2024.

Il calcolo del valore del diritto di superficie è stato eseguito aggiornando il valore computato nel 2021 per il periodo di ventuno anni residui. Avremo quindi:

$$Vds = € 5.771,20 \times (1,03^{21}-1) / 0,03 \times 1,03^{21} = € 88.963,19 \text{ arrotondato a}$$

€ 90.000,00 (novantamila/00euro)

Valore base d'asta

PRODUTTIVA							
valore di mercato		€	90.000,00				
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%	€	893,87	8	intervallo data stima e aggiudicazione		
quota ammortam.	1,50%	€	1.106,17	12	intervallo tra stima e presa in possesso		
mancato reddito *	2,10%	€	312,01	2	intervallo tra DT e presa in possesso (incide se libero o occupato)		
mancato guadagno	2,10%	€	468,01	3	intervallo tra aggiudicazione e DT		
rischio assunto	8,0%	€	6.369,69	11	rischio ad 1 anno (valutare anche secondo la destinazione e vetustà)		
		€	9.149,75				
		€	80.850,25				
		€	81.000,00		la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorporando il valore del terreno attraverso		
			10,17%				

€ 81.000,00 (ottantunmila/00euro)

Punto 2

La scrivente ritiene invariato il valore degli impianti sportivi in essere in:

€ 2.550.000,00 (duemilionicinquecentocinquantamila/00 euro)

Avremo quindi che il valore base d'asta sarà arrotondato a:

€ 2.300.000,00 (duemilionitrecentomila/00 euro)

Punto 3

In merito ai costi necessari per l'ultimazione dei lavori e la regolamentazione urbanistica la scrivente ritiene opportuno di effettuare una rivalutazione Istat alla data della presente relazione. Partendo dai costi globali presunti, arrotondati per eccesso, per l'ultimazione dei lavori e la regolarizzazione urbanistica e catastale andranno scorporati i costi delle opere di urbanizzazione, in quanto questi non sono dovuti, trattandosi di attrezzature di interesse generale eseguite da privati. Avremo pertanto:

	2021	2024
RIVALUTAZIONE ISTAT	1.200.000,00 €	1.305.000,00 €
COSTI OPERE PUBBLICHE	435.000,00 €	473.000,00 €
	765.000,00 €	832.000,00 €

Valore arrotondato in

€ 850.000,00 (ottocentocinquantamila/00 euro)

Totale valore Lotto unico arrotondato

€ 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila/00euro)



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 15-2021 -INTEGRAZIONE APRILE 2024

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

Totale valore a base d'asta Lotto unico arrotondato

€ 1.600.000,00 (unmilionesicentomila/00euro).

La scrivente ritenendo di aver perfezionato l'incarico affidatogli rimane a disposizione della S.V. III.ma per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti.

Livorno, li 22/04/2024

L'Esperto Stimatore

(Geom. Roberta Conte)



ALLEGATI:

1. Nomina per integrazione Perizia;
2. Decisione G.C. 377/2007;
3. Documentazione con il Comune di Livorno;
4. Calcolo rivalutazione Istat.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 15-2021 -INTEGRAZIONE APRILE 2024

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