



Giovanni Canzaniello Geometra

TRIBUNALE DI LIVORNO

Procedura di Fallimento n. 26-2021

Curatore: Dott. Piero Staccioli.

Oggetto.

Stima del compendio dei beni immobili della
consistenti in aree edificabili nel Comune di Collesalveti, frazione di Vicarello (LI).

Valore di mercato individuato: euro 1.166.000,00.

Il sottoscritto **Geometra Giovanni Canzaniello** iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno con il n. 1351 e al n. 227 dell'Albo dei CTU del Tribunale di Livorno, per incarico conferito **Dott. Piero Staccioli** quale Curatore del Fallimento in oggetto, eseguito il sopralluogo dei beni ed esaminata la documentazione tecnica, relaziona quanto segue.

1. Descrizione dei beni.

Trattasi di unico lotto costituito da più particelle di terreno di forma regolare poste nel Comune di Collesalveti, frazione di Vicarello (LI). L'area in questione, risulta compresa tra Via del Pero e la Stazione Ferroviaria di Vicarello e facilmente raggiungibile da Via Giovanni Falcone.

Detti terreni risultano con giacitura pianeggiante e godono di buona esposizione.

Nel vigente Piano Strutturale del Comune, i terreni fanno parte del Sistema Insediativo UTOE n. 8 e UTOE n. 2 del Territorio Urbanizzato. Nel Regolamento Urbanistico tutte le particelle rientrano in Area della Configurazione Urbana – Scheda 7 Ferrovia; in Area della Configurazione Urbana – Scheda 7 Ferrovia, attrezzature e servizi per il trasporto (part. n. 1086 e 1088) ed in Area della Saturazione Urbana (part. n. 976).

Nella Disciplina delle Limitazioni – Fattibilità 1, sono presenti le reti dell'acqua, della fognatura bianca, nera e gas.





Giovanni Canzaniello Geometra



L'area edificabile rientra nelle classi acustiche 3 e 4.

Sono altresì presenti i seguenti vincoli:

- fascia di rispetto delle acque destinate al consumo umano (in parte), limitatamente alle particelle 1088, 21, 261, 262, 237e 975;
- fascia di rispetto delle acque, destinate al consumo umano (per intero) limitatamente alle particelle 1086, 1090, 753, 263, 260, 588 e 691;
- fascia di rispetto della ferrovia (per intero) limitatamente alle particelle 1086 e 1090;
- fascia di rispetto della ferrovia (in parte) limitatamente alle particelle 1088, 691 e 690;

Complessivamente l'ubicazione è da ritenersi **buona**.

La superficie lorda, rilevata dalla documentazione catastale in atti costituente la **superficie commerciale** ai fini della stima risulta essere di **34.551,00 m²**.

1.1 Precisazioni inerenti all'area urbana di cui al foglio 22, particella 1547 sub 602 categoria F1 consistenza 305 mq, intestate alla

Per quanto concerne l'area urbana sopra indicata, dall'esame della documentazione catastale in atti si ritiene che tale unità immobiliare sia "refuso catastale" a seguito di bonifica di identificativo sfuggito all'epoca dell'accampionamento del fabbricato posto in Via Galileo Galilei, 338 regolarmente trasferito. Per tale motivo detta area urbana è stata scorporata dal compendio immobiliare da stimare.

1.2 Precisazioni inerenti ai terreni di cui foglio 53 particelle 699 – 709 – 710 – 711 intestate alla

Come riportato nella nota n. 8 del Certificato di Destinazione Urbanistica i terreni di cui al foglio 53, particelle 699 – 709 – 710 – 711 risultano occupati da opere di urbanizzazione in forza della Convenzione sottoscritta in data 12.12.2002 tra l'amministrazione comunale e la xxxx per l'attuazione del Piano Particolareggiato approvato con delibera di C.C. n.61 del 03.05.2002 e successiva variante alla convenzione con atto del 14.05.2008. Per tale motivo detti terreni sono stati scorporati dal compendio immobiliare da stimare.



**1.3 Provenienza immobiliare.**Decreto di Trasferimento del Tribunale di Livorno, Repertorio n. **2004** del **02/08/2007**.**2. Dati catastali delle particelle oggetto di stima.**

Terreni	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agricolo
Collesalvetti	34	1086	Vigneto	3	530	0,94	2,05
Collesalvetti	34	1088	Vigneto	3	3112	5,54	12,05
Collesalvetti	34	1090	Vigneto	3	4	0,01	0,02
Collesalvetti	34	21	Seminativo arb.	3	2680	5,86	5,39
Collesalvetti	34	237	Seminativo arb.	3	3690	8,29	7,62
Collesalvetti	34	260	Vigneto	3	740	1,32	2,87
Collesalvetti	34	261	Seminativo arb.	3	4230	9,50	8,74
Collesalvetti	34	262	Seminativo arb.	3	2270	5,10	4,69
Collesalvetti	34	263	Vigneto	3	220	0,39	0,85
Collesalvetti	34	436	Seminativo arb.	3	190	0,43	0,39
Collesalvetti	34	588	Seminativo arb.	3	2620	5,89	5,41
Collesalvetti	34	691	Seminativo arb.	3	6850	15,39	14,15
Collesalvetti	34	753	Vigneto	3	1015	1,81	3,93
Collesalvetti	34	975	Seminativo	3	6380	14,33	16,47
Collesalvetti	34	976	Seminativo	3	20	0,04	0,05

2.1 Intestati da visure catastali.

con sede in xxxx- CF: xxxxxxxx proprietà 1/1.

3. Metodo di stima utilizzato.

La valutazione del bene è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (**MCA**), procedura di comparazione sistematica che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili.





Giovanni Canzaniello Geometra

Per le **ricerche di mercato**, vista la difficoltà nel reperire contratti immobiliari recenti e attendibili, sono stati presi i prezzi offerta, ovvero i cosiddetti **asking price**, rilevati da annunci immobiliari di agenzie e pubblicati in diversi siti Internet. L'utilizzo di tali dati è ammesso dalla norma UNI 11612:2015.

È dimostrato che lo sconto medio tra prezzo di vendita effettivo e l'offerta iniziale si attesta tra il 5% e il 10%. Nel caso di specie, per la tipologia di bene da stimare, è stato considerato uno **sconto** pari al **10%** rispetto al prezzo iniziale offerto.

Il bene oggetto di valutazione è definito **subject** mentre i beni presi a confronto sono definiti **comparabili**. Nella presente valutazione sono state analizzate un cospicuo numero di offerte, ma ritenute utili, ai fini del MCA, due comparabili con ricerca estesa ai limitrofi comuni per l'individuazione di beni con caratteristiche simili.

La **data** del contratto, che nel calcolo del MCA aggiorna alla data di stima i prezzi degli immobili a confronto, è stata impostata alla data di estrazione dell'annuncio, quindi con valore pari a **zero**. Conseguentemente, il **saggio di variazione semestrale** del mercato immobiliare, pari a circa l'1,00% risulta ininfluenza ai fini del calcolo.

La **superficie commerciale** del subject è stata rilevata dalla documentazione tecnica, mentre quella dei comparabili è stata estrapolata dall'annuncio.

4. Stima del bene.

Da opportuna elaborazione, estrapolando dalle offerte i comparabili ritenuti consoni per tipologia, superficie e dotazioni sono stati ritenuti idonei, ai fini della stima, i seguenti comparabili:

Comparabile 1

Terreno edificabile in Collesalveti, frazione di Nugola (LI): prezzo offerto euro 110.000 – 10% (sconto) = 99.000 euro.

Superficie commerciale 2980 m²



Via Lombardia 23 - 57124 Livorno - tel. - e-mail: canzaniellostudio@gmail.com





Giovanni Canzaniello Geometra



Comparabile 2

Terreno edificabile in Fauglia (PI): prezzo offerto euro 85.000 – 10% (sconto) = 76.500 euro.

Superficie commerciale 780 m²

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, è riportato nella tabella di calcolo dell'MCA, quindi per ogni immobile confrontato è riportato il prezzo corretto.

Il valore di mercato dato dalla media dei prezzi corretti è pari ad euro 1.166.000,00 quindi con valore unitario stimato al m² di euro 33,74.

Per quanto riguarda la **divergenza percentuale assoluta**, nei confronti dei comparabili estrapolati nella ricerca di mercato, nella pratica di stima MCA è ritenuta buona la percentuale risultante minore del 5%. Nel caso di specie, a significare la bontà dei comparabili scelti, la divergenza percentuale assoluta è risultata essere pari al **4,39%**.

Livorno, 07 marzo 2023



Geom. Giovanni Canzaniello

Allegati:

1. Riepilogo totali e scheda di valutazione immobile;
2. Estratto di mappa;
3. Visure catastali;
4. Documentazione fotografica;
5. CDU;
6. Asking price - comparabili 1;
7. Asking price - comparabili 2.



Via Lombardia 23 - 57124 Livorno - tel. - e-mail: canzaniellostudio@gmail.com

