

TRIBUNALE DI LIVORNO

Esecuzione Immobiliare n.15-2021

Giudice Delegato al Fallimento: Dott.ssa Emilia Grassi

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

*Pubblicazione 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;

Attuali intestatari:

1. COMUNE DI LIVORNO con sede in Livorno P.I. 00104330493, proprietà per l'area;

2. [REDACTED] con sede in Livorno P.I. [REDACTED] UTILISTA DELLA SUPERFICIE

ATTO DI PROVENIENZA:

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

PRECEDENTI INTESTATARI NEL VENTENNIO:

Comune di Livorno con sede in Livorno Partita IVA 00104330493;

- 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;
- Valore di stima:

LOTTO UNICO DIRITTO DI SUPERFICIE

€ 98.000,00 (novantottomila/00 euro);



Geom. Roberta Conte

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

Esecuzione Immobiliare 15-2021

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



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

€ 1.200.000,00 (unmilioneventimila/00euro)

- Valore a base d'asta:

ASTE
GIUDIZIARIE.it
LOTTO UNICO
€ 90.000,000 (novantamila/00 euro);

- L'unità immobiliare è iscritta all'Agenzia del Territorio di Livorno, Comune di Livorno al 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 Giudice Delegato Dott.ssa Emilia Grassi, in data 22/04/2021, trasmetteva, tramite posta certificata, la nomina alla sottoscritta Geom. Conte Roberta, iscritta al n. 864 dell'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno, in qualità di Perito Esperto Stimatore, per la valutazione dei beni immobili oggetto della procedura di esecuzione n. 15/2021 **(ALL.1)**. La scrivente il 28/04/2021 inviava al Tribunale di Livorno, per via telematica, il Giuramento e l'Accettazione dell'incarico ricevuto **(ALL.2)**.



Geom. Roberta Conte

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

Esecuzione Immobiliare 15-2021

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



Il 04/06/2021, nella data preventivamente concordata con il Custode nominato Sig. Fabio Pasquini, Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. di Livorno, per effettuare l'accesso ai luoghi e perfezionare le relative operazioni peritali, veniva effettuato il sopralluogo e la verifica dell'immobile oggetto di esecuzione. In data 13/07/2021 veniva eseguito un ulteriore sopralluogo per compiere il rilievo metrico e fotografico al fine di determinare la consistenza immobiliare.

Le ricerche presso il Comune di Livorno, per la verifica urbanistica degli immobili oggetto di contenzioso, si sono protratte nel tempo. In data 31 agosto 2021 la scrivente ha inviato all'Illustrissimo Giudice un'istanza di proroga di giorni sessanta (**ALL.3**), che veniva concessa. Non avendo avuto esito delle ricerche presso l'Amministrazione comunale Ufficio Edilizia Privata ed Ufficio Patrimonio la scrivente il 07/12/2021 inviava ulteriore proroga e richiesta di chiarimenti. In data 17/01/2022 il Giudice delegato inviava risposta ai chiarimenti richiesti.

La scrivente provvedeva alla stesura della relazione di stima dalla quale risultava:

1. l'indicazione e la descrizione tecnica dei beni con l'identificazione degli stessi, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. l'indicazione dello stato giuridico e del possesso degli immobili. la verifica della corrispondenza dei dati indicati nell'Atto di Pignoramento (proprietari e/o i titolari dei diritti reali in relazione al loro eventuale



Geom. Roberta Conte

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

Esecuzione Immobiliare 15-2021

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



regime patrimoniale);

3. il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati, procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;
- c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
- d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'Art. 63 disp. Att. c.c.
- e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo, in caso di



Geom. Roberta Conte

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

Esecuzione Immobiliare 15-2021

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



vendita all'asta;

- f) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione, (ad esempio quelle di conformità degli impianti), che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;

La documentazione e le informazioni venivano acquisite attraverso:

- l'Ufficio Tecnico del Comune di Livorno;
- l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Livorno, Comune di Livorno;
- l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Livorno;
- la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno
- i sopralluoghi sulla proprietà oggetto di stima;
- le indagini e gli approfondimenti sulle analisi dei costi di realizzo.



Geom. Roberta Conte

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

Esecuzione Immobiliare 15-2021

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



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

L'immobile oggetto dell'esecuzione è un complesso sportivo posto alla periferia sud di Livorno in una zona nota con il nome di "Banditella" di pregio in prossimità del lungomare.

Esso è formato da 2 campi da calcio, uno in sintetico ed uno in erba (omologato per la serie "D"), tre campi da calcetto, 3 gabbioni, una tribuna, spogliatoi e servizi igienici, uffici, bar, locali tecnici ed una foresteria in fase di costruzione.

L'accesso è garantito da un ingresso ubicato a Livorno, in via Pietro Nenni n. 5 ed uno dalla strada sterrata lato sud entrambi carrabili e pedonali.

POSIZIONE GIURIDICA

Identificazione e conformità dei dati catastali e dei confini:

All' Agenzia del Territorio, (ALL.4) Catasto Fabbricati della Provincia di Livorno, Comune di Livorno, l'unità Immobiliare è censita al:

Fg. 63, part. 701, Cat. D/6, Euro 16.650,00.

Intestazione catastale:

1. Comune di Livorno con sede in Livorno P.I. 00104330493. Proprietà per l'area;
2. Società "██████████" con sede in Livorno P.I. ██████████ utilista della superficie.

L'intestazione catastale È CORRETTA.



Geom. Roberta Conte

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

Esecuzione Immobiliare 15-2021

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



La planimetria catastale NON E' CONFORME allo stato di fatto.

Confini:

Est – fg. 63, part.893 altra proprietà in parte via P. Nenni;

Sud – fg 63, part. 631 – 665- 649 altra proprietà;

Ovest – fg. 63, part. 893 altra proprietà;

Nord – fg. 63, part.893 altra proprietà;

Stato giuridico e di possesso dell'immobile:

L'immobile oggetto dell'esecuzione è di esclusiva proprietà del Comune di Livorno con sede in Livorno, in Piazza del Municipio n. 1, Partita Iva 00104330493, con cessione del diritto di superficie a favore della S. [REDACTED], con sede in Livorno via Nenni n. 5, P. [REDACTED] (ALL.5). Esso deriva da Atto Pubblico Amministrativo, redatto dal 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. La scadenza del diritto di superficie è unificata per le due convenzioni stipulate al 12/07/2045.

In data 22/06/1999 con scrittura privata è stata stipulata la sottoscrizione autenticata, trascritta a Livorno il 06/07/1999 con NRG 11994 e NRP 6878, per la costituzione di una servitù inamovibile di elettrodotto, a favore dell'Enel Spa per cavi sotterranei sulla fascia di terreno larga metri lineari uno, sulla via Nenni, lato Est e sull'impianto di cabina elettrica di trasformazione su di un piccolo fabbricato posto a



Geom. Roberta Conte

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

Esecuzione Immobiliare 15-2021

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



Livorno in via P. Nenni snc, lato Sud, costituito da un vano al piano terra di superficie utile di 20 mq con accesso diretto dalla strada comunale (tale costruzione è stata legittimata dalla Concessione Edilizia n. 526 del 16/09/1995) e dall'autorizzazione in sanatoria n.1 del 13/01/2005.

Legittimità edilizia, urbanistica dell'immobile:

Il complesso sportivo è stato realizzato su un'area di proprietà del Comune di Livorno, con diritto di superficie a favore della [REDACTED] Esso è costituito dai seguenti fabbricati e campi sportivi, la numerazione indicata è esattamente quella corrispondente negli elaborati della concessione in sanatoria n. 1/2005:

1. Biglietteria;
2. Tribuna, spogliatoi e servizi;
3. Locale autoclave e locale caldaia;
4. N. 1 campo calcio in erba;
5. N. 1 campo calcio in sintetico;
6. N. 5 campi calcetto;
7. Bar, spogliatoi, uffici;
8. Locale autoclave e locale caldaia;
9. Bar, ristorante, alloggi (foresteria);
10. Parcheggi;
11. Tribuna scoperta.



Geom. Roberta Conte

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

Esecuzione Immobiliare 15-2021

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



La costruzione degli immobili e dei campi sportivi è avvenuta in momenti diversi ed è stata soggetta a diverse varianti, anche essenziali, durante la fase esecutiva. Ad oggi risulta ancora da ultimare l'edificio a destinazione di foresteria ovvero il manufatto individuato con il n.9 nell'ultima pratica edilizia depositata. Alla data del sopralluogo erano presenti tre campi da calcetto e tre gabbioni anziché dei 5 di calcetto previsti dalle autorizzazioni rilasciate.

I titoli edilizi che hanno legittimato gli immobili sono i seguenti (ALL.6):

ANNO	TITOLO
1995	Concessione Edilizia n. 526 del 16/09/1995;
1996	Variante Prot. n. 39036 del 06/10/1996;
1997	Variante Prot. n. 44884 del 22/12/1997;
1999	Rinnovo della Concessione Edilizia n. 526/95 - prot. n. 45656 del 11/12/1998 con il rilascio della Concessione Edilizia n. 218 del 04/06/1999;
2002	Variante del 13/05/2002, prot. n. 66441 del 11/12/1999;
2004	Istanza Concessione in Sanatoria n. 1 del 13/01/2005 art. 37, L.R. 52/99 prot. n. 32763 del 22/04/2004;
2005	Rinnovo della Concessione n. 218/99 depositata il 16/05/2005, <u>NON DEFINITA.</u>

Per la parte strutturale sono state depositate al Genio Civile le seguenti pratiche

1. Progetto n. 13516 del 21/08/1997 a nome del Sig. [REDACTED];



Geom. Roberta Conte

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

Esecuzione Immobiliare 15-2021

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

2. Progetto n. 15681 del 15/07/1999 e variante prot. 5264 del 12/06/2000 a nome della Società “XXXXXXXXXX”.

Dallo stato dei luoghi, alla data dei sopralluoghi effettuati il 04/06/2021 e il 13/07/2021, il complesso sportivo presenta delle incongruità rispetto allo stato legittimato derivato dalle pratiche edilizie depositate, (ALL.7) ovvero

EDIFICIO 2 (tribuna, spogliatoi e servizi);

- piccole modifiche interne;

EDIFICIO 6 (campi da calcetto)

- sono stati realizzati n. 3 campi da calcetto e n. 2 gabbioni;

EDIFICIO 7 (bar, spogliatoi, uffici);

- nel locale bar sono state apportate alcune modifiche interne al fine di realizzare una zona cottura.

EDIFICIO 9 (foresteria)

- la costruzione non è ultimata. E' stata realizzata solo la parte strutturale del fabbricato.

Inoltre dietro il locale tecnico, lato ovest, sono presenti dei container. Questi manufatti hanno un'utilizzazione perdurante nel tempo, ed un'alterazione del territorio che non può essere considerata temporanea, precaria o irrilevante.

La gradinata per il pubblico, posta al lato Ovest del campo di calcio sintetico, è indicata e legittimata nella concessione edilizia n. 526 del 1999, ma negli altri titoli autorizzati non è stata mai riportata



Geom. Roberta Conte

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

Esecuzione Immobiliare 15-2021

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



L'intero immobile è privo di attestato di agibilità e le pratiche edilizie risultano interrotte in quanto non hanno avuto un proseguo che conducesse alla fine dell'iter burocratico derivato anche presumibilmente all'interruzione dei lavori.

I procedimenti edilizi urbanistici indicati andranno approfonditi 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.

Si fa presente che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi e non comprende il riscontro e/o 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 del Perito.

La scrivente stimatrice non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla documentazione messa a disposizione qualora fosse errata, incompleta o non aggiornata. Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avvallo di sanabilità o messa in ripristino dei luoghi. Realtà che andrà approfondita con ulteriori verifiche a cura del Tecnico



Geom. Roberta Conte

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

Esecuzione Immobiliare 15-2021

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



Incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'assegnazione del bene.

Disciplina fiscale del trasferimento:

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

Stato di occupazione:

All' Agenzia delle Entrate di Livorno non risultano atti di locazione registrati.

Risulta occupato dall'esecutato. **(ALL.8).**

Diritto di prelazione:

Non sussistono presupposti per il riconoscimento di prelazione ex art. 9 D.Lgs 122/2005.

Cause ostative alla vendita

Nessuna causa ostativa alla vendita;

Cronologia trascrizioni ed iscrizioni (ALL.9):

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Livorno dell'Agenzia dell'Entrate, Servizio Immobiliare di Livorno, con i repertori aggiornati al 05/04/2022, sull' unità immobiliare oggetto di perizia, nel ventennio gravavano n. 4 trascrizioni di cui n. 1 pregiudizievoli e n.3 iscrizioni come di seguito elencate:

1. **1995 - TRASCRIZIONE** del 09/08/1995 - Registro Particolare 6282 Registro Generale 9141. Pubblico Ufficiale Segretario Generale Comune Livorno, Repertorio n. 51988 del 13/07/1995. Atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso (Diritto di Superficie);



Geom. Roberta Conte

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

Esecuzione Immobiliare 15-2021

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



2. **1999** - TRASCRIZIONE del 06/07/1999 - Registro Particolare 6878 Registro Generale 11994. Pubblico Ufficiale Dott. Tamma Francesco Repertorio n. 77925 del 22/06/1999 atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù inamovibile di elettrodotto e cabina elettrica di trasformazione);
3. **2000** - ISCRIZIONE del 24/03/2000 - Registro Particolare 943 Registro Generale 4496 Pubblico Ufficiale Dott.ssa D'urso Maria Rosaria. Repertorio 21799 del 23/03/2000. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 543 del 29/03/2012 (modifica di mutuo fondiario);
 - Iscrizione n. 568 del 05/03/2020;
4. **2002** - TRASCRIZIONE del 28/03/2002 - Registro Particolare 3505 Registro Generale 5513. Pubblico Ufficiale Segretario Generale Comune Livorno Repertorio 55682 del 26/02/2002. Atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso (integrazione diritto di superficie);
5. **2003** - ISCRIZIONE del 10/12/2003 - Registro Particolare 5177 Registro Generale 21711. Pubblico Ufficiale Dott.ssa D'urso Maria Rosaria. Repertorio 31700/6685 del 05/12/2003. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 544 del 29/03/2012 (modifica di mutuo fondiario);



Geom. Roberta Conte

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

Esecuzione Immobiliare 15-2021

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



- Comunicazione n. 1057 del 17/04/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/03/2012. Cancellazione totale eseguita in data 23/04/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

6. **2020** - ISCRIZIONE del 05/03/2020 - Registro Particolare 568 Registro Generale 3536. Pubblico Ufficiale Dott.ssa D'urso Maria Rosaria. Repertorio 21799 del 23/03/2000. Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 943 del 2000;

7. **2021** - TRASCRIZIONE del 08/02/2021 - Registro Particolare 1394 Registro Generale 1993. Pubblico Ufficiale giudiziario tribunale di Livorno repertorio n. 203 del 21/01/2021. Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Alla data delle Visure Ipotecarie oltre a quelle indicate, non sono presenti trascrizioni pregiudizievoli inerenti possibili pendenze giudiziarie, (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) ed alcun altro elemento che ne indichi la presenza per l'opponibilità delle risultanze della sentenza all'eventuale aggiudicatario.

Vincoli ed oneri di natura condominiale:

Non è costituito alcun condominio.

Descrizione dell'Immobilie:

Nei sopralluoghi effettuati il 04/06/2021 ed il 13/07/2021 si è accertata la consistenza, nonché lo stato di legittimità e di manutenzione dei beni oggetto di stima.



Geom. Roberta Conte

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

Esecuzione Immobiliare 15-2021

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



Il complesso sportivo è costituito da più fabbricati oltre diversi campi da gioco per calcio e calcetto. L'intera area di mq 24.193,00 è recintata con paletti in ferro, fissati su un muro di cemento alto 50 cm e rete plastificata a maglia sciolta,

Dall'ingresso di via Nenni troviamo:

- a. alla sinistra per chi guarda dalla strada, una struttura in cemento armato non ultimata, essa è indicata nella Concessione Edilizia n. 218/99 come futura foresteria con ristorante, camere, palestra oltre servizi. La superficie lorda pavimentata è la seguente (edificio 9) come da progetti depositati:

piano terra mq 365,00, H= 3.30 mt;

piano primo mq 144,00, H= 3.30 mt;

verandata di mq 109,00, H= 2,85 mt.

- b. alla destra per chi guarda dalla strada comunale, un fabbricato su due piani fuori terra con struttura in cemento armato e tamponatura in laterizio. Al piano terra sono ubicati gli uffici, un bar, gli uffici e gli spogliatoi oltre servizi. Al piano primo, si giunge tramite una scala esterna in cemento armato, sono presenti gli uffici con servizi igienici oltre un'ampia terrazza praticabile. Gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni sono in legno. I pavimenti sono in gres porcellanato ed i rivestimenti in ceramica. La superficie lorda pavimentata è la seguente come lo stato dei luoghi (edificio 7).



Geom. Roberta Conte

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

Esecuzione Immobiliare 15-2021

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



piano terra mq 341,00, H= 3.30 mt;

piano primo mq 140,00, H= 3.30 mt,

- c. Tra i due fabbricati, lato via P. Nenni, si trova una piccola costruzione ad un piano utilizzata come locale autoclave e locale caldaia (edificio 8).

piano terra mq 28,00, Hmedia= 3.00 mt;

- d. Lungo il confine lato ovest troviamo una tribuna con struttura in acciaio e cemento. Essa è in parte coperta con una pensilina in ferro. Nel sottotribuna, al piano terra troviamo spogliatoi, servizi igienici, infermeria e magazzini (edificio 1).

piano terra mq 317,00, H= 2,70 mt;

piano primo mq 190, 00 tribuna coperta

piano primo mq 178, 00 tribuna scoperta

- e. Sulla sinistra della tribuna a confine con strada sterrata sono presenti: un magazzino in legno ed in aderenza a questo un piccolo edificio in muratura suddiviso in biglietteria e cabina elettrica, quest'ultima con servitù a favore di Enel Spa (edificio 1).

piano terra mq 19,00, H= 3.50 mt, biglietteria;

piano terra mq 19,00, H= 3.50 mt, cabina elettrica;

piano terra mq 19,00, Hm=3,10 mt ripostiglio in legno;



Geom. Roberta Conte

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

Esecuzione Immobiliare 15-2021

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



- f. Sulla destra della tribuna è presente un locale tecnico in muratura per impianto termico ed autoclave (edificio 3).

piano terra mq 24,00, H= 2,80 mt.

All'interno dell'area, sono presenti inoltre:

- g. un campo da calcio in erba delle dimensioni di 110 mt x 60 mt (omologato per la serie "D"),
- h. un campo da calcio con fondo in sintetico 100 mt x 50 mt,
- i. tre campi di calcetto 44 mt x 23 mt;
- j. due gabbioni 23 mt x 16 mt con fondo sintetico tipo "tartan";

L'intero complesso sportivo si presenta, in uno stato ordinario di manutenzione ad eccezione della pensilina della tribuna che necessita di lavori di manutenzione straordinaria (ALL.10).

Stima del bene

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 l'Accordo Internazionale di vigilanza prudenziale noto con la denominazione breve di "Basilea II". Il rapporto di valutazione mira a stabilire il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, ad esporre il procedimento e ad indicare le eventuali assunzioni alla base della



Geom. Roberta Conte

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

Esecuzione Immobiliare 15-2021

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



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 1 (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



Geom. Roberta Conte

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

Esecuzione Immobiliare 15-2021

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



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 altra imposta associata, escludendo 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 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. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione



Geom. Roberta Conte

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

Esecuzione Immobiliare 15-2021

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



dei segmenti dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.

Nella procedura esecutiva in esame il bene da stimare è il diritto di superficie, che decadrà il 12 luglio 2045, in essere alla "██████████" in seguito alla convenzione stipulata con il Comune di Livorno. Esso è stato determinato dall'Ufficio Patrimonio del Comune di Livorno in seguito alla richiesta effettuata dalla scrivente (ALL.11) effettuando le seguenti valutazioni

“Valore aggiornato del diritto di superficie

Considerato che ad oggi, mancano al termine della convenzione stipulata ancora anni 24 anni, si può procedere al conteggio calcolando questo dato e partendo dalla rivalutazione del valore accertato alla data del 1995 (anno della convenzione originaria):

Nel 1995 la concessione dell'area ammontava a £ 228.760.000 ad oggi pari ad €118.144,68 che aggiornato con i valori ISTAT risulta €181.942,81

Con l'atto del 2002 la concessione dell'ulteriore porzione di area ammontava ad € 7.890,02 che aggiornata ad oggi risulta €10.430,61

Per cui il totale, da considerare come ammontare del reddito della formula seguente è pari ad € 192.373,42

Per cui applicando la formula

$$Vds = R \times (qn-1)/rqn$$

dove:



Geom. Roberta Conte

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

Esecuzione Immobiliare 15-2021

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



R è il reddito netto dei beni a capitalizzazione

r corrisponde al tasso di capitalizzazione commerciale corrente pari in questo caso al 3%

q è uguale a 1+ r

Il valore R a noi necessario per poter utilizzare la suddetta formula si ottiene mediante l'inversione della formula che produce il valore dell'area attraverso il metodo di capitalizzazione ovvero

$$Va = R/r \text{ e quindi } R = Va \times r$$

Considerato il valore di proprietà del bene $Va = € 192.373,42$ si ottiene

$$R = € 192.373,42 \times 3\% = € 5.771,20$$

Determinato nelle modalità sopra descritte R (reddito netto del bene a capitalizzazione) si può determinare il Vds (valore del diritto di superficie) per un periodo di ventiquattro anni residui con la formula già indicata

$$Vds = € 5.771,20 \times (1,0324-1) / 0,03 \times 1,0324 = € 97.738,21$$

Si può quindi concludere che il valore stimato del diritto di superficie dei beni oggetto di trasferimento per il periodo residuo di 24 anni risulta essere: € 97.738,21”

In merito alle conclusioni determinate dal Comune di Livorno il valore, arrotondato, del diritto di superficie è di

€ 98.000,00 (novantottomila/00euro)



Geom. Roberta Conte

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

Esecuzione Immobiliare 15-2021

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



La “[REDACTED]”, risulta inadempiente con il Comune di Livorno in quanto non ha rispettato le clausole delle Convenzioni non effettuando le opere di urbanizzazione. L’amministrazione comunale ha inoltrato, contro l’esecutato, varie diffide attualmente giacenti agli atti.

Determinazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale:

La scrivente ritiene opportuno valutare l’importo dei lavori indispensabili per l’ultimazione di tutte le opere incompiute, come indicato nell’ultima pratica legittimata ovvero l’“Autorizzazione n. 1 del 13/01/2005”.

A questi costi andranno aggiunte le eventuali sanzioni, le spese professionali necessarie per il deposito di nuove pratiche edilizie da presentare agli uffici competenti del Comune di Livorno oltre la direzione lavori e l’aggiornamento catastale. Tali importi saranno successivamente all’aggiudicazione a carico del nuovo titolare del diritto di superficie. Per la valutazione dei costi la scrivente ha utilizzato, in parte, i dati del “Prezziario Tipologie Edilizie Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano edizione DEI 2019 “ed in parte i prezzi di mercato inerenti le verande ed i pergolati. I dati ricavati sono da intendersi di massima al fine orientativo in quanto per la determinazione effettiva occorre la progettazione esecutiva delle opere da completare.

Elenco opere da ultimare:

- a) edificio 9. Da completare integralmente ad eccezione della struttura in cemento armato, che comunque andrà verificata.



Geom. Roberta Conte

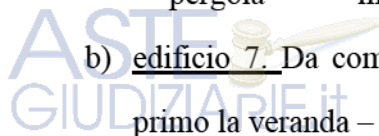
Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 15-2021

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



sup p.t.	mq 365,00	650,00 €	237.250,00 €
sup p.1	mq 145,00	650,00 €	94.250,00 €
veranda	mq 110,00	420,00 €	46.200,00 €
pergola	mq 110,00	300,00 €	33.000,00 €



b) edificio 7. Da completare al piano terra le rampe disabili ed al piano primo la veranda – sala riunioni ed i pergolati in legno,

veranda	mq 146,00	420,00 €	61.320,00 €
pergola	mq 110,00	300,00 €	33.000,00 €.

c) Opere urbanizzazioni via Nenni quali parcheggi, area a verde, viabilità, rete fognaria esterna.

parcheggio + verde + illuminazione + rete fognaria

mq 4.515,00	96,00 €	433.440,00 €
-------------	---------	--------------

Per un totale complessivo arrotondato di

€ 950.000,00 (novecentocinquantamila/00)

La scrivente, per il calcolo della determinazione dei corrispettivi delle prestazioni professionali, si è attenuta a quelli indicati a base di gara nelle procedure di affidamento di contratti pubblici dei servizi relativi all'architettura ed all'ingegneria, ai sensi del Decreto Legislativo del 18 aprile 2016, n. 50 (Codice degli appalti), e del relativo Regolamento del Decreto del Ministero di Giustizia del 17 giugno 2016 che individua i corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni e delle attività di progettazione e alle attività di cui all'art. 31, comma 8, del decreto legislativo



Geom. Roberta Conte

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

Esecuzione Immobiliare 15-2021

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



18 aprile 2016, n. 50 recante «codice dei contratti pubblici». Avremo pertanto l'importo (**ALL.12**) escluso spese ed oneri accessori arrotondato ad

€ 83.000,00 (ottantatremila/00euro)

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



€ 1.200.000,00 (unmilioneventimila/00euro)

Si precisa che la scrivente non ha effettuato, per il lotto, i 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.

Stima del valore 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



Geom. Roberta Conte

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

Esecuzione Immobiliare 15-2021

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



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		€	98.000,00
saggio capit. annuo			3,00%
incidenza area			17,50%
analisi estimativa	% annua		mesi
variazione mercato	1,50%	€	973,33
quota ammortam.	1,50%	€	1.204,49
mancato reddito *	2,10%	€	339,74
mancato guadagno	2,10%	€	509,61
rischio assunto	8,0%	€	6.935,88
		€	9.963,06
		€	88.036,94
		€	90.000,00
			10,17%



Geom. Roberta Conte

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

Esecuzione Immobiliare 15-2021

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



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

€ 90.000,00 (novantamila/00 euro)

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

Livorno, li, 07 aprile 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto Stimatore

(Geom. Roberta Conte)



ALLEGATI:

1. Nomina;
2. Giuramento ed accettazione incarico;
3. Proroga dei termini;
4. Documentazione catastale;
5. Documentazione Camera Commercio;
6. Documentazione comunale;
7. Elaborati grafici;
8. Situazione locativa Agenzia delle Entrate;
9. Documentazione ipotecaria;
10. Rilievo fotografico;



Geom. Roberta Conte

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

Esecuzione Immobiliare 15-2021

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



11. PEC Comune di Livorno “Istanza di determinazione del Valore del diritto di Superficie”;
12. Schema calcolo compenso professionale;
13. Ricevuta invio perizia esecutato.



Geom. Roberta Conte

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

Esecuzione Immobiliare 15-2021

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

