



STUDIO TECNICO

di Ing. FILIPPO CALVANI

Via G. Rossa, 27 - 57016 Rosignano Solvay (LI)
tel. 0586/769510 - fax. 0586/768783 - cell. 3496154513
e.mail filippocalvani@yahoo.it
C.F. CLV FPP 72R28 E625B - P.I. 01410910499



TRIBUNALE DI LIVORNO

UFFICIO ESECUZIONI



Oggetto: relazione tecnica di CTU per Esecuzione Immobiliare promossa da:

BERENICE SPV S.R.L.

Contro

XXXXXXXXXXXX



Giudice dell'Esecuzione: **Dott. XXXXXXXXXXXX**

Rif. **ES. N. 238/202**

Data del giuramento dell'Esperto: **21/03/2023**

Consulente Tecnico Ufficio: **Dott. Ing. Filippo Calvani**



PROSPETTO RIASSUNTIVO

1) Continuità delle trascrizioni

- Con atto di conferimento in società, la XXXXXXXX è stata conferita nella XXXXXXXXXXXX, e quest'ultima è diventata proprietaria, fra gli altri, anche del complesso di terreni identificati catastalmente al catasto terreni del Comune di Livorno al F. 41, PP. 120, 121, 122, 123, 1280, 132, 133, 136, 1620, 1679, 185, 186, 189, 235, 238, 2393, 2531 e 60. L'atto è stato trascritto a Livorno in data 03/11/2017 al Reg.Part. 11394 Reg. Gen. 17080.
- Alla XXXXXXXXXXXX i beni in questione sono pervenuti in virtù di atto di compravendita tra vivi, rogito Notaio Colosimo Andrea di Livorno in data 15/04/2014, dalla XXXXXXXXXXXXXXXX. L'atto è stato trascritto in data 17/04/2014 al Reg.Part. 3598 Reg. Gen. 4883.
- Alla XXXXXXXXXXXXXXXX i beni sono pervenuti:
 - in parte e nello specifico quello identificato catastalmente al catasto terreni del Comune di Livorno F. 41, P. 124 (ora 2531), con atto di compravendita tra vivi, rogito Notaio Morelli David di Piombino in data 05/08/2009, dai Sig.ri XXXXX. L'atto è stato trascritto a Livorno in data 10/08/2009 al Reg.Part. 8556 Reg. Gen. 14419.
 - In parte e nello specifico quelli identificati catastalmente al catasto terreni del Comune di Livorno al F. 41, PP. 60, 120, 121, 122, 123, 132, 133, 136, 1280, con atto di compravendita tra vivi, rogito Notaio Morelli David di Piombino in data 17/12/2008, da XXXXXXXX. L'atto è stato trascritto a Piombino in data 31/12/2008 al Reg.Part.

13335 Reg. Gen. 23358.

- In parte e nello specifico quelli identificati catastalmente al catasto terreni del Comune di Livorno al F. 41, PP. 184,185, 186, 189, 235, 238, 1620, 1678 (ora 2393),1679, con atto di compravendita tra vivi, rogito Notaio Vignoli Valerio di Livorno in data 11/07/2006, dai Sig.ri XXXXXXXXXXXX. L'atto è stato trascritto a Livorno in data 21/07/2006 al Reg.Part. 9612 Reg. Gen. 16662.

- Ante ventennio, ai Sig.ri XXXXXXXXX i beni identificati catastalmente al catasto terreni del Comune di Livorno, fra gli altri, al F. 41, P. 124 (ora 2531), sono pervenuti tramite successione causa morte del 30/03/2000 della sig.ra XXXXXXXX. L'atto è stato trascritto a Livorno in data 30/01/2001 al Reg.Part. 874 Reg. Gen. 1563.

- Ante ventennio, tramite atto di conferimento in società, la XXXXX è stata conferita nella XXXXXXXX che ha acquisito la piena proprietà dei terreni identificati catastalmente al catasto terreni del Comune di Livorno al F. 41, PP. 60, 120, 121, 122, 123, 132, 133, 136, 1280. L'atto è stato trascritto a Prato in data 01/08/1998 al Reg.Part. 5920 Reg. Gen. 10385.

- Ante ventennio, fra gli altri, i beni identificati catastalmente al catasto terreni del Comune di Livorno al F. 41, PP. 1678 (ora 2393), 185, 186, 189, 235, 238, 1620, 1679, sono pervenuti tramite successione per causa di morte della Sig.ra XXXXXXXXXXXX del 18/07/2001. L'atto è stato trascritto a Livorno in data 20/10/2003 al Reg.Part. 10270 Reg. Gen. 18008.

- 2) **Abusi edilizi** – Non rilevati
3) **Cause ostative alla vendita** – Non rilevate
4) **Valore di stima**

Lotto unico

valore di mercato: **3.420.000,00 €** (*Diconsi Euro tremilioni quattrocentoventinila/00*);

prezzo a base d'asta: **3.078.000,00 €** (*Diconsi Euro tremilioni settantotto mila/00*);

5) **Descrizione sommaria dei beni con riferimenti catastali**

Lotto unico

Si tratta di un complesso di terreni situati tra Via Goito e Via dell'Ambrogiana, all'interno del centro abitato della città di Livorno (LI). I terreni sono liberamente accessibili, in parte abbandonati ed in parte coltivati e destinati ad orti urbani. Risultano al momento occupati senza titolo da un Collettivo che li gestisce e destina a privati.

I beni risultano attualmente di proprietà della XXXXXXXXXX., con sede in XXXXXXXXX (XX).

Il complesso di terreni si divide pressoché in due porzioni, a nord l'area dei terreni coltivati, a Sud i terreni in stato di pressoché abbandono e ricoperti da vegetazione mista.

Il tutto è identificato catastalmente al Catasto terreni del Comune di Livorno al Foglio 41, Particelle 60, 120, 121, 122, 123, 132, 133, 136, 185, 186, 189, 235, 238, 1280, 1620, 1679, 2393, 2531.

Il sottoscritto, Ing. Filippo Calvani, nato a Livorno ed esercente la libera professione in Rosignano Solvay, con studio in Via G. Rossa, 27, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno al n. 1644, nominato consulente tecnico di ufficio, dopo aver prestato giuramento di rito in data **21/03/2023**,

premessato che

1. ha preso visione degli atti della procedura e nella fattispecie della seguente documentazione:
 - titoli
 - documentazione ipocatastale;
2. il giorno **04/04/2023** alle ore **10:00**, alla presenza dell'incaricato da custode nominato (I.V.G.), Dott. XXXXXXX è avvenuto il primo accesso ai beni oggetto di pignoramento siti in Via Goito. Nell'occasione lo scrivente ha effettuato i necessari rilievi visivi e fotografici degli immobili **(All. 1)**;
3. ha effettuato, in data **22/09/2023** le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, servizio conservazione catasti, fornendo copia aggiornata delle visure e degli estratti di mappa dei beni **(All. 2)**;
4. ha effettuato, in data **16/02/2024**, la necessaria richiesta al Comune di Livorno volta al rilascio del certificato di destinazione urbanistica **(All. 3)**;
5. ha effettuato, in data **29/11/2024**, **02/12/2024** e **05/12/2024** le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, servizio pubblicità immobiliare, per integrare e verificare le trascrizioni e le iscrizioni di cui

alla documentazione ipocatastale allegata agli atti (**All. 4**) e procedere alla ricerca di beni comparabili per la valutazione del costo di vendita (**All. 10**);

6. ha integrato in data **02/08/2024, 13/09/2024, 25/09/2024**, le necessarie ricerche presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Livorno per estrarre copia della scheda D.32 allegata a del R.U. vigente (**All. 5**), ricevere copia della proposta progettuale per la realizzazione dell'intervento residenziale e del parco urbano (**All. 6**), oggetto di apprezzamento da parte della Giunta nel 2017, citata all'interno della scheda AT.03 (**All. 7**) del nuovo P.O. adottato e avere chiarimenti in merito alle tempistiche previste per l'approvazione dello strumento urbanistico ed a eventuali osservazioni che avrebbero potuto in qualche modo compromettere la previsione di piano (**All.8**);

redige la seguente relazione peritale

dividendola, per una migliore lettura, nei seguenti paragrafi:

1. identificazione e descrizione dei beni;
 - 1.1 stato di manutenzione generale;
 - 1.2 consistenza dimensionale;
 - 1.3 accatastamento;
2. stato giuridico e di possesso del bene;
 - 2.1 stato dell'immobile;
 - 2.2 vincoli ed oneri;
 - 2.3 formalità;
 - 2.4 stato di diritto degli immobili;

- 2.4.1 inquadramento urbanistico;
- 2.4.2 elenco pratiche edilizie esistenti;
- 3. valutazione e stima del bene;
 - 3.1 costi di realizzazione - Ct;
 - 3.1.1 costi di costruzione;
 - 3.1.2 spese tecniche;
 - 3.1.3 oneri di urbanizzazione e contributi;
 - 3.1.4 costi finanziari;
 - 3.1.5 spese di commercializzazione
 - 3.2 ricavi;
 - 3.2.1 vendite immobili;
 - 3.3 flusso di cassa;
 - 3.4 valore finale dell'area;
- 4. divisione in lotti;
- 5. assoggettamento I.V.A.;
- 6. diritti di prelazione (ex art. 9 D.Lgs 122/2005);
- 7. abusi edilizi.

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONI DEI BENI

I beni afferenti all'esecuzione immobiliare in oggetto sono relativi al pignoramento trascritto a Livorno al **Reg. Gen. 237, Reg. Part. 187** in data **05/01/2023**.

1.1 Stato di manutenzione generale

Lotto unico

Si tratta di un complesso di terreni situati tra Via Goito e Via dell'Ambrogiana, all'interno del centro abitato della città di Livorno (LI). I terreni sono liberamente accessibili e risultano al momento occupati in assenza di titolo da un Comitato che gestisce i terreni e li assegna a soggetti privati che a loro volta li destinano a orti urbani.

I beni risultano attualmente di proprietà della XXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXX (XX).

Il complesso di terreni si divide pressoché in due porzioni: a nord l'area dei terreni coltivati, a Sud i terreni in stato di abbandono e ricoperti da vegetazione mista.

Per una migliore comprensione dell'oggetto della consulenza e sullo stato generale manutentivo si allega copia della documentazione fotografica predisposta (**All. 1**).

1.2 Consistenza dimensionale

Quanto sopra descritto risulta attualmente censito al Catasto terreni del Comune di Livorno al Foglio 41, Particelle 60, 120, 121, 122, 123, 132, 133, 136, 185, 186, 189, 235, 238, 1280, 1620, 1679, 2393, 2531. La superficie catastale complessiva del cespite è di **63.627 mq**.

1.3 Accatastamento

In data **22/09/2023** il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, servizio conservazione catasti, per l'aggiornamento delle visure catastali e per ottenere il rilascio della documentazione necessaria.

Catastalmente i beni oggetto della presente perizia risultano attualmente censiti al Catasto Terreni del Comune di Livorno al:

Foglio	Part.	Redditi dominicale [€]	Redditi agrario [€]	Part. con qualità	Classe	Superf. [mq]
41	60	167,69	71,11	Orto irrig	1	11.420
41	120	167,69	71,11	Orto irrig	1	4.110
41	121	37,94	16,09	Orto irrig	1	930
41	122	13,06	5,54	Orto irrig	1	320
41	123	1,76	1,67	Vigneto	2	340
41	132	71,12	55,31	Seminativo	1	15.300
41	133	179,52	76,13	Orto irrig	1	4.400
41	136	3,24	1,87	Semin arbor	1	660
41	185	349,66	148,27	Orto irrig	1	8.570
41	186			Fabb diruto		350
41	189	4,56	3,83	Vigneto	1	570
41	235	2,56	2,15	Vigneto	1	320
41	238	95,43	40,47	Orto irrig	1	2.339
41	1280	195,84	83,05	Orto irrig	1	4.800
41	1620	97,92	41,52	Orto irrig	1	2.400
41	1679	1,63	0,69	Orto irrig	1	40
41	2393	198,08	84,00	Orto irrig	1	4.855
41	2531	8,85	6,88	Seminativo	1	1.903

L'estratto di mappa risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto.

Si fa presente che il complesso pignorato, risulta autonomamente

identificabile catastalmente al fine del trasferimento.

In allegato (**All. 2**) si riporta la documentazione catastale comprensiva di visure ed estratto di mappa.

2. STATO GIURIDICO E DI POSSESSO DEL BENE

2.1 Stato dell'immobile

Il complesso di terreni risulta attualmente occupato senza titolo da un comitato che gestisce, senza titolo, i terreni e li assegna a privati con destinazione "orti urbani".

2.2 Vincoli ed oneri

Non rilevati.

2.3 Formalità

In data **29/11/2024**, **02/12/2024** e **05/12/2024** il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, servizio pubblicità immobiliare, per effettuare le necessarie visure ed integrare e verificare la documentazione ipocatastale allegata agli atti. Dalle visure effettuate all'impianto meccanizzato e dai certificati ipotecari in atti risulta che sui beni oggetto della presente esistono nel periodo da **30/10/2017** a **04/12/2024** a carico di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

n.1 TRASCRIZIONE contro

Reg.Part. 187 Reg. Gen. 237 del 05/01/2023

Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Berenice SPV S.r.l. in ordine ad atto giudiziario del Tribunale di Livorno del 12/12/2022 rep. 4895.

n. 1 TRASCRIZIONE a favore

Reg.Part. 11394 Reg. Gen. 17080 del 03/11/2017

Atto di conferimento in società, rogito Notaio Colosimo Andrea di Livorno in data 30/10/2017 con il quale la XXXXXXXXXXXXXXXX è stata conferita nella XXXXXXXXXXXXXXXX e quest'ultima è diventata proprietaria, fra gli altri, anche del complesso di terreni identificati catastalmente al catasto terreni del Comune di Livorno al F. 41, PP. 120, 121, 122, 123, 1280, 132, 133, 136, 1620, 1679, 185, 186, 189, 235, 238, 2393, 2531 e 60.

nel periodo da **15/04/2014** a **30/10/2017** a carico di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

n. 1 TRASCRIZIONE a favore

Reg.Part. 3598 Reg. Gen. 4883 del 17/04/2014

Atto di compravendita tra vivi, rogito Notaio Colosimo Andrea di Livorno in data 15/04/2014 con il quale la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha acquistato dalla XXXXXXXXXXXXXXXX IN LIQUIDAZIONE, fra gli altri, la piena proprietà del complesso di terreni identificati catastalmente al catasto terreni del Comune di Livorno al F. 41, PP. 120, 121, 122, 123, 1280, 132, 133, 136, 1620, 1679, 185, 186, 189, 235, 238, 2393, 2531 e 60.

n. 1 ISCRIZIONE contro

Reg.Part. 716 Reg. Gen. 4886 del 17/04/2014

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A. con sede in San Miniato (PI), per la somma complessiva di € 7.800.000,00 (*Euro settemilioniottocentomila/00*), in ordine ad atto notarile pubblico del 15/04/2014, rep. 44477/11982.

n. 1 ISCRIZIONE contro

Reg.Part. 717 Reg. Gen. 4887 del 17/04/2014

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Cassa di risparmio di San Miniato S.p.A. con sede in San Miniato (PI), per la somma complessiva di € 3.800.000,00 (*Euro tremilionioottocentomila/00*), in ordine ad atto notarile pubblico del 15/04/2014, rep. 44478/11983.

nel periodo da **11/07/2006** a **15/04/2014** a carico di

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

n. 1 TRASCRIZIONE contro

Reg.Part. 5732 Reg. Gen. 8420 del 20/06/2013

Atto giudiziario nascente da decreto di ammissione concordato preventivo, emesso da Tribunale di Livorno in data 13/03/2013 a favore di XXXXXXXXXX CON SEDE IN XXXXXX, fra gli altri, per il diritto di proprietà dei terreni identificati catastalmente al catasto terreni del Comune di Livorno al F. 41, PP. 120, 121, 122, 123, 1280, 132, 133, 136, 1620, 1679, 185, 186, 189, 235, 238, 2393, 2531, 60.

n. 1 TRASCRIZIONE a favore

Reg.Part. 8556 Reg. Gen. 14419 del 10/08/2009

Atto di compravendita tra vivi, rogito Notaio Morelli David di Piombino in data 05/08/2009 con il quale la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha acquistato dai Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la piena proprietà del terreno identificato catastalmente al catasto terreni del Comune di Livorno al F. 41, P. 124 (ora 2531).

n. 1 TRASCRIZIONE a favore

Reg.Part. 13335 Reg. Gen. 23358 del 31/12/2008

Atto di compravendita tra vivi, rogito Notaio Morelli David di Piombino in data 17/12/2008 con il quale la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha acquistato dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la piena proprietà dei terreni identificati catastalmente al catasto terreni del Comune di Livorno al F. 41, PP. 60, 120, 121, 122,123, 132, 133, 136, 1280.

n. 1 TRASCRIZIONE a favore

Reg.Part. 9612 Reg. Gen. 16662 del 21/07/2006

Atto di compravendita tra vivi, rogito Notaio Vignoli Valerio di Livorno in data 11/07/2006 con il quale la XXXXXXXXXXXXXXX ha acquistato dai Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXX, fra gli altri, la piena proprietà dei terreni identificati catastalmente al catasto terreni del Comune di Livorno al F. 41, PP.185, 186, 189, 235, 238, 1620, 1678 (ora 2393),1679.

nel periodo da **30/03/2000** a **05/09/2009** a carico di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

n. 1 TRASCRIZIONE a favore

Reg.Part. 874 Reg. Gen. 1563 del 30/01/2001

Successione per causa di morte del 30/03/2000 della XXXXXXXXXXXXXXX avvenuta in data 04/10/1999 con la quale i Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXX hanno ereditato, fra gli altri, la piena proprietà del terreno identificato catastalmente al catasto terreni del Comune di Livorno al F. 41, P. 124 (ora 2531).

nel periodo da **30/04/1998** a **17/12/2008** a carico di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

n. 1 TRASCRIZIONE a favore

Reg.Part. 5920 Reg. Gen. 10385 del 01/08/1998

Atto di conferimento in società, rogito Notaio Balestri Stefano di Prato in data 30/04/1998 con il quale la XXXXXXXXXXXXXXX. è stata conferita nella XXXXXXXXXXXXXXX che ha acquisto la piena proprietà dei terreni identificati catastalmente al catasto terreni del Comune di Livorno al F. 41, PP. 60, 120, 121, 122, 123, 132, 133, 136, 1280.

nel periodo da **18/07/2001** a **11/07/2006** a carico di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

n. 1 TRASCRIZIONE a favore

Reg.Part. 10270 Reg. Gen. 18008 del 20/10/2003

Successione per causa di morte del 18/07/2001 dalla Sig.ra XXXXXXXX avvenuta in data 18/01/2001 con il quale i Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno ereditato la piena proprietà, fra gli altri, dei terreni identificati catastalmente al catasto terreni del Comune di Livorno al F. 41, PP. 1678 (ora 2393), 185, 186, 189, 235, 238, 1620, 1679.

In allegato (**All. 4**) si riporta copia delle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, servizio pubblicità immobiliare.

2.4 Stato di diritto dell'immobile

2.4.1. Inquadramento urbanistico

Ai sensi del **Nuovo Piano Strutturale** adottato con Deliberazione C.C. n. 160 del 26/07/2018 e approvato con deliberazione del C.C. n. 75 del 07/04/2019 gli immobili censiti al Catasto Terreni – Foglio 41 particelle 60, 120, 121, 122, 123, 132, 133, 136, 185, 186, 189, 235, 238, 1280, 1620, 1679, 2393 e 2531, ricadono:

- **Interno al perimetro del territorio urbanizzato** (art. 12 NTA);
- **Ambito insediativo** (art. 25 NTA);
- **U.T.O.E. 3** “Città Otto-novecentesca”.

Ai sensi del **Regolamento Urbanistico** adottato con deliberazione del C.C. n. 43 del 24/03/1998 e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 25/01/1999 e successive varianti:

- gli immobili censiti al Catasto Terreni – Foglio 41 particelle 60, 121, 122, 123, 132, 136, 185, 186, 189, 235, 1280, 1620, 1679 e 2531, ricadono:

- **Aree normative:** Aree di trasformazione per servizi con concentrazione dell’edificato (art. 44 delle NN.TT.A.), allegato “D” scheda normativa n. 32 “Via Goito”;
- **Ambiti di riqualificazione urbana** (art. 39 delle NN.TT.A.);
- Interni al perimetro del centro abitato individuato con D.G.C. n. 536/2018.

- l’immobile censito al Catasto Terreni – Foglio 41 particella 238, ricade:

- **Aree normative:** Aree di trasformazione per servizi con concentrazione dell’edificato (art. 44 delle NN.TT.A.), allegato “D” scheda

normativa n. 32 “Via Goito”;

- **Ambiti di riqualificazione urbana** (art. 39 delle NN.TT.A.);
- **Minima parte in aree a ville con giardino** (art. 15 delle NN.TT.A.), classificato come zona “B” secondo il D.M. 02/04/1968, n. 1444;
- Interno al perimetro del centro abitato individuato con D.G.C. n. 536/2018.

- l'immobile censito al Catasto Terreni – Foglio 41 particella 2393, ricade:

- **Aree normative:** Aree di trasformazione per servizi con concentrazione dell'edificato (art. 44 delle NN.TT.A.), allegato “D” scheda normativa n. 32 “Via Goito”;
- **Ambiti di riqualificazione urbana** (art. 39 delle NN.TT.A.);
- **Minima parte in verde pubblico** (art. 37 delle NN.TT.A.), classificato come zona “F” secondo il D.M. 02/04/1968, n. 1444;
- **Minima parte in viabilità** (art. 38 delle NN.TT.A.);
- Interno al perimetro del centro abitato individuato con D.G.C. n. 536/2018.

- l'immobile censito al Catasto Terreni – Foglio 41 particella 120, ricade:

- **Aree normative:** Aree di trasformazione per servizi con concentrazione dell'edificato (art. 44 delle NN.TT.A.), allegato “D” scheda normativa n. 32 “Via Goito”;
- **Ambiti di riqualificazione urbana** (art. 39 delle NN.TT.A.);
- **Minima parte in aree consolidate di iniziativa privata** (art. 13

delle NN.TT.A.), classificato come zona “B” secondo il D.M. 02/04/1968, n. 1444;

- Interno al perimetro del centro abitato individuato con D.G.C. n. 536/2018.

- l'immobile censito al Catasto Terreni – Foglio 41 particella 133, ricade:

- **Aree normative:** Aree di trasformazione per servizi con concentrazione dell'edificato (art. 44 delle NN.TT.A.), allegato “D” scheda normativa n. 32 “Via Goito”;
- **Ambiti di riqualificazione urbana** (art. 39 delle NN.TT.A.);
- **Minima parte in aree per i servizi** (art. 37 delle NN.TT.A.), classificato come zona “F” secondo il D.M. 02/04/1968, n. 1444;
- **Minima parte in viabilità** (art. 38 delle NN.TT.A.);
- Interno al perimetro del centro abitato individuato con D.G.C. n.

536/2018.

Ai sensi della **Variante generale al Piano Strutturale** adottato con Deliberazione C.C. n. 159 del 13/07/2023 gli immobili censiti al Catasto Terreni Foglio 41 particelle 60, 120, 121, 122, 123, 132, 133, 136, 185, 186, 189, 235, 238, 1280, 1620, 1679, 2393 e 2531, ricadono:

- **Interni al perimetro del territorio urbanizzato** (art. 9 della Disciplina di Piano);
- **U.T.O.E. 2** “Città storica e consolidata”.

Ai sensi del **Piano Operativo** adottato con Deliberazione C.C. n. 160

del 14/07/2023:

- gli immobili censiti al Catasto Terreni – Foglio 41 particelle 60, 120, 121, 122, 123, 186, 1620, 1679 e 2531, ricadono:

➤ **Parchi a verde pubblico attrezzato di progetto** (Vpa) (art. 77 delle NN.TT.A.);

➤ **Aree di trasformazione** – Disposizioni generali e articolazione. Scheda AT.03 Via Goito (art. 77 delle NN.TT.A.);

➤ **Interni al perimetro del centro abitato** individuato con D.G.C. n. 536/2018.

- gli immobili censiti al Catasto Terreni – Foglio 41 particelle 132 e 1280, ricadono:

➤ **Parte in parchi a verde pubblico attrezzato di progetto** (Vpa) (art. 77 delle NN.TT.A.);

➤ **Aree di trasformazione** – Disposizioni generali e articolazione. Scheda AT.03 Via Goito (art. 77 delle NN.TT.A.);

➤ **Interni al perimetro del centro abitato** individuato con D.G.C. n. 536/2018.

- gli immobili censiti al Catasto Terreni – Foglio 41 particella 133, ricadono:

➤ **Parte in parchi a verde pubblico attrezzato di progetto** (Vpa) (art. 77 delle NN.TT.A.);

➤ **Aree di trasformazione** – Disposizioni generali e articolazione. Scheda AT.03 Via Goito (art. 77 delle NN.TT.A.);

➤ **Parte in aree per sedi stradali, fasce di rispetto e corridoi**

infrastrutturali (art. 92 delle NN.TT.A.);

➤ **Minima parte in aree e attrezzature per l'istruzione di base** (Alb) (art. 59 delle NN.TT.A.);

➤ **Interno al perimetro del centro abitato** individuato con D.G.C. n. 536/2018.

- gli immobili censiti al Catasto Terreni – Foglio 41 particella 136, ricade:

➤ **Aree di trasformazione** – Disposizioni generali e articolazione. Scheda AT.03 Via Goito (art. 77 delle NN.TT.A.);

➤ **Interno al perimetro del centro abitato** individuato con D.G.C. n. 536/2018.

- gli immobili censiti al Catasto Terreni – Foglio 41 particelle 185 e 189, ricade:

➤ **Parchi a verde pubblico attrezzato di progetto** (Vpa) (art. 77 delle NN.TT.A.);

➤ **Aree di trasformazione** – Disposizioni generali e articolazione. Scheda AT.03 Via Goito (art. 77 delle NN.TT.A.);

➤ **Minima parte in parchi a verde pubblico attrezzato esistenti** (Vpa) (art. 77 delle NN.TT.A.);

➤ **Interni al perimetro del centro abitato** individuato con D.G.C. n. 536/2018.

- gli immobili censiti al Catasto Terreni – Foglio 41 particelle 235 e 238, ricade:

➤ **Parte in aree di trasformazione** – Disposizioni generali e

articolazione. Scheda AT.03 Via Goito (art. 77 delle NN.TT.A.);

- **Parte in tessuti a isolati aperti e blocchi (T2)** (art. 106 delle NN.TT.A.);
- **Interni al perimetro del centro abitato** individuato con D.G.C. n. 536/2018.

l'immobile censito al Catasto Terreni – Foglio 41 particella 2393, ricade:

- **Parchi a verde pubblico attrezzato di progetto** (Vpa) (art. 77 delle NN.TT.A.);
- **Aree di trasformazione** – Disposizioni generali e articolazione. Scheda AT.03 Via Goito (art. 77 delle NN.TT.A.);
- **Minima parte in tessuti a isolati aperti e blocchi (T2)** (art. 106 delle NN.TT.A.);
- **Interno al perimetro del centro abitato** individuato con D.G.C. n. 536/2018.

In allegato (**All. 3**) si rimette il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Livorno.

2.4.2. Elenco pratiche edilizie esistenti

Il cespite immobiliare in questione è costituito da terreni edificabili di superficie pari a circa 60.000 mq soggetti a un Piano di Attuazione di iniziativa privata di cui, al momento della predisposizione della presente, non esiste convenzione sottoscritta.

La capacità edificatoria del cespite è ad oggi disciplinata da:

- allegato “D” del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Livorno e nello specifico da scheda normativa n. 32 “Via Goito”;
- allegato “A” delle N.T.A., scheda normativa AT.03 Via Goito del Nuovo Piano Operativo, adottato con Deliberazione C.C. n. 160 del 14/07/2023 e ad oggi non ancora approvato.

Nello specifico, la scheda normativa n. 32 del Regolamento Urbanistico, prevede il completamento residenziale con contestuale cessione gratuita da parte del privato a favore dell'amministrazione comunale all'Amministrazione Comunale, di un'area da destinare a servizi in quota minima pari all'80% della superficie territoriale. L'indice di edificabilità dell'area è fissato pari a 0,1 mqSLP/mqST e pertanto, vista la superficie territoriale di 61.795 mq prevista dalla scheda, determina una capacità edificatoria di complessivi 6.180 mq di SLP. A questa capacità edificatori ala scheda norma aggiunge ulteriori 1.240 mq di SLP provenienti da altre aree di trasformazione, quali via Calatafimi, via Corcos, via dei Sette Santi, per una capacità edificatoria complessiva pari a 7.420 mq (**AII. 5**).

La XXXXXXXXX, unitamente a XXXXXXXXX, nel 2015 ha presentato una proposta di trasformazione per l'area che prevede la realizzazione di un intervento residenziale e di un parco pubblico urbano. Tale proposta, più volte rimodulata e integrata, è stata apprezzata e approvata assieme allo “schema di convenzione” con delibera della G.C. n. 618 del 27/10/2017 (**AII. 6**).

La successiva scheda AT.03 allegata al Nuovo Piano Operativo (**AII. 7**) conferma la previsione contenuta nella proposta progettuale di cui sopra fissando i seguenti parametri urbanistici di progetto, che prevedono edificabilità

ridotta (-40% circa) rispetto a quanto previsto dalla scheda D.32:

- **S.T.:** 60.250 mq
- **S.F.:** 10.800 mq
- **S.E. tot.:** 4.500 mq
- **R.C.:** 40% S.C./S.F.
- **Superficie permeabile:** 30% S.F.
- **Altezza massima:** 4 piani
- **Area a standard minimi da cedere:** 47.450 mq;

La modalità attuativa del progetto che la scheda richiede è quella di un Piano Attuativo di iniziativa privata disciplinato da convenzione.

L'art. 27 della Disciplina di Piano allegata al nuovo Piano Strutturale, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 159 del 13/07/2023, recante le misure di salvaguardia, non consente, ad oggi, di realizzare interventi e cedere aree per le quali non sia stata sottoscritta la relativa convenzione. Le previsioni urbanistiche della scheda norma AT.03 dovranno essere confermate e troveranno attuazione solo con l'approvazione dei nuovi P.S. e P.O.

Da ricerche condotte dallo scrivente e presso il Comune di Livorno è emerso che lo stesso in data 06/04/2024 con delibera 49, ha deliberato le controdeduzioni alle osservazioni pervenute al Nuovo Piano Operativo (AII. 8). Di quelle pervenute sull'area di Via Goito e relative alla scheda AT.03 nessuna è stata accolta o parzialmente accolta ragion per cui, ai fini della successiva stima dei beni, si è ritenuto plausibile ammettere che le previsioni

urbanistiche saranno pienamente confermate nell'ambito dell'approvazione dei nuovi P.S. e P.O. allorquando la scheda diventerà efficace.

3. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Per la stima dei terreni oggetto della presente perizia si adotta il criterio del *valore di trasformazione*, criterio abitualmente utilizzato nella stima delle aree edificabili.

Il *valore di trasformazione* è dato dalla differenza tra il valore di mercato della risorsa trasformata e il relativo costo di trasformazione. Il valore di trasformazione nel caso specifico coincide con il valore dell'area.

Il processo di trasformazione è diacronico, nel senso che sia i costi di trasformazione e/o di intervento che i ricavi della cessione dell'area e dei prodotti edilizi sono distribuiti nel tempo. Pertanto si configura un flusso di cassa costituito da costi e da ricavi a diverse scadenze, che come nel caso specifico sia da riferire ad un imprenditore che provvede alla costruzione tramite la sua impresa edilizia e alla successiva vendita delle unità immobiliari costruite.

L'operazione di calcolo finanziario mira a riportare i costi e i ricavi al momento della stima e a determinare il loro valore attuale netto (o *valore di trasformazione*). Di conseguenza il calcolo esatto si svolge indicando: con R_i il ricavo generico con scadenza ogni $1/k$ di anno (con $t=0, 1, 2, \dots, t_n$), con C_t il costo generico con scadenza ogni $1/k$ di anno (con $t=0, 1, 2, \dots, t_c$) e con ik il saggio periodale. Il *valore di trasformazione* V dell'area edificabile in questo caso è, in formula, dato da:

$$V = \sum_{t=0}^{t_n} R_t(1 + ik)^{-t} - \sum_{t=0}^{t_c} C_t(1 + ik)^{-t} \quad (1)$$

Dove:

- il primo termine del secondo membro rappresenta il valore dell'immobile trasformato, calcolato come somma finanziaria dei ricavi, mentre;
- il secondo termine rappresenta il costo di trasformazione, calcolato come somma finanziaria dei costi.

Nelle operazioni di stima il saggio di sconto è unico e posto pari al saggio di capitalizzazione.

Nel caso in esame si è proceduto a simulare un flusso di cassa in 10 anni (durata ipotizzata per l'operazione immobiliare). Nel dettaglio:

3.1 Costi di realizzazione - Ct

3.1.1 Costi di costruzione

Data la tipologia edilizia delle opere che si prevede di realizzare (edifici in linea o a blocco residenziali a n. 4 piani massimo fuori terra) e dall'analisi di pubblicazioni (vedi DEI prezzi tipologie edilizie 2024) riportanti banche dati di costi di costruzione per mq di superficie lorda pavimentata (SLP) per tipologie edilizie, ipotizzando la costruzione di fabbricati residenziali di medio pregio, si ritiene congruo assumere un costo di costruzione al metro quadro di superficie lorda pavimentata pari a **€ 1.500,00** (compresi di spese generali d'impresa).

Non disponendo del progetto delle opere che si andranno a realizzare è ipotizzabile quantificare la superficie lorda pavimentata in ragione del 25% in più della superficie edificabile (la superficie edificabile non comprende vani scale, vani tecnici, autorimesse, logge e balconi, ecc). Pertanto il costo di costruzione totale è quantificabile in

4.500 mq * 1,25 * 1.500,00 €/mq = **8.437.500,00 €**

Nell'ambito del flusso di cassa il costo di costruzione sarà sostenuto dal secondo al quarto anno, nel periodo in cui saranno costruite le opere.

3.1.2 Spese tecniche

In fase di progettazione sono stati fissati pari al 4% del costo di costruzione totale in considerazione delle varie figure professionali che presumibilmente saranno impiegate nel processo di progettazione quali progettista architettonico, progettista strutturale, geologo, progettisti impiantisti, coordinatore della sicurezza in fase di progettazione, ecc.

In fase di realizzazione sono state stimate in ragione di un ulteriore 4% del costo di costruzione per le figure professionali impiegate quali direttore lavori, coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, assistenti lavori, ecc.. Per cui abbiamo:

➤ spese tecniche di progettazione
8.437.500,00 € * 4% = **337.500,00 €**

➤ spese tecniche in fase di costruzione
8.437.500,00 € * 4% = **337.500,00 €**

Nell'ambito del flusso di cassa le spese tecniche di progettazione sono concentrate nel primo anno e quelle legate alla fase di costruzione sono distribuite dal secondo al quarto anno.

3.1.3 Oneri di urbanizzazione e contributi

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stati calcolati secondo le tariffe pubblicate dal Comune di Livorno con specifica fattispecie di nuova edificazione di insediamento residenziale con I.F. < 1,5 che prevedono

€/mc 28,175 per l'urbanizzazione primaria e €/mc 79,454 per l'urbanizzazione secondaria.

Il contributo sul costo di costruzione, invece, è stato calcolato come da "regolamento per la determinazione degli oneri concessori e delle sanzioni", D.C.C. n. 61 del 03/07/2018 (All. 9).

Ipotizzando un'altezza utile dei vari piani pari a 2,70 ml, i costi derivanti dagli oneri e dai contributi ammontano a:

- oneri di urbanizzazione primaria
4.500 mq * 2,70 ml * 28,175 €/mc **342.326,25 €**
- oneri di urbanizzazione secondaria
4.500 mq * 2,70 ml * 79,454 €/mq..... **1.013.634,41 €**
per un totale di**1.307.692,35 €**
- contributo costo di costruzione
da simulazione **1.517.832,87 €**

Nell'ambito del flusso di cassa i costi per gli oneri e i contributi sono stati distribuiti dal secondo al quarto anno.

3.1.4 Costi finanziari

Nell'ambito dell'operazione immobiliare si è ipotizzato che l'impiego di capitale proprio dell'imprenditore copra una quota del 40% delle spese. La restante quota capitale si è ipotizzata finanziata mediante un mutuo della durata di 10 anni a tasso fisso.

I costi indicati nel flusso di cassa (dal primo al decimo anno) sono quelli relativi alle rate corrisposte comprendenti le quote di ammortamento del capitale e gli interessi; il tasso di riferimento per quest'ultimi è assunto pari al

3,50 %.

3.1.5 Spese di commercializzazione

Sono le spese per pubblicità e assistenza alle vendite da parte di agenti di commercio stimate nel caso in esame pari al 3% sul ricavo dalle vendite.

Nell'ambito del flusso di cassa i costi di commercializzazione sono stati distribuiti dal terzo al decimo anno.

3.2 Ricavi - R

3.2.1 Vendite degli immobili

Data la difficoltà nel procedere alla stima del prezzo di vendita degli immobili in modo analitico, il sottoscritto ha ritenuto in questo caso di poter determinare il più probabile valore di mercato degli immobili costruiti a nuovo mediante un procedimento di stima di tipo sintetico-comparativo volto a stimare il prezzo di vendita delle costruende unità immobiliari per ogni mq di superficie commerciale.

Il valore nel libero mercato si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, stimando cioè la quantità di moneta che il venditore potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita dall'acquirente. Nello specifico, il metodo sintetico-comparativo si basa sul mettere in relazione a beni con caratteristiche simili a quelli in esame, i prezzi di vendita al mq di superficie commerciale che per essi vengono praticati nella zona o in zone analoghe.

Da indagini esperite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Livorno, volte a reperire immobili comparabili recentemente compravenduti nelle immediate vicinanze del complesso immobiliare sono stati reperiti i seguenti atti (**All. 10**):

1. Rogito Notaio Gianluca Grosso di Livorno Rep. 8805 del **26/11/2024** trascritto a Livorno in data 04/12/2024 al Reg. Part. 14772 Reg. Gen. 20661 con il quale è stata trasferita la piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito in Via Goito n. 85, piano ottavo, composto da 7,5 vani catastali per 157 mq di superficie catastale unitamente ad accessori quali locale ripostiglio di 6 mq ad uso soffitta e posto auto scoperto di 10 mq. Il tutto identificato catastalmente al catasto fabbricati al F. 41, P. 1528, Sub. 615 e 616 e P. 1546, Sub. 5. Il bene fa parte di un più ampio fabbricato condominiale edificato nei primi anni 70 sito all'incrocio fra Via Goito e Via dell'Ambrogiana proprio in corrispondenza dell'ingresso agli orti urbani. Il prezzo di compravendita è stato pattuito in complessivi € **430.000,00** (*Euro ottantamila/00*), per un prezzo al mq di superficie commerciale pari a circa **2.600,00 €/mq**;

2. Rogito Notaio Antonella Esposito di Rosignano Marittimo Rep. 343 del **12/07/2024** trascritto a Livorno in data 18/07/2024 al Reg. Part. 9086 Reg. Gen. 12718 con il quale è stata trasferita la piena proprietà di un posto auto scoperto al piano terreno di mq 18 avente accesso da Via Corrazzi identificato catastalmente al catasto fabbricati al F. 41, P. 2594, Sub. 609. Il prezzo di compravendita è stato pattuito in complessivi € **21.000,00** (*Euro ventunomila/00*), per un prezzo al mq di superficie commerciale pari a circa **1.200,00 €/mq**;

Inoltre dall'analisi degli annunci immobiliari on-line di beni proposti in vendita nelle immediate vicinanze del comparto degli Orti Urbani (Via Goito,

Via dell'Ambrogiana, Vai da Verrazzano, Via Corazzi, Via Bois) si sono riscontrati valori variabili da 2.300,00 €/mq a 3.800,00 €/mq variabilità probabilmente dovute alle diverse condizioni di manutenzione degli immobili.

Visti i dati reperiti e nello specifico considerato che:

- per l'unità immobiliare di Via Goito, n. 85 bisogna tenere conto che il prezzo di vendita è affetto dai deprezzamenti dovuti al deterioramento fisico e all'obsolescenza funzionale in quanto l'immobile risale ai primi anni 70';
- per il posto auto scoperto di Via Corrazi bisogna tener conto che il coefficiente mercantile di un posto auto scoperto rispetto al mq commerciale è variabile da 0,25 a 0,35 in funzione della difficoltà di parcheggio della zona;
- anche per i valori riscontrati in pubblicità immobiliare bisogna tener conto che tutti gli immobili sono caratterizzati da un certo grado di deprezzamento dovuto al loro deterioramento fisico e all'obsolescenza funzionale in quanto nessuno di questi è di nuova costruzione;
- in zona non sono reperibili unità immobiliari di nuova costruzione, costruite con standard di medio/pregio;
- che la zona è considerata senz'altro di alta appetibilità commerciale considerata anche la vicinanza al mare;

si ritiene congruo adottare come valore probabile valore di vendita unitario medio al mq di superficie commerciale per le costruende unità immobiliari quello di **4.000,00 €/mq**.

In mancanza di progetto si stima che la superficie commerciale sia del 15% più alta della superficie edificabile che per definizione non comprende vani scale, vani tecnici, autorimesse, logge e balconi, ecc. che invece entrano in gioco con i rispettivi coefficienti mercantili nel calcolo della superficie commerciale.

In sintesi i ricavi dati dalla vendita degli immobili sono pertanto quantificabili in:

$$4.500 \text{ mq} * 1,15 * 4.000,00 \text{ €/mq} = \dots\dots\dots 20.700.000,00 \text{ €}$$

Nell'ambito del flusso di cassa i ricavi dalle vendite delle unità immobiliari sono stati così ipotizzati:

- 10% al terzo anno
- 15% al quarto anno
- 20% al quinto anno
- 20% al sesto anno
- 15% al settimo anno
- 10% all'ottavo anno
- 5% al nono anno
- 5% al decimo anno

3.3 Flusso di cassa

Con particolare riferimento allo schema del flusso di cassa per il calcolo del valore attuale dei terreni edificabili (**Art. 11**), l'applicazione della (1) comporta il calcolo delle rendite meno i costi, attualizzati anno per anno.

I costi e i ricavi sono stati rivalutati annualmente sulla base di un saggio stimato del 1%.

L'attualizzazione ha previsto l'applicazione di un saggio di sconto "i" (fissato pari al saggio di capitalizzazione diretta) determinato sulla base del band of investment (*mortgage and equity components*) che considera le modalità di finanziamento nell'acquisto di un bene, distinguendo la parte ottenuta in prestito espressa in percentuale M del prezzo totale e la restante parte autofinanziata (1-M). indicando con "r" il saggio di capitalizzazione del mutuo e con "e" il saggio di redditività che si ritiene equo ricavare dall'investimento, il saggio di capitalizzazione "i" è stato calcolato con la formula:

$$i = M \times r + (1 - M) \times e$$

Dove nel nostro caso:

$$M = 60\%$$

$$e = 6\%$$

$$r = \frac{s}{1 - (1 + s)^{-t}} = 12,02$$

con s = 3,5% tasso del mutuo

$$t = 10 \text{ anni}$$

e pertanto $i = 9,61\%$

3.4 Valore finale dell'area

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, visto le risultanze dello schema del flusso di cassa (**All. 10**), il valore di mercato dei terreni è pari, con arrotondamento, a **€ 3.420.000,00** (*Diconsi Euro tremilioniquattrocentoventimila/00*).

Trattandosi inoltre di vendita forzata si ritiene adeguato adottare un abbattimento percentuale del valore di mercato, che viene in questo caso valutato pari al **10%** anche in considerazione della probabile difficoltà di entrata

in possesso del cespite a causa dell'occupazione illegittima del comitato.

Pertanto, il sottoscritto, ritiene congruo fissare il prezzo a base d'asta, con arrotondamento, a: € 3.420.000,00 € * 90% = € 3.078.000,00 (*Diconsi Euro tremillionisettantottomila/00*).

4. DIVISIONE IN LOTTI

Lotto Unico

Trattasi di piena proprietà di un complesso di terreni situati tra Via Goito e Via dell'Ambrogiana, all'interno del centro abitato della città di Livorno (LI). I terreni sono liberamente accessibili, in parte abbandonati ed in parte coltivati. Risultano al momento occupati senza titolo da un collettivo che li gestisce e li affida a privati che li destinano a "Orti Urbani". Il complesso di terreni si divide pressoché in due porzioni, a nord l'area dei terreni coltivati, a Sud i terreni in stato di abbandono e ricoperti da vegetazione mista. Il tutto è identificato catastalmente al Catasto terreni del Comune di Livorno al Foglio 41, Particelle 60, 120, 121, 122, 123, 132, 133, 136, 185, 186, 189, 235, 238, 1280, 1620, 1679, 2393, 2531.

5. ASSOGGETTAMENTO I.V.A.

La presente è non soggetta a IVA, ma ad imposta di registro in quanto l'esecutato è una società.

6. DIRITTI DI PRELAZIONE (ex Art. 9 Dlgs 122/2005)

Non sussistono i presupposti per l'applicazione dell'ex Art.9 del D.Lgs 122/2005.

7. ABUSI EDILIZI

Non rilevati

Con la presente, che si compone di n. **33** pagine dattiloscritte e n. **11** allegati, il sottoscritto CTU ritiene di aver svolto l'incarico ricevuto e, rimanendo comunque a disposizione per eventuali chiarimenti, ringrazia per l'incarico conferitogli.

XXXXXXXXXX, dicembre 2024

Documentazione allegata

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
3. certificato destinazione urbanistica
4. documentazione conservatoria RR.II.
5. scheda normativa n. 32 del R.U.
6. delibera n. 618 del 27.10.2017
7. scheda AT.03 del P.O.
8. osservazioni e controdeduzioni al nuovo P.O.
9. simulazione contributo costo di costruzione
10. comparabili
11. flusso di cassa e stima terreni per valore di trasformazione