

**TRIBUNALE DI LIVORNO**



**GIUDIZIO DI STIMA DEI BENI**

**Siti nel Comune di Livorno angolo tra  
Via degli Acquaioli e Via degli Arrotini  
di proprietà della [REDACTED]**



**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 275/17**

**Giudizio di Stima redatto da:**

**arch. Umberto Biagi**

**57121 Livorno - Via delle Sorgenti 244**

**cell. 3284691059 – fax 0586504232**

**umbiagi@gmail.com - umberto.biagi@archiworldpec.it**



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Fabrizio Nicoletti

Esecuzione Immobiliare: 275/17

Promossa da: BANCA CR FIRENZE SPA

Contro:

Creditore intervenuto: SALES s.p.a.

Consulente Tecnico d'Ufficio: arch. Umberto Biagi

Prossima Udienza: 21/06/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### PROSPETTO RIASSUNTIVO

#### 1. CONTINUITÀ DELLE FORMALITÀ: (Trascrizioni ed Iscrizioni ultimo ventennio)

Periodo		Formalità		Soggetti a favore			Soggetti Contro			Oggetto
Dal	Al	N° part.	Data	Nominativo	Quota	Regime	Nominativo	Quota	Regime	
17/12/2004	Oggi	175	11/01/05	[REDACTED]	1/1		COMUNE LIVORNO	1/1		Compravendita Immobiliare Comune Livorno Catasto Terreni F 11 - P 1050 F 11 - P 1052 F 12 - P 130
27/03/2006	Oggi	4360	29/03/06	COMUNE LIVORNO	1/1		[REDACTED]	1/1		Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio Comune Livorno Catasto Terreni F 11 - P 1050 F 11 - P 1052 F 12 - P 130
19/05/2006	Oggi	2789	24/05/06	BANCA S.P.A.	1/1		[REDACTED]	1/1		Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Comune Livorno Catasto Terreni F 11 - P 1050 F 11 - P 1052 F 12 - P 130
28/06/2010	Oggi	2935	30/06/10	INTESA SANPAOLO s.p.a.	1/1		[REDACTED]	1/1		Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Comune Livorno Catasto Terreni F 11 - P 1050 F 11 - P 1052 F 12 - P 130
15/10/2012	Oggi	2290	05/05/16	SALES s.p.a.	1/1		[REDACTED]	1/1		Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Comune Livorno Catasto Terreni F 11 - P 1050 F 11 - P 1052 F 12 - P 130
18/09/2017	Oggi	9874	26/09/17	BANCA CR FIRENZE s.p.a.	1/1		[REDACTED]	1/1		Atto esecutivo o cautelare Verbale di

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## Indice generale

<b>1 LOTTO UNICO.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....</b>	<b>5</b>
1.1.1 UBICAZIONE.....	5
1.1.2 DIRITTI REALI.....	5
1.1.3 DATI CATASTALI.....	5
<b>2 DESCRIZIONE BENE.....</b>	<b>5</b>
2.1 CONSISTENZA.....	5
2.2 DISPONIBILITÀ DEL BENE.....	7
2.3 CONFORMITÀ.....	7
2.4 POSSIBILITÀ' DI DIVISIONE DEL BENE.....	7
2.5 VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.....	8
2.6 DIRITTI DI PRELAZIONE .....	8
<b>3 VALORE DI MERCATO.....</b>	<b>8</b>
<b>4 VALORE BASE D'ASTA.....</b>	<b>8</b>
<b>5 PROVENIENZA DELLA PROPRIETÀ.....</b>	<b>8</b>
<b>6 CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....</b>	<b>8</b>
<b>7 VINCOLI DI INTERESSE STORICO ED ARTISTICO.....</b>	<b>11</b>
<b>LOTTO UNICO – RELAZIONE TECNICA.....</b>	<b>12</b>
<b>8 INDAGINI PRELIMINARI.....</b>	<b>12</b>
<b>9 IDENTIFICAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.....</b>	<b>12</b>
9.1 IDENTIFICAZIONE URBANISTICA.....	12
9.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	14
<b>10 SPESE CONDOMINIALI.....</b>	<b>14</b>
<b>11 DESCRIZIONE DEI BENI.....</b>	<b>14</b>
<b>12 VALUTAZIONE COMMERCIALE DEL LOTTO 1.....</b>	<b>17</b>
12.1 CONTEGGIO ESTIMATIVO.....	17
12.2 CRITERIO DI STIMA.....	17
12.3 VALORE DI MERCATO.....	18
<b>13 VALORE A BASE D'ASTA.....</b>	<b>23</b>
<b>ELENCO ALLEGATI.....</b>	<b>24</b>



## 1 LOTTO UNICO

### 1.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

#### 1.1.1 UBICAZIONE

Lotto composto da tre appezzamenti di terreno posto in Livorno Via degli Acquaiooli, angolo Via degli Arotini: sul lotto sorge un fabbricato di 10 piani fuoriterra ed uno interrato, non edificato completamente.

#### 1.1.2 DIRITTI REALI

Proprietà per 1/1

Via

cod. fisc.:

P.I.V.A.:

Liquidatore:

cod. fisc.:

#### 1.1.3 DATI CATASTALI

(vedere ALLEGATO 01: **Visure e Planimetrie Catastali Immobile**)

Catasto dei Terreni del Comune di Livorno

- Foglio 11, Particella 1050, Qualità Classe: Seminativo 1, Superficie mq 3990, Reddito Domenicale 18,55 €, Reddito Agrario 14,42 €
- Foglio 11, Particella 1052, Qualità Classe: Seminativo 1, Superficie mq 1324, Reddito Domenicale 6,15 €, Reddito Agrario 4,79 €
- Foglio 12, Particella 130, Qualità Classe: Seminativo 1, Superficie mq 177, Reddito Domenicale 0,82 €, Reddito Agrario 0,84 €

Si consiglia di passare i tre lotti di terreno al Catasto Fabbricati e di accatastare l'edificio non completato in categoria F3 (Unità in corso di definizione).

## 2 DESCRIZIONE BENE

### 2.1 CONSISTENZA

Tre tre lotti di terreno posti in un'area a destinazione produttiva della città di Livorno denominata Picchianti.

I lotti hanno una superficie totale di mq 5491.

Sui tre lotti sorge un edificio di 10 piani fuori terra ed un pianto interrato non



realizzato nella sua completezza.

L'immobile ha un volume di 27.493 mc.

La sua superficie coperta impiega 2.722 dell'area totale dei tre lotti.

La sua Superficie Utile Lorda (S.U.L.) è pari a 8.898 mq, a cui va aggiunto una Superficie Comune di Distribuzione Verticale ed Orizzontale pari di mq 4095.

Il piano interrato è destinato a parcheggio così come l'area attigua all'edificio (lato Est): il totale della superficie destinata a parcheggio è pari a mq 3296.

Il Piano Terra ha una superficie pari a 336,66 mq di porticati destinati ad uso pubblico (come previsto dall'Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio n° part. 4360 del 29/3/2006).

Nell'intero immobile è prevista una superficie a destinazione terziaria (S.U.L.) pari a mq 8898,35 (compresa la superficie utile del piano 7° destinata alla ristorazione e pari a mq 360): uffici di varia pezzatura collocati tra il piano terra e il piano 8.

Il piano 9 è occupato da una terrazza condominiale e tre vani tecnici.

Riassumendo:

Superficie lotti	mq 5491
Superficie coperta	mq 2722
Volume	mc 27497
Superficie Parcheggio Interrato	mq 2173
Superficie Parcheggio scoperto	mq 1122
Superficie Utile Lorda	mq 8898
Superficie sistema distributivo verticale ed orizzontale	mq 4095
Superficie locali tecnici	mq 243
Superficie sala condominiale comune	mq 409

I lavori realizzati finora consistono in:

- Scheletro strutturale in cemento armato e acciaio (realizzato completamente dalle fondamenta alla copertura).
- Infissi esterni e tamponamento esterno: realizzato nella sua completezza eccetto per il piano terra, il piano primo, il piano ottavo e nono.

I lavori ancora da realizzare consistono in:

- Tutti gli impianti (termosanitari, elettrici, di climatizzazione, di cablaggio, antincendio, di sollevamento, etc).
- Tutte le partizioni interne.



- Tutti gli infissi interni e quelli esterni non ancora installati.
- Tutte le finiture interne ed esterne (pavimentazioni, rivestimenti, controsoffitti, tinteggiature, etc).

Il piano interrato, a causa dell'assenza di pompe di sollevamento, risulta allagato per circa 40 cm di altezza dal livello del solaio.

I lavori previsti per il completamento dell'opera secondo i titoli edilizi rilasciati sono pari a € 10.849.095 (comprese gli oneri e le spese relative alla progettazione, alla direzione dei lavori ed ai costi della sicurezza).

## 2.2 DISPONIBILITÀ DEL BENE

I tre lotti di terreni risultano essere di possesso della [REDACTED]

Le attività prevalenti della società sono "acquisto, costruzione e vendita di immobili e terreni.

Il liquidatore nominato è [REDACTED]

Le pratiche edilizie che hanno permesso di realizzare la costruzione che si colloca sui terreni in oggetto sono state rilasciate a nome della stessa società.

I lavori edili si sono interrotti nel 2012.

Esiste un Atto d'Obbligo Unilaterale che prevede la cessione delle logge al piano terra per uso pubblico.

## 2.3 CONFORMITÀ

Urbanisticamente non conforme in quanto incompleto: i titoli edilizi sono scaduti dal 2012. Le opere realizzate fin'ora sono conformi all'ultimo titolo: Dichiarazione Inizio Attività per Variante e Rinnovo prot. n° 69844 del 5 Luglio 2010.

Catastalmente conforme: l'immobile non può essere accatastato fino al termine dei lavori. Il nuovo tipo mappale urbano potrebbe essere presentato al momento del completamento della sagoma e dei tamponamenti esterni dell'edificio.

## 2.4 POSSIBILITÀ' DI DIVISIONE DEL BENE

L'edificio incompleto che sorge sui terreni non rende fattibile la vendita dei lotti separatamente.



## 2.5 VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

Essendo proprietaria dei beni una società, la vendita è soggetta ad I.V.A.



## 2.6 DIRITTI DI PRELAZIONE

Non sussistono

## 3 VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato dell'edificio completato è di 19.411.751,85 €

Il costo stimato per completare l'immobile è di 10.849.095

Il valore di mercato dei tre lotti con il fabbricato incompleto è di 8.562.656 €.

## 4 VALORE BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta dei tre lotti con il fabbricato è di 7.706.000 €.

## 5 PROVENIENZA DELLA PROPRIETÀ

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno, risulta quanto segue:

- ██████████ è entrata in possesso del bene dal Comune di Livorno tramite Atto Pubblico Amministrativo in data 17/12/2004 (Registro particolare n° 175 del 11/1/2005).



## 6 CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(vedere: ALLEGATO 02: Ispezione Ipotecaria Agenzia delle Entrate)

Ultimo Ventennio

- **TRASCRIZIONE a favore del 11/01/2005** - Registro Particolare 175 Registro Generale 306  
Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERALE DEL COMUNE DI LIVORNO  
Repertorio 57244 del 17/12/2004  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Unità negoziali:  
Comune di Livorno (LI) – Catasto dei Terreni – Foglio 11 – Particella 1050 –  
Natura: Terreno - Consistenza 39 Are 90 Centiare – Indirizzo Via degli Acquaioli e Arrotini  
Comune di Livorno (LI) – Catasto dei Terreni – Foglio 11 – Particella 1052 –



Natura: Terreno - Consistenza 13 Are 24 Centiare – Indirizzo Via degli Acquaioli e Arrotini

Comune di Livorno (LI) – Catasto dei Terreni – Foglio 12 – Particella 130 –

Natura: Terreno - Consistenza 1 Are 77 Centiare – Indirizzo Via degli Acquaioli e Arrotini

• **TRASCRIZIONE del 29/03/2006** - Registro Particolare 4360 Registro Generale 7753

Pubblico ufficiale: BRUGNOLI GLORIA

Repertorio 55848 del 27/03/2006

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Unità negoziali:

Comune di Livorno (LI) – Catasto dei Terreni – Foglio 11 – Particella 1050 –

Natura: Terreno - Consistenza 39 Are 90 Centiare – Indirizzo Via degli Acquaioli e Arrotini

Comune di Livorno (LI) – Catasto dei Terreni – Foglio 11 – Particella 1052 –

Natura: Terreno - Consistenza 13 Are 24 Centiare – Indirizzo Via degli Acquaioli e Arrotini

Comune di Livorno (LI) – Catasto dei Terreni – Foglio 12 – Particella 130 –

Natura: Terreno - Consistenza 1 Are 77 Centiare – Indirizzo Via degli Acquaioli e Arrotini

• **ISCRIZIONE del 24/05/2006** - Registro Particolare 2789 Registro Generale 12044

Pubblico ufficiale BRUGNOLI GLORIA

Repertorio 56165/14053 del 19/05/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Unità negoziali:

Comune di Livorno (LI) – Catasto dei Terreni – Foglio 11 – Particella 1050 –

Natura: Terreno - Consistenza 39 Are 90 Centiare – Indirizzo Via degli Acquaioli e Arrotini

Comune di Livorno (LI) – Catasto dei Terreni – Foglio 11 – Particella 1052 –

Natura: Terreno - Consistenza 13 Are 24 Centiare – Indirizzo Via degli Acquaioli





Natura: Terreno - Consistenza 39 Are 90 Centiare – Indirizzo Via degli Acquaioli e Arrotini

Comune di Livorno (LI) – Catasto dei Terreni – Foglio 11 – Particella 1052 –

Natura: Terreno - Consistenza 13 Are 24 Centiare – Indirizzo Via degli Acquaioli e Arrotini

Comune di Livorno (LI) – Catasto dei Terreni – Foglio 12 – Particella 130 –

Natura: Terreno - Consistenza 1 Are 77 Centiare – Indirizzo Via degli Acquaioli e Arrotini

Soggetto a Favore: SALES s.p.a. – CF: 01005681000

Soggetto Contro: [REDACTED] – Quota 1/1

- **TRASCRIZIONE del 26/09/2017** - Registro Particolare 9874 Registro Generale 14844

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE

Repertorio 4277/2017 del 18/09/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità negoziali:

Comune di Livorno (LI) – Catasto dei Terreni – Foglio 11 – Particella 1050 –  
Natura: Terreno - Consistenza 39 Are 90 Centiare – Indirizzo Via degli Acquaioli e Arrotini

Comune di Livorno (LI) – Catasto dei Terreni – Foglio 11 – Particella 1052 –  
Natura: Terreno - Consistenza 13 Are 24 Centiare – Indirizzo Via degli Acquaioli e Arrotini

Comune di Livorno (LI) – Catasto dei Terreni – Foglio 12 – Particella 130 –  
Natura: Terreno - Consistenza 1 Are 77 Centiare – Indirizzo Via degli Acquaioli e Arrotini

Soggetto a Favore: Banca CR Firenze s.p.a. – CF: 04385190485

Soggetto Contro: [REDACTED]

Quota 1/1

## 7 VINCOLI DI INTERESSE STORICO ED ARTISTICO

Le unità in oggetto non risultano essere sottoposte a vincoli di interesse storico ed artistico di cui alla Legge 1089/39 e s.m.i.



## LOTTO UNICO – RELAZIONE TECNICA



### 8 INDAGINI PRELIMINARI

Per redarre la relazione si è provveduto a:

- Identificare catastalmente ed urbanisticamente il bene
- Effettuare sopralluogo, con relativi rilievi grafici e fotografici.
- Descrivere il bene
- Valutare commercialmente il bene.



### 9 IDENTIFICAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

#### 9.1 IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

(vedere ALLEGATO 03: Copia Certificato di Destinazione Urbanistica e Copia elaborati richiesti ad Edilizia Privata)

I tre lotti di terreno si trovano in un'area a destinazione produttiva della città di Livorno denominata Picchianti.

Come da Certificato Urbanistico di Destinazione, i tre lotti ricadono:

**Piano Strutturale** vigente (approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana n° 145 del 21/07/1997, pubblicato sul bollettino ufficiale della Regione Toscana n° 32 del 13/08/1997 e successive varianti:

- Sistema territoriale n° 5 portuale e delle attività (art. 23);
- Sottosistema 5-B delle attività (art. 25);

**Regolamento Urbanistico** vigente (adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 43 del 24/03/1998 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 19 del 25/01/1999, pubblicata sul bollettino ufficiale della Regione Toscana n° 11 del 17/03/1999)

- Aree Normative: Aree per le attività produttive e per servizi alle imprese (art. 25). Interno al perimetro del centro abitato e classificata di categoria "B" secondo il D.M. 1444/68;

**Piano Particolareggiato zona "Picchianti"** (approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 226, del 20/11/2001 e pubblicato sul bollettino ufficiale della Regione Toscana n° 6 del 06/02/2002 e successive varianti;

I terreni sono collocati precisamente all'angolo che si forma tra l'incrocio tra via degli Acquaioli e Via degli Arrotini in posizione Nord-Est. Sui tre lotti insiste una



costruzione di dieci piani fuori terra oltre piano interrato non ultimata.

La costruzione è stata autorizzata dai titoli edilizi:

1. Concessione Edilizia prot. n° 20480 del 17 Marzo 2005
2. Concessione Edilizia prot. n°78938 del 20 Ottobre 2005
3. Concessione Edilizia prot. n° 52055 del 11 Giugno 2009
4. Dichiarazione di Inizio Attività per Variante e Rinnovo prot. n° 69844 del 5 Luglio 2010

I titoli edilizi sono scaduti in quanto trascorsi oltre tre anni dall'ultima Dichiarazione di Inizio Attività per Rinnovo presentata.

Per poter riprendere i lavori occorre ripresentare un SCIA di Ristrutturazione Edilizia che abbia lo scopo di completare le opere previste dai vecchi Titoli Edilizi (art. 133 L.R.T. E s.m.i. Comma 3 "... Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare del permesso di costruire deve dotarsi di un nuovo titolo abilitativo concernente la parte non ultimata").

Non è ritengo necessario dotarsi di una nuova Concessione Edilizia, in quanto la volumetria del costruito è da considerarsi conclusa e rispetta i titoli edilizi originari.

Per cui dovendo compiere i lavori all'interno della sagoma dell'edificio, la Segnalazione di Inizio Attività Certificata per opere di Ristrutturazione è lo strumento più indicato (art. 7 comma 13 del R.E. Vigente del Comune di Livorno):

*"Per la realizzazione della parte dei lavori non ultimata nel termine di validità del permesso di costruire dovrà essere richiesto nuovo permesso di costruire, a meno che i lavori medesimi non rientrino tra quelli realizzabili con SCIA o CILA; in tal caso dovrà essere presentata una SCIA o una CILA in relazione ai lavori da eseguire, previo ricalcolo del contributo di concessione del nuovo titolo a cui deve essere detratto quanto già versato. Per il rinnovo dell'atto abilitante, non sarà dovuto alcun contributo qualora, al momento della scadenza dell'atto abilitante, lo stato dei lavori delle opere sia tale che risultano ancora da realizzare opere per le quali la legge non prevede la corresponsione di alcun contributo."*

Allo scopo di terminare l'edificio occorre:

- Presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività, dimostrando che le opere da realizzare ricadono nella Ristrutturazione Edilizia
- Pagare gli oneri relativi al Costo di Costruzione

Il contributo relativo al costo di costruzione è pari a € 361.670,40



## 9.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(vedere ALLEGATO 01: Visure e Planimetrie Catastali Immobile)

I tre lotti risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Terreni:

- Foglio 11, Particella 1050, Qualità Classe: Seminativo 1, Superficie mq 3990, Reddito Domenicale 18,55 €, Reddito Agrario 14,42 €
- Foglio 11, Particella 1052, Qualità Classe: Seminativo 1, Superficie mq 1324, Reddito Domenicale 6,15 €, Reddito Agrario 4,79 €
- Foglio 12, Particella 130, Qualità Classe: Seminativo 1, Superficie mq 177, Reddito Domenicale 0,82 €, Reddito Agrario 0,84 €

I tre lotti non sono stati ancora fusi e registrati come nuovo tipo mappale del Catasto Fabbricati, così come l'edificio, ancora incompleto, non è stato accatasto come unità in corso di definizione (categoria F3).

Le due operazioni non sono strettamente necessarie, in quanto la presentazione del tipo mappale è prevista al momento del completamento di sagoma ed involucro dell'edificio, mentre l'accatastamento al momento del completamento dei lavori.

## 10 SPESE CONDOMINIALI

Essendo l'immobile incompleto e di un unico proprietario, non ci sono spese condominiali.

## 11 DESCRIZIONE DEI BENI

(vedere ALLEGATO 07: Elaborati Grafici)

(vedere ALLEGATO 04: Documentazione Fotografica)

I tre lotti di terreno si trovano in un'area a destinazione produttiva della città di Livorno denominata Picchianti. La sua vocazione industriale era stata decisa sin dal Piano Regolatore del 1961. La programmazione urbanistica successiva ha mantenuto l'attitudine, aumentandone progressivamente l'estensione.

I terreni sono collocati precisamente all'angolo che si forma tra l'incrocio tra via degli Acquaioli e Via degli Arrotini in posizione Nord-Est.

Le costruzioni circostanti sono prevalentemente magazzini di medie e grandi dimensioni circondati da piazzali. Realizzate in prefabbricati di cemento armato contengono, oltre alle aree interne ed esterne per il deposito e per le attività produttive, anche zone per uffici poste quasi sempre al piano primo delle costruzioni.

Le strade sono di ampie dimensioni ed il parcheggio risulta abbastanza agevole per la



ragione che i fabbricati dispongono di parcheggi esclusivi.

Le aree in oggetto sono pervenute al Comune di Livorno tramite procedimenti di esproprio realizzati tra il 1982 ed il 1987, derivati dall'approvazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi "Picchianti" approvato nel 1978.

Nel Marzo del 2005, a seguito dell'acquisto dell'area, [REDACTED] ha ottenuto dal Comune la Concessione Edilizia per la realizzazione di un grande fabbricato a destinazione terziaria.

Il progetto prevedeva la realizzazione di un polo direzionale della zona Picchianti costituito da circa 9000 mq di superficie utile dedicata al terziario.

Il fabbricato era di dieci piani fuori terra: dal piano Terra al 6° piano unità di varie dimensioni destinate alle attività terziarie, al piano 7° un'area dedicata alla ristorazione con ampia terrazza panoramica, al piano 8° ancora due unità per il terziario, al piano 9° locale tecnici. L'opera comprendeva anche un piano interrato per i parcheggi e la sistemazione di un'area attigua, sempre compresa nella superficie dei lotti in oggetto, destinata a parcheggio scoperto.

Il complesso edilizio è caratterizzato da un fulcro centrale composto da due aree circolari su cui sono innestati due corpi di fabbrica che si elevano il primo lungo la via degli Acquaioli e l'altro lungo Via degli Arrotini. All'estremità delle due ali si trovano i blocchi in cemento armato delle scale antincendio, mentre nella parte più interna del fulcro si trova la distribuzione orizzontale (scale ed impianti di sollevamento).

Al piano terra ed al piano primo, le due ali sono contigue per l'elevarsi di un volume centrale all'interno dell'isolato, destinato ad uffici al piano terra, mentre al primo piano invece la superficie è attribuita ad una vasta sala per l'uso comune. Al piano 2° la copertura del volume centrale si trasforma in un tetto verde.

Al piano terra è inoltre previsto un porticato ad uso pubblico lungo le due strade.

Nei piani superiori gli uffici si affacciano sulle due vie, mentre la distribuzione orizzontale è collocata lungo i prospetti interni all'isolato.

Le partizioni interne non sono state realizzate, per cui le destinazioni d'uso dei vari locali derivano dalle indicazioni riportate sugli elaborati progettuali.

#### **I lavori realizzati finora consistono in:**

- scheletro strutturale in cemento armato e acciaio (realizzato completamente dalle fondamenta alla copertura), inclusi i solai.
- infissi esterni e tamponamento esterno: realizzato nella sua completezza eccetto per il piano terra, il piano primo, il piano ottavo e nono (dove mancano



gli infissi)

- le scale del blocco centrale e quelle antincendio poste all'estremità delle due ali
- Inoltre sono stati montati tutti i rivestimenti in marmo: gradini e pedate delle scale e le soglie dei terrazzi
- le scossaline in alluminio a protezione delle strutture in copertura.
- L'impermeabilizzazione in guaina bituminosa delle coperture, anche se, priva di protezione, è in molte parti da ripristinare.

I prospetti esterni sono costituiti da facciate continue in vetro lungo le pubbliche vie, mentre per il fulcro centrale, le estremità delle ali e gli affacci interni sono stati utilizzati pannelli in GFRC (Glass Fiber Reinforced Concrete) per le partizioni opache e finestre con vetri termici per quelle trasparenti.

La facciata continua trasparente lungo Via degli Arrotini, con orientamento Sud Est, è stata costruita, come dichiarato dal [REDACTED] durante il sopralluogo, con vetri selettivi a controllo solare. Per tutte le altre finestrate sono stati usati vetri di tipo basso emissivo.

**I lavori ancora da realizzare consistono in:**

- tutti gli impianti (termosanitari, elettrici, di climatizzazione, di cablaggio, antincendio, di sollevamento, etc)
- tutte le partizioni interne
- tutti gli infissi interni
- la parte di infissi esterni non ancora installati: piano terra, piano, piano 1° e 2°, piano 7°, 8° e 9°
- tutte le finiture interne ed esterne (pavimentazioni, rivestimenti, controsoffitti, tinteggiature, etc).

Il piano interrato, a causa dell'assenza di pompe di sollevamento, risulta allagato per circa 40 cm di altezza dal livello del solaio. Durante il sopralluogo non è stato possibile accedervi.

I lavori previsti per il completamento dell'opera secondo i titoli edilizi rilasciati sono pari a € 10.849.095 (compresi gli oneri per il comune e le spese relative alla progettazione, alla direzione dei lavori ed ai costi della sicurezza).

I numeri riassuntivi del progetto sono:

Superficie lotti	mq 5491
Superficie coperta	mq 2722



Volume	mc 27497
Superficie Parcheggio Interrato	mq 2173
Superficie Parcheggio scoperto	mq 1122
Superficie Utile Lorda	mq 8898
Superficie sistema distributivo verticale ed orizzontale	mq 4095
Superficie locali tecnici	mq 243
Superficie comune condominiale	mq 409
Superficie di terrazze e balconi	mq 2285

## 12 VALUTAZIONE COMMERCIALE DEL LOTTO 1

### 12.1 CONTEGGIO ESTIMATIVO

Per la determinazione della superficie commerciale dell'appartamento ho utilizzato la Norma UNI 10750, il DPR 138/98 ed il "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", in particolare la parte riguardante gli immobili a destinazione terziaria - direzionale

La superficie commerciale risulterà quindi:

Superficie Commerciale (SUL uffici)	mq	8898
25% della superficie dei balconi	mq	228
100% della superficie comune condominiale	mq	409
100% della superficie di distribuzione	mq	4095
0% dei locali tecnici	mq	0
n° posti auto coperti da progetto	n°	81
n° posti auto scoperti da progetto	n°	40
<b>TOTALE (superficie commerciale)</b>	<b>mq</b>	<b>13973</b>
<b>Posti auto locale interrato</b>	<b>n°</b>	<b>81</b>
<b>Posti auto scoperti</b>	<b>n°</b>	<b>40</b>

### 12.2 CRITERIO DI STIMA

Procedo alla alla determinazione del valore del bene e alla verifica della sua correttezza.

Principio dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima: "L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una



determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...."<sup>1</sup>

Per cui "il valore non è.... un carattere intrinseco di un bene... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato".<sup>2</sup>

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

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta: valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, con un probabile acquirente che presa piena coscienza del bene, lo può acquistare trattando sul prezzo definitivo, su metodi e tempi di pagamento e concordando la data dell'immissione in possesso.

Il valore a base d'asta giudiziaria è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, non hanno potuto prendere diretta e completa visione del bene, non ne conoscono il prezzo definitivo al momento della partecipazione, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento.

Visto quanto sopra pertanto si ritiene opportuno, procedere alla formulazione del Valore di Mercato, precisando che il prezzo possa considerarsi valido in base al concetto di tolleranza estimale, ben conosciuto da tutti gli esperti del settore e riconosciuto da molti autori di estimo.

In particolare con una attenta ricerca di mercato della zona per immobili simili a questo è possibile determinare con maggiore esattezza il valore di mercato.

### **12.3 VALORE DI MERCATO**

**(vedere ALLEGATO 05: Documentazione Stima Valore di Mercato)**

Per valore di mercato si intende: "...l'ammontare stimato per il quale un

1 Micheli in "Corso di Estimo" ed. Calderini

2 G. Porciani e E.V. Finzi Ottolunghe in "Estimo" ed. Edagricole



determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione è simile a quella indicata nelle "Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da una ipoteca su un immobile o commesso a contratti di leasing immobiliare e cioè " ... 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 una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista: il valore equo, il valore speciale, il valore di liquidazione, il valore di realizzo, il valore di vendita forzata. Tutti valori completamente differenti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

Per determinare il valore di mercato i procedimenti di stima che individuano gli I.V.S. sono tre:

- il metodo del confronto di mercato
- il metodo finanziario
- il metodo dei costi

Tutti e tre sono applicabili alla tipologia immobiliare in oggetto tramite l'analisi dei dati desumibili dal mercato: infatti il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili. Per procedere, quindi, con l'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 di confronto di mercato riconosce i valori degli immobili 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 si può applicare per gli immobili acquistati e venduti in merito alla loro capacità di produrre reddito. Questo metodo 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 per la realizzazione di un immobile di pari utilità, dalla acquisizione del terreno edificabile sino al termine della realizzazione dell'edificio. Per gli immobili di una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione del deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico). Questo procedimento è particolarmente impiegato 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 peculiarità oppure quando un immobile attira un numero di potenziali acquirenti estremamente ridotto (mercato limitato); ovvero quando (bene speciale e/o mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di comparazione.

Per il caso in esame, tenuto conto della tipologia del bene, della sua ubicazione e consistenza, il procedimento di stima più idoneo è il metodo di confronto di mercato, anche se, trattandosi di un edificio non finito, utilizzeremo anche il Metodo dei Costi per stabilire gli oneri da sostenere per completare le opere.

Una volta trovato il prezzo del mercato del bene finito tramite il confronto, si procederà alla sottrazione delle spese necessarie al completamento dei lavori in modo da avere così il reale valore dell'edificio allo stato delle cose.

Nella stima per confronto si cerca di determinare il più probabile prezzo facendo una comparazione con i prezzi di vendita riscontrati negli ultimi mesi nella zona o in quelle analoghe, per immobili con caratteristiche paragonabili a quello in esame, prendendo come parametro la Superficie Lorda Commerciale espressa in metri quadri come indicato sia dall'International Valuation Standard che dal Codice delle valutazioni Immobiliari (Market Comparison Approach – MCA).

Per determinare il prezzo di mercato unitario per mq di Superficie Commerciale di immobili simile ho svolto una ricerca sugli immobili venduti negli ultimi anni nell'edificio, il più possibili simili per caratteristiche al soggetto di comparazione.

Ho anche confrontato i valori ottenuti con le quotazioni del mercato immobiliare



della zona, con particolare riferimento a quelle dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) che ha come finalità la trasparenza del mercato.

L'O.M.I. ricava i dati dagli atti di compravendita, da schede predisposte compilate da ordini ed enti e da esperti nel campo tecnico estimale. Queste quotazioni non sono sostitutive alla stima ma costituiscono un aiuto, in quanto i valori espressi sono indicazioni di massima da confrontare con il bene oggetto della stima con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e in condizioni di manutenzione ordinarie.

Nel Manuale Operativo delle stime immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio viene sottolineato che "vista l'indeterminatezza dell'immobile al quale sono associati i valori di listino non consente di effettuare alcuna comparazione con l'immobile oggetto della stima e quindi viene meno l'assunto fondamentale del procedimento sintetico comparativo. Pertanto il loro utilizzo deve limitarsi all'individuazione dell'intervallo nel quale dovrebbe ricadere il valore cercato."

Ai fini di stimare l'immobile secondo il metodo MCA, effettuando una ricerca presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno, sono stati trovati tre beni comparabili in quanto per tipologia e zona di collocazione abbastanza simili all'oggetto della perizia.

Tutti e tre le unità sono uffici di media pezzatura, attorno ai 100 mq, che fanno parte di complessi più strutturati a vocazione direzionale nella medesima area.

La superficie dei comparabili è palesemente inferiore alla metratura dell'oggetto di stima, ma alla fine dei lavori, per quanto prospettato nelle tavole di progetto, le unità in vendita non saranno diverse per dimensioni e caratteristiche.

**(Per i criteri di calcolo con Market Comparison Approach del prezzo dell'immobile vedere: ALLEGATO 06: Tabelle di Calcolo Valore di Mercato tramite MCA)**

**COMPARAZIONE A:** Atto di Compravendita Notaio Colosimo Andrea in data 21/12/2016

Unità a destinazione Ufficio, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno 33, Particella 1035, Subalterno 692, categoria A10, Classe 5, Superficie Catastale mq 96, Rendita Catastale € 1882,49. Ubicazione: Via Aurelio Lampredi. Posto auto coperto 1. Posto auto scoperto 1.

Stato di Manutenzione e Finiture: Buono - 4 di 5



Prezzo di acquisto: € 100.000

**COMPARAZIONE B:** Atto di Compravendita Notaio Pesarin Marina in data 22/9/2017.

Unità a destinazione Ufficio, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno 11, Particella 11354, Subalterno 787, categoria A10, Classe 4, Superficie Catastale mq 106, Rendita Catastale € 1615,22. Ubicazione: Via Giovanni March 14.

Posto auto scoperto 1.

Stato di Manutenzione e Finiture: Buono - 4 di 5

Prezzo di acquisto: € 183.027

**COMPARAZIONE C:** Atto di Compravendita Notaio Grosso Gianluca in data 10/4/2017.

Unità a destinazione Ufficio, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno 11, Particella 11354, Subalterno 894, categoria A10, Classe 5, Superficie Catastale mq 115, Rendita Catastale € 2091,65. Ubicazione: Via Giovanni March 14.

Posto auto scoperto 1.

Stato di Manutenzione e Finiture: Buono - 4 di 5

Prezzo di acquisto: € 178.000

Per l'immobile oggetto di comparazione ho deciso di ipotizzare uno stato di manutenzione di qualità ottimale, poiché si prevedono unità appena completate, mai utilizzate, con finiture e tecnologie recentissime rispetto a quelle dei comparabili.

Dalla analisi MCA il valore di mercato dell'immobile finito è risulta quindi pari a 19.411.751 €.

Per completare l'immobile occorrono, secondo una stima sintetica dei costi illustrata in allegato, 10.849.095 €. La somma include i costi di edificazione, le spese tecniche e il contributo costo di costruzione da pagare al Comune.

**Per cui il valore di mercato dell'immobile e dei lotti di terreno è dato da:**

€ 19.411.751,85 - € 10.849.095,23

**TOTALE 8.562.656,62 VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETÀ**

### 13 VALORE A BASE D'ASTA



Per le considerazioni espresse ritengo che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame. Tale abbattimento percentuale è determinato da:

- l'appartamento risulta utilizzato dai proprietari e quindi di facile immissione nel possesso;
- tempi di pagamento più ampi rapidi caso di vendita all'asta rispetto ad una compravendita tra privati;

La quota indivisa di 1/1 di proprietà [REDACTED] è valutata con detrazione del 10% sul valore di mercato, per cui avremo:

Valore di mercato	€ 8.562.656,62
Detrazione del 10% per vendita forzata	€ -856.265,66
<b>VALORE A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 7.706.390,96</b>

E provvedendo all'adeguamento del valore in cifra tonda risulta essere di:

**€ 7.706.000**      **valore a base d'asta dell'immobile**

Il sottoscritto nell'espone quanto sopra ha considerato la natura del bene stesso sia come qualità che come zona, considerando la sua disponibilità e le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Copia della presente, come previsto dalla normativa, è stata inviata agli interessati con posta certificata (PEC).

A disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequi.

Livorno, 18/5/2018

Umberto Biagi arch.

