

TRIBUNALE DI LIVORNO

ASTE
GIUDIZIARIE®
Sez. Fallimentare
FALLIMENTO 33/2022

S.R.L.

Curatore Fallimentare Dr Juri Scardigli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO in Comune di Piombino.

**Fondo CON DESTINAZIONE CATASTALE USO LABORATORIO, E
DESTINAZIONE URBANISTICA USO COMMERCIALE della
superficie esterna lorda di mq. 124 posto al piano terra in
Piazza Aldo Moro e Caduti di via Fani 8,9,10.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

| | | |
|---|------|----|
| – Premessa | pag | 03 |
| – Descrizione del bene | pag. | 04 |
| – Individuazione. Confini. Estremi catastali. ... | pag. | 07 |
| – Conformità catastale | pag. | 08 |
| – Trascrizioni ed iscrizioni. Passaggi di proprietà del ventennio. Formalità rilevate. | pag. | 08 |
| – Quote condominiali | pag | 11 |
| – Regolarità urbanistica, abitabilità, vincoli..... | pag. | 11 |
| – Stima del bene | pag. | 15 |
| – Cause ostative alla vendita | pag. | 22 |
| – Conclusioni | pag. | 22 |
| – Elenco allegati | pag. | 23 |

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PROSPETTO RIASSUNTIVO:

- Continuità delle trascrizioni:

- 1) **TRASCRIZIONE del 18/07/2007 - Registro Particolare 4238,**
Registro Generale 7195. Pubblico ufficiale LALLO ANGELA Repertorio
62330/21940 del 10/07/2007 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
(a FAVORE di [REDACTED] srl e CONTRO [REDACTED] di [REDACTED]
[REDACTED] e C SAS)
- 2) **TRASCRIZIONE del 20/10/1989 - Registro Particolare 4380**
Registro Generale 6217, Pubblico ufficiale LALLO ANGELA, Repertorio 14603
del 20/09/1989. COMPRAVENDITA

- Attuale intestato

[REDACTED] DI [REDACTED] & C SAS (CF 00804650497).

Sede in PIOMBINO (LI)- Diritto di: Proprieta' per 1/1

- Provenienza

TRASCRIZIONE del 18/07/2007 - Registro Particolare 4238

- Conformità urbanistica

non conforme

- Conformità catastale

non conforme

- Eventuali Cause ostative alla vendita

nessuna

- Probabile valore di mercato

Probabile valore mercato € 111.000,00 (CENTOUNDICIMILA euro).

- Descrizione sommaria e riferimenti catastali

L'oggetto della presente relazione è costituito da piena proprietà di unità immobiliare posta in Piombino, Piazza Aldo Moro e caduti di via Fani. L'unità immobiliare confina con piazza Predetta, androne scale, e proprietà Bindi. Salvo se altri e più precisi confini. L'immobile è individuato al catasto fabbricati con i seguenti riferimenti: **Identificativi:**

- Comune di PIOMBINO, Foglio 74, Particella 599, Subalterno 607. Rendita:
Euro 757,07, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 107 mq.

- Stato di occupazione.

Libero

PREMESSA

In seguito all'incarico ricevuto dal Dott. Juri Scardigli in qualità di curatore fallimentare della [REDACTED] s.r.l., il sottoscritto Geom. Fulvio Vaiani, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n° 886, ed iscritto all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Livorno, ha eseguito gli accertamenti ed i sopralluoghi d'uopo principalmente consistenti in:

- Accertamento urbanistico, eseguito presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Piombino;
- Accertamento catastale eseguito con accesso telematico presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate;
- Accertamento pregresso catastale eseguito presso gli uffici del Territorio di Livorno per presa visione della documentazione catastale cartacea;
- Ispezione ipotecaria eseguita in via telematica, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare competenti;
- Sopralluogo in loco per rilevazione metrica e fotografica del bene, eseguito congiuntamente al curatore;
- Acquisizione dei dati di comparazione, tramite indagine di mercato, per esecuzione di relazione di stima;
- Redazione della presente relazione oltre quanto altro sia risultato necessario.

Visto tutto quanto sopra premesso il sottoscritto esperto estimatore espone quanto segue.

Descrizione del bene.

L'immobile oggetto di stima è collocato al piano terra di più ampio condominio. Esso costituisce porzione fisica di un più ampio locale, avente diritto di proprietà diverso dal presente, non facente parte della procedura fallimentare ed interamente destinato all'attività dell'ortopedia Bindi.

La porzione di cui trattasi ha accesso dal civico 9 e comprende le adiacenti vetrine identificate ai civici 8 e 10.

Il fabbricato di cui fa parte, si eleva su 9 piani fuori terra, con strutture portanti in cemento armato. Al piano terra insiste un ampio porticato antistante i fondi e l'ingresso all'androne scale. Lo stato manutentivo del predetto porticato appare scadente, con pavimentazione ammalorata ed in parte già rimossa o distaccata. Per quanto riguarda lo stato manutentivo generale del fabbricato, si precisa che sono in corso di esecuzione opere di ripristino delle facciate (riconducibili al bonus facciate 90% come evidenziato nel cartello di cantiere).

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si presentava ingombra di articoli sanitari in genere oltre all'arredamento ed alle attrezzature, pertanto è risultato difficoltoso poter effettuare precisi rilievi metrici. Come già sopra specificato l'unità oggetto di stima è contigua e collegata tramite ampia apertura con l'unità immobiliare adiacente, con la quale costituiva unica entità economica e ne condivideva gli impianti tecnologici. Esso immobile è

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Le pareti interne sono prevalentemente in cartongesso. I pavimenti sono in gres o similare in colore chiaro. La parte destinata a vendita è stata controsoffittata con pannellature in cartongesso ove sono incassati i faretti per l'illuminazione. I bagni sono ambedue accessoriati con lavabo e wc, aventi rivestimenti in colore chiaro, le cui condizioni d'uso, per quanto accertabile a vista, risultano mediamente accettabili. Gli infissi esterni sono di tipo scorrevole, non originari dell'edificazione del fabbricato, con avvolgibili in materiale plastico, ed appaiono, a vista, in condizioni d'uso accettabili. Le porte interne sono in legno tamburato chiaro, in condizioni manutentive mediamente normali. L'impianto elettrico è in parte in traccia ed in parte in canaletta esterna, e si sviluppa, come unico impianto, comprendendo anche gli ulteriori immobili dell'attività di ortopedia. Il quadro elettrico generale è posizionato nel disimpegno prospiciente il bagno all'interno del bene in stima.

L'impianto di riscaldamento risulta unico, unitamente a quello dei locali adiacenti, pertanto il locale è da considerarsi privo di detto impianto.

In considerazione dell'utilizzo unitario delle varie unità immobiliari, che nell'insieme costituivano l'attività di vendita della Soc. Bindi, non si può escludere che vi siano servitù, derivate da passaggi di impianti di qualsiasi genere, contatori, o quant'altro, delle quali il sottoscritto non

ha cognizione e che non sono state oggetto di verifica, in quanto si richiederebbe un'indagine di dettaglio per ciascun tipo di impianto, che risulterebbe non conveniente ed invasiva.

Per una corretta fruizione, separata dal resto del compendio che costituiva l'ortopedia Bindi, l'unità immobiliare dovrà essere oggetto di modifiche, tra le quali:

1. Spostamento delle porte di accesso alla doccia ed al wc, e separazione con parete divisoria della porzioni di vano che attualmente sono direttamente collegate con l'unità adiacente;
2. Sezionamento e distacco dell'impianto elettrico;
3. tamponamento del varco di collegamento tra i fondi;
4. Sezionamento e distacco dagli impianti di riscaldamento e condizionamento;

Salvo se altre opere al momento non valutabili si stimano sommariamente tali interventi in complessivi 13.000 € (con riserva, in funzione soprattutto della scarsa conoscenza della situazione impiantistica attuale).

Si precisa che dell'immobile non è nota la classe energetica.

Tutto quanto sopra si sviluppa su una superficie interna lorda (SIL) di mq. 114,60, mentre la superficie lorda esterna (SEL) è mq.

124.00. Ai fini della determinazione della superficie commerciale utile alla determinazione del più probabile valore di mercato si assume quella lorda esterna SEL.

L'oggetto della presente relazione è costituito da piena proprietà di unità immobiliare posta in Piombino, Piazza Aldo Moro e caduti di via Fani 8/9/10.

L'unità immobiliare confina con la piazza predetta, androne scale, e proprietà [REDACTED] Salvo se altri e più precisi confini.

L'immobile è individuato al catasto fabbricati con i seguenti riferimenti:

➤ **Identificativi:**

- Comune di PIOMBINO, Foglio 74, Particella 599, Subalterno 607.

Rendita: Euro 757,07, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 107 mq.

➤ **Indirizzo:**

- PIAZZA ALDO MORO E CADUTI DI VIA FANI n. 9 Piano T.

➤ **Dati di superficie:**

Totale: 120 mq.

- Annotazione di immobile: IL F. 74, N.599, SUB. 607 è UNITO AL F. 74, N. 599, SUB. 606, 608, 609 COSTITUISCE, ATTUALMENTE, UN'UNICA UNITA' ECONOMICA.

➤ **Intestati Catastali:**

- 1. [REDACTED] DI [REDACTED] & C SAS (CF 00804650497). Sede in PIOMBINO (LI)- Diritto di: Proprietà per 1/1

➤ **Variazioni:**

1. VARIAZIONE del 08/02/2006 Pratica n. LI0012202 in atti dal 08/02/2006 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE

DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 2168.1/2006) **deriva dai subb. 1, 2, 3.**

2. VARIAZIONE del 10/10/1989 in atti dal 19/11/1992 FRAZIONAM, FUSIONE, AMPLIAMEN, SOPRAELEV, DEMOLIZ. (n. 20580/1989 – 20579/89 -20581/89, rispettivamente sui subb. 1, 2 e 3.

Conformità catastale.

La planimetria catastale NON è conforme allo stato di fatto rilevato in loco per alcune piccole modifiche interne. Inoltre la categoria catastale C/3 non è coerente con i titoli urbanistici che indicano l'immobile come commerciale, come a seguito meglio specificato.

Trascrizioni ed iscrizioni. Passaggi di proprietà del ventennio. Formalità rilevate.

Da una ricerca, eseguita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Livorno, sezione di Servizio di Pubblicità Immobiliare, si sono reperite le seguenti formalità.

1. TRASCRIZIONE del 24/04/2023 - Registro Particolare 2845,
Registro Generale 3766. Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio
41/2022 del 16/12/2022. ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA
DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

| | | | |
|--------------------------------------|---------------|---|------------|
| A favore | | | |
| Soggetto n. 1 | In qualità di | FAVORE | |
| Denominazione o ragione sociale | | MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' | |
| Sede | | | |
| Codice fiscale | - | | |
| Relativamente all'unità negoziale n. | 1 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di | 1/1 | | |
| Contro | | | |
| Soggetto n. 1 | In qualità di | CONTRO | |
| Denominazione o ragione sociale | | | |
| Sede | PIOMBINO (LI) | | |
| Codice fiscale | | | |
| Relativamente all'unità negoziale n. | 1 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di | 1/1 | | |

2. ISCRIZIONE del 22/09/2022 - Registro Particolare 1299, Registro Generale 8618. Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1041/2022 del 23/08/2022. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Documenti successivi correlati:

1. Servizio di P.I. di LIVORNO Iscrizione n. 3171 del 04/10/2022

| | | | |
|---------------------------------|---------------|--|--|
| A favore | | | |
| Soggetto n. 1 | In qualità di | FAVORE | |
| Denominazione o ragione sociale | | BANCA CENTRO CREDITO COOPERATIVO TOSCANA UMBRIA SOCIETA' COOPERATIVA | |

3. ISCRIZIONE del 24/07/2009 - Registro Particolare 1243, Registro Generale 6073. Pubblico ufficiale LALLO ANGELA, Repertorio 65417/24094 del 17/07/2009. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO su vari immobili, tra i quali quello in trattazione:

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

| | | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|---|---------|
| Specie dell'ipoteca o del privilegio | IPOTECA VOLONTARIA | | |
| Derivante da | 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO | | |
| Capitale | € 450.000,00 | Tasso interesse annuo | 3,22% |
| Interessi | - | Spese | - |
| Importi variabili | SI | Valuta estera | - |
| Presenza di condizione risolutiva | - | Durata | 15 anni |
| Termine dell'ipoteca | - | Stipulazione contratto unico | SI |
| | | Tasso interesse semestrale | - |
| | | Totale € 900.000,00 | |
| | | Somma iscritta da aumentare automaticamente | SI |

A favore

| | | | |
|---------------------------------|---|-----------------------------|------------------------------|
| Soggetto n. 1 | In qualità di | CREDITORE IPOTECARIO | |
| Denominazione o ragione sociale | CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A. | | |
| Sede | LUCCA (LU) | Domicilio ipotecario eletto | LUCCA PIAZZA SAN GIUSTO N.10 |
| Codice fiscale | 01460540469 | | |
| Relativamente a | TUTTE le unità negoziali | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di | 1/1 | | |

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 383 del 26/03/2010 (PROROGA TERMINE DI DURATA) -L'ULTIMA RATA DEL FINANZIAMENTO PERTANTO SCADRA' IL 31 DICEMBRE 2025, ANZICHE' IL 31 DICEMBRE 2024.

A favore (come nella formalità originaria)

| | | |
|---------------------------------|---------------------------------|--|
| Soggetto n. 1 | | |
| Denominazione o ragione sociale | CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA SPA | |
| Sede | LUCCA (LU) | |
| Codice fiscale | 01460540469 | |
| Per la quota di | - | |

Contro (come nella formalità originaria)

4. TRASCRIZIONE del 18/07/2007 - Registro Particolare 4238,

Registro Generale 7195. Pubblico ufficiale LALLO ANGELA,
Repertorio 62330/21940 del 10/07/2007 - TRASFORMAZIONE DI
SOCIETA' (a FAVORE di [REDACTED] srl e CONTRO [REDACTED]
[REDACTED] di [REDACTED] e C SAS)

5. TRASCRIZIONE del 20/10/1989 - Registro Particolare 4380

Registro Generale 6217, Pubblico ufficiale LALLO ANGELA,

Repertorio 14603 del 20/09/1989. COMPRAVENDITA

Trattasi dell'acquisto ante ventennio dell'immobile in trattazione a favore di [REDACTED] di [REDACTED] & C snc e contro Caldari Palmiro e Porciani Idilia.

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/02/1990 - Registro Particolare

758 Registro Generale 1016. Pubblico ufficiale LALLO ANGELA, Repertorio 15436 del 10/01/1990. Rettifica atto di cui al punto precedente per errata individuazione subalterno.

Situazione spese condominiali

Le spese condominiali dalla data del fallimento competono alla procedura. Inoltre il condominio è insinuato nello stato passivo della procedura stessa.

Stante quanto sopra si omette la quantificazione del debito. Solo ai fini informativi si ricorda che «Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente», come previsto dall'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Regolarità urbanistica e certificato di abitabilità/agibilità.

Vincoli urbanistici.

L'edificio nel suo insieme è di vecchia edificazione e per lo stesso si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

1. Progetto di nuova costruzione dell'intero fabbricato di cui al rif.

n. 2460 del 1968, in carico a [REDACTED] con il rilascio dei seguenti

titoli:

- concessione edilizia del 31/08/68; voltura nominativo da [REDACTED]
[REDACTED] con nuova concessione edilizia del 24/06/69;
successiva concessione edilizia in variante del 04/03/70; successiva
concessione edilizia in variante del 06/06/70, ed ulteriore VARIANTE
del 18/08/71. In ultimo risulta rilasciata autorizzazione di abitabilità in
data 30/08/71 per l'intero fabbricato e dove il locale, oggi oggetto di
stima, risultava suddiviso in tre fondi separati.

2. Progetto rif. 6958/82 in carico a [REDACTED]

per opere di manutenzione straordinaria senza cambio di destinazione
d'uso ed inerenti alcune piccole modifiche interne al locale che
all'epoca era adibito ad uso BAR. Il progetto è stato approvato con
parere della commissione edilizia del 19/07/82. Alla data di
presentazione del presente progetto, e nella rappresentazione "stato
attuale" i tre fondi, che nel progetto originario risultavano tra loro
separati, sono rappresentati già comunicanti.

3. Pratica edilizia 425/89 in carico a [REDACTED], relativa a

modifiche interne, allo scopo di unificare fondi ad uso commerciale,
redatta ai sensi dell'ex art. 26 L. 47/85. Con questa pratica vengono
realizzate modifiche interne ivi comprese le opere di abbattimento
della parete divisoria tra i fondi oggetto di stima e quelli contigui.

4. Pratica edilizia n. 1270/91, in carico a [REDACTED], relativa

a realizzazione di impianto di riscaldamento, redatta ai sensi dell'ex art
26 L. 47/85.

5. DIA 362/2004 in carico ad ██████████ ██████████ sas per ristrutturazione interna dei locali, senza cambio d'uso, con collaudo finale del 23/09/04. La DIA era onerosa, soggetta al pagamento del costo di costruzione. La planimetria indicante lo "stato attuale" allegata alla presente DIA non è completamente coerente con lo stato di progetto con la pratica di modifiche interne sopra indicata al punto 3, per mancata realizzazione o demolizione di una parete nell'ex vano uso laboratorio.

6. DIA 669 del 17/09/04 per installazione di impianto di condizionamento, riguardante sia l'immobile in stima, sia quello adiacente, con dichiarazione di fine lavori datata 28/09/06.

7. DIA n. 684 del 23/09/04 in carico ad ██████████ per modifiche interne, rifacimento impianti, pavimenti ecc. inerenti sia il bene oggetto di stima, che il fondo attiguo con cui costituiva sostanzialmente un'unica unità economica, ivi compreso anche l'appartamento sovrastante. La comunicazione di inizio lavori risulta presente nel fascicolo ma è priva di data. La comunicazione di fine lavori non risulta presente nel fascicolo.

8. Attestazione di agibilità asseverata ai sensi della ex L.R.T. 01/05 art. 86, prot. 15526 del 31/05/06, relativa alla p.e. 684/04.

Legittimità urbanistica.

– Per quanto alla rispondenza planimetrica tra lo stato di fatto e l'ultimo titolo edilizio, si riscontrano alcune piccole incongruenze che vanno ad interessare la zona spogliatoio. Inoltre, per quanto alla

documentazione pregressa non risulterebbe titolo edilizio per le modifiche effettuate tra quanto risulta nello stato originariamente edificato e la successiva pratica di cui al punto 2.

- Per quanto attiene la destinazione d'uso si specifica quanto segue.

Ad oggi il bene oggetto di stima, è costituito da un locale derivato dalla fusione dei tre subalterni originali e censito con categoria catastale C/3 (La categoria catastale C3 individua i **laboratori** e i locali in cui gli artigiani svolgono l'attività di lavorazione e di trasformazione di prodotti semilavorati, rendendoli dei prodotti finalizzati alla vendita. Quindi, per esempio, si tratta di tutti quei laboratori degli artigiani come falegnami, vetrai, calzolai, ecc)

- Premesso quanto sopra, si puntualizza ulteriormente che gli immobili originali (ovvero i subb 1,2 e 3) sono stati tutti concessionati ed oggetto di agibilità con destinazione d'uso commerciale. Tale destinazione è risultata confermata dagli accampionamenti con categoria C/1 (nella categoria C/1 sono inclusi tutti quegli immobili che rientrano nella definizione **Negozi e Botteghe**. Più nello specifico, si tratta di che sono adibiti a funzione commerciale di vendita). Le pratiche di cui sopra, erano tutte inerenti opere interne, ma nessuna di queste **era oggetto di cambio di destinazione d'uso** da commerciale a laboratorio. Infatti nelle tavole progettuali dello stato di fatto e di progetto sono ben indicati i locali di vendita. In definitiva, da quanto sopra specificato, si deduce che **la destinazione d'uso reale risultante dai titoli urbanistici è quella commerciale.**

- Ai fini dell'ottenimento della regolarità urbanistica si ritiene necessaria la presentazione di CILA tardiva per la regolarizzazione delle opere interne, oltre all'aggiornamento della planimetria catastale con cat. C/1, e quindi anche nuova attestazione di agibilità dell'immobile. E' inoltre necessario considerare le spese tecniche progettuali necessarie per la formalizzazione ed autorizzazione degli interventi di distacco e separazione dal fondo attiguo. In via spedita si stima che complessivamente tali operazioni possano avere un costo complessivo, tra sanzioni e spese professionali (salvo eventuali oneri di urbanizzazione ove gli uffici preposti ne ravvedessero il caso) di circa 4.500/5.000 €.

L'edificio non è sottoposto vincoli urbanistici, quali il vincolo paesaggistico, idrogeologico o storico-monumentale.

DETERMINAZIONE DEL PIÙ' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

“Come valore di mercato si intende “l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata in ambito urbano semicentrale in area abbastanza ben servita sotto l'aspetto dei servizi

generalmente (uffici, banche, poste ecc.), con prevalente destinazione residenziale e di piccolo commercio. Essa unità imm.re dista circa 700 m. dal centro storico e 1,7 km dal porto. L'area presenta un mercato immobiliare abbastanza attivo, anche se i fondi commerciali sono meno ricercati rispetto alle unità abitative. Nello specifico è stato possibile eseguire un'indagine di mercato e reperire alcuni immobili aventi caratteristiche complessive simili a quelle del bene in stima, già oggetto di compravendita in tempi abbastanza recenti, oppure in offerta di vendita, ed è stato quindi possibile acquisire dati comparativi, quali stato d'uso, prezzo di vendita, stato manutentivo, ecc. al fine di comparare gli stessi al nostro immobile.

La premessa di cui sopra è necessaria al fine di motivare la scelta del criterio di valutazione e stima tra quelli che l'estimo contempla. Infatti tutte le condizioni dette sono la base primaria per poter utilizzare il metodo di stima denominato per **MCA (Market Comparison Approach)**. Nell'applicazione del predetto metodo si devono compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Questo metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un bene, comparando lo stesso, ad altri similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e che siano già stati oggetto di contrattazione o compravendita, o che siano in offerta di vendita, valutandone quindi la localizzazione, tipologia, epoca di

costruzione, oltre allo stato manutentivo (ove possibile), produttività, ecc.

Onde addivenire alle necessarie conclusioni, il sottoscritto ha eseguito indagine di mercato con lo scopo di reperire beni che siano comparabili a quanto oggetto di stima, e quindi conoscere le loro dimensioni ed il prezzo di vendita o di offerta in modo da ottenere un valore medio ponderato da utilizzarsi nella nostra stima. Inoltre, nell'assunzione dei dati qui sopra specificati, si tiene conto del mercato immobiliare, anche in termini temporali. Infatti considerata l'altalenanza della richiesta e dell'offerta necessita assumere dati il più possibile vicini al momento attuale. Ove ciò non fosse possibile, occorre tenerne adeguatamente conto adeguando i termini temporali all'andamento del mercato immobiliare dal momento della stipula dell'atto di compravendita dell'immobile comparativo, o della data dell'annuncio di vendita, con quello in stima.

Nel caso specifico, l'indagine si è svolta prevalentemente sui beni già compravenduti.

Si specifica che, a seguito di quanto emerso in sede di verifica urbanistica, ovvero che il bene risulta avere sostanzialmente una destinazione commerciale sin dalla costruzione, la stima (e quindi anche la ricerca degli immobili comparabili) è stata incentrata su beni con tale destinazione d'uso.

Il risultato delle valutazioni estimative è integralmente riportato nello specifico allegato.

I beni comparabili reperiti sono i seguenti:

1. Fondo ad uso commerciale in via XXV aprile, posto al piano terreno, provvisto di ingressi autonomi dai civici numeri 89 e 91, in particolare composto da un vano per la vendita, ripostiglio, bagno e disimpegno, attualmente in pessime condizioni di manutenzione e conservazione tale da dover essere integralmente ristrutturato. Categoria C/1, classe 6[^], mq quadrati 108. Il prezzo della vendita è convenuto in Euro 77.000,00. Costruzione fine anni sessanta. Classe energetica "F".

L'immobile dista m. 170 circa da quello oggetto di stima. Data del contratto 15.03.22. Notaio David. Morelli.

2. Unità immobiliare facente parte del fabbricato in Piombino alla Via XXV Aprile n. 53 e precisamente: locale commerciale al piano terreno composto da due vani con wc. Cat. C/1, cl. 5, mq. 100. Il prezzo è convenuto in complessivi euro 67.000,00. Classe energetica "D". Anno della costruzione 1965. L'immobile dista meno di 70. da quello

oggetto di stima. Data del contratto 28/02/22. Notaio Laura Vicinanza.

3. Locale commerciale al piano terreno avente accesso dal civico 1 di largo Calamandrei, composto da due vani e bagno con annessa in proprietà esclusiva corte di circa mq. 8 e locale magazzino al piano terreno composto da due locali e wc avente accesso dal civico 3. Il prezzo è convenuto in complessivi euro 78.000,00. Classe energetica "D" L'immobile dista circa 170 m. da quello oggetto di stima. Atto del 28.02.23. Notaio Laura Vicinanza.

4. Porzione immobiliare facente parte di un vecchio fabbricato, posto in Piombino, provvisto di ingressi autonomi da Via Venticinque Aprile

civici numeri 17 e 19 nonché, da Via Dieci Settembre civico numero 32 e precisamente: fondo ad uso commerciale al piano terreno composto da due vani, tra loro comunicanti, per la vendita ed un ripostiglio in sottoscala, attualmente in pessime condizioni di manutenzione e conservazione. Categoria C/1, classe 7^A, metri quadrati 46 . il prezzo della vendita è convenuto in Euro 27.000,00. L'immobile si trova a circa 130 m. di distanza dal bene in stima. Data dell'atto 27.06.23.

Notaio David Morelli.

In sede di comparazione tra i beni, al fine di ottenere il valore ricercato, **NON** si sono utilizzati tutti i comparabili. Infatti il comparabile 2 ed il comparabile 4 sono stati esclusi non risultando coerenti con il limite della divergenza entro il 5%. La divergenza è il rapporto fra la differenza dei prezzi corretti massimo e minimo ed il prezzo corretto minimo (sono stati applicati arrotondamenti in eccesso o difetto ai mille euro).

Al termine delle operazioni di stima sopra specificate si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile:

| CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH) | | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|--|
| | COMPARABLE 1 | COMPARABLE 3 | SUBJECT | |
| Prezzo di vendita | 77.000 | 78.000 | | |
| DATA DEL CONTRATTO | | | | |
| Data del contratto | 15/03/2022 | 28/02/2023 | 04/08/2023 | |
| Differenziale (in mesi) | 17 | 5 | | |
| Prezzo marginale | 39 | 39 | | |
| Prezzo della caratteristica | 663 | 195 | | |
| SUPERFICIE | | | | |
| Superficie commerciale m ² | 108,00 | 73,40 | 124,00 | |
| Prezzo unitario a m ² | 713 | 1.063 | | |
| Differenziale | 16,00 | 50,60 | | |
| Prezzo marginale | 713 | 713 | | |
| Prezzo della caratteristica | 11.408 | 36.078 | | |
| POSIZIONE | | | | |
| posizione | tra 500 m ed 1 km | tra 500 m ed 1 km | tra 500 m ed 1 km | |
| Valore numerico | 4,00 | 4,00 | 4,00 | |
| Valore percentuale | 5,00 | 5,00 | | |
| Prezzo marginale | 3.850 | 3.900 | | |

| LIVELLO DI PIANO | | | |
|--|----------------|----------------|------------|
| Piano | Terreno | Terreno | Terreno |
| STATO DI MANUTENZIONE GENERALE | | | |
| Stato di manutenzione | scadente | normale | buono |
| Valore numerico | 2 | 3 | 4 |
| Differenziale | 2 | 1 | |
| Prezzo marginale unitario a m ² | 190 | 190 | |
| Prezzo marginale | 20.520 | 13.946 | |
| Prezzo della caratteristica | 41.040 | 13.946 | |
| EPOCA DI COSTRUZIONE | | | |
| epoca di costruzione | anni 60-70 | anni 60-70 | anni 60-70 |
| Valore numerico | 2,00 | 2,00 | 2,00 |
| Valore percentuale | 10,00 | 10,00 | |
| Prezzo marginale | 7.700 | 7.800 | |
| RISULTATI | | | |
| Prezzo corretto | 130.111 | 128.219 | |
| Prezzo corretto unitario al m ² | 1.205 | 1.747 | |
| Prezzo corretto medio | 129.165 | 129.165 | |
| Scarto % | 0,73 | -0,73 | |
| Scarto assoluto | 946 | -946 | |

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. | € 1.041,65 |
|---------------------------------------|-------------------|

Valore catastale: € 95.390,82

Valore stimato: € 129.164,60 = € 1.041,65 x m² 124,00
 Divergenza percentuale assoluta 1,48%
 (€ 130.111,00 - € 128.219,00) / € 128.219,00

Valore stimato arrotondato: € 129.000,00

VALORE STIMATO € 129.000,00
(euro centoventinovemila/00)

Il valore predetto risulta essere coerente anche con la forbice dei valori espressi dalle tabelle OMI.



Provincia: LIVORNO

Comune: PIOMBINO

Fascia/zona: Centrale/VIA AMENDOLA-PIAZZA COSTITUZIONE-VIALE REPUBBLICA

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) |
|--------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|
| | | Min | Max | |
| Centri commerciali | NORMALE | 520 | 660 | L |
| Negozi | NORMALE | 950 | 1250 | L |

I predetti valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) costituiscono una banca dati di rilevazione diretta ed indiretta che fornisce un'indicazione statistica dei valori immobiliari ma che non può essere utilizzata come sostitutiva della stima.

A quanto sopra stimato devono essere detratte:

- Le spese necessarie alla separazione fisica dall'immobile adiacente, precedentemente stimate in via sommaria in € 13,000;

- Le spese necessarie all'ottenimento della regolarità urbanistica e catastale stimate in € 5.000,00.

Quindi il valore di stima è determinato in:

| | |
|---|---------------------|
| valore stimato | € 129.000,00 |
| - Opere di separazione tra i fondi | -€ 13.000,00 |
| -spese per conformità urbanistica e catastale | -€ 5.000,00 |
| Totale | € 111.000,00 |
| Valore di stima arrotondato 111.000 € | |
| (dicomi centoundicimila euro) | |

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico e quindi 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

Sussistenza di eventuali cause ostative alla vendita.

Non si rilevano cause ostative alla vendita

Conclusioni

Con la presente relazione, il sottoscritto Geom. Fulvio Vaiani, ritiene di avere assolto all'incarico assegnato rispondendo al quesito posto. Resta comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento necessario.

Livorno 17/09/23

Il tecnico
Geom. Fulvio Vaiani

Allegati

| | |
|------------|--|
| Allegato 1 | Doc.ne fotografica |
| Allegato 2 | Planimetria |
| Allegato 3 | Documentazione catastale (estratto mappa, visura storica, planimetria) |
| Allegato 4 | Ispezioni ipotecarie |
| Allegato 5 | Documentazione urbanistica |
| Alegato 6 | Elaborato beni comparabili |