

TRIBUNALE DI LIVORNO

Fallimento n. 11/2017 della

"XXX A R.L."

Giudice Delegato: Dott. Franco Pastorelli

Curatore: Dott. Franco Paganelli

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, con studio a Lorenzana (PI) in Via Antonio Gramsci n. 47, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995 ed all'Albo dei CTU del Tribunale, Valutatore Europeo Qualificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/15 e Certificato UNI 11558:2014 di Livello Avanzato con il n. ICK/SC002 VIPRO/0288-2018, indirizzo di posta elettronica certificata gianluca.catarzi@geopec.it, ad evasione dell'incarico ricevuto dal Curatore Dott. Franco Paganelli di redigere una perizia di stima degli immobili degli ulteriori immobili ricaduti nel fallimento della "XXX 2 a r.l.", dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi ed accertamenti espone la seguente relazione.

Pag. 1

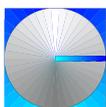
Si premette che i beni di cui alla presente relazione non erano stati periziati in quanto il precedente Giudice Delegato aveva ritenuto di dover lasciare ai creditori ipotecari l'azione espropriativa. Non avendo gli stessi mai mostrato interesse ad avviare la relativa procedura esecutiva, il Curatore è stato autorizzato dal Giudice Delegato Dott. Gianmarco Marinai a procedere con la vendita dei beni e, rendendosi quindi necessaria la loro perizia.

Inoltre, è stato necessario attendere la controdeduzione alle osservazioni pervenute al Nuovo Piano Operativo adottato dal Comune di Collesalveti per valutare opportunamente la più conveniente formazione dei lotti dei beni residui di proprietà della società fallita.

INCARICO, LIMITI ED ASSUNZIONI

Si procederà alla descrizione dei beni immobili fornendo quei dati utili puntualizzati al "Capitolo 9 – Rapporto di valutazione" del CVI (Codice delle Valutazioni Immobiliari), con i seguenti limiti ricevuti per l'espletamento dell'incarico sulla base delle specifiche richieste del committente e precisamente:

- descrizione sommaria del bene, con esonero alla misurazione completa dell'immobile, ed indicazioni di superfici ricavate da elaborati grafici e parzialmente verificate sul posto;



- determinazione del più probabile “Valore di Mercato” dei beni in conformità degli standards di valutazione, da intendersi come “il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”
- esonero dal rilevamento dell'inquinamento acustico;
- esonero dalla verifica della presenza di amianto ed altre contaminazioni ambientali;
- esonero dalla verifica della presenza o e/o validità dell'eventuale certificato di prevenzione incendi riferito a parti esclusive e condominiali;
- esonero dalla verifica di conformità, rispondenza o funzionamento della dotazione impiantistica;
- esonero della verifica di idoneità strutturale;
- il giudizio di commerciabilità del bene è dato dallo scrivente sulla base delle norme di Legge in vigore, come esplicitate dalla sentenza della Corte di Cassazione Civile a Sezioni unite n. 8230 del 22.03.2019.

RELAZIONE

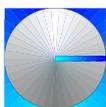
OGGETTO DELLA PERIZIA

Lotto 1 Fabbricato in costruzione composto da n. 11 appartamenti ed autorimesse posto in Collesalvetti, Via Caduti del Lavoro.....	4
Accertamento della Proprietà.....	4
Identificazione Catastale e Confini	5
Descrizione della Zona	7
Descrizione Dei Beni	7
Disponibilità del Bene	10
Oneri Condominiali	10
Conformità Urbanistica.....	10
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo	12
Regime di Tassazione del Trasferimento	12
Iscrizioni e Trascrizioni.....	12
Altre Precisazioni	13
Valore di Mercato dei Beni	13
Valore a Base d'Asta	16
Lotto 2 Terreno con potenzialità edificatoria di mq. 1.614 posto in Collesalvetti, Via Caduti del Lavoro.....	20



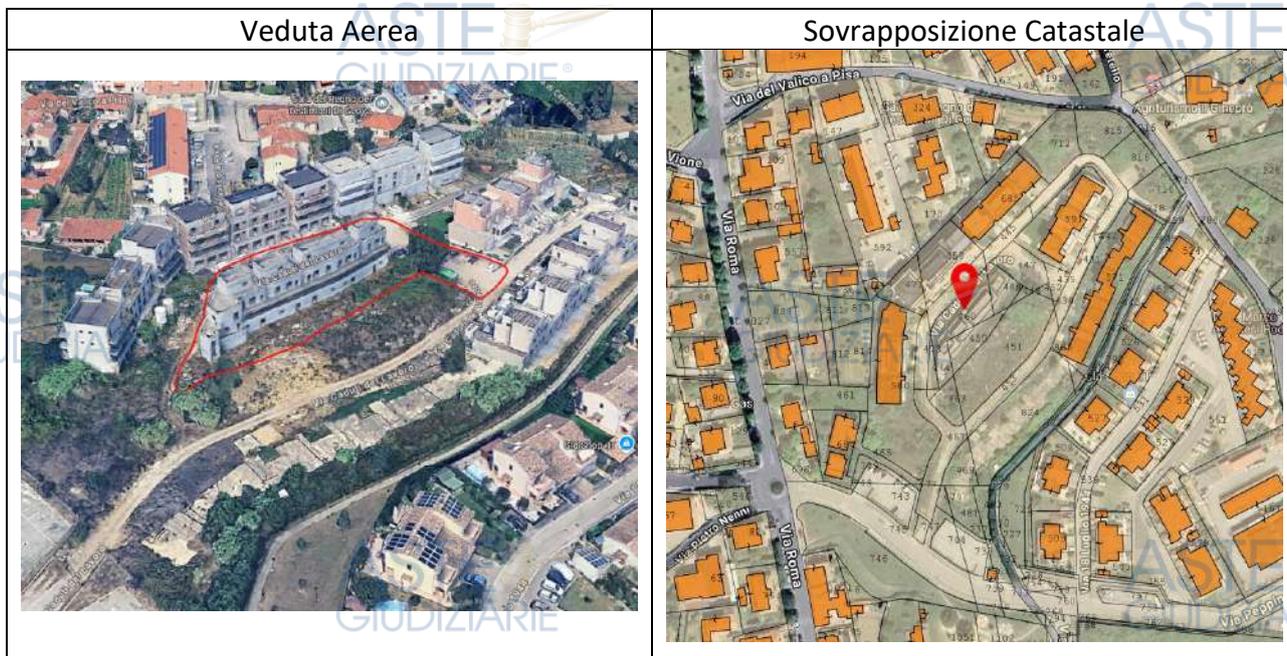
Accertamento della Proprietà.....	20
Identificazione Catastale e Confini	21
Descrizione della Zona	22
Descrizione Dei Beni	22
Disponibilità del Bene	23
Oneri Condominiali	23
Conformità Urbanistica.....	23
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo	25
Regime di Tassazione del Trasferimento	25
Iscrizioni e Trascrizioni	25
Altre Precisazioni	26
Valore di Mercato dei Beni	26
Valore a Base d'Asta	29





Lotto 1

**Fabbricato in costruzione composto da n. 11 appartamenti ed autorimesse
posto in Collesalveti, Via Caduti del Lavoro**

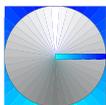


ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il terreno sul quale insiste il fabbricato non ultimato è pervenuto alla Cooperativa edilizia Stadium Due in parte per acquisto fattone da XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX (particella 460), con atto rogato dal Notaio Gloria Brugnoli in data 7.12.2006 rep. 57239 racc. 14798 trascritto a Livorno il 11.12.2006 al part. 14901, ed in parte dalla XXX S.r.l. (particella 474) e dalla XXX S.r.l. (particelle 450 e 448) mediante atto di redistribuzione di aree tra colottizzanti rogato dal Notaio Gloria Brugnoli in data 9.1.2008 rep. 59028 racc. 16033 trascritto a Livorno il 11.1.2008 al part. 310.

Il terreno destinato a parcheggio è pervenuto alla Cooperativa edilizia Stadium Due in parte per acquisto fattone da XXX e XXX ($\frac{1}{3}$ della particella 435) con atto rogato dal Notaio Gloria Brugnoli in data 23.3.2006 rep. 55825 racc. 13813 trascritto a Livorno il 4.4.2006 al part. 4627, ed in parte dalla XXX Società Cooperativa ($\frac{2}{3}$ della particella 435) e dalla XXX S.r.l. (particelle 447 e 452) mediante atto di redistribuzione di aree tra colottizzanti rogato dal Notaio Gloria Brugnoli in data 9.1.2008 rep. 59028 racc. 16033 trascritto a Livorno il 11.1.2008 al part. 310.





Le porzioni di terreno destinate a viabilità interna al comparto sono pervenute alla Cooperativa edilizia Stadium Due in parte per acquisto fattone da XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX (particelle 465, 467 e 459), con atto rogato dal Notaio Gloria Brugnoli in data 7.12.2006 rep. 57239 racc. 14798 trascritto a Livorno il 11.12.2006 al part. 14901, ed in parte dalla XXX S.r.l. (particella 473) e dalla XXX S.r.l. (particelle 445, 477 e 478) mediante atto di redistribuzione di aree tra colottizzanti rogato dal Notaio Gloria Brugnoli in data 9.1.2008 rep. 59028 racc. 16033 trascritto a Livorno il 11.1.2008 al part. 310.

Si segnala che l'atto di redistribuzione precedentemente menzionato è stato annullato con Sentenza emessa dal Giudice Emilia Grassi del Tribunale di Livorno in data 4.8.2014 n. 1942 nell'ambito della Causa n. 3788/2011. Detta sentenza risulta annotata alla trascrizione dell'atto di redistribuzione aree presso la Conservatoria di Livorno in data 17.11.2016 part. 2712.

In proposito va sottolineato che, stante il disposto di cui alla seconda parte del punto 6 dell'articolo 2652 del codice civile, che recita "la domanda diretta a far pronunciare l'annullamento per una causa diversa dall'incapacità legale, la sentenza che l'accoglie non pregiudica i diritti acquistati da terzi di buona fede in base ad atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda, anche se questa è stata trascritta prima che siano decorsi cinque anni dalla data di trascrizione dell'atto impugnato, purché in questo caso i terzi abbiano acquistato a titolo oneroso", essendo i creditori ipotecari di cui alle formalità sopra elencate titolari di crediti iscritti anteriormente alla trascrizione della citata trascrizione di citazione, ed ancor più dell'annotamento della sentenza di annullamento, e che pertanto nessuna delle due formalità citate (trascrizione della citazione e annotamento della sentenza di annullamento) può ritenersi opponibile alla procedura fallimentare ove detti creditori ipotecari risultino ammessi al passivo del fallimento in oggetto, e di conseguenza, stante il disposto di cui all'articolo 2919 del codice civile, all'aggiudicatario da vendita competitiva.

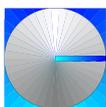
Pag. 5

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

TERRENO CON SOVRASTANTE FABBRICATO IN COSTRUZIONE (PROPRIETÀ 100%)

Al Catasto Terreni del Comune di Collesalveti il terreno sul quale insiste il fabbricato in costruzione, intestato alla XXX Soc. Coop. A r.l., è così individuato:

- **Foglio 53 mappale 448**, vigneto di classe 2^a, superficie mq. 290, reddito dominicale € 1,57, reddito agrario € 1,42;



- **Foglio 53 mappale 450**, seminativo arborato di classe 4^a, superficie mq. 340, reddito dominicale € 0,35, reddito agrario € 0,26;
- **Foglio 53 mappale 460**, vigneto di classe 2^a, superficie mq. 710, reddito dominicale € 3,85, reddito agrario € 3,48;
- **Foglio 53 mappale 474**, vigneto di classe 2^a, superficie mq. 61, reddito dominicale € 0,33, reddito agrario € 0,30.



TERRENO DESTINATO A PARCHEGGIO (PROPRIETÀ 100%)

Al Catasto Terreni del Comune di Collesalveti il terreno destinato a parcheggio, intestato alla XXX Soc. Coop. A r.l., è così individuato:

- **Foglio 53 mappale 435**, vigneto di classe 2^a, superficie mq. 130, reddito dominicale € 0,70, reddito agrario € 0,64;
- **Foglio 53 mappale 447**, vigneto di classe 2^a, superficie mq. 370, reddito dominicale € 2,01, reddito agrario € 1,82;
- **Foglio 53 mappale 452**, seminativo arborato di classe 4^a, superficie mq. 37, reddito dominicale € 0,04, reddito agrario € 0,03.

Confini del compendio in piena proprietà: particelle del foglio 53 mappali 591, 431, 451, 449, 463, 473, 459, 445, salvo se altri.

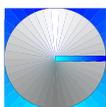


pag. 6

TERRENO DESTINATO A VIABILITÀ INTERNA AL COMPARTO (PROPRIETÀ 28,13%)

Al Catasto Terreni del Comune di Collesalveti il terreno destinato a parte della viabilità interna al comparto, intestato alla XXX Soc. Coop. A r.l. per la quota di $\frac{2813}{10000}$ ed altri soggetti per le restanti quote di comproprietà, è così individuato:

- **Foglio 53 mappale 445**, vigneto di classe 2^a, superficie mq. 210, reddito dominicale € 1,14,



reddito agrario € 1,03;

- **Foglio 53 mappale 477**, vigneto di classe 2^a, superficie mq. 8, reddito dominicale € 0,04, reddito agrario € 0,04;
- **Foglio 53 mappale 478**, vigneto di classe 2^a, superficie mq. 150, reddito dominicale € 0,81, reddito agrario € 0,74;
- **Foglio 53 mappale 473**, vigneto di classe 2^a, superficie mq. 220, reddito dominicale € 1,19, reddito agrario € 1,08.

TERRENO DESTINATO A VIABILITÀ INTERNA AL COMPARTO (PROPRIETÀ 28,15%)

Al Catasto Terreni del Comune di Collesalveti il terreno destinato a parte della viabilità interna al comparto, intestato alla Srl XXX per la quota di $\frac{2815}{10000}$ ed altri soggetti per le restanti quote di comproprietà, è così individuato:

- **Foglio 53 mappale 459**, vigneto di classe 2^a, superficie mq. 280, reddito dominicale € 1,52, reddito agrario € 1,37;
- **Foglio 53 mappale 465**, vigneto di classe 2^a, superficie mq. 240, reddito dominicale € 1,30, reddito agrario € 1,18;
- **Foglio 53 mappale 467**, vigneto di classe 2^a, superficie mq. 470, reddito dominicale € 2,55, reddito agrario € 2,31.



Pag. 7

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono posti nel capoluogo Collesalveti, in zona di recente sviluppo residenziale denominata "Il Ghiaccione" che ha purtroppo subito rallentamenti nella sua realizzazione a causa di problemi economici che hanno interessato le società coinvolte. La zona, limitrofa al centro del capoluogo, presenta alcuni fabbricati ultimati ed abitati, ed altri mai ultimati, così come lotti liberi destinati alla costruzione, ma con le opere di urbanizzazione quali strade ed impianti (fognatura, elettricità, acqua, gas, ecc.) non realizzati.

DESCRIZIONE DEI BENI

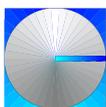
Trattasi della piena proprietà di un appezzamento di terreno della superficie catastale di mq.

Via L'Annunziata, 13 - 56042 Lorenzana (Pi)

Tel/Fax 050662790 - 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it

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





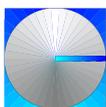
1.401 sul quale insiste un fabbricato in corso di costruzione non ultimato posto nel Comune di Collesalveti, in Via Caduti del Lavoro s.n.c., composto da n. 11 appartamenti per civile abitazione, ed adiacente appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 537 destinato a parcheggio. È inoltre compresa la quota indivisa pari al 28,13% della proprietà di terreni aventi una superficie catastale di mq. 588 costituenti parte della viabilità interna al comparto e la quota indivisa pari al 28,15% della proprietà di terreni costituenti aventi una superficie catastale di mq. 990 parte della viabilità interna al comparto denominato "Il Ghiaccione".

Costruito tra il 2008 e il 2011, il fabbricato presenta una struttura in cemento armato con tamponamenti in muratura di laterizio e copertura piana a terrazza. Mai ultimato, l'edificio presenta le strutture verticali e orizzontali al grezzo con le pareti esterne intonacate. Risultano altresì realizzate le rampe scale in cemento armato sia interne che esterne, e alcune condutture di scarico e adduzione dell'impianto idraulico. Restano da eseguire:

- vespai del piano terra;
- massetti e pavimenti;
- rivestimenti;
- intonaci interni;
- infissi interni ed esterni;
- opere da lattoniere;
- tinteggiature;
- impianti elettrico, di riscaldamento, telefonico, tv;
- allacci fognari, idraulico, gas, telefonico;
- linee vita;
- sistemazioni esterne.

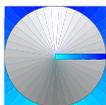
Il fabbricato è articolato su quattro livelli ed è composto al piano terreno da n. 11 autorimesse in parte dotate di vano ripostiglio, al piano primo da n. 6 appartamenti (di cui uno sviluppatosi anche al piano secondo), al piano secondo da n. 5 appartamenti con sovrastante sottotetto e terrazza al piano terzo. Nel dettaglio, l'edificio risulta così articolato:

1. Appartamento al piano primo composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno per una superficie interna netta (SIN) di mq. 57,60, due balconi per mq. 32,10, garage al piano terreno di mq. 41 circa, giardino al piano terra di mq. 43,90;
2. Appartamento al piano primo composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due ripostigli, due camere e bagno per una superficie interna netta (SIN) di mq. 72,10, due balconi per mq. 33,80,



garage al piano terreno di mq. 43, giardino al piano terra di mq. 46,50;

3. Appartamento al piano primo composto da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere e due bagni per una superficie interna netta (SIN) di mq. 75,80, due balconi per mq. 32,70, garage al piano terreno di mq. 56 circa, giardino al piano terra di mq. 53,60;
4. Appartamento al piano primo composto da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere e bagno per una superficie interna netta (SIN) di mq. 76,30, due balconi per mq. 34,70, garage al piano terreno di mq. 54 circa, giardino al piano terra di mq. 62,20;
5. Appartamento al piano primo composto da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere e bagno per una superficie interna netta (SIN) di mq. 72,20, due balconi per mq. 21,40, garage al piano terreno di mq. 56 circa, giardino al piano terra di mq. 55,30;
6. Appartamento su due livelli composto al piano primo da soggiorno, cucina, ripostiglio, ed al piano secondo da due camere, disimpegno e bagno per una superficie interna netta (SIN) di mq. 78,00, terrazza di mq. 21,70, garage al piano terreno di mq. 54,50, giardino al piano terra di mq. 112,50;
7. Appartamento al piano secondo composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno per una superficie interna netta (SIN) di mq. 57,30, balcone di mq. 14,90, oltre a vano sottotetto al piano terzo di mq. 17,20 con circostante terrazza di mq. 36,90, garage al piano terreno di mq. 59,40;
8. Appartamento al piano secondo composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno per una superficie interna netta (SIN) di mq. 71,80, balcone di mq. 14,90, oltre a vano sottotetto al piano terzo di mq. 18,50 con circostante terrazza di mq. 51,00, garage al piano terreno di mq. 51,00;
9. Appartamento al piano secondo composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno per una superficie interna netta (SIN) di mq. 75,70, balcone di mq. 13,80, oltre a vano sottotetto al piano terzo di mq. 18,10 con circostante terrazza di mq. 55,20, garage al piano terreno di mq. 71,30;
10. Appartamento al piano secondo composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno per una superficie interna netta (SIN) di mq. 76,10, balcone di mq. 14,30, oltre a vano sottotetto al piano terzo di mq. 18,30 con circostante terrazza di mq. 56,60, garage al piano terreno di mq. 35,30;
11. Appartamento al piano secondo composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno per una superficie interna netta (SIN) di mq. 72,00, balcone di mq. 16,60, oltre



a vano sottotetto al piano terzo di mq. 18,00 con circostante terrazza di mq. 51,40, garage al piano terreno di mq. 37,30;

Ne deriva che la Superficie Utile edificata complessiva degli appartamenti che compongono l'edificio corrisponde a mq. 784,90 (rispetto ad una potenzialità di mq. 795,60), oltre alle pertinenze come sopra dettagliatamente indicate (misure rilevate graficamente dal progetto ed in parte verificate sul posto).

Nel complesso l'edificio si presenta in mediocre stato di conservazione e da adeguarsi in base alle sopraggiunte normative di contenimento dei consumi energetici, con presenza di infiltrazioni di acqua e formazione di muschi. Si ritiene inoltre che la tipologia edilizia del fabbricato abbia perso negli anni l'appetibilità commerciale che poteva avere all'epoca della sua originaria realizzazione.

Le aree esterne adibite a giardini e viabilità si presentano in stato di abbandono con presenza di vegetazione spontanea infestante. L'area destinata a parcheggio, non pavimentata, si presenta praticabile in quanto di fatto già utilizzata per la sosta dei veicoli dei residenti limitrofi.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è libero.

Pag. 10

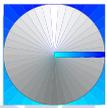
ONERI CONDOMINIALI

Non è costituito alcun condominio.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso il Comune di Collesalvetti, il fabbricato risulta compreso nel Comparto "2" – Ambito Fondiario "3" – Stralcio Funzionale "G" di cui al Piano Attuativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 149 del 29.9.2005 e distinto dal "Lotto 12", costruito con DIA prot. 13872 del 25.7.2008 (pratica n. 252/2008) e successiva DIA a completamento prot. 11546 del 25.7.2011 (pratica n. 316/2011). A differenza degli altri edifici del comparto, quello in oggetto non è costituito esclusivamente dalle tipologie standard di unità immobiliari previste dal piano attuativo, ma principalmente da tipologie uniche ed è pertanto stato definito come "Edificio articolato e Speciale d'angolo G".

Rispetto al progetto depositato si riscontra una sostanziale conformità di quanto realizzato, fatta eccezione per un numero limitato di modifiche interne di modesta entità, per la mancata installazione delle scale a chiocciola esterne previste e per la mancata realizzazione del vano



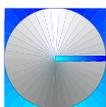
centrale termica al piano terra. Trattasi quindi di lievi modifiche eseguite in corso d'opera e mancate realizzazioni per soprappiù interruzione dei lavori, che potranno essere oggetto della futura pratica edilizia necessaria all'ultimazione dell'edificio. Pertanto, non si ritiene doversi procedere a riduzioni del valore di stima in funzioni di tali difformità.

Per la realizzazione della strada ed altre opere comuni interne al comparto era stata presentata la D.I.A. prot. 1885 dell'1.2.2008 (Pratica n. 88/2008), la quale è ormai decaduta per mancata esecuzione dei lavori previsti.

Tali opere non risultano tra le opere di urbanizzazione oggetto della convenzione stipulata tra i lottizzanti ed il Comune di Collesalveti con atto rogato dal Notaio Gloria Brugnoli in data 10.4.2006 rep. 55941 racc. 13895 trascritta a Livorno il 2.5.2006 part. 5913, in quanto detta convenzione aveva ad oggetto le opere di viabilità, parcheggi ed altre infrastrutture esterne al comparto edificatorio), e che appaiono già essere state effettuate anni fa dal Comune di Collesalveti mediante escussione della polizza fidejussoria.

Gli immobili di futura realizzazione interna al comparto dovranno ovviamente essere allacciati ai pubblici servizi (acqua, luce, gas, telefono, ecc.) al fine di poterli rendere agibili ed abitabili, e tali infrastrutture, per essere collegate a quelle presenti nelle pubbliche adiacenze, dovranno percorrere i tratti interni al comparto destinati alla viabilità comune, per i quali al Lotto 2 oggetto della presente di vendita sono state abbinare le relative quote di comproprietà e quindi anche proporzionali diritti d'uso. Le modalità di realizzazione dei necessari allacci saranno ovviamente a carico dei futuri proprietari, che potranno eventualmente concordare in maniera congiunta le fasi realizzative per le opere condivisibili e comuni.

A norma del Piano Operativo adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 328 del 28.12.2023 e della Delibera di Consiglio Comunale n. 32 dell'11.3.2025 che ha approvato le [controdeduzioni alle osservazioni pervenute al Piano Operativo Adottato](#), gli immobili sono compresi in zona PA-01 "Piani Attuativi Convenzionati" (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 149 del 29.9.2005) per i quali l'art. 110 delle Norme Tecniche di Attuazione (modificate in funzione delle controdeduzioni alle osservazioni) dispone che *"per tali aree continuano ad applicarsi le norme tecniche del piano attuativo. Per i Piani Attuativi per i quali è scaduta la convenzione è consentito il completamento tramite intervento diretto, con o senza modifiche alla tipologia edilizia. Qualora in convenzione non sia specificato esplicitamente, è necessario avere il parere favorevole dell'eventuale nuovo assetto planivolumetrico da parte del Commissione Tecnica Unica di Valutazione. In ogni caso non è ammesso il superamento della dotazione volumetrica*



complessiva ed il numero delle unità immobiliari risultanti dal Piano attuativo convenzionato. In tal caso, inoltre, vengono meno i benefici derivanti dai precedenti scomputi connessi o derivati da obblighi convenzionali e saranno pertanto dovuti in maniera integrale.”

DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. Il sopralluogo è stato effettuato in data 8 febbraio 2024, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

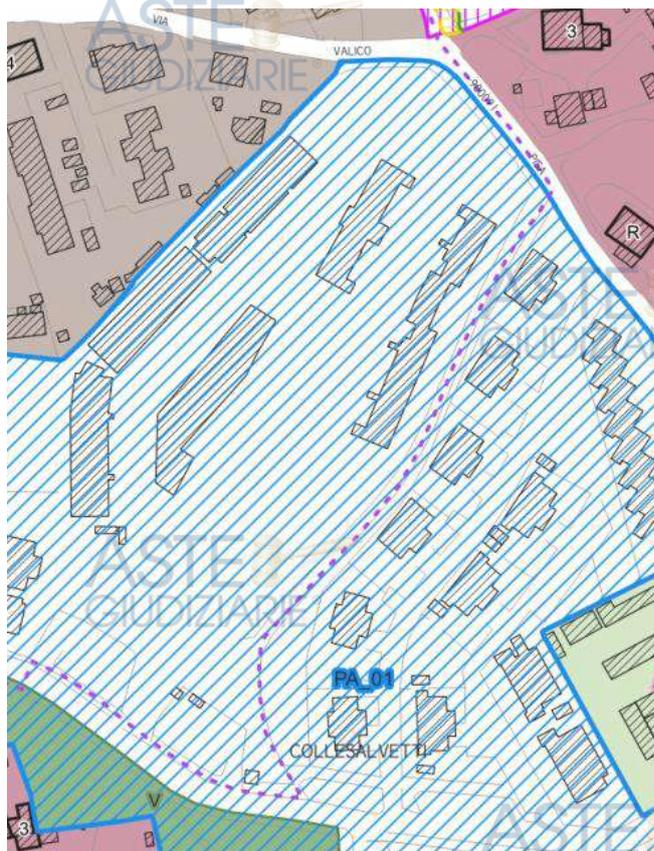
REGIME DI TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO

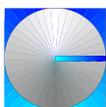
Trasferimento soggetto ad Iva.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenda delle Entrate di Livorno, con i repertori aggiornati all'8.7.2025, sui beni gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DELL'11.7.1951 PART. 1896** a favore della XXX società cooperativa agricola;
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DELL'8.11.1997 PART. 8007** a favore di XXX e XXX contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DI ASSEGNAZIONE TRANSATTIVA DEL 12.1.2005 PART. 267** a favore di XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX contro XXXa r.l.
- **TRASCRIZIONE DI CONVENZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL 2.5.2006 PART. 5913** a favore del Comune di Collesalveti, contro XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX ed altri (colpisce anche altri beni) – annotata l'8.4.2008 part 1135 per modifica alla convenzione;
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 4.4.2006 PART. 4627** a favore della XXX, XXX – Società Cooperativa e XXX Società Cooperativa contro XXX e XXX;
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DELL'11.12.2006 PART. 14901** a favore della XXX contro XXX, XXX,





XXX, XXX, XXX, XXX;

- **TRASCRIZIONE DI REDISTRIBUZIONE DI AREE TRA CO-LOTTIZZANTI DELL'11.1.2008 PART. 310** a favore della XXX ed altri contro la XXX S.r.l., XXX S.r.l., XXX ed altri (colpisce anche altri immobili) – annotata di annullamento in data 17.11.2016 part. 2712;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DELL'11.1.2008 PART. 122** a favore della Mediocredito Trentino Alto Adige S.p.A contro la XXX, per sicurezza della complessiva somma di € 2.231.250,00 (colpisce anche altri immobili);
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DELL'11.1.2008 PART. 123** a favore della Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A contro la XXX, per sicurezza della complessiva somma di € 2.231.250,00 (colpisce anche altri immobili);
- **TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE PER DICHIARAZIONE ANNULLAMENTO ATTI DEL 30.12.2011 PART. 13770** a favore della XXX, XXX Srl, XXX Srl contro la XXX S.r.l. (colpisce anche altri immobili) – Emessa Sentenza di annullamento dell'atto di redistribuzione trascritto il 11.1.2008 part. 310;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 31.12.2014 PART. 2669** a favore di XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX contro la XXX, per sicurezza della complessiva somma di € 147.000,00 (colpisce anche altri immobili);
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 12.9.2016 PART. 2439** a favore di XXX contro la XXX, per sicurezza della complessiva somma di € 46.250,00 (colpisce anche altri immobili);
- **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 2.8.2017 PART. 8443** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della XXX contro la XXX (colpisce anche altri immobili).

Pag. 13

ALTRE PRECISAZIONI

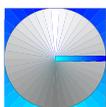
L'immobile ricade nella categoria di immobili per i quali non è possibile usufruire delle agevolazioni prima casa da parte dell'acquirente.

Nel caso della procedura in oggetto vi sono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al D.lgs. 122/2005, ma non risultano promittenti acquirenti precedenti.

VALORE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole¹.

¹ International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1



Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il “principio dell’ordinarietà”² ed il “principio dello scopo”³.

Il primo si fonda su tre criteri: statistico⁴, giuridico⁵ ed economico⁶.

Quest’ultimo consiste nella verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and best use*) che il bene presenta nell’uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni; tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

Nel caso in esame la verifica dell’HBU non è stata effettuata per i limiti imposti nello svolgimento dell’incarico.

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato⁷, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*⁸, quello *finanziario*⁹ e quello dei *costi*¹⁰, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti, un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all’immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni

² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

³ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

⁴ Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

⁵ Il valore si basa sulle norme legali;

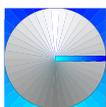
⁶ La stima si basa sul “valore atteso” che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d’uso e della probabilità del loro verificarsi;

⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

⁸ Sales comparison approach;

⁹ Income capitalisation approach;

¹⁰ Cost approach;



in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

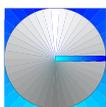
Nel caso in esame si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato (MCA) in quanto mediante una ricerca di atti effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenda delle Entrate di Livorno, benché sia stata reperita solo una recente compravendita, questa è da ritenersi sufficiente in quanto ha per oggetto un fabbricato al grezzo posto nello stesso comparto urbanistico del bene in esame:

A) Fabbricato al grezzo in costruzione posto in Collesalveti, Via Caduti del Lavoro (Lotto 3 del comparto Ghiaccione), avente una Superficie Utile assentita di mq. 834, venduto al prezzo di € 262.000,00# - atto Trascritto il 7.11.2022 al part. 14265.

Pag. 15

Posizionamento Comparabili e Subject





In questa particolare situazione, le caratteristiche che usualmente differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono la "data di compravendita", la "superficie utile edificabile", lo "stato di manutenzione". Per la determinazione dei relativi prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati:

- DATA: il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Mediante analisi delle quotazioni OMI del periodo esaminato è stato possibile rilevare un calo dei prezzi annuo del 4,99%;
- SUPERFICI: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile. Le superfici dei comparabili sono state ricavate dagli elaborati progettuali del piano attuativo approvato
- STATO DI MANUTENZIONE: in questo caso lo stato di manutenzione ed il livello di avanzamento della costruzione tra i fabbricati confrontati era praticamente identico; pertanto, non sono state operate correzioni di valore per questa caratteristica.

Ai fini del calcolo del valore di mercato del bene è stata considerata la **Superficie Utile Edificata di mq. 784,90** come risultante dal progetto depositato.

Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo ricaviamo che il bene ha un **Valore di Mercato pari ad € 214.000,00 (diconsi Euro duecentoquattordicimila/00)**.

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante procedimento multiparametrico è da considerarsi a corpo e non a misura pertanto, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568 comma II del c.p.c. e solo per tale fine, si determina un valore di €/mq. 272,65 in relazione alla superficie utile edificata di mq. 784,90.

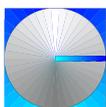
Pag. 16

VALORE A BASE D'ASTA

Trattandosi di vendita forzata si procederà anche alla determinazione del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta.

Infatti, uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima" che, come si è visto, in questo caso è duplice.

"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...".



Ed infatti “..il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato”.

È chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d’asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull’incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera con-trattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell’immissione in possesso.

Il prezzo base d’asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro un termine perentorio versare tutto il prezzo d’aggiudicazione, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che qualora non si possa usufruire di mutuo per finanziare l’acquisto, si deve nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

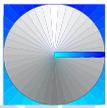
Anche gli standard internazionali di valutazione definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende “...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 le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”

Lo stesso concetto, che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d’Italia, è espresso anche dagli altri standard, seppur con parole leggermente diverse.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all’uso e applicazione di principi di-versi da quelli del valore di mercato.

Contrariamente al passato, negli aggiornamenti degli EVS e del CVI, tra i valori diversi non figura più la vendita forzata; solo le Linee Guida ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di



mercato anche il valore di vendita forzata, specificando però che non costituisce una base di valore.

Gli EVS 2016 fanno riferimento al valore di vendita forzata nelle note illustrative riguardanti "La valutazione ai fini del credito", ma in termini generici.

Nell'ultima edizione il CVI ha modificato la definizione del valore di vendita forzata riprendendo in sostanza quella degli IVS, specificando che "... il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato..." ma dipende "...dalla natura della pressione operata sul venditore..." ed aggiunge che "...il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente,..." concludendo che "...la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento".

In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

Considerando dunque che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile, possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nel caso in esame si possono assumere, con riferimento comunque al primo incanto, i seguenti parametri:

- intervallo tra data stima e aggiudicazione = 6 mesi
- intervallo tra data di aggiudicazione ed emissione decreto = 3 mesi
- intervallo tra decreto e disponibilità del bene = 0 mesi

in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si assume altresì:

- previsione saggio variazione prezzi di mercato = +2,38% (in aumento)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 2,929%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,205%
- rischio per assenza di garanzie postume o vizi occulti = 10%

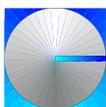
Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative causate dalla vendita forzata, al valore di mercato dovremo applicare una percentuale di abbattimento del 10,11%. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

VALORE A BASE D'ASTA

Via L'Annunziata, 13 - 56042 Lorenzana (Pi)

Tel/Fax 050662790 - 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it

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



€ 214.000,00 x (1-0,1011) =

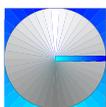


€ 192.374,60

ed in cifra tonda € 192.000,00

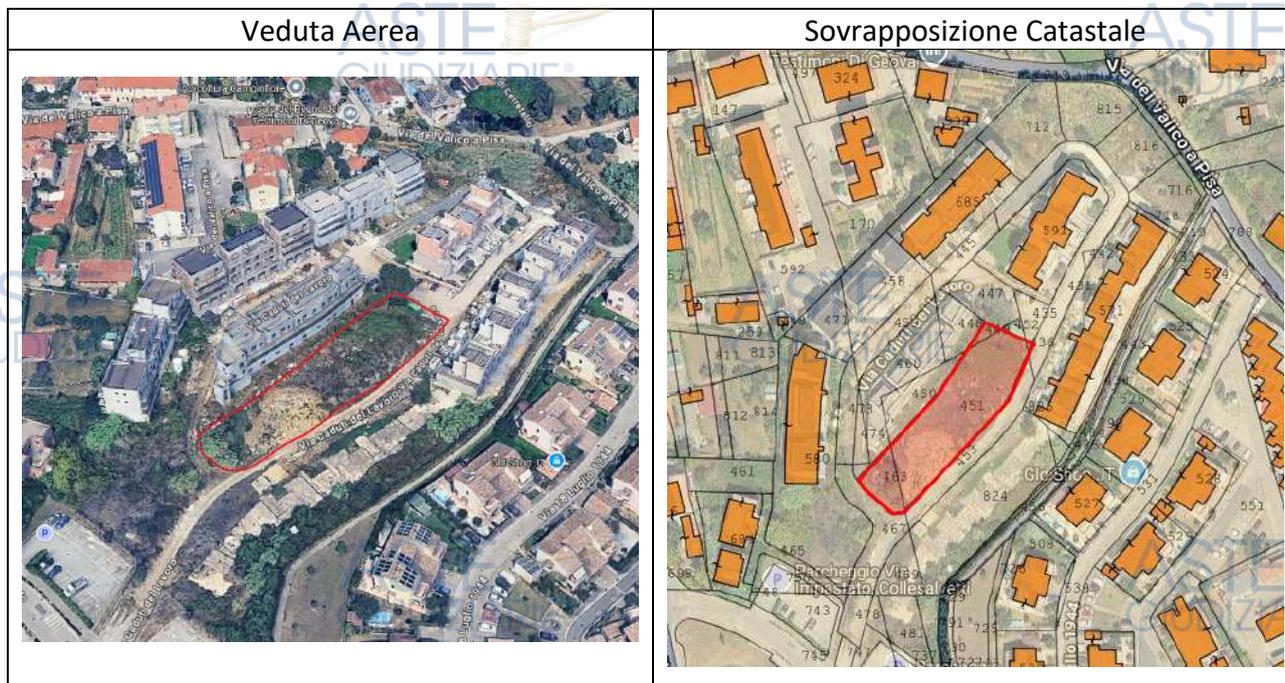
(diconsi Euro centonovantaquemila/00).





Lotto 2

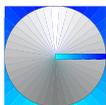
**Terreno con potenzialità edificatoria di mq. 1.614
posto in Collesalveti, Via Caduti del Lavoro**



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il terreno con potenzialità edificatoria è pervenuto alla XXX in parte per acquisto fattone da XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX (particella 463), con atto rogato dal Notaio Gloria Brugnoli in data 7.12.2006 rep. 57239 racc. 14798 trascritto a Livorno il 11.12.2006 al part. 14901, in parte per acquisto fattone da XXX e XXX ($\frac{1}{3}$ della particella 436) con atto rogato dal Notaio Gloria Brugnoli in data 23.3.2006 rep. 55825 racc. 13813 trascritto a Livorno il 4.4.2006 al part. 4627, ed in parte dalla XXX Società Cooperativa ($\frac{2}{3}$ della particella 436) e dalla XXX S.r.l. (particelle 449 e 451) mediante atto di redistribuzione di aree tra colottizzanti rogato dal Notaio Gloria Brugnoli in data 9.1.2008 rep. 59028 racc. 16033 trascritto a Livorno il 11.1.2008 al part. 310.

Le porzioni di terreno destinate a viabilità interna al comparto sono pervenute alla XXX in parte per acquisto fattone da XXX e XXX ($\frac{1}{3}$ della particella 431) con atto rogato dal Notaio Gloria Brugnoli in data 23.3.2006 rep. 55825 racc. 13813 trascritto a Livorno il 4.4.2006 al part. 4627, ed in parte dalla XXX S.r.l. (particella 453) mediante atto di redistribuzione di aree tra colottizzanti rogato dal Notaio Gloria Brugnoli in data 9.1.2008 rep. 59028 racc. 16033 trascritto a Livorno il 11.1.2008 al part. 310.



Si segnala che l'atto di redistribuzione precedentemente menzionato è stato annullato con Sentenza emessa dal Giudice Emilia Grassi del Tribunale di Livorno in data 4.8.2014 n. 1942 nell'ambito della Causa n. 3788/2011. Detta sentenza risulta annotata alla trascrizione dell'atto di redistribuzione aree presso la Conservatoria di Livorno in data 17.11.2016 part. 2712.

In proposito va sottolineato che, stante il disposto di cui alla seconda parte del punto 6 dell'articolo 2652 del codice civile, che recita "la domanda diretta a far pronunciare l'annullamento per una causa diversa dall'incapacità legale, la sentenza che l'accoglie non pregiudica i diritti acquistati da terzi di buona fede in base ad atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda, anche se questa è stata trascritta prima che siano decorsi cinque anni dalla data di trascrizione dell'atto impugnato, purché in questo caso i terzi abbiano acquistato a titolo oneroso", essendo i creditori ipotecari di cui alle formalità sopra elencate titolari di crediti iscritti anteriormente alla trascrizione della citata trascrizione di citazione, ed ancor più dell'annotamento della sentenza di annullamento, e che pertanto nessuna delle due formalità citate (trascrizione della citazione e annotamento della sentenza di annullamento) può ritenersi opponibile alla procedura fallimentare ove detti creditori ipotecari risultino ammessi al passivo del fallimento in oggetto, e di conseguenza, stante il disposto di cui all'articolo 2919 del codice civile, all'aggiudicatario da vendita competitiva.

Pag. 21

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

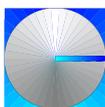
LOTTO CON POTENZIALITÀ EDIFICATORIA (PROPRIETÀ 100%)

Al Catasto Terreni del Comune di Collesalveti il terreno, intestato alla XXX Soc. Coop. A r.l., è così individuato:

- **Foglio 53 mappale 436**, vigneto di classe 2^a, superficie mq. 4, reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0,02;
- **Foglio 53 mappale 449**, vigneto di classe 2^a, superficie mq. 30, reddito dominicale € 0,16, reddito agrario € 0,15;
- **Foglio 53 mappale 451**, seminativo arborato di classe 4^a, superficie mq. 1.360, reddito dominicale € 1,40, reddito agrario € 1,05;
- **Foglio 53 mappale 463**, vigneto di classe 2^a, superficie mq. 220, reddito dominicale € 1,19, reddito agrario € 1,08.



Confini del compendio in piena proprietà: particelle del foglio 53 mappali 448, 450, 460, 467, 453, 431, 435, 452, 447, salvo se altri.



TERRENO DESTINATO A VIABILITÀ INTERNA AL COMPARTO (PROPRIETÀ 28,13%)

Al Catasto Terreni del Comune di Collesalveti il terreno destinato a parte della viabilità interna al comparto, intestato alla XXX Soc. Coop. A r.l. per la quota di $\frac{2813}{10000}$ ed altri soggetti per le restanti quote di comproprietà, è così individuato:

- **Foglio 53 mappale 431**, vigneto di classe 2^a, superficie mq. 1.150, reddito dominicale € 6,24, reddito agrario € 5,64;
- **Foglio 53 mappale 453**, seminativo arborato di classe 4^a, superficie mq. 440, reddito dominicale € 0,45, reddito agrario € 0,34.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono posti nel capoluogo Collesalveti, in zona di recente sviluppo residenziale denominata "Il Ghiaccione" che ha purtroppo subito rallentamenti nella sua realizzazione a causa di problemi economici che hanno interessato le società coinvolte. La zona, limitrofa al centro del capoluogo, presenta alcuni fabbricati ultimati ed abitati, ed altri mai ultimati, così come lotti liberi destinati alla costruzione, ma con le opere di urbanizzazione quali strade ed impianti (fognatura, elettricità, acqua, gas, ecc.) non realizzati.

Pag. 22

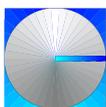
DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di un appezzamento di terreno con potenzialità edificatoria della superficie catastale di mq. 1.614 posto nel Comune di Collesalveti, in Via Caduti del Lavoro s.n.c.. È inoltre compresa la quota indivisa pari al 28,13% della proprietà di terreni aventi una superficie catastale di mq. 1.590 costituenti parte della viabilità interna al comparto denominato "Il Ghiaccione".

Il lotto, non recintato, ha una forma pressoché rettangolare ed una giacitura pianeggiante. Si presenta incolto e in stato di abbandono. Sullo stesso si rileva la presenza di cumuli di terra, presumibilmente proveniente da scavi limitrofi, ed alcuni abbandoni di macerie ed altri materiali edili di varia natura. Si precisa che non sono state effettuate caratterizzazioni dei materiali presenti e del terreno.

Per i dati relativi alla potenzialità edificatoria del lotto ed alle attuali limitazioni presenti in funzione delle norme di salvaguardia, si rimanda all'apposito paragrafo relativo alla conformità





urbanistica, più avanti in questa relazione.

Le aree esterne adibite a viabilità si presentano non pavimentate.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è libero.

ONERI CONDOMINIALI

Non è costituito alcun condominio.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso il Comune di Collesalveti, il terreno risulta compreso nel Comparto "2" – Ambito Fondiario "3" – Stralcio Funzionale "C" di cui al Piano Attuativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 149 del 29.9.2005 e distinti dal "Lotto 13", sul quale è prevista la costruzione di un fabbricato costituito da quattro palazzine di tipo "E", una di tipo "F" ed una "Speciale d'angolo G", per una complessiva Superficie Utile Edificabile di mq. 1.116,40.

Per la realizzazione della strada ed altre opere comuni interne al comparto era stata presentata la D.I.A. prot. 1885 dell'1.2.2008 (Pratica n. 88/2008), la quale è ormai decaduta per mancata esecuzione dei lavori previsti.

Tali opere non risultano tra le opere di urbanizzazione oggetto della convenzione stipulata tra i lottizzanti ed il Comune di Collesalveti con atto rogato dal Notaio Gloria Brugnoli in data 10.4.2006 rep. 55941 racc. 13895 trascritta a Livorno il 2.5.2006 part. 5913, in quanto detta convenzione aveva ad oggetto le opere di viabilità, parcheggi ed altre infrastrutture esterne al comparto edificatorio, e che appaiono già essere state effettuate anni fa dal Comune di Collesalveti mediante escussione della polizza fidejussoria.

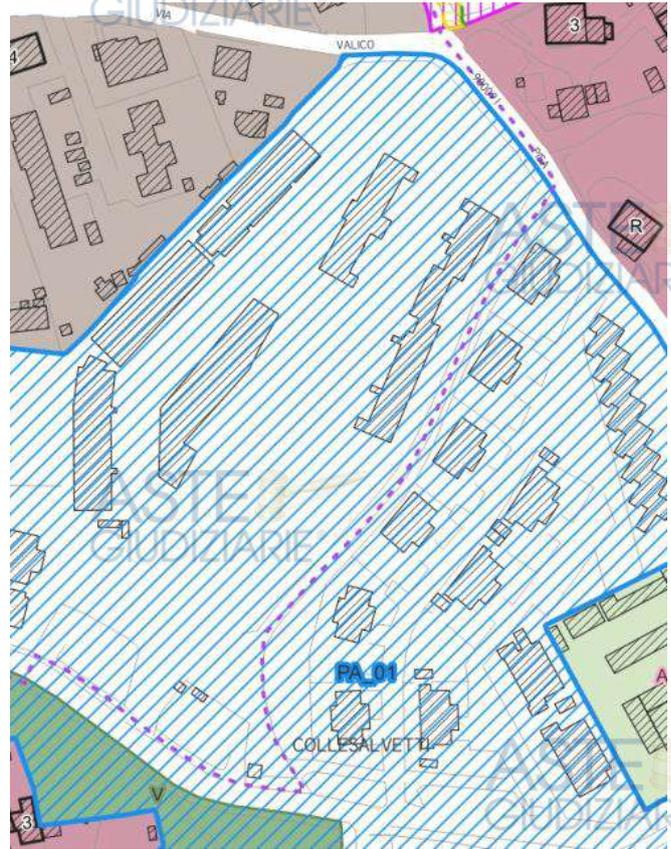
Gli immobili di futura realizzazione interna al comparto dovranno ovviamente essere allacciati ai pubblici servizi (acqua, luce, gas, telefono, ecc.) al fine di poterli rendere agibili ed abitabili, e tali infrastrutture, per essere collegati a quelle presenti nelle pubbliche adiacenze, dovranno percorrere i tratti interni al comparto destinati alla viabilità comune, per i quali al Lotto 3 oggetto della presente di vendita sono state abbinare le relative quote di comproprietà e quindi anche proporzionali diritti d'uso. Le modalità di realizzazione dei necessari allacci saranno ovviamente a carico dei futuri proprietari, che potranno eventualmente concordare in maniera

Pag. 23



congiunta le fasi realizzative per le opere condivisibili e comuni.

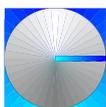
A norma del Piano Operativo adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 328 del 28.12.2023 e della Delibera di Consiglio Comunale n. 32 dell'11.3.2025 che ha approvato le [controdeduzioni alle osservazioni pervenute al Piano Operativo Adottato](#), gli immobili sono compresi in zona PA-01 "Piani Attuativi Convenzionati" (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 149 del 29.9.2005) per i quali l'art. 110 delle Norme Tecniche di Attuazione (modificate in funzione delle controdeduzioni alle osservazioni) dispone che "per tali aree continuano ad applicarsi le norme tecniche del piano attuativo. Per i Piani Attuativi per i quali è scaduta la



convenzione è consentito il completamento tramite intervento diretto, con o senza modifiche alla tipologia edilizia. Qualora in convenzione non sia specificato esplicitamente, è necessario avere il parere favorevole dell'eventuale nuovo assetto planivolumetrico da parte del Commissione Tecnica Unica di Valutazione. In ogni caso non è ammesso il superamento della dotazione volumetrica complessiva ed il numero delle unità immobiliari risultanti dal Piano attuativo convenzionato. In tal caso, inoltre, vengono meno i benefici derivanti dai precedenti scomputi connessi o derivati da obblighi convenzionali e saranno pertanto dovuti in maniera integrale."

Si precisa che, come già indicato, il Piano Operativo trovasi attualmente allo stato di "Adottato" con osservazioni controdedotte dall'Amministrazione Comunale, ma che lo stesso deve ancora essere "Approvato" in via definitiva.

Si ritiene quindi che, essendo in vigore le norme di salvaguardia (art. 109 delle N.T.A.), benché le controdeduzioni alle osservazioni abbiano ristabilito le previsioni urbanistiche di cui al Piano Attuativo originario, fino all'Approvazione ed esecutività del Piano Operativo, essendo appunto vigenti le norme del Piano Operativo Adottato, non sia possibile dare seguito all'intervento di nuova edificazione previsto sul lotto oggetto della presente relazione.



DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. Il sopralluogo è stato effettuato in data 8 febbraio 2024, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

REGIME DI TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO

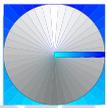
Trasferimento soggetto ad Iva.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Livorno, con i repertori aggiornati all'8.7.2025, sui beni gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DELL'11.7.1951 PART. 1896** a favore della XXX società cooperativa agricola;
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DELL'8.11.1997 PART. 8007** a favore di XXX e XXX contro Argelassi Carla;
- **TRASCRIZIONE DI ASSEGNAZIONE TRANSATTIVA DEL 12.1.2005 PART. 267** a favore di XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX contro XXX a r.l.
- **TRASCRIZIONE DI CONVENZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL 2.5.2006 PART. 5913** a favore del Comune di Collesalveti, contro XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX ed altri (colpisce anche altri beni) – annotata l'8.4.2008 part 1135 per modifica alla convenzione;
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 4.4.2006 PART. 4627** a favore della XXX, XXX – Società Cooperativa e XXX contro XXX e XXX;
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DELL'11.12.2006 PART. 14901** a favore della XXXDue contro XXX, XXX, XXX, XXX, XXX;
- **TRASCRIZIONE DI REDISTRIBUZIONE DI AREE TRA CO-LOTTIZZANTI DELL'11.1.2008 PART. 310** a favore della XXX ed altri contro la XXX S.r.l., XXX S.r.l., XXX ed altri (colpisce anche altri immobili) – annotata di annullamento in data 17.11.2016 part. 2712;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DELL'11.1.2008 PART. 122** a favore della Mediocredito Trentino Alto Adige S.p.A contro la XXX, per sicurezza della complessiva somma di € 2.231.250,00 (colpisce anche altri immobili);
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DELL'11.1.2008 PART. 123** a favore della Cassa di Risparmio di San

Pag. 25



Miniato S.p.A contro la XXX, per sicurezza della complessiva somma di € 2.231.250,00 (colpisce anche altri immobili);

- **TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE PER DICHIARAZIONE ANNULLAMENTO ATTI DEL 30.12.2011 PART. 13770** a favore della XXX, XXX Srl, XXX Scrl contro la XXX S.r.l. (colpisce anche altri immobili) – Emessa Sentenza di annullamento dell’atto di redistribuzione trascritto il 11.1.2008 part. 310;
- **ISCRIZIONE D’IPOTECA VOLONTARIA DEL 31.12.2014 PART. 2669** a favore di XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX contro la Cooperativa Edilizia Stadium Due, per sicurezza della complessiva somma di € 147.000,00 (colpisce anche altri immobili);
- **ISCRIZIONE D’IPOTECA GIUDIZIALE DEL 12.9.2016 PART. 2439** a favore di XXX contro la XXX, per sicurezza della complessiva somma di € 46.250,00 (colpisce anche altri immobili);
- **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 2.8.2017 PART. 8443** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della XXX contro la XXX (colpisce anche altri immobili).

ALTRE PRECISAZIONI

L’immobile ricade nella categoria di immobili per i quali non è possibile usufruire delle agevolazioni prima casa da parte dell’acquirente.

Nel caso della procedura in oggetto non vi sono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al D.lgs. 122/2005.

VALORE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole¹¹.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il “principio dell’ordinarietà”¹² ed il “principio dello scopo”¹³.

Il primo si fonda su tre criteri: statistico¹⁴, giuridico¹⁵ ed economico¹⁶.

Quest’ultimo consiste nella verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and best use*) che il bene presenta nell’uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni;

¹¹ International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

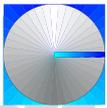
¹² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

¹³ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

¹⁴ Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

¹⁵ Il valore si basa sulle norme legali;

¹⁶ La stima si basa sul “valore atteso” che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d’uso e della probabilità del loro verificarsi;



tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

Nel caso in esame la verifica dell'HBU non è stata effettuata per i limiti imposti nello svolgimento dell'incarico.

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato¹⁷, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*¹⁸, quello *finanziario*¹⁹ e quello dei *costi*²⁰, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti, un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

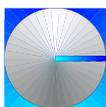
Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti,

¹⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

¹⁸ Sales comparison approach;

¹⁹ Income capitalisation approach;

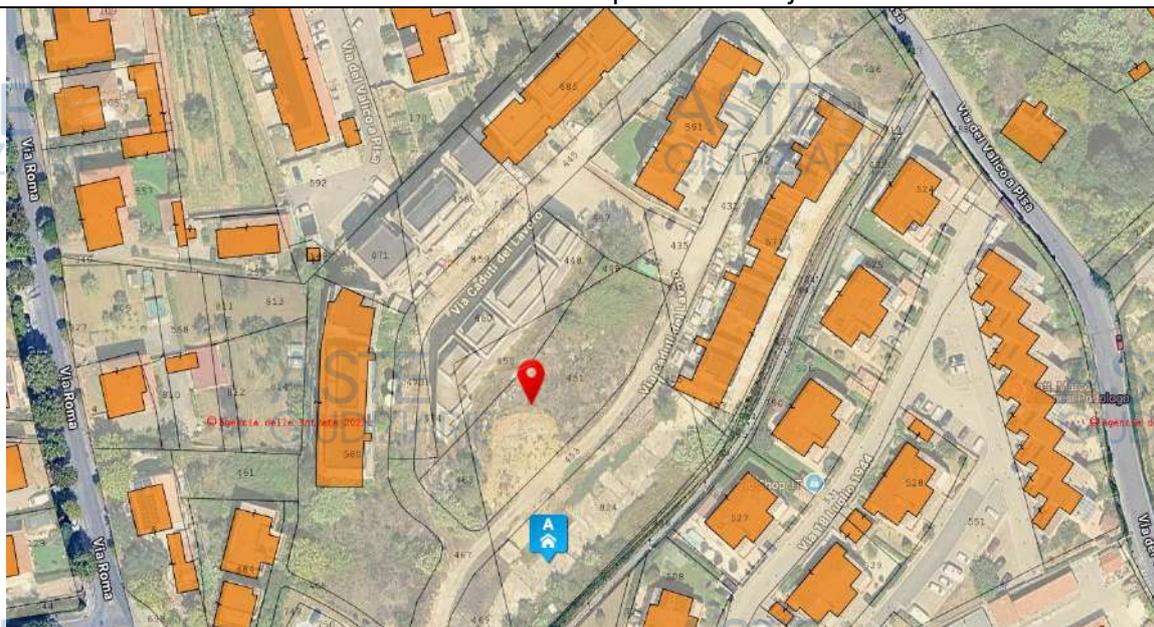
²⁰ Cost approach;



in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato (MCA) in quanto mediante una ricerca di atti effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agencia delle Entrate di Livorno, benché sia stata reperita solo una recente compravendita, questa è da ritenersi sufficiente in quanto ha per oggetto un'area edificabile limitrofa, compresa nello stesso comparto, la quale differisce esclusivamente per la presenza della fondazione:

Posizionamento Comparabili e Subject

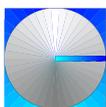


A. Area edificabile di mq. 2.393 posta in Collesalveti, Via Caduti del Lavoro (Lotto 8 del comparto Ghiaccione), avente una Superficie Utile assentita di mq. 825 e sulla quale è già presente la fondazione del costruendo fabbricato, venduta al prezzo di € 135.000,00# - atto Trascritto il 4.4.2025 al part. 4051.

In questa particolare situazione, le caratteristiche che usualmente differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono la "data di compravendita", la "superficie utile edificabile", lo "stato di avanzamento" della costruzione presente (fondazioni). Per la determinazione dei relativi prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati:

- DATA: il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Mediante analisi delle quotazioni OMI del periodo esaminato è stato possibile rilevare un calo dei prezzi annuo del 4,99%;
- SUPERFICI: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile. Le superfici dei





comparabili sono state ricavate dagli elaborati progettuali del piano attuativo approvato

- **STATO DI AVANZAMENTO:** è stato attribuito un costo marginale relativamente ai costi medi a metro quadrato di superficie convenzionale per ciascun grado di avanzamento per riportare lo stato dei comparabili a quello del subject, assumendo un costo di € 50,00 al mq. per ogni passaggio di livello.

Ai fini del calcolo del valore di mercato del bene è stata considerata la **Superficie Utile Edificata di mq. 1.116,400** come risultante dagli elaborati del Piano Attuativo.

Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo ricaviamo che il bene ha un **Valore di Mercato pari ad € 124.000,00 (diconsì Euro centoventiquattromila/00)**.

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante procedimento multiparametrico è da considerarsi a corpo e non a misura pertanto, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568 comma II del c.p.c. e solo per tale fine, si determina un valore di €/mq. 111,07 in relazione alla superficie utile edificata di mq. 1.116,40.

VALORE A BASE D'ASTA

Trattandosi di vendita forzata si procederà anche alla determinazione del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta.

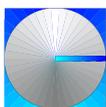
Infatti, uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima" che, come si è visto, in questo caso è duplice.

"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...".

Ed infatti "...il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato".

È chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di



moneta che si potrebbe ricavare in una libera con-trattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro un termine perentorio versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che qualora non si possa usufruire di mutuo per finanziare l'acquisto, si deve nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende "...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 le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"

Lo stesso concetto, che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia, è espresso anche dagli altri standard, seppur con parole leggermente diverse.

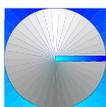
Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all'uso e applicazione di principi di-versi da quelli del valore di mercato.

Contrariamente al passato, negli aggiornamenti degli EVS e del CVI, tra i valori diversi non figura più la vendita forzata; solo le Linee Guida ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di mercato anche il valore di vendita forzata, specificando però che non costituisce una base di valore.

Gli EVS 2016 fanno riferimento al valore di vendita forzata nelle note illustrative riguardanti "La valutazione ai fini del credito", ma in termini generici.

Nell'ultima edizione il CVI ha modificato la definizione del valore di vendita forzata riprendendo in sostanza quella degli IVS, specificando che "... il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato..." ma dipende "...dalla natura della pressione operata sul venditore..." ed aggiunge che "...il prezzo ottenibile in una vendita forzata non





può essere previsto realisticamente,..." concludendo che "...la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento".

In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

Considerando dunque che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile, possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nel caso in esame si possono assumere, con riferimento comunque al primo incanto, i seguenti parametri:

- intervallo tra data stima e aggiudicazione = 6 mesi
- intervallo tra data di aggiudicazione ed emissione decreto = 3 mesi
- intervallo tra decreto e disponibilità del bene = 0 mesi

in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si assume altresì:

- previsione saggio variazione prezzi di mercato = +2,38% (in aumento)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 2,929%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,205%
- rischio per assenza di garanzie postume o vizi occulti = 10%

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative causate dalla vendita forzata, al valore di mercato dovremo applicare una percentuale di abbattimento del 10,11%. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

VALORE A BASE D'ASTA

$$€ 124.000,00 \times (1 - 0,1011) = € 111.469,40$$

ed in cifra tonda € 111.000,00

(diconsi Euro centoundicimila/00).

Lorenzana, 10 luglio 2025

Il Tecnico
Geom. Gianluca Catarzi

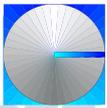


Via L'Annunziata, 13 - 56042 Lorenzana (Pi)

Tel/Fax 050662790 - 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it

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





Allegati:

- Tabelle di calcolo valore di mercato;
- Visure e mappe catastali;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione urbanistica.



TABELLA 3 - CORREZIONE PREZZO PER CARATTERISTICHE NON SUPERFICIARIE

	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C			
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	
PREZZO	€		262.000,00	€		262.000,00				
DATA (variazione giornaliera)	€	35,84	-	-€	34.909,44	€	35,84	-	-€	34.909,44
SERVIZI IGIENICI	€	-	+	€	-	€	+	€	-	
	€	-	+	€	-	€	+	€	-	
	€	-	+	€	-	€	+	€	-	
	€	-	+	€	-	€	+	€	-	
STATO MANUTENZIONE	€	41.700,00	+	€	-	€	41.700,00	+	€	-
CLASSE ENERGETICA	€	41.700,00	+	€	-	€	41.700,00	+	€	-
LIVELLO DI PIANO	€	3.930,00	+	€	-	€	3.930,00	+	€	-
PREZZO CORRETTO	€		227.090,56	€		227.090,56				

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO

	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
superficie commerciale	mq.	834,00	834,00	0,00
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€ 272,29	€ 272,29	

divergenza % assoluta prezzi medi marginali corretti

0,00%

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE

CARATTERISTICA/PREZZO	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
SUP.UTILE REALIZZABILE ***	€/mq.	€ 272,29	€ 272,29	€ 272,29
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi marginali medi corretti.

TABELLA 6 - VALUTAZIONE									
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€ 227.090,56			€ 227.090,56					
SUP.UTILE REALIZZABILE	€ 272,29	-	-€ 13.369,48	€ 272,29	-	-€ 13.369,48			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
PREZZO CORRETTO	€ 213.721,08			€ 213.721,08					
Peso attribuito al comparabile	50,00%			50,00%			0,00%		

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 213.721,08
<i>Spese per due diligence</i>	
VALORE ATTESO NETTO	€ 213.721,08
ed in cifra tonda	€ 214.000,00

VALORE MONOPARAMETRICO	
SUPERFICIE UTILE REALIZZABILE	€ 784,90
valore unitario al mq.	€ 272,65

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato se $d < 10\%$
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	0,00%
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	

DESTINAZIONE:	RESIDENZIALE		
Valore di Mercato	€ 214.000,00	LOTTO 2	
Saggio Capitalizzazione Annuo	4,578% *		
Incidenza Area	25,00%		
ANALISI ESTIMATIVA			
% annua	mesi		
Variazione mercato	2,380%	6	-€ 2.519,24
Mancato guadagno	2,929%	3	€ 1.546,36
Mancato reddito **	3,205%	0	€ -
Quota ammortamento	1,000%	9	€ 1.198,27
Rischio assunto	10,000%		€ 21.400,00
<i>totale deprezzamenti</i>			€ 21.625,40
Ribasso			10,11%
Detrazioni per Spese e Oneri		€ -	
Valore di mercato ridotto		€ 192.374,60	
PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO		€ 192.000,00	

DATI MEDI OMI/BORSINO IMMOBILIARE

	Val. Mercato €/mq	Val. Locazione €/mq x mese
SAGGIO FRUTTUOSITA' MEDIO	4,58%	€ 1.350,00
	€	€ 5,15

intervallo data stima e aggiudicazione

[intervallo tra aggiudicazione e DT \(Rendistato giugno 2025\)](#)

intervallo tra DT e presa in possesso (nel residenziale incide se libero o occupato)

intervallo tra stima e presa in possesso ***

valore assoluto (rischio da valutare secondo la destinazione e vetustà)

* saggio fruttuosità OMI/Borsino Immobiliare (media)

**il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7

*** la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorpondo il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area

GRAFICO 1

ANALISI FINANZIARIA DELLE SPESE E MANCATI GUADAGNI NEL TEMPO (MESI DALLA DATA DI STIMA)

(valori scontati al momento della stima)

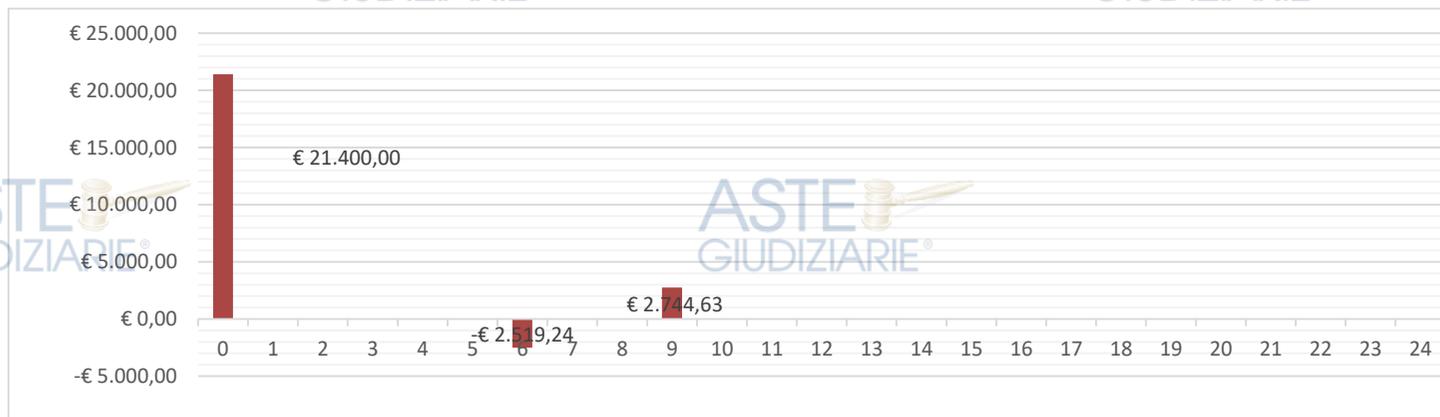
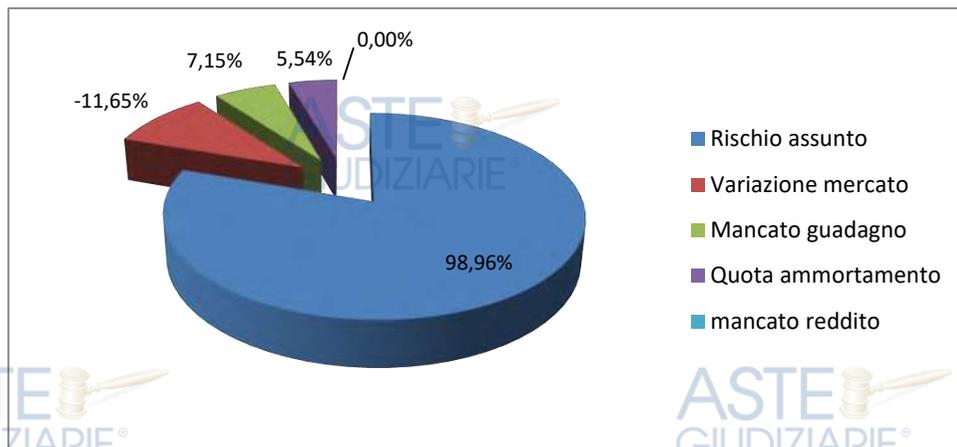


GRAFICO 2

ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI

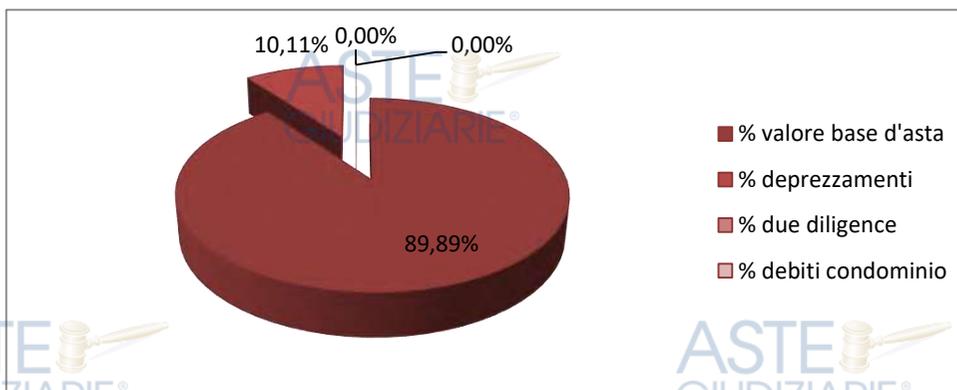


Dati assoluti grafico 2

Rischio assunto	€	21.400,00
Variazione mercato	-€	2.519,24
Mancato guadagno	€	1.546,36
Quota ammortamento	€	1.198,27
mancato reddito	€	-

GRAFICO 3

ANALISI DEL PREZZO BASE D'ASTA DEFINITIVO IN TERMINI PERCENTUALI RISPETTO AL VALORE DI MERCATO



Dati assoluti grafico 3

valore mercato	€	214.000,00
valore deprezzamenti	€	21.625,40
# spese due diligence	€	-
Arretrati condominiali	€	-
base d'asta	€	192.374,60

= si intendono spese per regolarizzazione catastale, spese per regolarizzazione edilizia e/o messa in pristino

N.B.: eventuali lievi divergenze con le cifre indicate in perizia sono dovute all'arrotondamento.

TABELLA 3 - CORREZIONE PREZZO PER CARATTERISTICHE NON SUPERFICIARIE

	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C			
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	
PREZZO	€		135.000,00	€		135.000,00				
DATA (variazione giornaliera)	€	18,47	-	-€	1.772,91	€	18,47	-	-€	1.772,91
SERVIZI IGIENICI	€	-	+	€	-	€	+	€	-	
	€	-	+	€	-	€	+	€	-	
	€	-	+	€	-	€	+	€	-	
	€	-	+	€	-	€	+	€	-	
STATO AVANZAMENTO	€	41.250,00	-	-€	41.250,00	€	41.250,00	-	-€	41.250,00
CLASSE ENERGETICA	€	41.250,00	+	€	-	€	41.250,00	+	€	-
LIVELLO DI PIANO	€	2.025,00	+	€	-	€	2.025,00	+	€	-
PREZZO CORRETTO	€			€	91.977,09	€			€	91.977,09

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO

	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
superficie commerciale	mq.	825,00	825,00	0,00
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€ 111,49	€ 111,49	

divergenza % assoluta prezzi medi marginali corretti

0,00%

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE

CARATTERISTICA/PREZZO	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
SUP.UTILE REALIZZABILE ***	€/mq.	€ 111,49	€ 111,49	€ 111,49
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi marginali medi corretti.

TABELLA 6 - VALUTAZIONE									
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€ 91.977,09			€ 91.977,09					
SUP.UTILE REALIZZABILE	€ 111,49	+	€ 32.487,42	€ 111,49	+	€ 32.487,42			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
PREZZO CORRETTO	€ 124.464,51			€ 124.464,51					
Peso attribuito al comparabile	50,00%			50,00%			0,00%		

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 124.464,51
<i>Spese per due diligence</i>	
VALORE ATTESO NETTO	€ 124.464,51
ed in cifra tonda	€ 124.000,00

VALORE MONOPARAMETRICO	
SUPERFICIE UTILE REALIZZABILE	€ 1.116,40
valore unitario al mq.	€ 111,07

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato se $d < 10\%$
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	0,00%
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	

DESTINAZIONE:	RESIDENZIALE		
Valore di Mercato	€ 124.000,00	LOTTO 3	
Saggio Capitalizzazione Annuo	4,578% *		
Incidenza Area	25,00%		
ANALISI ESTIMATIVA			
% annua	mesi		
Variazione mercato	2,380%	6	-€ 1.459,74
Mancato guadagno	2,929%	3	€ 896,02
Mancato reddito **	3,205%	0	€ -
Quota ammortamento	1,000%	9	€ 694,32
Rischio assunto	10,000%		€ 12.400,00
<i>totale deprezzamenti</i>			€ 12.530,60
Ribasso			10,11%
Detrazioni per Spese e Oneri		€ -	
Valore di mercato ridotto		€ 111.469,40	
PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO		€ 111.000,00	

DATI MEDI OMI/BORSINO IMMOBILIARE

	Val. Mercato €/mq	Val. Locazione €/mq x mese
SAGGIO FRUTTUOSITA' MEDIO	4,58%	€ 1.350,00
	€	€ 5,15

intervallo data stima e aggiudicazione

[intervallo tra aggiudicazione e DT \(Rendistato giugno 2025\)](#)

intervallo tra DT e presa in possesso (nel residenziale incide se libero o occupato)

intervallo tra stima e presa in possesso ***

valore assoluto (rischio da valutare secondo la destinazione e vetustà)

* saggio fruttuosità OMI/Borsino Immobiliare (media)

**il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7

*** la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorpendo il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area

GRAFICO 1

ANALISI FINANZIARIA DELLE SPESE E MANCATI GUADAGNI NEL TEMPO (MESI DALLA DATA DI STIMA)

(valori scontati al momento della stima)

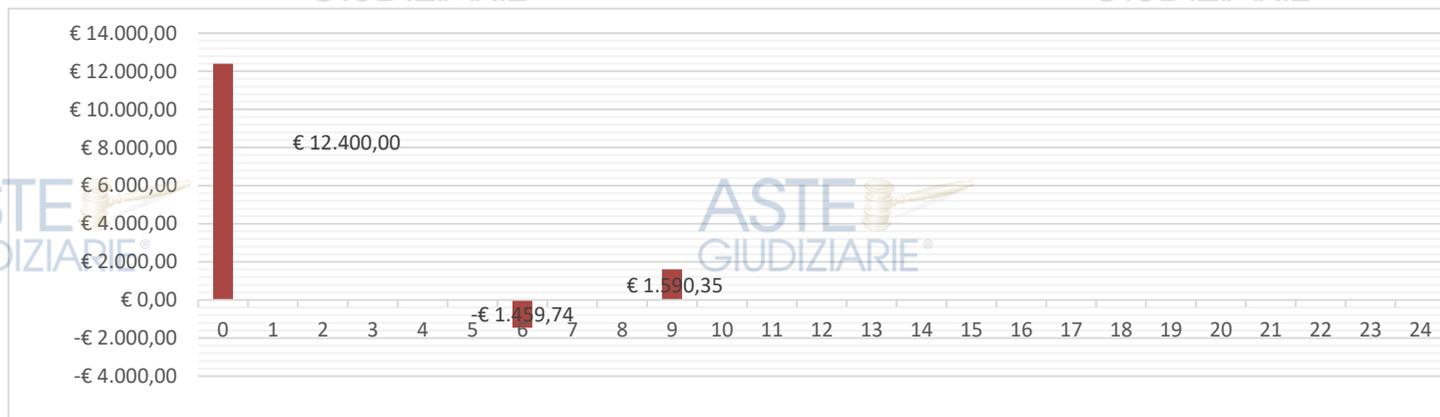
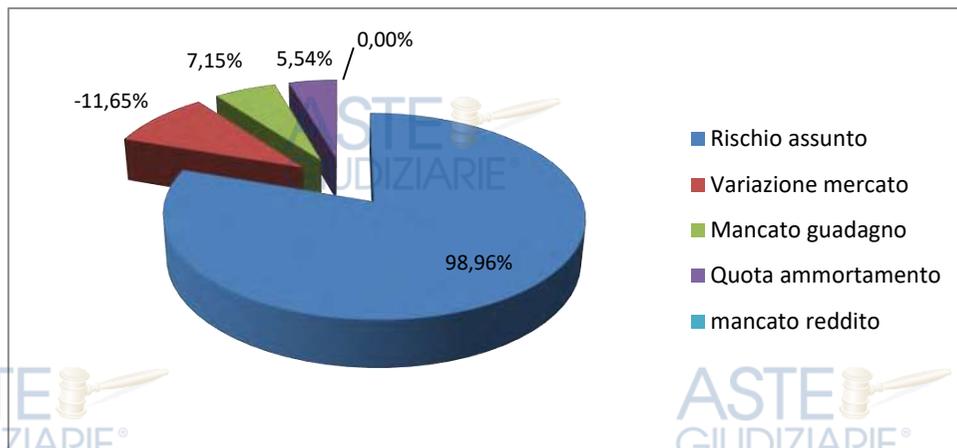


GRAFICO 2

ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI

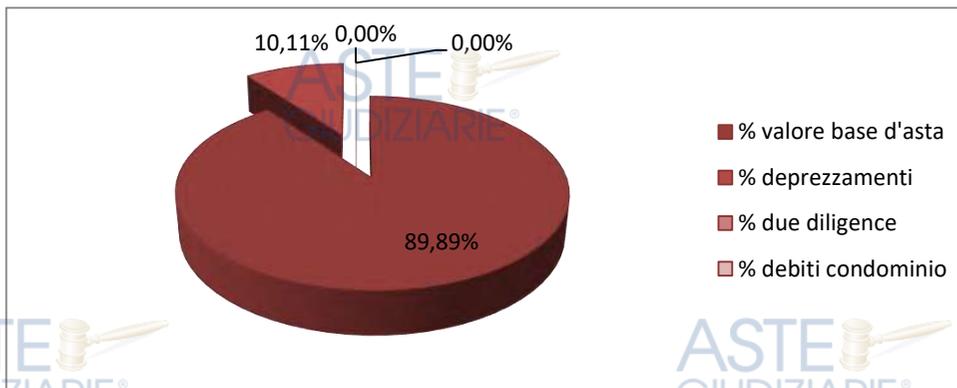


Dati assoluti grafico 2

Rischio assunto	€	12.400,00
Variazione mercato	-€	1.459,74
Mancato guadagno	€	896,02
Quota ammortamento	€	694,32
mancato reddito	€	-

GRAFICO 3

ANALISI DEL PREZZO BASE D'ASTA DEFINITIVO IN TERMINI PERCENTUALI RISPETTO AL VALORE DI MERCATO



Dati assoluti grafico 3

valore mercato	€	124.000,00
valore deprezzamenti	€	12.530,60
# spese due diligence	€	-
Arretrati condominiali	€	-
base d'asta	€	111.469,40

= si intendono spese per regolarizzazione catastale, spese per regolarizzazione edilizia e/o messa in pristino

N.B.: eventuali lievi divergenze con le cifre indicate in perizia sono dovute all'arrotondamento.



BUS 100

ASTE GIUDIZIARIE

COMUNE DI COLLESALVETTI
PROVINCIA DI LIVORNO

ASTE GIUDIZIARIE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA
CONFINE EST

ZONA "C"/ESPANSIONE del VIGENTE P.R.G.
(RIF. ART. 30 NN.TT.AA.)

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

estremi di adozione
estremi di approvazione

DELIB. di C.C. N° 29 del 23/02/'05

Stampa circolare con firma di Dott. Antonio Carmilla, Architetto, Livorno.

DOTT. ANTONIO CARMILLA
ARCHITETTO

CORSO ITALIA 43 - PIOMBINO
Tel. 0565/225128

Stampa circolare con firma di Dott. Daniele Lotti, Architetto, Livorno.

DOTT. DANIELE LOTTI
ARCHITETTO

VIA BORRA 47 - LIVORNO
Tel. 0586/882034

GENNAIO 2004
AGG.: GIUGNO 2005
Rit.
PLCS_Cartografia_Appr.

Oggetto:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

Art. 2 - Attuazione del P.L.C.

Gli interventi oggetto del Piano si attuano in conformità alla Legge n° 1150 del 17/08/'42, Legge n° 765 del 06/08/'67 e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto dei disposti del P.R.G. del Comune di Collesalveti approvato con Delib. di C.R.T. n° 27 del 17/02/'98, ed in particolare dell'art. 30 delle NN.TT.AA. del P.R.G., nonché delle presenti norme tecniche.

Art. 3 - Area oggetto di P.L.C.

Costituisce area oggetto di P.L.C. l'ambito territoriale sito in Collesalveti, classificato e perimetrato nel vigente P.R.G. quale zona di espansione "C" unitaria, denominata "CONFINE EST" contraddistinta catastalmente al foglio n° 52 mappali 6 - 10 - 11 - 12 - 13 - 15 - 16 (porz.) - 35 - 762 e foglio 53 mappali 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 168 - 169 - 293 - 294 - 295 - 312 - 327 - 340 - 347 - 350 - 351 aventi un'estensione di mq. 67.964 delimitata a nord, sud ed ovest dall'abitato urbano e ad est con la strada Valico a Pisa.

Tale configurazione è chiaramente individuata e perimetrata negli elaborati cartografici di Piano attuativo.

Art. 4 - Destinazioni d'uso e proporzionamento delle aree

L'ambito di intervento unitario CONFINE EST, ai sensi dell'art. 30 delle NN.TT.AA. del P.R.G. è classificato quale zona "C" di espansione urbana, con destinazione residenziale.

Le aree incluse all'interno della perimetrazione del P.L.C. sono soggette al seguente regime d'uso e proporzionamento:

- aree insediative residenziali	mq. 45.657
- viabilità e parcheggi privati	mq. 9.266
- viabilità e parcheggi pubblici	mq. 7.540
- verde pubblico	mq. 5.501

Tale azzonamento e proporzionamento è chiaramente riportato nella tav. 3 del P.L.C.

Art. 5 - Indici metrici del P.L.C.

L'edificazione dell'ambito unitario CONFINE EST, articolata nei comparti di intervento n° 2, 3 e 4 così come riportato in tav. 1, da attuarsi in conformità agli azzonamenti di cui all'art. 4, è soggetta al rispetto degli indici metrici generali contenuti nel vigente P.R.G. e più precisamente:

tipologia insediativa	case a schiera, a villa, a torre
s.u. max edificabile	mq. 16.667
h. max fabbricati	3 piani abitativi fuori terra - h. = mt. 11,50

per una dotazione volumetrica complessiva pari a mc. 60.000



Art. 6 - Standard urbanistici

Le dotazioni di spazi pubblici destinati a verde e parcheggi, richieste dall'art. 30 delle NN.TT.AA. del vigente P.R.G., sono così determinate :

- aree di verde pubblico	mq. 5.501
- aree di parcheggi pubblici	mq. 1.830

Entro tale dotazione complessiva è facoltà del Lottizzante in fase di progettazione esecutiva modificare il rapporto tra verde e parcheggi, fermo restando il rispetto degli standard minimi di cui al D.I. 1444/'68 e la loro dislocazione di progetto.

Tali dotazioni sono chiaramente dimensionate e riportate nella tav. 4 del P.L.C.

E' fatto altresì obbligo, all'interno delle aree in proprietà e gestione privata così come individuate in tav. 5, del reperimento di idonei spazi di parcheggio privato e pertinenziale nei modi e nella misura minima previsti dalla Legge 24/03/'89 n° 122 e successive modificazioni ed integrazioni e secondo le direttive tecniche Comunali emanate in materia.

Art. 7 - Disciplina degli ambiti fondiari

L'edificazione è consentita esclusivamente all'interno degli ambiti fondiari così come individuati, classificati e dimensionati nelle tav. 7a - 7b e 7c del P.L.C. di seguito riportati :

Comparto n° 2

ambiti fondiari	destinazione	area fondiaria (mq.)	Su assegnata (mq.)	h. max	Vol. max mc.	Unità im. max
1	residenziale	5.794	3.565	3 piani ft.	12.834	41
2	"	4.319	1.565	"	5.634	16
3	"	3.014	1.912	"	6.883	25
4	"	1.261	441	"	1.587	5
5	"	3.491	412	"	1.483	4

Comparto n° 3

ambiti fondiari	destinazione	area fondiaria (mq.)	Su assegnata (mq.)	h. max	Vol. max mc.	Unità im. max
1	residenziale	7.457	2.337	3 piani ft.	8.413,00	24
2	"	1.619	724	"	2.606,40	7
3	"	4.664	1.410	"	5.076,00	14
4	"	1.318	407	"	1.465,20	4

ambiti fondiari	destinazione	area fondiaria (mq.)	Su assegnata (mq.)	h. max	Vol. max mc.	Unità im. max
1	residenziale	1.518	400	3 piani f.t.	1440	4
2	"	3.056	800	"	2880	8
3	"	692	240	"	864	4
4	"	1.311	480	"	1728	8
5	"	1.509	520	"	1872	6
6	"	1.860	690	"	2484	8
7	"	3.110	764	"	2750,33	10

Nell'ambito di ciascun ambito fondiario è facoltà del Lottizzante in sede di progettazione esecutiva, operare modifiche alla tipologia edilizia, ferma restando la dotazione volumetrica complessiva di cui all'art. 5 e le dotazioni volumetriche assegnate ad ogni singolo ambito fondiario considerando inoltre come limite massimo il numero delle Unità Immobiliari risultanti dalla tabella del presente articolo. E' altresì facoltà del Lottizzante, per dimostrate esigenze tecniche, di edificare al di fuori degli ambiti fondiari sopra determinati, limitatamente ai soli volumi tecnici ed impiantistici, con obbligo di naturalizzazione degli stessi nel contesto ambientale.

Le aree scoperte costituenti pertinenze dei fabbricati potranno prevedere sistemazioni a verde, spazi e viabilità pedonale, attrezzature ricreative, arredo ambientale.

Art. - 8 - Assetto plano-volumetrico e tipi edilizi

Le disposizioni plano-volumetriche contenute in tav. 6, gli impianti tipologici, gli schemi distributivi funzionali, le destinazioni dei locali contenuti nelle tav. 8a - 8b ed 8c, nonché le architetture dei prospetti contenute nelle tav. 9a - 9b e 9c, costituenti traccia utile per la successiva progettazione esecutiva, assumono valore indicativo.

Art. 9 - Allineamenti e fili fissi

Al fine di assicurare il necessario ordine urbanistico agli insediamenti previsti dal P.L.C., di verificarne la corretta progettazione esecutiva ed il posizionamento dei fabbricati all'interno degli ambiti fondiari, costituisce elemento prescrittivo il rispetto degli allineamenti, rispetti e fili fissi riportati nelle tav. 7a - 7b e 7c del P.L.C.

Art. 10 - Quote altimetriche del P.L.C.

Le quote altimetriche di progetto, così come individuate e riportate in tav. 6 del P.L.C., hanno valore indicativo e non prescrittivo; le esatte quote di imposta delle opere urbanizzative e dei piani d'ambito fondiario sono demandate alla successiva progettazione esecutiva.

Art. 11 - Disciplina delle aree per viabilità e parcheggi

Nelle aree destinate alla viabilità e parcheggi (sia pubbliche che private) si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- pavimentazioni delle sedi stradali in conglomerato bituminoso ordinario o pigmentato o, in alternativa, in masselli autobloccanti di c.l.s. del tipo carrabile di color grigio
- pavimentazione degli stalli di parcheggio in conglomerato bituminoso ordinario o pigmentato o, in alternativa, in masselli autobloccanti di cls del tipo cavo nei colori sabbia, beige, mattone e grigio, con intasamento dei vuoti in ghiaietto (colori chiari)
- pavimentazioni dei marciapiedi in masselli autobloccanti di cls nei colori sabbia, beige, mattone, grigio (anche in policromia) o, in alternativa, in cubetti di porfido ed in pietra naturale
- cordoli e zanelle di contenimento in travertino o, in alternativa, in c.a.v. nei colori grigio o beige.

Art. 12 - Disciplina delle aree a verde

Nelle aree destinate a verde pubblico così come riportate in tav. 4 del P.L.C. è vietata la edificazione di qualsiasi opera edilizia, fatto salvo quanto disposto al penultimo comma dell'art. 7. Sono peraltro consentiti interventi di arredo ambientale, attrezzature per la sosta e la ricreazione, in legno e corda, sentieristica, percorsi e spazi pedonali, parapettature in legname rustico.

I percorsi e spazi pedonali dovranno essere finiti in masselli autobloccanti di cls nei colori sabbia, beige, mattone o, in alternativa, in ghiaietto lavato (colori chiari).

Il sentiero pubblico ricollegante la nuova strada principale di lottizzazione alla strada di Valico a Pisa dovrà essere finito in ghiaietto (colori chiari) o, in alternativa, in terreno naturale battuto ed inerbito con sottostante massicciata in pietrisco (prato drenante).

Detto tracciato dovrà essere piantumato su ambo i lati da cipressi comuni posti a cadenza irregolare collegati da cordone continuo di macchia in mirto, lentisco e fillirea in associazione.

La strada principale di lottizzazione dovrà costituire viale alberato con piantumazione su ambo i lati di alberature a scelta tra le specie di tiglio, platano, acero e bagolaro, collegate da siepe continua in oleandro a fioritura rosa, arancio e rossa in alternanza cromatica.

Nelle aree destinate a verde, sia pubblico che privato, gli impianti vegetazionali dovranno uniformarsi alle seguenti prescrizioni:

- manti erbosi di tipo rustico perenne in miscuglio di graminacee a prevalenza di lollio e festuca
- alberature a formare boschetti, filari o piccoli gruppi di specie quercina (leccio, sughero, quercia), cipresso, corbezzolo, ornello
- arbusti a formare macchie, piccoli gruppi e siepi in alloro, mirto, lentisco, fillirea, ginestra, olivastro
- piante odorose a formare piccoli gruppi e siepi in rosmarino, salvia, lavanda, ecc....

Art. 13 – Disciplina delle aree scoperte

Nelle aree ricomprese nell'ambito del P.L.C. non occupate dai fabbricati (aree scoperte) dovrà essere garantita idonea permeabilità dei suoli con presenza di superficie filtrante nella misura minima fissata dalla Delib. di C.R. n° 230/94 - art. 4 - comma 10, pari al 25% della superficie fondiaria.

Art. 14 - Finitura dei fabbricati

La progettazione esecutiva e realizzazione dei fabbricati previsti dal P.L.C. dovrà attuarsi nel rispetto delle seguenti prescrizioni tecniche particolari :

- superfici murarie intonacate al civile e tinteggiate nelle scalature dei colori sabbia, beige, terre di Siena, mattone (anche in alternanza cromatica). Sono peraltro ammessi inserti e campiture in laterizio e pietrame a "faccia vista", mostreggiature e dettagli paramentali in pietra ed in rame
- coperture a falde inclinate finite con embrici e coppi alla toscana o in laterizio naturale o, in alternativa, in doghe di rame, con facoltà di mantenimento di copertura piana per i soli corpi di fabbrica minori
- loggiati in montanti murari intonacati, orditure lignee e scempiati laterizi, o in alternativa, latero-cementizi intonacati, manti di copertura in embrici e coppi alla toscana in laterizio naturale o in doghe di rame
- infissi esterni in legno (naturale o mordentato) o in alternativa in legno e/o metallo verniciato nei colori sabbia, rosso fegato, verde scuro, bruno
- lattonerie in rame o, in alternativa, in lamiera verniciata a riprendere i punti cromatici sopra indicati.

Art. 15 - Stralci funzionali del P.L.C.

Nell'intervallo decennale di validità ed efficacia del P.L.C., decorrente (dopo l'avvenuta approvazione dello stesso da parte del Consiglio Comunale) dalla stipula dell'Atto di Convenzione, gli interventi in esso contenuti potranno essere realizzati anche in più fasi successive. In questa fattispecie, al fine di assicurare la necessaria organicità all'attuazione delle opere previste nel P.L.C., si dovranno adottare gli ambiti di stralcio funzionale così come individuati nella tav. 11 del P.L.C.

Gli ambiti di stralcio funzionale costituiscono altresì unità minime di intervento per la presentazione delle istanze concessorie o D.I.A.

i Progettisti

arch. Antonio Carmilla

arch. Daniele Lotti



Tecniche di Piano di Lottizzazione nei punti in cui si parla di coloriture delle superfici murarie e per quanto riguarda gli infissi esterni, nel seguente modo:

- i colori giallo, rosa tortora e bianco e le loro scalature per quanto riguarda le tinteggiature delle superfici murarie;
 - le materie plastiche in alternativa al legno ed il colore bianco per gli infissi esterni e di colore in scalatura con le facciate;
- ritenendo che tali scelte sono state effettuate in assoluto rispetto delle caratteristiche architettoniche e dell'estetica progettuale dei fabbricati;

Accertato a seguito di sopralluogo congiunto del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata, che le modifiche apportate non inficiano sulle regole del buon costruire, risultano comunque gradevoli nell'aspetto e nella sostanza i materiali usati sono di qualità;

Tenuto conto che la richiesta del progettista è supportata anche dalla volontà espressa dalla firma dei lottizzanti di proposta di variante per integrare le norme tecniche affinché si possano accogliere le modifiche apportate;

Vista la relazione tecnica redatta ai sensi dell'art.16 L.R.1/2005 a firma del Responsabile P.O. del Servizio Urbanistica Arch. Leonardo Zinna che si allega a farne parte integrante (all.A);

Acquisito il parere della Commissione Consiliare nella seduta del _____ ;

Acquisito il parere favorevole del responsabile del servizio in ordine alla regolarità tecnica della presente deliberazione ai sensi dell' art. 49 del T.U. 18.08.2000, N. 267 e successive modificazioni , allegato al presente atto sotto la lettera "B"; omesso il parere di regolarità contabile in quanto dal presente atto non derivano impegni di spesa né diminuzioni di entrata ex art.49 - co.1 del D.Lgs.n.267/00;

Con voti _____ ;

DELIBERA

1) Di adottare la variante normativa alle Norme Tecniche del Piano di Lottizzazione denominato comparto "Confine Est" integrando l'art. 14 sotto riportato totalmente con le parti in aggiunta evidenziate in grassetto:

Art.14 - Finitura dei fabbricati

La progettazione esecutiva e realizzazione dei fabbricati previsti dal P.L.C. dovrà attuarsi nel rispetto delle seguenti prescrizioni tecniche particolari:

- superfici murarie intonacate al civile e tinteggiate nelle scalature dei colori sabbia , beige, terre di Siena, mattone, **giallo, rosa, tortora e bianco** (anche in alternanza cromatica). Sono peraltro ammessi inserti e campiture in laterizio e pietrame a "faccia vista", mostreggiature e dettagli paramentali in pietra e rame
- coperture a falde inclinate finite con embrici e coppi alla toscana o in laterizio naturale o, in alternativa , in doghe di rame, con facoltà di mantenimento di copertura piana per i soli corpi di fabbrica minori
- loggiati in montanti murari intonacati, orditure lignee e scempiati laterizi, o in alternativa, latero-cementizi intonacati, manti di copertura in embrici e coppi alla toscana in laterizio naturale in doghe di rame
- infissi esterni in legno (naturale o mordentato) o in alternativa in legno e/o metallo e/o in **materie plastiche verniciate nei colori sabbia , rosso fegato, verde scuro, bruno e bianco e di colore in scalatura con le facciate**
- lattonerie in rame o, in alternativa, in lamiera verniciata a riprendere i punti cromatici sopra indicati.

2) Di adottare gli elaborati di variante redatti dall'Ing.Lisa Guidi sotto elencati:

- relazione tecnica contenente la modifica dell'articolo delle norme in oggetto sottoscritta anche dai lottizzanti;

COMUNE DI COLLESALVETTI

PROVINCIA DI LIVORNO

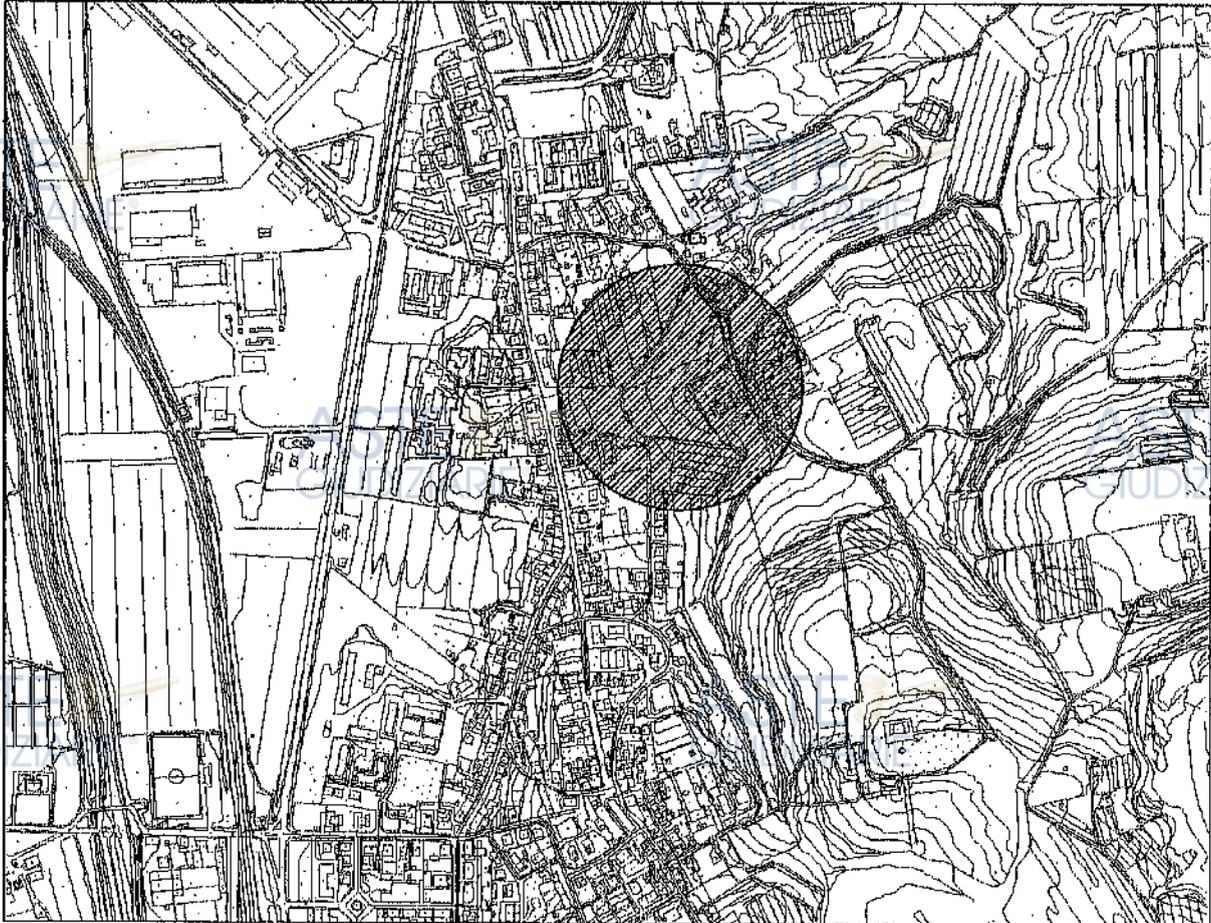
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA CONFINE EST

ZONA "C"/ESPANSIONE del VIGENTE P.R.G.
(RIF. ART. 30 NN.TT.AA.)

ASTE
GIUDIZIARIE®



estremi di adozione DELIB. di C.C. N° 29 del 23/02/05
estremi di approvazione

DOTT. ANTONIO CARMILLA
ARCHITETTO

CORSO ITALIA 43 - PIOMBINO
Tel. 0586/225128

DOTT. DANIELE LOTTI
ARCHITETTO

VIA BORRA 47 - LIVORNO
Tel. 0586/882034

GENNAIO 2004

AGG.: GIUGNO 2005

Rif.
PLC3_Cartografie_Appr.

Tav. n°

11

Oggetto: PROGETTO
STRALCI FUNZIONALI

SCALA: 1:1000

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

STRALCI FUNZIONALI	DESTINAZIONI
--------------------	--------------

COMPARTO 2

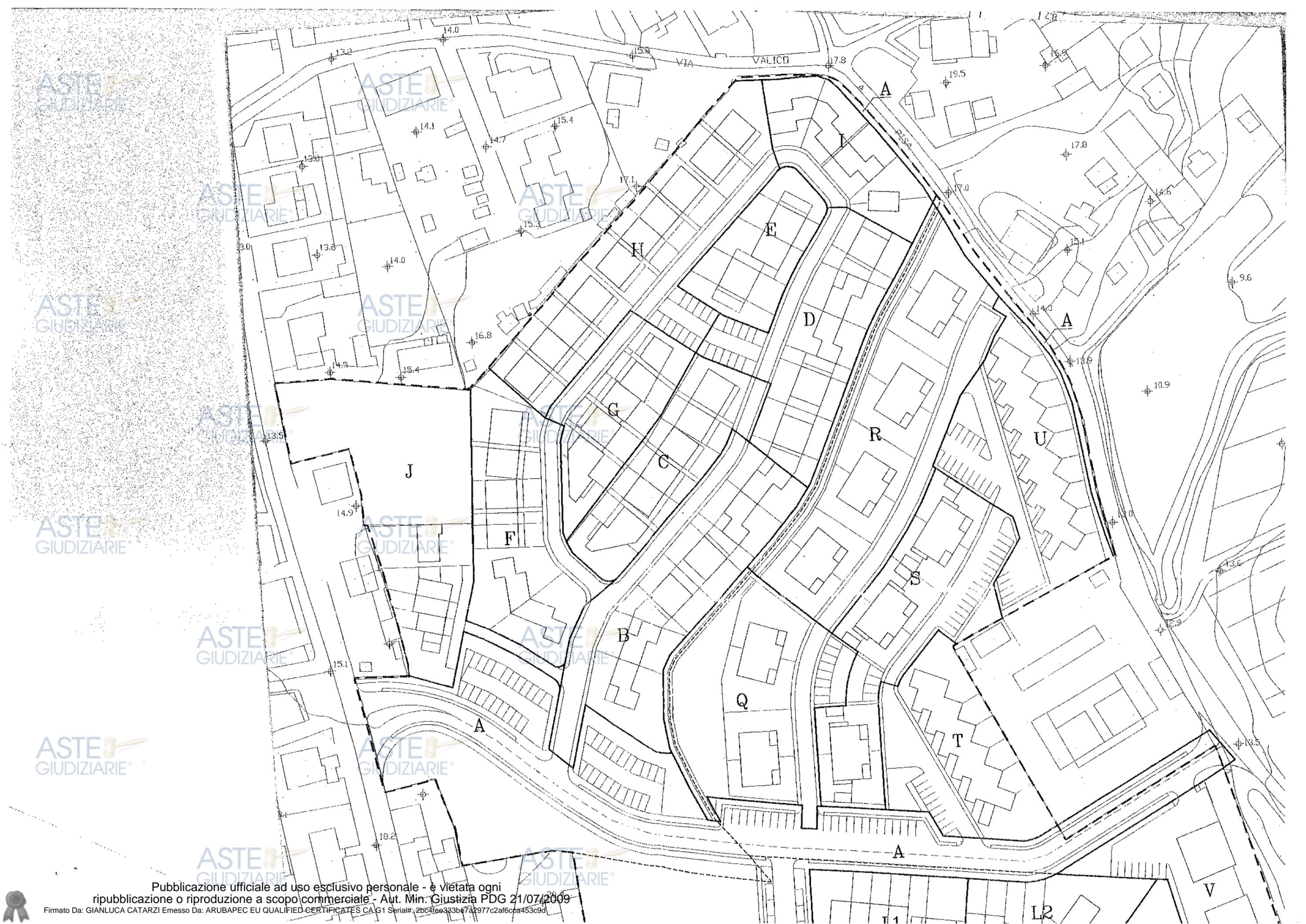
A	urbanizzazioni pubbliche
B	residenziale
C	residenziale
D	residenziale
E	residenziale
F	residenziale
G	residenziale
H	residenziale
I	residenziale
J	residenziale

COMPARTO 3

K	residenziale e quota urbanizzazioni pubbliche
L1	residenziale
L2	residenziale
M1	residenziale
M2	residenziale
N	residenziale
O	residenziale
P	residenziale

COMPARTO 4

Q	residenziale e quota urbanizzazioni pubbliche
R	residenziale e quota urbanizzazioni pubbliche
S	residenziale
T	residenziale
U	residenziale
V	residenziale



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

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d



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

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977f2a16cca453c9d

Gruppo di lavoro

Sindaco

Adelio Antolini fino al 24 giugno 2024

Assessore all'urbanistica

Mila Giommetti fino al 24 giugno 2024

Sindaco e assessore all'urbanistica

Sara Paoli dal 25 giugno 2024

Progettista

Dirigente e Responsabile del Procedimento

Leonardo Zinna

Ufficio di piano

Federica Tani, Francesca Guerrazzi

Servizio edilizia privata e SUAP

Claudio Belcari (fino al 6/10/2023)

Sandro Lischi (dal 7/10/2023)

Anna Guerriero (dal 4/06/2024)

Garante dell'informazione e della partecipazione

Annamaria Sinno (fino al 17/04/2023)

Francesca Guerrazzi (dal 18/04/2023)

Co - progettista

Chiara Nostrato

Collaborazione al progetto urbanistico

Benedetta Biaggini

Collaboratori aspetti grafici e rilievi p.e.e.

Giulia D'Ercole, Giovanna Montoro, Marco Lischi

Aspetti geologici e sismici

Federica Tani

Aspetti idraulici

PR.I.MA. INGEGNERIA STP - Nicola Buchignani

Valutazione ambientale strategica e

Valutazione di incidenza ambientale

Andrea Girdali

Aspetti cartografici e Database Geografico

LDP Progetti GIS srl

Aspetti partecipativi

SIMURG RICERCHE - Claudia Casini

**Contributo tecnico d'ufficio e
controdeduzioni alle osservazioni pervenute**

gennaio 2025

CONTRIBUTO TECNICO D'UFFICIO POC –1

Numero di protocollo: 7042

Data di registrazione: 05.04.2024

SINTESI DEL CONTRIBUTO

Il contributo dell'ufficio tecnico mira a correggere refusi ed errori materiali, sia di natura cartografica che testuale e normativa, ed è articolato in diversi punti che concernono rilievi di varia natura:

- **DIS04_Norme Tecniche di Attuazione.** In generale sono stati corretti refusi e rimandi interni, meglio specificando normative sopravvenute. In particolare, l'ufficio, per garantire la continuità gestionale rispetto la metodologia acquisita con il previgente RU, ha rimodulato la normativa di alcuni interventi edilizi nonché di morfotipi urbani.
- **Elaborati cartografici della disciplina dei suoli in scala 1:10.000 e 1:2.000:** In generale sono stati corretti errori geometrici e apportati adeguamenti alla Carta Tecnica Regionale. Nello specifico inoltre l'ufficio ha rettificato alcune perimetrazioni riguardo piani attuativi convenzionati (Interporto, Vicarello Sud e il Faldo) e aree esistenti a standard urbanistici.
- **DIS03_Aree di trasformazione - Principi generali:** E' emersa la necessità, a seguito di un confronto con il Genio Civile, di meglio esplicitare la natura vincolante dello schema grafico progettuale in relazione alle condizioni di pericolosità dell'area. Inoltre è stata rettificata la tabella dei dimensionamenti a seguito delle modifiche apportate in recepimento delle osservazioni da parte dei privati e dei contributi tecnici da parte degli Enti. In generale, in tutte le schede delle aree di trasformazione sono stati corretti rimandi e refusi.
- **RELO1_Relazione Generale:** è stata adeguata a seguito delle modifiche apportate in recepimento delle osservazioni da parte dei privati e dei contributi tecnici da parte degli Enti, nello specifico sono stati rivisti i paragrafi:
 - 2.1.5 MUOVERSI IN MANIERA SOSTENIBILE
 - 2.10 STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E SCHEDE PROGETTUALI
 - 3.2 I NUMERI DEL PIANO OPERATIVO
 - 4 LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
- **Modifica altri elaborati: Beni sottoposti a vincolo espropriativo**
È stata aggiunta la scheda dell'opera pubblica "Aree per opere di regimazione idraulica" in quanto mancante per errore materiale (vedi TAV. DIS01_A).

Il tutto come meglio esplicitato nell'istruttoria a seguire.



63. Art.110: sono stati modificati i commi 1, 2 e 3

1. Sono fatte salvi - ed identificati con apposito segno grafico negli elaborati DIS01.A, DIS01.B, DIS01.C in scala 1: 10.000 e DIS02.1, DIS02.2, DIS02.3, DIS02.4, DIS02.5, DIS02.6, DIS02.7, DIS02.8, DIS02.9, DIS02.10, DIS02.11, DIS02.12, DIS02.13 e DIS02.14 in scala 1: 2.000 - i Piani attuativi **approvati convenzionati**, non ancora ultimati, **ovvero per i quali è in validità la relativa Convenzione**, ai sensi dell'art.17 della legge 1150/42 e dell'art. 110 L.R. 65/14: per tali aree continuano ad applicarsi le norme tecniche del Piano attuativo.

Per i Piani Attuativi per i quali è scaduta la convenzione è consentito il completamento tramite intervento diretto, con o senza modifiche alla tipologia edilizia. Qualora in convenzione non sia specificato esplicitamente, è necessario avere il parere favorevole dell'eventuale nuovo assetto planivolumetrico da parte del Commissione Tecnica Unica di Valutazione. In ogni caso non è ammesso il superamento della dotazione volumetrica complessiva ed il numero delle unità immobiliari risultanti dal Piano attuativo convenzionato. In tal caso, inoltre, vengono meno i benefici derivanti dai precedenti scomputi connessi o derivati da obblighi convenzionali e saranno pertanto dovuti in maniera integrale.

2. I Piani attuativi di cui al precedente comma sono di seguito enumerati:

- **PA-01** – Collesalvetti, approvato con DCC n.149 del 29/09/2005 e convenzionato il **15/03/2006** **10/04/2006** con atto notarile rep.n. 55941 raccolta n. 13895 denominato "Confine Est";
- **PA-02** – Collesalvetti approvato con DCC n. del 28.07.2006 e convenzionato il 28.02.2007 rep.122776 raccolta 12232 prorogata il 26.02.2018 rep.2657 raccolta 2238 denominato "Bastione al Bosco B";
- **PA-03** – Vicarello approvato con DCC n.77 del 27.10.2017 e convenzionato il 24.01.2018 rep.20498 raccolta 6620 denominato "Falaschi";
- **PA-04** – Vicarello "Centro" approvato con DCC n.15 del 22.03.2019 e convenzionato il 09.10.2019 rep.21520 raccolta 7388 denominato "Centro";
- **PA-05** – Vicarello approvato con DCC n.151 del 23.12.2019 e convenzionato il 25.05.2020 rep.3890 raccolta 3266 denominato "Il Faldo";
- **PA-06** – Vicarello approvato con DCC n.158 del 19.10. **2024** **2004** e convenzionato il 13.06.2006 rep.90985 raccolta 30262 rinnovata il 23.12.2013 rep.18207 raccolta 4992 denominato "Vicarello Sud";
- **PA-07** – Guasticce approvato con DCC n.236 del 30.12.2020 e convenzionato il 14.09.2021 rep.22866 raccolta 8446 denominato "Chiusura Est";
- **PA-08** – Guasticce_ approvato con DCC n.50 del 24.06.2013 e convenzionato il 18.12.2013 rep.44248 modificato con variante semplificata al Piano Attuativo approvata con determina n.20 del 09.01.2018 e successiva modifica DCC n.30 del 29.05.2018 convenzionato il 12.06.2018 rep. 47350 raccolta 14036 denominato "Parco a servizi";
- **PA-09** – Guasticce approvato con DCC n.50 del 14.04.1999 e n.9 del/184 del 22.01 1999 e convenzionato il 16.06.1999 rep.31465 raccolta 4823 e successive modifiche fino al 20.12.2016 rep.51718 raccolta 32865 denominato "Interporto";



- **PA-10** – Castell’ Anselmo approvato con DCC n.49 del 03.05.2022 e convenzionato il 25.05.2022 rep.26354 raccolta 20730 denominato “Zampetti”;
- **PA-11** – Vicarello approvato con DCC n.5 del 27.01.2023 e convenzionato il 22.06.2023 rep. 23929 raccolta 9301 denominato “Al Chiuso”;
- **PA-12** – Piano di Recupero di iniziativa privata “Le Querciole” approvato con determina del responsabile di servizio n.45 del 5.08.2020 e convenzionato il 24.11.2020 rep. 4162 raccolta 3488.
- **PA-13** - Collesalvetti approvato con DCC n.133 del 29.09.2011 e convenzionato il 11.09.2012 rep. 42689 raccolta 10826 denominato “via del Vione”.

3. Al decadere della convenzione dei **Ultimati** i piani attuativi di cui al comma **3-2**, gli edifici realizzati assumono automaticamente la disciplina del morfotipo come di seguito specificato:

- PA-01 – Collesalvetti: morfotipo TR4
- PA-02 – Collesalvetti: morfotipo TR4
- PA-03 – Vicarello: morfotipo-TR3
- PA-04 – Vicarello: morfotipo **TR3-TR7**
- PA-05 – Vicarello: morfotipo TPS3 per la porzione sita in Vicarello e riconoscimento area riconducibile all’art.64, comma 1 lett. d) della L.R. 65/2014 di cui all’art.59 delle presenti N.T.A. per la porzione in località “Il Faldo”
- PA-06 – Vicarello: morfotipo TR7
- PA-07 – Guasticce: morfotipo TR4
- PA-08 – Guasticce: morfotipo TPS2
- PA-09 – Guasticce: morfotipo TPS2
- PA-10– Castell’Anselmo: morfotipo TR4
- PA-11– Vicarello: morfotipo TR4
- PA-12 – Le Querciole: area agricola E6
- **PA-13** - Collesalvetti: morfotipo TR4







N=14400

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

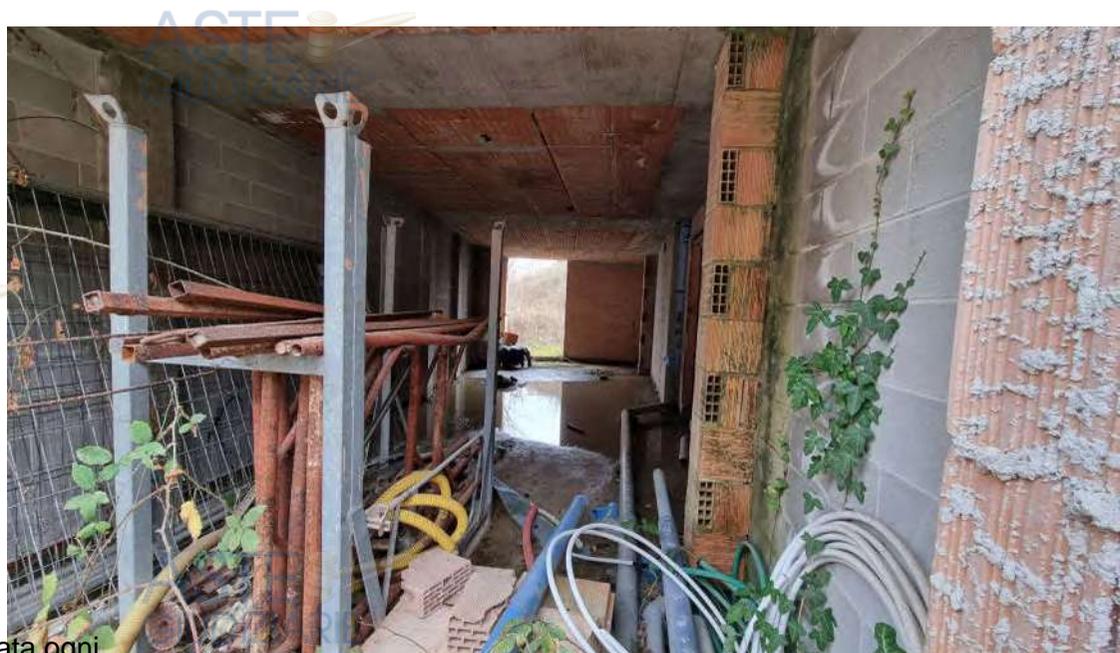
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

7 Particelle: 435, 447, 448, 450, 452, 460, 474



Comune: (LI) COLLESALVETTI
Foglio: 53
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T29091/2025
6-Lug-2025 17:25:14

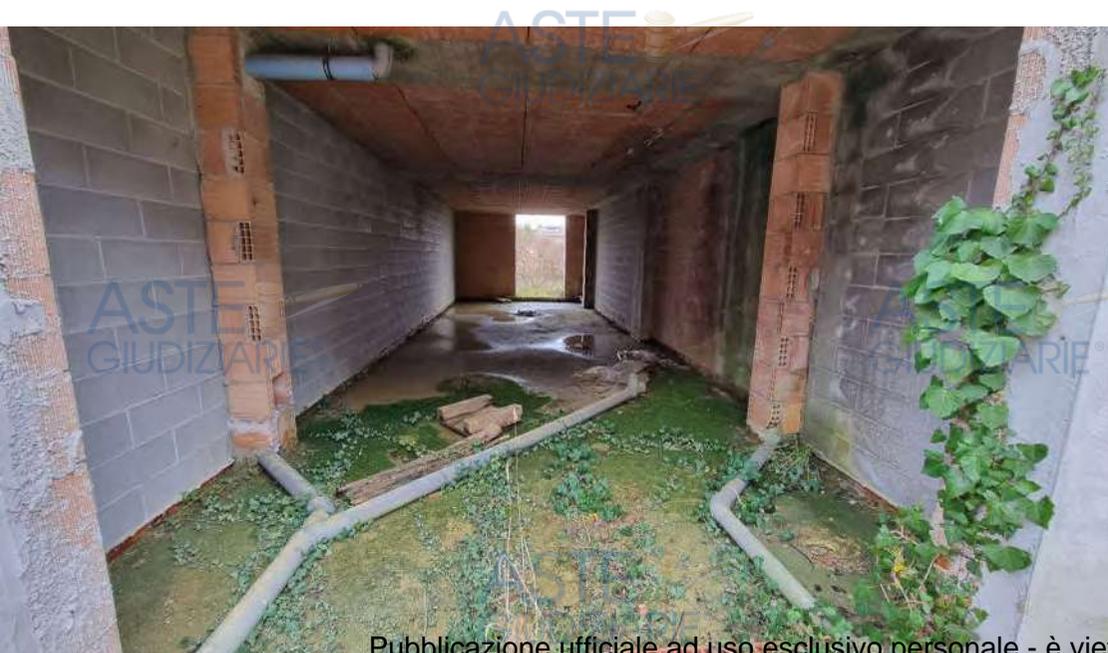


Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d



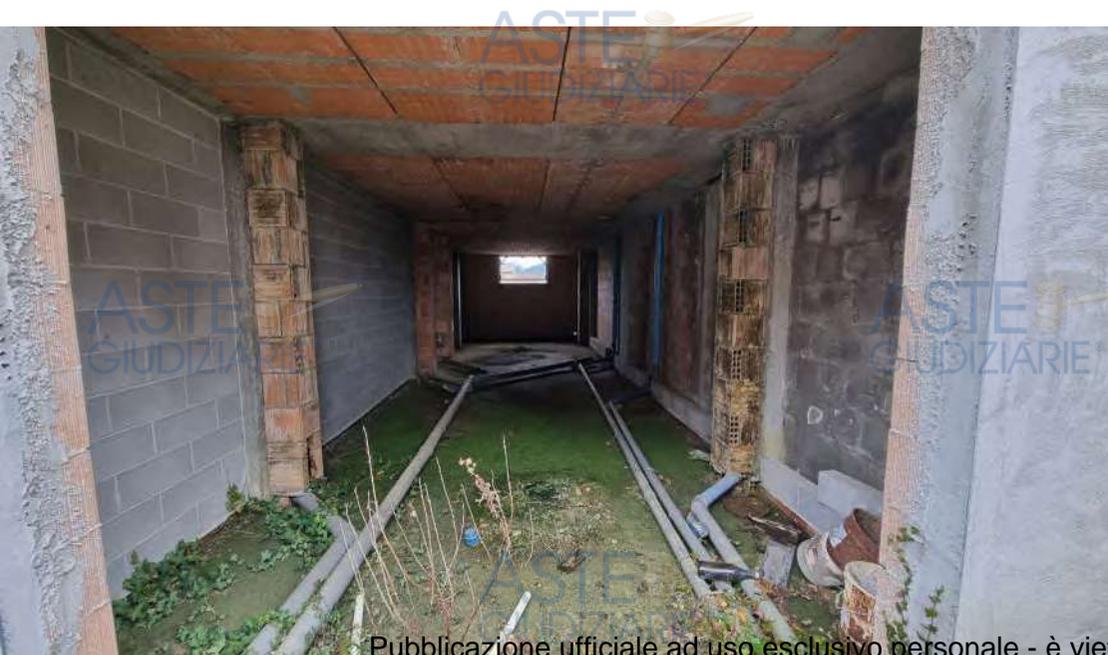


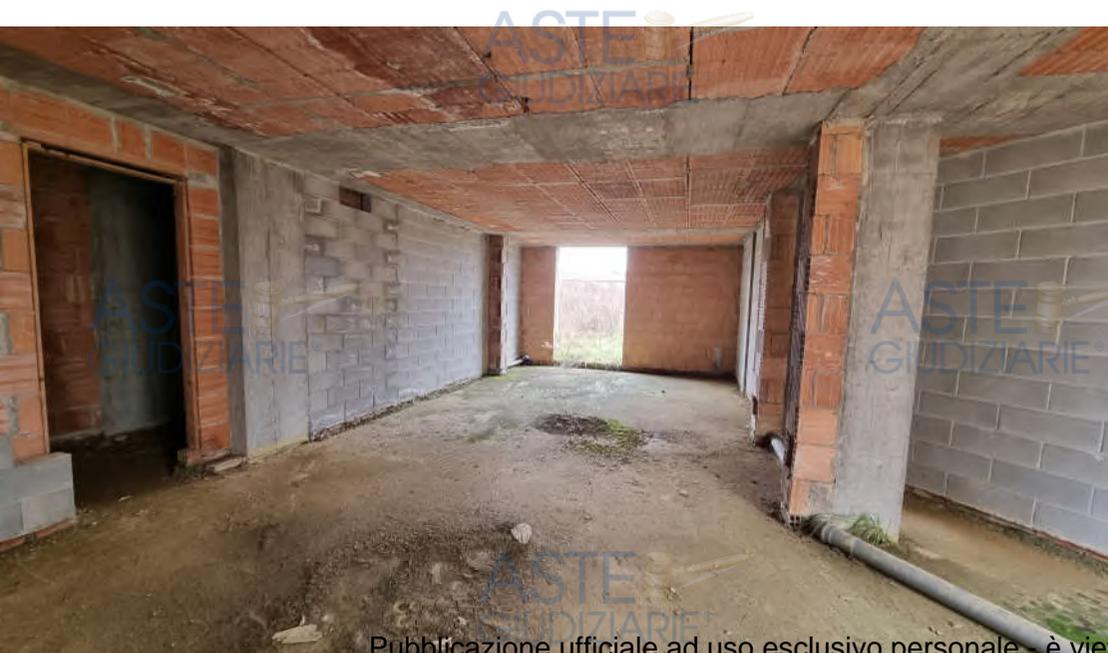
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d







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

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d





ASTE
GIUDIZIARIE

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

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

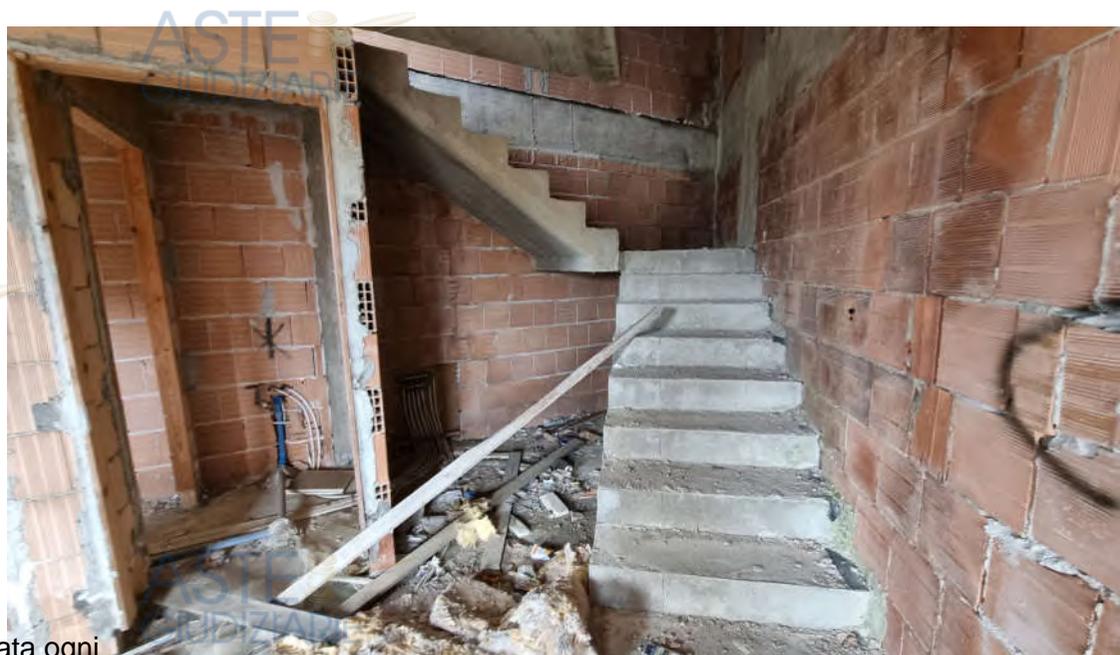
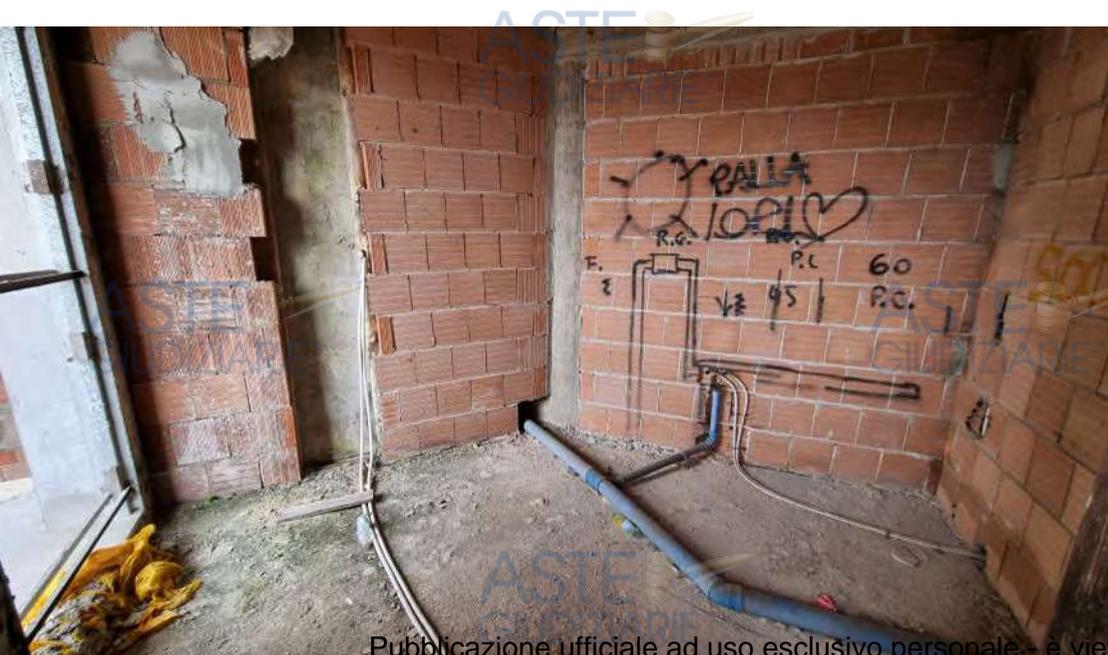
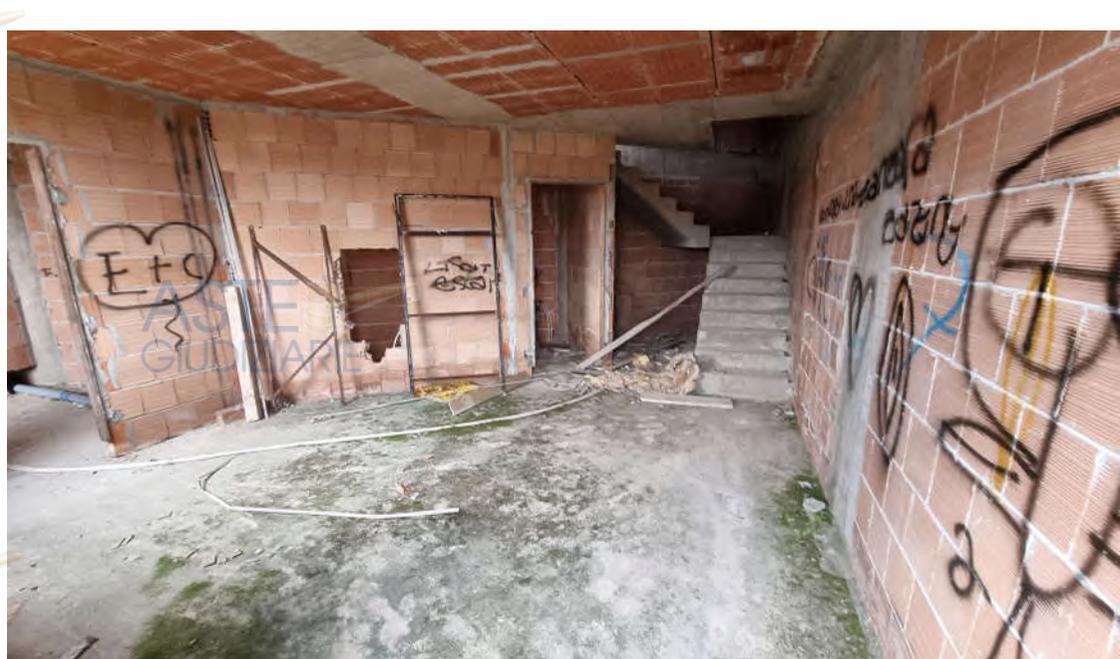
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

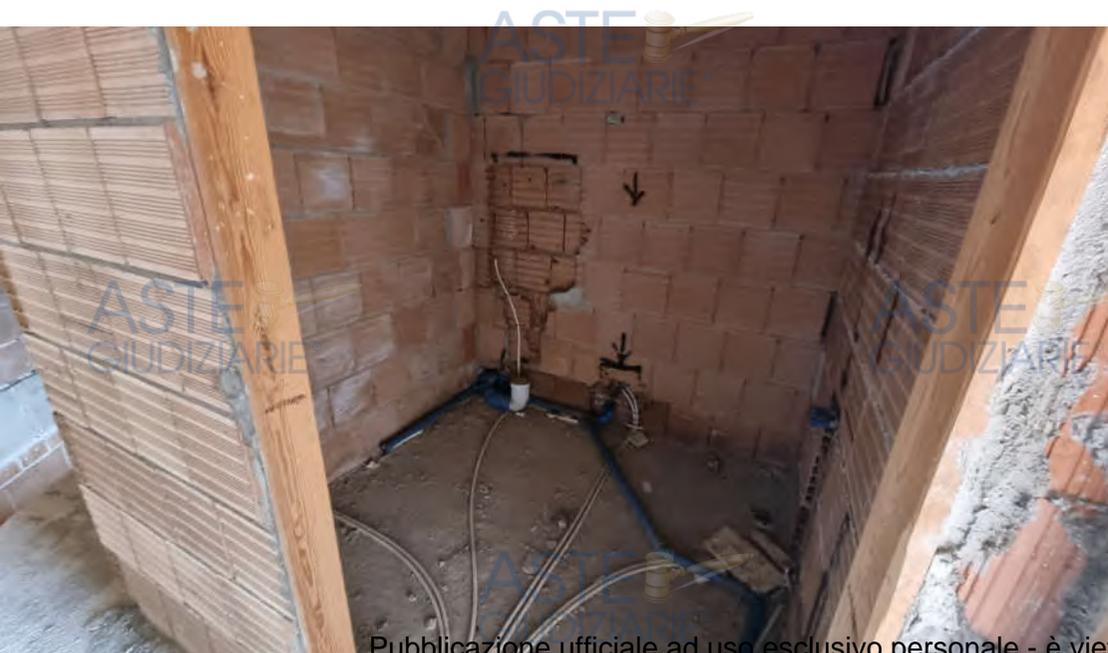


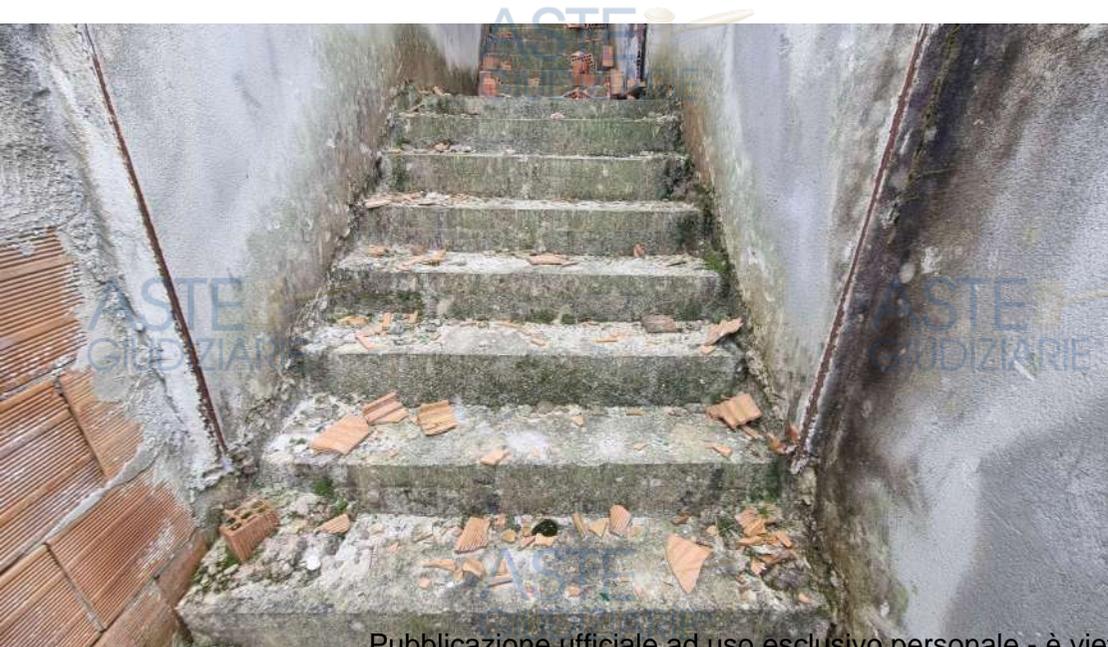


Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d





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

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d





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

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



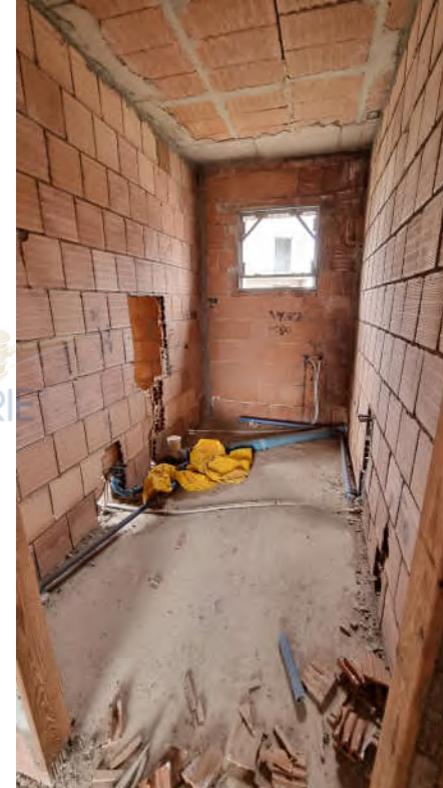
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

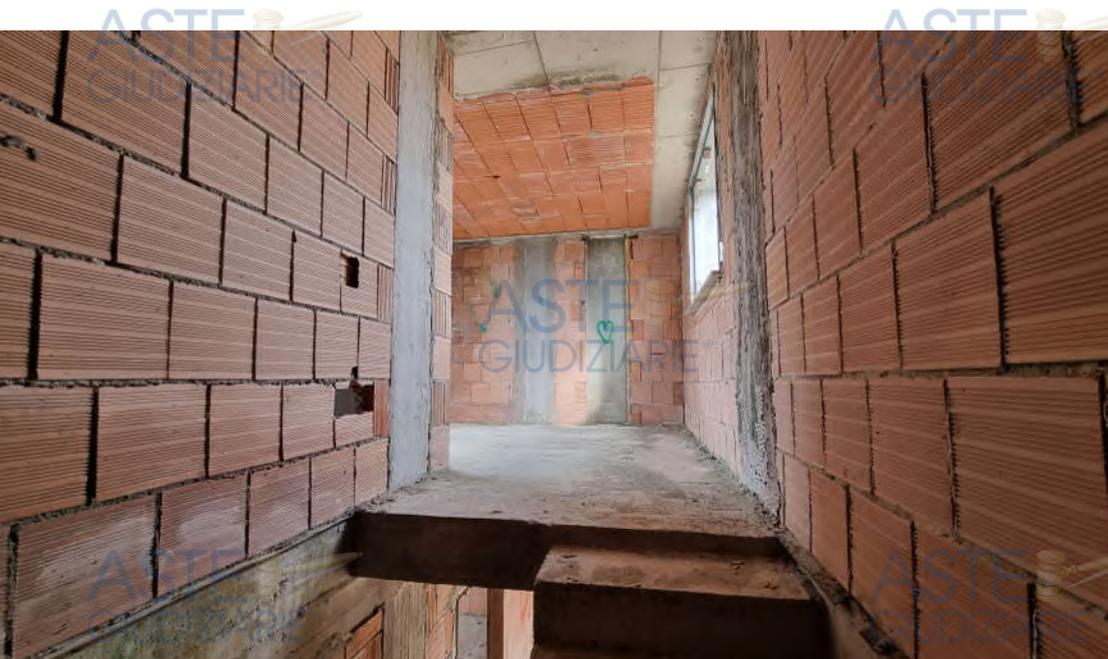


Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d



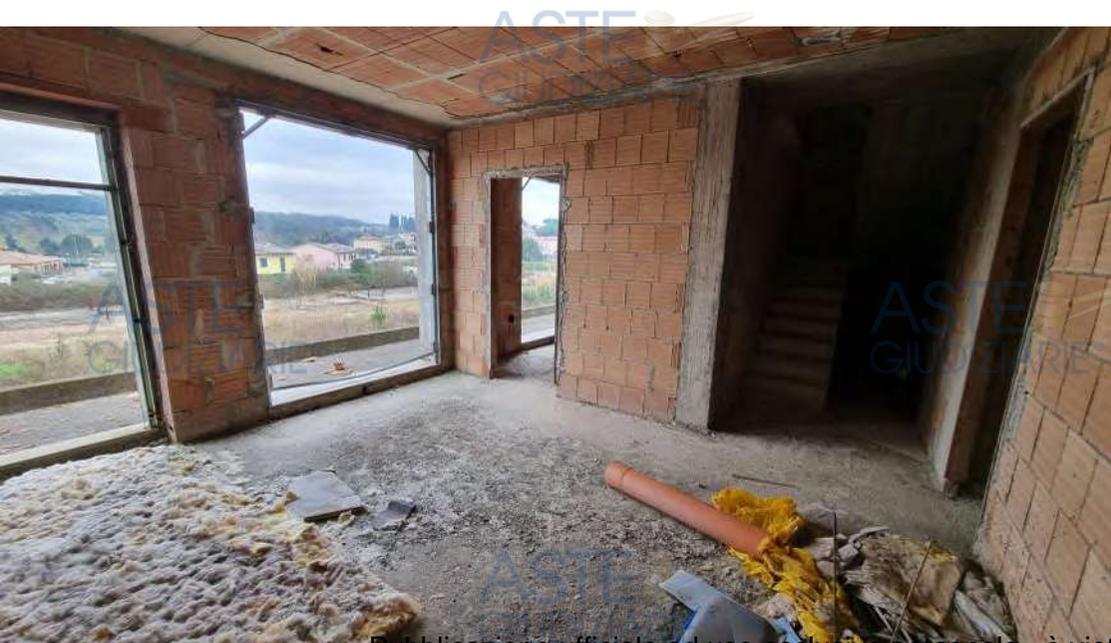


Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d







ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d





Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d





Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



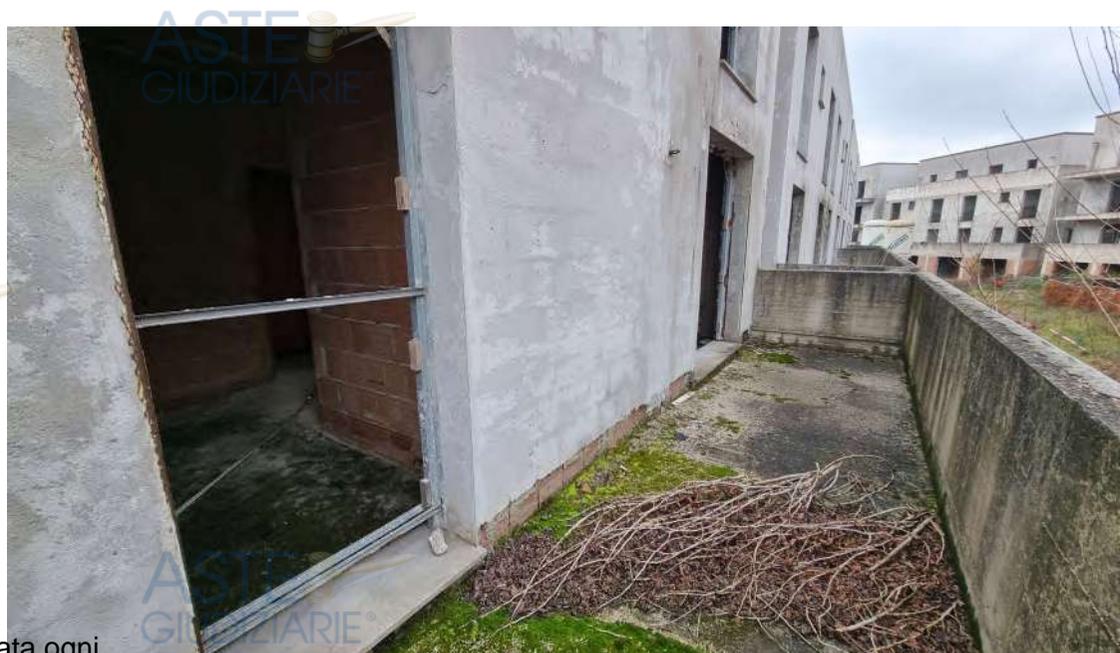
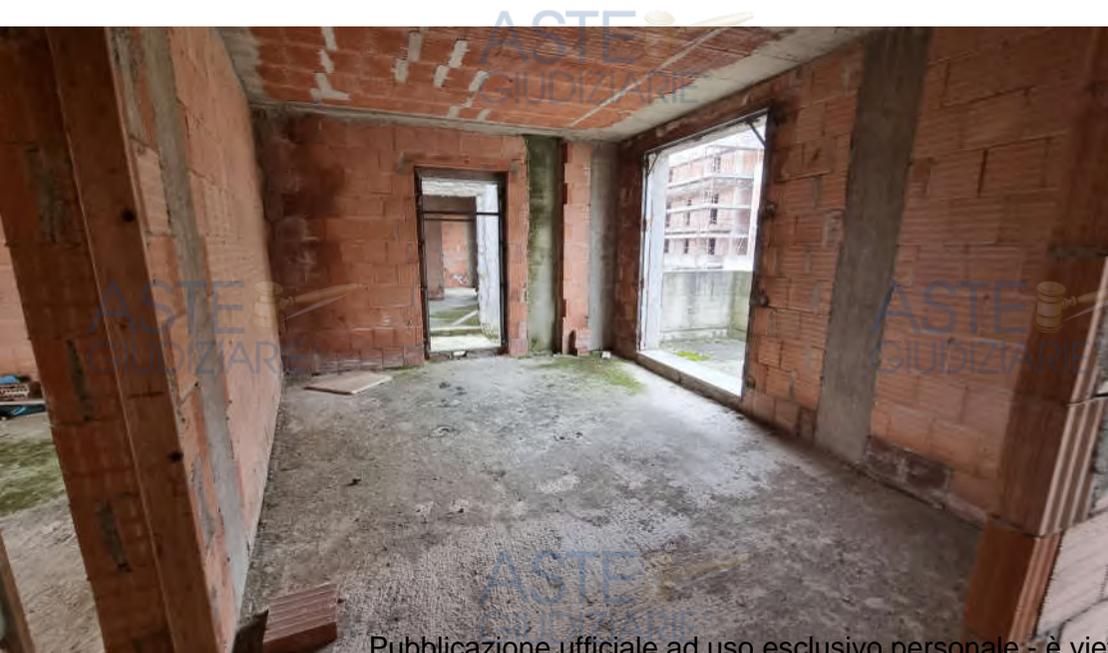
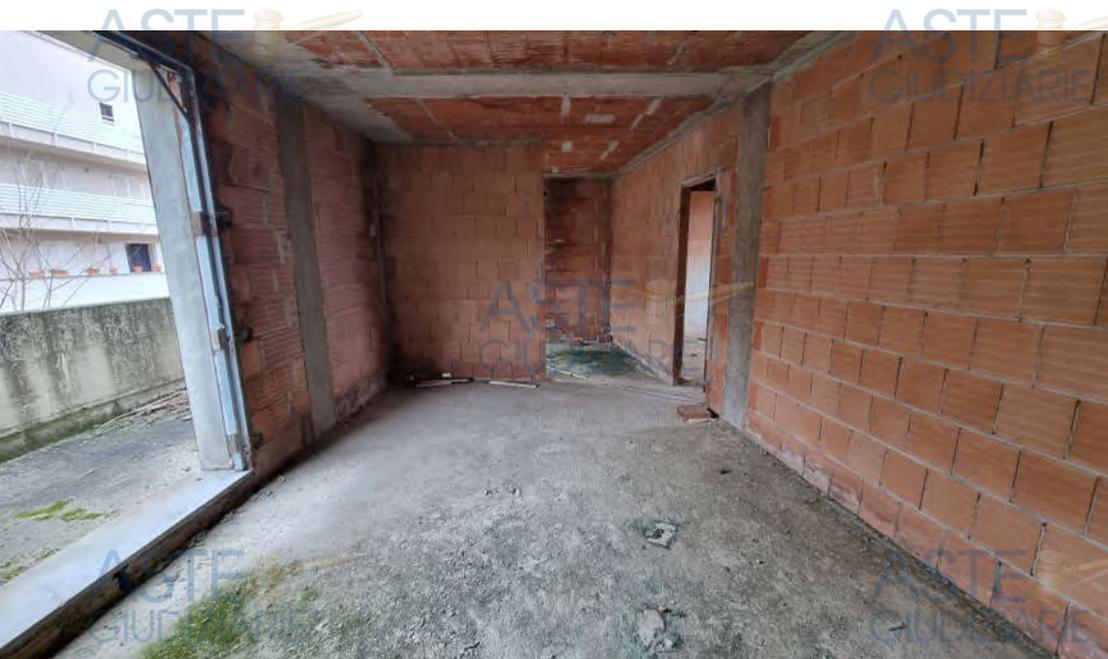
ASTE
GIUDIZIARIE®

© Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d





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

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



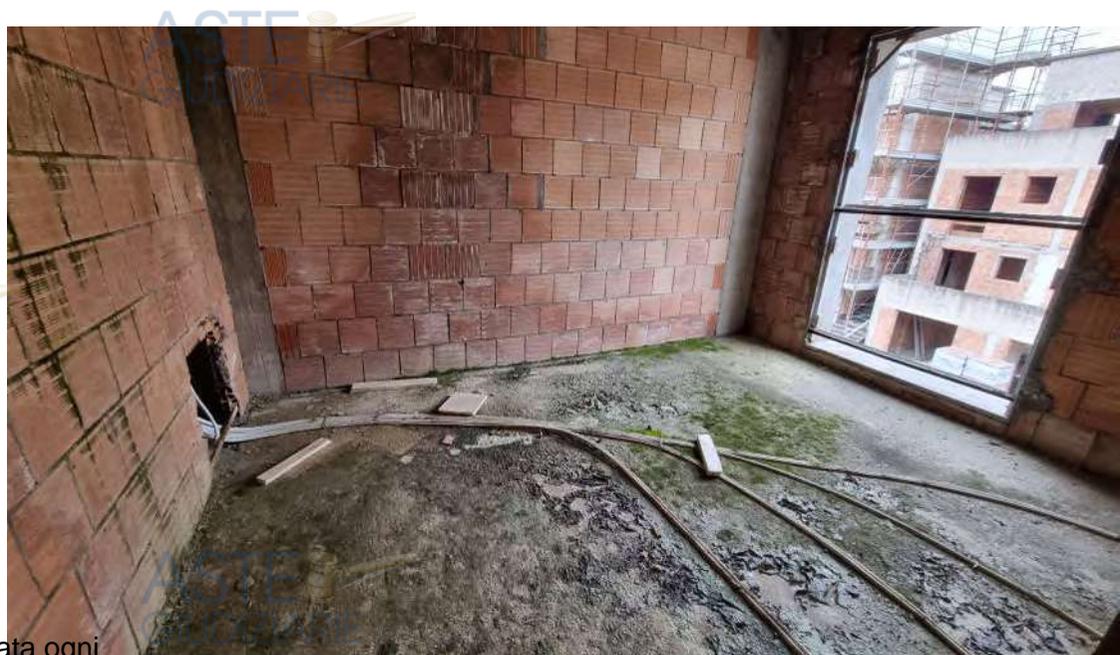
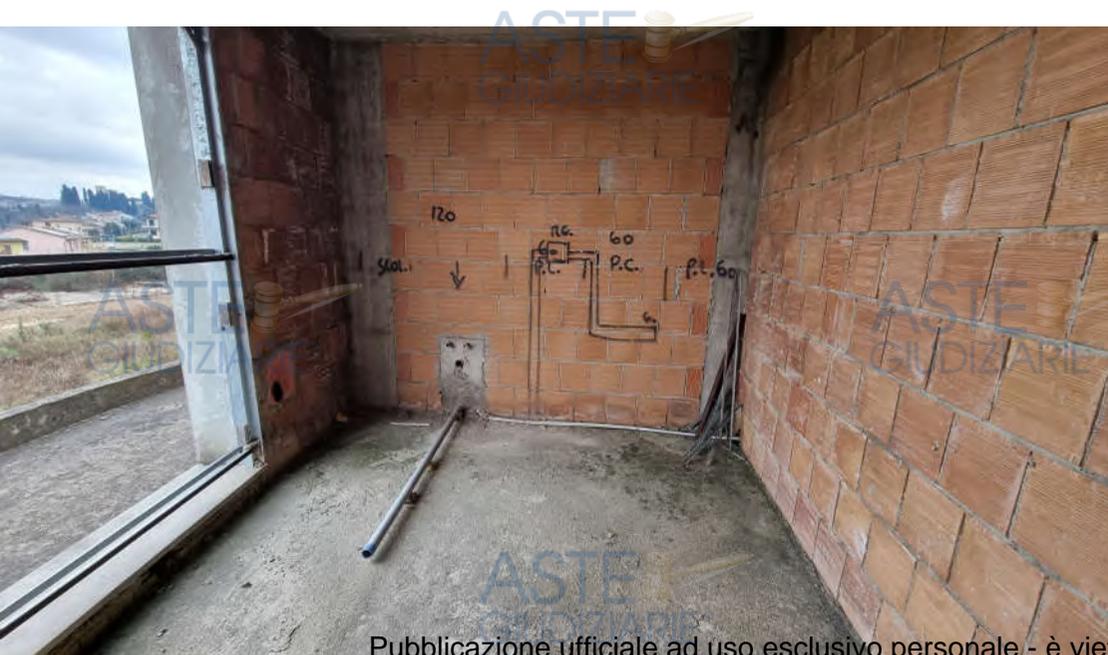
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



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

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

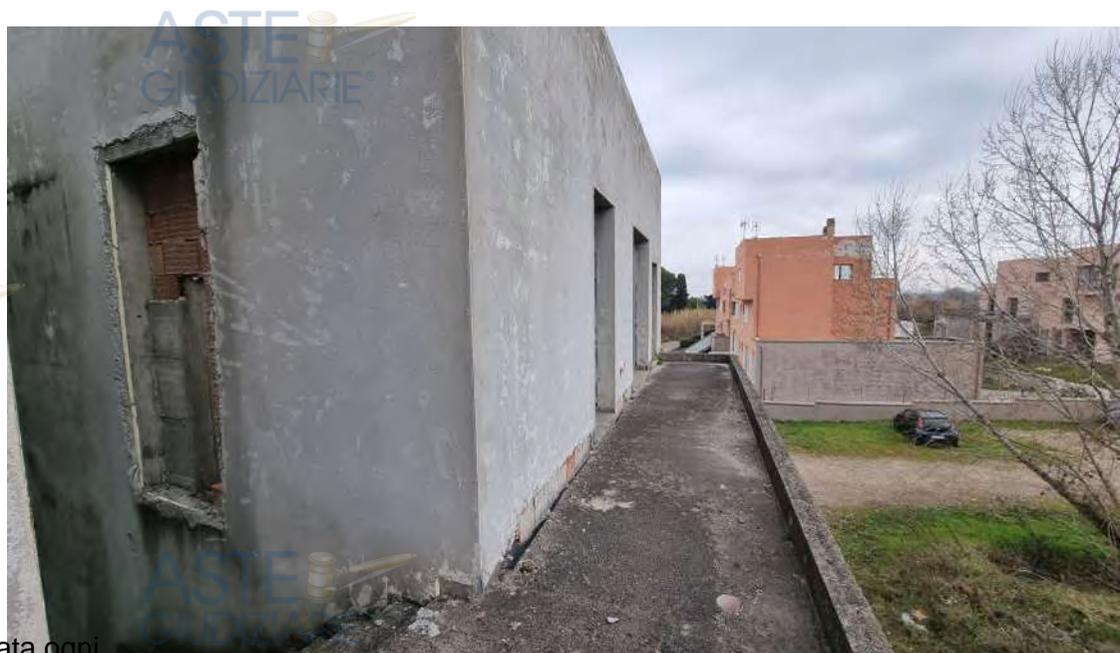


ASTE
GIUDIZIARIE®

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

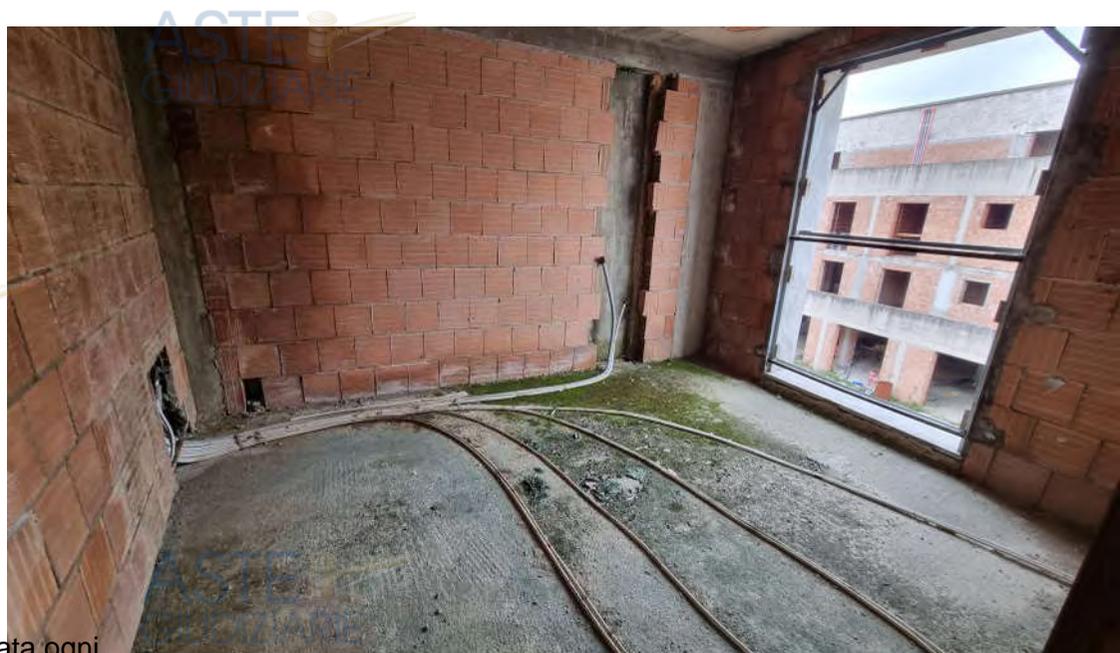
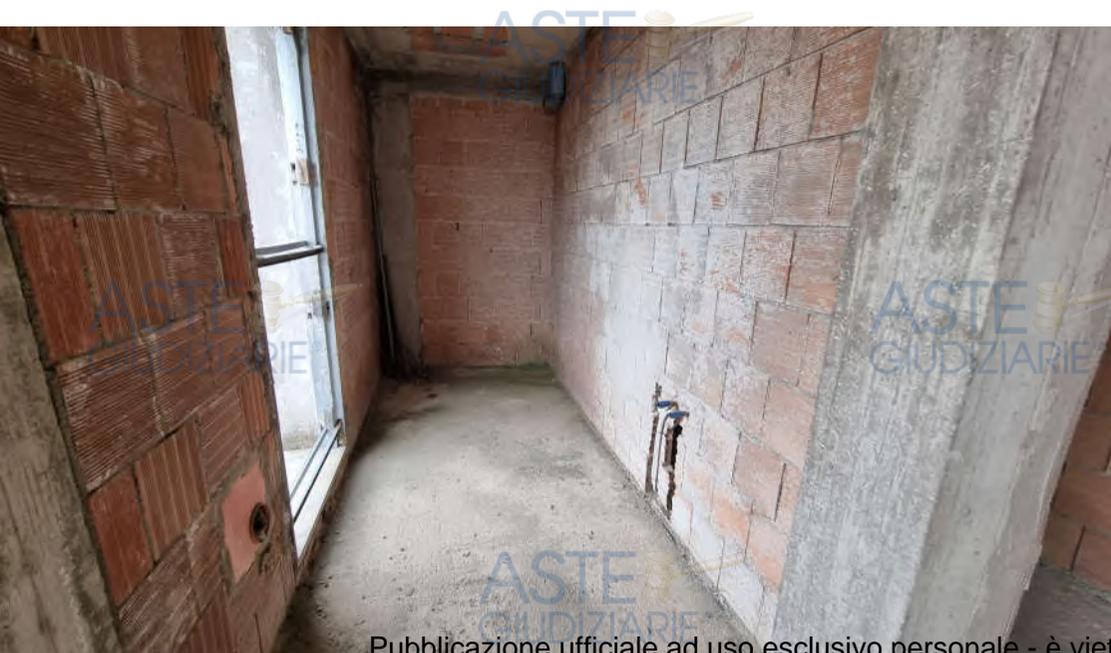
Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d





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

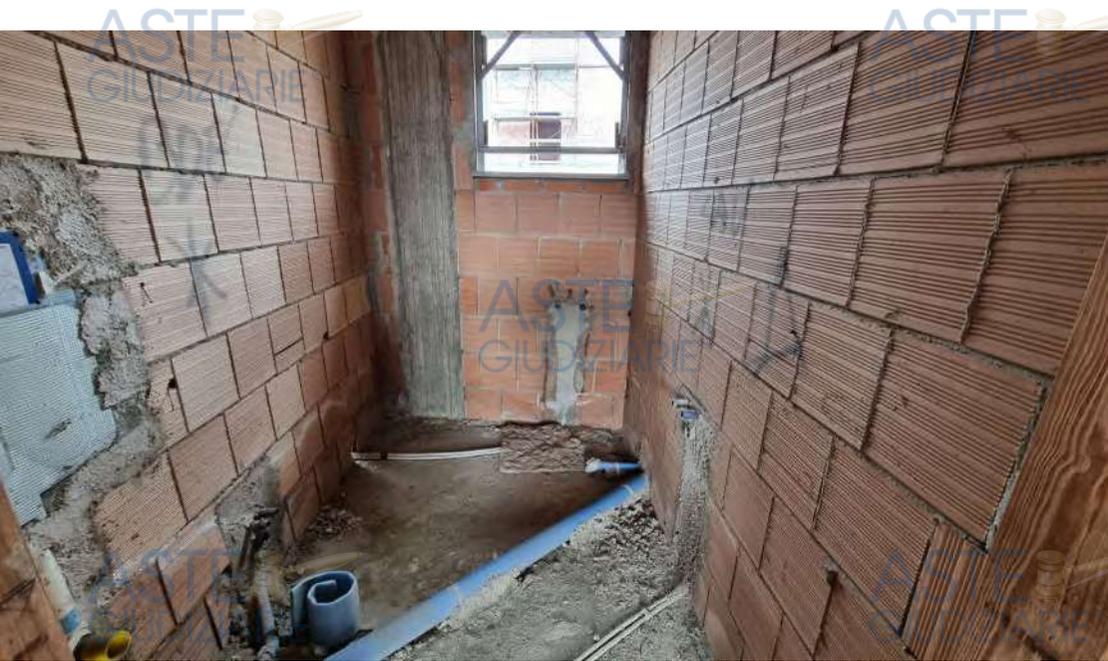
Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

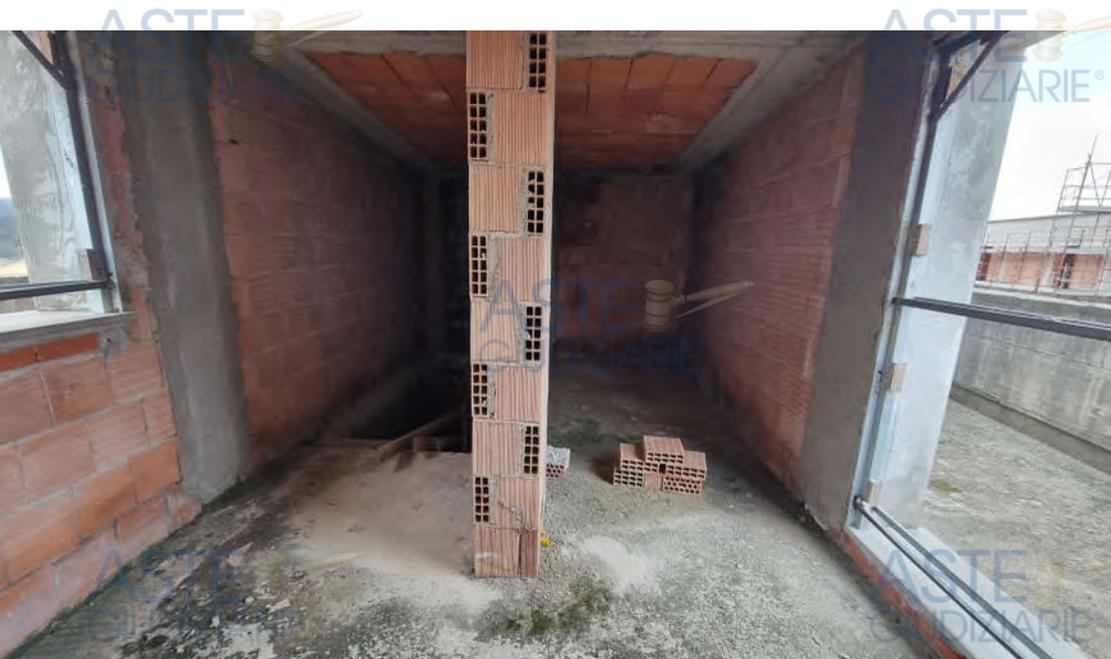
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

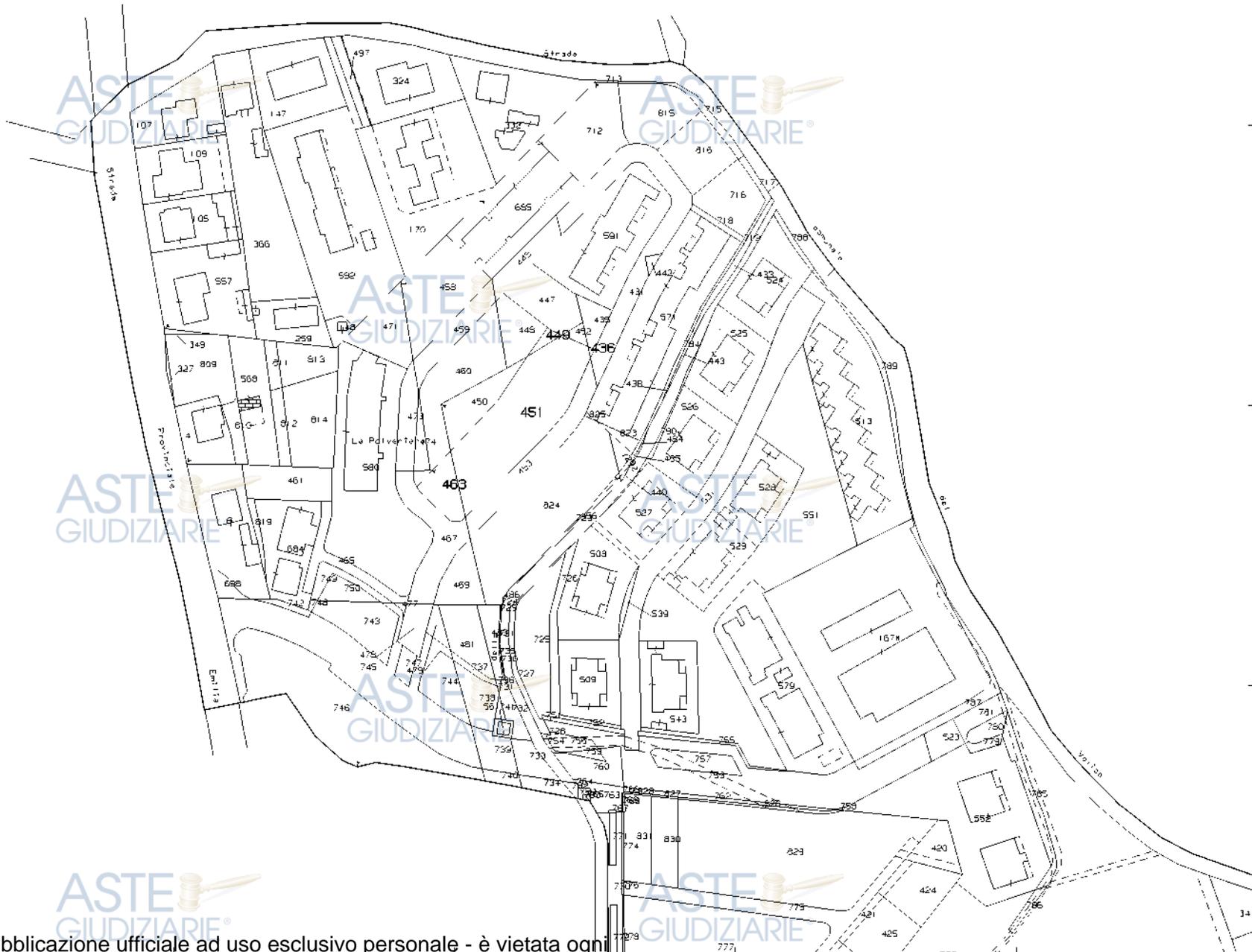








N=14400

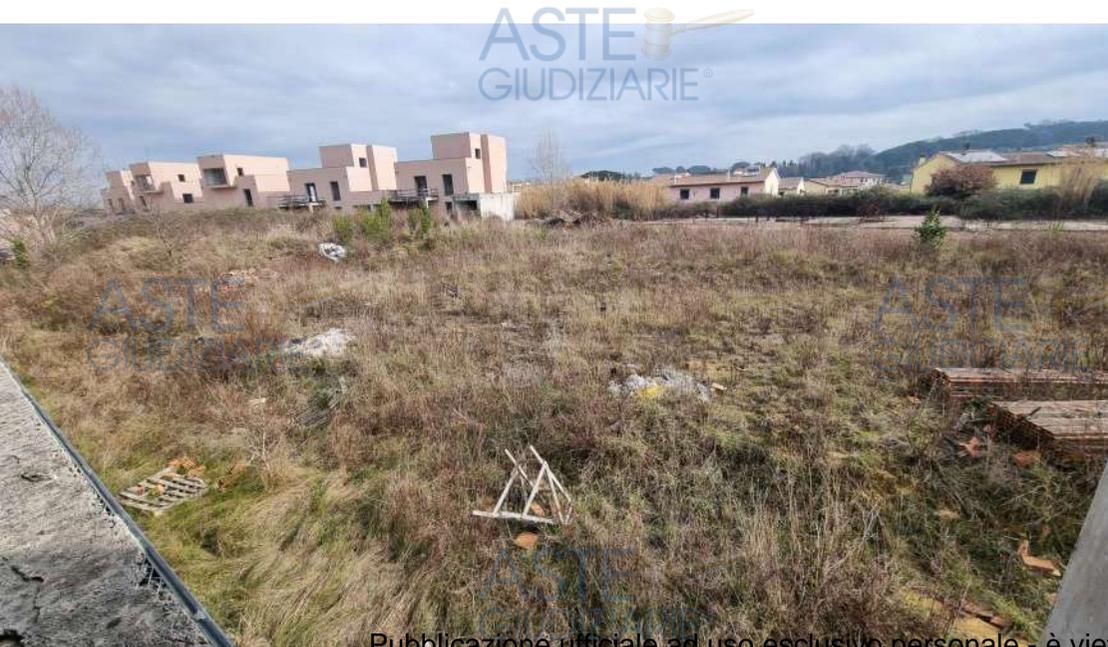


6-Lug-2025 17:26:8
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T29149/2025
 Comune: (L1) COLLESALVETTI
 Foglio: 53

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

4 Particelle: 436,449,451,463

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d





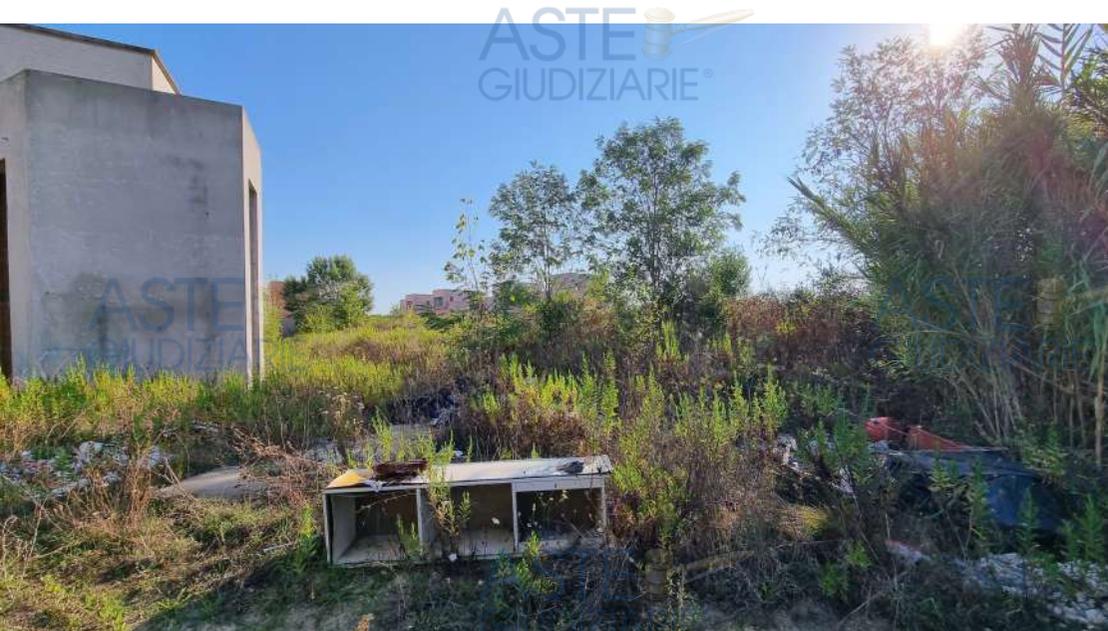
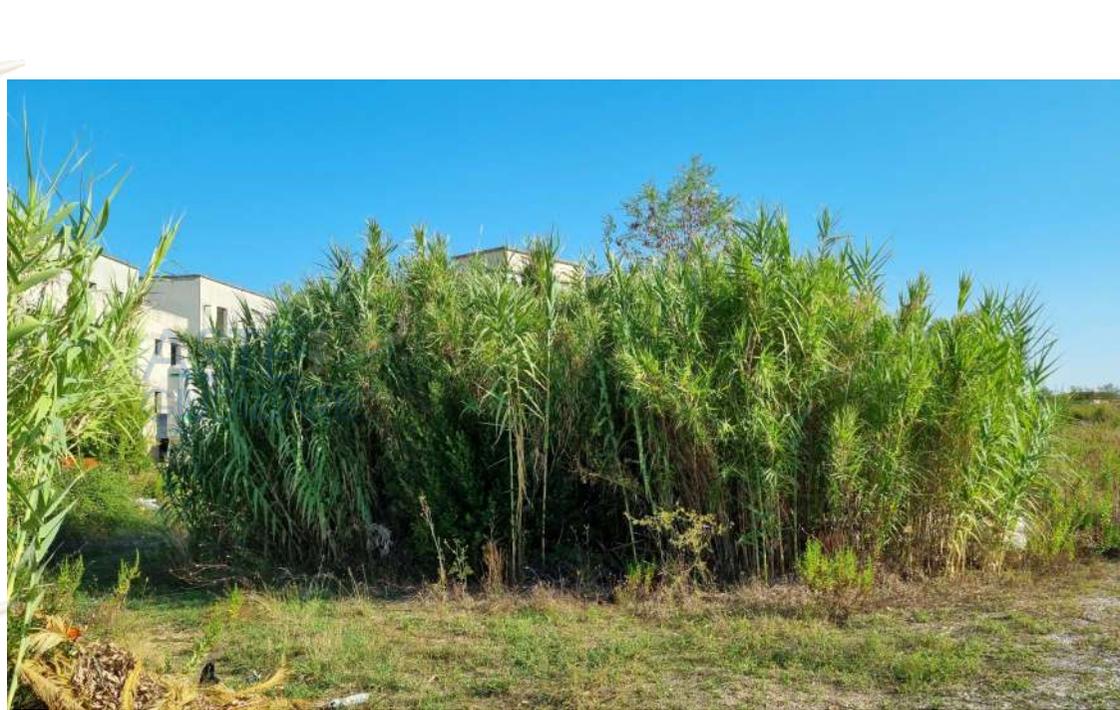


Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d





Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

