



studio tecnico associato
via A. Volta 6, 57023 Cecina (LI)
tel. 0586 682597 - fax. 0586 636254
e-mail: amphis@amphisstudio.it



TRIBUNALE DI LIVORNO

Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva: **291/2016**

Promossa da: **Condominio "ex Borma Uffici"**

Contro:

Giudice Esecutore: **Dott. Fabrizio Nicoletti**

Esperto Stimatore: **Geom. Antonino Bonarrigo**

Udienza: **15/02/2018**



Legenda

1	PROSPETTO RIASSUNTIVO.....	5
	LOTTO 1 – UNITÀ IMMOBILIARE POSTA IN LIVORNO, VIA DELLE CATERATTE N° 90, ALL'INTERNO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "EX BORMA"	5
1.1	DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE	5
1.2	RISPONDEZA EDILIZIA ED URBANISTICA.....	5
1.3	CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI.....	6
1.4	STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	7
1.5	VALORI DI STIMA	7
1.6	CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA	7
	LOTTO 2 – COMPLESSO IMMOBILIARE POSTO IN LIVORNO – VIA DELL'ULIVETA N° 38	7
1.7	DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE	7
1.8	RISPONDEZA EDILIZIA ED URBANISTICA.....	8
1.9	CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI.....	8
1.10	STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	8
1.11	VALORI DI STIMA	8
1.12	CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA	9



2	UBICAZIONE DEI BENI	15
3	FORMAZIONE DI LOTTI OMOGENEI	16
LOTTO 1	UNITÀ IMMOBILIARE POSTA IN LIVORNO, VIA DELLE CATERATTE NN.CC. 90. 84/15 E 84/12, ALL'INTERNO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "EX BORMA"	17
4	DESCRIZIONE DEI BENI	17
5	CONFINI.....	21
6	DATI CATASTALI	21
7	RIFERIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI	22
7.1	ACCERTAMENTI PRESSO L'UTC DEL COMUNE DI LIVORNO	22
7.2	RISPONDEZZA EDILIZIA ED URBANISTICA	23
8	TRASCRIPTIONI ED ISCRIZIONI	23
8.1	TRASCRIPTIONI A FAVORE.....	24
8.1.1	PART. 14385 DEL 19/12/2007	24
	CRONOLOGIA DELLE PROVENIENZE NEL VENTENNIO	24
8.2	TRASCRIPTIONI CONTRO	25
8.2.1	Part. 11765 del 15/11/2016.....	25
8.3	ISCRIZIONI CONTRO.....	25
8.3.1	Part. 2398 del 28/11/2014.....	25
8.3.2	Part. 2399 del 28/11/2014.....	26
8.3.3	Part. 1632 del 15/06/2017.....	26
9	CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO	27
10	DISPONIBILITÀ DEL BENE.....	27
11	CONDOMINIO	31
12	VINCOLI	32
13	GRAVAMI E SERVITÙ	32
14	ASPETTI E DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO	34
15	PRELAZIONE	34
16	METODOLOGIA ESTIMATIVA	34
16.1	VALORE CATASTALE.....	34
16.2	VALORE DI MERCATO.....	34
16.2.1	Analisi del mercato immobiliare	38
16.2.1	Stima per capitalizzazione finanziaria	39
16.3	VALORE A BASE D'ASTA.....	43
17	CONCLUSIONI	43
17.1	VALORE CATASTALE € 1.071.000,96.....	44
17.2	VALORE DI MERCATO € 1.200.000,00.....	44
17.3	VALORE A BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA) € 830.000,00.....	44
18	ALLEGATI – "LOTTO 1"	44



18.1 AGENZIA DELLE ENTRATE – CATASTO DI LIVORNO	44
18.1.1 Estratto di Mappa.....	44
18.1.2 Visura per soggetto [REDACTED].....	44
18.1.3 Planimetria.....	45
18.1.4 Elaborato Planimetrico.....	45
18.2 AGENZIA DELLE ENTRATE – SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI DI LIVORNO	45
18.2.1 Prospetto Continuità delle Trascrizioni.....	45
18.2.2 Ispezioni.....	45
18.2.3 Formalità.....	45
18.3 COMUNE DI LIVORNO	45
18.3.1 SCA Prot. 024819 del 12/03/2014.....	45
18.4 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	45
18.5 VARE 45	
LOTTO 2 – COMPLESSO IMMOBILIARE POSTO IN LIVORNO – VIA DELL’ULIVETA N° 38	47
19 DESCRIZIONE DEI BENI	47
20 CONFINI	49
21 DATI CATASTALI	49
22 RIFERIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI	50
22.1 ACCERTAMENTI PRESSO L’UTC DEL COMUNE DI LIVORNO.....	50
22.2 RISPONDEZZA EDILIZIA ED URBANISTICA.....	51
23 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI	54
23.1 TRASCRIZIONI A FAVORE.....	54
23.1.1 PART. 10446 DEL 26/09/2007.....	54
CRONOLOGIA DELLE PROVENIENZE NEL VENTENNIO	54
23.2 TRASCRIZIONI CONTRO.....	55
23.2.1 Part. 11765 del 15/11/2016	55
23.3 ISCRIZIONI CONTRO.....	56
23.3.1 Part. 6326 del 26/09/2007.....	56
23.3.2 Part. 2398 del 28/11/2014.....	56
23.3.3 Part. 2399 del 28/11/2014.....	57
23.3.4 Part. 1632 del 15/06/2017.....	57
24 CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO	58
25 DISPONIBILITÀ DEL BENE	58
26 CONDOMINIO	62
27 VINCOLI	62
28 GRAVAMI E SERVITÙ	62
29 ASPETTI E DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO	62
30 PRELAZIONE	62
31 METODOLOGIA ESTIMATIVA	62



31.1 VALORE CATASTALE.....	63
31.2 VALORE DI MERCATO.....	63
31.2.1 Procedimento di stima.....	63
31.3 VALORE A BASE D'ASTA.....	69
32 CONCLUSIONI.....	70
32.1 VALORE CATASTALE € 400.202,46.....	70
32.2 VALORE DI MERCATO IN CIFRA TONDA € 368.000,00.....	70
32.3 VALORE A BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA) € 210.000,00.....	70
33 ABUSI EDILIZI.....	72
34 ALLEGATI – “LOTTO 2”.....	73
34.1 AGENZIA DELLE ENTRATE – CATASTO DI LIVORNO.....	73
34.1.1 Estratto di Mappa.....	73
34.1.2 Visura per soggetto [REDACTED].....	73
34.1.3 Planimetria.....	73
34.2 AGENZIA DELLE ENTRATE – SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI DI LIVORNO.....	73
34.2.1 Prospetto Continuità delle Trascrizioni.....	73
34.2.2 Ispezioni.....	73
34.2.3 Formalità.....	73
34.3 COMUNE DI LIVORNO.....	73
34.3.1 Concessione in Sanatoria n° 950329 in data 11/12/1997.....	73
34.4 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	74
34.5 VARE.....	74



1 PROSPETTO RIASSUNTIVO

Lotto 1 – UNITÀ IMMOBILIARE POSTA IN LIVORNO, VIA DELLE CATERATTE NN.CC. 90 84/15 E 84/12, ALL'INTERNO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "EX BORMA"

1.1 Descrizione sommaria dei beni ed identificazione catastale

Piena proprietà di porzione immobiliare situata all'interno del complesso immobiliare denominato "ex Borma", sito nel Comune di Livorno, avente accesso dai civici n° 90, 84/15 e 84/12 di Via delle Cateratte e più precisamente: unità immobiliare ad uso attività artigianale e produttiva posta al secondo piano e composta da ampio capannone con annessi locali uffici e servizi di pertinenza, distribuite su due ampie superfici di forma rettangolare, una più grande dell'altra, ambedue con relativi locali accessori, oltre ad una appendice comunicante dove sono stati distribuiti i locali uffici. Sono comprese le relative ragioni sulle parti comuni del fabbricato e del complesso edilizio, secondo i disposti del C.C. e secondo le proporzionali quote indicate nel regolamento di condominio. L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati al foglio **8** di Livorno particella **3** sub **669**.

1.2 Rispondenza edilizia ed urbanistica

L'edificio, di cui l'unità abitativa in oggetto è parte, è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

La successiva completa e totale ristrutturazione del complesso immobiliare di cui fa parte il capannone in oggetto, è stata realizzata in forza di concessione edilizia n° 439 del 28/07/1998 e successive varianti in data 26/11/1998 prot. 30034/98, 11/04/2000 prot.



38509/99 e 16/07/2001 prot. 64737/00. In data 12/02/2002 prot. 11361 è stata depositata presso il suddetto Comune l'attestazione di agibilità. Per ulteriori opere edilizie riguardanti la realizzazione di un soppalco e la diversa distribuzione degli spazi interni, è stata depositata Denuncia di Inizio Attività in data 24/04/2007 prot. 32420 e sempre per modifiche interne riguardanti spostamento di una scala prefabbricata interna e la realizzazione di parete è stata depositata DIA in data 24/12/2009 prot. 114709. E' stata infine presentata, a rinnovo e variante di quest'ultima, in data 12/03/2014 prot. 24819 una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per modifiche di posizionamento della suddetta scala prefabbricata, per il prolungamento della parete divisoria e per il frazionamento dell'unità immobiliare in tre unità.

Lo stato dei luoghi non rispecchia l'ultimo progetto depositato in quanto i lavori non sono stati ultimati nei termini di validità del titolo. Dovrà essere depositata una nuova pratica per ultimare i lavori.

1.3 Continuità delle trascrizioni

Bene pervenuto con atto Notaio Giulio Castelli del 17/12/2007 ⁽¹⁾.

Sussiste continuità delle trascrizioni come riportato al punto 8.1 e nel prospetto "continuità delle trascrizioni" ⁽²⁾ di cui si riporta di seguito un estratto.

⁽¹⁾ cfr. punto 7.1.1 - atto Notaio Castelli

⁽²⁾ cfr. intercalare "AE SPI" - prospetto continuità delle trascrizioni



periodo		formalità		soggetti a favore			soggetti contro			oggetto
dal	al	n° part.	data	nominativo	quota	regime	nominativo	quota	regime	
17/12/2007		14385	19/12/2007	[REDACTED]			[REDACTED]			[REDACTED] identificato al C.F. foglio 8 particella 3 sub 669
01/03/2002	19/12/2007	2050	02/03/2002	[REDACTED]			[REDACTED]			Immobile identificato al C.F. foglio 8 particella 3 sub 669
29/11/2002	03/2002	11214	07/12/2001	[REDACTED]			[REDACTED]			Oltre ad altri beni, immobile identificato al C.F. foglio 8 particella 3
04/1/1996	07/12/2001	2903	03/05/1996	[REDACTED]		[REDACTED] SpA		1		Oltre ad altri beni, immobile identificato al C.F. foglio 8 particella 3

1.4 Stato di occupazione dell'immobile

L'unità immobiliare è, almeno per una porzione, occupato in forza di contratto di locazione opponibile in quanto registrato in data anteriore al pignoramento.

1.5 Valori di stima

- Valore catastale € 1.071.000,96
- Valore di mercato € 1.200.000,00
- Valore a base d'asta (in cifra tonda) € 830.000,00

1.6 Cause ostative alla vendita

Per le tematiche riconducibili all'incarico affidato, non sussistono circostanze ostative all'emissione dell'ordinanza di vendita.

Lotto 2 – COMPLESSO IMMOBILIARE POSTO IN LIVORNO – VIA DELL'ULIVETA N° 38

1.7 Descrizione sommaria dei beni ed identificazione catastale

Piena proprietà di complesso immobiliare ad uso produttivo e servizi, posto nel Comune di Livorno, avente accesso dal civico 38 di via dell'Uliveta e costituito da un capannone principale e tre piccoli fabbricati destinati rispettivamente ad uso uffici, ad uso spogliatoio e ad uso officina e deposito attrezzi, il tutto per una superficie



coperta di circa metri quadri 750. L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati al foglio 35 di Livorno particella 100.

1.8 Rispondenza edilizia ed urbanistica

Si sono riscontrate incoerenze tra lo stato di diritto e lo stato di fatto non sanabili ai sensi della L.R.T. 65/2014.

1.9 Continuità delle trascrizioni

Bene pervenuto con atto Notaio Giulio Castelli del 25/09/2007 ⁽³⁾.

Sussiste continuità delle trascrizioni come riportato al punto 8.1 e nel prospetto "continuità delle trascrizioni" ⁽⁴⁾ di cui si riporta di seguito un estratto.

				a favore			soggetti contro			oggetto
dal	al	n° part.	data	nominativo	quota	regime	nominativo	quota	regime	
25/09/2007		10446	26/09/2007	[REDACTED]			[REDACTED]			Unità immobiliare identificata al C.F. foglio 35 di Livorno particella [REDACTED]
10/06/2004	26/09/2007	6100	14/06/2004	[REDACTED]			[REDACTED]			Unità immobiliare identificata al C.F. foglio 35 di Livorno particella [REDACTED]
[REDACTED] 2/1997	14/06/2004	9194	22/12/1997	[REDACTED]			[REDACTED]	1		Unità immobiliare identificata al C.F. foglio 35 di Livorno particella 100
02/11/1979	22/12/1997	6845	14/11/1979	[REDACTED]			[REDACTED]	1		Terreno identificato al foglio 35 di Livorno pa r t. [REDACTED]

1.10 Stato di occupazione dell'immobile

L'unità immobiliare è, almeno per una porzione, occupato in forza di contratto di locazione opponibile in quanto registrato in data anteriore al pignoramento.

1.11 Valori di stima

- Valore catastale € 400.202,46
- Valore di mercato € 368.000,00

⁽³⁾ cfr. punto 23.1.1 - atto Notaio Castelli

⁽⁴⁾ cfr. Intercalare "AE SPI" - prospetto continuità delle trascrizioni



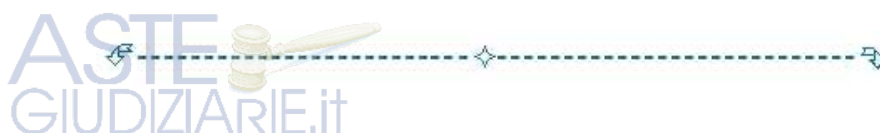
- Valore a base d'asta (in cifra tonda)

€ 250.000,00



1.12 Cause ostative alla vendita

Per le tematiche riconducibili all'incarico affidato, non sussistono circostanze ostative all'emissione dell'ordinanza di vendita.



Il sottoscritto **Antonino Bonarrigo**, geometra libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n° 730, associato in "Amphis Studio" con sede in Cecina, Via A. Volta n° 6, in qualità di tecnico nominato dal G.d.E. nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto,



premess

- che il sottoscritto, vista la nomina dell'IVG di Pisa quale custode del bene, provvedeva a concordare telefonicamente con lo stesso la data per effettuare il sopralluogo;
- che al primo accesso, fissato per il 05/05/2017, erano presenti il delegato dell'IVG e l'Amministratore pro-tempore del Condominio, ma non è stato possibile accedere ai locali in quanto non era presente nessun rappresentante della società esecutata;
- che nei giorni successivi il legale rappresentante della [REDACTED] Srl ci contattava per fissare data e ora del secondo sopralluogo;
- che le dimensioni e la dislocazione dei beni rendeva necessario, per espletare tutte le operazioni di rilievo, effettuare più sopralluoghi che si sono svolti in data 16/05/2017, 23/05/2017 e 25/03/2017;

visto

l'esito degli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno (Catasto e Servizio Pubblicità Immobiliare) ed il Comune di Livorno;

considerato

che i quesiti posti sono i seguenti:

A PROVVEDA l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

1. prima di ogni altra attività:



a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;

a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari. Nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, provveda a dare avviso al G.d.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio) affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90.

- 2.** *in via preliminare, nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati; in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;*
- 3.** *all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;*
- 4.** *alla descrizione dei beni, con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali;*
- 5.** *ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di*



scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);

6. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);
8. a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;
9. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al



momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistano abusi, l'esperto fornirà una copia dell'elaborato per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica.

B REDIGA quindi l'esperto una relazione, provvedendo:

- 1.** *alla indicazione e descrizione dei beni (vedasi punti A3 e A4), anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, i certificati catastali e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando, con riferimento alla data della sua trascrizione, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;*
- 2.** *alla indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A5-A9;*
- 3.** *a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifica il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente: a) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta; b) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria l'imposta viene pagata sul valore del bene immobile determinato in base ai*



coefficienti catastali che, in taluni casi, sono anche molto inferiori ai valori di mercato e ogni altra modalità del trasferimento è meno rigida;

4. *a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano esecutati;*

5. *a precisare se:*

- la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;

- il bene possiede le caratteristiche di abitazione di lusso ai sensi del D.M. 02.08.1969, ai fini della possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

6. *a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.lgs. N. 122/2005.*

C INDICHI *l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.*

L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile.

L'esperto stimatore è autorizzato:

- *ad accedere ad ogni documento concemente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, nella disponibilità del Comune, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizio Conservazione Catasti o del Condominio ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31/12/96 n. 675 sulla "Tutela delle persona e degli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali".*

- *a richiedere al Comune competente il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché ad acquisire gli estratti dello stato civile del debitore esecutato;*

- *ad acquisire presso il Tribunale copia degli atti relativi alla assegnazione in sede di separazione personale o di divorzio della casa coniugale al coniuge dell'esecutato;*

- *ad effettuare presso il Tribunale gli accertamenti di cui al punto A5, estraendo eventualmente copia dei relativi atti.*



- a prendere visione e copia delle planimetrie catastali dei beni presi a confronto per la stima, al sol fine di estrarre i dati superficiali e le caratteristiche, utili a determinarne le differenze di valore, senza allegazione delle stesse alla perizia, nel caso che il procedimento di stima adottato dall'esperto sia derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA);
- ad utilizzare il mezzo proprio, con esonero dell'Ufficio da ogni responsabilità al riguardo per eventuali danni a persone e/o cose ed al ritiro della nota di trascrizione e della documentazione ventennale;
- ad avvalersi, all'occorrenza di ausiliario per le misurazioni.
- a conservare i dati relativi alla presente procedura presso il proprio studio.

Per quanto sopra premesso, visto e considerato lo scrivente espone quanto segue.

2 UBICAZIONE DEI BENI

Ricadono nella procedura in oggetto, beni immobili posti nel Comune di Livorno e più precisamente: una unità immobiliare compresa all'interno del complesso immobiliare "ex Borma" posto in via delle Cateratte; un complesso immobiliare posto in via dell'Uliveta.

Il complesso produttivo denominato "ex Borma" ⁽⁵⁾ è caratterizzato da una pluralità di fabbricati industriali di diversa metratura, con tipologie architettoniche diversificate, nei quali trovano spazio un grande Centro Direzionale ed a Servizi, dove si trovano: la sede dell'Agenzia delle Dogane e dell'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare, uno sportello bancario, studi tecnici e professionali, società di spedizione, strutture commerciali, aree di ristoro e un parcheggio

⁽⁵⁾ ndr. storica fabbrica livornese di materiali vetrosi nata nel 1884, le cui attività sono cessate nel 1994.



multipiano con 250 posti auto, destinato sia al personale impiegato presso le aziende e gli studi professionali insediati nell'area, sia ai visitatori provenienti dall'esterno. Il complesso edilizio è situato nella parte nord-ovest della città in una zona a carattere prettamente industriale a ridosso dell'area portuale e non distante dal raccordo con la S.S.1 Variante Aurelia dalla quale si raggiungono le grandi vie di comunicazioni (autostrada Genova-Rosignano e la SGC Fi-Pi-Li).

Il complesso immobiliare posto in via Dell'Uliveta è situato ai margini della zona residenziale di Borgo Magrignano nell'area agricola che si estende verso le colline a est della città. Dista circa 1,5 km dalla S.S.1 Variante Aurelia.

3 FORMAZIONE DI LOTTI OMOGENEI

Vista la consistenza e la dislocazione dei beni si ritiene, nell'interesse della procedura, di procedere alla formazione di due lotti omogenei, e più precisamente:

LOTTO 1 – UNITÀ IMMOBILIARE POSTA IN LIVORNO, VIA DELLE CATERATTE NN.CC. 90, 84/15 E 84/12, ALL'INTERNO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "EX BORMA"

LOTTO 2 – COMPLESSO IMMOBILIARE POSTO IN LIVORNO – VIA DELL'ULIVETA N° 38



Lotto 1 – UNITÀ IMMOBILIARE POSTA IN LIVORNO, VIA DELLE
CATERATTE NN.CC. 90 84/15 E 84/12, ALL'INTERNO DEL
COMPLESSO IMMOBILIARE "EX BORMA"

4 DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di porzione immobiliare situata all'interno del complesso immobiliare denominato "ex Borma", sito nel Comune di Livorno, avente accesso dai civici n° 90, 84/15 e 84/12 di Via delle Cateratte e più precisamente: unità immobiliare ad uso attività artigianale e produttiva posta al secondo piano e composta da ampio capannone con annessi locali uffici e servizi di pertinenza, distribuite su due ampie superfici di forma rettangolare, una più grande dell'altra, ambedue con relativi locali accessori, oltre ad una appendice comunicante dove sono stati distribuiti i locali uffici. Sono comprese le relative ragioni sulle parti comuni del fabbricato e del complesso edilizio, secondo i disposti del C.C. e secondo le proporzionali quote indicate nel regolamento di condominio.

In maggior dettaglio l'unità immobiliare è articolata in due distinte porzioni di capannone e in un'ampia area adibita ad uffici. L'accesso principale è dal civico 90, che si trova all'interno alla galleria che raccorda i due blocchi principali del complesso edilizio "ex Borma", dal quale, attraverso il vano scale a comune, si raggiunge il piano secondo e quindi l'interno 14. Si entra nella zona adibita ad uffici che si articola su due livelli. Un primo livello a pari con il piano secondo ed un secondo livello a piano soppalco. Nel primo livello troviamo nove vani adibiti ad ufficio oltre ad un piccolo archivio e a due bagni tutti raggiungibili dal disimpegno che si sviluppa sul lato interno senza affaccio. Dal detto disimpegno, attraverso una scala interna a vista, si raggiunge il secondo livello (piano soppalco) dove si trovano quattro stanze adibite ad ufficio,



una sala riunioni, tre bagni oltre a due locali magazzino.

Ritornando al primo livello dal disimpegno della zona adibita ad uffici si raggiunge un ampio magazzino sprovvisto di illuminazione dotato di bagno ed antibagno. Da quest'ultimo magazzino si accede ad un locale collegato con la terrazza interna condominiale e attraverso una scala interna in ferro al locale magazzino al piano soppalco di cui sopra.

Attraverso l'ufficio posto all'estremo opposto rispetto al punto di accesso dell'interno 14, si accede ad un locale magazzino comunicante con l'ingresso alla porzione di capannone avente accesso indipendente anche dal civico 84/15. Questa porzione di capannone si raggiunge a mezzo di scala in ferro esterna e montacarichi per automezzi posti lungo la viabilità interna condominiale del complesso industriale. E' composto da un unico ampio vano a forma rettangolare con box ufficio posizionato in prossimità dell'ingresso dove si trova anche un bagno con relativo antibagno.

Dalla zona ingresso al capannone si accede inoltre, a mezzo di scaletta interna in ferro, a tre locali magazzino al piano soppalco.

La seconda porzione di capannone è accessibile solo dalla viabilità condominiale interna dal civico 84/12. Si raggiunge il piano secondo a mezzo di scala esterna e montacarichi per automezzi a comune. Si arriva al piano secondo e, attraverso una ampia terrazza a comune, si accede al capannone. Questo è costituito da un ampio vano a forma rettangolare all'interno del quale sono posizionati, in prossimità dell'ingresso, i servizi igienico-assistenziali costituiti da uno spogliatoio e da un bagno con antibagno e da due vani aventi altezza interna di 3 mt.

L'unità immobiliare misura una superficie esterna lorda (SEL) al primo livello (piano secondo) di ca. 1695 mq alla quale va aggiunta la superficie esterna lorda delle due porzioni al piano soppalco la prima di



ca. 265 mq e la seconda di ca. 54 mq per una SEL complessiva di circa 2014 mq.

Di seguito si passa alla descrizione delle caratteristiche costruttive, delle finiture e dello stato di manutenzione. L'esterno dell'edificio, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, si presenta in uno stato di manutenzione buono tenuto conto che il complesso edilizio è stato oggetto di recente completa ristrutturazione.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato prefabbricato, tamponamento in laterizio e solai in latero-cemento. La copertura è in parte piana ed in parte a volta. Le facciate esterne sono intonacata e tinteggiate.

Per quanto riguarda gli interni vanno distinti i locali adibiti ad attività che presentano finiture tipiche con parte delle pareti a blocchi splittati e parte intonacati e tinteggiati, illuminazione naturale attraverso infissi a nastro posti nella parte alta delle pareti o ricavati nella copertura, pavimentazioni industriale in cemento.

La porzione di capannone con accesso dalla viabilità condominiale interna al complesso industriale dal civico 84/15, è attualmente occupato e pertanto è stato possibile constatare che gli impianti elettrico, di adduzione e scarico acqua nei servizi igienici, di condizionamento nel box ufficio sono funzionanti.

La porzione di capannone con accesso indipendente sempre dalla viabilità condominiale interna al complesso edilizio ma dal civico 84/12, non è attualmente occupato ed i lavori oggetto della pratica edilizia di cui si dirà al successivo punto 7 non sono stati completati. Pertanto non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti esistenti.

Il livello di finitura degli interni, della parte adibita ad uffici di rappresentanza, è invece di qualità. In questi locali le pareti divisorie dei locali a livello del piano secondo sono parte in cartongesso tinteggiate e



parte in alluminio e vetro. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica similmarmo. I locali sono controsoffittati e gli infissi sono in alluminio colorato. Una scala in vetro a giorno conduce ai locali al piano soppalco. Qui la pavimentazione è a piastrelle di ceramica similmarmo in tutti i locali eccetto due vani adibiti ad ufficio che presentano pavimento a parquet. Questa porzione di immobile adibito ad uffici è dotata di impianto elettrico, impianto di condizionamento. I servizi igienici sono muniti di apparecchi igienico sanitari di qualità adeguata.

Con riguardo alle porzioni immobiliari in oggetto lo scrivente non è in grado di garantire il rispetto alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici, aspetto questo non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi. Non è inoltre a conoscenza dell'esistenza del certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) idoneo per lo svolgimento dell'attività nell'unità immobiliare in argomento, né se lo stato dell'immobile possa o meno pregiudicarne in futuro il rilascio; la determinazione del prezzo base d'asta che andremo ad eseguire successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere idonea l'unità immobiliare per il rilascio da parte del comando dei vigili del fuoco territorialmente competente. Precisa infine che non ha eseguito verifiche puntuali sull'attuale efficienza degli impianti; la determinazione del prezzo base d'asta che andrà ad eseguire successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o per rendere efficienti gli impianti.



5 CONFINI

L'unità immobiliare confina con parti condominiali, proprietà Centro Servizi per la Nautica Geo Sails Srl o aventi causa, proprietà Immobiliare Artigianato Livornese C.N.A. Srl o aventi causa, salvo se altri.

6 DATI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno, dove è interamente intestata alla società [REDACTED] con sede in Livorno (c.f. [REDACTED]) ed è come di seguito identificata:

Foglio 8 di Livorno

particella 3 sub. 669

cat. D/7

rendita € 17.000,00

Si evidenzia che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'articolo 19 del d.l. n. 78/2010, dal sopralluogo e dalle indagini espletate, relativamente alle normative catastali richiamate, è emerso che:

- *i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto, e che l'intestazione catastale è coerente con l'atto di acquisto⁽⁶⁾ del 17/12/2007;*
- *la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto in quanto sussistono difformità rilevanti tali, da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa. In particolare la planimetria catastale non rappresenta*

⁽⁶⁾ cfr. punto 8.1.1 - atto Notaio Castelli



il frazionamento in tre unità immobiliari conseguente alla pratica edilizia della quale si farà cenno al punto 7.

7 RIFERIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI

7.1 Accertamenti presso l'UTC del Comune di Livorno

L'edificio, di cui l'unità abitativa in oggetto è parte, è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

La successiva completa e totale ristrutturazione del complesso immobiliare di cui fa parte il capannone in oggetto, è stata realizzata in forza di concessione edilizia n° 439 del 28/07/1998 e successive varianti in data 26/11/1998 prot. 30034/98, 11/04/2000 prot. 38509/99 e 16/07/2001 prot. 64737/00. In data 12/02/2002 prot. 11361 è stata depositata presso il suddetto Comune l'attestazione di agibilità. Per ulteriori opere edilizie riguardanti la realizzazione di un soppalco e la diversa distribuzione degli spazi interni, è stata depositata Denuncia di Inizio Attività in data 24/04/2007 prot. 32420 e sempre per modifiche interne riguardanti spostamento di una scala prefabbricata interna e la realizzazione di parete è stata depositata DIA in data 24/12/2009 prot. 114709. E' stata infine presentata, a rinnovo e variante di quest'ultima, in data 12/03/2014 prot. 24819 una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per modifiche di posizionamento della suddetta scala prefabbricata, per il prolungamento della parete divisoria e per il frazionamento dell'unità immobiliare in tre unità.

Per quanto attiene l'inquadramento urbanistico, nel Piano Strutturale l'immobile ricade nel **sistema territoriale portuale e delle attività** normato dall'art.23, e **sottosistema delle attività** normato dall'art.25, mentre nel Regolamento Urbanistico l'edificio è compreso nelle **Aree per il recupero delle attività produttive**



normate dall'art. 24 e nel "Gruppo Edifici 5" - edifici recenti".

7.2 Rispondenza Edilizia ed Urbanistica

Si precisa che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Lo scrivente non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Da premettere che al momento del sopralluogo la validità dell'ultimo titolo abilitativo era scaduto da poco più di due mesi⁽⁷⁾.

Lo stato dei luoghi non rispecchia l'ultimo progetto depositato. E' però evidente che i lavori non sono stati ultimati e pertanto si dovrà procedere con il deposito di una nuova pratica per completare i lavori in conformità dell'ultima SCIA depositata o segnalando le eventuali opere variate.

8 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di

⁽⁷⁾ ndr. deposito SCIA 12/03/2014 validità 3 anni quindi fino al 12/03/2017



Livorno, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e fino alla data del 21/12/2017, riguardo ai beni oggetto della procedura, sono pubblicate le formalità che di seguito si riportano.

8.1 Trascrizioni a favore

8.1.1 Part. 14385 del 19/12/2007

Atto di compravendita ai rogiti del **Notaio Giulio Castelli** di Livorno in data 17/12/2007 rep. 88432 - **acquisto**, esercitando opzione di riscatto immobile derivante da contratto di leasing, da parte della società [REDACTED] con sede in Livorno (c.f. [REDACTED]), dalla società [REDACTED] con sede in Milano (c.f. [REDACTED]) della piena proprietà del seguente immobile:

- unità immobiliare, distinta al **Catasto Fabbricati di Livorno**, al foglio **8** particella **3** sub **669**, via delle Cateratte n° 90/14.

Cronologia delle provenienze nel ventennio

8.1.1.1 Part. 2050 del 02/03/2002

Alla società [REDACTED] con sede in Milano (c.f. [REDACTED]), la porzione immobiliare era pervenuta, con atto Notaio **Francesco Alfieri**, del 01/03/2002 rep. 85733, per acquisto dalla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in Livorno (c.f. [REDACTED]).

8.1.1.2 Part. 11214 del 07/12/2001.

Alla società [REDACTED] con sede in Livorno (c.f. [REDACTED]), la porzione immobiliare era pervenuta, in maggiore consistenza, con atto Notaio **Roberto Mameli**, del 29/11/2001 rep. 62706, per acquisto dalla società [REDACTED] con sede in Livorno (c.f. [REDACTED]).



██████████).

8.1.1.3 Part. 2903 del 03/05/1996

Alla società ██████████ con sede in Livorno (c.f. ██████████), la porzione immobiliare era pervenuta, in maggiore consistenza, con atto Notaio **Gaetano D'Abramo** di Livorno, del 30/04/1996 rep. 21836, per acquisto dalla società ██████████ con sede in Milano (c.f. ██████████).

8.2 Trascrizioni contro

8.2.1 Part. 11765 del 15/11/2016

Atto giudiziario - **verbale di pignoramento immobili** nascente da provvedimento dell'**Ufficiale Giudiziario** di Livorno rep. 5323 del 12/10/2016 a favore di ██████████ con sede in Livorno (c.f. ██████████) contro, società ██████████ con sede in Livorno (c.f. ██████████), gravante sull'intera proprietà dei seguenti immobili:

- unità immobiliare (D/7), distinta al **Catasto Fabbricati di Livorno**, al foglio 8 particella 3 sub 669, via delle Cateratte;
- unità immobiliare (D/7), distinta al **Catasto Fabbricati di Livorno**, al foglio 35 particella 100, via dell'Uliveta n° 38;

8.3 Iscrizioni contro

8.3.1 Part. 2398 del 28/11/2014

Iscrizione di **ipoteca giudiziaria** derivante da **provvedimento del Tribunale di Livorno**, del 16/09/2014 rep. 2193, a favore di ██████████ con sede in Livorno (c.f. ██████████) contro, società ██████████ con sede in Livorno (c.f. ██████████), gravante sull'intera proprietà dei seguenti immobili:

- unità immobiliare (D/7), distinta al **Catasto Fabbricati di**



Livorno, al foglio **8** particella **3** sub **669**, via delle Cateratte;

- unità immobiliare (D/7), distinta al **Catasto Fabbricati** di **Livorno**, al foglio **35** particella **100**, via dell'Uliveta n° 38.

L'ipoteca è iscritta per complessivi € 19.891,06 di cui € 9.945,53 per capitale.

8.3.2 Part. 2399 del 28/11/2014

Iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da **provvedimento del Tribunale di Livorno**, del 08/09/2014 rep. 2081, a favore di [REDACTED] con sede in Livorno (c.f. [REDACTED]) contro, società [REDACTED] con sede in Livorno (c.f. [REDACTED]), gravante sull'intera proprietà dei seguenti immobili:

- unità immobiliare (D/7), distinta al **Catasto Fabbricati** di **Livorno**, al foglio **8** particella **3** sub **669**, via delle Cateratte;
- unità immobiliare (D/7), distinta al **Catasto Fabbricati** di **Livorno**, al foglio **35** particella **100**, via dell'Uliveta n° 38.

L'ipoteca è iscritta per complessivi € 50.217,76 di cui € 25.108,88 per capitale.

8.3.3 Part. 1632 del 15/06/2017

Iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da **provvedimento del Tribunale di Livorno**, del 19/01/2017 rep. 56/2017, a favore di [REDACTED] con sede in Roma (c.f. [REDACTED]) contro, altri soggetti oltre la società [REDACTED] con sede in Livorno (c.f. [REDACTED]), gravante, oltre che su altri beni, sull'intera proprietà dei seguenti immobili:

- unità immobiliare (D/7), distinta al **Catasto Fabbricati** di **Livorno**, al foglio **8** particella **3** sub **669**, via delle Cateratte;
- unità immobiliare (D/7), distinta al **Catasto Fabbricati** di **Livorno**, al foglio **35** particella **100**, via dell'Uliveta n° 38.



L'ipoteca è iscritta per complessivi € 140.000,00 di cui € 119.068,97 per capitale.

9 CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO

Verificati i dati del pignoramento e la documentazione in atti si evidenzia che nella certificazione notarile non è riportata una iscrizione di ipoteca giudiziale⁽⁸⁾ in quanto iscritta in data successiva alla redazione della certificazione.

10 DISPONIBILITÀ DEL BENE

Al fine di verificare la sussistenza di contratti di locazione e/o di comodato registrati a nome della [REDACTED] e riguardanti l'unità immobiliare in oggetto, lo scrivente ha inoltre richiesto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio. Con comunicazione del 12/05/2017 l'Ufficio informava dell'esistenza di un contratto registrato in data 31/07/2015 al n° 5542 a favore di [REDACTED] con decorrenza 05/07/2015 e fino al 31/12/2021 per un canone annuo di € 2.280,00. Come già avuto modo di precisare l'unità immobiliare è di fatto frazionata in tre distinte unità. Nel corso del sopralluogo si è accertato che una porzione di capannone, quella avente accesso dal civico 84/15, è occupata, in forza di contratto di affitto, dalla ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] come risulta dalla dichiarazione⁽⁹⁾ resa dalla titolare in corso di sopralluogo e dalla copia del contratto di locazione⁽¹⁰⁾ che la stessa ha consegnato allo scrivente. La locazione è però concessa non dalla società esecutata ([REDACTED] [REDACTED]) ma dalla società "[REDACTED]". Detto contratto di

(8) cfr. punto 8.3.3

(9) cfr. "intercalare Varie" - dichiarazione dell'occupante

(10) cfr. "intercalare Varie" - contratto di locazione [REDACTED]



locazione, del quale non è stato possibile accertare la registrazione in quanto la società esecutata non è tra i soggetti direttamente interessati e quindi non è stato possibile effettuare le visure presso l'Ufficio del Registro, risulta sottoscritto in data 7 maggio 2013 con decorrenza 04/05/2013 fino al 30/04/2019. Al contratto è allegata una planimetria che individua la porzione di capannone oggetto di affitto. Il canone mensile è pattuito in € 2.300,00 per il primo anno, € 2.800,00 al mese per il secondo anno e di € 2.500,00 al mese fino alla scadenza dei primi sei anni di contratto. Il canone di locazione mensile a partire dal settimo anno viene concordato in € 3.000,00. Nel contratto si legge che lo stesso *«...si intende tacitamente rinnovato per un periodo di 6 anni e così di seguito, qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata A.R. spedita almeno 6 mesi prima della scadenza della locazione, e salvo recesso da comunicarsi da parte del conduttore ai sensi dell'art. 27, 7° comma L. 392/78...»*. E' stata altresì consegnata allo scrivente la corrispondenza intercorsa tra la titolare della [REDACTED] e l'Amministratore della [REDACTED] per una riduzione del canone in parte temporaneamente accordata.

Sempre nel corso di sopralluogo nella parte di unità immobiliare nella quale si trovano gli uffici di maggior rappresentanza, il sig. [REDACTED] all'epoca amministratore della [REDACTED] rilasciava una dichiarazione⁽¹¹⁾, in qualità di amministratore della [REDACTED] nella quale afferma che quest'ultima società occupa parte dell'immobile in forza di contratto di locazione registrato per un canone mensile di € 1.500,00. Allegava alla dichiarazione una planimetria con evidenziate delle porzioni dell'unità immobiliare e specificava che il

⁽¹¹⁾ cfr. "Intercalare Varie" – dichiarazione dell'occupante



contratto in essere era stato ristretto a quelle porzioni, rispetto a quelle iniziali, a fine anno 2015. Lo scrivente ha richiesto al sig. [REDACTED] prima e successivamente al liquidatore della società nel frattempo nominato (dott. [REDACTED]), copia dei contratti di locazione con le planimetrie allegate, al fine di inquadrare correttamente quali porzioni di unità immobiliare sono da associare ai vari contratti. Entrambi però hanno, in prima istanza riferito di non avere, tra la documentazione della società a loro disposizione, copia dei contratti di locazione.

In un secondo momento il dott. [REDACTED] ha fatto pervenire allo scrivente delle visure del cassetto fiscale della società esecutata, dalle quali risultavano ulteriori contratti registrati rispetto a quelli elencati nella comunicazione ricevuta dall'Ufficio del Registro.

Il sottoscritto si è allora recato personalmente presso l'Ufficio preposto dell'Agenzia delle Entrate e dalle verifiche effettuate sulla base della documentazione ricevuta dal dott. Meucci, sono stati rinvenuti ulteriori contratti di affitto. L'Agenzia delle Entrate ha pertanto integrato la prima comunicazione e, su richiesta specifica, fornito copia dei contratti. Quest'ultima richiesta era stata formulata con la speranza di trovare, allegati ai contratti, delle planimetrie che potessero essere di ausilio per identificare correttamente le porzioni immobiliari interessate dai singoli contratti.

Purtroppo tutti i contratti risultano essere stati registrati on-line e senza allegazione di planimetrie.

Nel contratto di locazione registrato al n° 5542/15 si legge che «... complessivamente il contratto di locazione comprende circa mq 38 di n° 2 locali attigui ad uso ufficio [...] il presente contratto di locazione comprende: accesso in comune, uso dei bagni e di tutte le aree comuni compreso l'archivio, utilizzo della sala riunioni al piano sopraelevato. La locazione viene stipulata per lo svolgimento esclusivo della attività di



servizi contabili amministrativi e studio professionale ...»

Sempre dalle visure effettuate direttamente presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate è emerso il contratto di locazione tra la "██████████" e la società "██████████" sottoscritto in data 01/03/2013 e registrato in data 27/05/2013 al n° 551 con decorrenza 01/03/2013 e fino al 31/12/2018 per un corrispettivo di € 6.000,00. Anche in questo caso si fa riferimento ad un planimetria sottoscritta dalle parti che però non è stata allegata.

Alcune riflessioni alla luce della documentazione rinvenuta.

Il contratto che attribuisce alla società "██████████" il diritto di sublocare l'immobile in oggetto, sempreché nel contratto tale diritto sia riconosciuto, è quello registrato al n° 551/2013 che scade il 31/12/2018. Il contratto sottoscritto dalla società "██████████" con la ditta "██████████" ha durata che va oltre il 31/12/2018.

L'estratto del contratto di locazione n° 551/13 ricevuto dall'Agenzia delle Entrate richiama una planimetria sottoscritta tra le parti e non fa esplicito riferimento a porzioni dell'unità immobiliare. Si può pertanto supporre che il contratto abbia ad oggetto l'intera consistenza. Sempre dalla scheda di registrazione dell'atto si deduce un corrispettivo mensile di € 6.000,00 ma si legge altresì che € 6.000,00 sono da corrispondere alle scadenze del 1° marzo del 2014, 2015, 2016, 2017 e 2018 facendo così pensare ad un corrispettivo annuo e non mensile.

Alla luce di quanto sopra illustrato lo scrivente non ritiene di avere i documenti e le informazioni necessarie per indicare con certezza, relativamente ai contratti in essere con la soc. "██████████" e con la ditta "██████████", se l'intera unità immobiliare, o porzione di essa, siano da considerare occupati con titolo opponibile a terzi. Per lo stesso motivo oltre che per le incertezze sull'entità dei canoni mensili fissati nei contratti di locazione, non si ritiene di poter



verificare la conformità dei canoni corrisposti rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'art. 2923 CC, III comma, come richiesto nel quesito formulato dal GdE.

Tale verifica viene invece effettuata per il contratto di locazione sottoscritto direttamente tra la società [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED]. L'art. 2923 del Codice Civile riporta al comma 3 «... in ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni ...». Nel caso di specie, il contratto è stato registrato in data 31/12/2015, data anteriore al pignoramento⁽¹²⁾ trascritto in data 15/11/2016 e quindi è opponibile a terzi.

Per quanto attiene la verifica si è provveduto alla stima del giusto canone prendendo a riferimento i canoni di locazione correnti in zona per beni aventi caratteristiche similari. Da un'indagine di mercato si sono riscontrati canoni unitari, riferiti cioè al metro quadrato lordo di ufficio, oscillanti tra di 6,50 €/mq e 8,50 €/mq. Per lo scopo della verifica richiesta si assume quale canone unitario 7,00 €/mq che moltiplicati per 38 mq indicati nel contratto di locazione, si ottiene un canone mensile pari ad € 266,00 che significa un canone annuo di € 3.192,00. Assunto tale valore quale "giusto prezzo" da corrispondere per il canone di locazione e detraendo dallo stesso la quota di 1/3 si ottiene un canone annuo di € 2.128,00 che è inferiore al canone annuo pattuito nel contratto di affitto che si ricorda essere pari ad € 2.280,00.

11 CONDOMINIO

L'edificio, che comprende l'unità immobiliare in oggetto, è costituito in condominio. Il regolamento di condominio unitamente alle tabelle

⁽¹²⁾ cfr. punto 8.2.1



millesimali sono state approvate con autenticato dal Notaio Gaetano D'Abramo del 28/11/2001 trascritto il 10/12/2001 ai numeri 11244, 11245, 11246, 11247. Dalla dichiarazione⁽¹³⁾ resa dall'amministratore pro tempore del condominio si legge che, l'attuale proprietà, alla data del 28/04/2017 risulta essere in debito per un importo complessivo di €. 25.343,23 che comprende quote straordinarie scadute.

L'importo indicato potrà modificarsi al momento dell'emissione del decreto di trasferimento, tenendo sempre conto della limitazione della disposizione normativa (ex art. 63 disp. att. c.c., comma IV) e qualora siano nel frattempo deliberate delle spese per lavori straordinari oggi non prevedibili.

12 VINCOLI

L'immobile non è compreso in area assoggetta ai vincoli determinati dal D.lgs. 42/04.

13 GRAVAMI E SERVITÙ

Oltre alle formalità riportate al punto 7, nell'atto di provenienza⁽¹⁴⁾ viene specificato che «... l'immobile oggetto della compravendita viene rispettivamente venduto ed acquistato a corpo, nello stato di fatto in cui si trova con tutte le sue adiacenze, pertinenze, comunioni, servitù attive e passive, accessori e diritti di ogni sorta, in atto legalmente esistenti, così come la parte venditrice possiede e ha diritto di possedere in virtù dell'atto di compravendita [...] del Notaio Francesco Alfieri⁽¹⁵⁾ in data 01/03/2002 [...] al quale atto ed allegata planimetria si fa pieno riferimento. [...] Si hanno per qui richiamati tutti i patti ed obblighi

⁽¹³⁾ cfr. "intercalare Varie" – dichiarazione dell'Amm.re pro-tempore

⁽¹⁴⁾ cfr. punto 8.1.1 atto Notaio Castelli

⁽¹⁵⁾ cfr. punto 8.1.1.1 atto Notaio Alfieri



richiamati nel suddetto atto di provenienza con particolare riferimento alle varie obbligazioni, servitù e divieto di concorrenza, nascenti dall'atto di trasferimento effettuato dalla società "BORMA S.p.A. alla società PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.p.A. con atto a rogito del Notaio Gaetano D'Abramo⁽¹⁶⁾ in data 30/04/1996 ...». Sempre nel detto atto di provenienza la parte acquirente dichiara di accettare «... il regolamento di condominio che disciplina il complesso immobiliare e si impegna ad osservarlo ed a farlo osservare dai propri aventi causa a qualsiasi titolo...». La parte acquirente⁽¹⁷⁾ dichiara di essere a conoscenza ed accettare «... la servitù trascritta in data 06/04/1964 al n° 1927 particolare mediante la quale la Vetreria Italiana Balzaretti Modigliani SpA si è obbligata a non costruire sugli immobili se non per gli usi di cui all'art. 15 della Legge 05/03/1963 nonché della servitù di elettrodotto trascritta in data 29/05/1968 al n° 3236 particolare ...». Sempre la parte acquirente dichiara infine di essere a conoscenza ed accettare, per se ed aventi causa, gli obblighi derivanti dalle seguenti convenzioni stipulate con il Comune di Livorno, tutte ricevute dal Dr. Francesco Incandela, Segretario Generale del Comune di Livorno, e precisamente: «... convenzione del 23/10/1981, trascritta a Livorno il 19/11/1981 al n° 7455 particolare; convenzione del 07/06/ ...»

Da tenere presente inoltre che, essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso condominiale, nelle aree, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti

(16) cfr. punto 8.1.1.3 atto Notaio Gaetano D'Abramo

(17) ndr. [REDACTED]



per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

14 ASPETTI E DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO

Con riferimento al quesito posto dal GdE si precisa che la vendita è soggetta ad IVA su opzione della società cedente.

15 PRELAZIONE

I beni, oggetto della procedura, non rientrano nella casistica richiamata all'art. 9 del D.lgs. 122/2005.

16 METODOLOGIA ESTIMATIVA

Riguardo alla valutazione del bene, tenuto conto del quesito formulato dal G.d.E., si procede mediante elaborazione di tre diversi procedimenti tesi a ricavare: il **valore catastale**, il **valore di mercato** ed il **valore a base d'asta**.

Il valore attinente al primo procedimento, scaturisce da dettame normativo. Si ottiene moltiplicando la rendita catastale per coefficienti d'aggiornamento determinati.

16.1 Valore catastale

€ 17.000,00 (rendita) x 63 = € 1.071.000,00

16.2 Valore di Mercato

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⁽¹⁸⁾ nelle linee guida dell'Associazione Bancaria Italiana⁽¹⁹⁾ e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari⁽²⁰⁾.

Per la determinazione del valore di mercato, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*⁽²¹⁾, quello *finanziario*⁽²²⁾ e quello dei *costi*⁽²³⁾, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato.

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

(18) cfr. IVS 2007 – S.1, 3.1

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

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

(21) ndr. Sales comparison approach

(22) ndr. Incombe capitalisation approach

(23) ndr. Cost approach



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 è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

La ricerca di atti di compravendita estesa agli ultimi ventiquattro mesi che abbiano avuto ad oggetto beni che per caratteristiche, tipologia immobiliare, ubicazione, etc., fossero comparabili con l'immobile in oggetto, ha dato esito negativo e pertanto non si rende possibile procedere alla stima con il MCA.

In assenza di dati comparabili e considerate le caratteristiche del bene e la destinazione dello stesso che legano il proprio valore al reddito che lo stesso consente di produrre, per la stima del bene si ritiene più appropriato applicare il metodo finanziario.

Con il *metodo finanziario* in generale si provvede alla simulazione del mercato attraverso la costruzione di una serie di redditi prodotti dall'immobile da valutare e la ricerca del saggio di capitalizzazione.

Il metodo finanziario si articola in tre procedimenti:

- il procedimento a capitalizzazione diretta (direct capitalization);
- il procedimento a capitalizzazione finanziaria (yield capitalization);
- l'analisi del flusso di cassa scontato (discount cash flow analysis - DCFA).

Nel primo caso viene convertito in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di stima, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione oppure moltiplicandolo per un fattore (*gross rent multiplier*).

Nella capitalizzazione finanziaria si applica il calcolo finanziario per convertire i redditi futuri dell'immobile nel valore attuale con una procedura di sconto finanziario, attraverso uno o più saggi di



capitalizzazione, di rivalutazione/svalutazione del mercato.

Il DCFA mira a simulare un completo ciclo di vita dell'investimento immobiliare, per quei casi speciali, particolari o complessi che non rientrano negli altri due metodi ovvero nel caso di trasformazione (immobili in sviluppo).

Nel caso in questione si ritiene più appropriato il procedimento a capitalizzazione finanziaria. Consiste in pratica nell'analisi delle entrate e delle uscite che si prevede debba sopportare un imprenditore ordinario dalla gestione economica del bene, che attualizzate e sommate al valore finale di rivendita costituiscono il valore di mercato attuale al quale il detto imprenditore è disponibile ad acquistare il bene.

16.2.1 Analisi del mercato immobiliare

Per quanto attiene l'aspetto economico, va tenuto presente che il mercato immobiliare è interessato da una fase di stallo ormai consolidata. All'orizzonte si intravedono timidi segnali di un'inversione di tendenza nel medio termine.

Secondo il rapporto di "Yard", società di servizi e valutazioni immobiliari, con la collaborazione del "Censis"⁽²⁴⁾, «... il triennio 2016-2018 si presenta come un periodo di crescita delle transazioni favorito da una certa stabilità dei prezzi nei primi due anni e da una risalita dei valori ...». Secondo l'Osservatorio "Nomisma" «... Anche sul versante dei capannoni industriali si confermano timidi segnali di miglioramento, con un quadro meno fosco sul fronte dei valori e in misura più marcata per le transazioni...».

Se è prematuro parlare di una vera e propria inversione di rotta, i

⁽²⁴⁾ cfr. Istituto di ricerca socio-economica italiano



segnali che provengono dal mercato parrebbero convergenti e tali da poter ipotizzare almeno una stabilizzazione del mercato con interruzione della spinta al ribasso. Restano le difficoltà conseguenti ai criteri più restrittivi che le banche stanno attuando nella concessione dei mutui, con sensibile abbassamento della percentuale d'importo finanziato rispetto al prezzo d'acquisto.

16.2.1 Stima per capitalizzazione finanziaria

Nella capitalizzazione finanziaria si applica il calcolo finanziario per convertire i redditi futuri dell'immobile nel valore attuale con una procedura di sconto finanziario, attraverso uno o più saggi di capitalizzazione, di rivalutazione/svalutazione del mercato.

Consiste in pratica nell'analisi delle entrate e delle uscite che si prevede debba sopportare un imprenditore ordinario dalla gestione economica del bene, che attualizzate e sommate al valore finale di rivendita dopo un determinato periodo di disponibilità, nel nostro caso assunto pari a dieci anni, costituiscono il valore di mercato attuale al quale il detto imprenditore è disponibile ad acquistare il bene.

Si procede quindi allo svolgimento della stima mediante tre passaggi:

- Ricerca del reddito dell'immobile da valutare (canone di affitto) per la stesura di un bilancio immobiliare annuo;
- Elaborazione del flusso di cassa relativo alla differenza tra poste attive e passive per il periodo di disponibilità ipotizzato, attualizzata mediante l'applicazione di un saggio di sconto, previa determinazione dei costi e dei saggi stessi;
- Determinazione del valore di mercato dell'immobile;

Per la ricerca del canone di affitto si effettua una ricerca di mercato basata sulle offerte pubblicate sui siti di settore, ai quali si è



apportato un deprezzamento percentuale tenendo conto della trattativa che intercorre tra il locatore ed il potenziale locatario, e si è consultata la banca dati dell'OMI⁽²⁵⁾. Si è tenuto conto degli aspetti positivi (qualità delle finiture degli uffici di rappresentanza) e gli aspetti negativi (mancanza di piazzali di pertinenza e accesso penalizzato ai locali produttivi posti al piano secondo). Dai dati riscontrati e dalle considerazioni sulle peculiarità dell'immobile si assume quale valore unitario del canone di affitto mensile 2,90 €/mq. La superficie commerciale calcolata è di 1.987 mq e di conseguenza il canone di affitto mensile stimato è di € 5.762,30 che si arrotonda a € 5.760,00. Il canone annuo lordo è quindi di € 69.120,00.

Il flusso di cassa relativo ai redditi e alle spese dell'immobile è stato costruito su una base di un periodo temporale "n" di 10 anni ed attualizzato al momento della stima ($t=0$).

Dal canone di affitto lordo, è stato determinato il canone di affitto su base annuale netto, decurtandolo dei costi di esercizio annui a carico del proprietario. Questi ultimi sono riscontrabili da pubblicazioni in materia e riguardano: quote di ammortamento; spese di manutenzione; spese di assicurazione; spese di gestione; oneri fiscali; sfitto e inesigibilità del canone. Complessivamente le spese sono assunte pari al 33%.

Nella tabella seguente è riportato il bilancio immobiliare ricavato sulla base dei dati sopra indicati.

(25) cfr. OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio



Bilancio immobiliare annuo				
Entrate		Uscite		
Canone affitto	€ 69.120,00	Ammortamento	€ 1.382,40	2,0%
		Manutenzione	€ 3.456,00	5,0%
		Assicurazione	€ 2.764,80	4,0%
		Amministrazione	€ 1.382,40	2,0%
		Imposte	€ 12.441,60	18,0%
		Sfitto ecc.	€ 1.382,40	2,0%
TOTALI	€ 69.120,00	TOTALI	€ 22.809,60	33,0%
Canone affitto netto			€ 46.310,40	

Dal bilancio immobiliare stimato si ricava il canone di affitto netto di € 46.310,40.

I redditi sono stati rivalutati annualmente sulla base di un saggio stimato dello 0,50% (in considerazione della previsione di crescita degli indici inflattivi dopo il periodo di recessione), mentre i costi immobiliari sono stati rivalutati annualmente sulla base di un saggio stimato nel 1,00% in considerazione di una inflazione reale.

Le poste nette (*redditi - costi*) sono state anticipate al momento della stima mediante un saggio di capitalizzazione calcolato fissando il rapporto di copertura del debito (DCR) pari a 1,00, la percentuale del finanziamento (LTV) pari a 55%, il saggio di interesse annuo del mutuo fissato al 4,37% (ricavato considerando il tasso Eurirs al 1,43% e lo spread al 2,94%). Dai suddetti dati risulta un saggio di interesse netto del 3,40%, un saggio di interesse lordo del 5,08% ed un saggio di capitalizzazione complessivo pari al 4,40%.

Sono state inoltre sommariamente stimate le spese occorrenti per ultimare i lavori nella porzione di capannone interessato comprendendovi anche le spese tecniche per la pratica edilizia e per l'aggiornamento catastale. Le spese da sostenere sono state stimate complessivamente in € 30.000,00 e si è previsto di spalmare la spesa in tre anni (validità di un titolo edilizio), quindi in €




10.000,00/anno.

Nella tabella che segue sono riportati i flussi di cassa scontati per il periodo temporale fissato in 10 anni.

Flusso di cassa				
n \ Poste	Ricavi	Costi	Netto	Attualizzato
1	€ 69.120,00	€ 32.809,60	€ 36.310,40	€ 34.779,86
2	€ 69.465,60	€ 33.301,74	€ 36.163,86	€ 33.179,39
3	€ 69.812,93	€ 33.801,27	€ 36.011,66	€ 31.647,07
4	€ 70.161,99	€ 24.158,29	€ 46.003,70	€ 38.723,98
5	€ 70.512,80	€ 24.520,66	€ 45.992,14	€ 37.082,38
6	€ 70.865,37	€ 24.888,47	€ 45.976,89	€ 35.507,53
7	€ 71.219,69	€ 25.261,80	€ 45.957,89	€ 33.996,78
8	€ 71.575,79	€ 25.640,73	€ 45.935,06	€ 32.547,59
9	€ 71.933,67	€ 26.025,34	€ 45.908,33	€ 31.157,51
10	€ 72.293,34	€ 26.415,72	€ 45.877,62	€ 29.824,21
			TOTALE	€ 338.446,31

Il valore attuale del bene si determina applicando la formula



$$V = \frac{R-C}{1 - \left(\frac{1+d}{1+Iy}\right)^n}$$

dove

- "R-C" è la differenza attualizzata fra ricavi e costi del flusso di cassa;
- "d" è il saggio di mercato immobiliare fissato nello 0,50, considerando la permanenza della recessione;
- "Iy" è il saggio di capitalizzazione;
- "n" è il periodo di disponibilità fissato in 10 anni

Alla luce di quanto sopra il Valore Attuale Netto (VAN) dell'immobile oggetto della presente stima è di € 1.200.568,21 che si arrotonda



in € 1.200.000,00.

16.3 Valore a base d'asta

Riferendosi al quesito formulato dal G.d.E. nel quale si ricorda di tenere in considerazione i fattori negativi conseguenti di una vendita all'asta e considerato inoltre che, per definizione, il valore di una vendita forzata si differenzia da quello di mercato proprio perché si concretizza obbligatoriamente in un intervallo di tempo molto più breve ed in assenza di un'adeguata promozione commerciale, lo scrivente procede ad un abbattimento percentuale del valore di mercato, che ritiene congruo quantificare nel 14%, da cui:

- Valore di mercato	€ 1.200.000,00
- Detrazione 14 %	- € <u>168.000,00</u>
<i>Sommano</i>	€ 1.032.000,00
<i>Valore a base d'asta (in cifra tonda)</i>	€ 1.030.000,00

Considerato però che l'immobile è locato, almeno in parte sicuramente con titolo opponibile a terzi, si procede con un abbattimento del valore di mercato per una percentuale del 20%, ed al valore così ottenuto si porta in detrazione, come sopra, un abbattimento del 14% per la vendita forzata.

Avremo quindi:

- Valore di mercato	€ 1.200.000,00
- Detrazione 20 %	- € <u>240.000,00</u>
<i>Sommano</i>	€ 960.000,00
- Detrazione 14 %	- € <u>134.400,00</u>
<i>Sommano</i>	€ 825.600,00
<i>Valore a base d'asta (in cifra tonda)</i>	€ 830.000,00

17 CONCLUSIONI



Per quanto sopra esposto, riportando i valori ottenuti avremo:

17.1 Valore catastale	€ 1.071.000,96
17.2 Valore di mercato	€ 1.200.000,00
17.3 Valore a base d'asta (in cifra tonda)	€ 830.000,00

Per le considerazioni esposte e considerati i vincoli particolari di procedura richiamati, lo scrivente ritiene il valore del bene stimato più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a base d'asta, quantificato in **€ 830.000,00** (ottocentotrentamila/00).

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente con procedimento multiparametrico e da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente di 1987mq circa, determina un valore di 600 € circa al metro quadro.

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

18 ALLEGATI – "LOTTO 1"

18.1 Agenzia delle Entrate – Catasto di Livorno

18.1.1 Estratto di Mappa

- C.T. Foglio 8 Comune di Livorno particella 3

18.1.2 Visura per soggetto (EGG Company Srl)

- [REDACTED] con sede in Livorno (c.f. [REDACTED])



18.1.3 Planimetria

- C.F. Foglio 8 di Livorno particella 3 sub 669

18.1.4 Elaborato Planimetrico

- Inserimento elaborato planimetrico a seguito istanza
- C.F. Foglio 8 di Livorno particella 3

18.2 Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di di Livorno

18.2.1 Prospetto Continuità delle Trascrizioni

18.2.2 Ispezioni

- Per soggetto - [REDACTED] con sede in Livorno (c.f. [REDACTED])
- Per immobile - Foglio 8 Livorno particella 3 sub 669

18.2.3 Formalità

- Nota Trascrizione 14385/2007
- Nota Iscrizione 2398/2014
- Nota Iscrizione 2399/2014
- Nota Iscrizione 1632/2017

18.3 Comune di Livorno

18.3.1 SCIA Prot. 024819 del 12/03/2014

- Estratto Tav 3 – stato di progetto
- Estratto Tav 4 – stato di variante
- Estratto Tav 5 – stato sovrapposto
- Estratto Tav 6 – rappresentazione schematica frazionamento in tre unità immobiliari

18.4 Documentazione Fotografica

18.5 Varie

- Dichiarazione Occupante - [REDACTED]



- Dichiarazione Occupante - [REDACTED]
- Dichiarazione dell'Amministratore pro-tempore del condominio
- Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Livorno - Comunicazione sussistenza contratti di locazione
- Copia contratto di locazione con il quale la [REDACTED] concede in locazione porzione dell'unità immobiliare alla ditta [REDACTED]
- Copia contratto di locazione registrato in data 31/07/2015 al n° 5542;
- Copia contratto di locazione registrato in data 27/05/2013 al n° 551;



Lotto 2 – COMPLESSO IMMOBILIARE POSTO IN LIVORNO – VIA
DELL'ULIVETA N° 38

19 DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di complesso immobiliare ad uso produttivo e servizi, posto nel Comune di Livorno, avente accesso dal civico 38 di via dell'Uliveta e costituito da un capannone principale e tre piccoli fabbricati destinati rispettivamente ad uso uffici, ad uso spogliatoio e ad uso officina e deposito attrezzi, il tutto per una superficie coperta di circa metri quadri 750. Gli edifici insistono su un lotto avente superficie catastale di 2650 mq recintato lungo tutto il suo perimetro al quale si accede attraverso un ampio cancello carrabile scorrevole.

In particolare il fabbricato principale è costituito da struttura portante in acciaio con pilastri in profilati HEB collegati tra loro da profili in acciaio e copertura costituita da capriate metalliche prefabbricate in acciaio alle quali sono saldati profili scatolari che fanno da appoggio alle lamiere zincate della copertura. I paramenti verticali sono realizzati in alcuni settori in muratura per un'altezza di 1,50 mt circa, la restante altezza, parte a pannelli di lamiera e parte a pannelli in onduline trasparenti. Ai quattro angoli della struttura sono posizionati quattro containers (uno per ogni angolo) utilizzati come magazzino e deposito attrezzi. Nell'angolo in fondo al capannone a sinistra guardando con le spalle alla pubblica via si trova un soppalco di ca. 30 mq realizzato con struttura in ferro e avente parapetti in legno. Il pavimento è in massetto di cemento. Si accede al capannone da due ampie porte carrabili poste sul fronte principale (lato via dell'Uliveta) che atterra sull'ampio piazzale. Il box spogliatoio è un prefabbricato a struttura portante metallica e pannelli di tamponamento e copertura a pannelli tipo "sandwich" coibentati. Il locale appare non utilizzato da tempo. Il prefabbricato ha



una dimensione di ca. 30 mq.

Il locale officina e deposito attrezzi è costruito con montanti in cemento prefabbricato, setti verticali di tamponamento a pannelli prefabbricati di cemento, copertura a pannelli di lamiera zincata. Il pavimento è in massetto di cemento. Il locale misura una superficie di circa 57 mq. All'interno del locale si è accertata la presenza di un pozzo che per quanto valutabile a vista non pare più in uso.

Il piccolo fabbricato adibito ad uffici è composto da un ingresso, due vani comunicanti tra loro ed un W.C. collegato all'ingresso. La struttura è in muratura portante e copertura ad una falda impermeabilizzata con guaina bituminosa. Ha infissi parte in metallo e parte in pvc e pavimenti in piastrelle di ceramica. Il fabbricato misura una superficie lorda esterna di circa 38 mq.

Ad eccezione del fabbricato adibito ad uffici, che si presenta in discreto stato di manutenzione, gli altri fabbricati sono in cattivo stato di manutenzione.

Per quanto riguarda i due W.C. non è stato possibile accertare se lo smaltimento dei liquami avviene nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Con riguardo alle porzioni immobiliari in oggetto lo scrivente non è in grado di garantire il rispetto alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici, aspetto questo non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi. Non è inoltre a conoscenza dell'esistenza del certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) idoneo per lo svolgimento dell'attività nell'unità immobiliare in argomento, né se lo stato dell'immobile possa o meno pregiudicarne in futuro il rilascio; la determinazione del prezzo base d'asta che andremo ad eseguire successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia



per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere idonea l'unità immobiliare per il rilascio da parte del comando dei vigili del fuoco territorialmente competente.

Precisa che non ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del prezzo base d'asta che andrà ad eseguire successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o per rendere efficienti gli impianti.

Lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, così come non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D. Lgs 4/2008 e s.m.i..

20 CONFINI

Il complesso immobiliare confina con via dell'Uliveta, proprietà Inghilleri Luigi, Salvatore e Vito per più lati o loro rispettivi aventi causa, salvo se altri.

21 DATI CATASTALI



L'unità immobiliare risulta censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di Livorno, dove è interamente intestata alla società [REDACTED] con sede in Livorno (c.f. [REDACTED]) ed è come di seguito identificata:

Foglio 35 di Livorno

particella 100

cat. D/7

rendita € 6.352,42

Si evidenzia che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'articolo 19 del d.l. n. 78/2010, dal sopralluogo e dalle indagini espletate, relativamente alle normative catastali richiamate, è emerso che:

- *i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto, e che l'intestazione catastale è coerente con l'atto di acquisto⁽²⁶⁾ del 25/09/2007;*
- *la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto in quanto sussistono difformità rilevanti tali, da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.*

22 RIFERIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI

22.1 Accertamenti presso l'UTC del Comune di Livorno

Per quanto dichiarato dalla parte venditrice nell'atto di compravendita⁽²⁷⁾ del 25/09/1997, la costruzione del complesso

⁽²⁶⁾ cfr. punto 22.1.1 - atto Notaio Castelli

⁽²⁷⁾ cfr. punto 22.1.1.2 - atto Notaio Castelli



immobiliare è avvenuta, in assenza dei dovuti titoli abilitativi tra il 01/09/1993 ed il 08/12/1993. Al fine della legittimazione degli immobili è stata presentata domanda di sanatoria che, previo pagamento integrale della relativa oblazione, è stata accolta con il rilascio da parte del Comune di Livorno della concessione in sanatoria n° 950329 in data 11/12/1997. Nella concessione si legge che la stessa «... è assentita [...] per i lavori indicati nelle premesse in conformità all'elaborato grafico che si allega quale parte integrante e sostanziale [...] con la destinazione d'uso industriale-artigianale trattandosi di opere ultimate dopo il 15 marzo 1985 e prima del 31/12/1993 ... ».

A riguardo della data di esecuzione dei lavori si segnala che l'atto⁽²⁸⁾ del 1979 ha per oggetto la compravendita «... di un piccolo opificio industriale...». La visura storica catastale riporta un accatastamento con protocollo 4077 del 1979.

Per quanto attiene l'inquadramento urbanistico, nel Piano Strutturale l'immobile ricade nel **sistema territoriale pedecollinare** normato dall'art. 15, nel **sottosistema -3A- di salvaguardia e recupero ambientale** normato dall'art. 16, e nell'**UTOE 3A3**, mentre nel Regolamento Urbanistico l'edificio è compreso nelle **Aree di riqualificazione nuovi orti urbani** normate dall'art. 28.

22.2 Rispondenza Edilizia ed Urbanistica

Si precisa che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il

⁽²⁸⁾ cfr. punto 22.1.1.3 - atto Notaio Miccoli



riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Lo scrivente non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Tenendo conto della documentazione rinvenuta dal sopralluogo sono emerse delle incoerenze tra lo stato di diritto, derivante dal titolo sopra riportato, e lo stato dei luoghi. In particolare si sono rilevati: l'ampliamento della piccola costruzione adibita ad uffici per la realizzazione di un W.C.; l'installazione di un box W.C.; la sostituzione del blocco adibito a spogliatoio con prefabbricato sempre adibito a servizi igienico-assistenziali; il tamponamento laterale della costruzione adibita ora a capannone e che nella concessione in sanatoria viene indicata come "tettoia ad uso capannone" in quanto le due facciate laterali sono tamponate solo parzialmente nella parte bassa; all'interno del capannone la realizzazione di un soppalco e la modifica con ampliamento e/o spostamento delle porte di accesso e di alcune porte interne.

Sono inoltre stati demoliti i box in lamiera che erano posizionati in aderenza all'officina e la tettoia posta tra gli spogliatoi e l'ufficio. Per quanto apprezzabile dal loro stato di conservazione, la realizzazione delle opere che hanno modificato le strutture originarie oggetto di concessione edilizia in sanatoria, è presumibilmente tutta



anteriore al 2010 e realizzata in momenti diversi.

Tenuto conto dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 40 della Legge 47/85 s.m.i, gli abusi non sono sanabili in quanto "le ragioni del credito" per cui si interviene sono sorte in data successiva all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono del 2 ottobre 2003.

A fronte dell'impossibilità di procedere con i disposti specifici previsti per le procedure esecutive si passa ad analizzare la sanabilità per le tipologie di abuso riconducibili al cosiddetto "condono a regime".

L'art. 209 della L.R.T. 65/2014 s.m.i. stabilisce infatti, che un intervento è sanabile quando *«...è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda...»*.

Per le valutazioni effettuate nei limiti del mandato ricevuto le incoerenze riscontrate non sono sanabili in forza dell'art. 209 della L.R.T. 65/2014, si dovrà pertanto procedere al ripristino dello stato concessionato.

In merito ai costi per la regolarizzazione dell'immobile, effettuata un'analisi sommaria si stima un costo complessivo di ca. € 8.000,00.

In ordine alle verifiche di sanabilità ed ai relativi costi, lo scrivente tiene a precisare che, pur avendo analizzato le problematiche inerenti la sanabilità delle incoerenze riscontrate, le considerazioni sono chiaramente riconducibili a valutazioni di massima e, come tali, assumono pertanto esclusivamente valenza di contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Per la natura ed i limiti insiti nel mandato affidato, non pare infatti possibile intendere questo teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi



adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Valutazioni che gli Uffici preposti si riservano e rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una eventuale istanza completa di elaborazioni grafiche e relazioni illustrative dettagliate.

23 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e fino alla data del 29/12/2017, riguardo ai beni oggetto della procedura, sono pubblicate le formalità che di seguito si riportano.

23.1 Trascrizioni a favore

23.1.1 Part. 10446 del 26/09/2007

Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giulio Castelli di Livorno in data 25/09/2007 rep. 88222 in forza del quale la società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Livorno (c.f. [REDACTED]), ha acquistato dalla società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Lucca (c.f. [REDACTED]) la piena proprietà del seguente immobile:

- unità immobiliare, distinta al **Catasto Fabbricati di Livorno**, al foglio **35** particella **100**, via dell'Uliveta n° 38 - D/7 (fabbricati costruiti per esigenze industriali).

Cronologia delle provenienze nel ventennio

23.1.1.1 Part. 6100 del 14/06/2004

Alla società [REDACTED] l'immobile era pervenuto, con atto Notaio **Giulio Castelli**, del 10/06/2004 rep. 82494, per acquisto dalla società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Livorno (c.f. [REDACTED]).

23.1.1.2 Part. 9194 del 22/12/1997



Alla società [redacted] con sede in Livorno (c.f. [redacted]), l'immobile era pervenuto, con atto Notaio **Giulio Castelli**, del 18/12/1997 rep. 55221, per acquisto dalla società [redacted] [redacted] con sede in Livorno (c.f. [redacted]).

23.1.1.3 Part. 6845 del 14/11/1979

Alla società [redacted] [redacted] quando ancora correva come [redacted] [redacted] l'immobile era pervenuto, in forza di atto autenticato nelle firme dal Notaio **Mario Miccoli**, del 02/11/1979, per acquisto dalla società [redacted] [redacted] con sede in Livorno.

Si precisa che la suddetta società [redacted] [redacted] essendo in fase di liquidazione, in forza dell'atto Notaio Castelli del 30/12/1992 rep. 30836 trascritto a Livorno il 21/05/1997 part. 3571 ha variato la ragione sociale in [redacted] [redacted]

La società [redacted] [redacted] in forza dell'atto Notaio Castelli del 23/09/1993 rep. 35021 trascritto a Livorno il 21/05/1997 al n° 3572 si è trasformata in società in accomandita semplice con la ragione sociale di [redacted] [redacted] che con atto Notaio Castelli del 22/02/1995 rep. 43257 registrato a Livorno il 01/03/1995 al n° 376 ha cambiato ragione sociale in società [redacted] [redacted]

23.2 Trascrizioni contro

23.2.1 Part. 11765 del 15/11/2016

Atto giudiziario - **verbale di pignoramento immobili** nascente da



provvedimento dell'**Ufficiale Giudiziario** di Livorno rep. 5323 del 12/10/2016 a favore di [REDACTED] con sede in Livorno (c.f. [REDACTED] contro, società [REDACTED] con sede in Livorno (c.f. [REDACTED]), gravante sull'intera proprietà dei seguenti immobili:

- unità immobiliare (D/7), distinta al **Catasto Fabbricati di Livorno**, al foglio **8** particella **3** sub **669**, via delle Cateratte;
- unità immobiliare (D/7), distinta al **Catasto Fabbricati di Livorno**, al foglio **35** particella **100**, via dell'Uliveta n° 38;

23.3 Iscrizioni contro

23.3.1 Part. 6326 del 26/09/2007

Iscrizione di **ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo con **atto Notaio Giulio Castelli** in data 25/09/2007 rep. 88223/11802, a favore di [REDACTED] con sede in Livorno (c.f. [REDACTED] contro, società [REDACTED] con sede in Livorno (c.f. [REDACTED]), gravante sull'intera proprietà dei seguenti immobili:

- unità immobiliare (D/7), distinta al **Catasto Fabbricati di Livorno**, al foglio **35** particella **100**, via dell'Uliveta n° 38.

L'ipoteca è iscritta per complessivi € 1.260.000,00 di cui € 630.000,00 per capitale.

23.3.2 Part. 2398 del 28/11/2014

Iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da **provvedimento del Tribunale di Livorno**, del 16/09/2014 rep. 2193, a favore di [REDACTED] con sede in Livorno (c.f. [REDACTED] contro, società [REDACTED] con sede in Livorno (c.f. [REDACTED]), gravante sull'intera proprietà dei seguenti immobili:



- unità immobiliare (D/7), distinta al **Catasto Fabbricati di Livorno**, al foglio **8** particella **3** sub **669**, via delle Cateratte;
- unità immobiliare (D/7), distinta al **Catasto Fabbricati di Livorno**, al foglio **35** particella **100**, via dell'Uliveta n° 38.

L'ipoteca è iscritta per complessivi € 19.891,06 di cui € 9.945,53 per capitale.

23.3.3 Part. 2399 del 28/11/2014

Iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da **provvedimento del Tribunale di Livorno**, del 08/09/2014 rep. 2081, a favore di [redacted] con sede in Livorno (c.f. [redacted]) contro, società [redacted] con sede in Livorno (c.f. [redacted]), gravante sull'intera proprietà dei seguenti immobili:

- unità immobiliare (D/7), distinta al **Catasto Fabbricati di Livorno**, al foglio **8** particella **3** sub **669**, via delle Cateratte;
- unità immobiliare (D/7), distinta al **Catasto Fabbricati di Livorno**, al foglio **35** particella **100**, via dell'Uliveta n° 38.

L'ipoteca è iscritta per complessivi € 50.217,76 di cui € 25.108,88 per capitale.

23.3.4 Part. 1632 del 15/06/2017

Iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da **provvedimento del Tribunale di Livorno**, del 19/01/2017 rep. 56/2017, a favore di [redacted] con sede in Roma (c.f. [redacted]) contro, altri soggetti oltre la società [redacted] con sede in Livorno (c.f. [redacted]), gravante, oltre che su altri beni, sull'intera proprietà dei seguenti immobili:

- unità immobiliare (D/7), distinta al **Catasto Fabbricati di Livorno**, al foglio **8** particella **3** sub **669**, via delle Cateratte;
- unità immobiliare (D/7), distinta al **Catasto Fabbricati di Livorno**, al foglio **35** particella **100**, via dell'Uliveta n° 38.



Livorno, al foglio 35 particella 100, via dell'Uliveta n° 38.

L'ipoteca è iscritta per complessivi € 140.000,00 di cui € 119.068,97 per capitale.

24 CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO

Verificati i dati del pignoramento e la documentazione in atti si evidenzia che nella certificazione notarile non è riportata una iscrizione di ipoteca giudiziale⁽²⁹⁾ in quanto iscritta in data successiva alla redazione della certificazione.

25 DISPONIBILITÀ DEL BENE

Dalla dichiarazione⁽³⁰⁾ resa in fase di sopralluogo, l'immobile pignorato è concesso in locazione.

Lo scrivente ha allora richiesto all'ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate la sussistenza di contratti di locazione intestati alla società esecutata e relativi al bene oggetto del presente lotto.

L'agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Livorno - inviava una prima risposta in data 12/05/2017 con la quale segnalava un contratto di locazione registrato in data 18 gennaio 2017 al n° 345 a favore della società ██████████ con decorrenza 01/01/2017 e fino al 31/12/2023 per un canone annuo di € 15.000,00. Sul contratto si legge che viene concessa in locazione «... una porzione dell'unità immobiliare sita in Livorno, via dell'Uliveta n° 38 [...] composta da capannone in lamiera appoggiato su containers per complessivi 625 mq; un loca ad uso uffici di 25 mq ed un locale ad uso spogliatoio di 24 mq oltre all'utilizzo delle parti comuni compreso il piazzale [...] La locazione viene

(29) cfr. punto 22.3.4

(30) cfr. "Intercalare Varie" - dichiarazione dell'occupante



stipulata per lo svolgimento esclusivo delle attività di magazzino per la vendita di materiale idraulico-industriale quali tubazioni e raccordi, e quanto altro rientri nell'oggetto della concessione edilizia rilasciata a suo tempo [...] il contratto si intende tacitamente rinnovato per un periodo di 6 anni e così di seguito, qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata A.R. spedita almeno 12 mesi prima della scadenza della locazione, e salvo recesso da comunicarsi da parte del conduttore ai sensi dell'art. 27, 7° comma L. 392/78 [...] il canone di locazione, viste le precarie condizioni dei manufatti e degli impianti ed il loro parziale utilizzo, viene fissato come segue: per il primo anno in totale € 15.000,00 [...] a partire dal secondo anno le parti concordano il seguente canone di locazione € 24.000,00 [...] a partire dal terzo anno le parti concordano il seguente canone di locazione € 36.000,00 ...».

Successivamente, a seguito di documentazione ricevuta dal liquidatore della società, lo scrivente si è recato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate dagli accertamenti effettuati sono emersi altri due contratti di locazione. L'Ufficio preposto della AE provvedeva pertanto ad integrare la precedente comunicazione in data 05/01/2018.

Il primo contratto, registrato in data 28/10/2016 al n° 7229, a favore della società [REDACTED] con decorrenza 01/10/2016 e fino al 30/09/2022 per un canone annuo di € 3.600,00. Sul contratto si legge che viene concessa in locazione «... una porzione dell'unità immobiliare sita in Livorno, via dell'Uliveta n° 38 [...] precisamente un locale ad uso uffici di circa 30 mq ed un locale ad uso officina di circa 56 mq oltre a parti comuni e piazzale [...] La locazione viene stipulata per lo svolgimento esclusivo delle attività di magazzino rimessa mezzi ed automezzi, e quanto altro rientri nell'oggetto della concessione edilizia rilasciata a suo tempo [...] il contratto si intende tacitamente rinnovato



per un periodo di 6 anni e così di seguito, qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata A.R. spedita almeno 12 mesi prima della scadenza della locazione, e salvo recesso da comunicarsi da parte del conduttore ai sensi dell'art. 27, 7° comma L. 392/78...».

Il contratto registrato in data 27/04/2016 al n° 2916, a favore della società [REDACTED] con decorrenza 01/05/2016 e fino al 30/04/2022 per un canone annuo di € 3.600,00. Sul contratto si legge che viene concessa in locazione «... una porzione dell'unità immobiliare sita in Livorno, via dell'Uliveta n° 38 [...] precisamente un locale ad uso uffici di circa 30 mq ed un locale ad uso officina di circa 56 mq oltre a parti comuni e piazzale [...] La locazione viene stipulata per lo svolgimento esclusivo delle attività di magazzino rimessa mezzi ed automezzi, e quanto altro rientri nell'oggetto della concessione edilizia rilasciata a suo tempo [...] il contratto si intende tacitamente rinnovato per un periodo di 6 anni e così di seguito, qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata A.R. spedita almeno 12 mesi prima della scadenza della locazione, e salvo recesso da comunicarsi da parte del conduttore ai sensi dell'art. 27, 7° comma L. 392/78...».

Alcune considerazioni in ordine ai contratti di locazione.

I due contratti sottoscritti con la società [REDACTED] riguardano le stesse porzioni immobiliari e sono registrati in data anteriore al pignoramento⁽³¹⁾. Il contratto sottoscritto con la società [REDACTED] riguarda in parte porzioni immobiliari già concesse in locazione alla [REDACTED] ed è registrato in data 18/01/2017 quindi in data

⁽³¹⁾ cfr. punto 22.2.1



successiva al pignoramento⁽³²⁾ e pertanto non è opponibile a terzi.

Per quanto attiene la verifica di conformità dei canoni corrisposti rispetto a quelli di mercato, ai fini dell'art. 2923 CC, III comma, come richiesto nel quesito formulato dal GdE si procede solamente per il contratto opponibile a terzi e cioè quello che concede in locazione parte dei beni alla [REDACTED]

Si ricorda che il comma 3 dell'art. 2923 del Codice Civile stabilisce che *«... in ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni ...»*.

Si è provveduto alla stima del giusto canone prendendo a riferimento i canone di locazione correnti in zona per beni aventi caratteristiche simili e confrontando anche i valori riportati dall'OMI⁽³³⁾. Si sono riscontrati canoni di locazione unitari che oscillanti tra di 2,20 €/mq e 3,00 €/mq. Per lo scopo della verifica richiesta si assume, a cautela della verifica, quale canone unitario il valore medio di 2,60 €/mq, pur ritenendolo eccessivo per le caratteristiche e lo stato dell'immobile, che moltiplicati per 171 mq che costituiscono la somma delle porzioni immobiliare indicati nel contratto di locazione opportunamente ragguagliate, si ottiene un canone mensile pari ad € 444,86 che significa un canone annuo di € 5.338,32. Assunto tale valore quale "giusto prezzo" da corrispondere per il canone di locazione e detraendo dallo stesso la quota di 1/3 si ottiene un canone annuo di € 3.358,88 che è inferiore al canone annuo pattuito nel contratto di affitto che si ricorda essere pari ad € 3.600,00.

⁽³²⁾ cfr. punto 22.2.1

⁽³³⁾ cfr. OMI - Osservatore Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio



26 CONDOMINIO

L'immobile non fa parte di condominio costituito.

27 VINCOLI

L'immobile non è compreso in area assoggetta ai vincoli determinati dal D.lgs. 42/04.

28 GRAVAMI E SERVITÙ

A carico dell'unità immobiliare sopra descritta non vengono riscontrati, oltre alle formalità riportate al punto 7, né gravami né servitù costituite e indicate nell'atto di acquisto. Non si possono tuttavia escludere eventuali servitù tra fabbricati e/o terreni attigui, anche reciproche, che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di tubazioni per il passaggio di condutture, cavi e simili, ecc., occulte nel sottosuolo o anche esteriormente ad esso.

29 ASPETTI E DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO

Con riferimento al quesito posto dal GdE si precisa che la vendita è soggetta ad IVA su opzione della società cedente.

30 PRELAZIONE

I beni, oggetto della procedura, non rientrano nella casistica richiamata all'art. 9 del D.lgs. 122/2005.

31 METODOLOGIA ESTIMATIVA

Riguardo alla valutazione del bene, tenuto conto del quesito formulato dal G.d.E., si procede mediante elaborazione di tre diversi procedimenti tesi a ricavare: il **valore catastale**, il **valore di mercato** ed il **valore a base d'asta**.

Il valore attinente al primo procedimento, scaturisce da dettame



normativo. Si ottiene moltiplicando la rendita catastale per coefficienti d'aggiornamento determinati.

31.1 Valore catastale

€ 6.352,42 (rendita) x 63 = € 400.202,46

31.2 Valore di Mercato

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 ...».

Per la determinazione del valore di mercato, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del confronto di mercato⁽³⁴⁾, quello finanziario⁽³⁵⁾ e quello dei costi⁽³⁶⁾, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato. Il mercato fisserà infatti un prezzo di un 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.

31.2.1 Procedimento di stima

Per la determinazione del valore di mercato è da preferire il metodo del confronto di mercato per comparazione in quanto diretto e con

(34) ndr. Sales comparison approach

(35) ndr. Incombe capitalisation approach

(36) ndr. Cost approach



minori variabili e possibili margini di errore; tuttavia, le particolari destinazioni degli immobili e la conseguente mancanza di disponibilità di prezzi recenti di mercato da assumere a comparazione (condizione questa indispensabile per l'utilizzo del metodo del confronto di mercato) ha fatto sì che si è optato di procedere, per determinare il più probabile valore di mercato, con il **metodo del costo (cost approach)**.

Detto procedimento di stima arriva a ricavare il più probabile valore di mercato di un immobile attraverso la determinazione del valore del suolo edificato, del costo di ricostruzione dell'edificio con eventuale applicazione di un deprezzamento in funzione del grado di vetustà ed obsolescenza.

Il metodo illustrato si traduce nell'applicazione della seguente formula:

$$V_i = V_a + C_c - D$$

dove:

V_i = Valore di mercato dell'immobile

V_a = Valore dell'area

C_c = Costo di ricostruzione a nuovo

D = Deprezamenti

V_a Non si sono reperiti beni comparabili e pertanto non si può ricavare da un procedimento diretto per confronto del mercato. Si procede quindi in modo sintetico mediante la ripartizione del valore tra terreno ed immobile.

C_c Per determinare il Costo di ricostruzione si procede in modo sintetico stimando i costi medi diretti ed indiretti, per realizzare un fabbricato di pari utilità e funzionalità del fabbricato da stimare.



Sono stati considerati:

- costo di costruzione del bene (comprensivi dell'utile dell'appaltatore)
- oneri di urbanizzazione e contributi concessori
- oneri professionali
- oneri finanziari
- utile normale dell'imprenditore immobiliare

D Per deprezzamento di un immobile si intende la progressiva perdita di valore dovuta al deterioramento di tipo fisico, funzionale od economico, con esclusione di influenze di carattere monetario.

L'obsolescenza fisica è il grado di usura materiale dell'immobile e dipende dall'età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria attuata, e dall'uso.

L'obsolescenza funzionale è conseguente alla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito alla attualità, tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato evoluti.

L'obsolescenza economica è quella più complessa da quantificare in quanto dovuto a condizioni esterne all'immobile quali ad esempio modifica alle previsioni urbanistiche, congestioni, inquinamento o diminuzione del livello di domanda per il tipo di immobile in conseguenza alle sue caratteristiche, o addirittura alla sua destinazione d'uso.

Nel caso specifico si tiene conto principalmente: dell'obsolescenza fisica, che attiene alla usura materiale dell'immobile e degli impianti, e dell'obsolescenza funzionale per l'inadeguatezza degli immobili agli odierni standard qualitativi in termini di efficienza energetica.

Nel caso in argomento si calcola il deprezzamento maturato,



applicando la formula del deprezzamento lineare, che sottintende quote annuali costanti calcolate dividendo il costo a nuovo per il numero degli anni.

Quanto detto si traduce nella seguente formula:

$$D = Cc \times (1 - t/n)$$

dove:

D = valore del deprezzamento

Cc = costo costruzione (struttura, finiture, impianti)

t = vetustà (struttura, finiture, impianti)

n = vita utile (struttura, finiture, impianti)

Il calcolo del deprezzamento viene effettuato in maniera differenziata facendo riferimento alle singole componenti dell'immobile in funzione del diverso periodo di vita utile e del diverso grado di obsolescenza.

Di seguito si riportano i dati assunto nel procedimento di stima.

ASSUNZIONI	
utile promotore - wacc - (%)	10,60%
incidenza area (%)	25,00%
valore residuo	12,00%
vita utile fabbricato	70
vita utile finiture	35
vita utile impianti	30

Per quanto riguarda il costo di costruzione si è assunto un costo unitario, comprendente finiture ed impianti, di 250,00/mq.

L'incidenza dell'area si è fissata al 25%. Nel calcolo dell'utile del promotore si è tenuto conto di un arco temporale di un anno e mezzo per l'intero processo che porterebbe alla costruzione dei manufatti comprendendo anche quelli tecnici necessari per acquisire i



necessari titoli abilitativi.

Gli oneri e contributi concessori si sono conteggiati prendendo a riferimento i valori tabellari vigenti per il Comune di Livorno.

La vetustà del fabbricato, delle finiture e degli impianti, sono state calcolate prendendo a riferimento l'epoca della loro realizzazione indicata in atto⁽³⁷⁾.

Sulla base dei criteri sopra esposti si è proceduto alla valutazione del bene come di seguito.

L'utile del promotore è stato ricavato con il WACC⁽³⁸⁾ attribuendo lo stesso peso alla parte *equity financed* (finanziata tramite capitale di rischio) e alla parte *debt financed* (finanziata tramite debito).

Determinazione dell'utile del Promotore attraverso il WACC (base annua)		
equity		50%
Rendistato (Risk free)	1,210%	
inflazione	0,900%	
R free deflaz	0,310%	
Rishio urbanistico	2,000%	
Rischio illiquidità	1,000%	
Rischio settore	10,000%	
saggio equity		13,310%
debt		50%
Euribor 6 m	-0,270%	
inflazione	0,900%	
Euribor deflazionato	-1,170%	
spread	2,940%	
saggio debt		1,770%
WACC		7,540%

(37) cfr. punto 22.1.1.2 - atto Notaio Castelli

(38) ndr. "WACC" - Costo medio ponderato del capitale investito



Sulla base dei criteri sopra esposti si è proceduto alla valutazione del bene come di seguito.

Costi Costruzione (diretti e indiretti)				
costo diretto costruzione	struttura	superfici	costo / mq	costo
	Capannone	610,45	€	250,00
Uffici	38,60	€	300,00	€ 11.580,00
Officina - Magazzino	57,50	€	200,00	€ 11.500,00
Box - spogliatoio	31,00	€	150,00	€ 4.650,00
piazzale	1.897,00	€	30,00	€ 56.910,00
recinzione	440,00	€	30,00	€ 13.200,00
Totale Cc				€ 250.452,50
Spese tecniche	percentuale su c.c.	12%	€ 250.452,50	
	Totale St			€ 30.054,30
oneri comunali	urbanizz. Primaria	737,55	€ 33,607	€ 24.786,84
	urbanizz. Secondaria	737,55	€ 22,679	€ 16.726,90
	costo costruzione	0%	€ 250.452,50	€ -
Totale Oc				€ 41.513,74
Somma costo totale di costruzione Ct				€ 322.020,54

Va Valore Area			
valore area	rapporto complementare	25,0%	
	costi totali costruzione	€	322.020,54
	Va - Valore Area	€	119.706,40

Up Utile Promotore (W.A.C.C)			
% sui costi sostenuti	costo costruzione	11,52%	€ 28.853,60
	spese tecniche	11,52%	€ 3.462,43
	oneri concessionari	11,52%	€ 4.782,63
Totale Up			€ 37.098,66

Deprezzamento (su costo diretto costruzione detratto valore residuo)						
deprezzamento lineare	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà	costi x compon.
	fisico e funzion. Ineliminab.	costruzione	80%	70	25	€ 62.970,91
		finiture	5%	35	25	€ 7.871,36
		impianti	15%	30	25	€ 27.549,78
	funz elimin	intervento di smaltimento eternit				€
Somma Deprezzamento						€ 110.601,05



Di seguito un prospetto riepilogativo dei calcoli eseguiti e la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Valore Attuale	
Valore a nuovo	€ 478.825,60
Deprezzamento	€ 110.601,05
Valore a costo di ricostruzione deprezzato	€ 368.224,54
ed in cifra tonda	€ 368.000,00

Dall'elaborazione riportata si determina il più probabile valore di mercato del complesso edilizio in **€ 368.000,00**.

31.3 Valore a base d'asta

Riferendosi al quesito formulato dal G.d.E. nel quale si ricorda di tenere in considerazione i fattori negativi conseguenti di una vendita all'asta⁽³⁹⁾ e considerato inoltre che, per definizione, il valore di una vendita forzata si differenzia da quello di mercato proprio perché si concretizza obbligatoriamente in un intervallo di tempo molto più breve ed in assenza di un'adeguata promozione commerciale, ed infine, che nel caso specifico l'immobile è in parte locato con titolo opponibile a terzi, si procede prima con un abbattimento del valore di mercato per una percentuale del 20%, ed al valore così ottenuto si porta in detrazione un abbattimento del 13% per la vendita forzata.

Avremo quindi:

- Valore di mercato	€	368.000,00	
- Detrazione 20 %	- €	<u>73.600,00</u>	
	<i>Somma</i>	€	294.400,00
- Detrazione 13 %	- €	<u>38.220,00</u>	

⁽³⁹⁾ cfr. punto B 3 a) e b)



	<i>Somma</i>	€ 255.780,00
- Al quale valore va detratto l'importo stimato per la regolarizzazione dell'unità immobiliare		
A detrarre		- € 8.000,00
	<i>Somma</i>	€ 247.780,00
Valore a base d'asta (in cifra tonda)		€ 250.000,00

32 CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, riportando i valori ottenuti avremo:

32.1 Valore catastale	€ 400.202,46
32.2 Valore di mercato in cifra tonda	€ 368.000,00
32.3 Valore a base d'asta (in cifra tonda)	€ 250.000,00

Per le considerazioni esposte e considerati i vincoli particolari di procedura richiamati, lo scrivente ritiene il valore del bene stimato più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a base d'asta, quantificato in **€ 250.000,00** (duecentocinquantamila/00).

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente con procedimento multiparametrico e da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente di 752 mq circa, determina un valore di € 489 circa al metro quadro.

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



Cecina, febbraio '18



L'Esperto Stimatore
Geom. Antonino Bonarrigo



71 / 74



33 ABUSI EDILIZI

Di seguito, sommariamente descritte, le incoerenze riscontrate tra lo stato di diritto e lo stato attuale dei luoghi riportate al **punto 22.2.**

In particolare si sono rilevate:

«... l'ampliamento della piccola costruzione adibita ad uffici per la realizzazione di un W.C.; l'installazione di un box W.C.; la sostituzione del blocco adibito a spogliatoio con prefabbricato sempre adibito a servizi igienico-assistenziali; il tamponamento laterale della costruzione adibita ora a capannone e che nella concessione in sanatoria viene indicata come "tettoia ad uso capannone" in quanto le due facciate laterali sono tamponate solo parzialmente nella parte bassa; all'interno del capannone la realizzazione di un soppalco e la modifica con ampliamento e/o spostamento delle porte di accesso. [...] Per quanto apprezzabile dal loro stato di conservazione, la realizzazione delle opere che hanno modificato le strutture originarie oggetto di concessione edilizia in sanatoria, è presumibilmente tutta anteriore al 2010 e realizzata in momenti diversi.[...] L'art. 209 della L.R.T. 65/2014 s.m.i. stabilisce infatti, che un intervento è sanabile quando «...è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda...». Per le valutazioni effettuate nei limiti del mandato ricevuto le incoerenze riscontrate non sono sanabili in forza dell'art. 209 della L.R.T. 65/2014, si dovrà pertanto procedere al ripristino dello stato concesso».



34 ALLEGATI – “LOTTO 2”

34.1 Agenzia delle Entrate – Catasto di Livorno

34.1.1 Estratto di Mappa

- C.T. Foglio 38 Comune di Livorno particella 100

34.1.2 Visura per soggetto ([REDACTED])

- [REDACTED] con sede in Livorno (c.f. [REDACTED])

34.1.3 Planimetria

- C.F. Foglio 38 di Livorno particella 100

34.2 Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di di Livorno

34.2.1 Prospetto Continuità delle Trascrizioni

34.2.2 Ispezioni

- Per soggetto - [REDACTED] con sede in Livorno (c.f. [REDACTED])
- Per immobile - Foglio 38 Livorno particella 100

34.2.3 Formalità

- Nota Trascrizione 10446/2007
- Nota Trascrizione 6100/2004
- Nota Trascrizione 9194/1997
- Nota Trascrizione 6845/1979
- Nota Iscrizione 6326/2007
- Nota Iscrizione 2399/2014
- Nota Iscrizione 1632/2017
- Nota Iscrizione 1632/2017

34.3 Comune di Livorno

34.3.1 Concessione in Sanatoria n° 950329 in data 11/12/1997



- Copia concessione edilizia
- Estratto Elaborati Grafici
- Rilievo - Planimetria Generale
- Rilievo e rappresentazione incoerenze riscontrate - capannone
- Rilievo e rappresentazione incoerenze riscontrate - uffici

34.4 Documentazione Fotografica

34.5 Varie

- Dichiarazione Occupante - [REDACTED]
- Dichiarazione Occupante - [REDACTED]
- Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Livorno -
Comunicazione sussistenza contratti di locazione
- Copia contratto di locazione registrato in data 18/01/2017 al
n° 345;
- Copia contratto di locazione registrato in data 28/10/2016 al
n° 7229;
- Copia contratto di locazione registrato in data 27/04/2016 al
n° 2916;

