

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Dadà Leonardo, nel Fallimento 67/2013 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Fallimento 67/2013 - **** Omissis ****.....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 15.800,00</b> .....	13

## INCARICO

---

In data 06/03/2018, il sottoscritto Geom. Dadà Leonardo, con studio in Via Parallela Nord, 1 - 51100 - Pistoia (PT), email leodada@tin.it, PEC leonardo.dada@geopec.it, Tel. 0573 20 757, Fax 0573 20 757, veniva nominato C.T.U. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Rosignano Marittimo (LI) - Porto Turistico Marina Cala dè Medici - Rosignano Solvay, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

Si tratta di numero 15.138 diritti azionari corrispondenti al diritto esclusivo di un box auto individuato con la sigla "P335" certificato azionario n. 1715.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Rosignano Marittimo (LI) - Porto Turistico Marina Cala dè Medici - Rosignano Solvay, piano Terra

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

La proprietà è relativa al diritto di uso esclusivo corrispondente a n. 15138 titoli azionari che individuano il box n. P335.

## CONFINI

---

Il box oggetto di valutazione confina con parti di utilizzo comune, concessione box n. 334 a sud, concessione box n. 336 a nord, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,80 mq	15,25 mq	1,00	15,25 mq	2,50 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/06/2013 al 12/07/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 79, Part. 2985 Categoria D8 Rendita € 743.000,00 Piano T Graffato 2999, 3002 sub. 605, 3003 sub.601, 3004 sub. 602

Il censimento attuale deriva da denuncia di variazione per trasferimento di diritti del 07/06/2013 protocollo LI0094400 in atti dal 07/06/2013 (n. 62270.1/2013).

In precedenza l'unità immobiliare è stata oggetto di variazione per ultimazione lavori del 05/03/2009 protocollo LI0032677 in atti dal 05/03/2009 (n. 2271.1/2009).

In precedenza l'unità immobiliare è stata oggetto di variazione per frazionamento e fusione del 22/12/2006 protocollo LI0119234 in atti dal 22/12/2006 (n. 42759.1/2006).

In precedenza l'unità immobiliare è stata oggetto di variazione per frazionamento e fusione del 29/06/2006 protocollo LI0059814 in atti dal 29/06/2006 (n. 13226.1/2006).

In precedenza l'unità immobiliare si era costituita, come fabbricato in corso di costruzione, con denuncia del 27/03/2006 prot. n. LI0028610 in atti dal 27/03/2006 (n. 400.1/2006).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	79	2985			D8				743000	T	2999, 3002 sub. 605, 3003 sub.601, 3004 sub. 602
--	----	------	--	--	----	--	--	--	--------	---	--

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale in atti è corrispondente allo stato dei luoghi. Si precisa che la stessa non rappresenta la singola unità bensì l'insieme portuale nel suo complesso (vedi allegato n. 3).

### **PRECISAZIONI**

Oggetto della valutazione sono n. 15138 azioni costituenti un gruppo di titoli azionari che incorpora - secondo la tabella di corrispondenza (vedi allegato n. 8) tra gruppi di titoli azionari, posti ormeggio, posti auto e box auto, il diritto esclusivo sopra un box auto identificato con la sigla P335 certificato azionario n. 1715.

### **STATO CONSERVATIVO**

Il fabbricato edilizio, nel suo insieme, versa in buone condizioni di manutenzione. Internamente il box risulta formato con finiture economiche, risalenti all'epoca di costruzione (anno 2006), ma efficienti ed in buono stato di manutenzione. Si vedano in proposito i dettagli della documentazione fotografica allegata alla presente.

### **PARTI COMUNI**

Spese gestionali di servizio amministrative dalla società Marina Cala Dè Medici S.p.A..

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il box insiste nel complesso edilizio portuale di Marina Cala dè Medici in una struttura marginale, distaccata dal fulcro centrale con destinazione commerciale, disposta su di un solo livello fuori terra con soprastante camminamento pedonale.

La costruzione è formata da una struttura portante verticale in cemento armato, con solai di copertura (piana) in cemento armato del tipo prefabbricato.

Internamente la pavimentazione è formata con mattonelle in ceramica mentre le pareti sono completate con intonaco civile e tinteggiatura a tempera fine.

Il locale è dotato di un punto luce.

La porta di accesso, di tipo basculante, è formata da pannelli in acciaio zincato verniciato (arancione).

Per migliore individuazione delle caratteristiche dell'edificio in generale e delle parti esclusive si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla società in liquidazione, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* srl - Serravalle P.se (PT) cod. fisc. 00309160471.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/2004 al 08/06/2007	**** Omissis ****	<b>Scrittura privata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ghiretti Paolo	17/12/2004	25984	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Agenzia delle Entrate di Pontedera	04/01/2005	3		
Dal 09/06/2007 al 27/07/2018	**** Omissis ****	<b>Scrittura privata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Colosimo Andrea	09/06/2007	37392	6995
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



		Agenzia delle Entrate di Livorno	25/06/2007	5477	
--	--	----------------------------------	------------	------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno aggiornate al 16/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Dalla visura effettuata in data 16/07/2018 (vedi allegato n. 5) non risultano iscritti gravami e/o formalità pregiudizievoli.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il territorio del Comune di Rosignano Marittimo è caratterizzato da un Piano Strutturale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 20/01/2004 e da un Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 101 del 08/05/2007 con successive varianti.

In tale strumento l'area portuale ricade nelle zone dm - "demanio marittimo ed aree retrostanti ambito FPT" soggetto a specifiche norme per l'utilizzo del demanio marittimo e delle aree retrostanti. Gli interventi ammessi in queste zone sono disciplinati nell'allegato 4 e 5 "Piani Attuativi" delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si precisa inoltre che con delibera di Consiglio Comunale del 29/08/2017 n. 11 è stato inoltre adottato il Piano Operativo.

L'area ricade nel vicolo di cui al D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 ed inoltre in area sismica zona 3S. Gli interventi sono inoltre soggetti all'autorizzazione del Direttore della Circostrizione Doganale ai sensi del D.L. n. 374 del 08/11/1990 art. 19.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---



L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Presso l'archivio edilizio del Comune di Rosignano Marittimo (LI) si è accertato che il Porto Turistico denominato Cala de' Medici situato in Comune di Rosignano Marittimo è stato edificato a seguito dei seguenti titoli amministrativi:

- Concessione edilizia n. 98 anno 1995, provvedimento n. 1350 del 10/11/1998, inerente le opere di urbanizzazione del sito;
- Concessione demaniale n.145 del 23/03/1999;
- Concessione Edilizia n. 97 anno 1995, provvedimento n. 335 del 09/04/1999, inerente i lavori di costruzione di Porto Turistico;
- Provvedimento n. 1073 del 12/10/1999, inerente la proroga all'inizio dei lavori di costruzione di Porto Turistico;
- Provvedimento n. 1213 del 27/12/2001, inerente la proroga all'inizio dei lavori di costruzione di Porto Turistico;
- Provvedimento n. 50 del 08/11/2004, inerente la variante alle opere di urbanizzazione di cui alla Concessione Edilizia n. 98/95;
- Provvedimento n. 57 del 27/12/2004, inerente la variante alla Concessione Edilizia n. 97/95;
- Permesso per Costruire provvedimento n. 10 del 08/03/2006, inerente lavori di completamento del Porto Turistico;
- Provvedimento n. 96 del 04/09/2006, inerente la variante al Permesso per Costruire rilasciato con provvedimento n. 10 del 08/03/2006.

Il certificato di agibilità non è stato rilasciato.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito dei rilievi eseguiti in loco in data 22/05/2018 è stata riscontrata una differente altezza interna del box rispetto allo stato licenziato dell'ultima variante.

L'altezza interna rilevata è stata di ml. 2,50 contro la misura di ml. 2,70 espressa nell'ultimo grafico licenziato.

Tale difformità riguarda l'intera costruzione che comprende i box auto e potrà essere regolarizzata con accertamento di conformità ai sensi della L.R.T. n. 65 del 10/11/2014. Si precisa che l'accertamento di conformità dovrà essere richiesto, in base alle indicazioni riferite dall'Ing. Federica Francia del Comune di Rosignano Marittimo, per l'intera costruzione. Questo in dipendenza dell'unitarietà della costruzione.

Per conseguire il titolo a sanatoria dovrà essere versato un canone demaniale ed una sanzione amministrativa.

Le spese, pro quota - per ogni box, per sanzione e la redazione della pratica si stimano in €. 2.500,00.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 420,00



In base alla comunicazione pervenuta dalla società di gestione, in data 20/07/2018, le spese condominiali ad oggi insolute risultano in complessive € 319,54.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Rosignano Marittimo (LI) - Porto Turistico Marina Cala de' Medici - Rosignano Solvay, piano Terra

Si tratta di numero 15.138 diritti azionari corrispondenti al diritto esclusivo di un box auto individuato con la sigla "P335" certificato azionario n. 1715.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 2985, Categoria D8, Graffato 2999, 3002 sub. 605, 3003 sub.601, 3004 sub. 602

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 18.300,00

Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo", con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie convenzionale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (rilevazione disponibile: 2° semestre 2017) dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare, dei valori rilevabili dalle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato, nel valore espresso è compreso, insieme al box anche il valore di qualsiasi altro bene che si associa alla costruzione stessa (tipo impianti, infissi, servizi condominiali, ecc. ecc.) ESCLUSA l'area di sedime.

Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona e del limite temporale (scadenza anno 2049) delle concessione demaniale.

Si assume a base di calcolo l'importo unitario di €/mq. 1.200,00 addivenendo ad un valore di stima di €. 18.300,00.

Al valore finale si detraggono i costi per la regolarizzazione edilizia quantificati in €. 2.500,00.

Quindi abbiamo € 18.300,00 - € 2.500,00 = € 15.800,00 importo che si ritiene corrispondente al valore a base d'asta delle azioni, certificato azionario n. 1715, che incorporano il DIRITTO ESCLUSIVO del box auto P335.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Rosignano Marittimo (LI) - Porto Turistico Marina Cala de' Medici - Rosignano Solvay, piano Terra	15,25 mq	1.200,00 €/mq	€ 18.300,00	100,00	€ 18.300,00
Valore di stima:					€ 18.300,00

Valore di stima: € 18.300,00

Deprezzamento del 2500,00 %

**Valore finale di stima: € 15.800,00**

Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo", con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie convenzionale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (rilevazione disponibile: 2° semestre 2017) dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare, dei valori rilevabili dalle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti.

Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato, nel valore espresso è compreso, insieme al box anche il valore di qualsiasi altro bene che si associa alla costruzione stessa (tipo impianti, infissi, servizi condominiali, ecc. ecc.) ESCLUSA l'area di sedime.

Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona e del limite temporale (scadenza anno 2049) delle concessione demaniale.

Si assume a base di calcolo l'importo unitario di €/mq. 1.200,00 addivenendo ad un valore di stima di € 18.300,00.

Al valore finale si detraggono i costi per la regolarizzazione edilizia quantificati in € 2.500,00.

Quindi abbiamo € 18.300,00 - € 2.500,00 = € 15.800,00 importo che si ritiene corrispondente al

valore a base d'asta delle azioni, certificato azionario n. 1715, che incorporano il DIRITTO ESCLUSIVO del box auto P335.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 27/07/2018

Il C.T.U.  
Geom. Dadà Leonardo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Foto - Allegato n. 1 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 22/05/2018)
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato n. 2 - Visure catastali storiche (Aggiornamento al 12/07/2018)
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato n. 3 - Planimetria catastale (Aggiornamento al 16/07/2018)
- ✓ Estratti di mappa - Allegato n. 4 - Estratto di mappa (Aggiornamento al 12/07/2018)
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 5 - Visure conservatoria (Aggiornamento al 16/07/2018)
- ✓ Concessione edilizia - Allegato n. 6 - Titoli edilizi (Aggiornamento al 06/07/2018)
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 8 - Certificato azionario
- ✓ Atto di provenienza - Allegato n. 7 - Titolo di provenienza
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 9 - C.D Perizia ed allegati



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Rosignano Marittimo (LI) - Porto Turistico Marina Cala de' Medici - Rosignano Solvay, piano Terra  
Si tratta di numero 15.138 diritti azionari corrispondenti al diritto esclusivo di un box auto individuato con la sigla "P335" certificato azionario n. 1715. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 2985, Categoria D8, Graffato 2999, 3002 sub. 605, 3003 sub.601, 3004 sub. 602  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il territorio del Comune di Rosignano Marittimo è caratterizzato da un Piano Strutturale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 20/01/2004 e da un Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 101 del 08/05/2007 con successive varianti. In tale strumento l'area portuale ricade nelle zone dm - "demanio marittimo ed aree retrostanti ambito FPT" soggetto a specifiche norme per l'utilizzo del demanio marittimo e delle aree retrostanti. Gli interventi ammessi in queste zone sono disciplinati nell'allegato 4 e 5 "Piani Attuativi" delle Norme Tecniche di Attuazione. Si precisa inoltre che con delibera di Consiglio Comunale del 29/08/2017 n. 11 è stato inoltre adottato il Piano Operativo. L'area ricade nel vicolo di cui al D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 ed inoltre in area sismica zona 3S. Gli interventi sono inoltre soggetti all'autorizzazione del Direttore della Circoscrizione Doganale ai sensi del D.L. n. 374 del 08/11/1990 art. 19.

**Prezzo base d'asta: € 15.800,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO  
FALLIMENTO 67/2013 - \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.800,00**



Bene N° 1 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Rosignano Marittimo (LI) - Porto Turistico Marina Cala de' Medici - Rosignano Solvay, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 2985, Categoria D8, Graffato 2999, 3002 sub. 605, 3003 sub.601, 3004 sub. 602	<b>Superficie</b>	15,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato edilizio, nel suo insieme, versa in buone condizioni di manutenzione. Internamente il box risulta formato con finiture economiche, risalenti all'epoca di costruzione (anno 2006), ma efficienti ed in buono stato di manutenzione. Si vedano in proposito i dettagli della documentazione fotografica allegata alla presente.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di numero 15.138 diritti azionari corrispondenti al diritto esclusivo di un box auto individuato con la sigla "P335" certificato azionario n. 1715.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla società in liquidazione, **** Omissis **** srl - Serravalle P.se (PT) cod. fisc. 00309160471.		

