

TRIBUNALE DI LIVORNO

Ufficio Fallimenti

Sentenza e n.g.r.: **40/2023 (Sentenza) 39/2023 (ngr)**

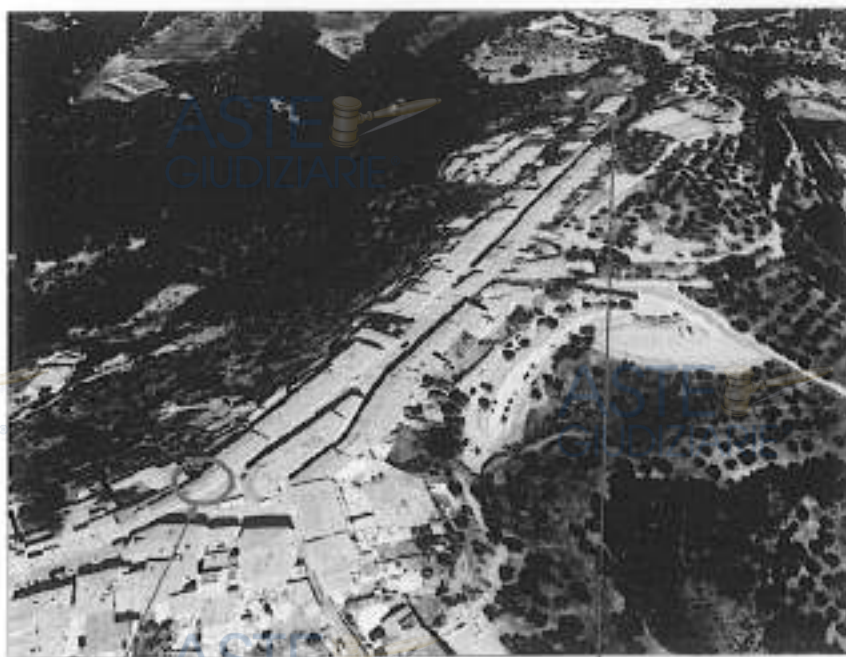
Liquidazione Giudiziale: **25/2023**

Curatore:

Rag. Paolo FERRACCI

Esperto Stimatore:

Geom. Antonino BONARRIGO



Lotto 1

Appartamento P. 1°
Piazza G. Matteotti n. 7

Lotto 2

Autorimessa P. Sem.
Via Roma snc

2ª Relazione di Stima - (quota intera)

Legenda

SUDDIVISIONE IN LOTTI	7
LOTTO 1 DI 2	8
A ANALISI PRELIMINARE	8
A.1 Inquadramento immobile oggetto di analisi	8
A.2 Identificazione catastale e verifica coerenza	8
A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	9
A.3.1 Inquadramento Urbanistico	9
A.3.2 Vincoli ambientali	10
A.3.3 Dati di Progetto	10
A.3.4 Verifica della rispondenza edilizia	10
A.4 Posizione Giuridica	10
A.4.1 Gravami sulla proprietà	10
A.4.2 Stato di possesso	11
A.4.3 Vincoli ed oneri di natura condominiale	11
A.4.4 Disciplina fiscale del trasferimento	11
A.4.5 Pendenze giudiziarie	11
A.5 Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni	11
A.5.1 Trascrizioni a favore	11
Cronologia nel ventennio	13
A.5.2 Trascrizioni contro	14
A.5.3 Iscrizioni contro	15
B DESCRIZIONE GENERALE	18
B.1 Descrizione del Bene	18
B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	19
B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione	19
C STIMA DEL BENE	20
C.1 Scelta della modalità di vendita dei lotti	20
C.2 Scelta del procedimento di stima	20
C.2.1 Beni Comparabili	23
C.3 Determinazione del valore di mercato	24
C.4 Determinazione del prezzo a base d'asta	27
C.5 Offerta minima	29
D CONCLUSIONI	30
• VALORE DI MERCATO IN CIFRA TONDA € 117.000,00	30
• VALORE A BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA) € 101.000,00	30
• OFFERTA MINIMA € 75.750,00	30
LOTTO 2 DI 2	31
A ANALISI PRELIMINARE	31
A.1 Inquadramento immobile oggetto di analisi	31
A.2 Identificazione catastale e verifica coerenza	31
A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	33
A.3.1 Inquadramento Urbanistico	33
A.3.2 Vincoli ambientali	33
A.3.3 Dati di Progetto	33
A.3.4 Verifica della rispondenza edilizia	33
A.4 Posizione Giuridica	34
A.4.1 Gravami sulla proprietà	34
A.4.2 Stato di possesso	34

A.4.3	Vincoli ed oneri di natura condominiale	35
A.4.4	Disciplina fiscale del trasferimento	35
A.4.5	Pendenze giudiziarie	35
A.5	Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni	35
A.5.1	Trascrizioni a favore	37
	Cronologia nel ventennio	38
A.5.2	Trascrizioni contro	39
A.5.3	Iscrizioni contro	41
B	DESCRIZIONE GENERALE	41
B.1	Descrizione del Bene	42
B.2	Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	42
B.3	Caratteristiche della zona di ubicazione	43
C	STIMA DEL BENE	43
C.1	Scelta della modalità di vendita dei lotti	43
C.2	Scelta del procedimento di stima	46
C.3	Determinazione del valore di mercato	47
C.4	Determinazione del prezzo a base d'asta	49
C.5	Offerta minima	49
D	CONCLUSIONI	49
■	VALORE DI MERCATO IN CIFRA TONDA € 11.000,00	49
■	VALORE A BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA) € 9.500,00	49
■	OFFERTA MINIMA € 7.125,00	50
E	ALLEGATI	50
LOTTO 1		50
E.1	Agenzia delle Entrate – Catasto di Livorno	50
E.1.1	Estratto di Mappa	50
E.1.2	Visura storica fg 34 p.lla 290 sub 5	50
E.1.3	Planimetria catastale fg 34 p.lla 290 sub 5	50
E.2	Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno	50
E.2.1	Ispesione per soggetto (Rossi Massimo)	50
E.2.2	NT – Trasc. part. 4930/2005	50
E.2.3	NT – Trasc. part. 2259/2003	50
E.2.4	NT – Trasc. part. 9005/1994	51
E.2.5	NT – Trasc. part. 6622/2024	51
E.2.6	NT – Trasc. part. 3439/2025	51
E.2.7	NT – Isc. part. 2676/2005	51
E.2.8	NT – Isc. part. 981/2015	51
E.2.9	NT – Isc. part. 1449/2023	51
E.2.10	NT – Isc. part. 1450/2023	51
E.3	Identificazione Progettuale	51
E.3.1	Estratto DIA 49/2004 e Abitabilità	51
E.3.2	Attestazione di Abitabilità 2004	51
E.3.3	Estratto DIA 49/2004 – tavola di progetto	51
E.4	Documentazione Fotografica	51
LOTTO 2		52
E.1	Agenzia delle Entrate – Catasto di Livorno	52
E.1.1	Estratto di Mappa	52
E.1.2	Elaborato Planimetrico- fg 34 p.lla 170	52
E.1.3	Elenco Subalterni - fg 34 p.lla 170	52
E.1.4	Visura storica - fg 34 p.lla 170 sub 5	52
E.1.5	Planimetria catastale- fg 34 p.lla 170 sub 5	52

E.2	Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno.....	52
E.2.1	Ispezione per immobile - fg 34 p.lla 170 sub 5.....	52
E.2.2	NT – Trasc. part. 1562/2013.....	52
E.2.3	NT – Trasc. part. 5543/2001.....	52
E.2.4	NT – Trasc. part. 6622/2024.....	52
E.2.5	NT – Trasc. part. 3439/2025.....	52
E.2.6	NT – Isc. part. 981/2015.....	52
E.2.7	NT – Isc. part. 1449/2023.....	52
E.2.8	NT – Isc. part. 1450/2023.....	52
E.3	Identificazione Progettuale.....	52
E.3.1	Estratto Prat. Ed. 102/99.....	52
E.3.2	Attestazione di Agibilità (Prat. Ed. 102/99).....	52
E.3.3	Estratto Tav. Variante (Prat. 102/99).....	52
E.4	Documentazione Fotografica.....	52

Il sottoscritto _____, geometra libero professionista,
iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n° 730, con studio
in Cecina, Via G. Verga n° 7, in qualità di esperto stimatore incaricato,

premess

- che il Curatore del fallimento intestato, Rag. Paolo Ferracci, comunicava allo scrivente il conferimento dell'incarico quale esperto stimatore dei beni immobili ricadenti nella procedura in oggetto;
- che lo scrivente riceveva altresì incarico di trascrivere la sentenza di fallimento;
- che lo scrivente, effettuava la ricognizione dei beni immobili ricadente nella procedura, che si trovano nel Comune di Riparbella, procedendo alle verifiche ed ai rilievi di rito;
- che in data 19/08/2024 lo scrivente depositava la perizia di stima e i relativi allegati che riguardava la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà degli immobili ricadenti nella liquidazione giudiziale di cui alla sentenza n° 40/2023;
- che successivamente il Curatore, Rag. Paolo Ferracci, ha chiesto allo scrivente di aggiornare la perizia di stima prendendo a riferimento la quota intera di proprietà in quanto, nel frattempo, era stata devoluta l'eredità di _____ deceduta, in data 21/06/2022, alla quale erano chiamati gli eredi _____ e le figlie _____ ma queste ultime hanno rinunciato all'eredità con atto registrato a Livorno in data 26/04/2024 al n° 1663 serie 4;
- che a fronte della suddetta richiesta il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare, rispetto alla perizia già depositata, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie, nonché i valori di stima.

visto

l'esito degli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa - Territorio Catasto, l'Agenzia delle Entrate di Livorno - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare ed il Comune di Riparbella considerato che i quesiti posti sono i seguenti:

- *procedere alla stima del valore di mercato della piena proprietà dei beni immobili di proprietà del ed alla verifica della conformità edilizia ed urbanistica dei detti beni;*

quanto sopra visto e considerato si espone di seguito quanto elaborato.

La relazione di stima si articola in tre capitoli oltre le conclusioni e gli allegati per ognuno dei lotti:

- **A) Indagini Preliminari** - che riguardano tutti gli aspetti giuridici del bene quali, la sua conformità catastale, urbanistica ed edilizia e le trascrizioni ed iscrizioni;
- **B) Descrizione Generale** - che fornisce informazioni sul bene. Sul fabbricato e/o complesso immobiliare di cui il bene trattato è parte, oltre che sulla zona ove lo stesso è ubicato;
- **C) Stima del Bene** - che individua i criteri adottati per procedere alla valutazione del bene.
- **D) Conclusioni**
- **E) Allegati**

Suddivisione in Lotti

Ricadono nella procedura due unità immobiliari ubicate entrambe nel Comune di Riparbella ma comprese in edifici distinti. Vista la dislocazione, la consistenza e la destinazione dei beni, si ritiene opportuno costituire **due lotti** distinti al fine di favorire la vendita delle singole porzioni immobiliari.



LOTTO 1 di 2**A ANALISI PRELIMINARE****A.1 Inquadramento Immobile oggetto di analisi**

Diritto di piena proprietà di unità abitativa compresa in un edificio in linea con accesso e affaccio principale su piazza G. Matteotti posta lungo la via Roma che costituisce l'arteria principale lungo la quale si snoda il nucleo storico di Riparbella.

L'appartamento è situato al piano primo ed è costituito da sala, cucina abitabile, due camere, bagno, due ripostigli.

E' compresa la quota proporzionale sulle parti comuni dell'intero edificio, così come determinate dall'art 1117 del C.C.

Detta unità immobiliare è di proprietà, di _____, nato a Cecina il 03.04.1973 per averla acquistata, per la quota di piena proprietà di un mezzo, con atto⁽¹⁾ notaio Anna Alterio in data 6 maggio 2005 rep. 73.166 racc. 13.253 e per averla ereditata, per la quota di 1/2 di piena proprietà, da Benedetta Rossi, nata a Livorno il 05/01/1973 e deceduta a Riparbella il 21/06/2022..

L'appartamento confina con parti comuni, affaccio su piazza Matteotti, salvo se altri.

L'unità abitativa è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatta dal P.I. Alberto Grifoni in data 02/10/2019, che pone la stessa in classe energetica "E".

A.2 Identificazione catastale e verifica coerenza

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati interamente in ditta a _____ nato a _____ ed è come di seguito identificata:

(1) cfr. punto A.5.1.1

foglio **34** di **Riparbella**

- particella **290** sub **5**

cat. A/2 - cl. 2^a - cons. 5,5 vani - S. cat. di 107 mq - rend. di € 525,49

Al sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del D.L. n. 78/2010 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122, dal sopralluogo e dalle indagini espletate, relativamente alle normative catastali richiamate, è emerso quanto segue.

Conformità soggettiva

I dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto, e l'intestazione catastale è coerente con il titolo di provenienza ⁽²⁾

Conformità oggettiva

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto in quanto non sussistono incoerenze rilevanti tali da influire sulla consistenza e sulla categoria e quindi sul calcolo della rendita catastale, e dare di conseguenza luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria.

A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

A.3.1 Inquadramento Urbanistico

Nel Piano Strutturale vigente l'edificio che comprende l'unità abitativa in oggetto è compreso nel "Territorio Urbanizzato", ai sensi dell'art. 4 della LRT 65/2014 e all'interno del perimetro del "Centro Storico".

Nel vigente Regolamento Urbanistico l'edificio è classificato tra gli Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico,

(2) cfr. punto A.5.1.1

architettonico ed ambientale (E.E.V.).

A.3.2 Vincoli ambientali

L'edificio che comprende la porzione immobiliare in oggetto non è assoggettato ai vincoli derivanti dal D.Lgs 42/2004.

A.3.3 Dati di Progetto

L'edificio di cui è parte l'unità abitativa in argomento, è stato ultimato in data anteriore al 1° settembre 1967. Dal portale cartografico della Regione Toscana, nella tavola della periodizzazione dei sedimi edilizi, il fabbricato viene dato per esistente al 1897.

L'appartamento è stato oggetto di ristrutturazione in forza di Denuncia di Inizio Attività depositata in data 12/05/2004 prot. 3577 (Prat. Ed. 17/2004) ⁽³⁾ e Variante in Corso d'Opera depositata in data 28/09/2004 prot. 6518 (Prat. Ed. 49/2004) ⁽⁴⁾.

A.3.4 Verifica della rispondenza edilizia

Dal rilievo eseguito nel corso del sopralluogo in data 31 dicembre 2024 non si sono rilevate incoerenze rilevanti tra lo stato di fatto e lo stato derivante dai titoli sopra richiamati.

A.4 Posizione Giuridica

A.4.1 Gravami sulla proprietà

Nell'atto di acquisto⁽⁵⁾ dell'immobile in oggetto non sono riportati gravami formali e/o apparenti. Nelle intestazioni catastali storiche e nell'atto sopra indicato non vi è evidenza di censi o livelli che gravano sull'unità immobiliare.

⁽³⁾ cfr. Allegato E.3.1 – frontespizio DIA 17/2004
⁽⁴⁾ cfr. Allegato E.3.2 – frontespizio DIA 49/2004
⁽⁵⁾ cfr. punto A.5.1.1 – atto notaio Alterio

A.4.2 Stato di possesso

L'unità immobiliare è libera in custodia al Curatore nominato.

A.4.3 Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio costituito.

A.4.4 Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento è soggetto ad imposta di registro, ipotecaria e catastale. La categoria catastale dell'unità immobiliare permette, qualora sussistano i requisiti soggettivi dell'aggiudicatario, di usufruire delle agevolazioni "prima casa".

A.4.5 Pendenze giudiziarie

In capo alla porzione immobiliare non risultano pendenze giudiziarie trascritte.

A.5 Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Presso l'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e fino alla data del 11/04/2025, riguardo ai beni oggetto della procedura, sono pubblicate le formalità che di seguito si riportano.

A.5.1 Trascrizioni a favore**A.5.1.1 Part. 3439 del 25/03/2025**

Atto per causa di morte **denuncia di successione** - Ufficio del Registro di Pontedera in data 21/03/2025, rep. 98670/88888/25:

a favore

, nato a (

per diritto di proprietà

della quota di $\frac{1}{2}$;

in regime di separazione dei beni;

contro

nata a _____ il _____
per _____

diritto di proprietà quota di ½;

oggetto

oltre ad altro bene,

- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **290** sub. **5**, Piazza Matteotti nc 7.

*Nel quadro "D" della nota di trascrizione viene specificato «... devoluzione per legge -
coniuge/parte dell'unione civile -
chiamato rinunciatario -
chiamato rinunciatario »*

A.5.1.2 Part. 4930 del 11/05/2005

Atto di **compravendita** **Notaio Anna Alterio** in data 06/05/2005, rep. 73166 racc. 13253:

a favore

_____, nato a _____, c.f. _____

per diritto di proprietà quota di ½ in regime di separazione dei beni;

_____, nata a _____ il _____

per diritto di proprietà quota di ½ in regime di separazione dei beni;

contro

_____, nato a _____, c.f. _____

per intero diritto di proprietà di bene personale;

oggetto

immobile:

- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **290** sub. **5**, Piazza Matteotti nc 7.

Cronologia nel ventennio

A.5.1.3 Part. 2259 del 05/03/2003

Atto per causa di morte – denuncia di successione - Ufficio
del Registro di Pontedera in data 09/04/2002, rep.
45/982:

a favore

nato a

diritto di proprietà per quota di

50/300;

nato a

il

diritto di proprietà per quota di

100/1200;

nata a

il

diritto di proprietà per quota di

100/1200;

nata a

il

diritto di proprietà per quota di

100/1200;

nata a

diritto di proprietà per quota di 100/1200;

contro

nata a

il

diritto di proprietà per quota di

50/100;

oggetto immobile:

Unità immobiliare censita al **Catasto**
Fabbricati, al foglio **34** di **Riparbella**
particella **290** sub. **5**, Piazza Matteotti nc 7.

A.5.1.4 Part. 9005 del 19/11/1994

Atto di compravendita Notaio **Francesco Marcone** in data
11/11/1994, rep. 29821:

a favore V

nato a

diritto di proprietà per quota di $\frac{1}{2}$;

nata a 1 , il

diritto di proprietà per quota di $\frac{1}{2}$;

contro

nato a

il

diritto di piena proprietà;

oggetto

immobile:

- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **290** sub. **5**, Piazza Matteotti nc 8.
Si precisa che il civico 8 corrisponde all'attuale civico 7.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio è garantita.

A.5.2 Trascrizioni contro

A.5.2.1 Part. 6622 del 29/05/2024

Atto **giudiziario - sentenza di apertura di liquidazione giudiziaria** emessa dal **Tribunale di Livorno** in data 17/07/2023, rep. 64/2023:

a favore

MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO ROSSI MASSIMO;

contro

, nato a _____ c.f.

per diritto di proprietà

quota di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni;

oggetto

immobile:

- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **290** sub. **5**;
- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella**

particella **170** sub. **5**, Cat. C/6, via Roma n°
49.

A.5.3 Iscrizioni contro

A.5.3.1 Part. 2676 del 11/05/2005

Ipoteca volontaria nascente da **garanzia di mutuo** in forza
dell'atto **notaio Anna Alterio** in data 06/05/2005, rep.
73167/12325

a favore

Soc. Coop.va a r.l.

contro

, nato a (c.f.

) per diritto di proprietà

quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

nata a Il

per

diritto di proprietà quota di 1/2 in regime di
separazione dei beni;

oggetto immobile:

- Unità immobiliare censita al **Catasto**
Fabbricati, al foglio **34** di **Riparbella**
particella **290** sub. **5**.

*Ipoteca iscritta per complessivi € 230.000,00 di cui €
115.000,00 per capitale e € 115.000,00 per spese.*

A.5.3.2 Part. 981 del 20/05/2015

Ipoteca volontaria nascente da **garanzia di mutuo** in forza
dell'atto **notaio Paola Poggiolini** in data 19/05/2015, rep.
3802/2514

a favore **Banca di Credito Cooperativo Di Castagneto**

Carducci Soc. Coop.va a r.l. c.f. 00149160491;

contro

, nato a c.f.

per diritto di proprietà
quota di ½ in regime di separazione dei beni;

nata a Livorno il

per

diritto di proprietà quota di ½ in regime di
separazione dei beni;

oggetto immobile:

- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **290** sub. **5**;
- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **170** sub. **5**.

Ipoteca iscritta per complessivi € 140.000,00 di cui € 70.000,00 per capitale.

A.5.3.3 Part. 1449 del 07/06/2023

Ipoteca giudiziale derivante da **decreto ingiuntivo** emesso dal **Tribunale di Siena** in data 24/04/2023, rep. 394/2023

a favore

Soc. Coop.va

contro

nato a

per diritto di proprietà
quota di ½ in regime di separazione dei beni;

oggetto immobile:

- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **290** sub. **5**, piazza Giacomo Matteotti n.c. 8;

- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **170** sub. **5**, via Roma;
- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **170** sub. **1**, via Roma;
- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **170** sub. **2**, via Roma;
- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **170** sub. **3**, via Roma;

Ipoteca iscritta per complessivi € 8.000,00 di cui € 6.076,59 per capitale e € 1.923,41 per interessi.

A.5.3.4 Part. 1450 del 07/06/2023

Ipoteca giudiziale derivante da **decreto ingiuntivo** emesso dal **Tribunale di Siena** in data 24/04/2023, rep. 394/2023

a favore

Soc. Coop.va c.f.

contro

, nato a l c.f.
per diritto di proprietà

quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

oggetto Immobile:

- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **290** sub. **5**, piazza Giacomo Matteotti n.c. 8;
- Unità immobiliare censita al **Catasto**

Fabbricati, al foglio **34** di **Riparbella**
particella **170** sub. **5**, via Roma;

Unità immobiliare censita al **Catasto**
Fabbricati, al foglio **34** di **Riparbella**
particella **170** sub. **1**, via Roma;

- Unità immobiliare censita al **Catasto**
Fabbricati, al foglio **34** di **Riparbella**
particella **170** sub. **2**, via Roma;

- Unità immobiliare censita al **Catasto**
Fabbricati, al foglio **34** di **Riparbella**
particella **170** sub. **3**, via Roma;

*Ipoteca iscritta per complessivi € 56.000,00 di cui € 6.932,05
per capitale e € 1.067,95 per interessi ed € 8.000,00 per
spese.*

Con l'emissione del Decreto di Trasferimento verranno cancellate le
seguenti formalità: Part. 6622/2024; Part. 2676/2005; Part.
981/2015; Part. 1449/2023; Part. 1450/2023.

B DESCRIZIONE GENERALE

B.1 Descrizione del Bene

Diritto di piena proprietà dell'unità abitativa posta al piano primo di
un edificio ubicato nel Comune di Riparbella in piazza Giacomo
Matteotti. Si accede all'appartamento dal civico 7 di detta piazza
passando dal vano scale e corridoio a comune.

L'unità abitativa è composta da soggiorno, cucina-pranzo, due
camere due ripostigli ed un bagno.

L'appartamento misura una superficie esterna lorda (SEL) di 107 mq.
Per quanto riguarda dotazioni e stato di manutenzione dell'unità
immobiliare si precisa quanto segue. Le facciate esterne del
fabbricato necessitano di manutenzione. Lo stato di manutenzione

degli interni è normale in considerazione della vetustà dell'immobile e dei lavori di ristrutturazione effettuati nel 2004. Nel corso del sopralluogo si è rilevato il parziale cedimento di un travicello in una delle due camere tanto da necessitare il puntellamento dello stesso in attesa di una sua sostituzione.

L'unità immobiliare presenta finiture di tipo commerciale. I pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica ad eccezione del soggiorno il cui pavimento è in legno. Le porte interne sono in legno, come anche le finestre e le persiane. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio e di produzione di acqua calda con caldaia alimentata da gas metano posizionata nel ripostiglio sottoscala. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia realizzato al momento della ristrutturazione del 2004.

Le certificazioni di conformità rilasciate dalle ditte esecutrici degli impianti sono allegate⁽⁶⁾ all'attestazione di abitabilità depositato.

B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

L'edificio che comprende la porzione immobiliare di cui trattasi è realizzato a struttura portante in muratura in pietrame con copertura in laterizio e solai di interpiano a struttura lignea e mezzane. L'edificio è di tipo in linea posto a delimitazione della viabilità principale che percorre tutto il nucleo originario dell'abitato di Riparbella.

B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione

L'edificio di cui è parte l'unità abitativa in argomento è, come già detto, situato nel centro storico di Riparbella. Usufruisce pertanto di tutti servizi e le infrastrutture di cui il Comune dispone. Riparbella dista circa 10 km da Cecina dove si trova l'ospedale, scuole medie

⁽⁶⁾ cfr. Lotto 1_Allegato E.3.2 - Attestazione di Abitabilità

superiori, stazione ferroviaria, superstrada SS1 Variante Aurelia oltre centri commerciali della grande distribuzione.

C STIMA DEL BENE

C.1 Scelta della modalità di vendita dei lotti

Nel fallimento ricadono due unità immobiliari, pertanto si procede alla formazione di **due lotti**.

C.2 Scelta del procedimento di stima

Il concetto di Valore di Mercato è espresso in una circolare della Banca d'Italia come «... l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione ...».

Definizioni simili vengono riportate negli Standard Internazionali di Valutazione⁽⁷⁾ nelle linee guida dell'Associazione Bancaria Italiana⁽⁸⁾ e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari⁽⁹⁾.

Per la determinazione del valore di mercato, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del confronto di mercato⁽¹⁰⁾, quello finanziario⁽¹¹⁾ e quello dei costi⁽¹²⁾, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato. Il mercato fisserà infatti un prezzo di un

(7) cfr. IVS 2007 - S.1, 3.1

(8) cfr. ABI - linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ottobre 2010)

(9) cfr. CVI - terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.

(10) ndr. Sales comparison approach

(11) ndr. Income capitalisation approach

(12) ndr. Cost approach

immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili. La classificazione dei metodi per la determinazione del valore di mercato non attiene alla maggiore o minore complessità dei calcoli, ma a ragioni di natura prettamente economico-estimative. In particolare, la prima possibilità è con il confronto di mercato, richiamo esplicito quindi al metodo comparativo.

La scelta del metodo da applicare è in funzione della tipologia immobiliare 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. Ne consegue che, 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, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione. Il principale e più importante procedimento estimativo del *metodo per confronto*, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili, e si basa sulla comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili prendendo come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie stato di manutenzione impianti tecnologici, ecc.). Il MCA può essere impiegato quando si dispone di almeno una transazione di confronto rilevata nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, naturalmente maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima. Il principio su cui si fonda il MCA si traduce nella tesi elementare per cui il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. Tale principio si basa quindi sull'osservazione del mercato immobiliare, facendo però riferimento non su osservazioni generiche ma su informazioni per quanto possibile dettagliate, ottenuto con la rilevazione diretta dei prezzi e/o dei canoni di mercato.

Nel caso di specie l'osservazione del mercato è stata condotta

applicando le prassi estimative⁽¹³⁾ che mira ad estrarre in via principale attraverso lo studio di reali compravendite desunte dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari, tutte le caratteristiche qualitative e quantitative necessarie a determinare il valore degli immobili nella zona di interesse. La ricerca di atti di compravendita, estesa agli ultimi venti mesi, che abbiano avuto ad oggetto beni che per caratteristiche, tipologia immobiliare, etc., e siano quindi comparabili con l'immobile in oggetto, ha dato esito positivo tenendo conto di un mercato immobiliare nel Comune di Riparbella non particolarmente prolifero, avendo riscontrato due atti che si sono ritenute sufficienti per impostare una stima per confronto con il metodo dell'MCA.

C.2.1 Beni Comparabili

C.2.1.1 Comparabile - A - TT 1276/2023

Atto di compravendita notaio Anna Alterio in data 31 gennaio 2023 che tratta un immobile compreso in un fabbricato posto in Riparbella, piazza della Madonna, e precisamente: appartamento al secondo piano, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera, bagno, ingresso, ripostiglio e terrazza.

Il prezzo di mercato determinato dalla compravendita è pari ad € 64.000,00. Dalle misure desunte dalla visura catastale, l'unità abitativa presenta una superficie catastale di circa 77 mq.

C.2.1.2 Comparabile - A - TT 6070/2024

⁽¹³⁾ ndr. Codice Valutazioni Immobiliari - cap. 6 "Rilevazione dei dati Immobiliari"

Atto di compravendita notaio Ernesto Cudia in data 13 maggio 2024 che tratta un immobile compreso in un fabbricato posto in Riparbella, via XX Settembre, e precisamente: alloggio per civile abitazione al piano terreno, composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera, vano armadi, oltre servizi ed accessori, tra cui corte sul retro del fabbricato ove si trovano due ripostigli e terrazza al piano.

Il prezzo di mercato determinato dalla compravendita è pari ad € 90.000,00. Dalle misure desunte dalla visura catastale, l'unità abitativa presenta una superficie catastale di circa 76 mq.

C.3 Determinazione del valore di mercato

Si precisa, per quanto riguarda le superfici, che sono state assunte quelle catastali. Allo scopo di evidenziare il grado di similarità degli immobili e costituire la base di calcolo per la determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari di comparazione, si riporta la tabella dei dati degli immobili posti a confronto dell'immobile oggetto di stima.

Dall'esame dell'atto di compravendita e delle offerte di vendita si sono desunti il prezzo o le richieste, le consistenze superficiali, la localizzazione, il livello di piano, il numero dei servizi igienici, le eventuali pertinenze etc.

Nelle tabelle che seguono si sono riportate le caratteristiche della porzione immobiliare oggetto di stima (*subject*) gli aggiustamenti fissati per dotazioni e per localizzazione.

TABELLA 1 - Dati				
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	subject
Fonte	T.T.	1273/23	6070/24	
PREZZO		€ 64.000,00	€ 90.000,00	
Sconto se Asking Price	%			incogn
PREZZO CORRETTO**		€ 64.000,00	€ 90.000,00	
DATA	mesi	17	2	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	77,00	76,00	107,00
	mq.			
SERVIZI IGIENICI	n°	1	1	1
RISCALDAMENTO	n°	1	1	1
IMP. CONDIZION.	n°	0	0	0
	n°			
STATO MANUTENZIONE	n° #	1,5	3	3
CLASSE ENERGET.	n° ##			
LIVELLO DI PIANO	n°	2	0	1

Di seguito le scale e unità di misura assunte:

SCALE E UNITA' DI MISURA	
<i>stato manutenzione</i>	
#	scadente 1
	mediocre 2
	normale 3
	discreto 4
	ottimo 5
costo a mq.	€ 250,00
<i>servizi igienici</i>	
costo a nuovo	€ 6.000,00
vetustà	20
vita utile attesa	30
costo deprezzato	€ 2.000,00
<i>impianto riscaldamento</i>	
costo a nuovo	€ 12.000,00
vetustà	20
vita utile attesa	35
costo deprezzato	€ 5.142,86
<i>data</i>	
*	Incremento annuo 0,50%
<i>livello di piano</i>	
**	Incremento piano 1,00%

Per il calcolo dei rapporti mercantili sono stati assunti i seguenti indici:

TABELLA 2 - Calcolo Sup. Commerciale e Prezzo Marginale						
SUPERFICIE	R/M	unità	IMMOBILE A		IMMOBILE B	
		misura	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	77,00	77,00	76,00	76,00
		mq.				
totale		mq.		77,00		76,00
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€	831,17	€	1.184,21

Applicando il prezzo marginale alle superfici commerciali desunte dalla "tabella 1" abbiamo:

TABELLA 3 - Prezzi Marginali				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	
DATA *	€.	-€ 26,67	-€ 37,50	
SUP. PRINCIPALE ***	€/mq.	€ 831,17	€ 831,17	
	€/mq.			
SERVIZI IGIENICI	€.	€ 2.000,00	€ 2.000,00	
RISCALDAMENTO	€.	€ 5.142,86	€ 5.142,86	
IMP. CONDIZION.	€.	€ 3.428,57	€ 3.428,57	
	€.			
STATO MANUTENZIONE #	€.	€ 19.250,00	€ 19.000,00	
CLASSE ENERGET. ##	€.			
LIVELLO DI PIANO **	€.	€ 640,00	€ 900,00	

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

Dall'analisi dei prezzi marginali e dalle conseguenti valutazioni si desume il valore di mercato del subject, che raffigura il prezzo atteso dell'immobile da valutare, come deriva dalla corrispondente comparazione con gli immobili presi a confronto.

TABELLA 4 - Valutazione						
	IMMOBILE A			IMMOBILE B		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€		54.000,00	€		90.000,00
DATA	-€ 26,67	+	€ 453,33	-€ 37,50	+	€ 75,00
SUP. PRINCIPALE	€ 831,17	+	€ 24.935,06	€ 831,17	+	€ 25.766,23
		+			+	
SERVIZI IGIENICI	€ 2.000,00	+	€ -	€ 2.000,00	+	€ -
RISCALDAMENTO	€ 5.142,88	+	€ -	€ 5.142,88	+	€ -
IMP. CONDIZION.	€ 3.428,57	+	€ -	€ 3.428,57	+	€ -
		+			+	
STATO MANUTENZIONE	€ 19.250,00	+	€ 28.675,00	€ 19.000,00	+	€ -
CLASSE ENERGET.		+			+	
LIVELLO DI PIANO	€ 640,00	-	-€ 840,00	€ 900,00	+	€ 900,00
PREZZO CORRETTO	€		117.823,40	€		116.741,23
Verifica dell'affidabilità della stima Test superato d <10%						
Divergenza percentuale assoluta (8%) A-B						0,76

E nell'ultima tabella si riporta il peso attribuito ai singoli comparabili e la determinazione del più probabile valore di mercato atteso del subject per la quota dell'intero.

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO		
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile		
Comparabile A	50%	
Comparabile B	50%	
VALORE ATTESO DEL SUBJECT		€ 117.182,32
VA in cifra tonda		€ 117.000,00

Dalla tabella che precede si desume il **Valore di Mercato stimato** per la piena proprietà che è di € 117.182,32 che si arrotonda ad **€ 117.000,00**

C.4 Determinazione del prezzo a base d'asta

Il valore di vendita forzata è definito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione come «... la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato. [...] Il valore di vendita forzata non costituisce una

base di valore. In tal caso il valutatore non deve effettuare la valutazione sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto...»

Le assunzioni speciali da applicarsi sono quelle derivanti da fattori oggettivi quali:

- l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- la rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta;
- la rigidità delle modalità del trasferimento;
- la dilatazione dei tempi, più o meno lunghi, per la presa di possesso del bene aggiudicato rispetto
- al versamento del prezzo;
- la mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento;

La riduzione del valore di mercato è contemplata altresì all'art. 568 del c.p.c. che nell'elencare le eventuali riduzioni da apportare al valore di mercato stimato richiama espressamente «... la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ... ».

Il valore di mercato differisce dal valore della vendita forzata in quanto deve essere determinato alle condizioni "normali" che la vendita forzata non può soddisfare per le motivazioni sopra riportate. Nella tabella che segue si riporta il valore a base d'asta determinato prendendo in considerazione gli aspetti negativi sopra elencati.

Nel caso di specie si è optato per un calcolo del ribasso d'asta con metodo finanziario che tiene conto del tempo che si presume possa intercorrere: tra la data della stima ed il primo incanto; tra la data dell'aggiudicazione e l'emissione del decreto di trasferimento; tra la

data del decreto di trasferimento e la immissione in possesso. Viene altresì tenuta in considerazione la quota di ammortamento annua di mancata manutenzione ed il rischio per assenza di garanzie postume o presenza di vizi occulti che si intendono pertanto considerati e quindi compresi nel prezzo a base d'asta che si andrà a determinare riassumendo il calcolo nella tabella che segue.

DETERMINAZIONE ANALITICA PREZZO BASE D'ASTA (rendita/finanziario)				
DESTINAZIONE:	RESIDENZIALE			
valore di mercato	€	117.000,00		
saggio capitalizzazione annuo		4,08%	*	
incidenza area		30,00%		
ANALISI ESTIMATIVA				
	% annua	mesi	€	
variazione mercato	1,000%	12	€	1.164,67
mancato guadagno	2,197%	3	€	634,52
mancato reddito *	2,854%	5	€	1.373,49
quota ammortam.	1,000%	20	€	1.358,78
rischio assunto	30,000%		€	11.700,00
notele deprezzamenti			€	16.231,47
		Ribasso		13,87%
Valore di mercato ridotto	€		100.768,53	
Prezzo base d'asta arrotondato	€		101.000,00	

* saggio fruttuosità CMR (media)
(il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7)
§ mantente guadagno pari al Rendistato
intervallo data stima e aggiudicazione
intervallo tra aggiudicazione e OT
intervallo tra OT e presa in possesso (scade se libero o occupato)
intervallo tra stima e presa in possesso
valore assoluto (rischio da valutare secondo la destinazione e vetustà)
In caso di fabbricato la quota di ammortamento è calcolata sul valore del solo edificio e non dell'immobile, determinato scorrendo il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area

Alla luce di quanto sopra riportato partendo dal Valore di mercato determinato in € 117.000,00, è calcolato il ribasso d'asta nella percentuale di 13,87 si ottiene un conseguente Valore di base d'asta che risulta essere di € 100.768,53 che si arrotonda a **€ 101.000,00 (centounomila/00)**.

C.5 Offerta minima

Restando nell'ambito della vendita forzata è da tener presente la normativa⁽¹⁴⁾ che permette all'offerente di formulare offerte inferiore

(14) cfr. art. 571 C.p.C.

alla base d'asta del 25%. Si determina di seguito l'offerta minima⁽¹⁵⁾ che un eventuale offerente può formulare anche alla prima asta.

Di seguito l'importo determinato secondo le norme vigenti.

DETERMINAZIONE OFFERTA MINIMA			
Valore base d'asta in cifra tonda		€	101.000,00
	abbattimento	-25%	-€ 25.250,00
Offerta minima su base d'asta		€	75.750,00

D Conclusioni

Di seguito si riportano in sintesi i valori elaborati.

- **Valore di mercato in cifra tonda** € **117.000,00**
- **Valore a base d'asta (in cifra tonda)** € **101.000,00**
- **Offerta minima** € **75.750,00**

Per le considerazioni esposte e considerati i vincoli particolari di procedura, lo scrivente ritiene il valore del bene stimato più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a base d'asta, quantificato in € **101.000,00 (centounomila/00)**.

Il sottoscritto specifica infine che, per le tematiche riconducibili all'incarico affidato, **non sussistono circostanze ostative alla di vendita**.

⁽¹⁵⁾ ndr.

offerta minima determinata con abbattimento percentuale fissato per legge e pertanto l'importo non può essere arrotondato

LOTTO 2 di 2**A ANALISI PRELIMINARE****A.1 Inquadramento Immobile oggetto di analisi**

Diritto di piena proprietà di un locale autorimessa compreso in un edificio a destinazione residenziale che prende accesso da via Roma attraverso cortile a comune.

L'autorimessa è situata al primo livello sotto strada ed è composta da un unico vano.

E' compresa la quota proporzionale sulle parti comuni dell'intero edificio, così come determinate dall'art 1117 del C.C., e la proporzionale quota di parti condominiali del fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, tra cui l'accesso esterno che da via Roma conduce alle autorimesse, il cortile, il vano ingresso e scala e il corridoio di accesso ai locali di sgombero al piano interrato e il piccolo locale contatori che prende accesso dalla corte situata al primo livello sotto strada.

L'unità immobiliare confina con cortile a comune, con il subalterno 6 della particella 170 e con la particella 171, salvo se altri.

Detta unità immobiliare è di proprietà di M , nato a per averla acquistata, per la quota di 1/2 di piena proprietà, con atto⁽¹⁶⁾ notaio Anna Alterio in data 6 febbraio 2013 rep. 81829 racc. 17.394 e per averla ereditata, per la quota di 1/2 di piena proprietà, da , nata a il e deceduta a Riparbella il

A.2 Identificazione catastale e verifica coerenza

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati, interamente in

⁽¹⁶⁾ cfr. punto A.5.1.1

ditta a R. nato a Cecina i
ed è come di seguito identificata:

foglio **34** di **Riparbella**

- particella **170** sub **5**
cat. C/6 - cl. 3* - cons. 16 mq - S. cat. di 18 mq - rend. di € 75,20

parti comuni

- particella **170** sub **1**
BCNC - accesso esterno che da via Roma conduce alle autorimesse al primo livello sotto strada
- particella **170** sub **2**
BCNC - cortile, vano ingresso, scala e corridoio di accesso ai locali di sgombero al piano interrato
- particella **170** sub **3**
BCNC - piccolo locale contatori

Al sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del D.L. n. 78/2010 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122, dal sopralluogo e dalle indagini espletate, relativamente alle normative catastali richiamate, è emerso quanto segue.

Conformità soggettiva

I dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto, e l'intestazione catastale è coerente con il titolo di provenienza. ⁽¹⁷⁾

Conformità oggettiva

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto in quanto non sussistono incoerenze rilevanti tali da influire sulla consistenza e sulla

categoria e quindi sul calcolo della rendita catastale, e dare di conseguenza luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria.

A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

A.3.1 Inquadramento Urbanistico

Nel Piano Strutturale approvato l'edificio che comprende l'unità abitativa in oggetto è compreso nel "Territorio Urbanizzato", ai sensi dell'art. 4 della LRT 65/2014

Nel vigente Regolamento Urbanistico l'edificio è compreso nell'UTOE "R2 - Addizioni".

A.3.2 Vincoli ambientali

L'edificio che comprende la porzione immobiliare in oggetto è non è assoggettato ai vincoli derivanti dal D.Lgs 42/2004.

A.3.3 Dati di Progetto

L'edificio di cui è parte l'unità abitativa in argomento è stato costruito in forza della concessione edilizia n° 57/99 (Prat. Ed. 46/99) rilasciata in data 27/09/1999 e successiva variante in corso d'opera di cui alla concessione edilizia n° 23/2000 del 22/03/2000 (Prat. Ed. 102/99)⁽¹⁸⁾. In data 7 giugno 2001 è stata depositata l'attestazione di agibilità e la variante finale ai sensi della L.R.T. 52/99 che sono state protocollato al n° 3.905⁽¹⁹⁾.

A.3.4 Verifica della rispondenza edilizia

Dal rilievo eseguito nel corso del sopralluogo in data 31

⁽¹⁸⁾ cfr. Allegato E.3.1 - frontespizio C.E.
⁽¹⁹⁾ cfr. L2_Allegato E.3.2 - agibilità

dicembre 2024 non si sono rilevate incoerenze rilevanti tra lo stato di fatto e lo stato derivante dai titoli sopra richiamati.

A.4 Posizione Giuridica

A.4.1 Gravami sulla proprietà

Nell'atto di acquisto⁽²⁰⁾ dell'immobile in oggetto sono richiamate servitù costituite con atto notaio Anna Alterio in data 28/02/2001 rep. 64426/10975 registrato a Livorno in data 19/03/2001 al n° 179 ed ivi trascritto in data 23/03/2001 ai numeri 2834 e 2835 particolare.

Nel merito si tratta di:

- una servitù perpetua a favore dell'area su cui insiste il fabbricato (foglio 34 particella 170), di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, per il mantenimento della costruzione sul confine di proprietà con la particella 171 del foglio 34, purchè la costruzione risulti in regola con gli strumenti urbanistici, sia destinata a seminterrato e non venga in alcun modo rialzata;
- una servitù perpetua a carico dell'area su cui insiste il fabbricato (foglio 34 particella 170), di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, ed a vantaggio dell'area identificata con la particella 171 del foglio 34 che consente di costruire sulla particella 171 manufatti aventi uguale altezza al locale nel seminterrato a distanza inferiore alla legale.

A.4.2 Stato di possesso

L'unità immobiliare è libera in custodia al Curatore nominato.

A.4.3 Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio costituito.

A.4.4 Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento è soggetto ad imposta di registro, ipotecaria e catastale. La categoria catastale dell'unità immobiliare permette, qualora sussistano i requisiti soggettivi dell'aggiudicatario, di usufruire delle agevolazioni "prima casa".

A.4.5 Pendenze giudiziarie

In capo alla porzione immobiliare non risultano pendenze giudiziarie trascritte.

A.5 Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Presso l'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e fino alla data del 11/04/2025, riguardo ai beni oggetto della procedura, sono pubblicate le formalità che di seguito si riportano.

A.5.1 Trascrizioni a favore**A.5.1.1 Part. 3439 del 25/03/2025**

Atto per causa di morte **denuncia di successione** - Ufficio del Registro di Pontedera in data 21/03/2025, rep. 98670/88888/25;

a favore

nato a

c.f.

per diritto di proprietà

della quota di $\frac{1}{2}$;

in regime di separazione dei beni;

contro

, nata a

il

, c.f.

per

diritto di proprietà quota di $\frac{1}{2}$;

oggetto oltre ad altro bene,
- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **170** sub. **5**, Cat. C/6, via Roma nc 49.

Nel quadro "D" della nota di trascrizione viene specificato «... devoluzione per legge coniuge/parte dell'unione civile chiamato rinunciatario - figlio/a chiamato rinunciatario - figlio/a...»

A.5.1.2 Part. 1562 del 18/02/2013

Atto di **compravendita Notaio Anna Alterio** in data 06/02/2013, rep. 81.892 racc. 17.394:

a favore , nato a c.f. per diritto di proprietà quota di 1/2 in regime di comunione dei beni;
 , nata i Il per diritto di proprietà quota di 1/2 in regime di comunione dei beni;

contro nato a Il per intero diritto di proprietà;

oggetto immobile:
- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **170** sub. **5**, Cat. C/6, via Roma nc 49.
- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella**

particella **170** sub. **1**, cat. Ente Comune, via Roma.

- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **170** sub. **2**, cat. Ente Comune, via Roma.

- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **170** sub. **3**, cat. Ente Comune, via Roma.

Cronologia nel ventennio

A.5.1.3 Part. 5543 del 20/06/2001

Atto di **compravendita** **Notaio Anna Alterio** in data 13/06/2001, rep. 64944

a favore, nata a il
diritto di piena proprietà

contro - I, con
sede a Pioltello (MI) diritto di
piena proprietà;

oggetto immobile:

- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **170** sub. **5**, Cat. C/6, via Roma n. 49.

- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **170** sub. **1**, cat. Ente Comune, via Roma.

- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **170** sub. **2**, cat. Ente Comune, via Roma.
- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **170** sub. **3**, cat. Ente Comune, via Roma.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio è garantita.

A.5.2 Trascrizioni contro

A.5.2.1 Part. 6622 del 29/05/2024

Atto **giudiziario** - **sentenza di apertura di liquidazione giudiziaria** emessa dal **Tribunale di Livorno** in data 17/07/2023, rep. 64/2023:

a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO ROSSI MASSIMO;

contro , nato a C
per diritto di proprietà
quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

oggetto Immobili

- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **290** sub. **5**;
- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **170** sub. **5**, Cat. C/6, via Roma nc 49.

A.5.3 Iscrizioni contro

A.5.3.1 Part. 981 del 20/05/2015

Ipoteca volontaria nascente da **garanzia di mutuo** in forza dell'atto **notaio Paola Poggiolini** in data 19/05/2015, rep. 3802/2514

a favore

Soc. Coop.va a r.l. c.f.

contro

nato a c.f.

per diritto di proprietà
quota di ½ in regime di separazione dei beni;

nata a

per

diritto di proprietà quota di ½ in regime di
separazione dei beni;

oggetto

Immobili

- Unità Immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **290** sub. **5**.
- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **170** sub. **5**.

Ipoteca iscritta per complessivi € 140.000,00 di cui € 70.000,00 per capitale.

A.5.3.2 Part. 1449 del 07/06/2023

Ipoteca giudiziale derivante da **decreto ingiuntivo** emesso dal **Tribunale di Siena** in data 24/04/2023, rep. 394/2023

a favore

Soc. Coop.va c.f.

contro

nato a

c.f.

per diritto di proprietà

quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

oggetto immobile

- Unità Immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **290** sub. **5**, piazza Giacomo Matteotti n.c. 8;
- Unità Immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **170** sub. **5**, via Roma;
- Unità Immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **170** sub. **1**, via Roma;
- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **170** sub. **2**, via Roma;
- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **170** sub. **3**, via Roma;

Ipoteca iscritta per complessivi € 8.000,00 di cui € 6.076,59 per capitale e € 1.923,41 per interessi.

A.5.3.3 Part. 1450 del 07/06/2023

Ipoteca giudiziale derivante da **decreto ingiuntivo** emesso dal **Tribunale di Siena** in data 24/04/2023, rep. 394/2023

a favore

Soc.

Coop.va

c.f.

contro

nato a

per diritto di proprietà
quota di ½ in regime di separazione dei beni;

oggetto immobile:

- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **290** sub. **5**, piazza Giacomo Matteotti n.c. 8;
- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **170** sub. **5**, via Roma;
- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **170** sub. **1**, via Roma;
- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **170** sub. **2**, via Roma;
- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **34** di **Riparbella** particella **170** sub. **3**, via Roma;

Ipoteca iscritta per complessivi € 56.000,00 di cui € 6.932,05 per capitale e € 1.067,95 per interessi ed € 8.000,00 per spese.

Con l'emissione del Decreto di Trasferimento verranno cancellate le seguenti formalità: Part. 6622/2024; Part. 981/2015; Part. 1449/2023; Part. 1450/2023.

B DESCRIZIONE GENERALE

B.1 Descrizione del Bene

Diritto di piena proprietà di un locale autorimessa posto al piano seminterrato (primo livello sotto strada) di un edificio residenziale

ubicato nel Comune di Riparbella in Via Roma. Si accede all'autorimessa a mezzo di un cortile a comune che si diparte dalla detta pubblica via tra i civici 49 e 51.

L'unità immobiliare è composta di un unico vano avente una superficie interna di circa 15,50 mq. L'altezza del locale è di 2,30 mt. Il locale è dotato di impianto elettrico la cui certificazione di conformità rilasciata dalla ditta installatrice è allegata all'attestazione di agibilità⁽²¹⁾.

Lo stato di manutenzione dell'edificio e dell'interno del locale autorimessa è normale. Nel locale autorimessa sono presenti delle macchie sul soffitto presumibilmente riconducibili ad infiltrazione di acqua piovana dalla sovrastante terrazza. Si presenta in mediocre stato di manutenzione il cortile esterno a comune dal quale prendono accesso le autorimesse.

B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

L'edificio che comprende la porzione immobiliare di cui trattasi è realizzato a struttura portante in cemento armato con copertura a terrazza nella porzione di diretto interesse del locale autorimessa in questione.

Il fabbricato è adibito alla residenza ed è posto lungo la viabilità principale (via Roma) che attraversa tutto il nucleo originario dell'abitato di Riparbella.

B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione

L'edificio di cui è parte l'unità abitativa in argomento è situato a nord del centro storico di Riparbella nella parte di più recente espansione. Usufruisce di tutti servizi e le infrastrutture di cui il Comune dispone. Riparbella dista circa 10 km da Cecina dove si trova l'ospedale, scuole

(21) cfr. L2 Allegato E.3.2 - agibilità

medie superiori, stazione ferroviaria, superstrada SS1 Variante Aurelia oltre centri commerciali della grande distribuzione.

C STIMA DEL BENE

C.1 Scelta della modalità di vendita dei lotti

Nel fallimento ricadono due unità immobiliari, pertanto si procede alla formazione di **due lotti**.

C.2 Scelta del procedimento di stima

Il concetto di Valore di Mercato è espresso in una circolare della Banca d'Italia come «... l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione ...».

Definizioni similari vengono riportate negli Standard Internazionali di Valutazione⁽²²⁾ nelle linee guida dell'Associazione Bancaria Italiana⁽²³⁾ e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari⁽²⁴⁾.

Per la determinazione del valore di mercato, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del confronto di mercato⁽²⁵⁾, quello finanziario⁽²⁶⁾ e quello dei costi⁽²⁷⁾, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato. Il mercato fisserà infatti un prezzo di un

(22) cfr. IVS 2007 - S.1, 3.1

(23) cfr. ABI - linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ottobre 2010)

(24) cfr. CVI - terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.

(25) ndr. Sales comparison approach

(26) ndr. Income capitalisation approach

(27) ndr. Cost approach

immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili. La classificazione dei metodi per la determinazione del valore di mercato non attiene alla maggiore o minore complessità dei calcoli, ma a ragioni di natura prettamente economico-estimative. In particolare, la prima possibilità è con il confronto di mercato, richiamo esplicito quindi al metodo comparativo.

La scelta del metodo da applicare è in funzione della tipologia immobiliare 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. Ne consegue che, 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, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione. Il principale e più importante procedimento estimativo del *metodo per confronto*, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili, e si basa sulla comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili prendendo come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie stato di manutenzione impianti tecnologici, ecc.). Il MCA può essere impiegato quando si dispone di almeno una transazione di confronto rilevata nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, naturalmente maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima. Il principio su cui si fonda il MCA si traduce nella tesi elementare per cui il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. Tale principio si basa quindi sull'osservazione del mercato immobiliare, facendo però riferimento non su osservazioni generiche ma su informazioni per quanto possibile dettagliate, ottenuto con la rilevazione diretta dei prezzi e/o dei canoni di mercato.

Nel caso di specie l'osservazione del mercato è stata condotta

applicando le prassi estimative⁽²⁸⁾ che mira ad estrarre in via principale attraverso lo studio di reali compravendite desunte dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari, tutte le caratteristiche qualitative e quantitative necessarie a determinare il valore degli immobili nella zona di interesse. La ricerca di atti di compravendita, estesa agli ultimi venti mesi, che abbiano avuto ad oggetto beni che per caratteristiche, tipologia immobiliare, etc., e siano quindi comparabili con l'immobile in oggetto, non ha dato esito positivo.

Considerata la destinazione e le dimensioni dell'unità immobiliare si è ritenuto di procedere mediante metodo finanziario attraverso la capitalizzazione diretta dopo aver determinato un canone medio di mercato ed un saggio di capitalizzazione attingendo dai valori esposti nella banca dati dell'OMI e del Borsino Immobiliare.

C.3 Determinazione del valore di mercato

Dai dati reperiti nelle due banche dati citate si sono ricavati

- il canone annuo unitario stimato in 38,75 €/mq calcolato sulla base di 2,5 €/mq moltiplicate per 15,50 mq;
- il saggio di capitalizzazione determinato in 5,37%

Nelle tabelle che seguono si riportano le elaborazioni.

⁽²⁸⁾ ndr. Codice Valutazioni Immobiliari - cap. 6. "Rilevazione dei dati Immobiliari"

DETERMINAZIONE INDIRETTA DEL SAGGIO

SAGGIO DETERMINATO	5,37%
--------------------	-------

**DETERMINAZIONE DEL CANONE ANNUO UNITARIO DI
MERCATO**

dati o extradati di mercato	€	38,75
-----------------------------	---	-------

SUPERFICIE DEL SUBJECT	15,50 mq
------------------------	----------

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTRAVERSO
IL PROCEDIMENTO DI CAPITALIZZAZIONE DIRETTA**

Valore di Mercato atteso	€	11.186,35
VA in cifra tonda	€	11.000,00

Nella tabella che precede il calcolo del **Valore di Mercato Atteso** riferito alla piena proprietà del bene, è stato determinato in € 11.186,35 ed in cifra tonda **€ 11.000,00**.

C.4 Determinazione del prezzo a base d'asta

Il valore di vendita forzata è definito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione come «... la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato. [...] Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore. In tal caso il valutatore non deve effettuare la valutazione sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto... »

Le assunzioni speciali da applicarsi sono quelle derivanti da fattori oggettivi quali:

- l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- la rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta;
- la rigidità delle modalità del trasferimento;
- la dilatazione dei tempi, più o meno lunghi, per la presa di possesso del bene aggiudicato rispetto
- al versamento del prezzo;
- la mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento;

La riduzione del valore di mercato è contemplata altresì all'art. 568 del c.p.c. che nell'elencare le eventuali riduzioni da apportare al valore di mercato stimato richiama espressamente «... la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ... ».

Il valore di mercato differisce dal valore della vendita forzata in quanto deve essere determinato alle condizioni "normali" che la vendita forzata non può soddisfare per le motivazioni sopra riportate. Nella tabella che segue si riporta il valore a base d'asta determinato prendendo in considerazione gli aspetti negativi sopra elencati. Nel caso di specie, per l'incidenza negativa sul valore di mercato a seguito della vendita forzata è stata applicata una detrazione del 14%. Nella tabella che segue il calcolo conseguente.

DETERMINAZIONE VALORE BASE D'ASTA			
Detrazione	-14,00%	-€	1.540,00
Valore base d'asta		€	9.460,00
Valore base d'asta in cifra tonda		€	9.500,00

Alla luce di quanto sopra riportato il Valore di base d'asta risulta essere di € 9.460,00 ed in cifra tonda di **€ 9.500,00 (novemilacinquecento/00).**

C.5 Offerta minima

Restando nell'ambito della vendita forzata è da tener presente la normativa⁽²⁹⁾ che permette all'offerente di formulare offerte inferiori alla base d'asta del 25%. Si determina di seguito l'offerta minima⁽³⁰⁾ che un eventuale offerente può formulare anche alla prima asta. Di seguito l'importo determinato secondo le norme vigenti.

DETERMINAZIONE OFFERTA MINIMA			
Valore base d'asta in cifra tonda	€		9.500,00
abbattimento	-25%	-€	2.375,00
Offerta minima su base d'asta	€		7.125,00

D Conclusioni

Di seguito si riportano in sintesi i valori elaborati.

- **Valore di mercato in cifra tonda** € **11.000,00**
- **Valore a base d'asta (in cifra tonda)** € **9.500,00**
- **Offerta minima** € **7.125,00**

Per le considerazioni esposte e considerati i vincoli particolari di procedura, lo scrivente ritiene il valore del bene stimato più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a base d'asta, quantificato in **€ 9.500,00**

(29) cfr. art. 571 C.p.C.

(30) ndr. offerta minima determinata con abbattimento percentuale fissato per legge e pertanto l'importo non può essere arrotondato

(*novemilacinquecento/00*).

Il sottoscritto specifica infine che, per le tematiche riconducibili all'incarico affidato, **non sussistono circostanze ostative alla vendita.**

Cecina, giugno '25

L'Esperto Stimatore
Geom. Antonino Bonarrigo

E ALLEGATI

LOTTO 1

E.1 Agenzia delle Entrate – Catasto di Livorno

E.1.1 Estratto di Mappa

E.1.2 Visura storica fg 34 p.lla 290 sub 5

E.1.3 Planimetria catastale fg 34 p.lla 290 sub 5

E.2 Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno

E.2.1 Ispezione per soggetto (Rossi Massimo)

E.2.2 NT – Trasc. part. 4930/2005

E.2.3 NT – Trasc. part. 2259/2003

E.2.4 NT – Trasc. part. 9005/1994

E.2.5 NT – Trasc. part. 6622/2024

E.2.6 NT – Trasc. part. 3439/2025

E.2.7 NT – Isc. part. 2676/2005

E.2.8 NT – Isc. part. 981/2015

E.2.9 NT – Isc. part. 1449/2023

E.2.10 NT – Isc. part. 1450/2023

E.3 Identificazione Progettuale

E.3.1 Estratto DIA 49/2004 e Abitabilità

E.3.2 Attestazione di Abitabilità 2004

E.3.3 Estratto DIA 49/2004 – tavola di progetto

E.4 Documentazione Fotografica

LOTTO 2

E.1 Agenzia delle Entrate – Catasto di Livorno

- E.1.1 Estratto di Mappa**
- E.1.2 Elaborato Planimetrico- fg 34 p.IIa 170**
- E.1.3 Elenco Subalterni - fg 34 p.IIa 170**
- E.1.4 Visura storica - fg 34 p.IIa 170 sub 5**
- E.1.5 Planimetria catastale- fg 34 p.IIa 170 sub 5**

E.2 Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno

- E.2.1 Ispezione per immobile - fg 34 p.IIa 170 sub 5**
- E.2.2 NT – Trasc. part. 1562/2013**
- E.2.3 NT – Trasc. part. 5543/2001**
- E.2.4 NT – Trasc. part. 6622/2024**
- E.2.5 NT – Trasc. part. 3439/2025**
- E.2.6 NT – Isc. part. 981/2015**
- E.2.7 NT – Isc. part. 1449/2023**
- E.2.8 NT – Isc. part. 1450/2023**

E.3 Identificazione Progettuale

- E.3.1 Estratto Prat. Ed. 102/99**
- E.3.2 Attestazione di Agibilità (Prat. Ed. 102/99)**
- E.3.3 Estratto Tav. Variante (Prat. 102/99)**

E.4 Documentazione Fotografica