

TRIBUNALE DI LIVORNO

Proc. di Concordato Preventivo n° xxxxxxxx

“ .....

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

con rif. al Decreto del Tribunale in composizione collegiale del 23.10.2019

Il sottoscritto Ing. Claudio Sofia, libero professionista con studio in Livorno, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Livorno al n. 1603, a seguito d'incarico ricevuto dal Tribunale di Livorno con Decreto del 23 Ottobre 2019, redige la presente relazione con riferimento al Quesito posto e qui di seguito riportato:

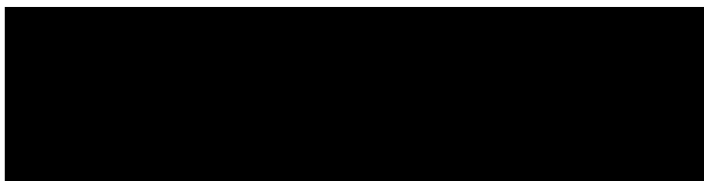
***“ accertare l'importo che ritiene realisticamente ricavabile dalla vendita dell'attivo immobiliare della società, ..... individuare le procedure esecutive (individuali o concorsuali) che hanno ad oggetto beni similari a quelli che costituiscono l'attivo dell'impresa in concordato, esaminare le relazioni di stima, individuare il valore (al mq.) attribuito dai professionisti che le hanno redatte, verificare se i beni sono stati venduti e assumere come valore (al mq.) il prezzo di vendita; se invece i beni similari non sono stati venduti, lo stimatore dovrà assumere come valore il prezzo (al mq.) fissato come prezzo base dell'esperimento di vendita che si dovrà ancora tenere (oppure, se un esperimento non è stato ancora fissato, dovrà assumere come valore il prezzo dell'esperimento tenutosi per ultimo, ridotto di 1/4). La stima dovrà essere completa di foto e di analitiche descrizioni dello stato dei luoghi, degli occupanti, dei contratti di locazione e in generale dovrà essere completa di tutti i dati richiesti dall'art. 173bis disp. att. cpc..”***

Gli immobili oggetto di perizia e che costituiscono l'attivo immobiliare della Società consistono in svariati beni tra loro distinti sia per tipologia sia per dislocazione; a questi immobili, in seno alle perizie di stima già in atti risulta esservi aggiunto un altro compendio immobiliare, di proprietà di una società terza rispetto alla Procedura e pertanto non costituente propriamente l'attivo immobiliare della Società che propone il Concordato. Per opportunità e per stessa utilità della presente perizia tale ultimo compendio verrà anch'esso incluso nella stima e l'Ill.mo Tribunale nella sua composizione collegiale, potrà così decidere se ricomprenderlo o meno nelle sue valutazioni e decisioni.

Giacché viene richiesto di redigere una perizia completa di tutti i dati richiesti dall'art. 173bis cpc, per gli immobili vengono affrontate le necessarie tematiche inerenti la regolarità catastale e urbanistica dei beni, l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli

o oneri, anche di natura condominiale, e il loro stato di possesso, il tutto compatibilmente con le tempistiche assai ridotte concesse giacché determinate analisi richiedono senz'altro un ulteriore approfondimento di taluni dati ed aspetti.

Qui di seguito riportiamo sommariamente tutti i beni immobili che sono oggetto di stima, suddivisi per comodità in Lotti distinti:



3) CAPOLIVERI – RIONE DE GASPERI  
**FG 22 PART 477 SUB 621 – unità in corso di definizione**  
**FG 22 PART 477 SUB 623-606 – aree urbane**  
**FG 22 PART 691 SUB 609 – area urbana**  
**FG 22 PART 691 SUB 608 – C/6**

4) CECINA – VIA II GIUGNO  
**FG 26 PART 134 SUB 9 – C/1**  
**FG 26 PART 134 SUB 16 – C/1**  
**FG 26 PART 134 SUB 17 – A/10**  
**FG 26 PART 134 SUB 602 – C/1**  
**FG 26 PART 134 SUB 22 – D/8**  
**FG 26 PART 371 – (ipogeo) area urbana**

5) DONORATICO – Comune Castagneto C.cci - VIA AURELIA  
5.a) **FG 36 PART 1387 SUB 613 – C/6**  
5.b) **FG 36 PART 1387 SUB 621 – C/2**  
5.c) **FG 36 PART 1387 SUB 622 – C/2**  
5.d) **FG 36 PART 1387 SUB 623 – C/2**



6) SAN VINCENZO – CORSO ITALIA



6.b) **FG 2 PART 2610 SUB 64 – C/2**  
6.c) **FG 2 PART 2610 SUB 610 – C/2**

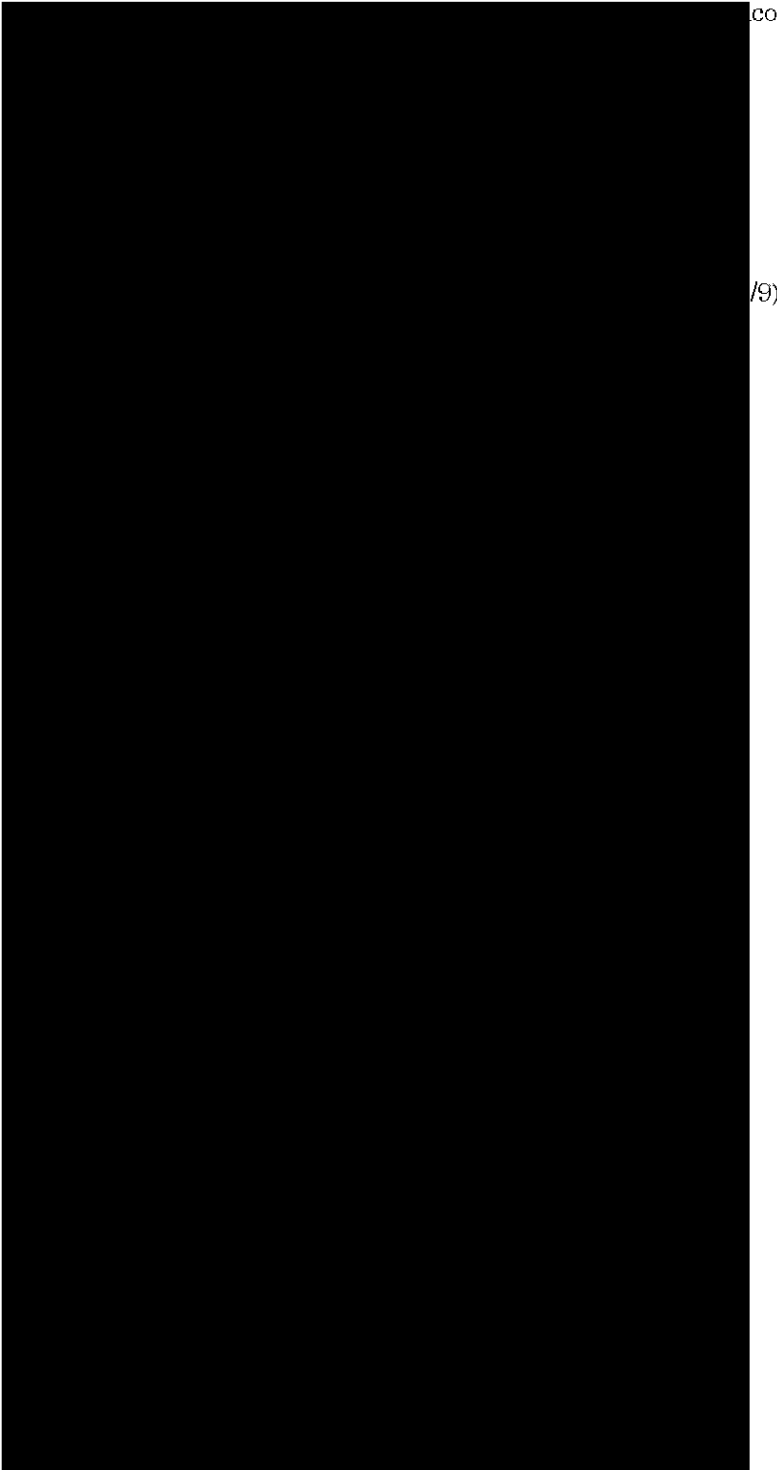


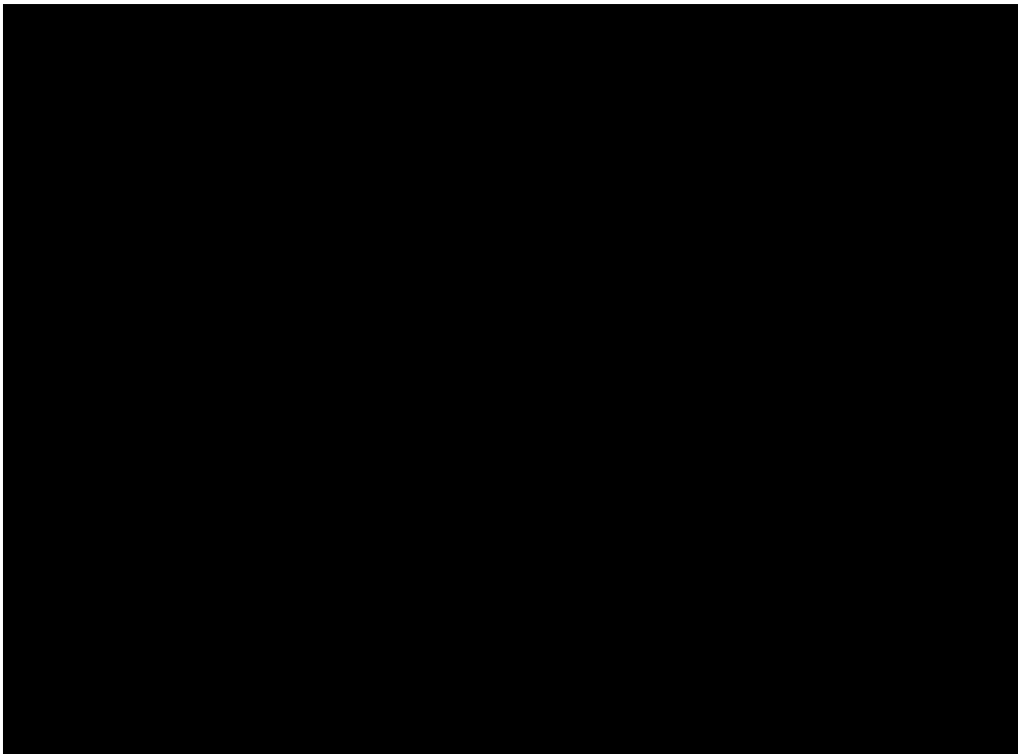
7) SASSETTA – VIA DI CASTAGNETO 79  
**FG 13 PART 76 SUB 4 – A/2**  
**FG 13 PART 76 SUB 1 – C/6**

8) VADA – Comune di Rosignano M.mo - VIA MARCO POLO • 3 posti auto  
8.a) **FG 106 PART 2053 SUB 614 – C/6**  
8.b) **FG 106 PART 2053 SUB 615 – C/6**  
8.c) **FG 106 PART 2053 SUB 616 – C/6**

9) ROSIGNANO S. - VIA DELLA REPUBBLICA P.3°  
**FG 82 PART 2174 SUB 636 - A/2**  
**FG 82 PART 2174 SUB 673 - C/6**

10) ROSIGNANO S. - VIA DELLA REPUBBLICA P.T.  
**FG 82 PART 2174 SUB 710 - D/8**

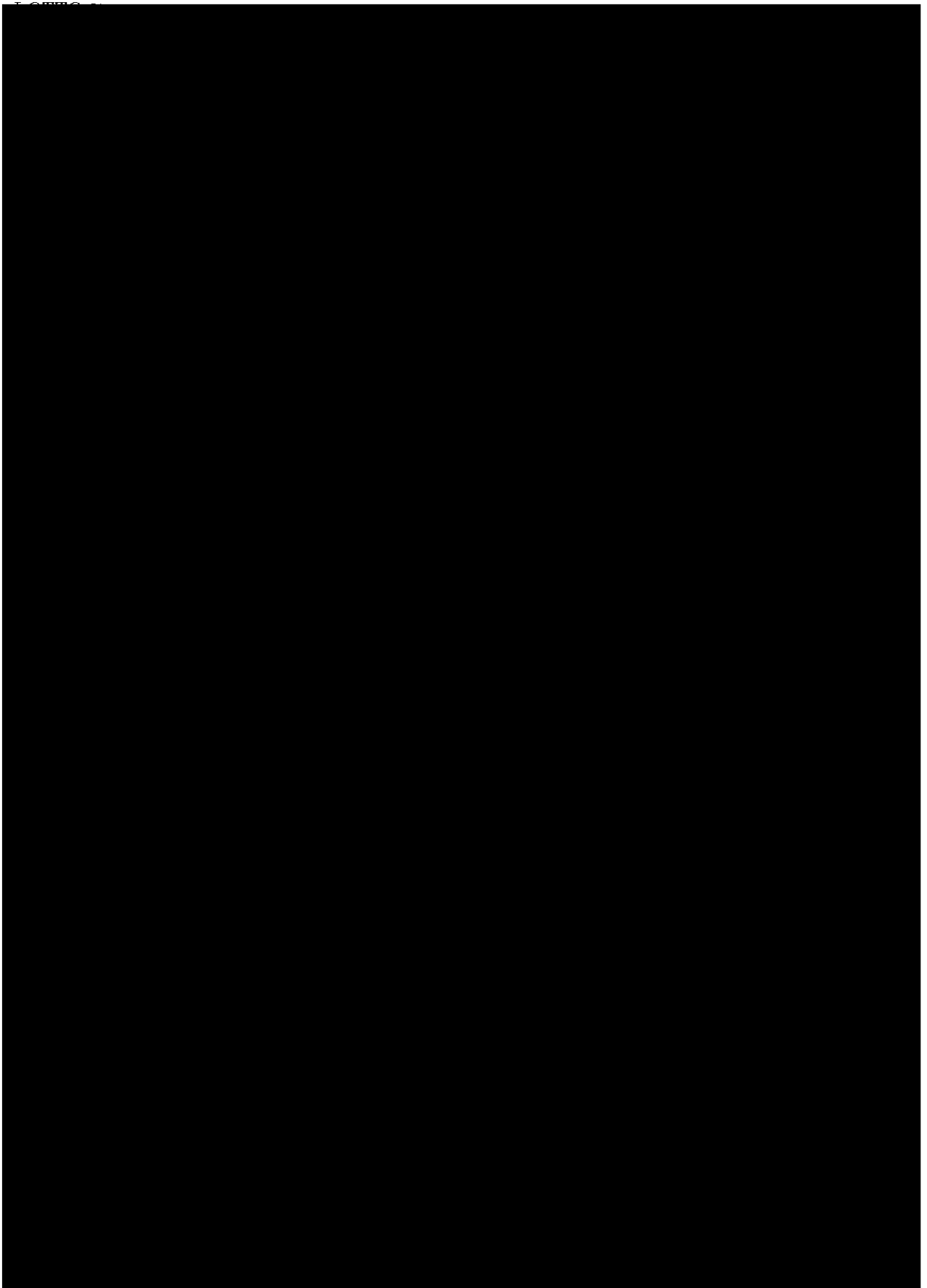




Orbene, è indispensabile da subito fare una precisazione a riguardo della titolarità degli immobili, che ovviamente andrà ad incidere, oltre che sulla stima, sulla stessa appetibilità in sede di vendita, infatti:

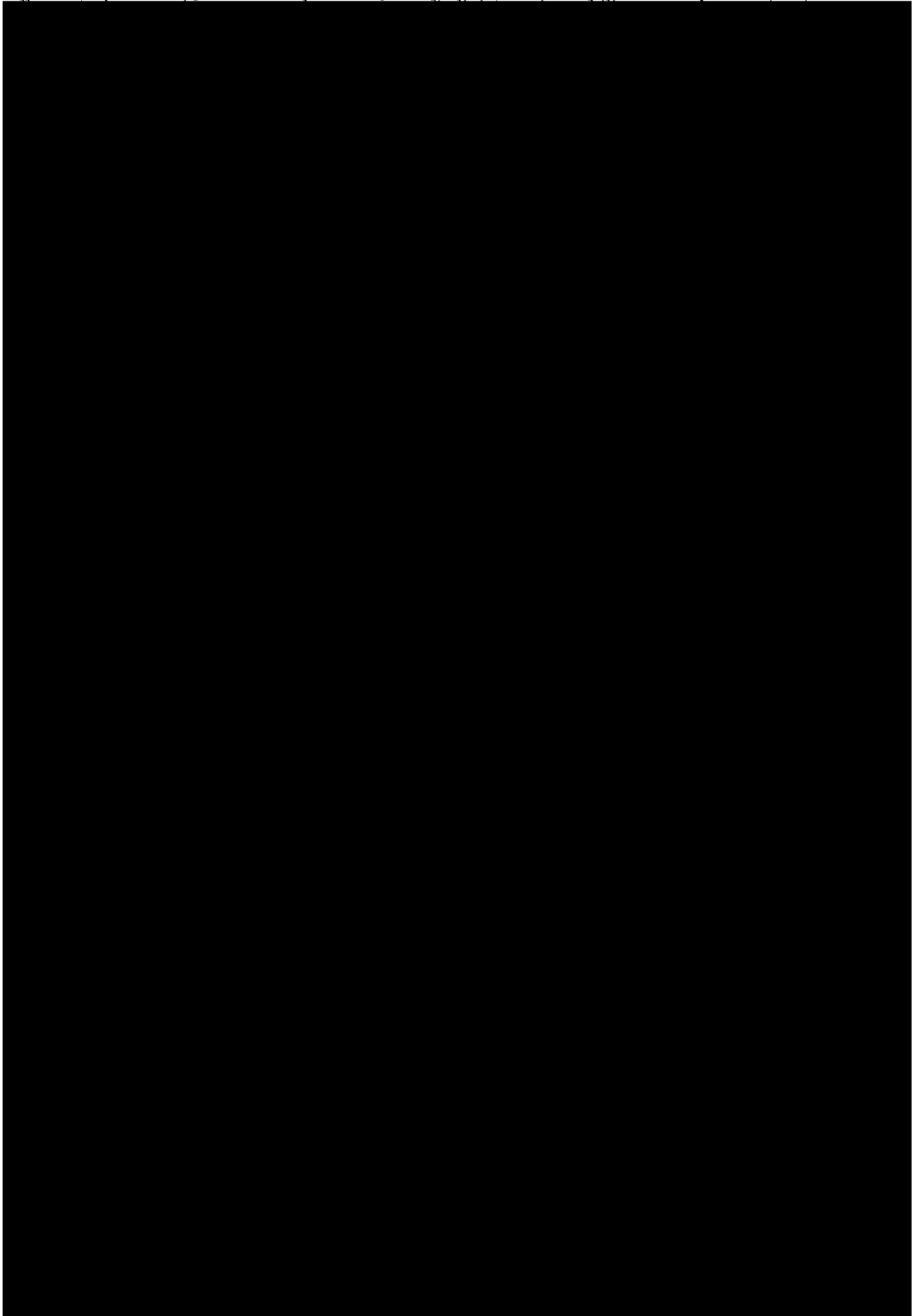
- i soli Lotti da 3 a 8 risultano di proprietà esclusiva 1/1 dell' xxxxxx dxxxxxxx  
on sede inxx
- a riguardo dei Lotti 1 e 2 la Società sopra riportata è titolare della sola quota 1/2 di proprietà;
- i Lotti 9, 10 e 10bis risultano di proprietà 1/1 di tale xxxxxx.  
con sede in x
- per i Lotti da 12 a 17 e da 28 a 29, la stima farà riferimento alla sola quota di proprietà pari ad 1/9 (xxxxxxx)
- per i Lotti da 18 a 27 la stima farà riferimento alla sola quota di proprietà pari ad 2/9 (quota riferita al xxxxx);
- il Lotto 11 risulta di proprietà 1/1 del sig. xxxxxxxx

Entrando nel merito del Quesito posto, procediamo nella stima di tutti gli immobili così come sopra suddivisi in singoli Lotti, elaborando la struttura e i contenuti della perizia nei termini di cui all'art. 173bis disp. att. cpc e avendo cura di individuare le procedure esecutive che hanno o che hanno avuto ad oggetto beni simili a quelli in esame.



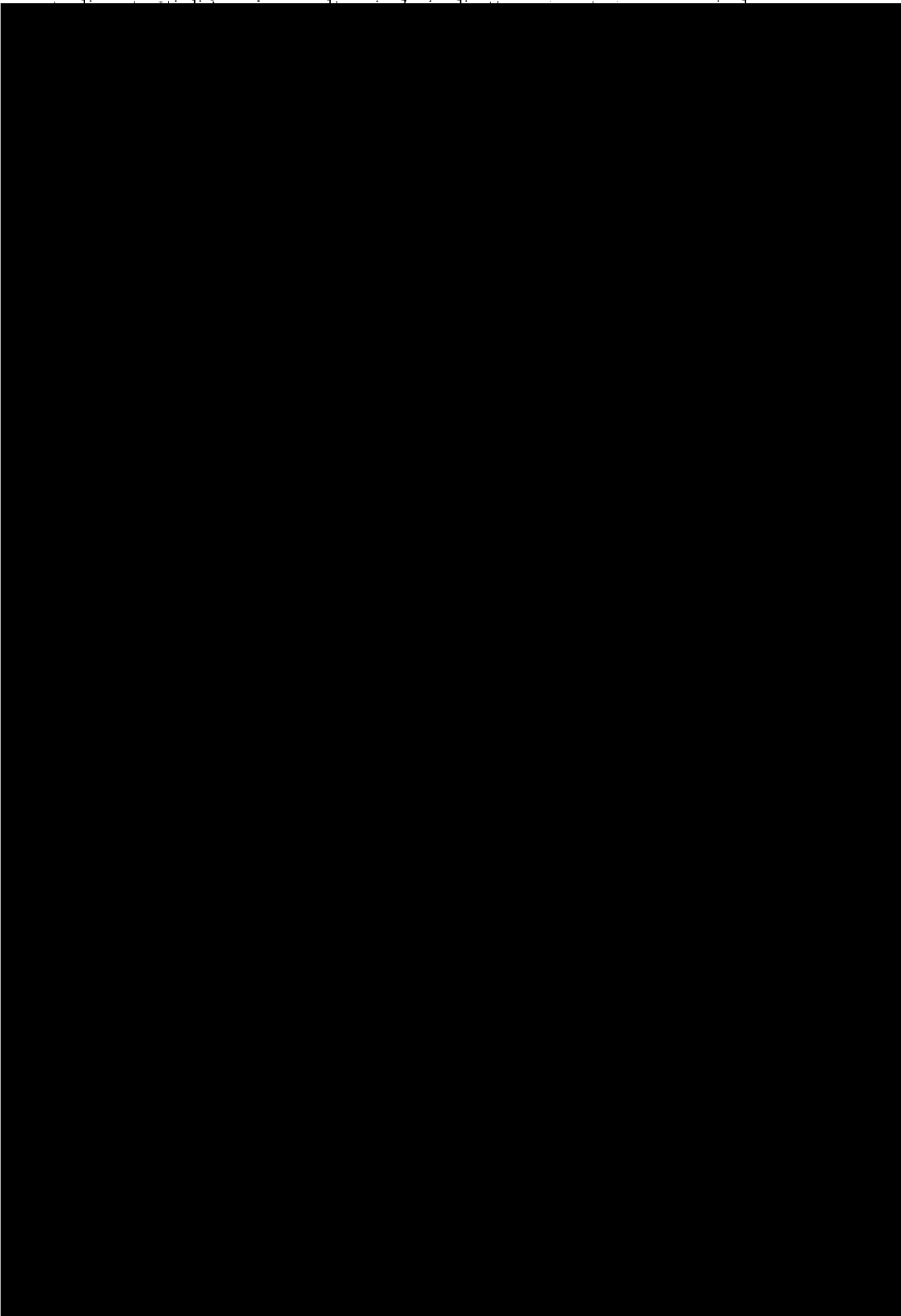
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



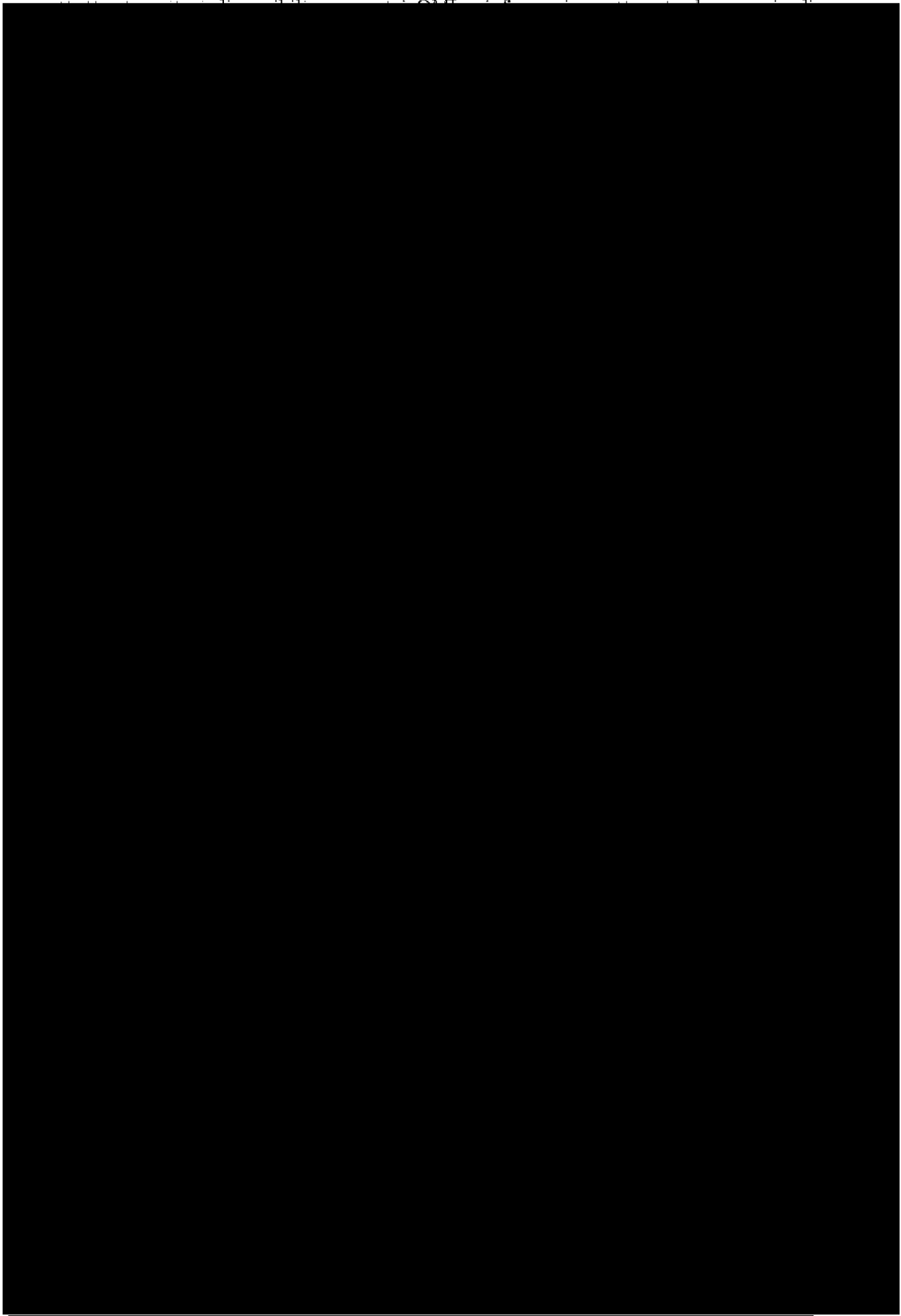
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---





Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

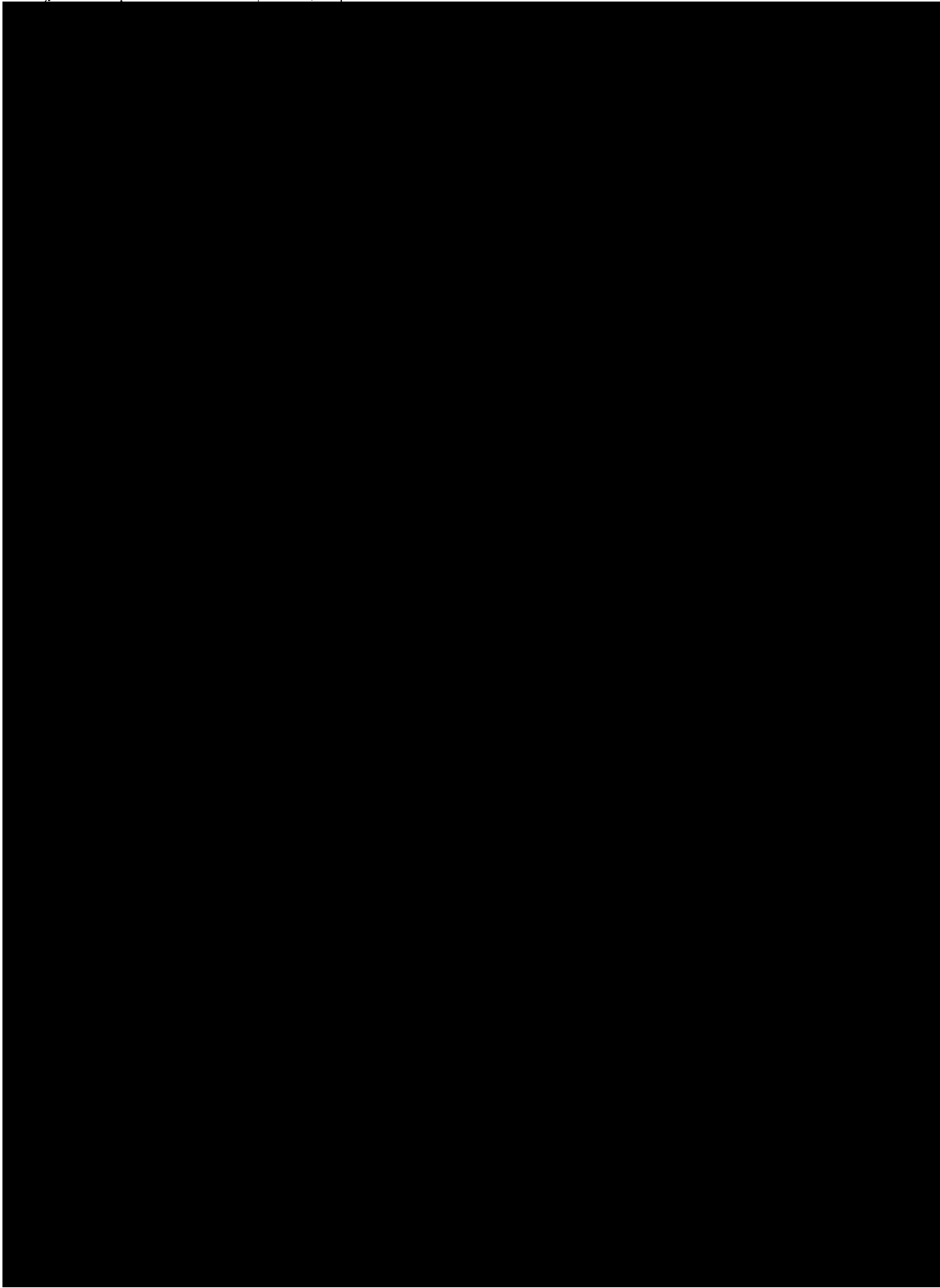
---

A giudizio della scrivente, rinvio all'eventuale provvedimento ottenibile tramite atto giudiziale



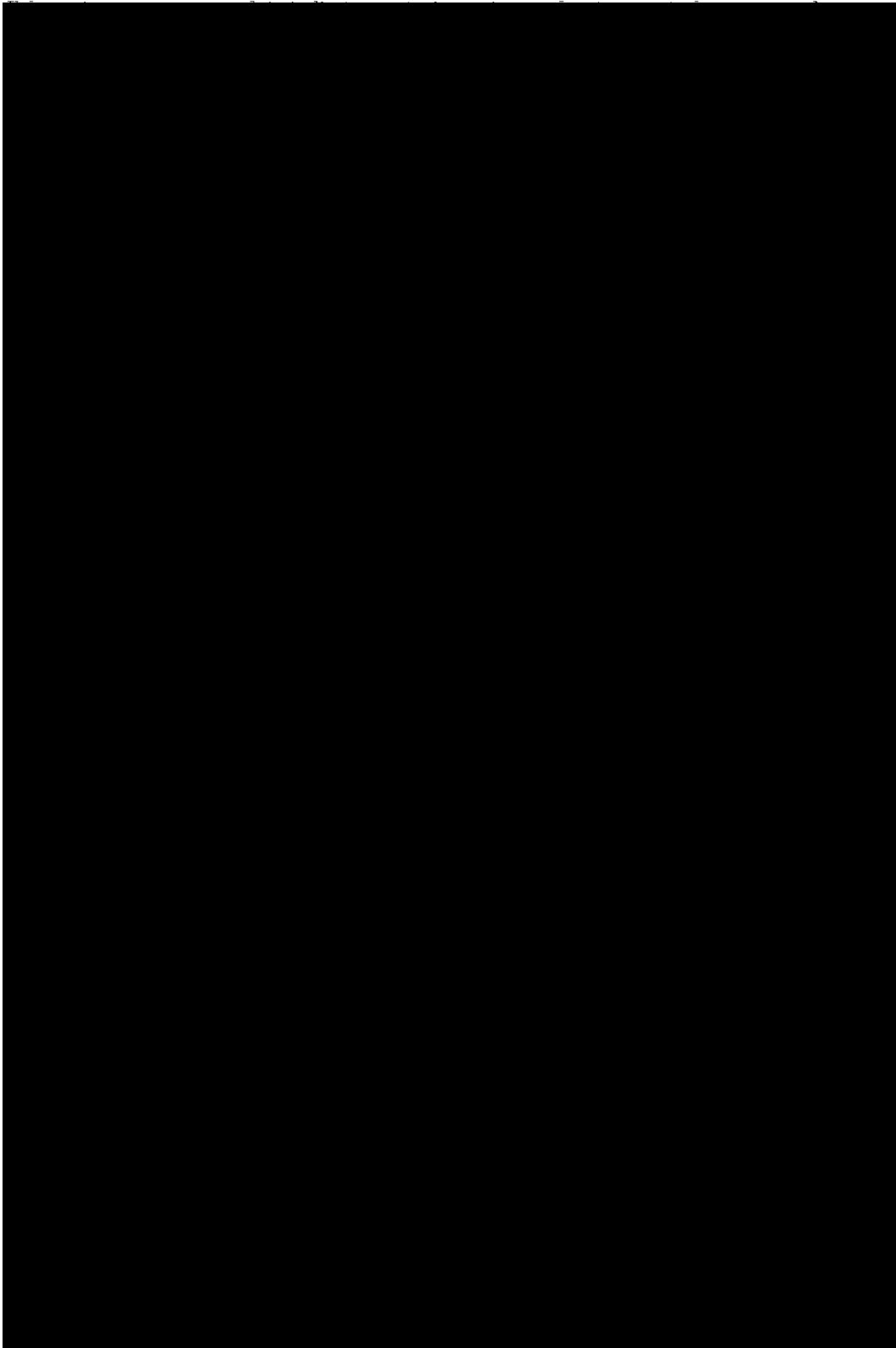
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



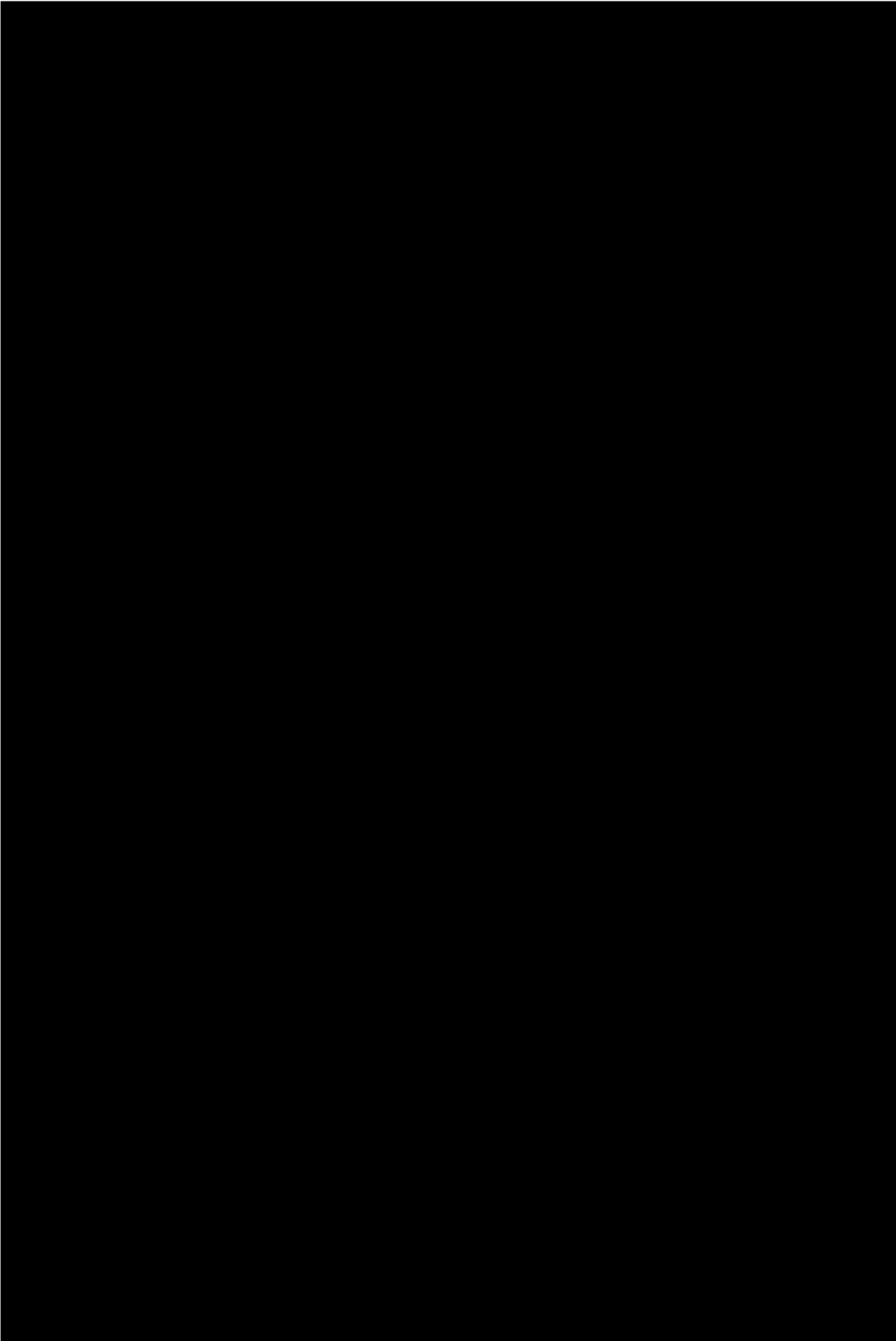
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



3) CAPOLIVERI – RIONE DE GASPERI

**FG 22 PART 477 SUB 621 – unità in corso di definizione (villa) F/4**

**FG 22 PART 477 SUB 623-606 – aree urbane F/1**

**FG 22 PART 691 SUB 609 – area urbana F/1**

**FG 22 PART 691 SUB 608 – C/6**

**3) “Fabbricato in costruzione sito presso Strada Vicinale Campo all’Orto civico 32 nel Comune di Capoliveri – Isola d’Elba (LI) e posto auto esterno”**

- a) Descrizione dell’immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

**a) Descrizione dell’immobile**

L’immobile in oggetto è costituito da un fabbricato in fase di costruzione, destinato a residenza bifamiliare, sito presso la Strada Vicinale di Campo all’Orto all’altezza del civico indicato col n.32, poco distante dal centro di Capoliveri (vedi ubicazione e foto allegate) ed in posizione panoramica presso il Rione Alcide De Gasperi; il manufatto risulta di fatto attualmente costituito dalle sole strutture portanti in c.a. peraltro neppure completate (vedi foto) e, da progetto depositato, verrà a costituire una villa bifamiliare disposta su due livelli, con pianta di forma irregolare ed architettonicamente di buona levatura. L’accesso avviene attraverso uno stradello privato non asfaltato, laddove insiste un posto auto scoperto privo di delimitazioni. La villa, come da progetto portato in visione, sarà composta da due alloggi sovrapposti, con ingresso indipendente, composti entrambi da ampia sala/cottura, tre camere, due bagni e accessori, con una superficie pari a mq 90 per ciascun piano. La proprietà ha comunque predisposto un progetto in variante rispetto all’originario approvato; tale variante, non ancora depositata in Comune, prevede la realizzazione di una villa monofamiliare anziché bifamiliare, sempre disposta su due livelli e con piscina privata.

Confini: a sud stradello privato, altre u.i. sugli altri lati.

**b) Descrizione catastale**

Le unità che compongono il compendio in oggetto risultano censite al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 22** del Comune di Capoliveri, ed in particolare:

- **Part 477, Sub 621**, unità in corso di definizione (villa) F/4;
- **Part 691, Sub 608**, p.t. cat. C/6 di classe 1, consistenza mq 12, rendita € 13,01;
- **Part 477, Sub 606**, p.terra, cat. F/1;
- **Part 477, Sub 623**, p.terra, cat. F/1;
- **Part 691, Sub 609**, p.terra, cat. F/1.

Le planimetrie catastali e gli elaborati planimetrici dei beni disponibili ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allegano copie (v. allegati), risultano sostanzialmente **conformi** in termini di consistenza allo stato di fatto. La proprietà comunica che per l'area urbana Part 691 Sub 609 è in fase di deposito una variazione catastale con frazionamento e trasferimento diritti.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta attualmente a nome della soc. xxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxper la piena proprietà 1/1.

Da una visura generale si può verificare come l'impresa risulti proprietaria di ulteriori beni nel Comune di Capoliveri.

#### **c) Descrizione urbanistica**

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Permesso di costruire n. 99 del 18 Maggio 2005** inerente "Variante in corso d'opera interna ed esterna di appartamenti" susseguente alla C.E. n.236 del 23/10/1996.

- Il bene si trova in zona vincolata in quanto all'interno del "Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano" e sottoposta anche a vincolo idrogeologico.

- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, non è possibile esprimersi circa la **conformità** dal punto di vista urbanistico, restando ferma la necessità di una verifica dell'attuale stato della pratica in deposito ai fini della prosecuzione dei lavori, risultando ovviamente necessario un rinnovo del titolo.

#### **d) Conservatoria dei RR.II.**

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Portoferraio, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 213 del 07 Febbraio 1996 e Part. N. 214 del 08 Febbraio 1996

Atti di compravendita a favore xxxxxxxxxxxx.xxxxxx

, aventi ad oggetto il compendio in esame.

Part. N. 1864 del 18 Settembre 2018

Atto giudiziario di ammissione concordato preventivo emesso da Tribunale di Livorno a riguardo dell'xxxxxxx c.f.xxxxxxx

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 137 del 01 Marzo 2006

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Cassa di Risparmio di San Miniato SpA e contro xxxxxxxxxxxxxx  
inerente la proprietà della Part 477.

Part. N. 129 del 15 Marzo 2017

Ipoteca legale derivante da ingiunzione di pagamento a favore di Pxxxxx  
e contro xxxxxxxx

Part. N. 219 del 13 Luglio 2015

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo a favore di xxxxxxxx contro xxxxxxx

**e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie**

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Per quanto riferitoci dalla proprietà, sussiste condominio per la manutenzione della strada privata, ma nessuna informazione si ha in merito ad eventuali pendenze, giacché nessuna richiesta di pagamento le risulta pervenuta e/o notificata.

**f) Descrizione del metodo di stima adottato**

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più probabile "prezzo di aggiudicazione" del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di procedura esecutiva e quindi di vendita in forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D..

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, trattandosi di immobile oggetto di progetto di riqualificazione/ricostruzione, risulta necessario basarsi su di una stima eseguita tramite il "valore di trasformazione", ovvero basando la valutazione tramite il calcolo della differenza tra il valore dell'immobile da completare ed il costo della sua realizzazione. Il metodo "comparativo" (stima MCA Market Comparison Approach e stima sulla base dei dati OMI), di fatto, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, non risulta nella fattispecie applicabile, se non per ottenere il più probabile valore di mercato delle unità costituenti il fabbricato una volta terminato. Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fundamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione. Nell'attribuire il valore al bene finito, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza. Sulla base quindi dei dati sulle compravendite intervenute appresi anche dalle perizie estimative in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno e dell'Arch. Marco Sereni di Pisa, correttamente svolte sulla base del metodo comparativo e di trasformazione, ovvero sulla base della ricerca di beni compravenduti e comparabili e tramite i dati forniti dalla banca dati OMI sulle compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile addivenire al più probabile valore di mercato dei bene una volta completato, ponderando di fatti tali importi.

**g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie**

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca, a riguardo di beni nel Comune di Capoliveri, è emerso che in tal periodo nessun immobile dalle caratteristiche simili a quello in esame (fabbricato in costruzione) risulta contemplato in procedure o vendite giudiziarie.

Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul sito [www.astegiudiarie.it](http://www.astegiudiarie.it) (vedi allegato) non risultano altresì vendite in pubblicità su Capoliveri inerenti beni analoghi a quello in esame (in costruzione), se non le seguenti perizie di stima allegata alla vendite ancora da espletare o appena espletate:

- Es.Imm.316/10 Appartamento mq 76 commerciali e posto auto; perizia Giu 2018: v.m. € 270.000,00; base asta € 248.000,00 / base asta prox vendita 24/12/19 → € 137.000,00
- Es.Imm.166/18 Appartamento mq 37; perizia Gen 2019: v.m. € 87.000,00; base asta € 78.300,00 / base asta vendita 13/11/19 € 58.725,00 → aggiudicazione € 62.051,00
- Es.Imm.166/18 Appartamento mq 46; perizia Gen 2019: v.m. € 105.000,00; base asta € 94.500,00 / base asta vendita 13/11/19 € 70.875,00 → aggiudicazione € 53.156,30.

#### **h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria**

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento, ovviamente con riferimento ad un giudizio di stima ottenuto tramite "valore di trasformazione";

Si valutano innanzi tutto costi complessivi Cc dell'intervento che si dividono in costi di realizzazione, costi tecnici, ed altri costi.

Costi di realizzazione CR - L'analisi dei costi è possibile effettuarla in funzione dei costi di costruzione/completamento come segue: €/mq 800,00 per i piani residenziali, €/mq 500,00 per le parti esterne. Il complessivo dei costi di realizzazione per il fabbricato finito può stimarsi in circa € 245.000,00.

Spese tecniche - I costi tecnici relativi al completamento dell'opera sono stati fissati in funzione delle varie figure professionali che comunemente vengono impiegate nel processo di progettazione e realizzazione dell'opera, e si possono riassumere ad un importo pari a circa il 10% di CR, ovvero: € 20.000,00

Costi urbanistici - Nel caso debbono esser computati in via sommaria il contributo sul costo di costruzione in aggiornamento rispetto a quanto già versato e altre spese per eventuale rinnovo del titolo, e si possono stimare pari ad € 10.000,00 circa .

Altri costi - Sono previsti altri oneri derivanti da operazioni di marketing per le vendite e spese di gestione stimabili in circa € 10.000,00.

Per quantificare il "Valore di mercato finale dei beni" Vmf una volta ultimato il fabbricato, ponderando i valori come prima descritto al punto f) è possibile addivenire al seguente importo: € 900.000,00.

**"Va"** (stima del valore dell'immobile **allo stato attuale**):

Praticando l'attualizzazione di ricavi e costi:

sul Vmf si applica un 2,0%, su Cc un 1,0%, per cui

$$Vm' = Vmf \times 0,980 = € 882.000,00$$

$$Cc' = Cc \times 0,990 = € 282.150,00.$$

Il valore di mercato attuale del complesso immobiliare sarà pertanto dato dalla seguente relazione (tenendo presente i presumibili oneri gravanti sul capitale area/fabbricati):

$$Vcia = [Vm' - Cc'] / 1,10 = € 599.850,00 / 1,10 = € 545.318,18$$

**Va (attuale) = € 550.000,00** (in cifra tonda).

Per quanto riguarda la valutazione del posto auto possiamo considerare quanto segue:

$$mq 12 \times €/mq 650,00 = € 7.800,00, \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 8.000,00},$$

Assumiamo la somma di tali importi come più probabile valore di mercato all'attualità dei beni immobili in esame, ovvero:

Valore di mercato attuale dei beni =

$$\text{Euro } 550.000,00 + \text{Euro } 8.000,00 = \mathbf{\text{Euro } 558.000,00}.$$



A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto ed eseguite, ovvero operando una media sulle differenze percentuali tra valori di mercato stimati e prezzi di aggiudicazione o base d'asta, tra quelle ritenute oggettivamente significative, esso è stimabile in non più di: € 558.000,00 x 0,80 = € 446.400,00, in cifra tonda: **Euro 450.000,00**.

LOTTO 4) CECINA – VIA 2 GIUGNO  
**FG 26 PART 134 SUB 9 – C/1**  
**FG 26 PART 134 SUB 16 – C/1**  
**FG 26 PART 134 SUB 17 – A/10**  
**FG 26 PART 134 SUB 602 – C/1**  
**FG 26 PART 134 SUB 22 – D/8**  
**FG 26 PART 371 - area urbana (ipogeo)**

**4) “Fabbricato pluripiano sito presso Via 2 Giugno angolo Viale Fratelli Rosselli nel Comune di Cecina (LI)”**

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

**a) Descrizione dell'immobile**

L'immobile in oggetto è costituito da un fabbricato di vetusta costruzione e distante in precarie condizioni ubicato presso la centrale Via 2 Giugno a Cecina, in angolo con Viale Fratelli Rosselli, poco distante dal centro e dalla stazione ferroviaria (vedi ubicazione e foto allegate); il fabbricato risulta di fatto composto da più unità immobiliari ad uso diverso ed è urbanisticamente preordinato alla sua completa ristrutturazione, recupero o riedificazione. Di pianta rettangolare e disposto su tre livelli fuori terra, come detto, l'immobile allo stato di fatto risulta in pessime condizioni manutentive ed è sostanzialmente abbandonato a sé stesso ormai da svariato tempo. Internamente l'edificio al suo piano terreno è attualmente costituito da un fondo commerciale, composto da un ampio locale, servizi, locali ripostiglio, oltre una zona interrata di ridotta altezza, e da un fondo commerciale composto da un solo ambiente, avente accesso dalla Via 2 Giugno; al piano primo, al quale si accede da un vano scale comune, si trova un'unità immobiliare destinata a deposito con servizi, ed un'ulteriore unità ad uso ufficio composta di tre locali, un bagno, oltre accessori; al piano secondo l'intero piano è invece occupato da due estesi locali di deposito, dotati di un vano utilizzato come montacarichi in adiacenza al vano scale. Il fabbricato risulta edificato per due lati in aderenza, mentre sugli altri due si affaccia verso la pubblica via. Il bene risulta oggetto di un progetto per “sostituzione edilizia”, con realizzazione di nuovo fabbricato, da eseguirsi con apposito piano di recupero. Tale progetto prevede la demolizione completa dell'attuale fabbricato e la

costruzione di un nuovo organismo a destinazione mista commerciale-residenziale, con appartamenti classificabili in termini energetici in classe A e B. L'edificio così concepito prevede la realizzazione di un piano interrato ove risulteranno collocati i posti auto, accessibili mediante una piattaforma automatizzata, due locali commerciali al piano terreno, e cinque piani soprastanti destinati a residenza abitativa, in particolare sono previsti quattordici appartamenti, tre per piano fino al quarto e due al quinto, accessibili mediante un sistema distributivo dotato di vano scale ed ascensore condominiale. L'ipotesi progettuale prevede inoltre di fruire della proprietà del sottosuolo dell'area attigua all'edificio in progetto, distinta nel foglio 26 mappale 371, avente la superficie di mq. 89, dove saranno dislocati tutti gli impianti e le reti che interferiscono con la realizzazione del fabbricato in progetto (fognature, linee elettriche, telefoniche ecc.). Importante rilevare come l'immobile sia stato già oggetto anche di una perizia di stima in seno alla procedura esecutiva n° 234/16 presso il Tribunale di Livorno, nella quale il ctu segnala la necessità di reperire le autorizzazioni mancanti dei confinanti, dato di fatto che il progetto presentato al Comune di Cecina (vedi nel seguito) prevede di costruire, in aderenza, con un piano più in alto rispetto a quello attualmente esistente.

Confini: ad est altra u.i. (supermarket), a ovest Viale F.lli Rosselli, a sud Via 2 Giugno, altra u.i., ad ovest.

#### **b) Descrizione catastale**

Le unità che compongono il fabbricato in oggetto risultano censite al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 26** del Comune di Cecina, ed in particolare:

- **Part 134, Sub 9**, p.terra, cat. C/1 di classe 5, consistenza mq 175, rendita € 7.438,27;
- **Part 134, Sub 22**, p.t./2, cat. D/8, rendita € 3.615,19;
- **Part 134, Sub 602**, p.terra, cat. C/1 di classe 6, consistenza mq 68, rendita € 3.360,89;
- **Part 134, Sub 16**, p.1, cat. C/2 di classe 5, consistenza mq 171, rendita € 574,04;
- **Part 134, Sub 17**, p.1, cat. A/10 di classe 1, consistenza vani 3, rendita € 1.316,97;
- **Part 371**, p.S1, categoria F/1.

Le planimetrie catastali dei beni disponibili ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allegano copie (v. allegati), risultano sostanzialmente **conformi** in termini di consistenza allo stato di fatto.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della soc. xxxxxxxx per la piena proprietà 1/1. Per l'area urbana Part 371 trattasi di proprietà superficaria dell'ipogeo (sottosuolo).

#### **c) Descrizione urbanistica**

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Permesso di costruire** rilasciato a tale xxxxxx in data **21.12.2006 prot.**

**37912**, per ristrutturazione globale dell'edificio, e **pratica n° 135/2012 del 17.02.2012 istanza di piano di recupero** per la sostituzione edilizia, e **variante del 09.01.2014**, presentata dalla xxxxxxxx.x

Il fabbricato ricade nel Sottosistema Insediativo I1 "Il sottosistema della città di impianto e dei tessuti consolidati", UTOE 3 del Piano Strutturale (normati dall'art. 18,19, e 26 degli indirizzi normativi di tale strumento urbanistico). L'area è individuata nella tavola P02 del regolamento urbanistico, e ricade parzialmente in zona sottoposta a Strumento Urbanistico Attuativo (Piano Di Recupero) approvato con delibera del C.C. N° 52 del 31.05.2013. La variante richiesta dalla Soc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

in data 09.01.2014, è depositata presso gli uffici del

Comune di Cecina e per il suo ritiro era stata richiesta dall'amministrazione la

corresponsione del contributo sul costo di costruzione ed integrazione oneri pari ad €. 35.388,73.

- Il bene si trova in zona soggetta al D.Lgs 42/04 in quanto in "area di notevole interesse pubblico" scheda 278-1958a

- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico fermo restando una ulteriore verifica dell'attuale stato della pratica in deposito (eventuale rinnovo). Da considerare che per l'esecuzione dell'intervento risulta stipulata in data 24.09.2013 una Convenzione Edilizia (Rep. 54870, Racc. 19476, ai rogiti del Notaio D'Abramo di Livorno) tra il Comune di Cecina e la soc. xxxxxxxxxxxx (vedi allegati).

#### **d) Conservatoria dei RR.II.**

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 12854 del 18 Dicembre 2008 e Part N. 12855 del 18 Dicembre 2008

Atti di permuta rogati dal notaio Gaetano D'Abramo di Livorno, a favore di xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxx, contro soc. xxxxxxxxxxxx

Part. N. 8773 del 17 Ottobre 2013

Atto di convenzione edilizia rogato dal notaio Gaetano D'Abramo di Livorno, tra xxxxxxxx c.f. xxxxx, e Comune di Cecina.

Part. N. 9694 del 16 Settembre 2016

Atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Livorno, contro xxxxxx e a favore di Banca CR Firenze SpA, avente ad oggetto gli immobili in esame.

Part. N. 9687 del 11 Settembre 2018

Atto giudiziario di ammissione concordato preventivo emesso da Tribunale di Livorno a riguardo dell'x c.f. xxxxxxx

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 5593 del 18 Dicembre 2008

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca CR Firenze SpA e contro xxxxxxxxxxxxxxxx

., inerente la proprietà dei beni in esame.

#### **e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie**

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

Trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Per fattispecie, non sussistono pendenze di natura condominiale.

#### **f) Descrizione del metodo di stima adottato**

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più probabile "prezzo di aggiudicazione" del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di procedura esecutiva e quindi di vendita in forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D..

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, trattandosi di immobile oggetto di progetto di riqualificazione/ricostruzione, risulta necessario basarsi su di una stima eseguita tramite il "valore di trasformazione", ovvero basando la valutazione tramite il calcolo della differenza tra il valore dell'immobile da costruire ed il costo della sua realizzazione. Il metodo "comparativo" (stima MCA Market Comparison Approach e stima sulla base dei dati OMI), di fatto, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, non risulta nella fattispecie applicabile, se non per ottenere il più probabile valore di mercato delle unità costituenti il fabbricato una volta ricostruito. Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fundamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione. Nell'attribuire il valore al bene finito, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza. Sulla base quindi dei dati sulle compravendite intervenute appresi dalle perizie estimative in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno e dell'Arch. Marco Sereni di Pisa, correttamente svolte sulla base del metodo comparativo, ovvero sulla base della ricerca di beni compravenduti e comparabili e tramite i dati forniti dalla banca dati OMI sulle compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile addivenire al più probabile valore di mercato dei beni una volta edificati, ponderando di fatti tali importi.

**g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie**

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca, a riguardo di beni nel Comune di Cecina, è emerso che in tal periodo nessun immobile dalle caratteristiche simili a quello in esame (fabbricato vetusto oggetto di recupero) risulta contemplato in procedure o vendite giudiziarie. Sono emerse comunque le seguenti vendite giudiziarie:

- Es.Imm.69/11 Appart. e garage - sup. comm. 106 mq; perizia Lug 2011: v.m. € 280.000,00; base asta € 238.000,00 / aggiudicazione 13/02/18 ad € 133.000,00
- Es.Imm.19/11 Appart. e posto auto - sup. comm. 94 mq; perizia Feb 2012: v.m. € 281.085,00; base asta € 253.000,00 / aggiudicazione 11/06/19 ad € 72.050,00
- Es.Imm.137/16 Fondo commerciale ristorante - sup. comm. 165 mq; perizia Feb 2017: v.m. € 370.000,00; base asta € 314.000,00 / aggiudicazione 14/03/19 ad € 415.000,00.

Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul sito [www.astegiudiarie.it](http://www.astegiudiarie.it) (vedi allegato) non risultano altresì vendite in pubblicità su Cecina inerenti beni analoghi a quello in esame, se non le seguenti perizie di stima allegata alla vendite ancora da espletare o espletate:

- Fall.55/17 Immobile in costruzione per 15 appartamenti; perizia 2017: v.m. € 1.339.000,00; base asta € 1.205.500,00 / base asta prox vendita 12/12/19 → € 678.093,75
- Fall.55/17 n. 2 fondi commerciali (da ultimare) per mq 390; perizia 2017: v.m. € 436.000,00; base asta € 390.000,00
- C.P. 21/17 Appartamento su tre livelli con garage; perizia Gen 2018: v.m. € 437.000,00 / base asta € 393.000,00 asta deserta 24/10/19.

#### **h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria**

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento, ovviamente con riferimento ad un giudizio di stima ottenuto tramite "valore di trasformazione":

Si valutano innanzi tutto costi complessivi Cc dell'intervento che si dividono in costi di realizzazione, costi tecnici, ed altri costi.

Costi di realizzazione CR - L'analisi dei costi è possibile effettuarla in funzione dei costi di costruzione per le tipologie in oggetto desunti dalle pubblicazioni DEI: €/mq 1.300,00 per il piano terreno ad uso commerciale, € 1.500,00 per i piani residenziali, € 800,00 per le parti comuni ed € 1.000,00 per il piano seminterrato. Il complessivo dei costi di realizzazione per il fabbricato può stimarsi in circa € 2.000.000,00.

Spese tecniche - I costi tecnici relativi alla realizzazione dell'opera sono stati fissati in funzione delle varie figure professionali che comunemente vengono impiegate nel processo di progettazione e realizzazione dell'opera, e si possono riassumere ad un importo pari a circa il 9-10% di CR, ovvero: € 180.000,00

Costi urbanistici - Nel caso debbono esser computati in via sommaria il contributo sul costo di costruzione in aggiornamento rispetto a quanto già versato e altre spese per eventuale rinnovo del titolo, e si possono stimare pari ad € 20.000,00 circa .

Costi di demolizione CD - Per la demolizione del fabbricato esistente si può valutare a corpo un importo pari ad € 80.000,00.

Altri costi - Sono previsti altri oneri derivanti da operazioni di marketing per le vendite degli immobili e spese di gestione stimabili in circa € 75.000,00.

Per quantificare il "Valore di mercato finale dei beni" Vmf una volta ultimato il fabbricato, ponderando i valori come prima descritto al punto f) è possibile addivenire ai seguenti importi: € 200.000,00 per gli appartamenti e per i due fondi commerciali di progetto, ed € 10.000,00 per i posti auto al piano interrato, il tutto per un complessivo ricavo stimabile in € 3.340.000,00.

**"Va"** (stima del valore dell'immobile **allo stato attuale**):

Praticando l'attualizzazione di ricavi e costi:

sul Vmf si applica un 2,0%, su Cc un 1,0%, per cui

$$Vm' = Vmf \times 0,980 = € 3.273.200,00$$

$$Cc' = Cc \times 0,990 = € 2.331.450,00.$$

Il valore di mercato attuale del complesso immobiliare sarà pertanto dato dalla seguente relazione (tenendo presente i presumibili oneri gravanti sul capitale area/fabbricati):

$$Vc_{ia} = [Vm' - Cc'] / 1,25 = € 941.750,00 / 1,25 = € 753.400,00 \text{ che riteniamo di arrotondare:}$$

**Va (attuale) = € 750.000,00** (in cifra tonda).

Per quanto riguarda la valutazione della Part 371 in proprietà superficaria per il sottosuolo, determinare il più probabile valore di mercato dell'area, vista la particolarità della fattispecie, che la colloca al di fuori dal mercato dell'edilizia corrente, si prevede di utilizzare la capitalizzazione dei redditi, dividendo il reddito netto che il capitale produce ( $R_n$ ) per un saggio  $r$  (saggio di capitalizzazione), con la formula:  $V_m = R_n / r$ . Nel caso in esame, il reddito netto dell'area può ricondursi alla tariffa-canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche nel Comune di Cecina, che per l'occupazione del sottosuolo prevede un canone di 30 €/mq annue. Per l'area in oggetto avremo € 2.670,00 annue (€ 30 x 89,00 mq). Preso in considerazione un saggio di fruttuosità medio OMI pari a 4,80%, il  $V_m$  dell'area è così calcolabile: € 2.670,00/0,048 = € 55.625,00; in cifra tonda **€ 55.000,00**.

Assumiamo la somma di tali importi come più probabile valore di mercato all'attualità dei beni immobili in esame, ovvero il vetusto fabbricato e l'F/1 in ipogeo.

Valore di mercato attuale dei beni =

Euro 750.000,00 + Euro 55.000,00 = **Euro 805.000,00.**

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto ed eseguite, ovvero operando una media sulle differenze percentuali tra valori di mercato stimati e prezzi di aggiudicazione o base d'asta, tra quelle ritenute oggettivamente significative, esso è stimabile in non più di: € 805.000,00 x 0,75 = € 603.750,00, in cifra tonda: **Euro 605.000,00.**

LOTTO 5) DONORATICO – Comune Castagneto C.cci - VIA AURELIA

5.a) FG 36 PART 1387 SUB 613 – C/6

5.b) FG 36 PART 1387 SUB 621 – C/2

5.c) FG 36 PART 1387 SUB 622 – C/2

5.d) FG 36 PART 1387 SUB 623 – C/2

**5.a) “Box-garage sito presso Via Aurelia 1/T (p.interrato) in loc. Donoratico nel Comune di Castagneto Carducci (LI)”**

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

**a) Descrizione dell'immobile**

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un garage ubicato presso la Via Aurelia all'altezza del civico n.1/T a Donoratico, al piano interrato di un più ampio complesso immobiliare residenziale e con accesso tramite la rampa carrabile che conduce all'autorimessa; in zona sita in prossimità del centro di Donoratico (vedi ubicazione e foto allegate), al box si accede direttamente dalla pubblica via tramite la suddetta rampa e planimetricamente risulta costituito da un locale di superficie pari a mq 15 utili.

Confini: ad ovest corsia di manovra a comune, a nord e ad est altra u.i., a est porzione interrata.

**b) Descrizione catastale**

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 36** del Comune di Castagneto Carducci, ed in particolare:

- **Part 1387, Sub 613**, categoria C/6 di classe 4, consist. mq 15, rendita € 37,96.

La planimetria catastale del bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta sostanzialmente **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della soc. xxxxxxxxx  
, per la piena proprietà 1/1.

**c) Descrizione urbanistica**

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Permesso di Costruire n.443/03** inerente la costruzione dell' immobile cui fa parte il bene in esame e successiva **DIA n.454/09** per completamento;

A tali pratiche ha fatto seguito il deposito dell' **Attestato di Agibilità** in data **04 Maggio 2017** presso il Comune di Castagneto Carducci.

- Il bene risulta ubicato in zona non soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04.
- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico.

**d) Conservatoria dei RR.II.**

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 1119 del 25 Marzo 1997

Atto di compravendita rogato dal notaio Gaetano D'Abramo di Livorno, axxxxxx  
, c.f.xx

da tale sig.ra xxxxxxxxxxx, avente ad oggetto il terreno su cui sorge il bene in esame. Successive trascrizioni riguardano Atto di avveramento e Atto di rettifica Part 1963 del 05/04/2002.

Part. N. 5045 del 06 Settembre 2018

Atto giudiziario di ammissione concordato preventivo emesso da Tribunale di Livorno a riguardo dell'xxx.c.f.xxxxx

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 99 del 28 Gennaio 2016

Ipoteca legale derivante da ingiunzione di pagamento a favore di Comune di Pionbino e contro xxxxxxxx, inerente

la proprietà 1/1 dei beni CEU Comune di Castagneto C.cci Fg 36 Part 1387 Subb 613-621-622-623-633.

**e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie**

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Dalle informazioni potute apprendere, sussistono pendenze di natura condominiale che ammontano, al giorno 11/11/2019, ad un importo di Euro 535,49 a carico della società attualmente proprietaria.

**f) Descrizione del metodo di stima adottato**

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più probabile "prezzo di aggiudicazione" del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di

procedura esecutiva e quindi di vendita in forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D..

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso. Nel caso di procedura esecutiva invece lo stesso "giudizio di stima" è da basarsi sulla ricerca del più probabile prezzo di aggiudicazione e dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione. Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari. Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi come "libero", la specifica destinazione d'uso, la zona e il contesto ove esso è ubicato, l'estetica, lo stato manutentivo, la funzionalità, i materiali di finitura, la situazione urbanistica e catastale, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ritiene quale metodo più opportuno il ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo" (stima MCA Market Comparison Approach); di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, risulta nel caso in specie praticabile risultando possibile ricercare presso la competente Conservatoria dei RR.II., gli intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Ma anche, e soprattutto, tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza.

Sulla base quindi dei dati appresi dalla recente perizia estimativa in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno, correttamente svolta sulla base del metodo MCA, ovvero sulla base della ricerca di beni compravenduti e comparabili (nel caso specifico meri annunci di vendita), e tramite i dati forniti dalla banca dati OMI sulle compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile



addivenire al più probabile valore di mercato attuale del bene, ponderando di fatti tali importi.

**g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie**

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca è emerso che purtroppo in tal periodo nessun immobile dalle caratteristiche simili a quello in esame risulta contemplato in procedure o vendite giudiziarie. Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul sito [www.astegiudiarie.it](http://www.astegiudiarie.it) (vedi allegato) non risultano altresì vendite in pubblicità su San Vincenzo inerenti beni analoghi a quello in esame, se non la perizia di stima allegata alla vendita di cui all'Es.Imm 251/15, redatta nel Settembre 2016, la quale ha come oggetto un appartamento con garage al piano interrato; dai dati da essa estrapolati è stato possibile dedurre e ricavare un valore unitario di mercato per il garage quantificabile in €/mq 900,00. V'è da specificare come l'asta per l'immobile di cui alla vendita giudiziaria su riportata è prevista per gennaio 2020, con un prezzo base d'asta che risulta adesso diminuito del 25% rispetto all'originario, ovvero per il garage abbiamo, proporzionalmente, un prezzo unitario pari a €/mq 675,00.

**h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria**

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene =

$(15 \times 1.160,00 + 15 \times 960,00) / 2 =$  arrotondato **Euro 16.000,00**

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto, esso è stimabile in non più di: **Euro 13.000,00.**

**5.b) "Ripostiglio sito presso Via Aurelia 1/T (p.interrato) in loc. Donoratico nel Comune di Castagneto Carducci (LI)"**

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

**a) Descrizione dell'immobile**

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un piccolo locale uso ripostiglio ubicato in Via Aurelia all'altezza del civico n.1/T a Donoratico, al piano interrato di un più ampio complesso immobiliare residenziale e con accesso tramite la rampa carrabile che conduce all'autorimessa; in zona sita in prossimità del centro di Donoratico (vedi ubicazione e foto

allegate), al ripostiglio si accede direttamente dalla pubblica via tramite la suddetta rampa e planimetricamente risulta costituita da un locale di superficie pari a mq 7 utili. Confini: ad est corridoio a comune, a nord e ad ovest altra u.i., a sud porzione interrata.

**b) Descrizione catastale**

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 36** del Comune di Castagneto Carducci, ed in particolare:

- **Part 1387, Sub 621**, categoria C/2 di classe 3, consist. mq 7, rendita € 16,63.

La planimetria catastale del bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta sostanzialmente **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della soc. xxxxxxxxxx per la piena proprietà 1/1.

**c) Descrizione urbanistica**

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Permesso di Costruire n.443/03** inerente la costruzione dell' immobile cui fa parte il bene in esame e successiva **DIA n.454/09** per completamento;

A tali pratiche ha fatto seguito il deposito dell' **Attestato di Agibilità** in data **04 Maggio 2017** presso il Comune di Castagneto Carducci.

- Il bene risulta ubicato in zona non soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04.

- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico.

**d) Conservatoria dei RR.II.**

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 1119 del 25 Marzo 1997

Atto di compravendita rogato dal notaio Gaetano D'Abramo di Livorno, a favore di xxx e xxx, c.f.x

, da tale sig.ra xxxxxx avente ad oggetto il terreno su

cui sorge il bene in esame. Successive trascrizioni riguardano Atto di avveramento e Atto di rettifica Part 1963 del 05/04/2002.

Part. N. 5045 del 06 Settembre 2018

Atto giudiziario di ammissione concordato preventivo emesso da Tribunale di Livorno a riguardo dell'xxxxxxx., c.f.xxxxxxx

.

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 99 del 28 Gennaio 2016

Ipoteca legale derivante da ingiunzione di pagamento a favore di Comune di Piombino e contro xxxxxxxxxx., inerente

la proprietà 1/1 dei beni CEU Comune di Castagneto C.cci Fg 36 Part 1387 Subb 613-621-622-623-633.

**e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie**

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero". Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente. La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica. Dalle informazioni potute apprendere, sussistono pendenze di natura condominiale che ammontano, al giorno 11/11/2019, ad un importo di Euro 535,49 a carico della società attualmente proprietaria.

**f) Descrizione del metodo di stima adottato**

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più probabile "prezzo di aggiudicazione" del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di procedura esecutiva e quindi di vendita in forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D..

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso. Nel caso di procedura esecutiva invece lo stesso "giudizio di stima" è da basarsi sulla ricerca del più probabile prezzo di aggiudicazione e dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione. Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari. Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi come "libero", la specifica destinazione d'uso, la zona e il contesto ove esso è ubicato, l'estetica, lo stato manutentivo, la funzionalità, i materiali di finitura, la situazione urbanistica e catastale, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ritiene quale metodo più opportuno il ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo" (stima MCA Market Comparison Approach); di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, risulta nel caso in specie praticabile risultando possibile ricercare presso la competente Conservatoria dei RR.II., gli intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Ma anche, e soprattutto, tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un

valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza.

Sulla base quindi dei dati appresi dalla recente perizia estimativa in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno, correttamente svolta sulla base del metodo MCA, ovvero sulla base della ricerca di beni compravenduti e comparabili (nel caso specifico meri annunci di vendita), e tramite i dati forniti dalla banca dati OMI sulle compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile addivenire al più probabile valore di mercato attuale del bene, ponderando di fatti tali importi.

**g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie**

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca è emerso che purtroppo in tal periodo nessun immobile dalle caratteristiche simili a quello in esame risulta contemplato in procedure o vendite giudiziarie. Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul sito [www.astegiudiarie.it](http://www.astegiudiarie.it) (vedi allegato) non risultano altresì vendite in pubblicità su San Vincenzo inerenti beni analoghi a quello in esame.

**h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria**

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene =

$$(7 \times 850,00 + 7 \times 720,00) / 2 = \text{Euro } 5.500,00$$

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto, esso è stimabile in non più di: **Euro 4.700,00.**

**5.c) "Ripostiglio sito presso Via Aurelia 1/T (p.interrato) in loc. Donoratico nel Comune di Castagneto Carducci (LI)"**

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

**a) Descrizione dell'immobile**

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un piccolo locale uso ripostiglio ubicato in Via Aurelia all'altezza del civico n.1/T a Donoratico, al piano interrato di un più ampio complesso immobiliare residenziale e con accesso tramite la rampa carrabile che conduce all'autorimessa; in zona sita in prossimità del centro di Donoratico (vedi ubicazione e foto allegate), al ripostiglio si accede direttamente dalla pubblica via tramite la suddetta rampa e planimetricamente risulta costituita da un locale di superficie pari a mq 5 utili.

Confini: ad est corridoio a comune, altra u.i. sugli altri lati.

#### **b) Descrizione catastale**

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 36** del Comune di Castagneto Carducci, ed in particolare:

- **Part 1387, Sub 622**, categoria C/2 di classe 3, consist. mq 5, rendita € 11,88.

La planimetria catastale del bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della soc. xxxxxxxxxxxxxx

. per la piena proprietà 1/1.

#### **c) Descrizione urbanistica**

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Permesso di Costruire n.443/03** inerente la costruzione dell' immobile cui fa parte il bene in esame e successiva **DIA n.454/09** per completamento;

A tali pratiche ha fatto seguito il deposito dell'**Attestato di Agibilità** in data **04 Maggio 2017** presso il Comune di Castagneto Carducci.

- Il bene risulta ubicato in zona non soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04.

- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico.

#### **d) Conservatoria dei RR.II.**

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 1119 del 25 Marzo 1997

Atto di compravendita rogato dal notaio Gaetano D'Abramo di Livorno, a favore di x, c.f.xxxxxx

x, da tale sig.ra xxxxx avente ad oggetto il terreno su

cui sorge il bene in esame. Successive trascrizioni riguardano Atto di avveramento e Atto di rettifica Part 1963 del 05/04/2002.

Part. N. 5045 del 06 Settembre 2018

Atto giudiziario di ammissione concordato preventivo emesso da Tribunale di Livorno a riguardo dell'xxxxxx., c.f.xxxxx

.

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 99 del 28 Gennaio 2016

Ipoteca legale derivante da ingiunzione di pagamento a favore di Comune di Piombino e contro x, inerente

la proprietà 1/1 dei beni CEU Comune di Castagneto C.cci Fg 36 Part 1387 Subb 613-621-622-623-633.

#### **e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie**

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di

eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Dalle informazioni potute apprendere, sussistono pendenze di natura condominiale che ammontano, al giorno 11/11/2019, ad un importo di Euro 535,49 a carico della società attualmente proprietaria.

**f) Descrizione del metodo di stima adottato**

Vedi quanto riportato in relazione all'immobile di cui al precedente Lotto 5.b).

**g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie**

Vedi quanto riportato in relazione all'immobile di cui al precedente Lotto 5.b).

**h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria**

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene =

$$(5 \times 850,00 + 5 \times 720,00) / 2 = \text{Euro } 4.000,00$$

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto, esso è stimabile in non più di: **Euro 3.500,00**.

**5.d) "Ripostiglio sito presso Via Aurelia 1/T (p.interrato) in loc. Donoratico nel Comune di Castagneto Carducci (LI)"**

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

**a) Descrizione dell'immobile**

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un piccolo locale uso ripostiglio ubicato in Via Aurelia all'altezza del civico n.1/T a Donoratico, al piano interrato di un più ampio complesso immobiliare residenziale e con accesso tramite la rampa carrabile che conduce all'autorimessa; in zona sita in prossimità del centro di Donoratico (vedi ubicazione e foto allegate), al ripostiglio si accede direttamente dalla pubblica via tramite la suddetta rampa e planimetricamente risulta costituita da un locale di superficie pari a mq 5 utili.

Confini: ad est corridoio a comune, altra u.i. sugli altri lati.

**b) Descrizione catastale**

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 36** del Comune di Castagneto Carducci, ed in particolare:

- **Part 1387, Sub 623**, categoria C/2 di classe 3, consist. mq 5, rendita € 11,88.

La planimetria catastale del bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della soc. xxxxxxxxxx  
x per la piena proprietà 1/1.

**c) Descrizione urbanistica**

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Permesso di Costruire n.443/03** inerente la costruzione dell' immobile cui fa parte il bene in esame e successiva **DIA n.454/09** per completamento;

A tali pratiche ha fatto seguito il deposito dell'**Attestato di Agibilità** in data **04 Maggio 2017** presso il Comune di Castagneto Carducci.

- Il bene risulta ubicato in zona non soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04.

- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico.

**d) Conservatoria dei RR.II.**

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 1119 del 25 Marzo 1997

Atto di compravendita rogato dal notaio Gaetano D'Abramo di Livorno, a favore di x  
, c.f.xxx

, da tale sig.ra xxxx, avente ad oggetto il terreno su

cui sorge il bene in esame. Successive trascrizioni riguardano Atto di avveramento e Atto di rettifica Part 1963 del 05/04/2002.

Part. N. 5045 del 06 Settembre 2018

Atto giudiziario di ammissione concordato preventivo emesso da Tribunale di Livorno a riguardo dell'x, c.f.x

.

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 99 del 28 Gennaio 2016

Ipoteca legale derivante da ingiunzione di pagamento a favore di Comune di Piombino e contro xxxxxxxx., inerente

la proprietà 1/1 dei beni CEU Comune di Castagneto C.cci Fg 36 Part 1387 Subb 613-621-622-623-633.

**e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie**

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Dalle informazioni potute apprendere, sussistono pendenze di natura condominiale che ammontano, al giorno 11/11/2019, ad un importo di Euro 535,49 a carico della società attualmente proprietaria.

**f) Descrizione del metodo di stima adottato**

Vedi quanto riportato il relazione all'immobile di cui al precedente Lotto 5.b).

**g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie**

Vedi quanto riportato il relazione all'immobile di cui al precedente Lotto 5.b).

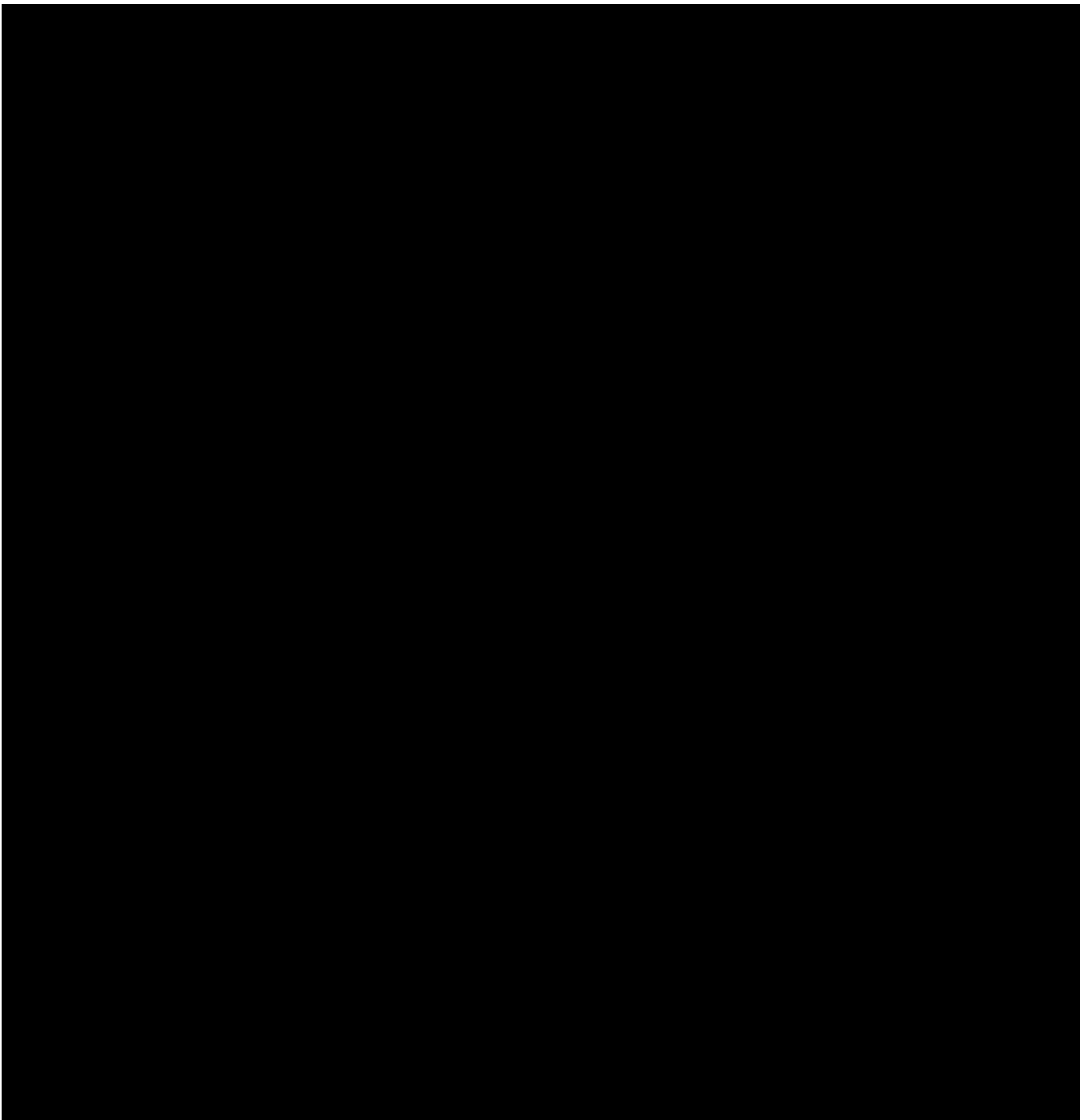
**h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria**

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene =

$$(5 \times 850,00 + 5 \times 720,00)/2 = \text{Euro } 4.000,00$$

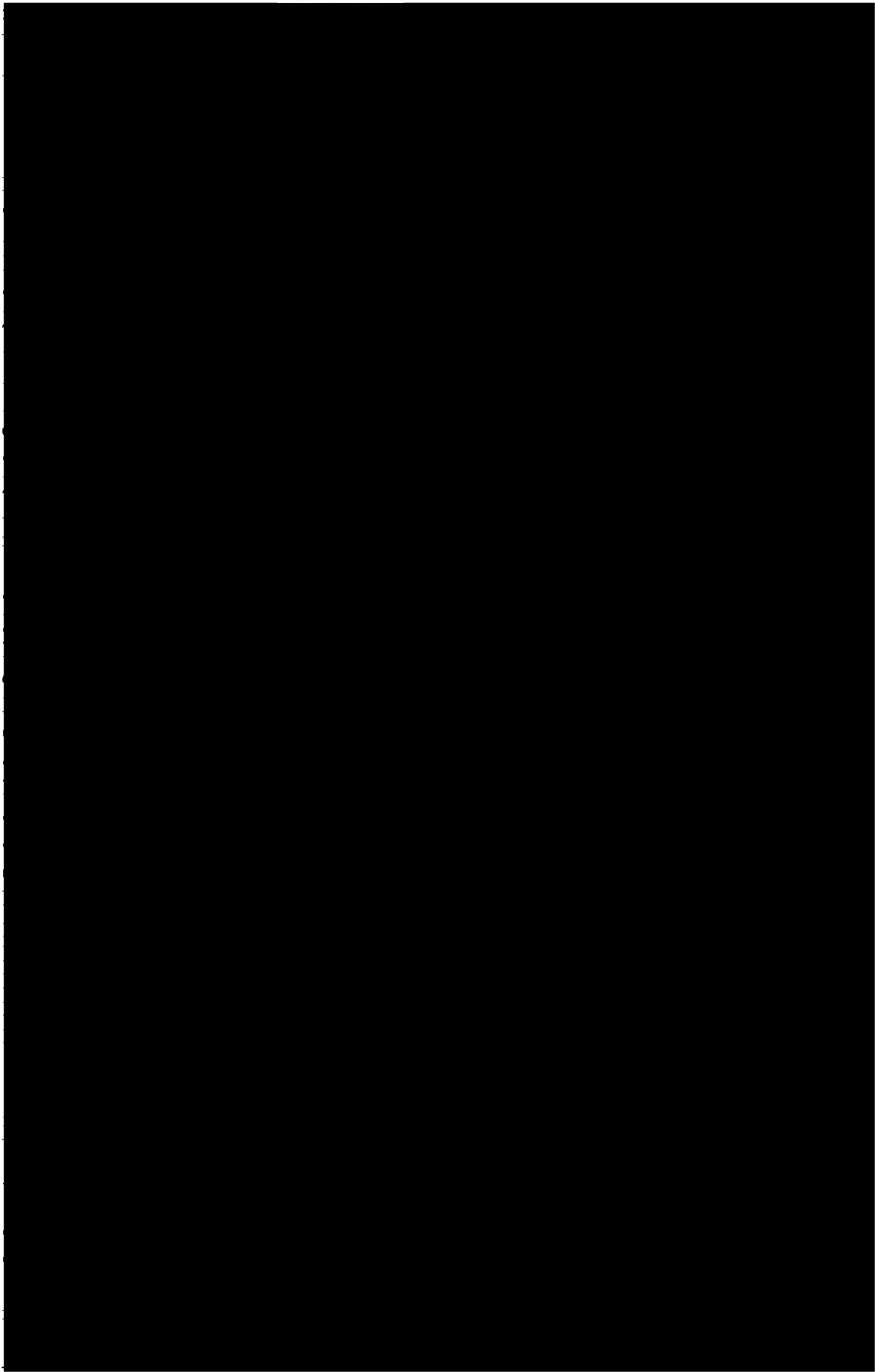
A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto, esso è stimabile in non più di: **Euro 3.500,00**.





Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



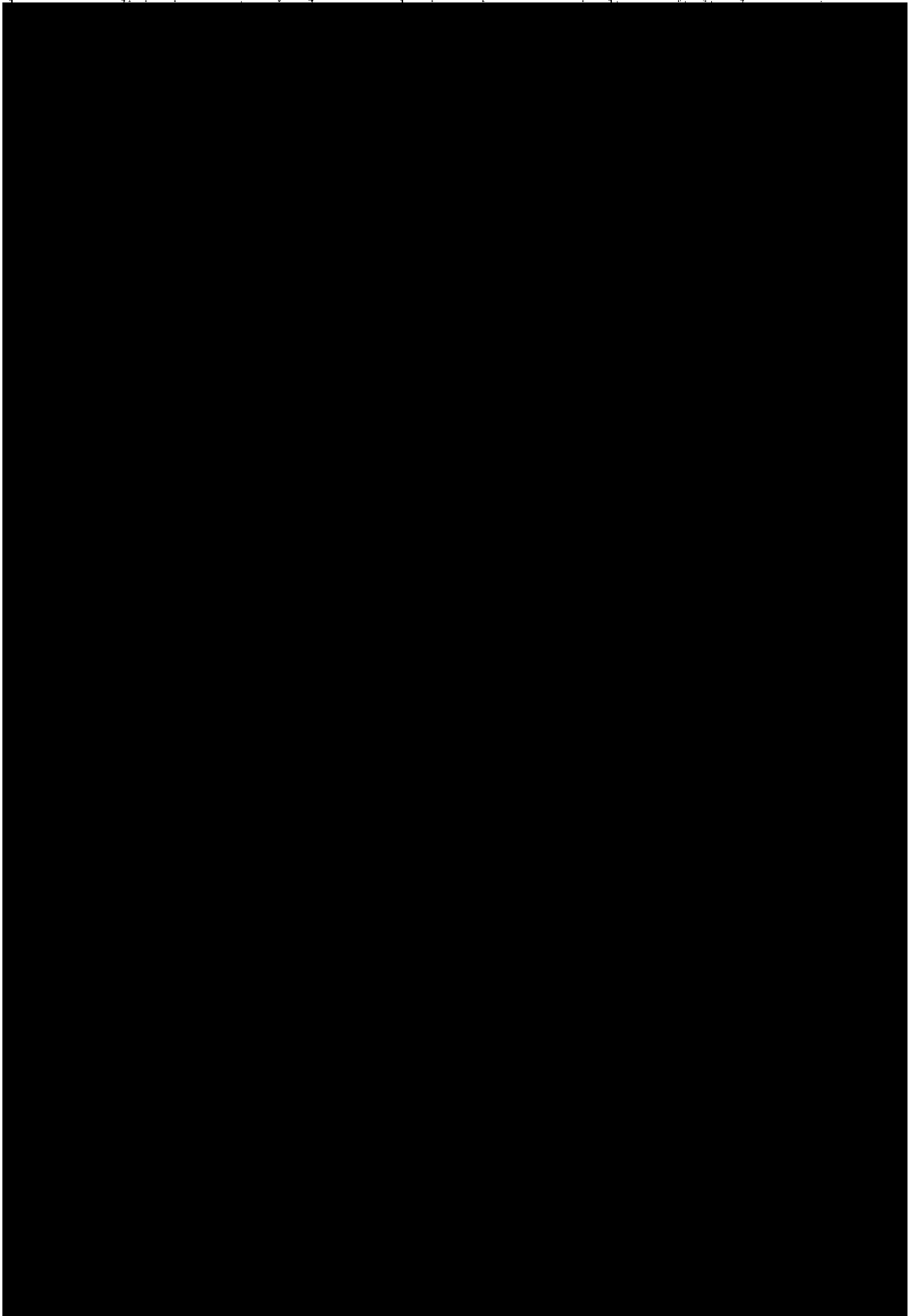
LOTTO 6)  
SAN VINCENZO – CORSO ITALIA

[REDACTED]  
6.b) **FG 2 PART 2610 SUB 64 - C/2**

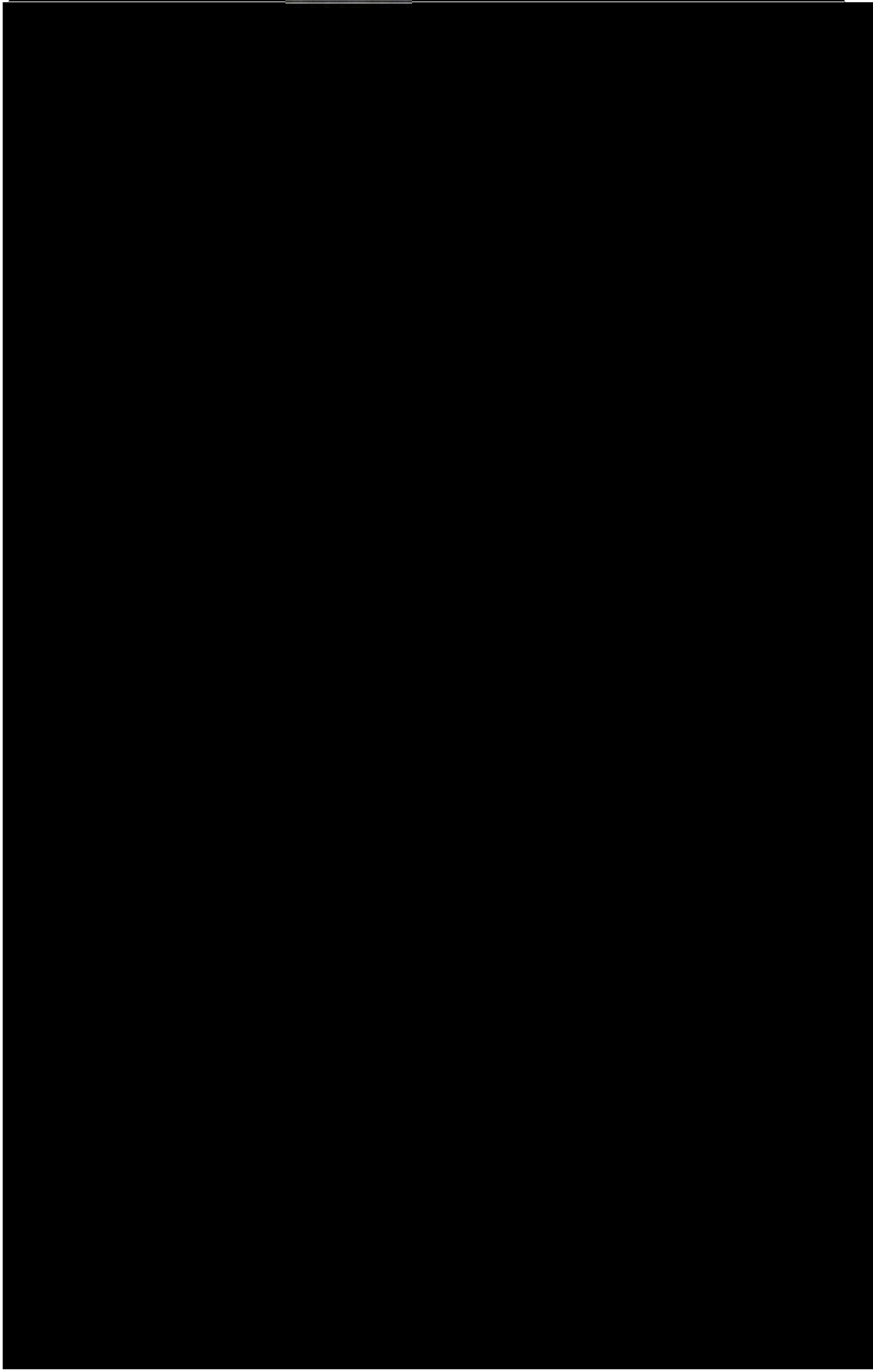
6.c) **FG 2 PART 2610 SUB 610 - C/2**  
[REDACTED]

Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---

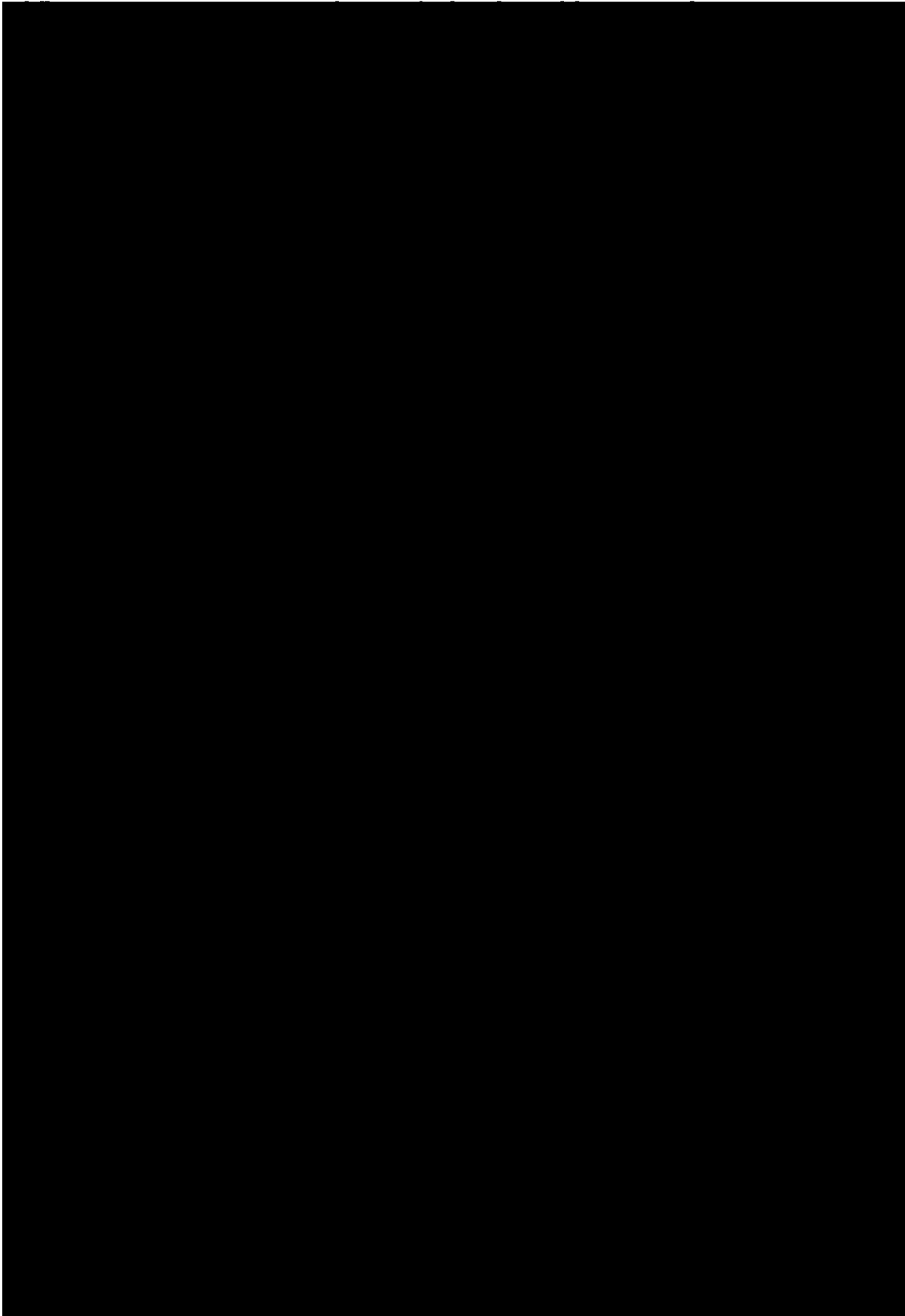


Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)



Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



## **6.b) "Ripostiglio sito presso Via San Francesco 18 (p.interrato) nel Comune di San Vincenzo (LI)"**

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

### **a) Descrizione dell'immobile**

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un locale uso ripostiglio ubicato in Via San Francesco n.18 a San Vincenzo, al piano interrato del complesso immobiliare posto in Corso Italia n.7 e con accesso carrabile dalla retrostante Via San Francesco in corrispondenza del civico sopra indicato, in zona centrale nel Comune di San Vincenzo (vedi ubicazione e foto allegate). L'immobile è posto al limite della zona pedonale del centro turistico ed a pochi passi dal mare. All'unità si accede attraverso una porta disposta lungo la rampa di accesso al piano interrato del complesso e planimetricamente risulta costituita da un locale di superficie pari a mq 15 utili.

Confini: a sud e a ovest altra proprietà, a nord rampa carrabile comune, a est porzione interrata.

### **b) Descrizione catastale**

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 2** del Comune di San Vincenzo, ed in particolare:

- **Part 2610, Sub 64**, categoria C/2 di classe 7, consist. mq 15, rendita € 142,54.

La planimetria catastale del bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della soc. xxxxxxxxx  
, per la piena proprietà 1/1.

### **c) Descrizione urbanistica**

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Concessione Edilizia n. C/91/1110 del 30/10/1991**, la quale ha come oggetto la "**intervento di recupero e ristrutturazione in attuazione piano di recupero**" e successive Varianti e integrazioni.

A tale pratica ha fatto seguito il rilascio del **Certificato di Agibilità n. 106 del 23 Novembre 1999** da parte del Comune di San Vincenzo, che ha come oggetto la porzione interrata dell'edificio oggetto di recupero.

- Il bene risulta ubicato in zona soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04.

- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico.

**d) Conservatoria dei RR.II.**

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

I beni sono pervenuti all'xxx. per acquisto dalla

Parrocchia di San Vincenzo Ferreri e dal Seminario Vescovile di Massa Marittima, con atto Notaio David Morelli di Piombino in data 11 Settembre 1991, repertorio n. 18.200/1.523, registrato a Piombino il 23 Settembre 1991 al N. 1.281 e trascritto a Volterra il 18 Settembre 1991, successivo Atto di Identificazione Catastale in data 28 Giugno 1995 del Notaio David Morelli in Piombino, registrato a Piombino il 29 Giugno 1995 al N. 737, trascritto il 03 Luglio 1995 al N. 2.713 del registro particolare.

Part. N. 5045 del 06 Settembre 2018

Atto giudiziario di ammissione concordato preventivo emesso da Tribunale di Livorno a riguardo dell'xxxxxxxxx.f.xxxxxxx

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 415 del 30 Marzo 1999

Ipoteca volontaria derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Mediocredito Toscano SpA e contro xx.xxxxxx

x. Risulta successiva Restrizione di beni Part. 216 del 30/01/2006.

Part. N. 1406 del 03 Dicembre 2018

Ipoteca volontaria in rinnovazione derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di MPS Capital Service SpA e contro Ixxxxx

con svincolo di beni in San Vincenzo.

Part. N. 1438 del 24 Novembre 2016

Ipoteca legale derivante da ingiunzione di pagamento a favore di Comune di Piombino contro xxxxxxxxx

Part. N. 1497 del 05 Dicembre 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di contro xxxxxxxxx

e il sig. xxxxxxxxxxxx, inerente il bene in esame oltre maggior

consistenza. Risulta successiva Annotazione Part. 724 del 05/07/2018 per cessione credito a favore di Comune di Piombino.

**e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie**

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Dalle informazioni potute apprendere, sussistono pendenze di natura condominiale che ammontano attualmente ad un importo di circa Euro 2.500,00 a carico della società attualmente proprietaria.

#### **f) Descrizione del metodo di stima adottato**

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più probabile "prezzo di aggiudicazione" del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di procedura esecutiva e quindi di vendita in forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D..

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso. Nel caso di procedura esecutiva invece lo stesso "giudizio di stima" è da basarsi sulla ricerca del più probabile prezzo di aggiudicazione e dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione. Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari. Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi come "libero", la specifica destinazione d'uso, la zona e il contesto ove esso è ubicato, l'estetica, lo stato manutentivo, la funzionalità, i materiali di finitura, la situazione urbanistica e catastale, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ritiene quale metodo più opportuno il ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo" (stima MCA Market Comparison Approach); di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, risulta nel caso in specie praticabile risultando possibile ricercare presso la competente Conservatoria dei RR.II., gli intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Ma anche, e soprattutto, tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un



valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza.

Sulla base quindi dei dati appresi dalla recente perizia estimativa in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno, correttamente svolta sulla base del metodo MCA, ovvero sulla base della ricerca di beni compravenduti e comparabili (nel caso specifico meri annunci di vendita), e tramite i dati forniti dalla banca dati OMI sulle compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile addivenire al più probabile valore di mercato attuale del bene, ponderando di fatto tali importi.

**g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie**

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca è emerso che purtroppo in tal periodo nessun immobile dalle caratteristiche simili a quello in esame risulta contemplato in procedure o vendite giudiziarie. Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul sito [www.astegiudiarie.it](http://www.astegiudiarie.it) (vedi allegato) non risultano altresì vendite in pubblicità su San Vincenzo inerenti beni analoghi a quello in esame, se non la perizia di stima, peraltro eseguita con metodo MCA, allegata alla vendita di cui all'Es.Imm 338/17, redatta nel 2018, la quale ha come oggetto oltre ad un appartamento, pure due ripostigli e un posto auto; dai dati da essa estrapolati è stato possibile dedurre e ricavare un valore unitario di mercato per un ripostiglio quantificabile in €/mq 1.500,00. V'è da specificare come l'immobile di cui alla vendita giudiziaria su riportata è stato aggiudicato, al terzo incanto, ad un prezzo pari a circa il 60% del suo valore di mercato, potendo desumere un prezzo unitario di €/mq 900,00.

**h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria**

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo MCA e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene =

$$(15 \times 1.500,00 + 15 \times 1.300,00) / 2 = \text{arrotondato Euro } \mathbf{20.000,00}$$

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie intervenute, esso è stimabile in non più di: **Euro 13.500,00**.

**6.c) "Ripostiglio sito presso Via San Francesco 18 (p.interrato) int.4 nel Comune di San Vincenzo (LI)"**

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;

- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

**a) Descrizione dell'immobile**

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un piccolo locale uso ripostiglio ubicato in Via San Francesco n.18 a San Vincenzo, al piano interrato del complesso immobiliare posto in Corso Italia n.7 e con accesso carrabile dalla retrostante Via San Francesco in corrispondenza del civico sopra indicato, in zona centrale nel Comune di San Vincenzo (vedi ubicazione e foto allegate). L'immobile è posto al limite della zona pedonale del centro turistico ed a pochi passi dal mare. All'unità, identificata con interno n.4, si accede attraverso una porta disposta all'interno della zona autorimesse al piano interrato del complesso e planimetricamente risulta costituita da un locale di superficie pari a mq 5 utili.

Confini: a sud e a ovest altra u.i., a nord e ad est parte comune.

**b) Descrizione catastale**

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 2** del Comune di San Vincenzo, ed in particolare:

- **Part 2610, Sub 610**, categoria C/2 di classe 6, consist. mq 5, rendita € 40,80.

La planimetria catastale del bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della soc. xxxxx per la piena proprietà 1/1.

**c) Descrizione urbanistica**

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Concessione Edilizia n. C/91/1110 del 30/10/1991**, la quale ha come oggetto la "**intervento di recupero e ristrutturazione in attuazione piano di recupero**" e successive Varianti e integrazioni.

A tale pratica ha fatto seguito il rilascio del **Certificato di Agibilità n. 106 del 23 Novembre 1999** da parte del Comune di San Vincenzo, che ha come oggetto la porzione interrata dell'edificio oggetto di recupero.

- Il bene risulta ubicato in zona soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04.
- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico.

**d) Conservatoria dei RR.II.**

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

I beni sono pervenuti all'xxxxx. per acquisto dalla

Parrocchia di San Vincenzo Ferreri e dal Seminario Vescovile di Massa Marittima, con atto Notaio David Morelli di Piombino in data 11 Settembre 1991, repertorio n. 18.200/1.523, registrato a Piombino il 23 Settembre 1991 al N. 1.281 e trascritto a Volterra il 18 Settembre 1991, successivo Atto di Identificazione Catastale in data 28 Giugno 1995 del Notaio David Morelli in Piombino, registrato a Piombino il 29 Giugno 1995 al N. 737, trascritto il 03 Luglio 1995 al N. 2.713 del registro particolare.

Part. N. 5045 del 06 Settembre 2018

Atto giudiziario di ammissione concordato preventivo emesso da Tribunale di Livorno a riguardo dell'xxxx, c.f.x

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 415 del 30 Marzo 1999

Ipoteca volontaria derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Mediocredito Toscano SpA e contro xxxxxxxx

Risulta successiva Restrizione di beni Part. 216 del 30/01/2006.

Part. N. 1406 del 03 Dicembre 2018

Ipoteca volontaria in rinnovazione derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di MPS Capital Service SpA e contro xxxxxxxx

con svincolo di beni in San Vincenzo.

Part. N. 1438 del 24 Novembre 2016

Ipoteca legale derivante da ingiunzione di pagamento a favore di Comune di Piombino contro xxxxxxxx

Part. N. 1497 del 05 Dicembre 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di xxxxx contro xxxxxxxx

, inerente il bene in esame oltre maggior

consistenza. Risulta successiva Annotazione Part. 724 del 05/07/2018 per cessione credito a favore di Comune di Piombino.

#### **e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie**

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Dalle informazioni potute apprendere, sussistono pendenze di natura condominiale che ammontano attualmente ad un importo di circa Euro 2.500,00 a carico della società attualmente proprietaria.

#### **f) Descrizione del metodo di stima adottato**

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più probabile "prezzo di aggiudicazione" del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di procedura esecutiva e quindi di vendita in forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D..

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso. Nel caso di procedura esecutiva invece lo stesso "giudizio di stima" è da basarsi sulla ricerca del più probabile prezzo di aggiudicazione e dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento

della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione. Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari. Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi come "libero", la specifica destinazione d'uso, la zona e il contesto ove esso è ubicato, l'estetica, lo stato manutentivo, la funzionalità, i materiali di finitura, la situazione urbanistica e catastale, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ritiene quale metodo più opportuno il ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo" (stima MCA Market Comparison Approach); di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, risulta nel caso in specie praticabile risultando possibile ricercare presso la competente Conservatoria dei RR.II., gli intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Ma anche, e soprattutto, tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza.

Sulla base quindi dei dati appresi dalla recente perizia estimativa in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno, correttamente svolta sulla base del metodo MCA, ovvero sulla base della ricerca di beni compravenduti e comparabili (nel caso specifico meri annunci di vendita), e tramite i dati forniti dalla banca dati OMI sulle compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile addivenire al più probabile valore di mercato attuale del bene, ponderando di fatti tali importi.

#### **g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie**

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca è emerso che purtroppo in tal periodo nessun immobile dalle caratteristiche simili a quello in esame risulta contemplato in procedure o vendite giudiziarie. Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul

sito [www.astegiudiarie.it](http://www.astegiudiarie.it) (vedi allegato) non risultano altresì vendite in pubblicità su San Vincenzo inerenti beni analoghi a quello in esame, se non la perizia di stima, peraltro eseguita con metodo MCA, allegata alla vendita di cui all'Es.Imm 338/17, redatta nel 2018, la quale ha come oggetto oltre ad un appartamento, pure due ripostigli e un posto auto; dai dati da essa estrapolati è stato possibile dedurre e ricavare un valore unitario di mercato per un ripostiglio quantificabile in €/mq 1.500,00. V'è da specificare come l'immobile di cui alla vendita giudiziaria su riportata è stato aggiudicato, al terzo incanto, ad un prezzo pari a circa il 60% del suo valore di mercato, potendo desumere un prezzo unitario di €/mq 900,00.

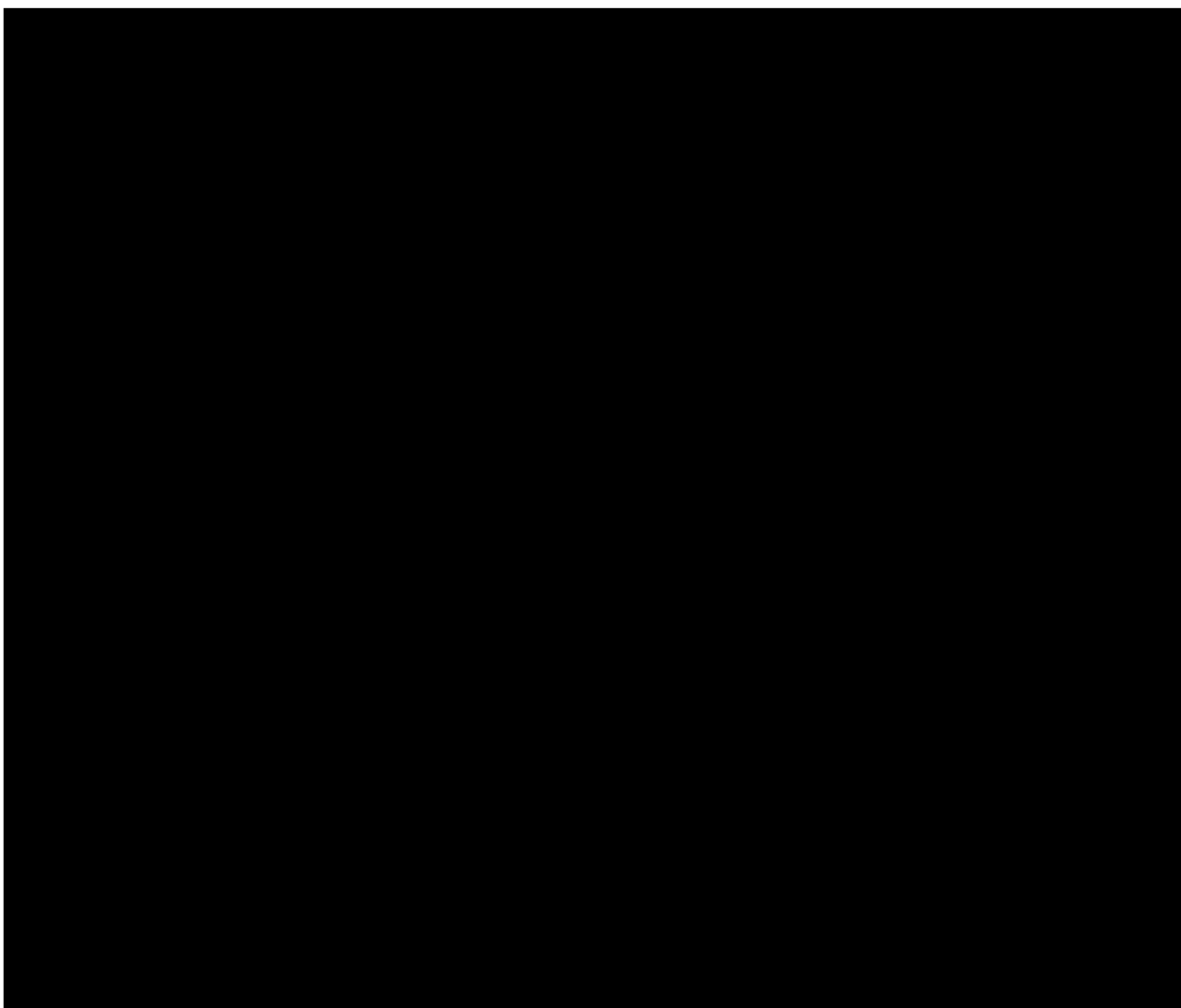
**h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria**

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo MCA e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene =

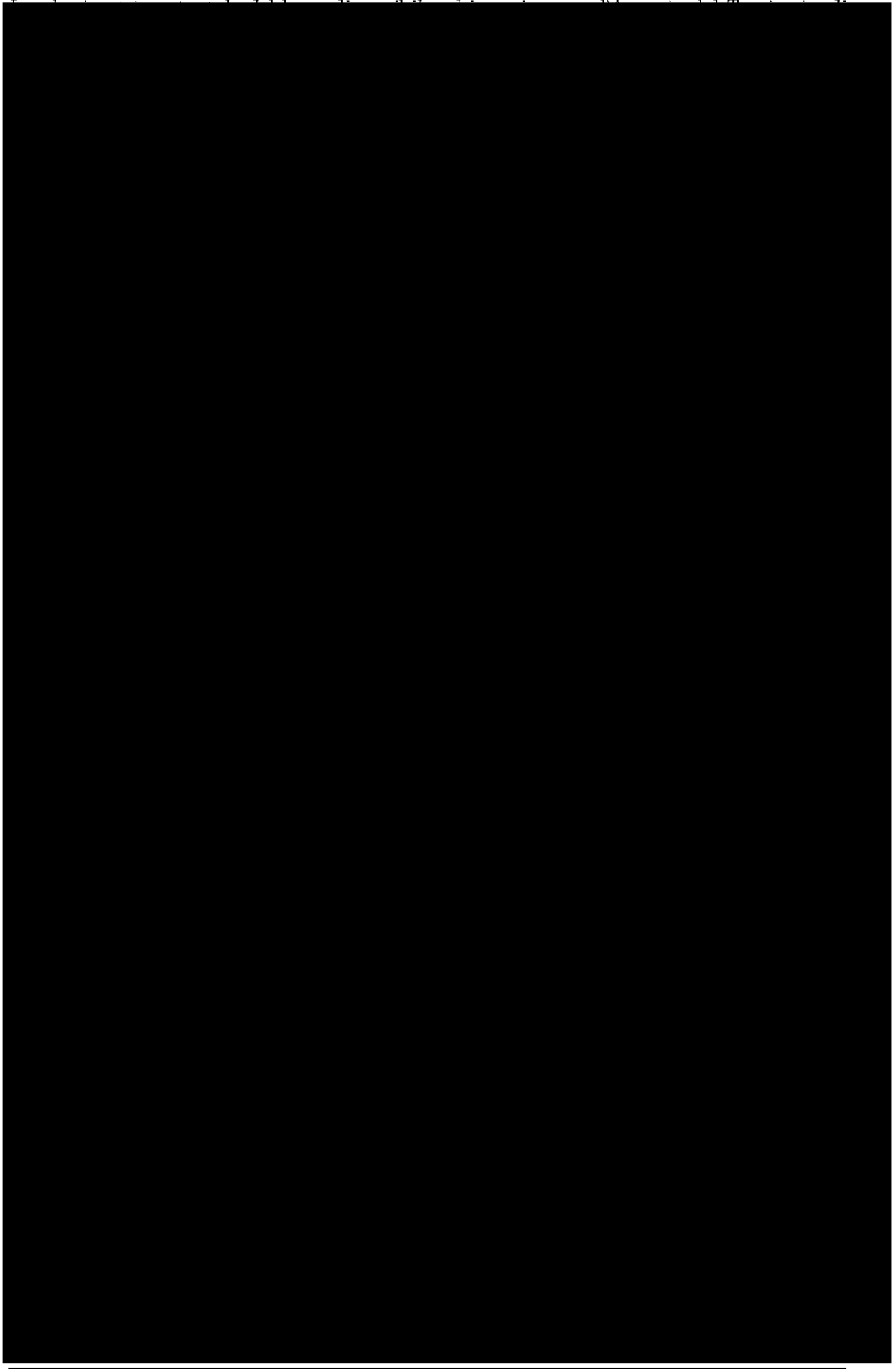
$$(5 \times 1.500,00 + 5 \times 1.300,00)/2 = \text{Euro } 7.000,00$$

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie intervenute, esso è stimabile in non più di: **Euro 5.500,00**.



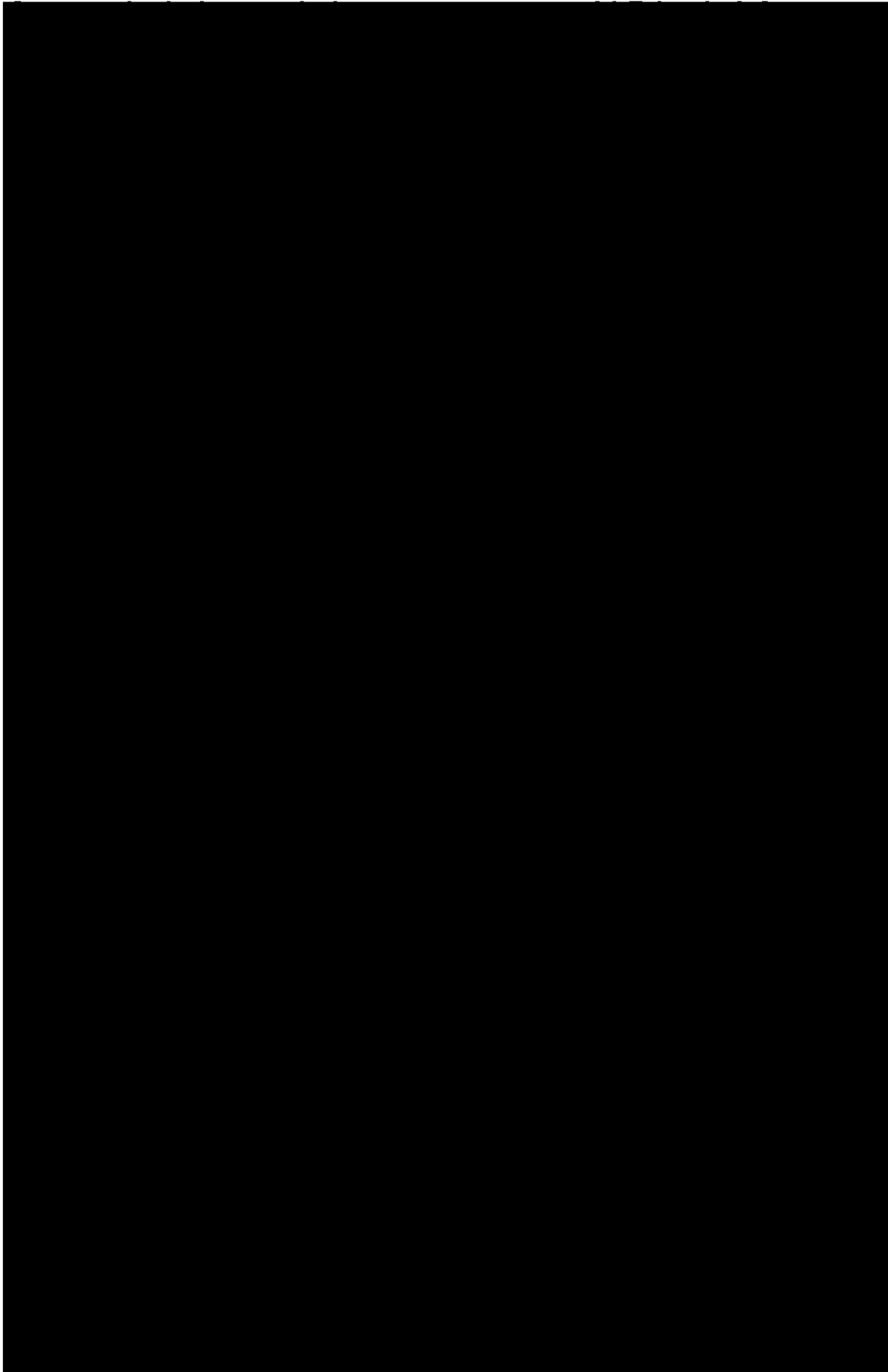
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



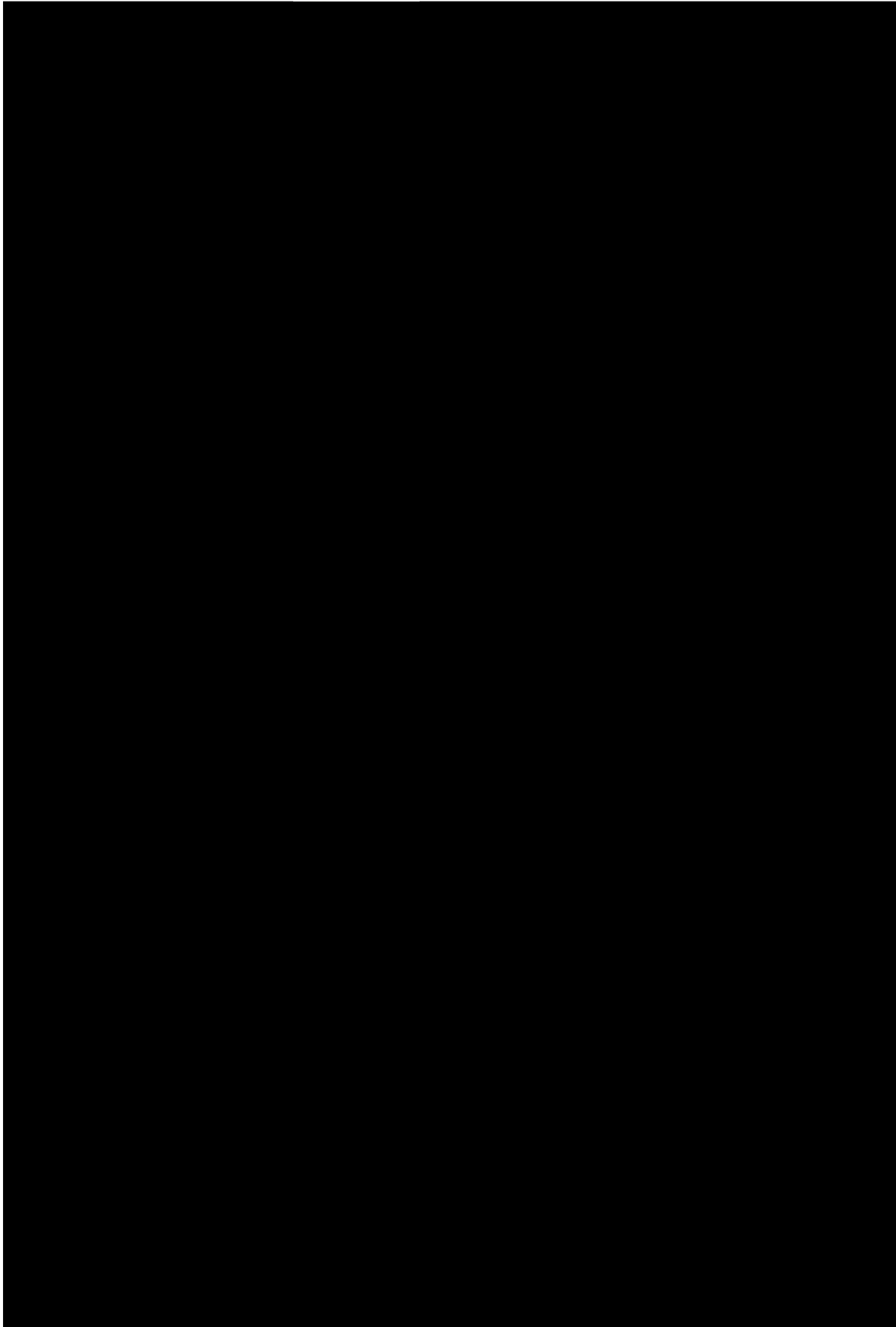
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---





7) SASSETTA – VIA DI CASTAGNETO

**FG 13 PART 76 SUB 4 – A/2**

**FG 13 PART 76 SUB 1 – C/6**

**“Fabbricato sito presso Via di Castagneto 79 nel Comune di Sassetta (LI)”**

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

**a) Descrizione dell'immobile**

L'immobile in oggetto è costituito da un fabbricato isolato di vetusta costruzione e distante in assai precarie condizioni ubicato presso la Via di Castagneto, poco distante dal centro del paese (vedi ubicazione e foto allegate), sulla strada principale che da Sassetta conduce a Castagneto Carducci; il fabbricato risulta di fatto composto da due unità immobiliari (un appartamento disposto su tre livelli e un garage) e allo stato di fatto risulta suscettibile di radicale ristrutturazione e intervento di recupero. Di pianta rettangolare, con piccolo resede perimetrale di pertinenza, e disposto su tre piani fuori terra, come detto, esso risulta sostanzialmente abbandonato a sé stesso ormai da svariato tempo ed attualmente, come visibile dalle foto allegate, sulla sua facciata principale risulta eretto un ponteggio ed è stata applicata una transennatura sul fronte strada dato che il suo precario stato può causare cedimenti e caduta di materiale sul selciato. In più, in tempi addietro, la sua copertura risulta aver parzialmente ceduto e non risulta esser stata ripristinata. In pratica, lo stato attuale dell'immobile è ovviamente di totale inagibilità.

Confini: ad est pubblica via, resede e altra proprietà sugli altri lati.

**b) Descrizione catastale**

Le unità che compongono il fabbricato in oggetto risultano censite al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 13** del Comune di Sassetta, ed in particolare:

- **Part 76, Sub 4**, Via di Castagneto 79, p.t/1/2, cat. A/2 di classe 4, consist. 6 vani, sup. cat. mq 160, rendita € 681,72;

- **Part 76, Sub 1**, Via di Castagneto 44, p.terra, cat. C/6 di classe 3, consistenza mq 21, rendita € 53,14;

Le planimetrie catastali dei beni, a parte l'incongruenza sui numeri civici, disponibili ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allegano copie (v. allegati), risultano sostanzialmente **conformi** in termini di consistenza allo stato di fatto.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della soc. xxxxxxxx per la piena proprietà 1/1.

**c) Descrizione urbanistica**

Dalle ricerche e dalle informazioni potute reperire in merito alla situazione urbanistica, stante il fatto che l'immobile risulta assai vetusto e senz'altro risalente quantomeno ai primi del secolo scorso, è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Condono Edilizio in data 20.03.1986 prot. 786**, presentato dall'allora proprietaria sig.ra xxxxxx (nota: dal quale peraltro deriva la planimetria catastale in atti).

- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente ed al precedente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico.

- Il bene risulta ubicato in zona soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04.

**d) Conservatoria dei RR.II.**

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra e Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 9096 del 21 Dicembre 1995

Atto di compravendita con permuta rogato dal notaio Gaetano D'Abramo di Livorno, a favore di xxxxxxxx, c.f.xxxxxx  
contro xxxxxxxxxxxxxx

Part. N. 5045 del 06 Settembre 2018

Atto giudiziario di ammissione concordato preventivo emesso da Tribunale di Livorno a riguardo dell'xxxxxxxx.f.xxxxx

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 415 del 30 Marzo 1999

Ipoteca volontaria derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Mediocredito Toscano SpA e contro xxxxxxxx

Risulta successiva Restrizione di beni Part. 216 del 30/01/2006.

Part. N. 1406 del 03 Dicembre 2018

Ipoteca volontaria in rinnovazione derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di MPS Capital Service SpA e contro xxxxxxxxxxx

Part. N. 1497 del 05 Dicembre 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di x., contro xxxxxx

, inerente il bene in esame oltre maggior

consistenza. Risulta successiva Annotazione Part. 724 del 05/07/2018 per cessione credito a favore di Comune di Piombino.

Part. N. 805 del 20 Giugno 2016

Ipoteca legale derivante da ingiunzione di pagamento a favore di Comune di Piombino contro xxxxxxxxxxxx, inerente

gli immobili in esame oltre maggior consistenza.

**e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie**

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi né è locato.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Per fattispecie, non sussistono pendenze di natura condominiale.

**f) Descrizione del metodo di stima adottato**

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più probabile "prezzo di aggiudicazione" del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di procedura esecutiva e quindi di vendita in forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D..

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso. Nel caso di procedura esecutiva invece lo stesso "giudizio di stima" è da basarsi sulla ricerca del più probabile prezzo di aggiudicazione e dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione. Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari. Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi come "libero", la specifica destinazione d'uso, la zona e il contesto ove esso è ubicato, l'estetica, lo stato manutentivo, la funzionalità, i materiali di finitura, la situazione urbanistica e catastale, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ha ritenuto opportuno ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo" (stima MCA Market Comparison Approach); di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, ovvero nello stesso segmento di mercato, risulta nel caso in specie praticabile in senso lato, essendo nel breve periodo (per l'ormai persistente crisi del mercato immobiliare) non risultato noto, da una accurata ricerca eseguita presso la competente Conservatoria dei RR.II., alcun dato da intervenuti contratti di compravendita nella

micro-zona in esame. Pertanto, e soprattutto, tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza.

Sulla base quindi dei dati appresi dalla perizia estimativa in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno, correttamente svolta sulla base del metodo MCA, ovvero sulla base della ricerca di beni compravenduti e comparabili (nel caso specifico meri annunci di vendita), e tramite i dati forniti dalla banca dati OMI sulle compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile addivenire al più probabile valore di mercato attuale del bene, ponderando di fatti tali importi.

**g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie**

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca è emerso che purtroppo in tal periodo nessun immobile dalle caratteristiche simili a quello in esame risulta contemplato in procedure o vendite giudiziarie. Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul sito [www.astegiudiarie.it](http://www.astegiudiarie.it) (vedi allegato) non risultano altresì vendite in pubblicità su Sassetta inerenti beni analoghi a quello in esame.

**h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria**

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento, ma soprattutto considerando lo stato attuale in cui versa l'immobile:

Valore di mercato attuale del bene =

$(170 \times 670,00 + 170 \times 750,00)/2 = \text{€ } 120.700,00$  che arrotondiamo ad **Euro 120.000,00**.

Di tale importo l'incidenza del valore del locale destinato a garage (C/6) è quantificabile in Euro 7.500,00.

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile da vendita tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame, esso è stimabile in non più di: **Euro 85.000,00**.

Di tale importo l'incidenza del valore del locale destinato a garage (C/6) è quantificabile in Euro 5.500,00.

LOTTO 8)

VADA – Comune di Rosignano M.mo - VIA MARCO POLO – 3 POSTI AUTO

8.a) **FG 106 PART 2053 SUB 614 – C/6**

8.b) **FG 106 PART 2053 SUB 615 – C/6**

8.c) FG 106 PART 2053 SUB 616 – C/6

**8.a) “Posto auto esterno sito presso Via Marco Polo in loc. Vada nel Comune di Rosignano Marittimo (LI)”**

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

**a) Descrizione dell'immobile**

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un posto auto esterno ubicato a raso presso la Via Marco Polo all'altezza del civico 29 a Vada, in prospicenza ad un complesso immobiliare residenziale di recente fattura disposto tra la suddetta via e Via Pessagno; in zona marginale rispetto al centro del paese (vedi ubicazione e foto allegate) ma ben servita e urbanizzata, al posto auto si ha accesso diretto dalla pubblica via e planimetricamente risulta costituito da una piazzola pavimentata in cls e non delimitata, di superficie pari a mq 11 utili.

Confini: ad ovest pubblica via, altre u.i. sugli altri lati.

**b) Descrizione catastale**

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 106** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 2053, Sub 614**, categoria C/6 di classe 1, consist. mq 11, rendita € 8,52, identificato con Interno 2P presso Via Marco Polo.

La planimetria catastale del bene disponibile sotto forma di elaborato planimetrico ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà 1/1.

**c) Descrizione urbanistica**

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Concessione Edilizia n. 243 del 10/05/1996** inerente la costruzione dell' immobile cui fa parte il bene in esame e successiva **Variante n. 1545 del 22/12/1996**;

- Il bene risulta ubicato in zona non soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04.

- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico.

**d) Conservatoria dei RR.II.**

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Atto di compravendita del terreno su cui sorge il fabbricato, ai rogiti del Notaio Aldo D'Abramo di Rosignano M.mo in data 11/10/1994, registrato a Livorno il 31 Ottobre 1994.

Part. N. 9687 del 11 Settembre 2018

Atto giudiziario di ammissione concordato preventivo emesso da Tribunale di Livorno a riguardo dell'xxxxxxx, c.f. xxxxxxxx

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 3092 del 15 Novembre 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di xxxxxxx inerente l'immobile in esame

oltre maggior consistenza. Con successiva Annotazione Part. 1450 del 26/06/2018 viene ceduta la titolarità dei crediti a Comune di Piombino, c.f. 00290280494.

Part. N. 3270 del 01 Dicembre 2016

Ipoteca legale derivante da ingiunzione di pagamento a favore di Comune di Piombino, inerente la proprietà degli immobili in esame oltre maggior consistenza.

**e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie**

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Dalle informazioni potute apprendere dalla stessa proprietà, non sussistono pendenze di natura condominiale, anche perché trattasi di posto auto esterno rispetto al fabbricato.

**f) Descrizione del metodo di stima adottato**

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più probabile "prezzo di aggiudicazione" del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di procedura esecutiva e quindi di vendita in forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D..

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso. Nel caso di procedura esecutiva invece lo stesso "giudizio di stima" è da basarsi sulla ricerca del più probabile prezzo di aggiudicazione e dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione. Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi come "libero", la specifica destinazione d'uso, la zona e il contesto ove esso è ubicato, l'estetica, lo stato manutentivo, la funzionalità, i materiali di finitura, la situazione urbanistica e catastale, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ritiene quale metodo più opportuno il ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo" (stima MCA Market Comparison Approach); di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, risulta nel caso in specie praticabile risultando possibile ricercare presso la competente Conservatoria dei RR.II., gli intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Ma anche, e soprattutto, tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza.

Sulla base quindi dei dati appresi dalla recente perizia estimativa in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno, ovvero sulla base della ricerca di beni compravenduti e comparabili, e tramite la banca dati OMI sulle compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile addivenire al più probabile valore di mercato attuale del bene.

#### **g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie**

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca è emerso che purtroppo in tal periodo nessun immobile dalle caratteristiche simili a quello in esame risulta contemplato in procedure o vendite giudiziarie. Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul sito [www.astegiudiarie.it](http://www.astegiudiarie.it) (vedi allegato) non risultano altresì vendite in pubblicità su Vada - Rosignano Solvay inerenti beni esattamente analoghi a quello in esame, se non la perizia di stima di cui all'Es.Imm 181/18, redatta nel Giugno 2019, la quale ha come oggetto un appartamento e tre garages, e la perizia di stima di cui all'Es.Imm 59/18, redatta nel Luglio 2018, la quale ha come oggetto un appartamento con garage e posto auto; dai dati da essa estrapolati è stato possibile dedurre e ricavare un valore unitario di mercato per le unità adibite a posto auto quantificabile in €/mq 600,00. Resta comunque il fatto che quello nostro in esame è un posto auto scoperto e non un garage, ed in più non risulta annesso ad alcuna abitazione o altro. Ciò ha ovviamente rilevanza ai fini dell'esito dell'asta giudiziaria.

#### **h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria**

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene =

$(11 \times 550,00 + 11 \times 600,00)/2 = \text{Euro } 6.300,00$

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto, esso è stimabile in non più di: **Euro 5.000,00**.

### **8.b) "Posto auto esterno sito presso Via Marco Polo in loc. Vada nel Comune di Rosignano Marittimo (LI)"**

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

#### **a) Descrizione dell'immobile**

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un posto auto esterno ubicato a raso presso la Via Marco Polo all'altezza del civico 29 a Vada, in prospicenza ad un complesso immobiliare residenziale di recente fattura disposto tra la suddetta via e Via Pessagno; in zona marginale rispetto al centro del paese (vedi ubicazione e foto allegate) ma ben servita e urbanizzata, al posto auto si ha accesso diretto dalla pubblica via e planimetricamente risulta costituito da una piazzola pavimentata in cls e non delimitata, di superficie pari a mq 11 utili.

Confini: ad ovest pubblica via, altre u.i. sugli altri lati.

#### **b) Descrizione catastale**

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 106** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 2053, Sub 615**, categoria C/6 di classe 1, consist. mq 11, rendita € 8,52, identificato con Interno 3P presso Via Marco Polo.

La planimetria catastale del bene disponibile sotto forma di elaborato planimetrico ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della soc. xxxxxxxx per la piena proprietà 1/1.

#### **c) Descrizione urbanistica**

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

#### **c) Descrizione urbanistica**

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Concessione Edilizia n. 243 del 10/05/1996** inerente la costruzione dell' immobile cui fa parte il bene in esame e successiva **Variante n. 1545 del 22/12/1996**;



- Il bene risulta ubicato in zona non soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04.
- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico.

**d) Conservatoria dei RR.II.**

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Atto di compravendita del terreno su cui sorge il fabbricato, ai rogiti del Notaio Aldo D'Abramo di Rosignano M.mo in data 11/10/1994, registrato a Livorno il 31 Ottobre 1994.

Part. N. 9687 del 11 Settembre 2018

Atto giudiziario di ammissione concordato preventivo emesso da Tribunale di Livorno a riguardo dell'xxxxxxx c.f.xxxxxxxxxxxxxx

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 3092 del 15 Novembre 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di xxxxxxxx inerente l'immobile in esame

oltre maggior consistenza. Con successiva Annotazione Part. 1450 del 26/06/2018 viene ceduta la titolarità dei crediti a Comune di Piombino, c.f. 00290280494.

Part. N. 3270 del 01 Dicembre 2016

Ipoteca legale derivante da ingiunzione di pagamento a favore di Comune di Piombino, inerente la proprietà degli immobili in esame oltre maggior consistenza.

**e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie**

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Dalle informazioni potute apprendere dalla stessa proprietà, non sussistono pendenze di natura condominiale, anche perché trattasi di posto auto esterno rispetto al fabbricato.

**f) Descrizione del metodo di stima adottato**

Vedi quanto in precedenza riportato in merito al Lotto 8.a).

**g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie**

Vedi quanto in precedenza riportato in merito al Lotto 8.a).

**h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria**

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene =

$$(11 \times 550,00 + 11 \times 600,00) / 2 = \text{Euro } 6.300,00$$

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto, esso è stimabile in non più di: **Euro 5.000,00**.

**8.c) "Posto auto esterno sito presso Via Marco Polo in loc. Vada nel Comune di Rosignano Marittimo (LI)"**

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

**a) Descrizione dell'immobile**

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un posto auto esterno ubicato a raso presso la Via Marco Polo all'altezza del civico 29 a Vada, in prospicenza ad un complesso immobiliare residenziale di recente fattura disposto tra la suddetta via e Via Pessagno; in zona marginale rispetto al centro del paese (vedi ubicazione e foto allegate) ma ben servita e urbanizzata, al posto auto si ha accesso diretto dalla pubblica via e planimetricamente risulta costituito da una piazzola pavimentata in cls e non delimitata, di superficie pari a mq 11 utili.

Confini: ad ovest pubblica via, altre u.i. sugli altri lati.

**b) Descrizione catastale**

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 106** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 2053, Sub 616**, categoria C/6 di classe 1, consist. mq 11, rendita € 8,52, identificato con Interno 4P presso Via Marco Polo.

La planimetria catastale del bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della soc. xxxxxxxx per la piena proprietà 1/1.

**c) Descrizione urbanistica**

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

**c) Descrizione urbanistica**

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Concessione Edilizia n. 243 del 10/05/1996** inerente la costruzione dell' immobile cui fa parte il bene in esame e successiva **Variante n. 1545 del 22/12/1996**;

- Il bene risulta ubicato in zona non soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04.

- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico.

**d) Conservatoria dei RR.II.**

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Atto di compravendita del terreno su cui sorge il fabbricato, ai rogiti del Notaio Aldo D'Abramo di Rosignano M.mo in data 11/10/1994, registrato a Livorno il 31 Ottobre 1994.

Part. N. 9687 del 11 Settembre 2018

Atto giudiziario di ammissione concordato preventivo emesso da Tribunale di Livorno a riguardo dell'xxxxxxxx

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 3092 del 15 Novembre 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di xxxx, c.f. xxxxxxxx, inerente l'immobile in esame oltre maggior consistenza. Con successiva Annotazione Part. 1450 del 26/06/2018 viene ceduta la titolarità dei crediti a Comune di Piombino, c.f. 00290280494.

Part. N. 3270 del 01 Dicembre 2016

Ipoteca legale derivante da ingiunzione di pagamento a favore di Comune di Piombino, inerente la proprietà degli immobili in esame oltre maggior consistenza.

**e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie**

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Dalle informazioni potute apprendere dalla stessa proprietà, non sussistono pendenze di natura condominiale, anche perché trattasi di posto auto esterno rispetto al fabbricato.

**f) Descrizione del metodo di stima adottato**

Vedi quanto in precedenza riportato in merito al Lotto 8.a).

**g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie**

Vedi quanto in precedenza riportato in merito al Lotto 8.a).

**h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria**

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene =

$$(11 \times 550,00 + 11 \times 600,00)/2 = \text{Euro } 6.300,00$$

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto, esso è stimabile in non più di: **Euro 5.000,00**.

9) ROSIGNANO S. - VIA DELLA REPUBBLICA P.3°

**FG 82 PART 2174 SUB 636 – A/2**

**FG 82 PART 2174 SUB 673 – C/6**

**9) "Appartamento e box-garage siti presso Via della Repubblica a Rosignano Solvay nel Comune di Rosignano Marittimo (LI)"**

a) Descrizione dell'immobile

- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

**a) Descrizione dell'immobile**

Gli immobili in oggetto sono costituiti da un appartamento su due livelli tra il piano terzo e quarto e un box-garage ubicato al piano seminterrato del fabbricato multipiano, denominato anche "Centro Gaudi", a regime condominiale sito in Via della Repubblica a Rosignano Solvay, posto in zona semicentrale (vedi ubicazione e foto allegate), ben servita e urbanizzata; l'appartamento risulta in fase di completamento ed è ubicato al piano terzo e mansarda, raggiungibile tramite scala interna a chiocciola; esso è composto da tre vani, cottura ed accessori per una superficie lorda di mq 44 al piano terzo e di mq 53 al piano mansarda, oltre a un balcone e una terrazza per una superficie complessiva di mq 24. L'appartamento allo stato attuale si trova in fase di completamento essendo mancanti i rivestimenti nei servizi igienici e nella zona cottura, le porte interne, i radiatori e altre finiture. Al garage, posto nell'autorimessa condominiale al piano seminterrato, si ha accesso diretto dall'esterno tramite rampa carrabile e planimetricamente risulta costituito un locale di superficie pari a circa mq 27 utili.

Confini: a nord corte interna, altre u.i. sugli altri lati.

**b) Descrizione catastale**

I beni in oggetto risultano censiti al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 82** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 2174, Sub 636**, categoria A/2 di classe 4, consist. 4.5 vani, sup. catast. mq 113, rendita € 790,18;

- **Part 2174, Sub 673**, categoria C/6 di classe 4, consist. 27 mq, rendita € 50,20;

La planimetria catastale disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto degli immobili.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della xxxxxxxxx

per la  
piena proprietà 1/1.

**c) Descrizione urbanistica**

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Permesso di Costruire n. 283 del 17 Maggio 2005** (pratica edilizia n. 1207/04) inerente la costruzione dell'immobile cui fanno parte i beni in esame, e successiva **Variante n. 691 del 12/09/2008** (pratica n. 649/08).

- Il bene risulta ubicato in zona non soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04.

- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico.

**d) Conservatoria dei RR.II.**

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Atto di compravendita relativo al terreno su cui sorge il fabbricato, ai rogiti del Notaio Gaetano D'Abramo di Livorno in data 09/07/2001, registrato a Livorno il 24 Luglio 2001 n.3217.

Part. N. 3128 del 19 Aprile 1995

Atto di convenzione edilizia stipulata con il Comune di Rosignano Marittimo, relativa al progetto attuativo dell'area omogenea su cui sorge il fabbricato cui fa parte il bene in esame. Risulta inoltre successiva Variante trascritta al Part. 3195 il 09 Aprile 1999.

d.2) ISCRIZIONI:

Nessuna.

**e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie**

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Non si hanno avuto notizie certe circa eventuali pendenze di natura condominiale.

**f) Descrizione del metodo di stima adottato**

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più probabile "prezzo di aggiudicazione" del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di procedura esecutiva e quindi di vendita sotto forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D.. E' altresì opportuno far presente che i beni oggetto della presente stima sono di spettanza della soc. xxxxxxxx e non rientrano ~~per tanto xxxxxx~~ beni di proprietà della società

---

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso. Nel caso di procedura esecutiva invece lo stesso "giudizio di stima" è da basarsi sulla ricerca del più probabile prezzo di aggiudicazione e dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione. Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi come "libero", la specifica destinazione d'uso, la zona e il contesto ove esso è ubicato, l'estetica, lo stato manutentivo, la funzionalità, i materiali di finitura, la situazione urbanistica e catastale, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ritiene quale metodo più opportuno il ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo" (stima MCA Market Comparison Approach); di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, risulta nel caso in specie praticabile risultando possibile ricercare presso la competente Conservatoria dei RR.II., gli intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Ma anche, e soprattutto, tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza.

Sulla base quindi dei dati appresi anche dalla recente perizia estimativa in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno, ovvero sulla base della ricerca di beni compravenduti e comparabili (in particolare vedi compravendite Part 12026/17 e Part 12364/17), e tramite la banca dati OMI sulle compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile addivenire al più probabile valore di mercato attuale del bene.

#### **g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie**

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca è emerso che in tal periodo taluni immobili dalle caratteristiche simili a quello in esame risultano esser stati contemplati in procedure o vendite giudiziarie, in particolare:

LI-EI-304/2013 ultima vendita 16/02/2016 Aggiudicata € 116.500,00 (appartamento con garage 109 mq | perizia: v.m. € 242.000,00 / b.a. € 206.000,00)

LI-EI-247/2015 ultima vendita 18/04/2017 Aggiudicata € 98.000,00 (appartamento 157 mq | perizia: v.m. € 173.000,00 / b.a. € 159.000,00)

LI-EI-12/2016 ultima vendita 03/05/2018 Deserta (appartamento 76 mq | perizia: v.m. € 245.000,00 / b.a. € 221.000,00).

Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul sito [www.astegiudiarie.it](http://www.astegiudiarie.it) (vedi allegato) risultano altresì talune vendite in pubblicità su Rosignano Solvay inerenti beni simili a quello in esame, in particolare:

LI-EI-127/2016 ultima asta 13/11/2019 Deserta € 480.000,00 (appartamento terratetto con garage 243 mq | perizia: v.m. € 567.000,00 / b.a. € 480.000,00)

LI-CP-25/2012 prox asta 09/12/2019 € 227.584,69 (appartamento 130 mq e terreno 5ha | perizia: b.a. € 555.000,00)

LI-EI-177/2017 prox asta 19/11/2019 € 165.000,00 (appartamento 55mq | perizia: v.m. € 245.000,00 / b.a. € 220.000,00)

#### **h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria**

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo e in base ai dati OMI attuali in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato dell'appartamento completato =  
 $(105 \times 1.800,00 + 105 \times 1.900,00)/2 = \text{Euro } 194.250,00$

Ritenendo congrua una spesa di Euro 15.000,00 per completare i lavori all'interno dell'alloggio, possiamo ritenere:

Valore di mercato attuale dell'appartamento  
Euro 194.250,00 – Euro 15.000,00 = Euro 179.250,00

Per quanto concerne il garage al piano seminterrato:

$V_{mg} = 27 \times 950,00 = \text{Euro } 25.650,00$

Riassumendo, per gli immobili in esame è possibile stimare un valore di mercato complessivo pari a: Euro 204.900,00 che arrotondiamo ad **Euro 205.000,00**.

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto e già espletate, esso è stimabile in non più di: **Euro 165.000,00**.

10) ROSIGNANO S. - VIA DELLA REPUBBLICA P.T.  
**FG 82 PART 2174 SUB 710 – D/8**

#### **10) “Fondo commerciale sito presso Via della Repubblica a Rosignano Solvay nel Comune di Rosignano Marittimo (LI)”**

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

##### **a) Descrizione dell'immobile**

L'immobile in oggetto è costituito da un ampio fondo commerciale ubicato al piano terra del fabbricato multipiano, denominato anche “Centro Gaudi”, a regime condominiale sito in Via della Repubblica a Rosignano Solvay, posto in zona semicentrale (vedi ubicazione e foto allegate), ben servita e urbanizzata; il fondo risulta raggiungibile direttamente dalla strada e dal parcheggio pubblico; esso è composto da un'ampia zona vendita oltre a un bagno e antibagno, per una superficie complessiva di circa mq 220. All'attualità il fondo in esame risulta locato ed adibito a vendita di oggettistica al dettaglio (vedi nel seguito).

Confini: corte interna su tutti i lati.

**b) Descrizione catastale**

I beni in oggetto risultano censiti al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 82** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 2174, Sub 710**, Via della Repubblica 118 - Rosignano Solvay, interno FC6, edificio E, categoria D/8, rendita € 5.400,00.

La planimetria catastale del bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà 1/1.

**c) Descrizione urbanistica**

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Permesso di Costruire n. 283 del 17 Maggio 2005** (pratica edilizia n. 1207/04) inerente la costruzione dell'immobile cui fanno parte i beni in esame, e successiva **Variante n. 691 del 12/09/2008** (pratica n. 649/08).

- Il bene risulta ubicato in zona non soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04.
- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico.

**d) Conservatoria dei RR.II.**

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Atto di compravendita relativo al terreno su cui sorge il fabbricato, ai rogiti del Notaio Gaetano D'Abramo di Livorno in data 09/07/2001, registrato a Livorno il 24 Luglio 2001 n.3217.

Part. N. 3128 del 19 Aprile 1995

Atto di convenzione edilizia stipulata con il Comune di Rosignano Marittimo, relativa al progetto attuativo dell'area omogenea su cui sorge il fabbricato cui fa parte il bene in esame. Risulta inoltre successiva Variante trascritta al Part. 3195 il 09 Aprile 1999.

d.2) ISCRIZIONI:

Nessuna.

**e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie**

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di eventuali contratti di locazione in essere, risulta essere ad oggi efficace il contratto a favore della società xxxxxxxx, efficace sino al 31/08/2022, per un canone annuo pari ad Euro 18.000,00 oltre iva (al mese Euro 1.500,00 oltre iva). Il contratto risulta registrato presso l'AdE di Livorno al n. 6188 serie 3T in data 22/09/2016. Nota: il canone di locazione risulta allineato coi parametri OMI I° semestre 2019.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "occupato". Trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Non si hanno avuto notizie certe circa eventuali pendenze di natura condominiale.

**f) Descrizione del metodo di stima adottato**

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più probabile "prezzo di aggiudicazione" del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di



procedura esecutiva e quindi di vendita sotto forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D.. E' altresì opportuno far presente che i beni oggetto della presente stima sono di spettanza della xxxxxxxx e non rientrano pertanto tra i beni di proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

---

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso. Nel caso di procedura esecutiva invece lo stesso "giudizio di stima" è da basarsi sulla ricerca del più probabile prezzo di aggiudicazione e dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione. Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari. Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi come "occupato" con contratto di locazione efficace, la specifica destinazione d'uso, la zona e il contesto ove esso è ubicato, l'estetica, lo stato manutentivo, la funzionalità, i materiali di finitura, la situazione urbanistica e catastale, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ritiene quale metodo più opportuno il ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo" (stima MCA Market Comparison Approach); di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, risulta nel caso in specie praticabile risultando possibile ricercare presso la competente Conservatoria dei R.R.II., gli intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Ma anche, e soprattutto, tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza.

Sulla base quindi dei dati appresi anche dalla recente perizia estimativa in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno, ovvero sulla base della ricerca di beni

compravenduti e comparabili (in particolare nel caso in specie meri annunci di vendita), e tramite la banca dati OMI sulle compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile addivenire al più probabile valore di mercato attuale del bene, ponderando opportunamente gli importi ottenuti.

**g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie**

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca è emerso che in tal periodo taluni immobili dalle caratteristiche simili a quello in esame non risultano esser stati contemplati in procedure o vendite giudiziarie.

Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul sito [www.astegiudiarie.it](http://www.astegiudiarie.it) (vedi allegato) anche in tal caso non risultano vendite in pubblicità su Rosignano Solvay inerenti beni commerciali analoghi a quello in esame.

**h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria**

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo e in base ai dati OMI attuali in relazione alla zona di riferimento.

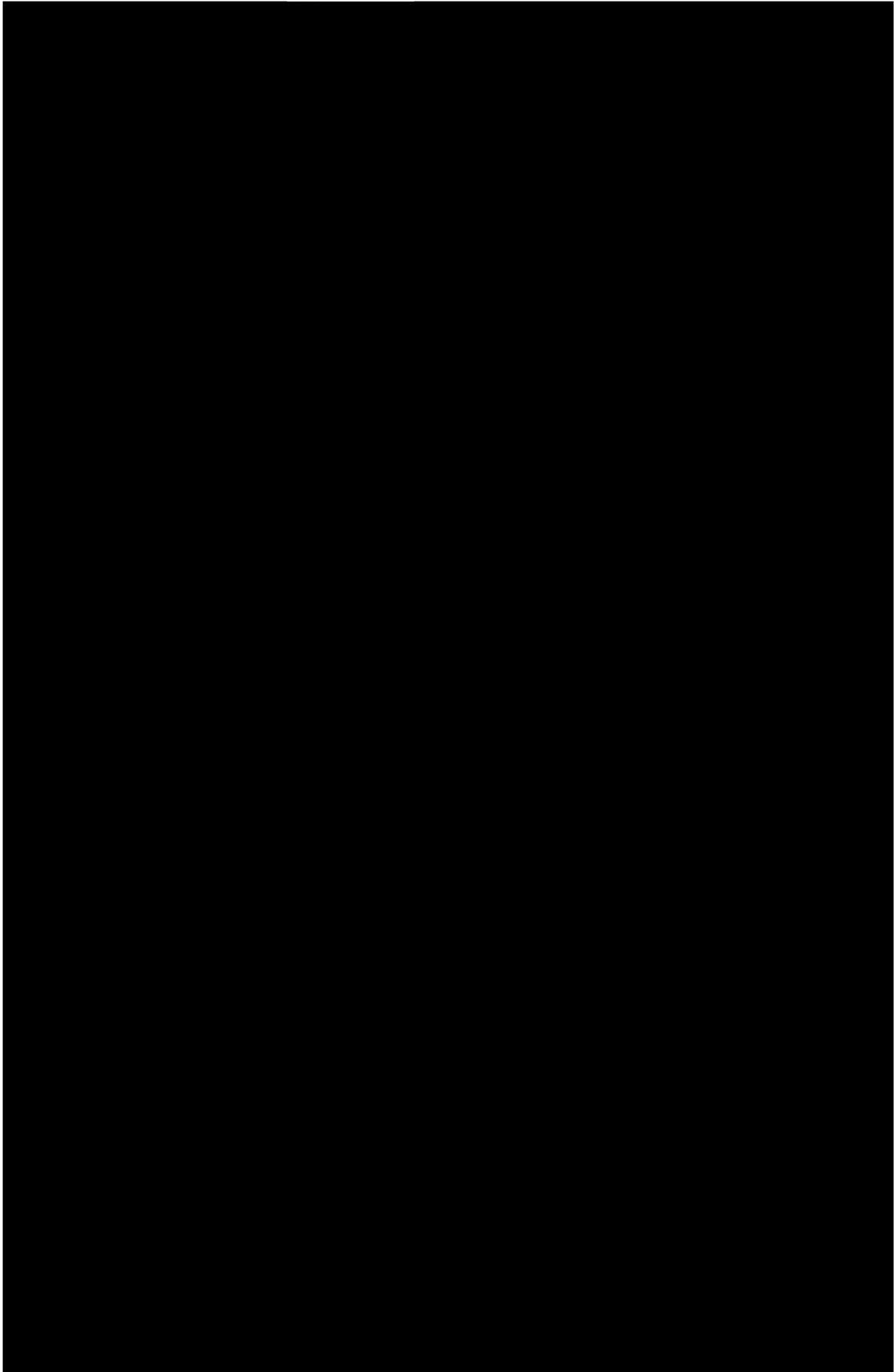
Valore di mercato del fondo:

$$(220 \times 2.200,00 + 220 \times 1.550,00)/2 = \text{Euro } 412.500,00$$

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto, anche se per beni simili non si hanno dati confrontabili, esso è stimabile, a giudizio dello scrivente, in non più di: **Euro 330.000,00.**

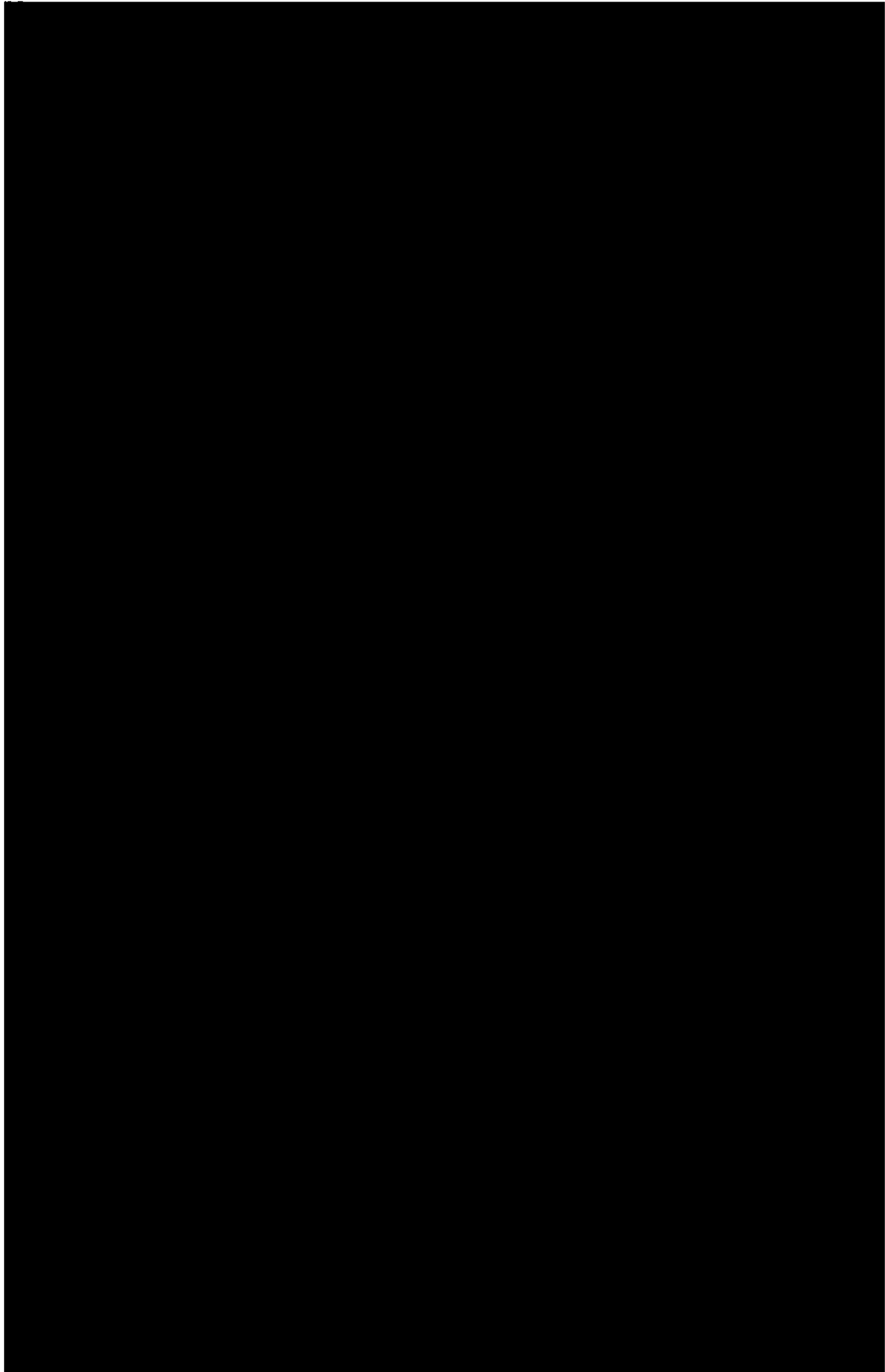
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



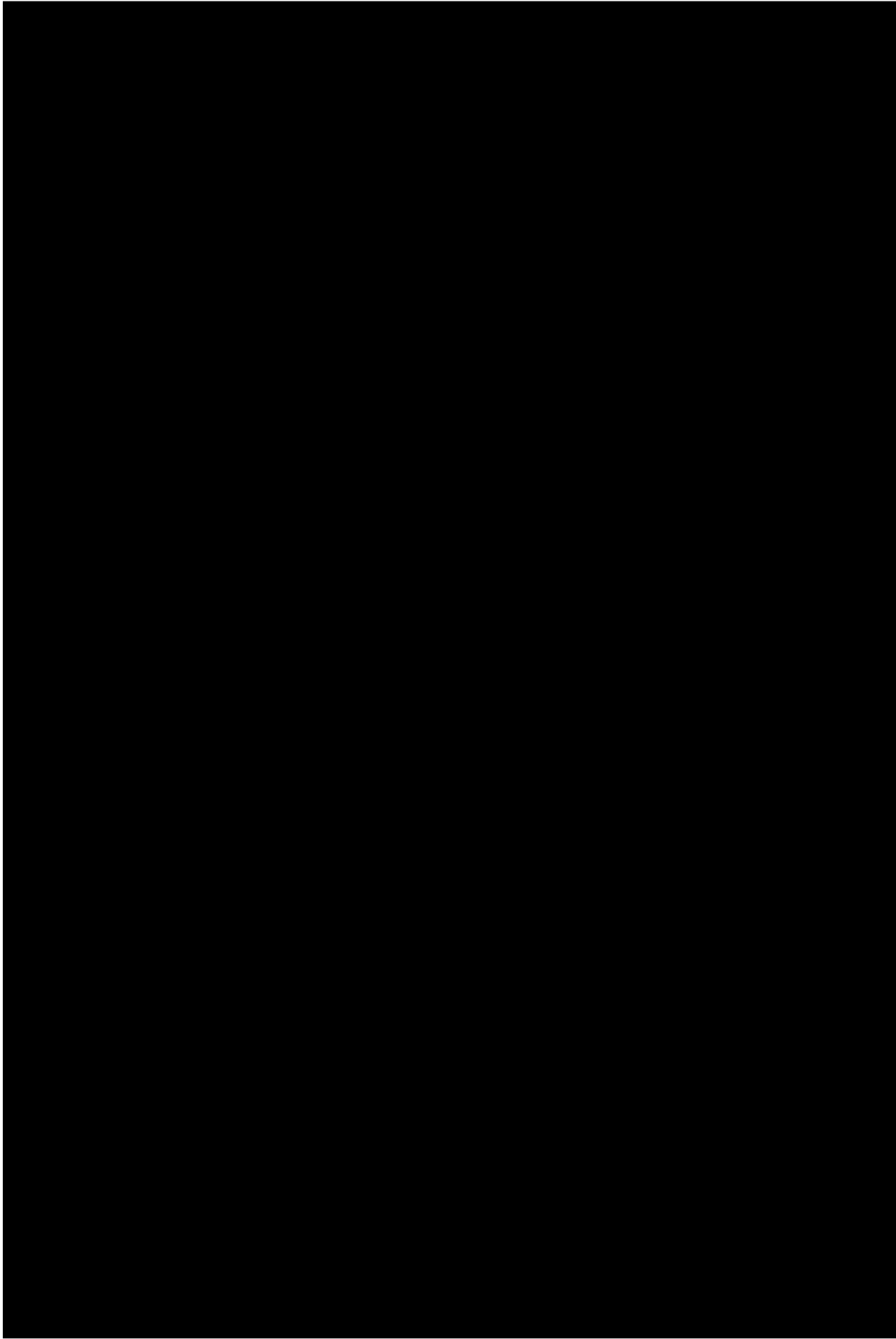
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



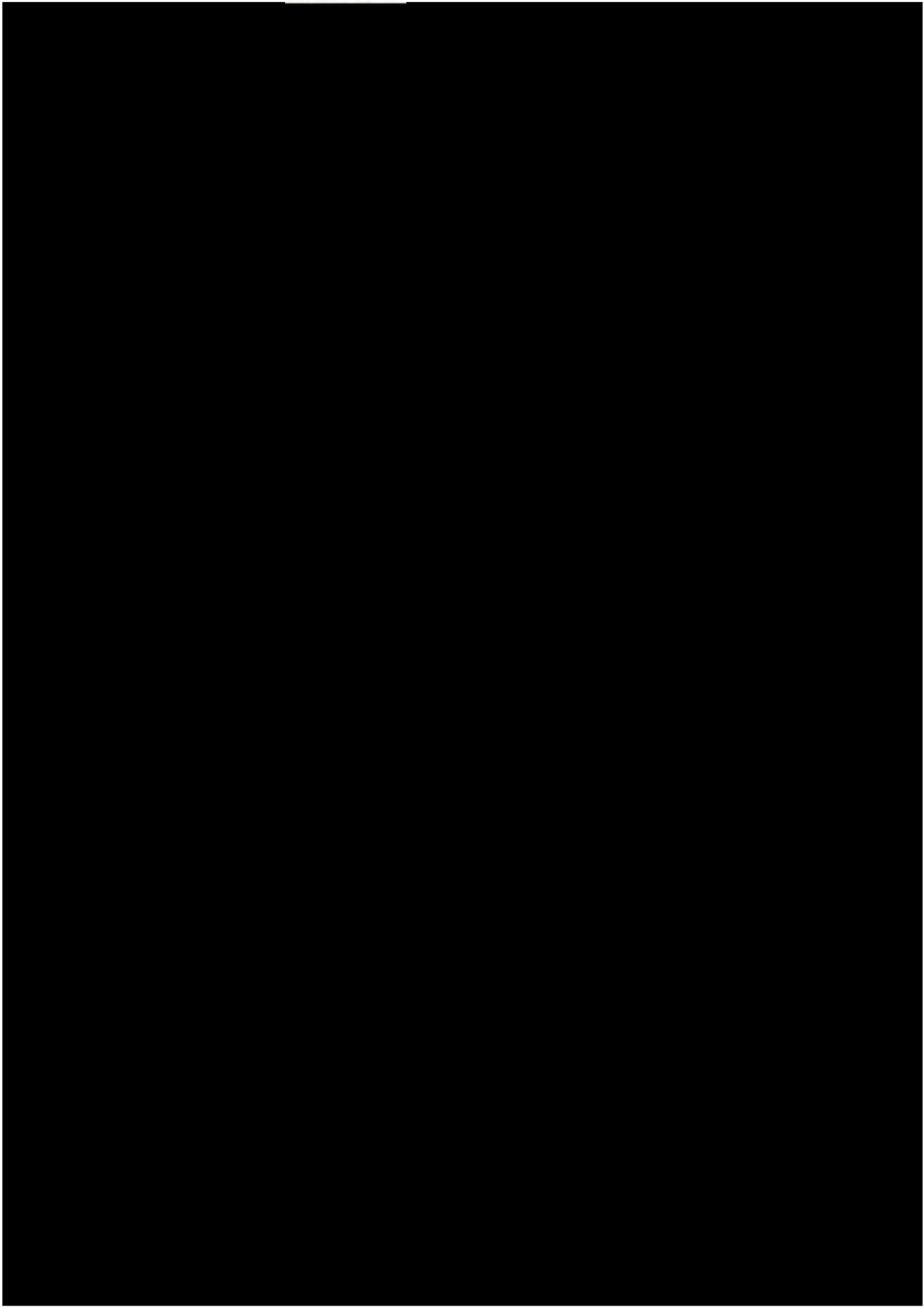
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



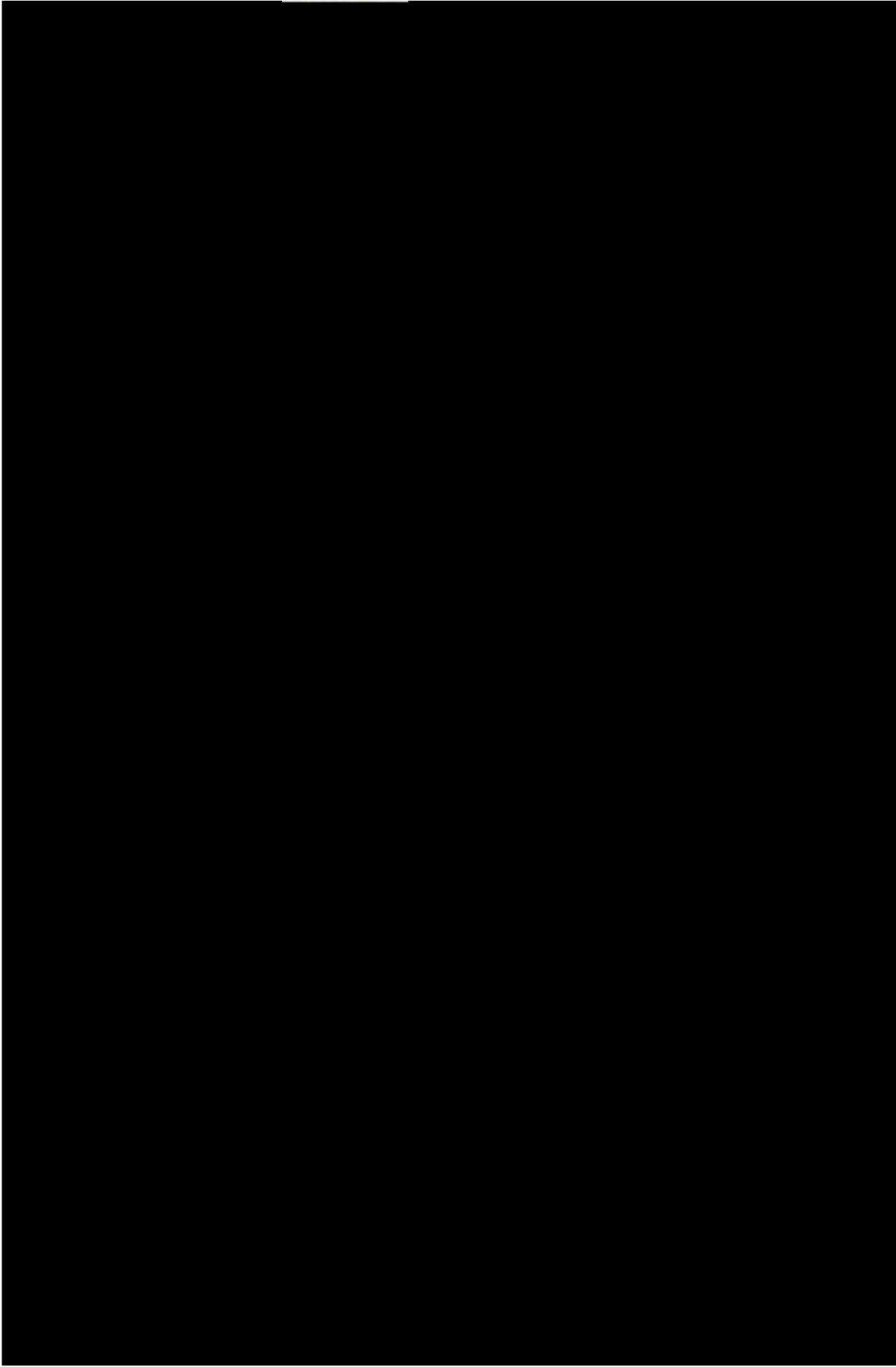
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



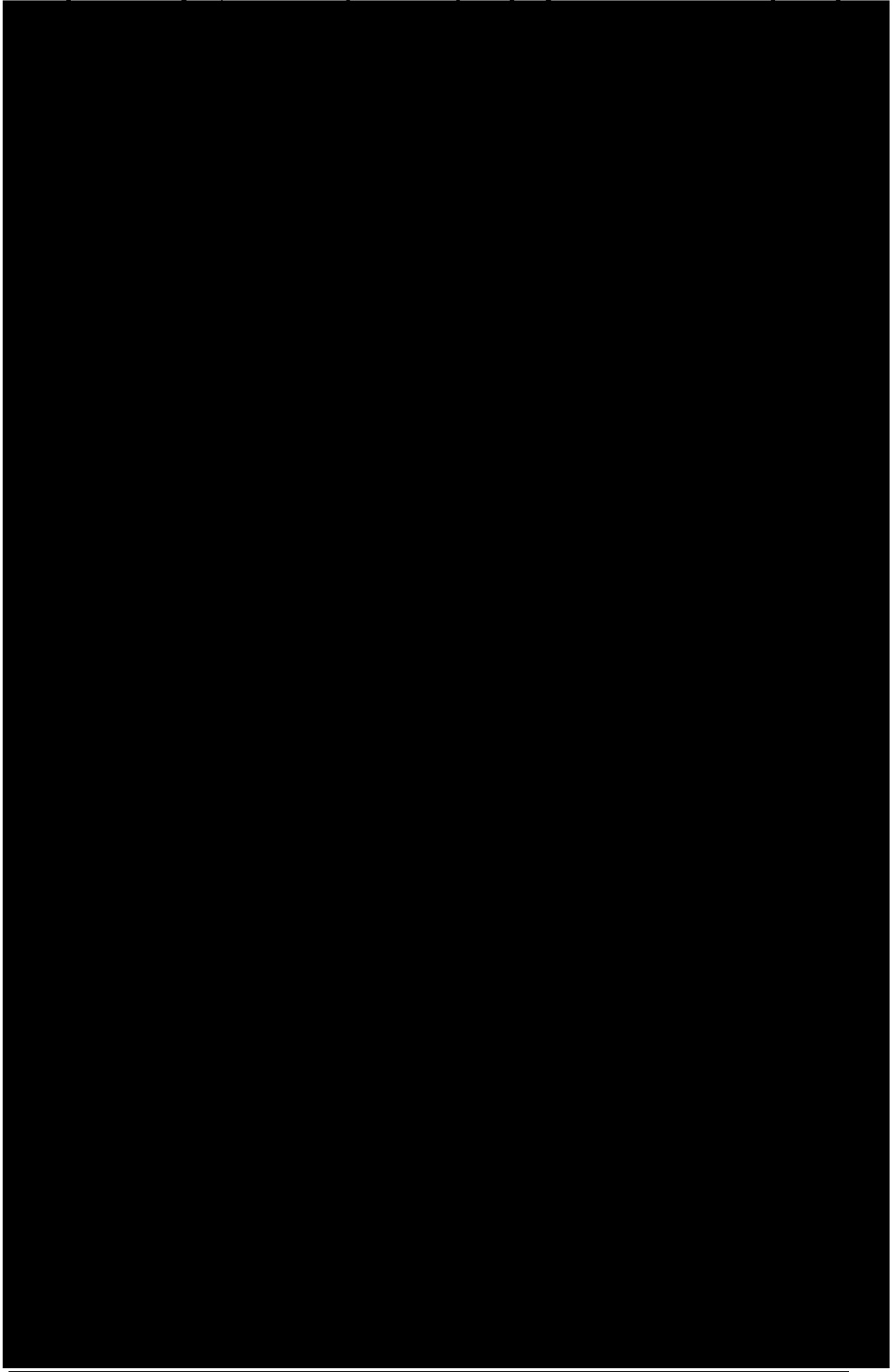
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

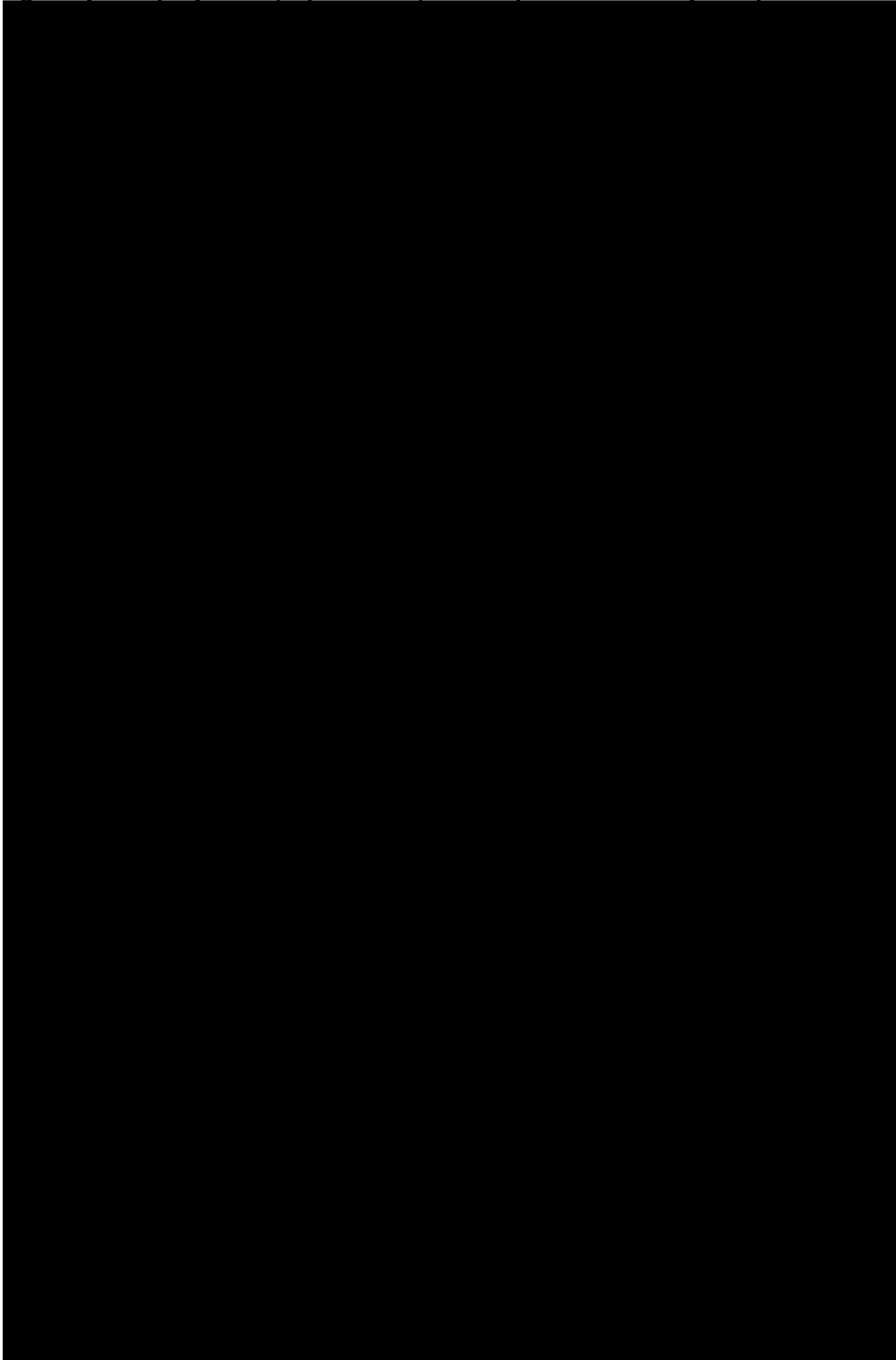
---





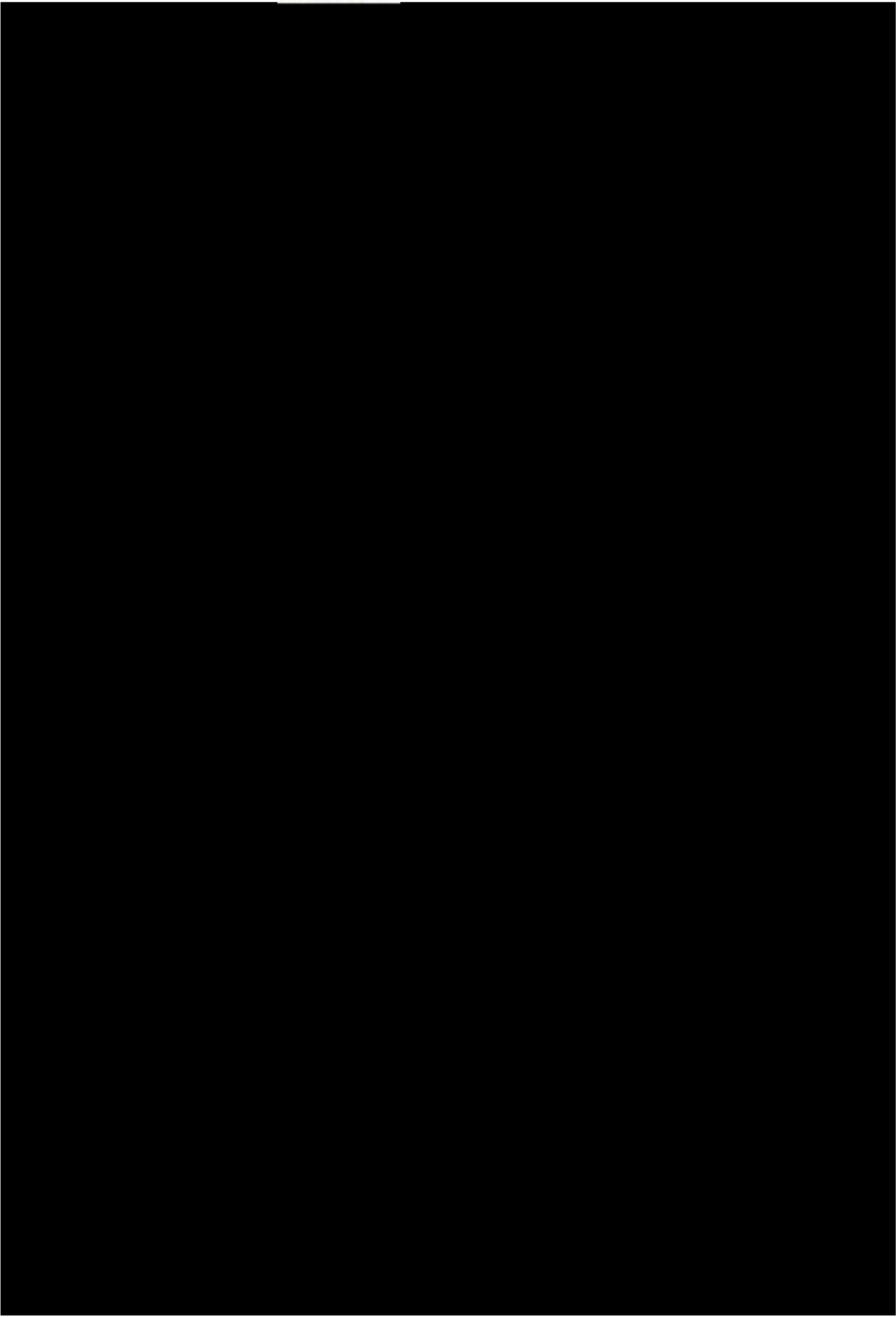
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



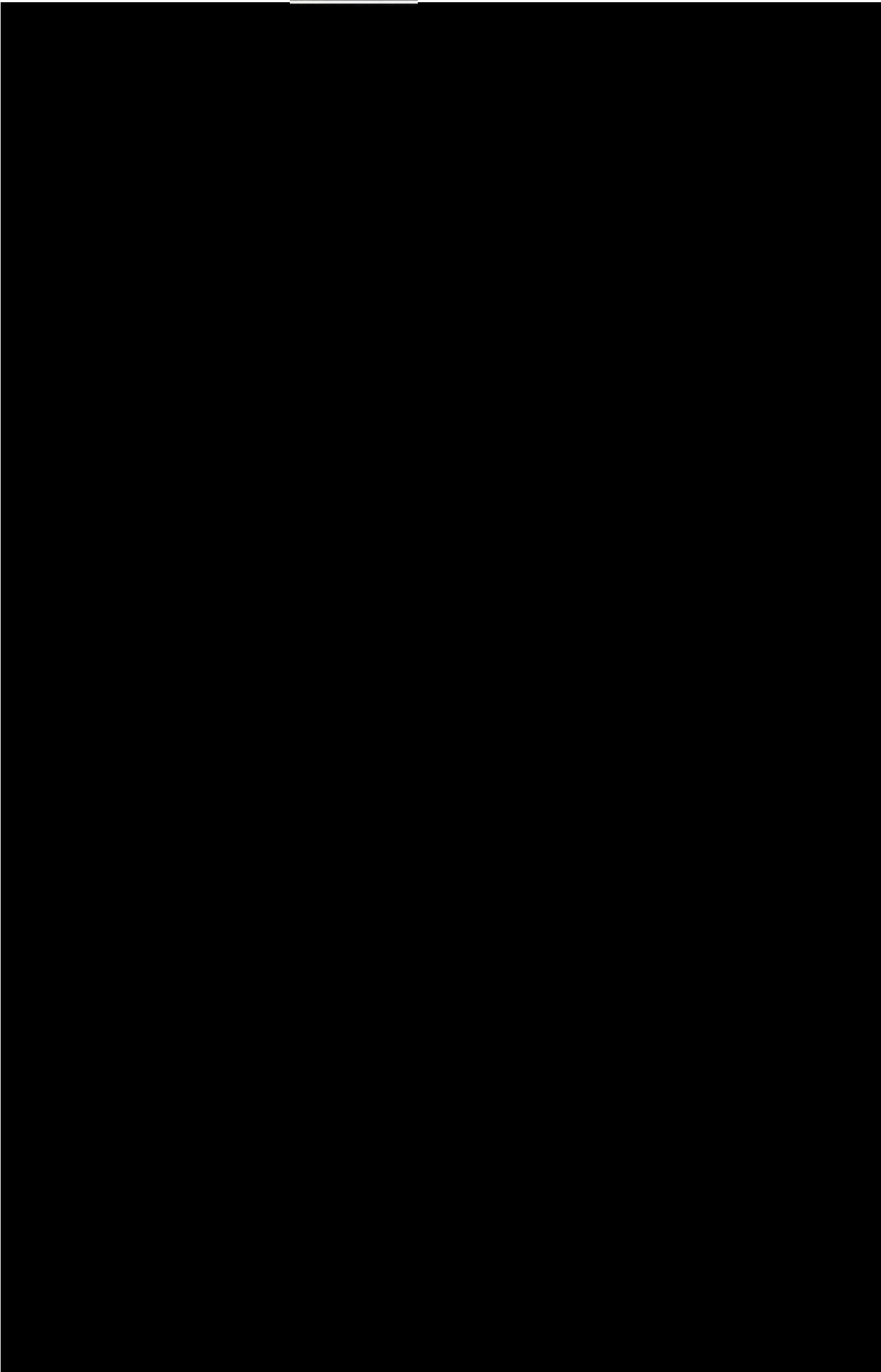
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



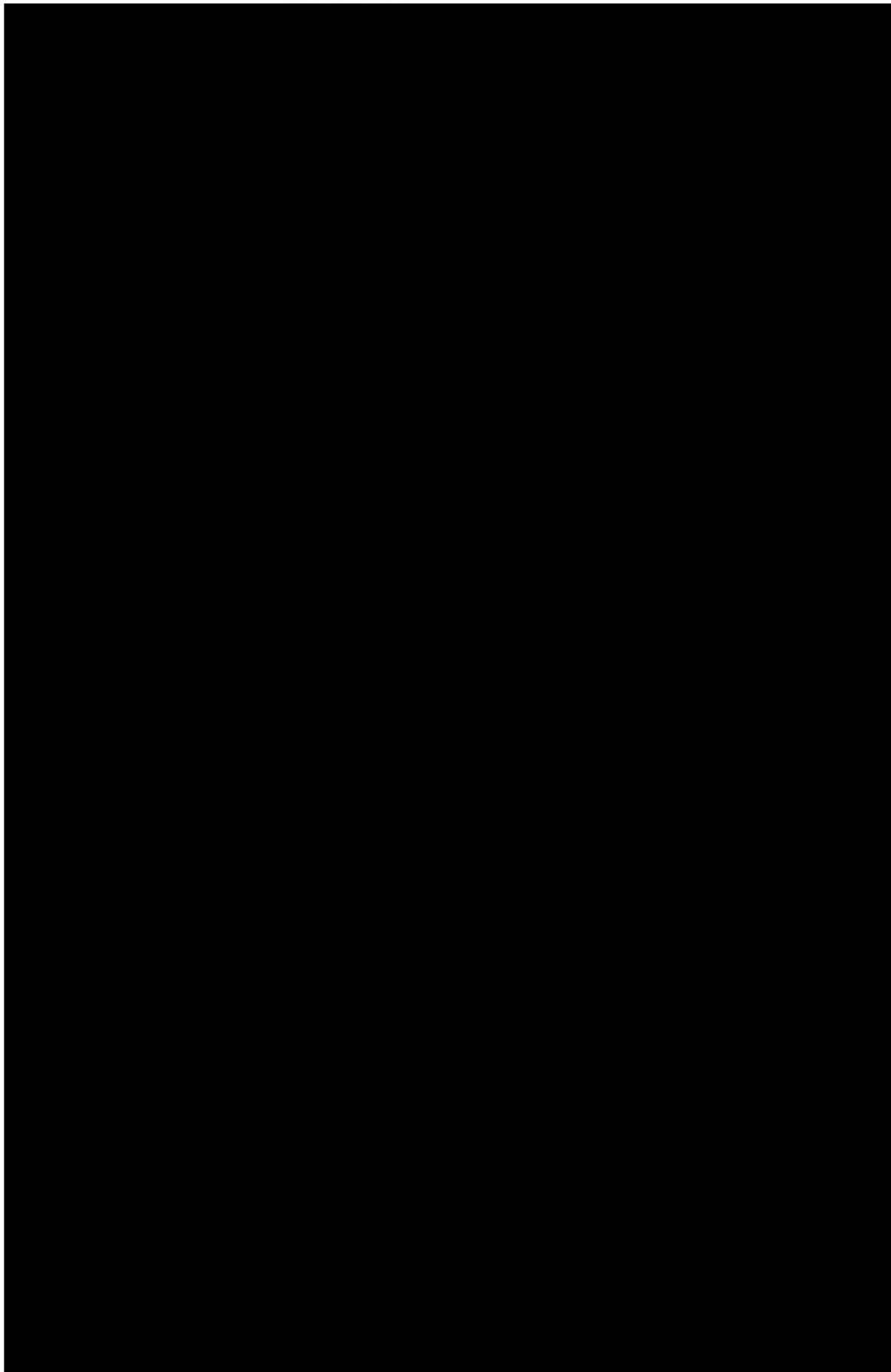
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---

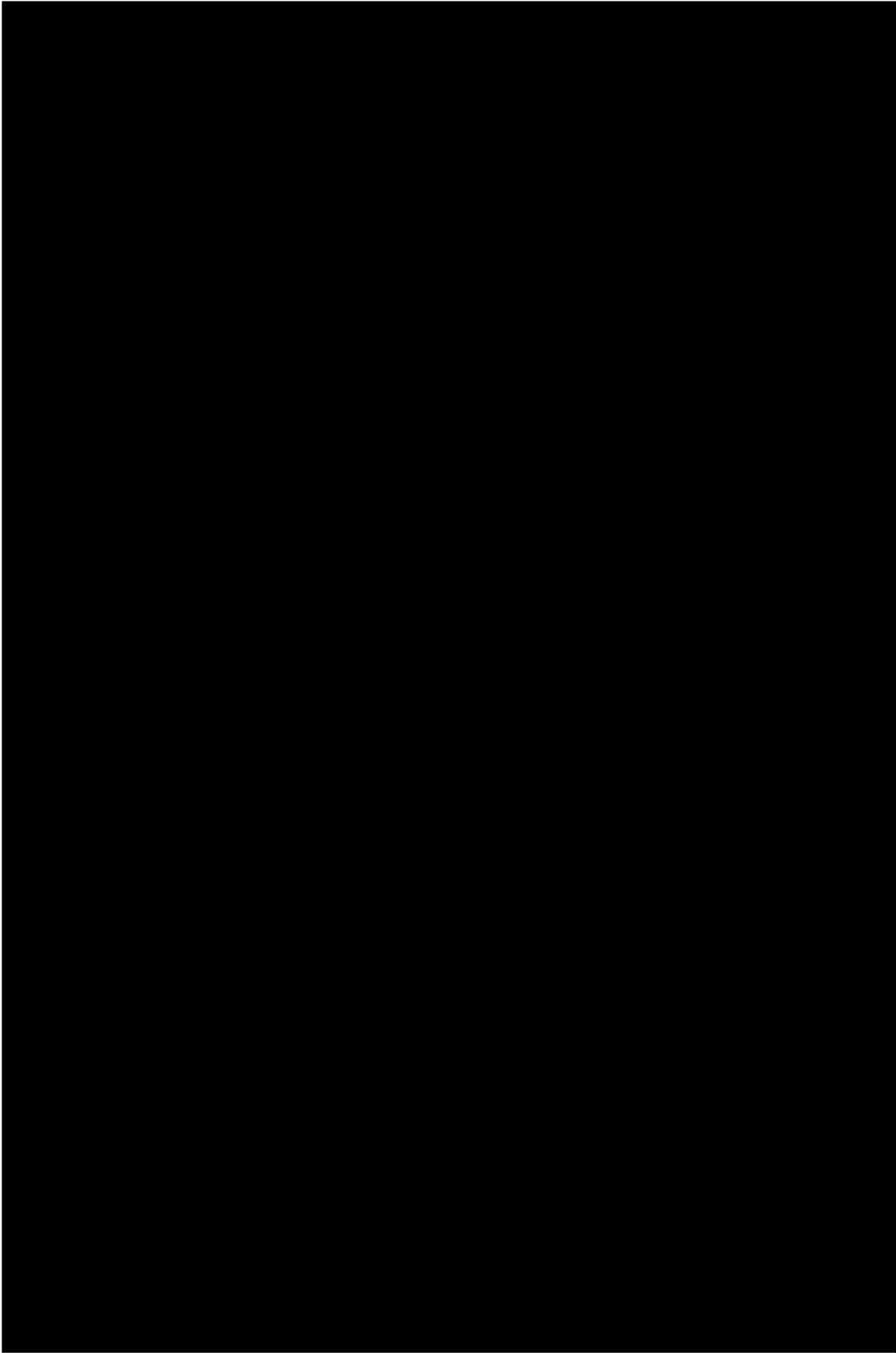


Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---

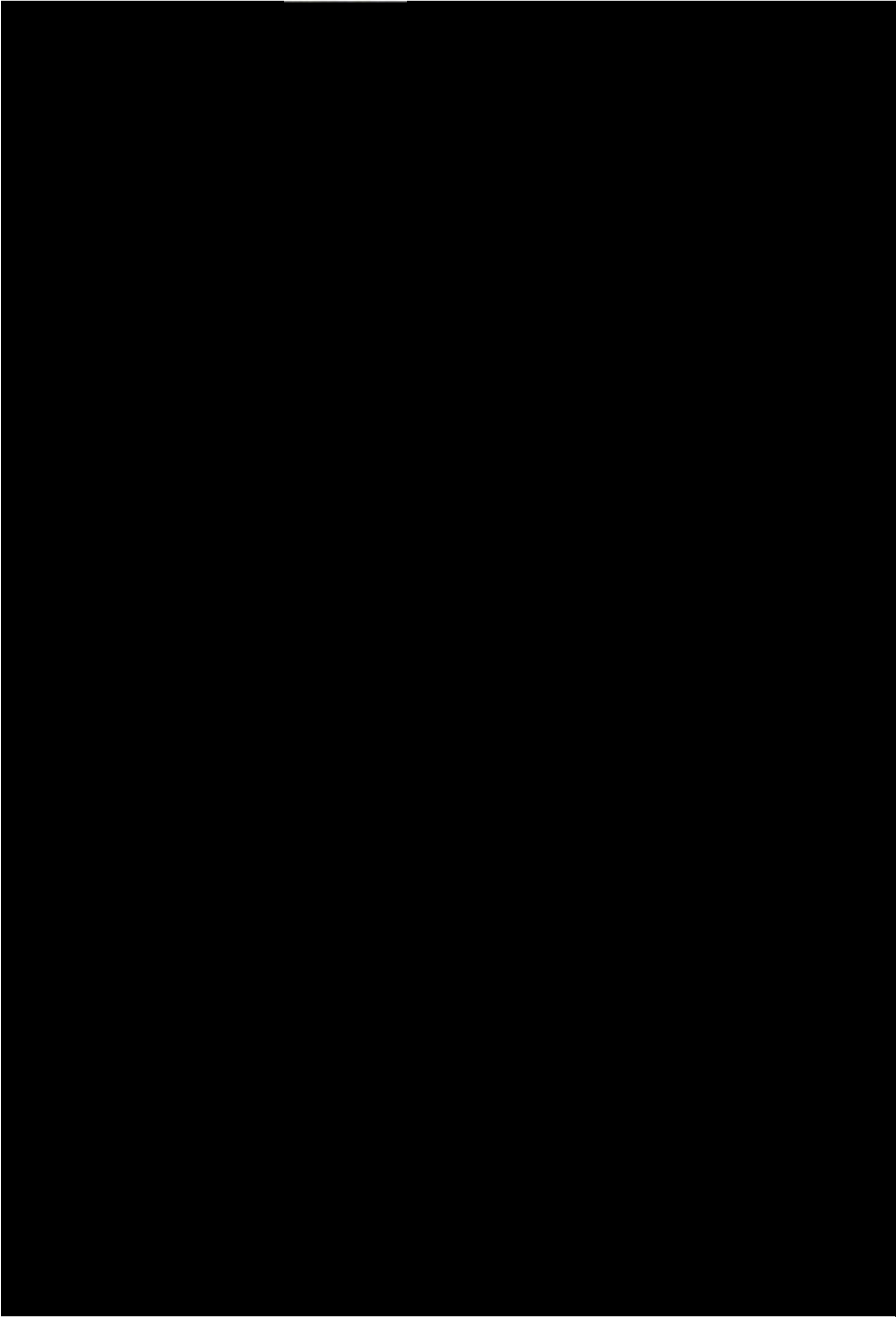
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



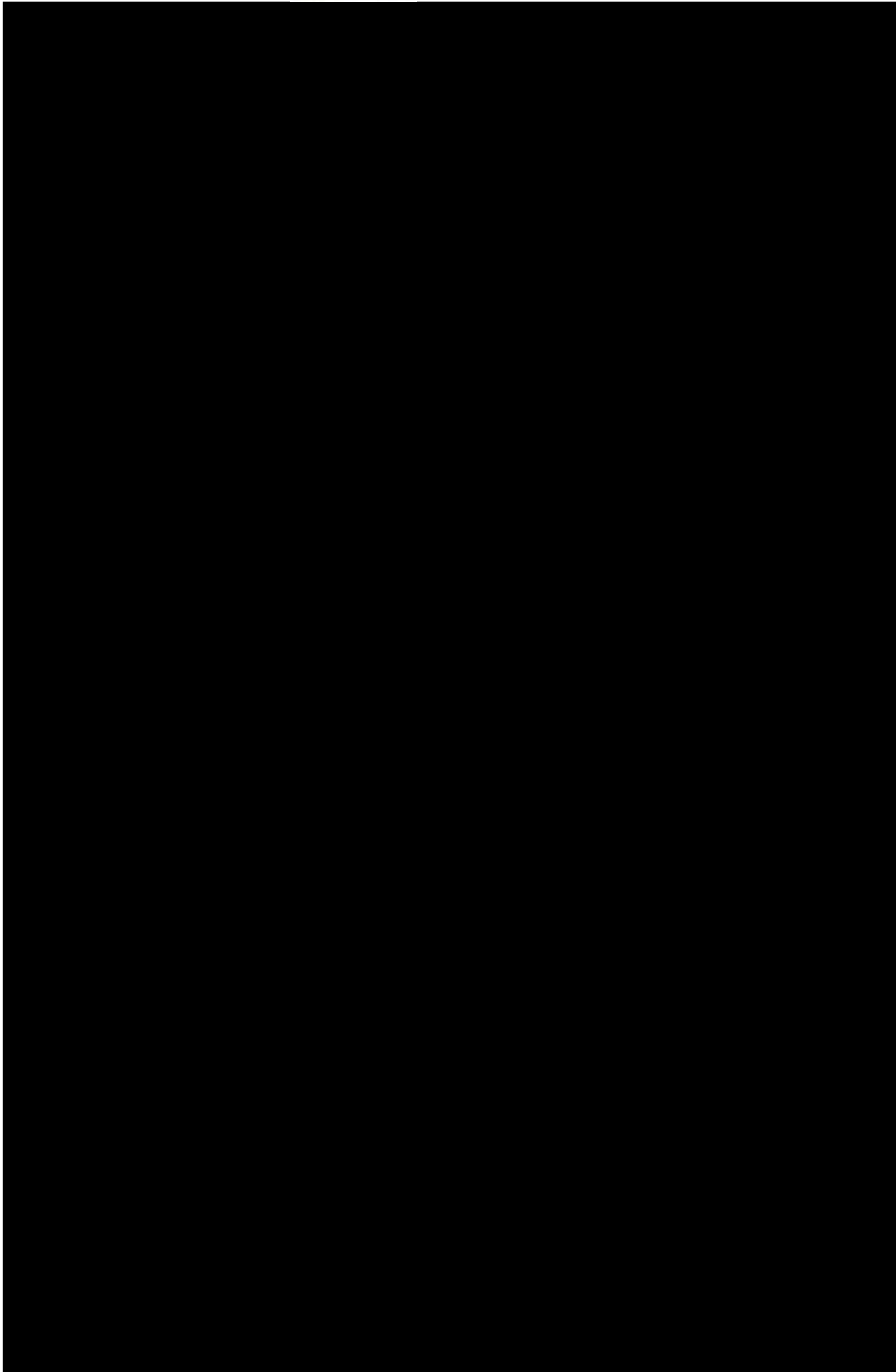
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

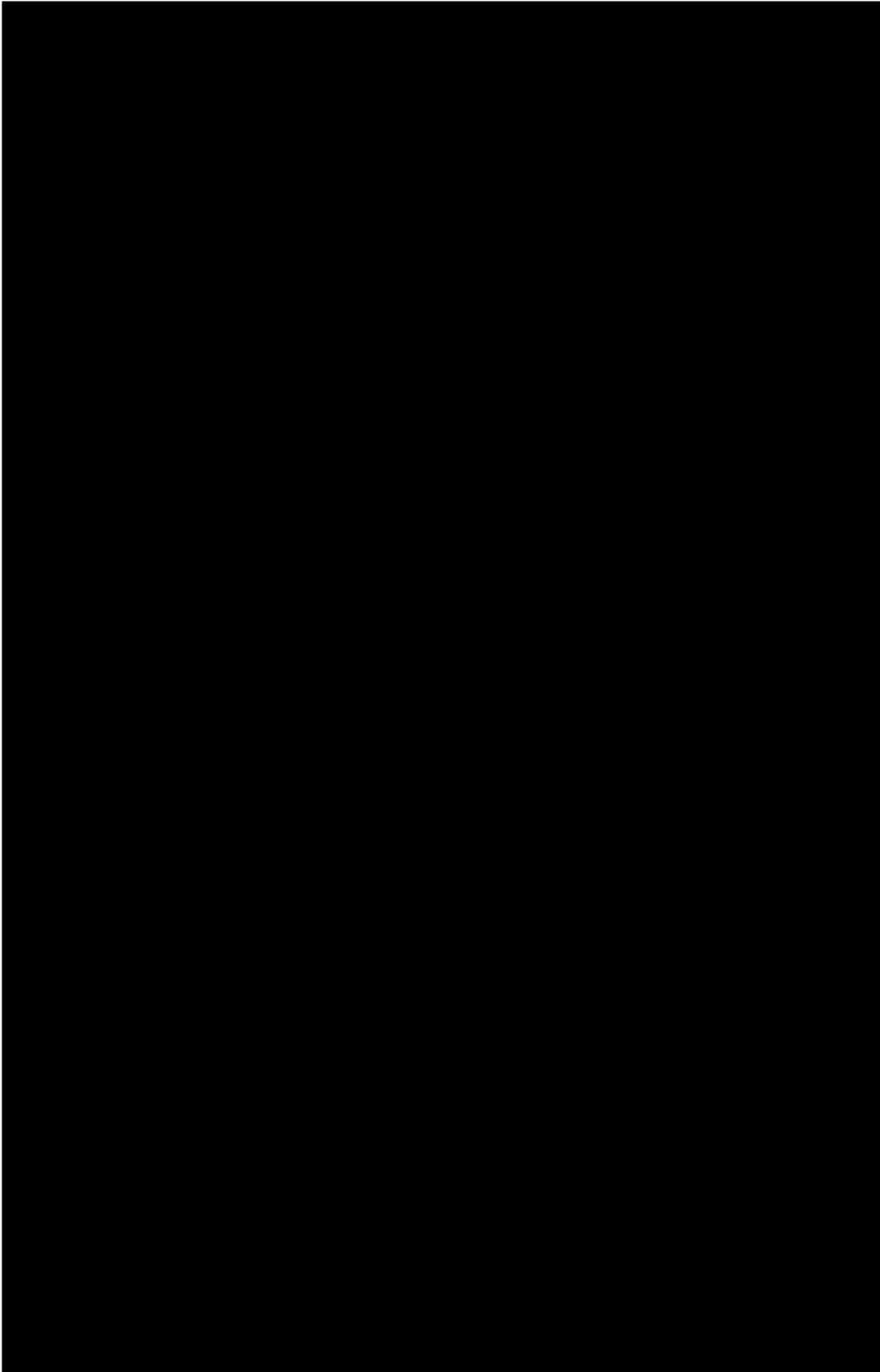
---





Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



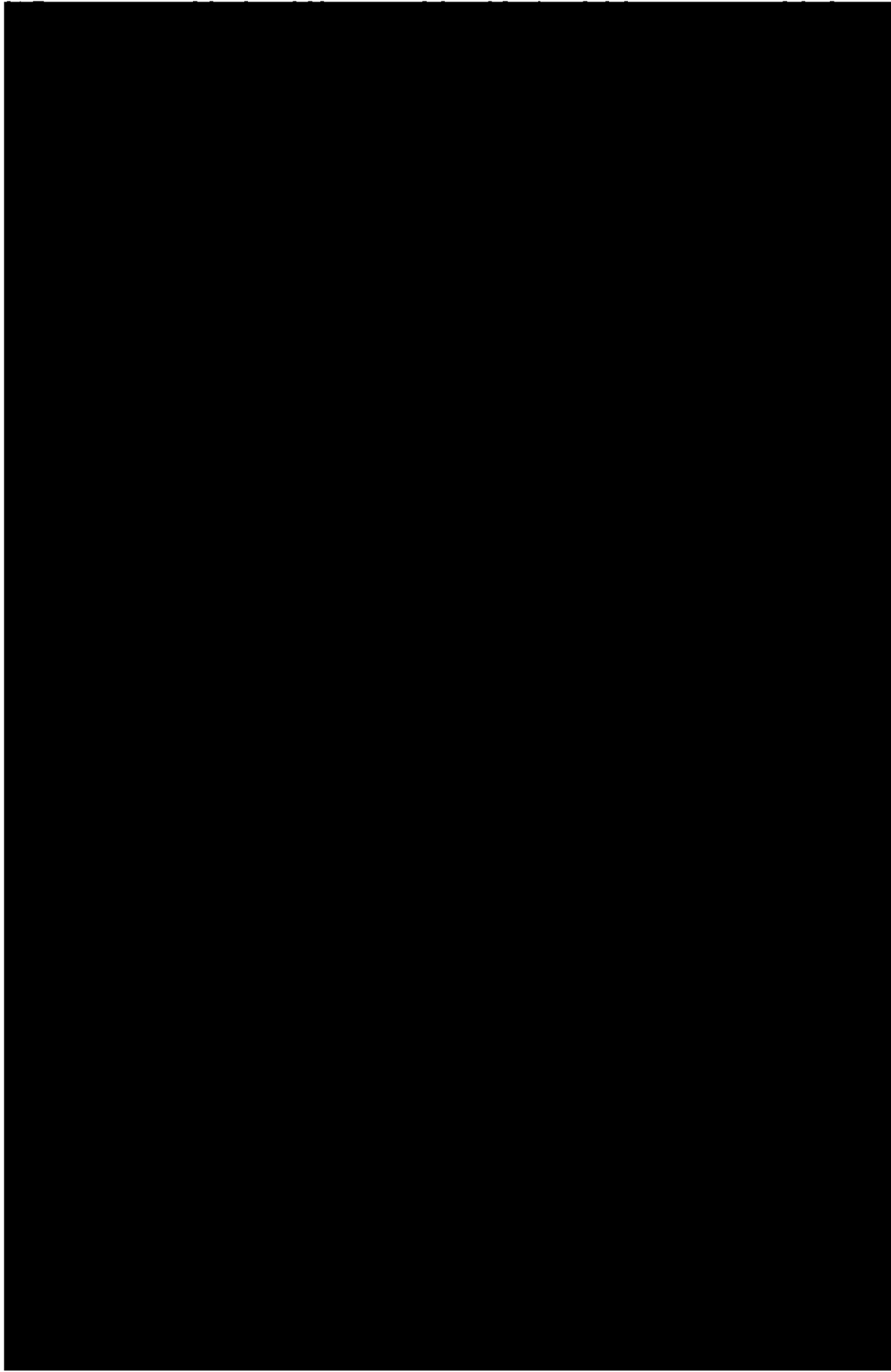
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



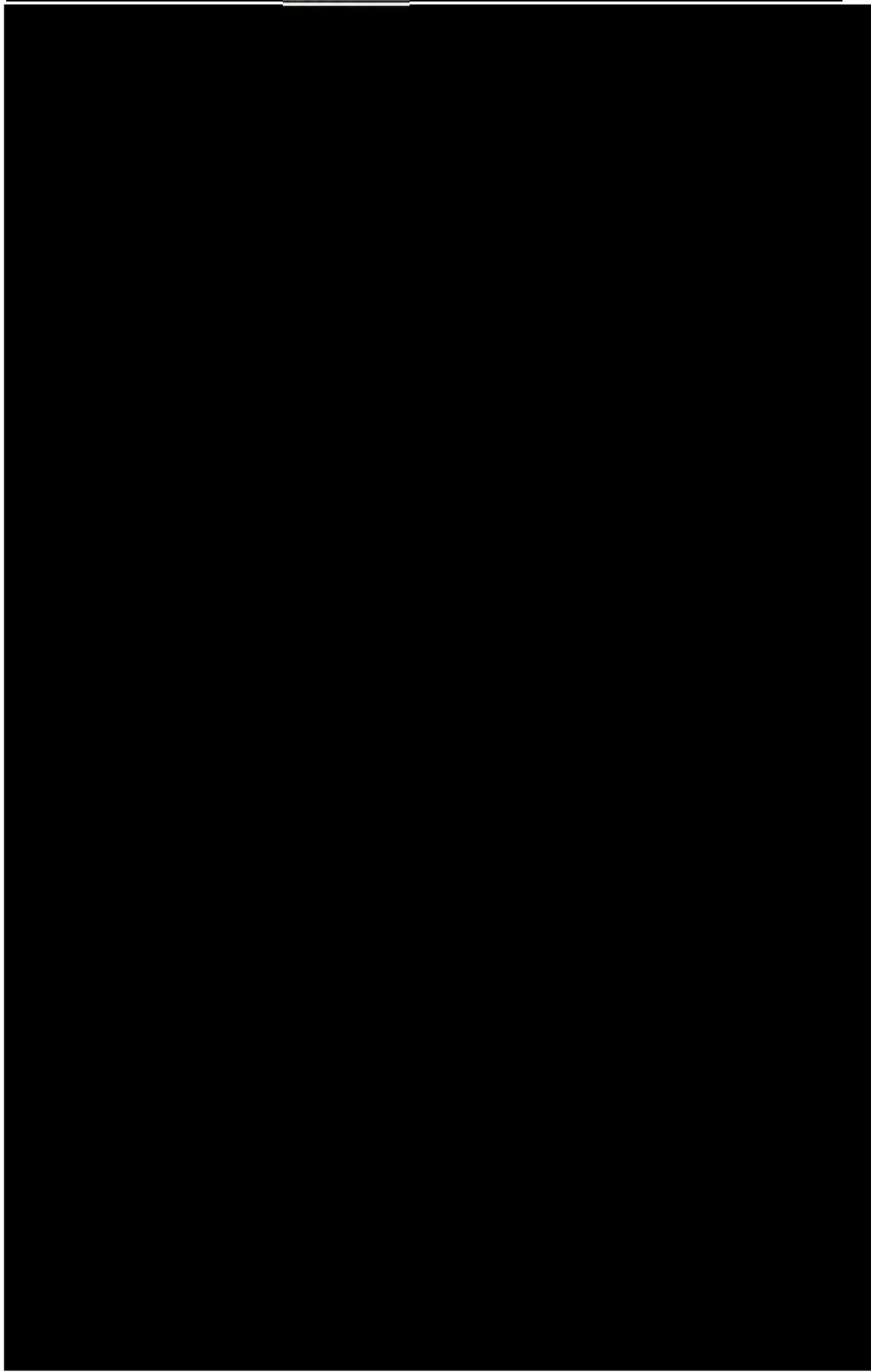
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



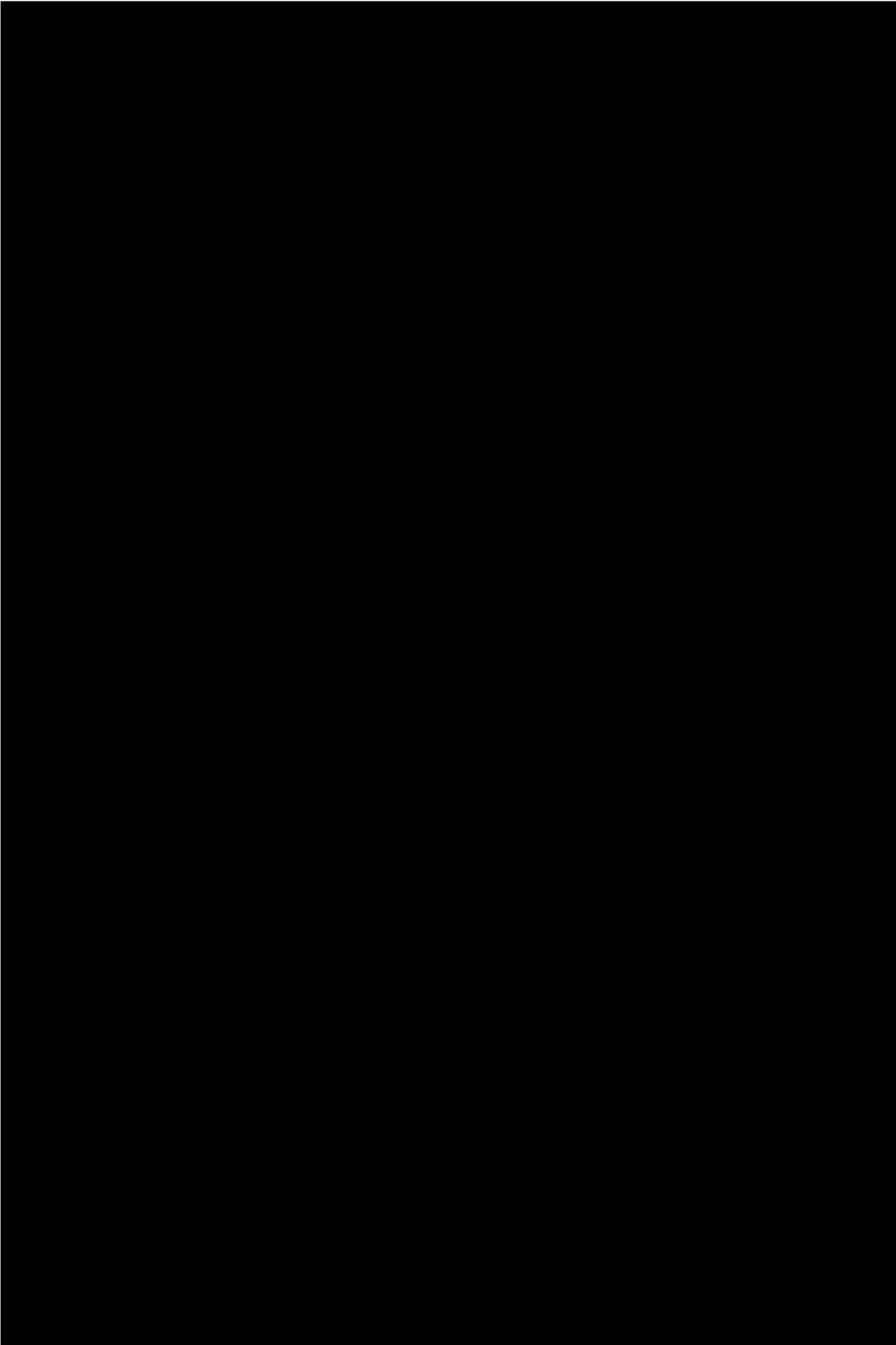
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



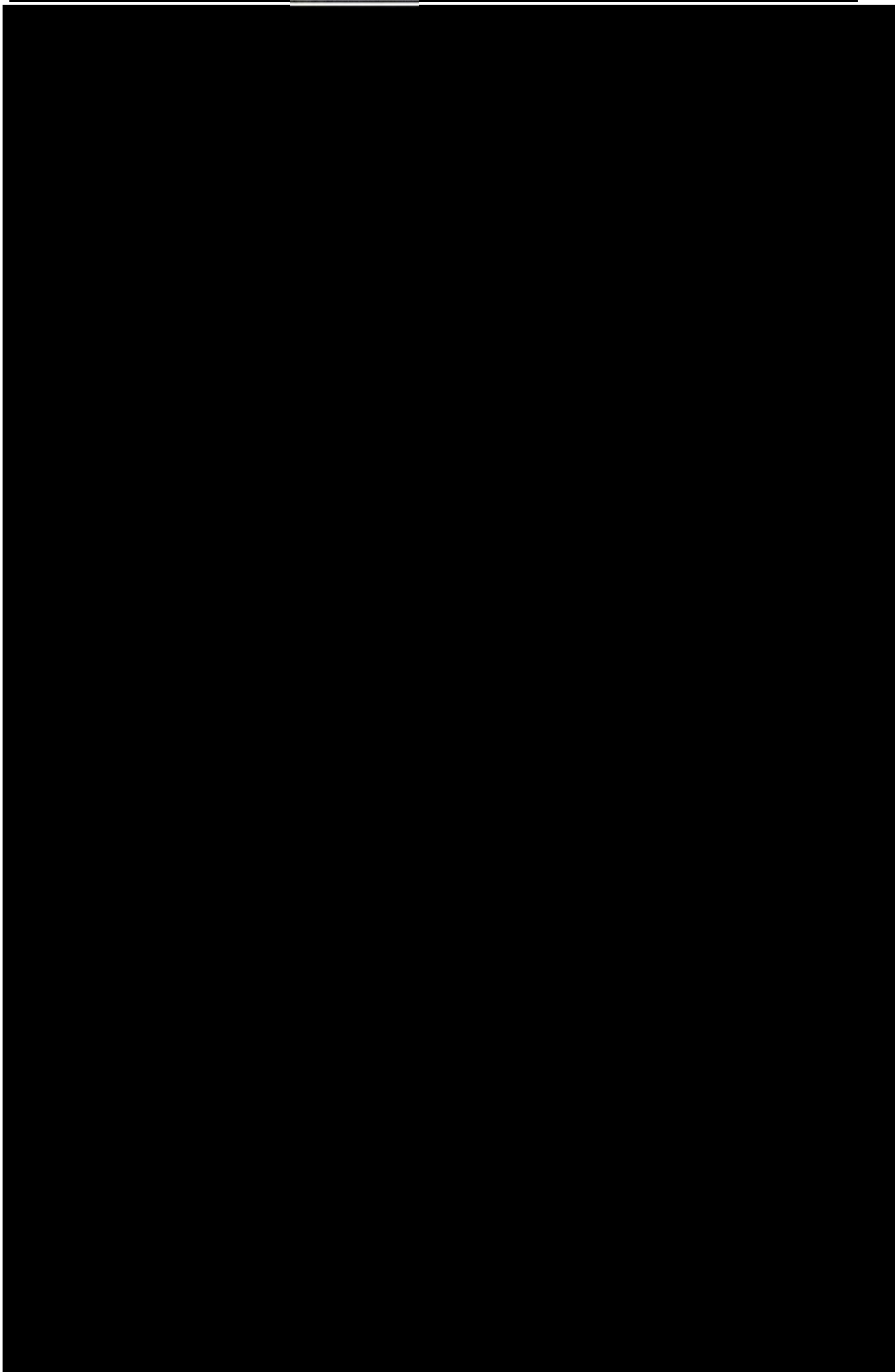
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---

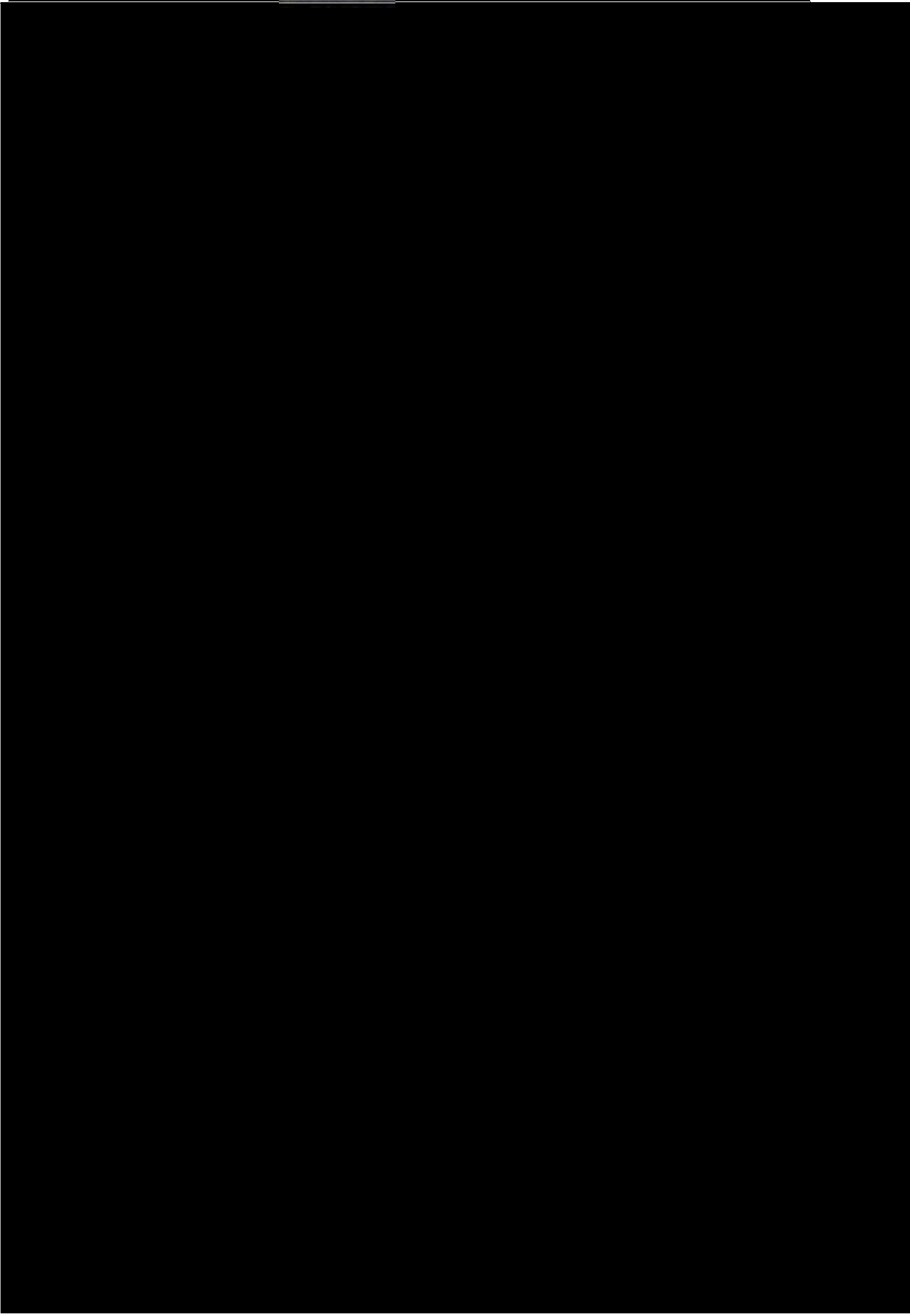


Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---

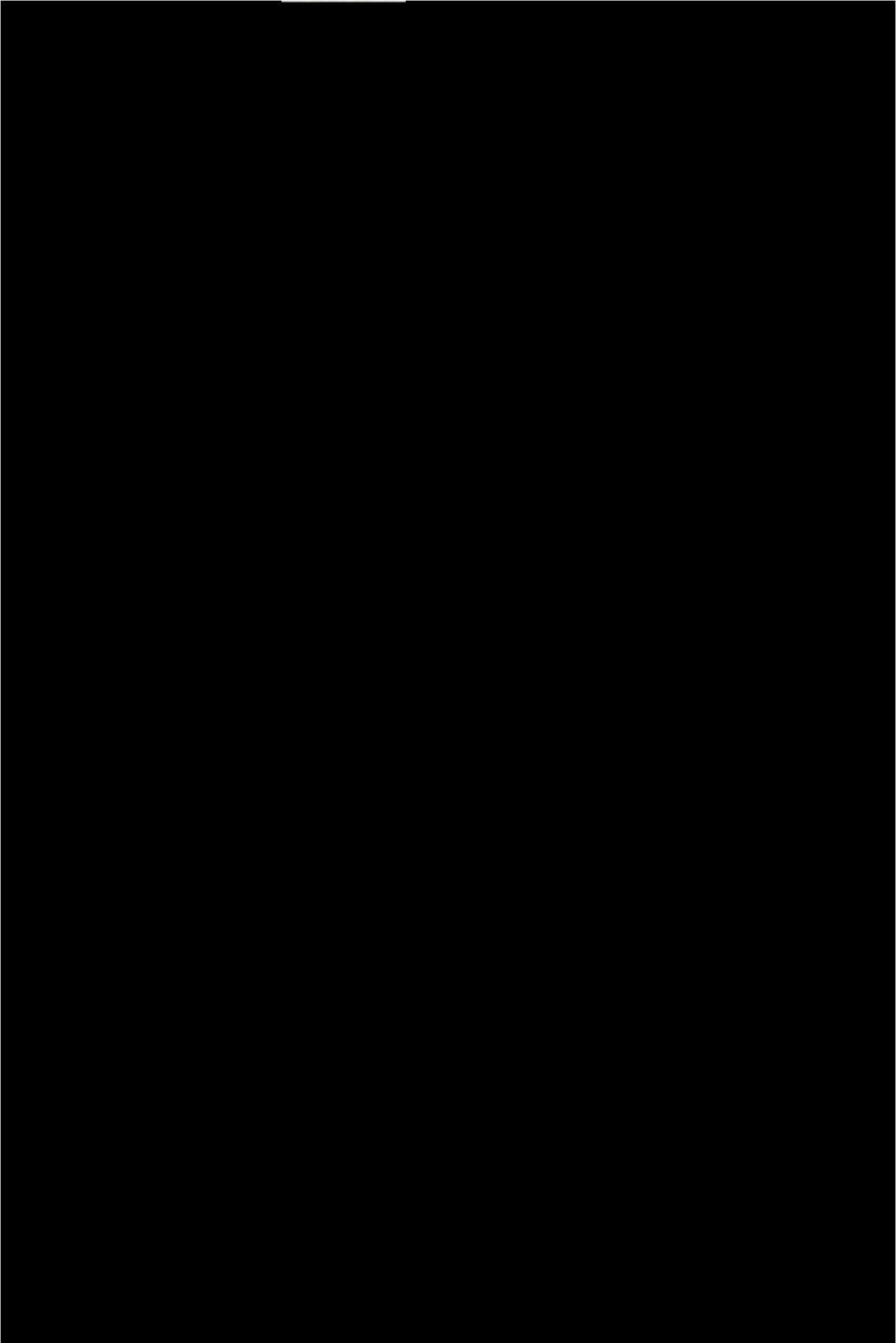


Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)



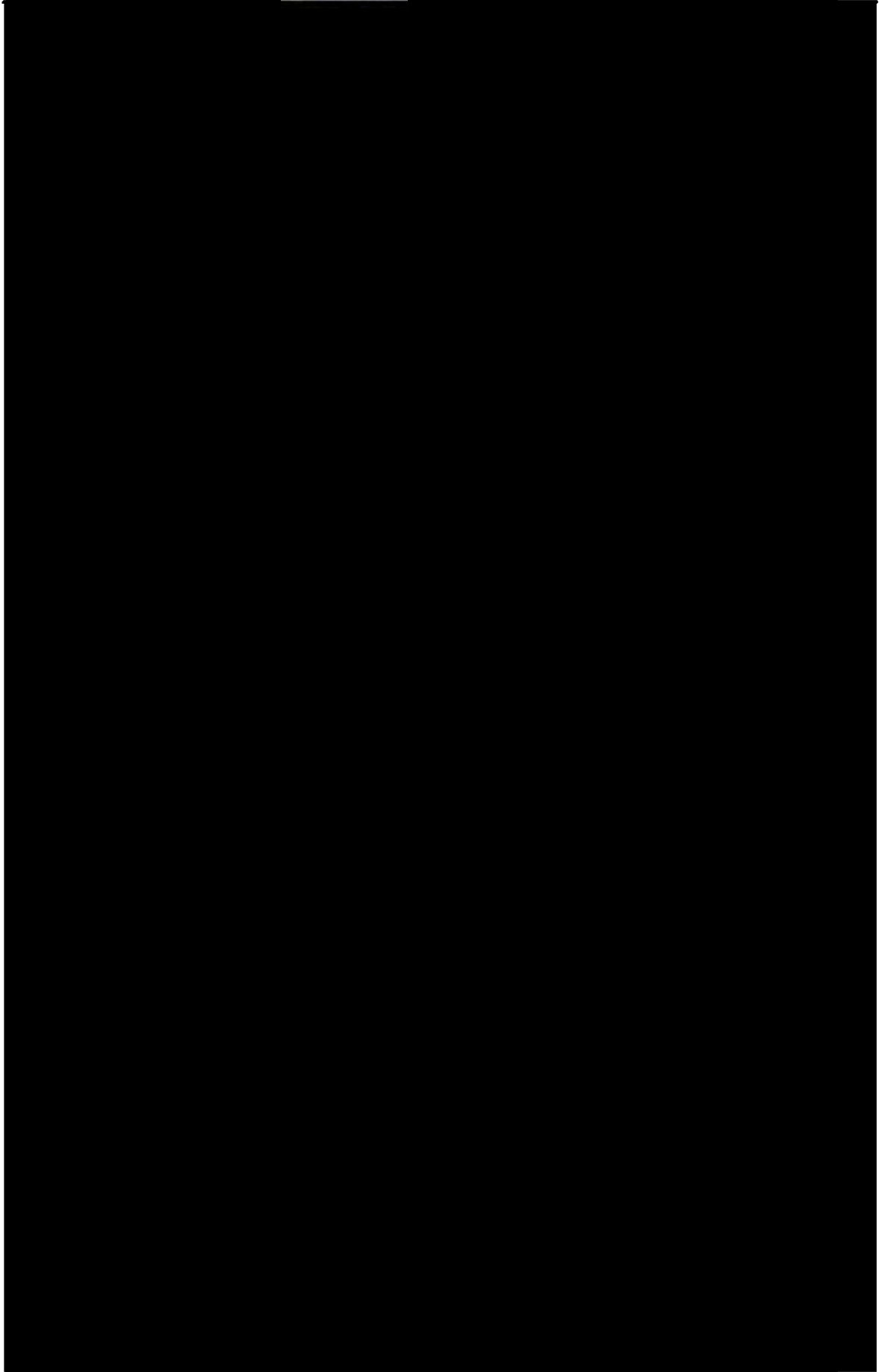
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



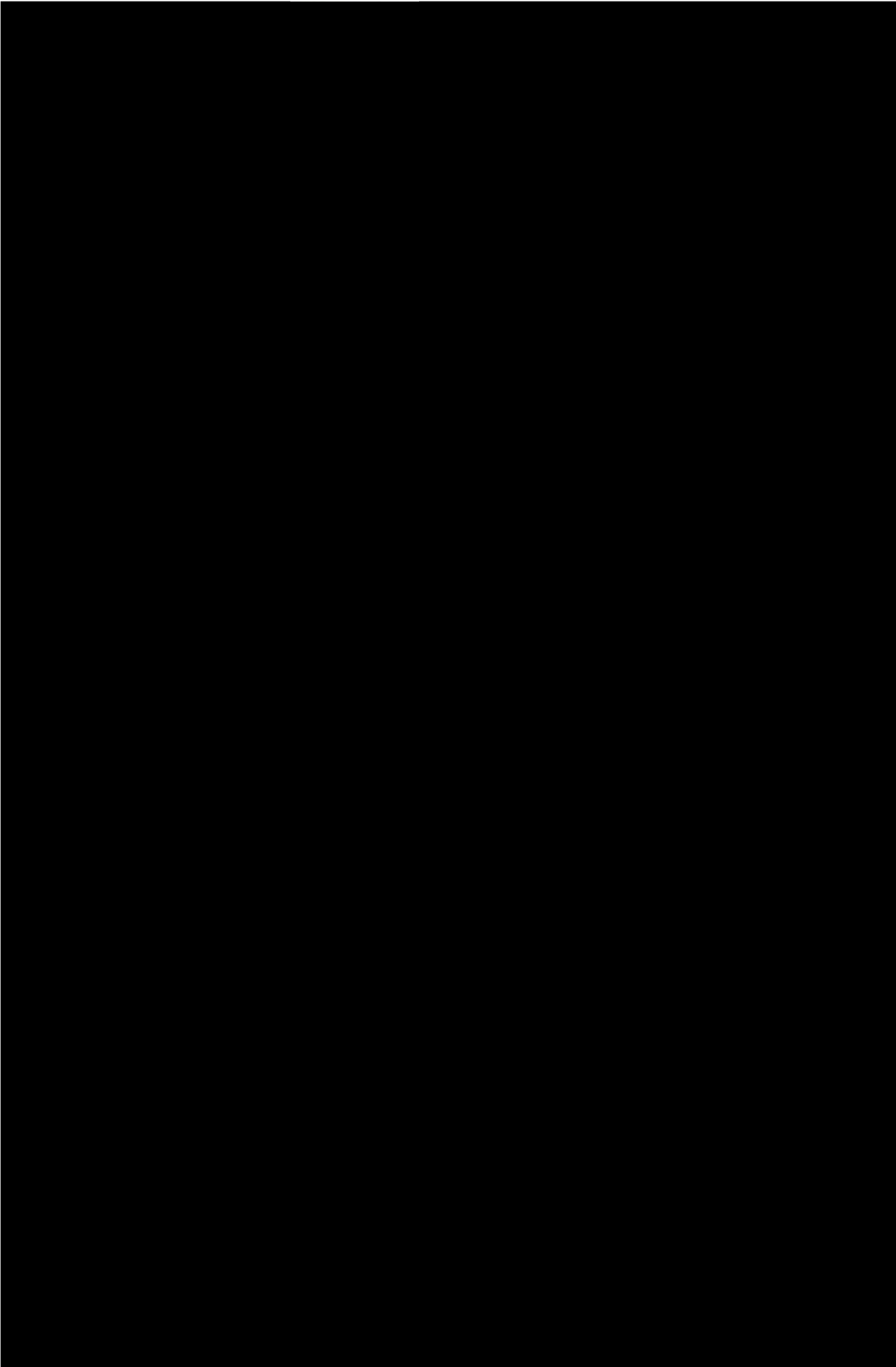


Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

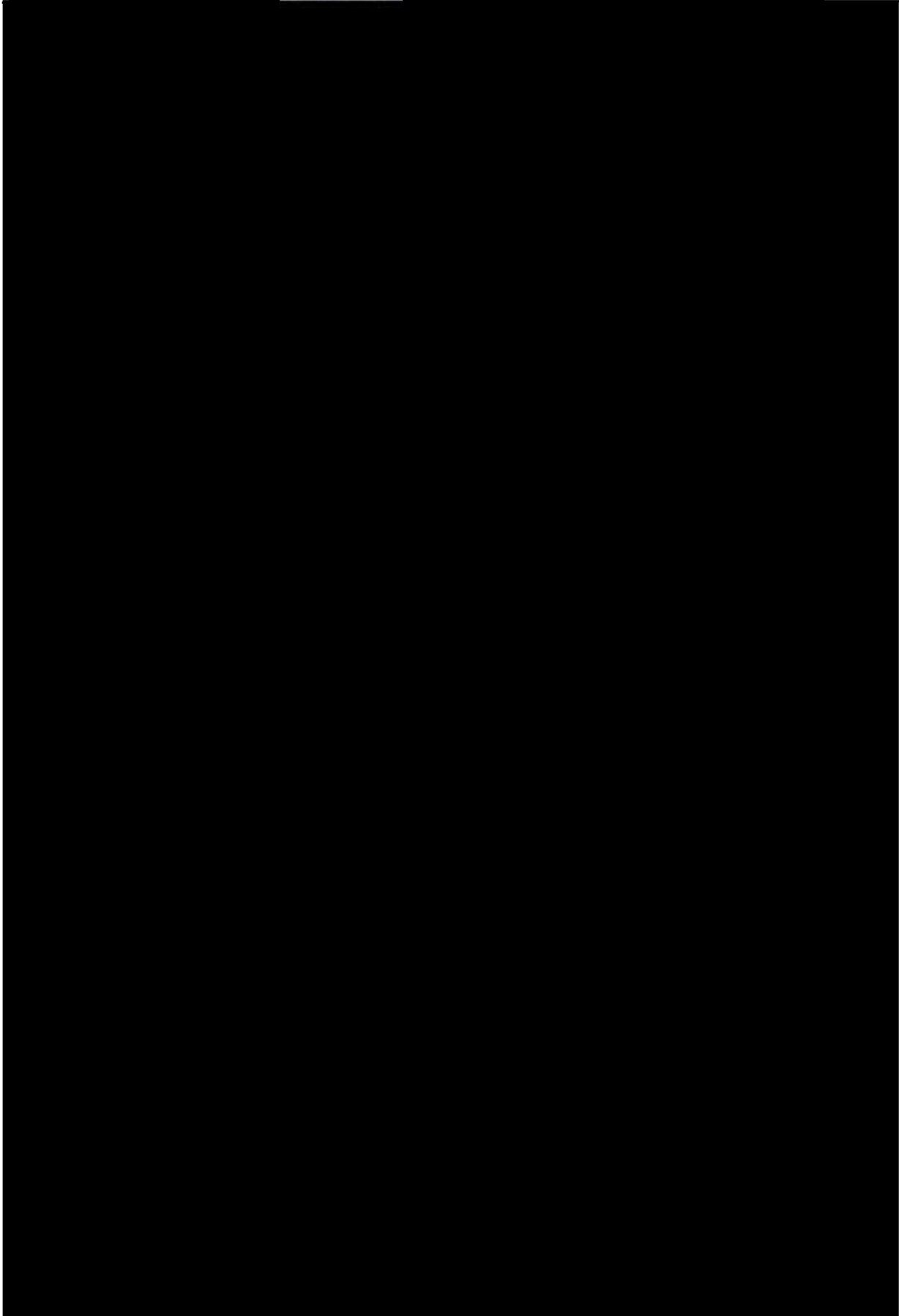


Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---

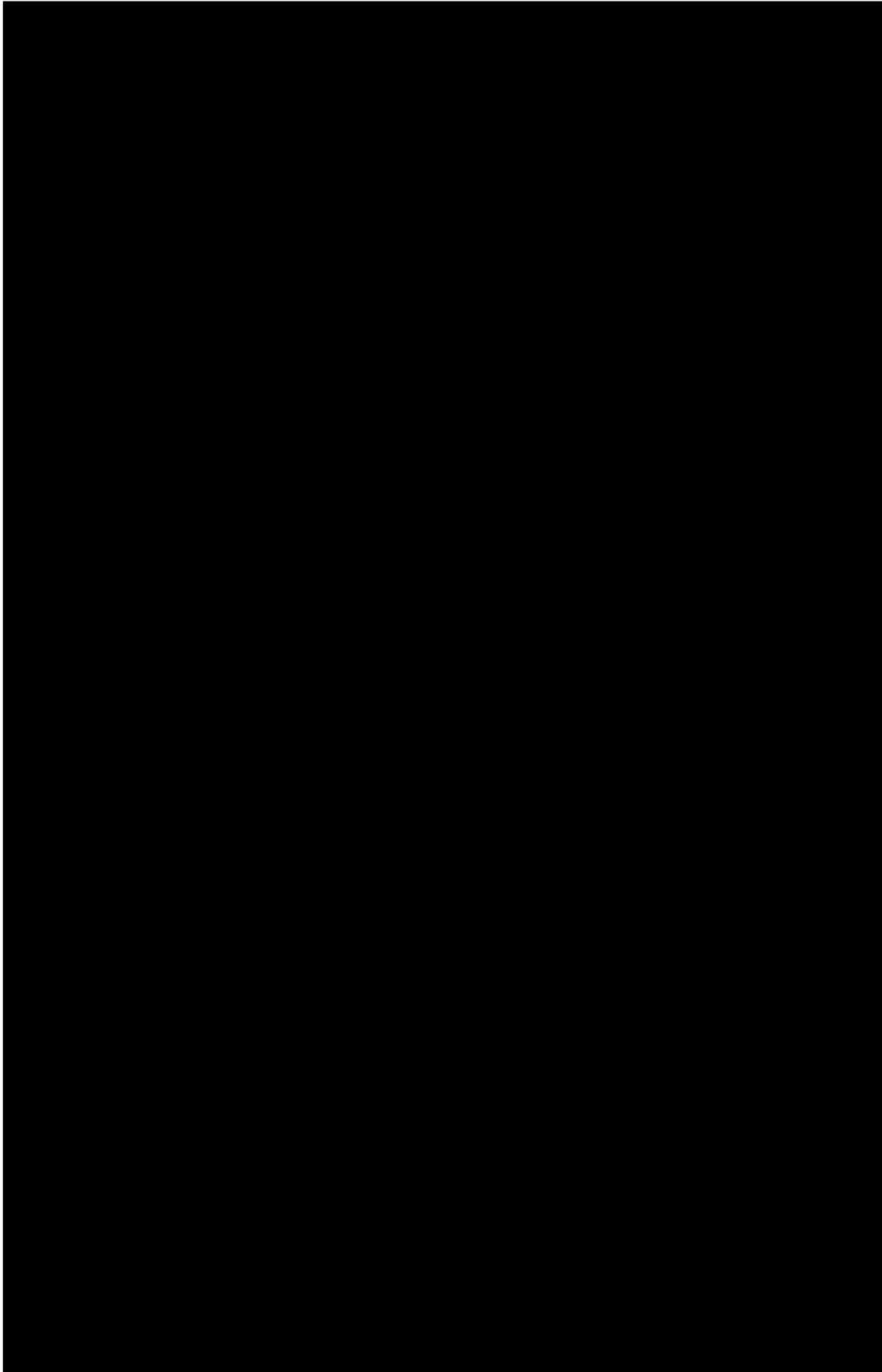


Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)



Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---

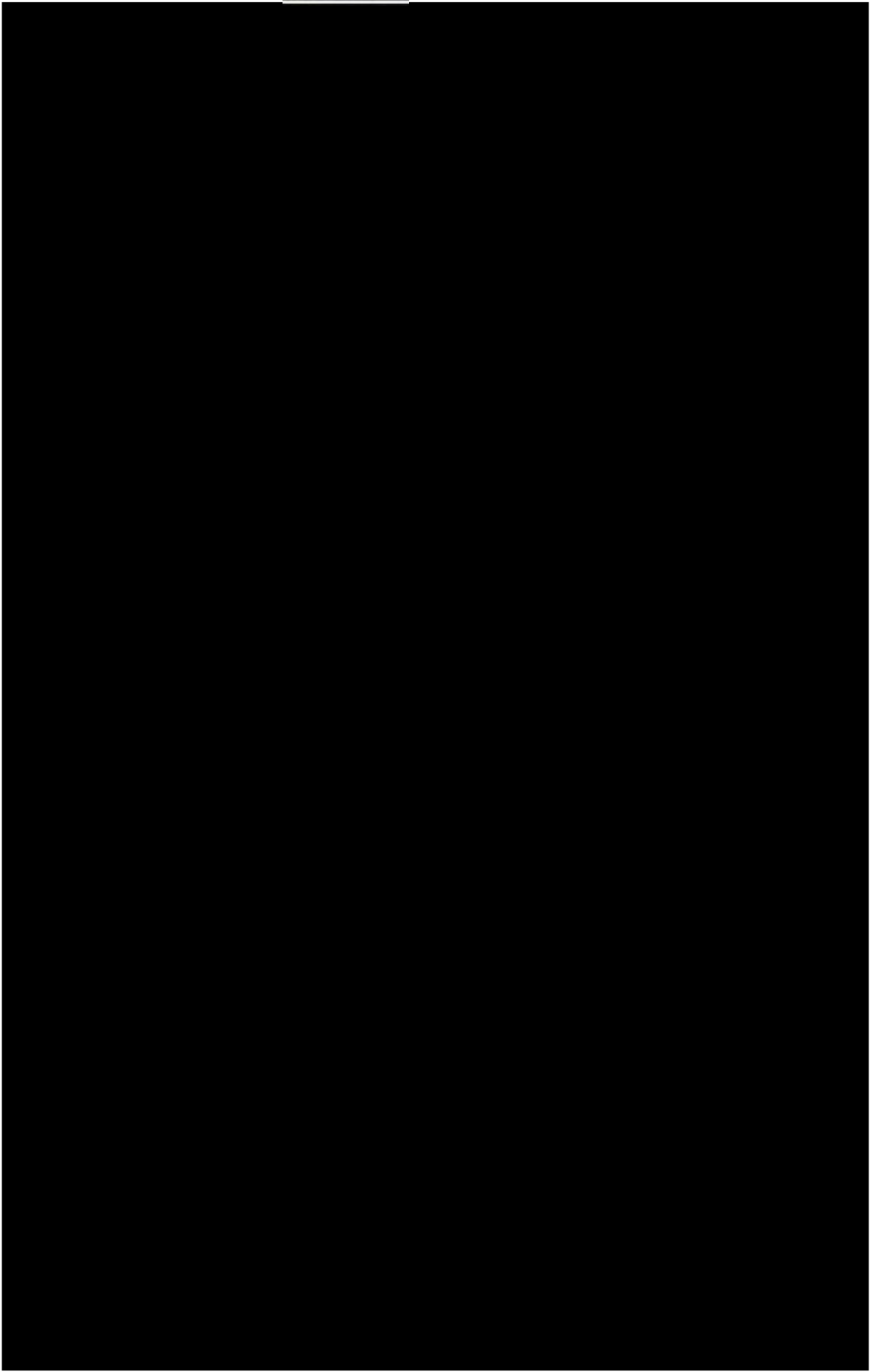


Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---

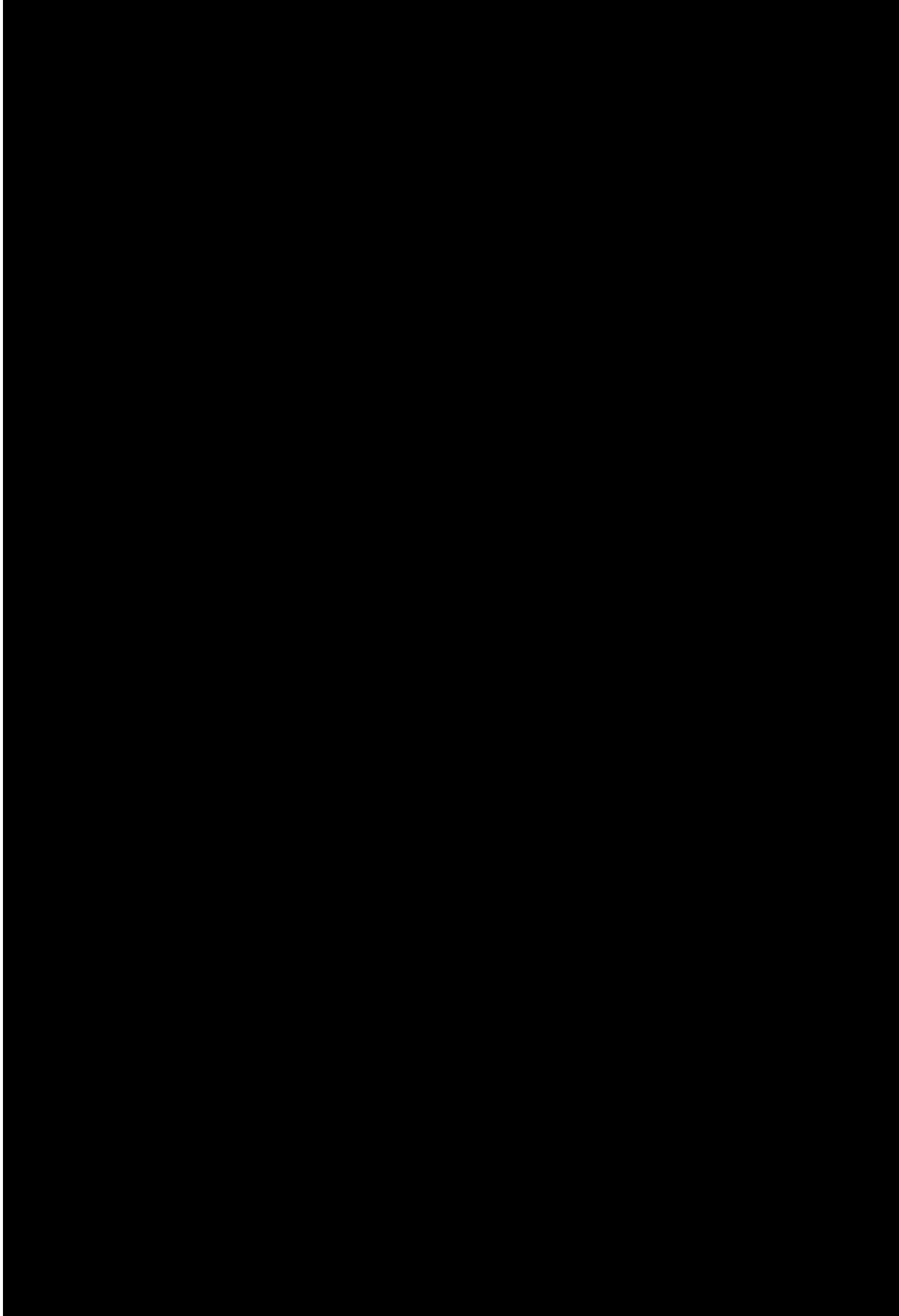
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---

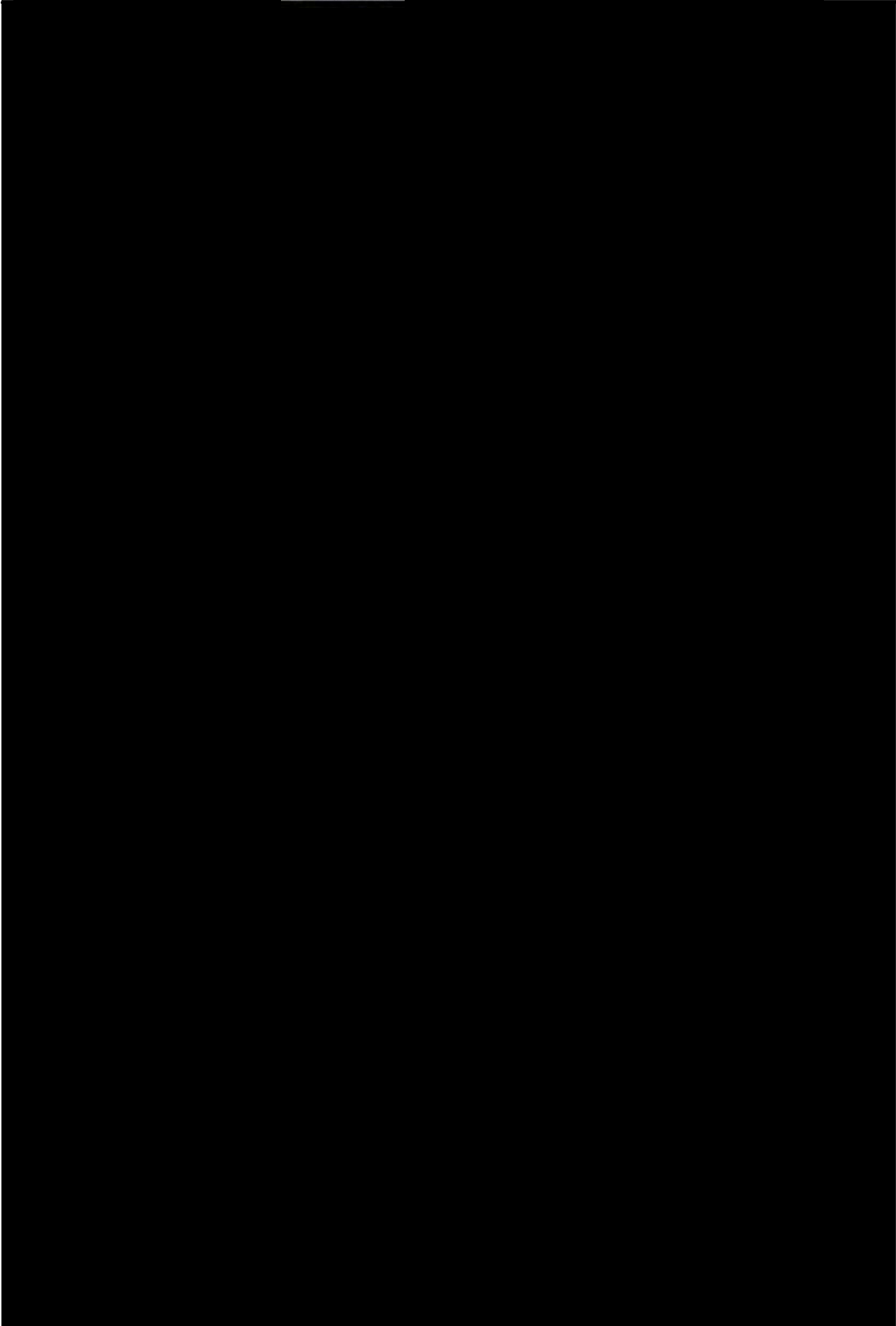


Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---

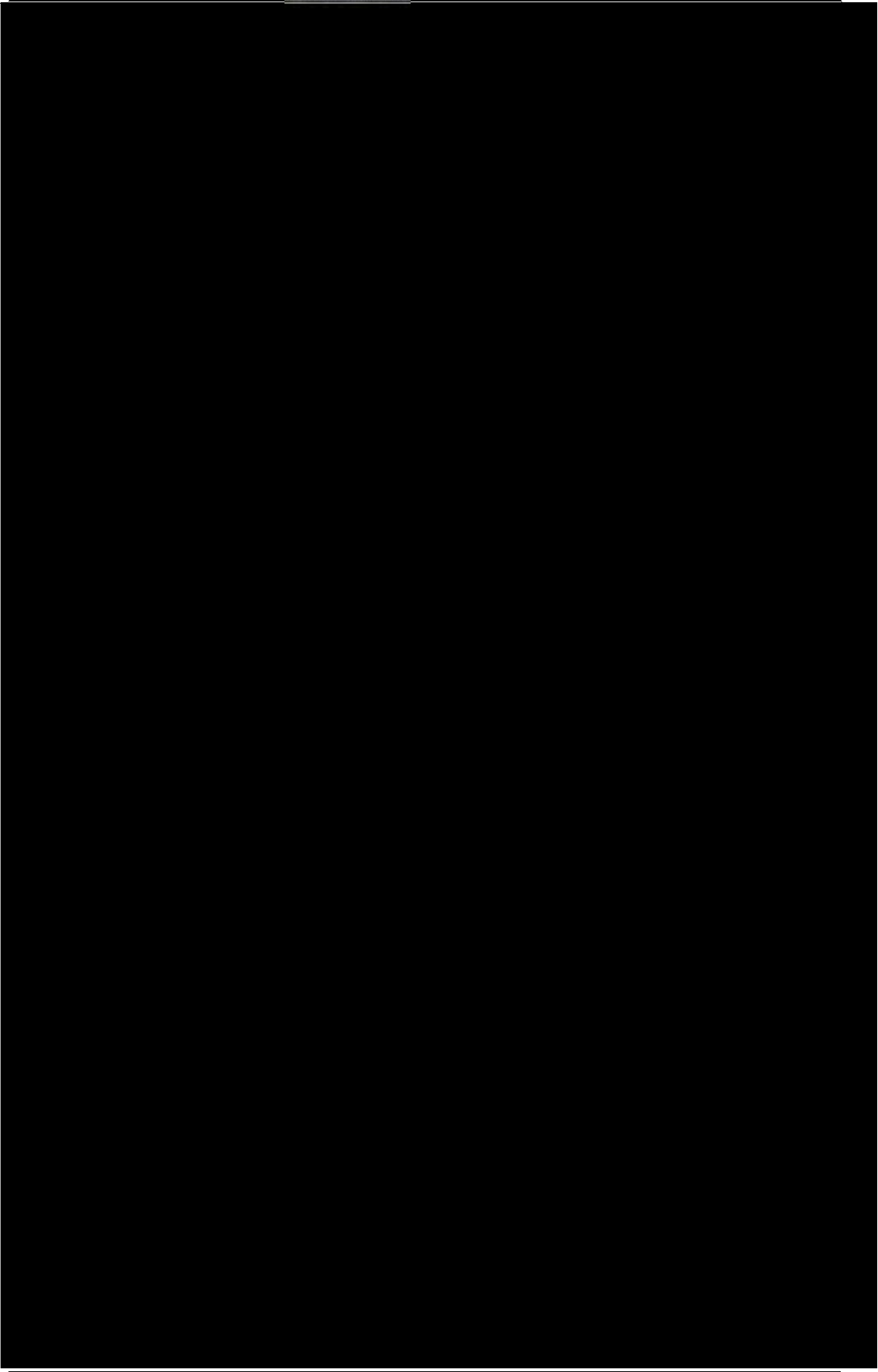


Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)



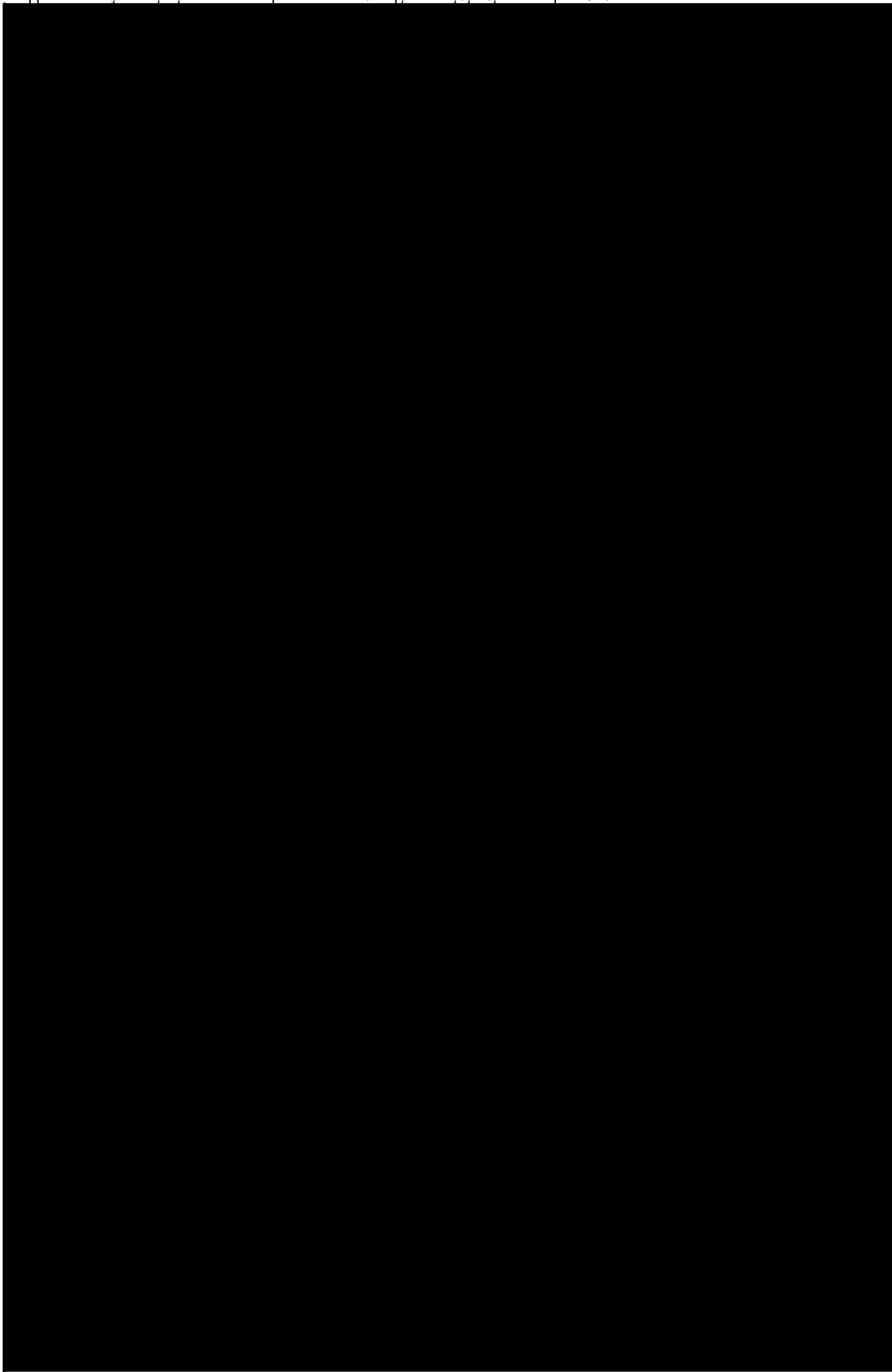


Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)



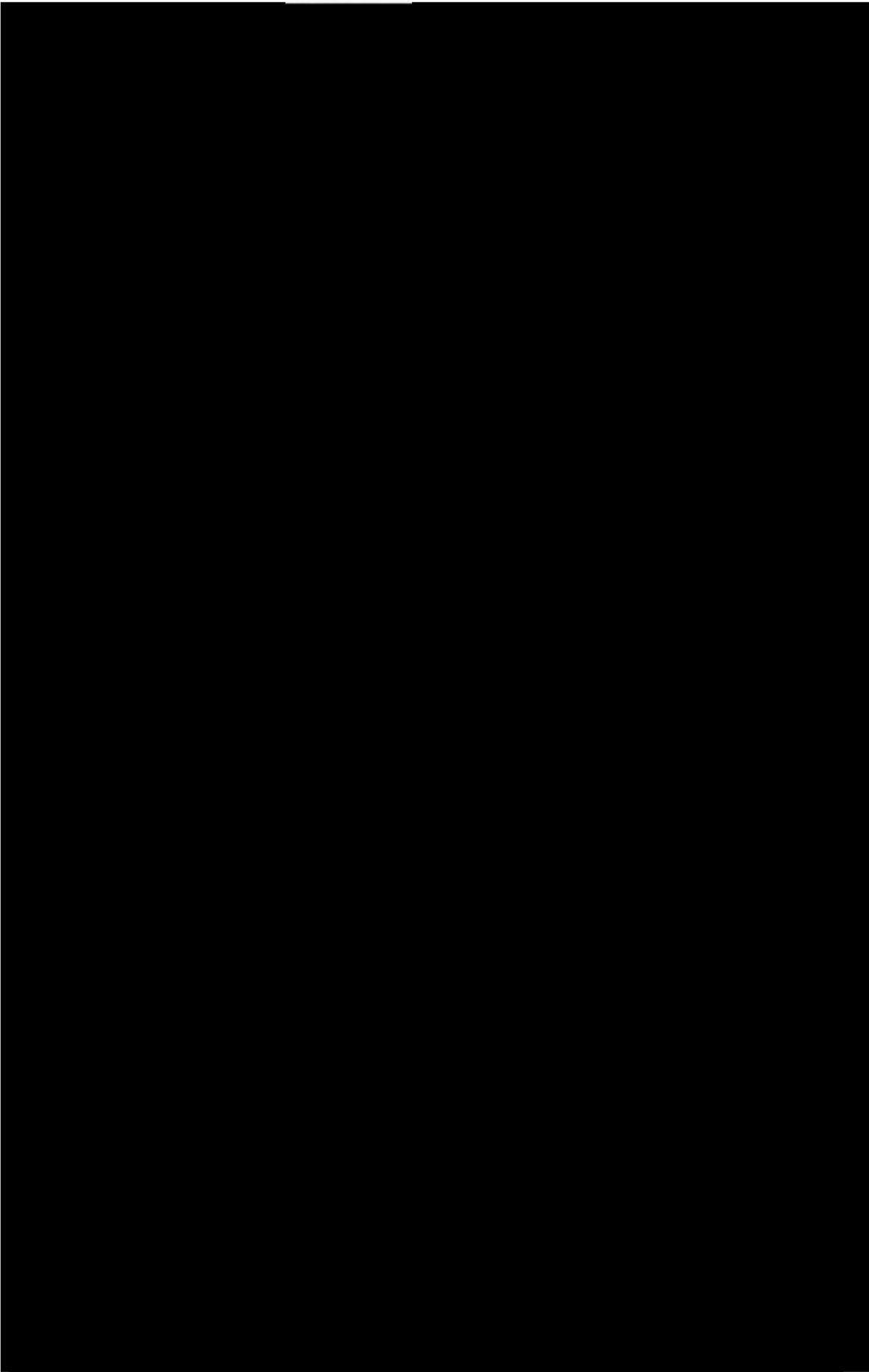
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



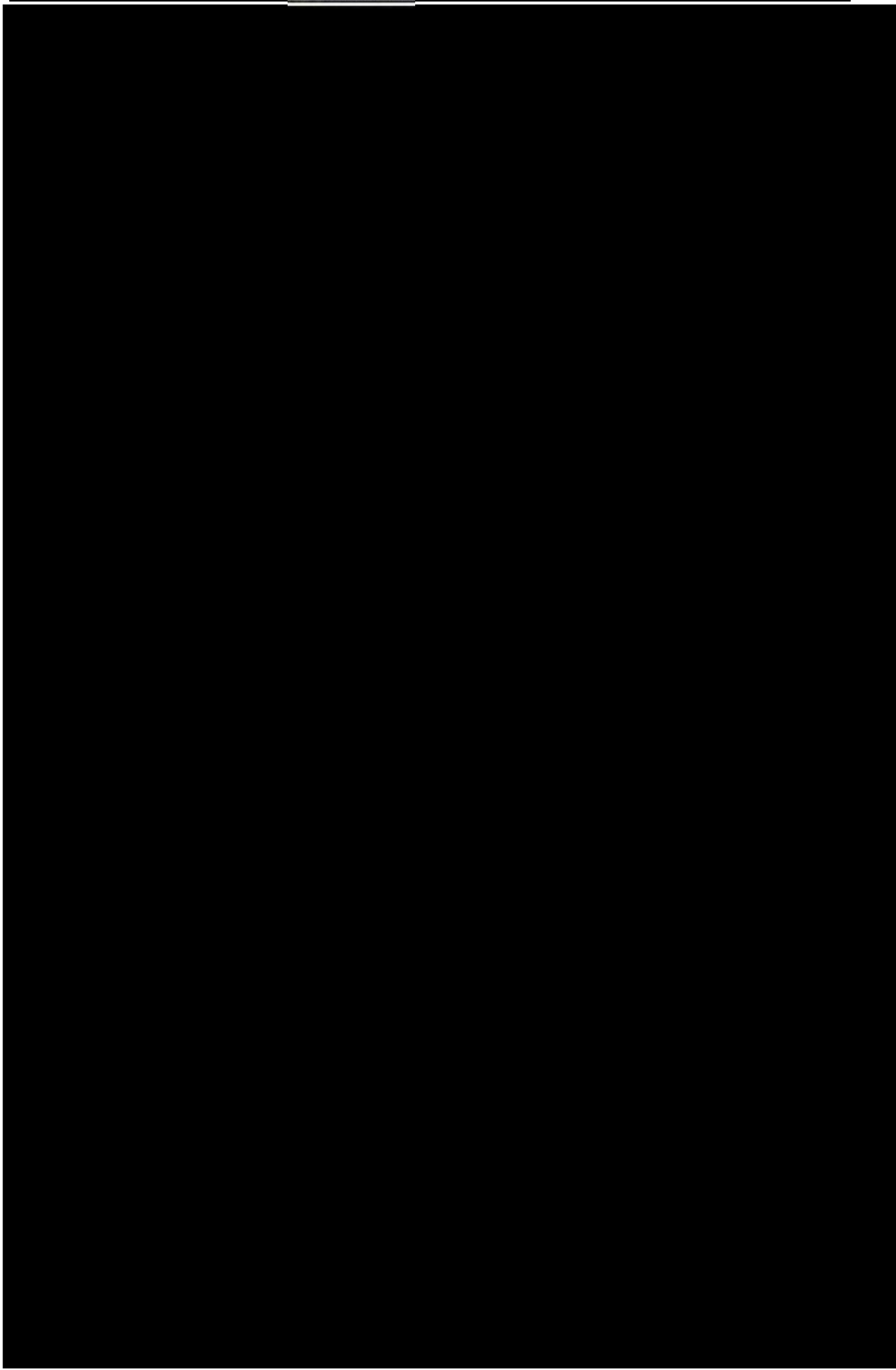
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



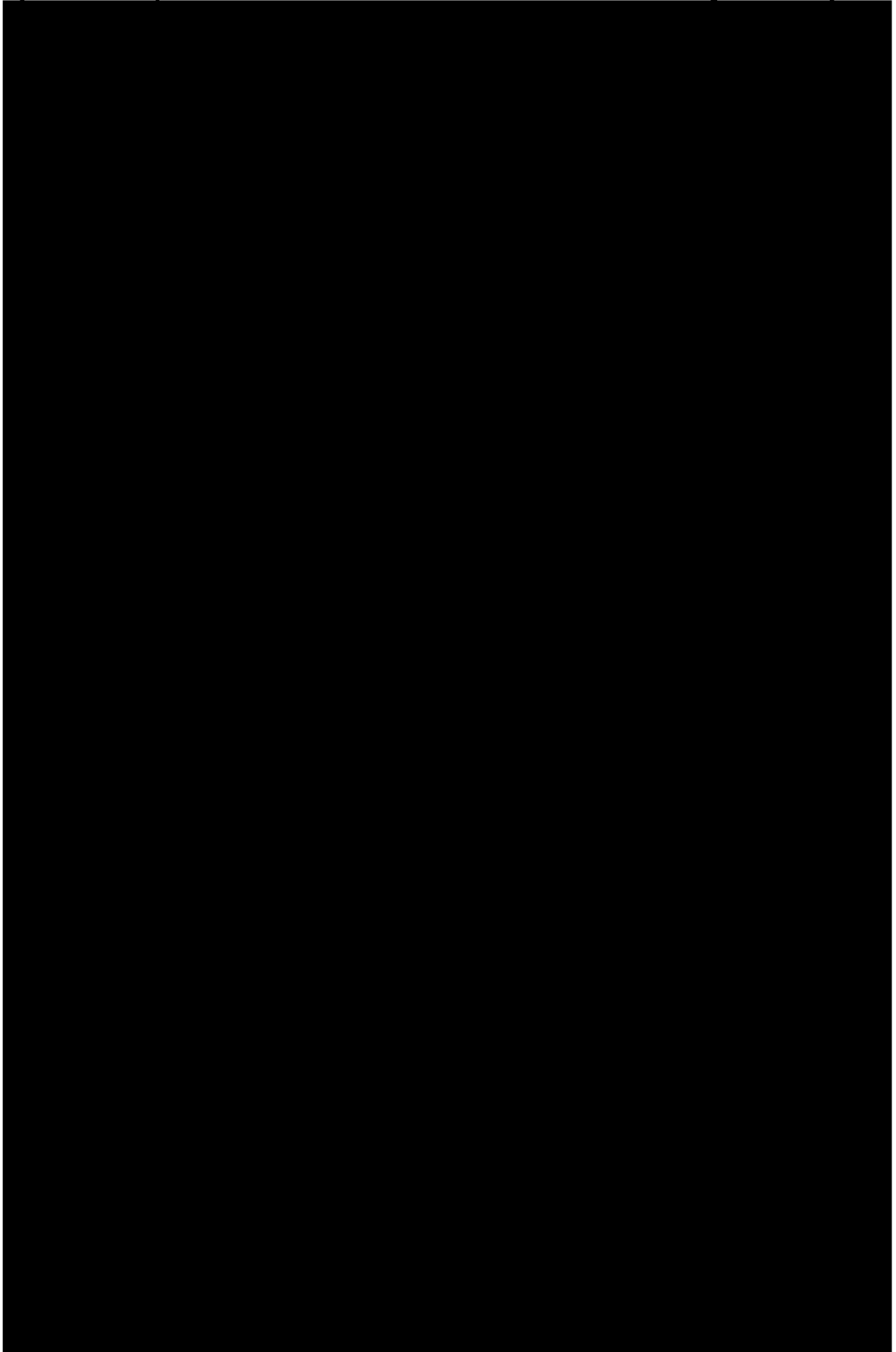
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



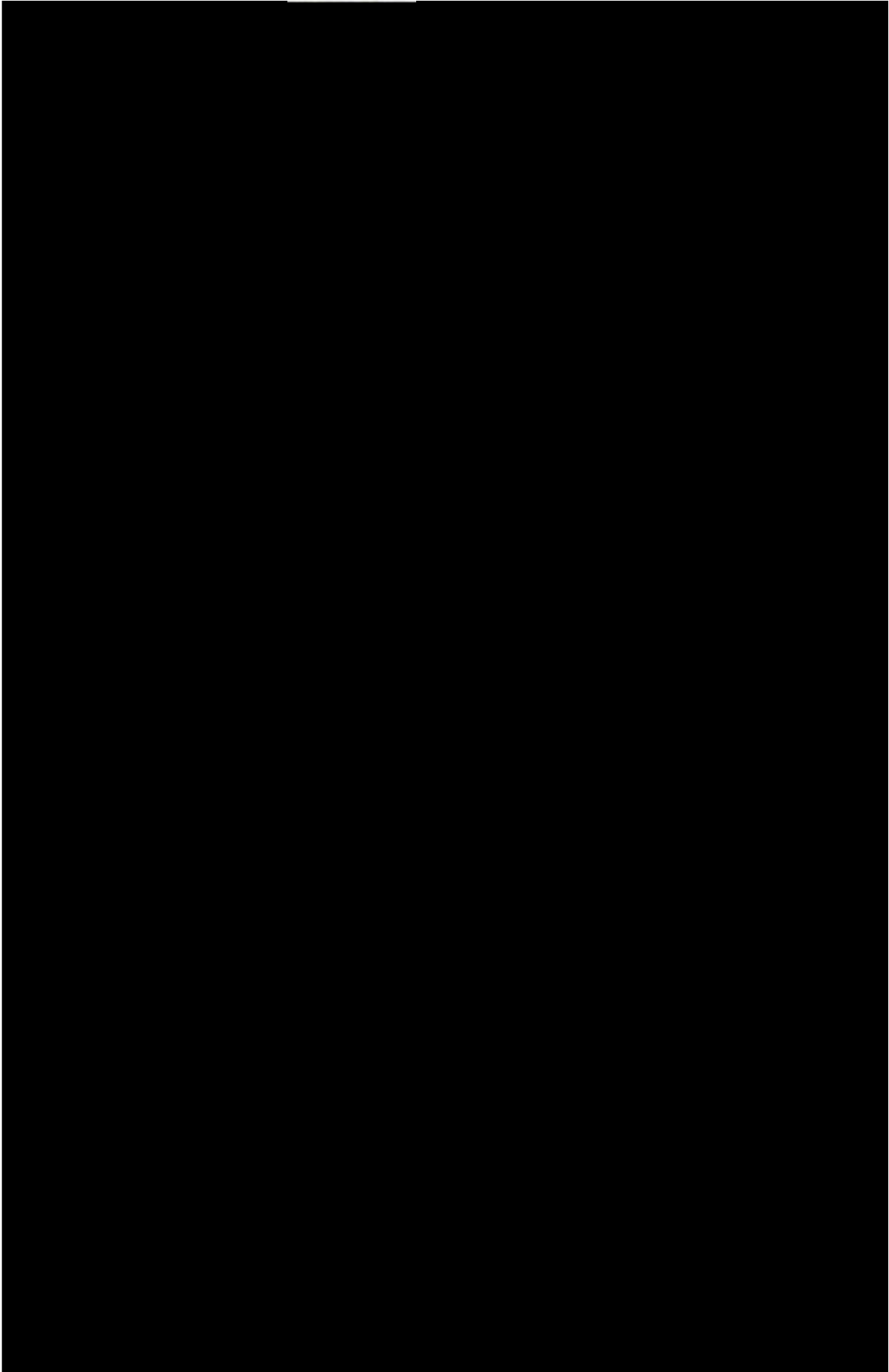
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



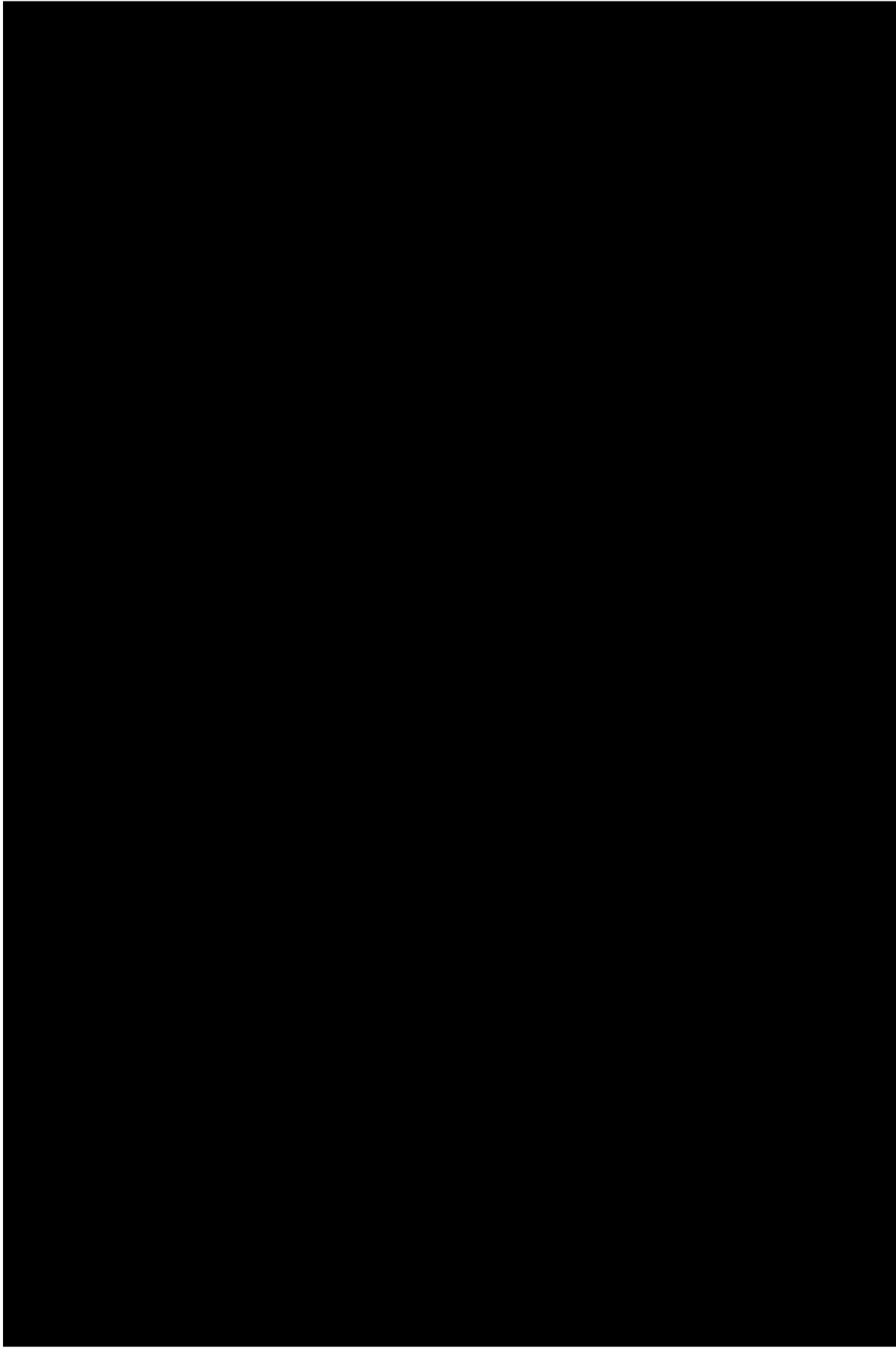
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



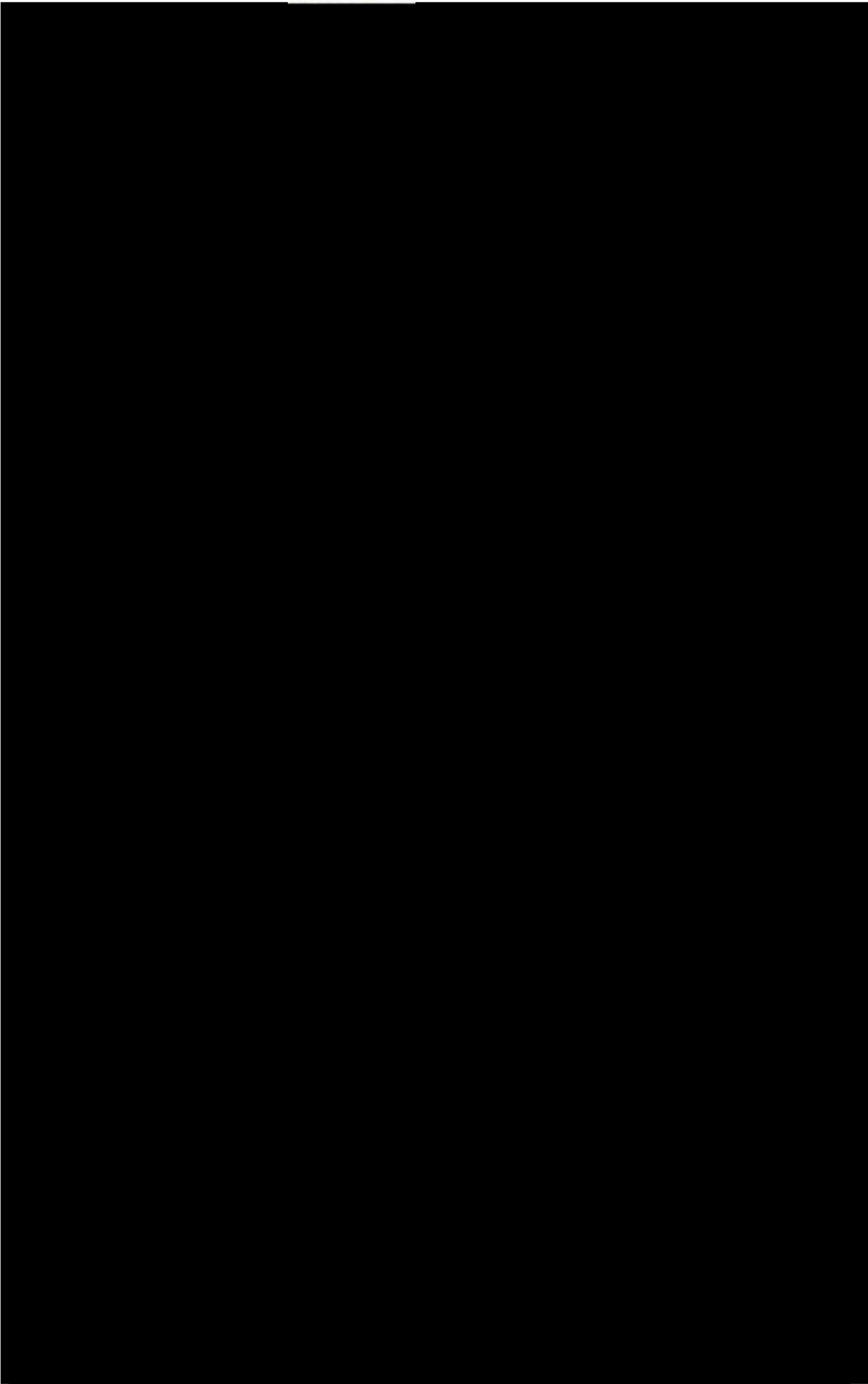
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

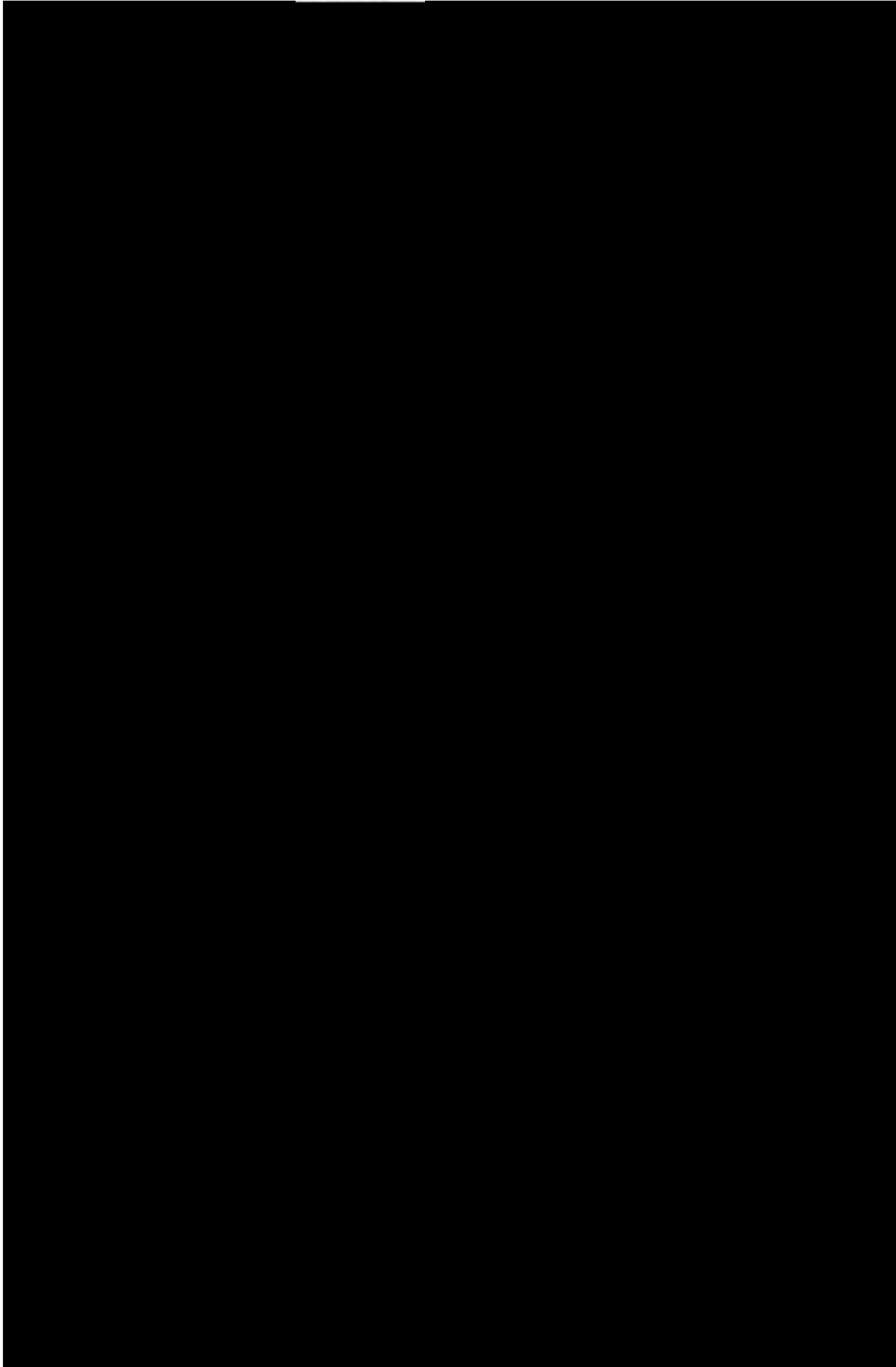
---



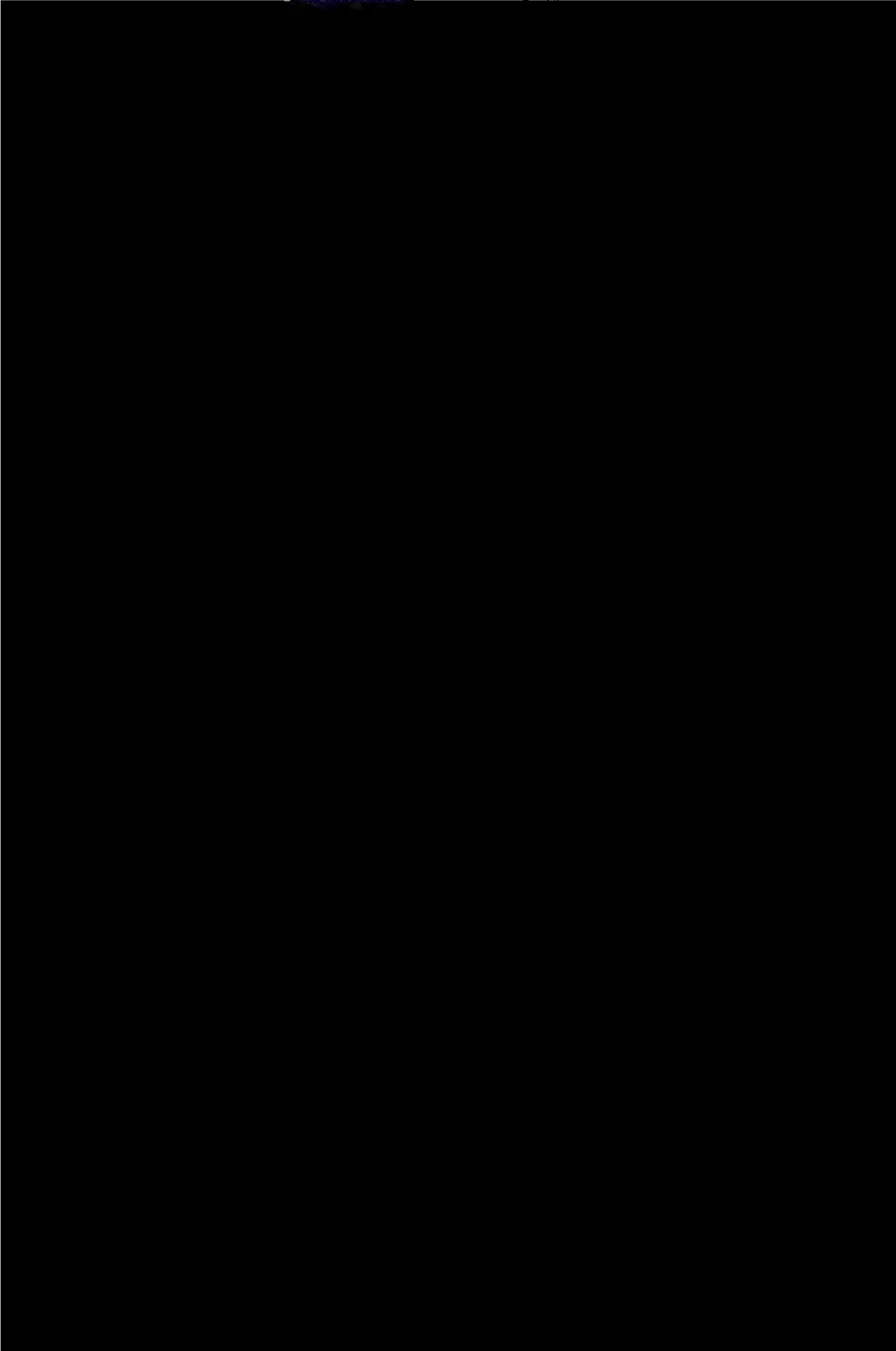


Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

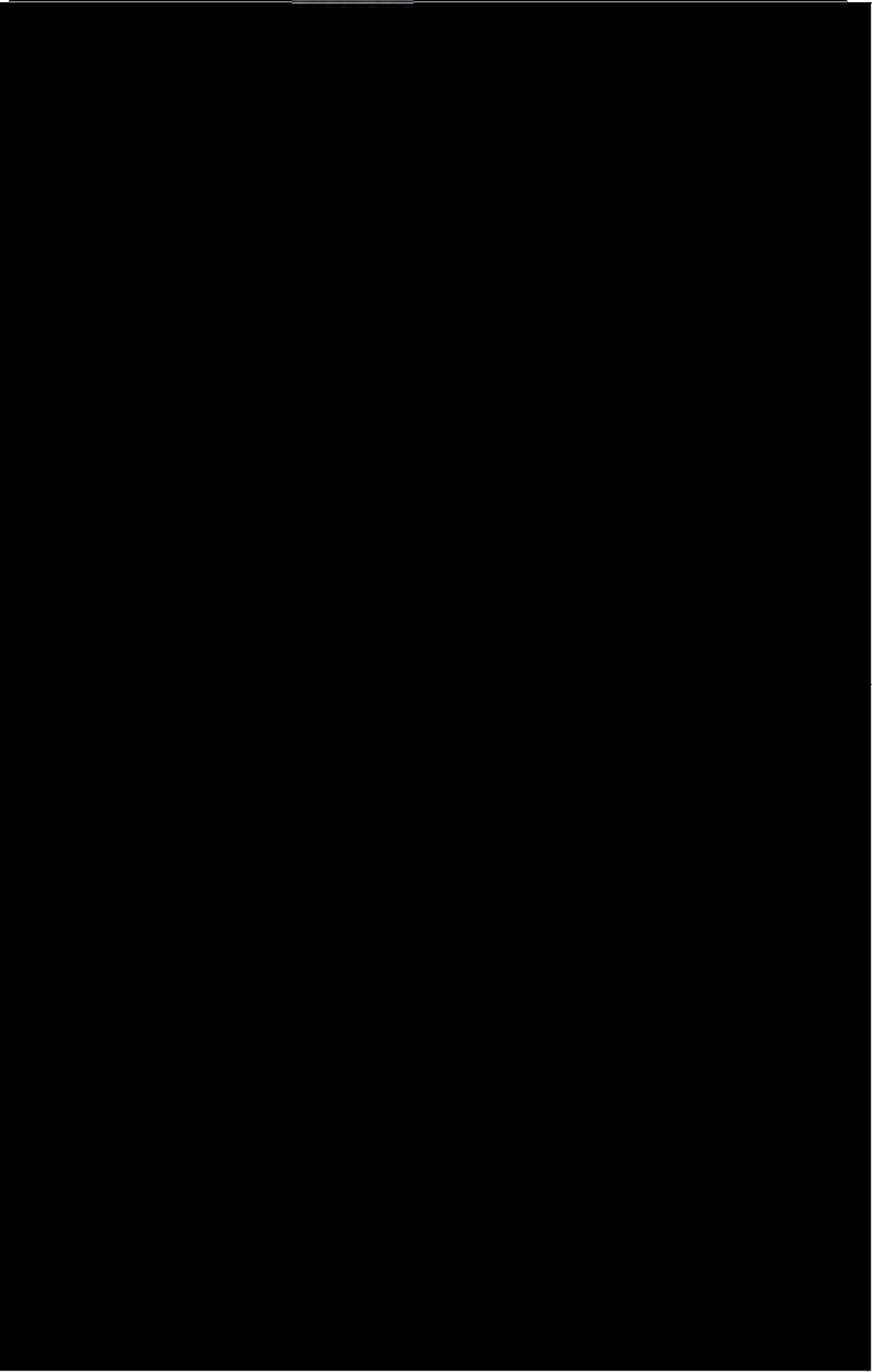
---



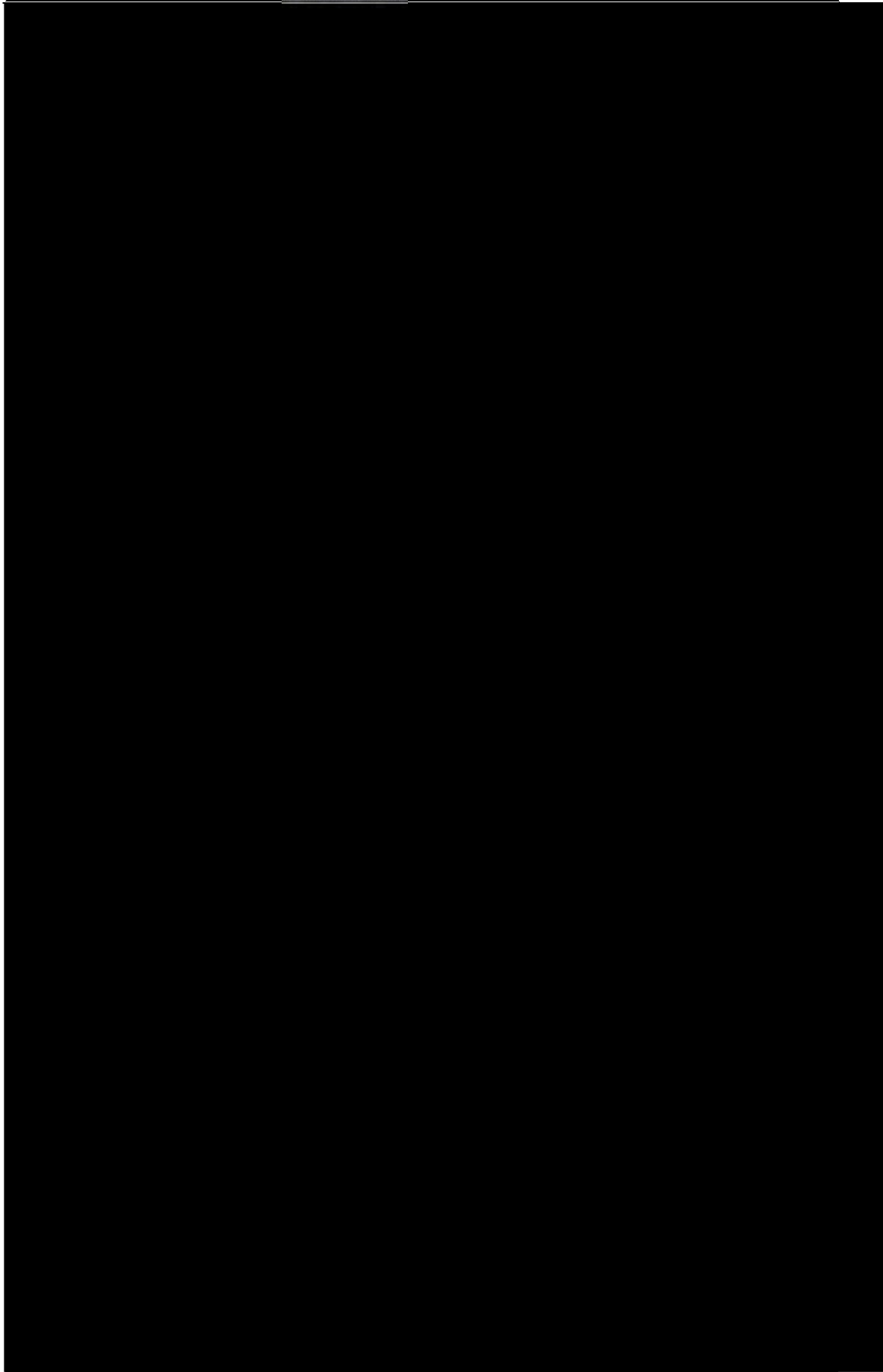
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)



Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

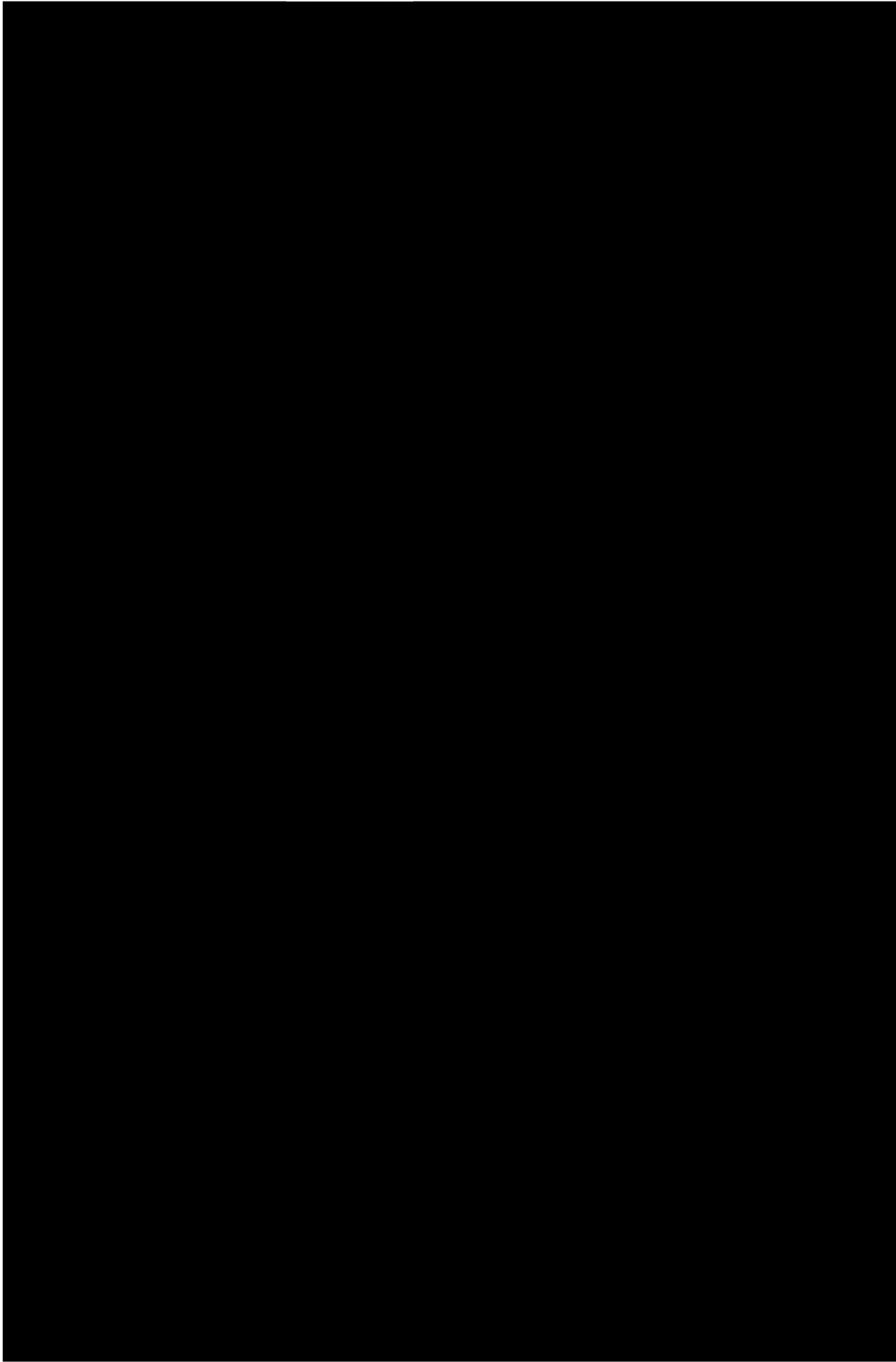


Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)



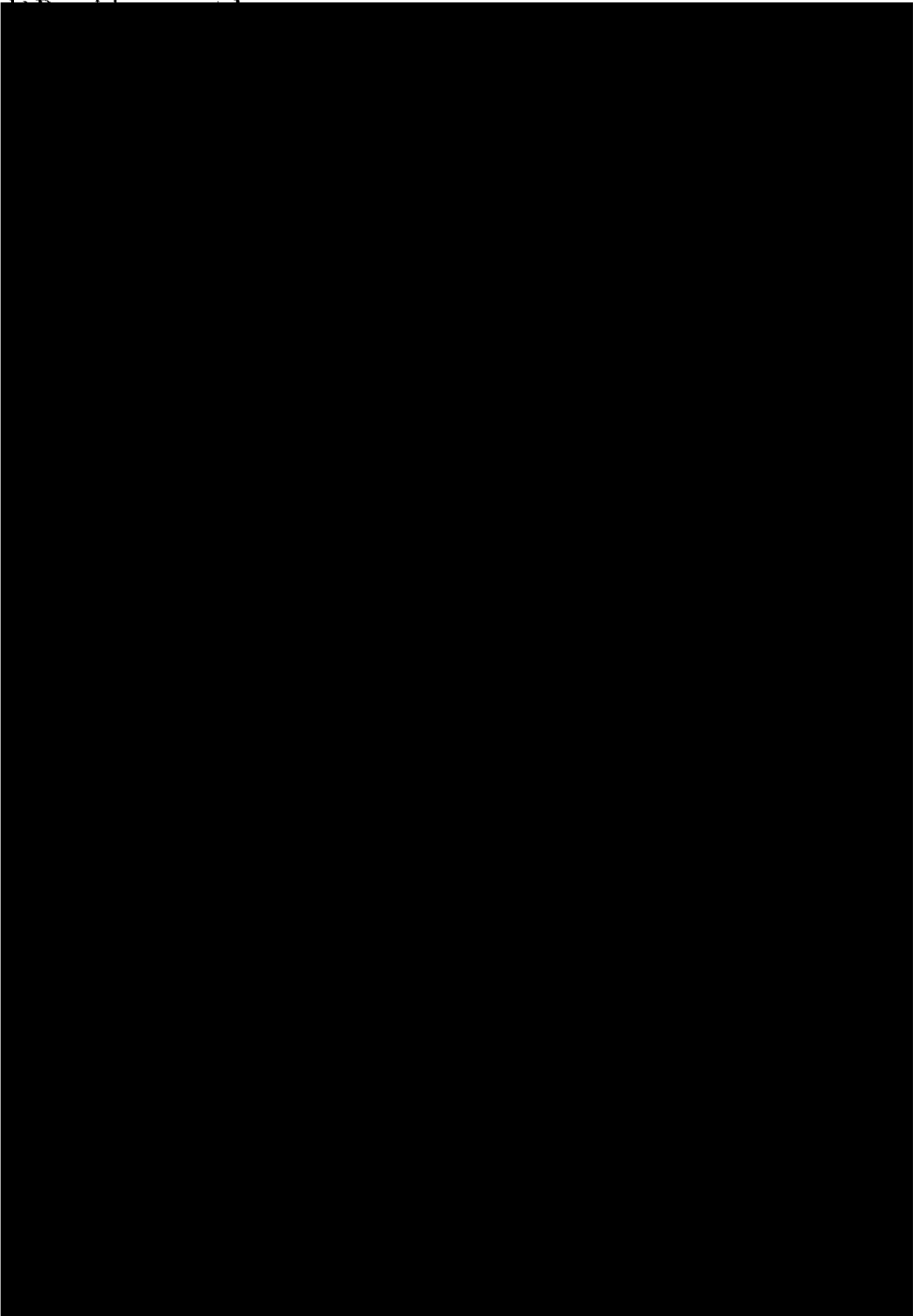
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



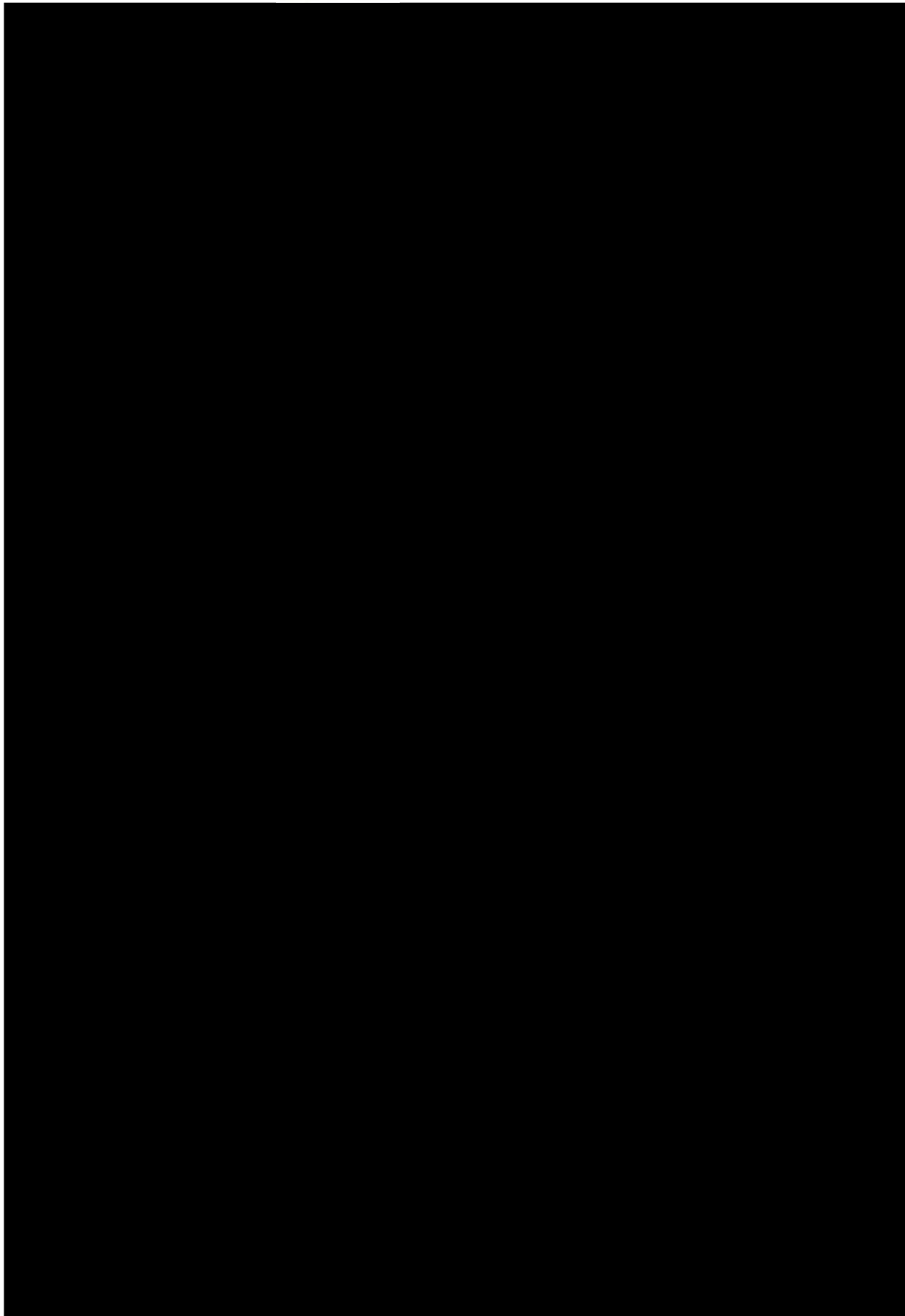
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



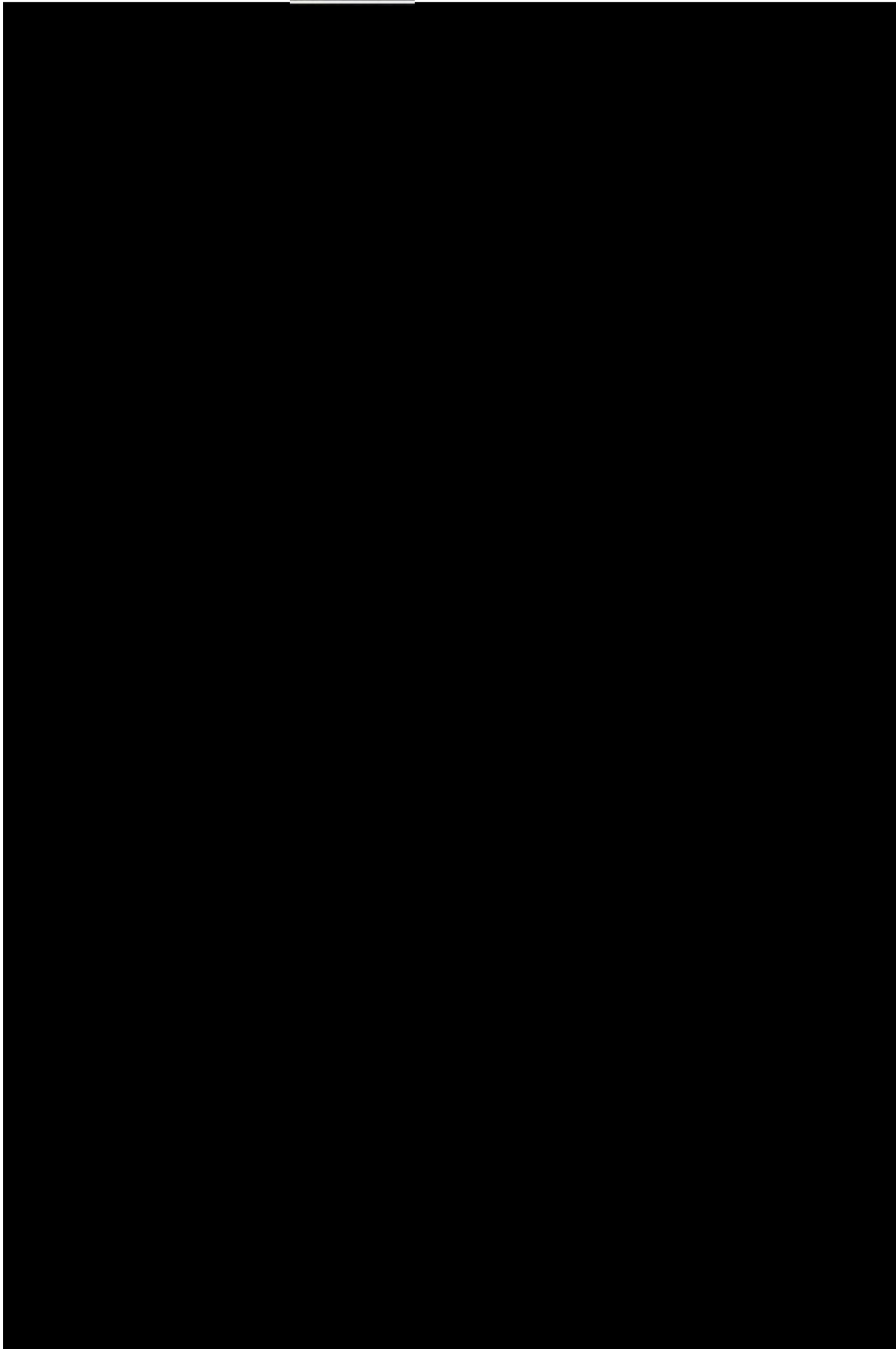
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

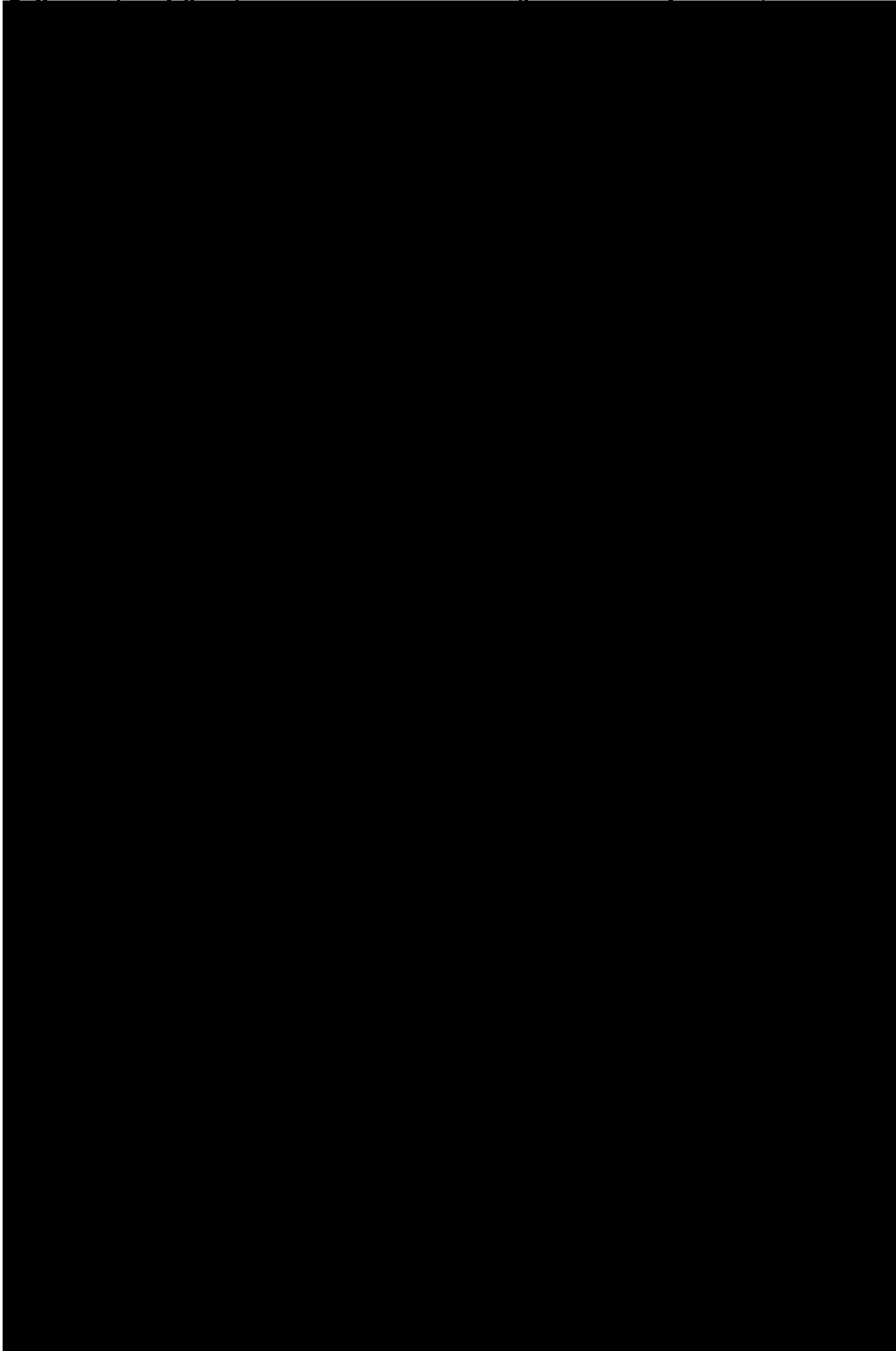
---





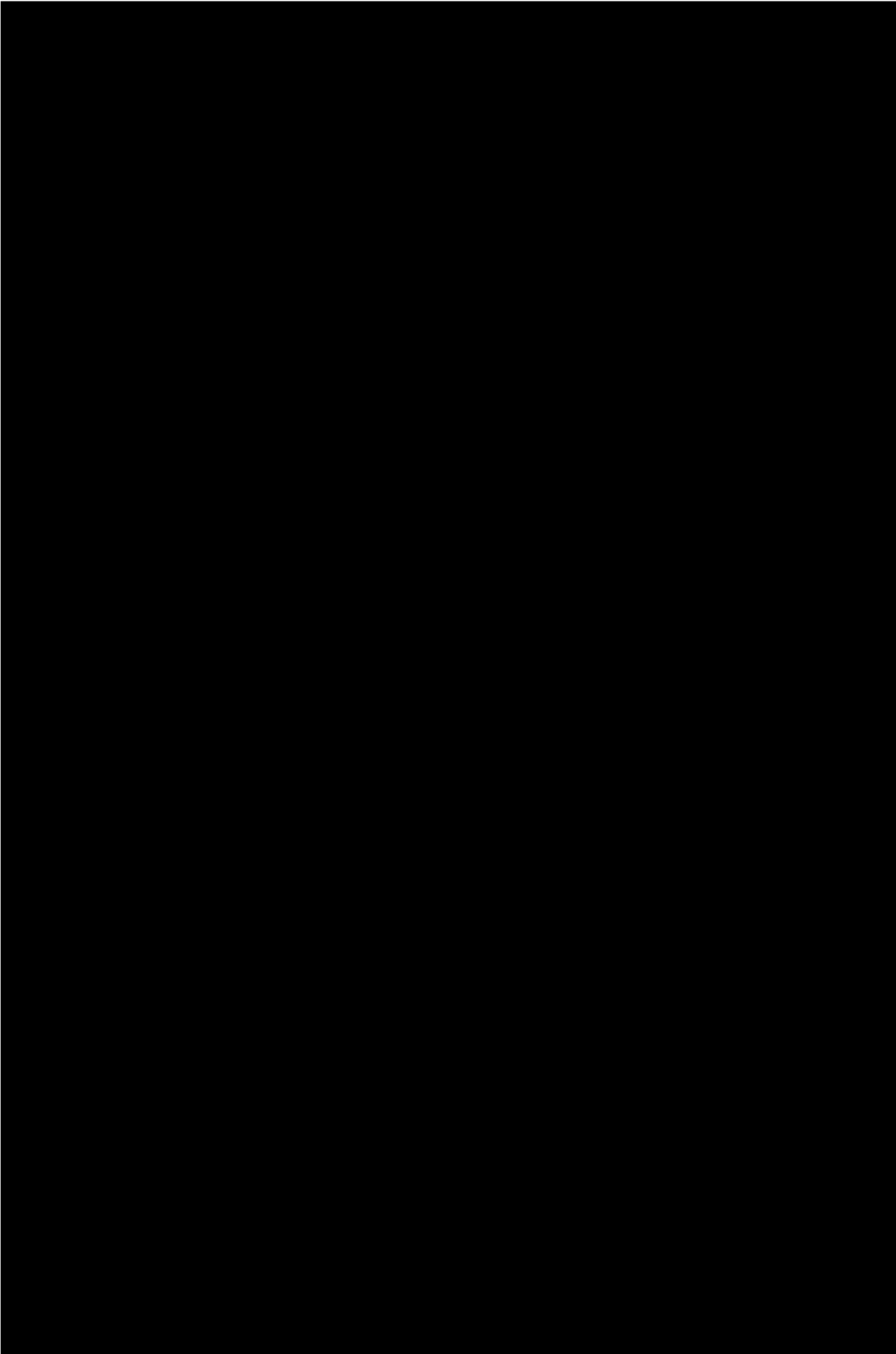
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



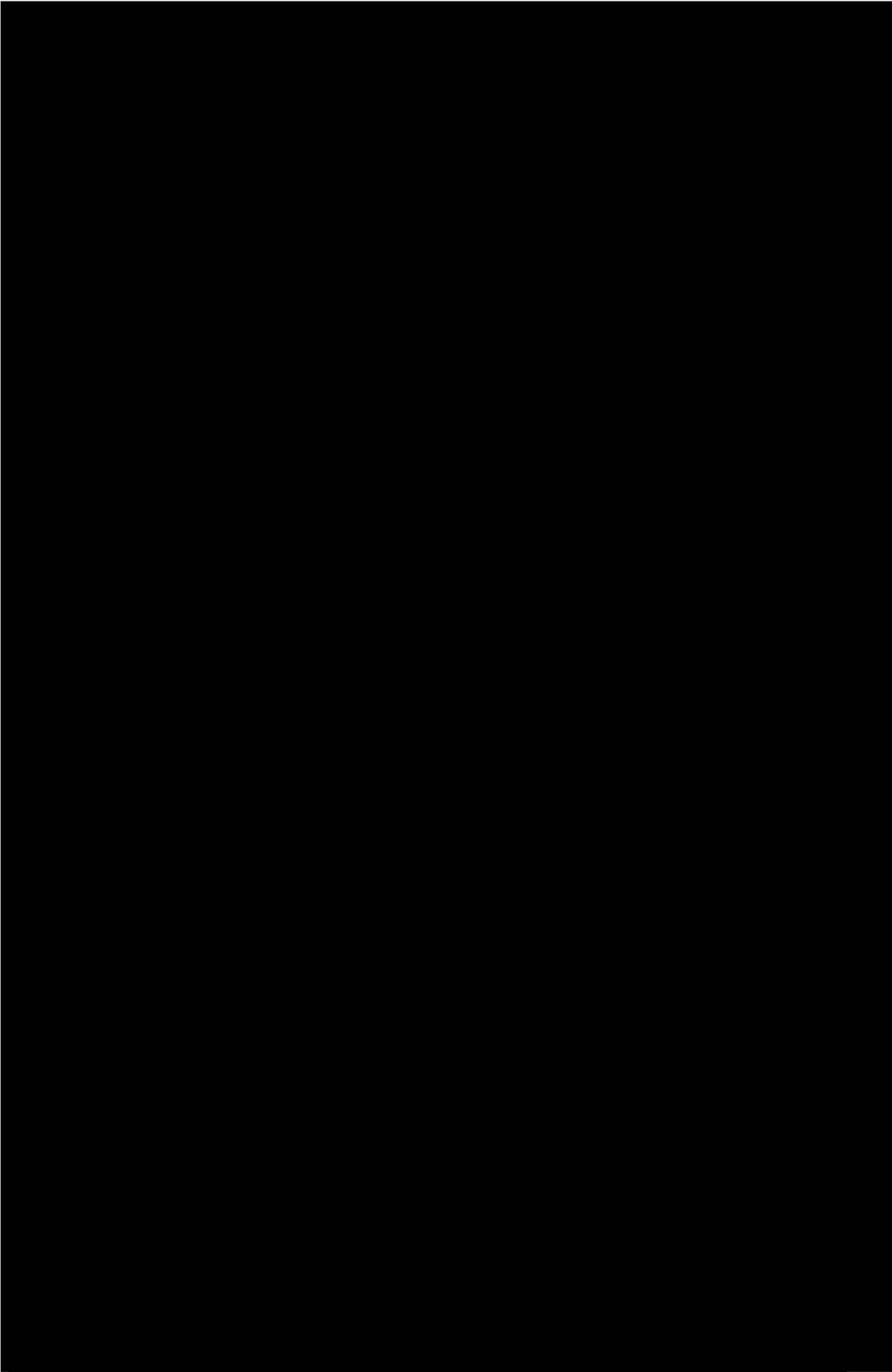
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



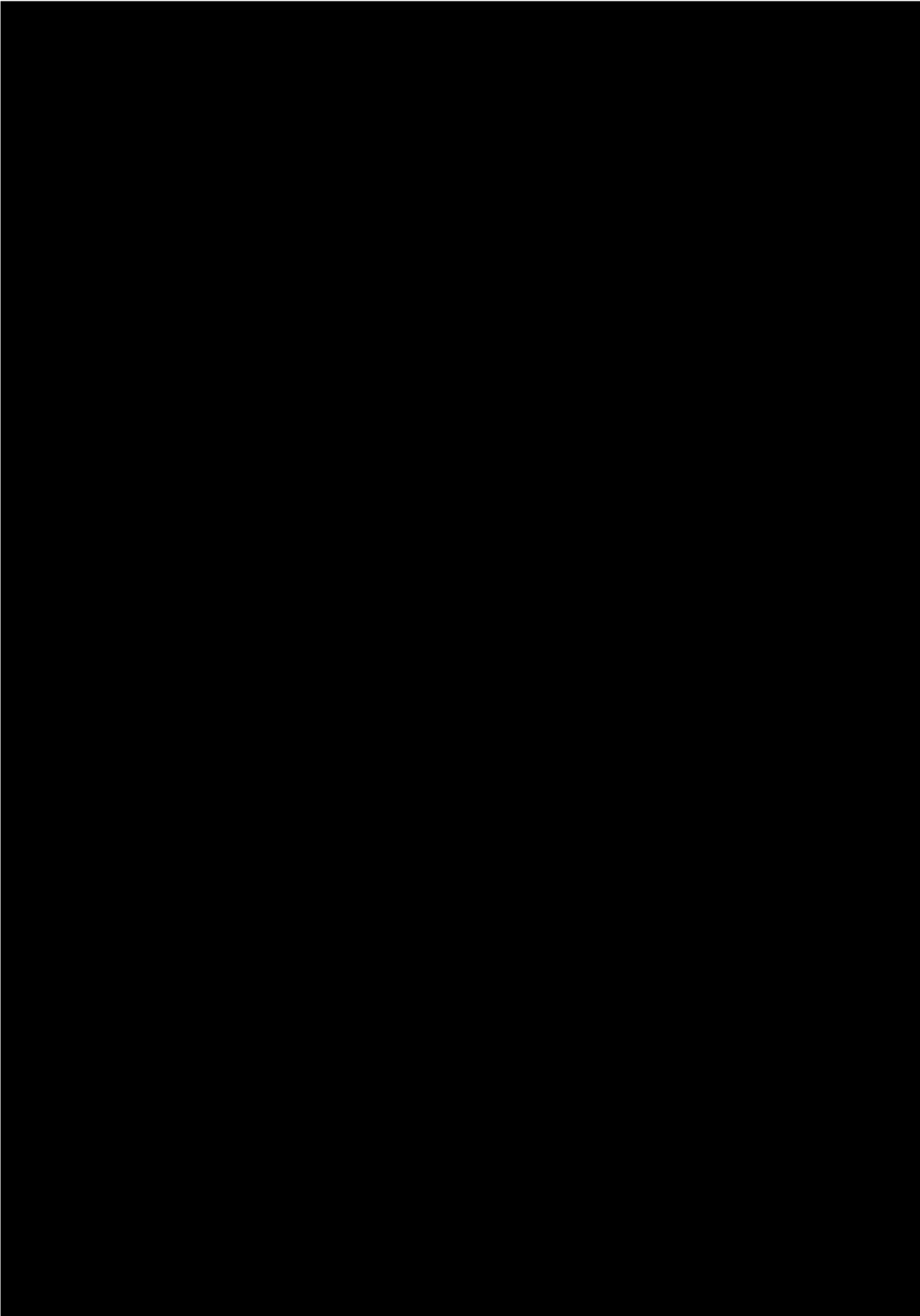
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



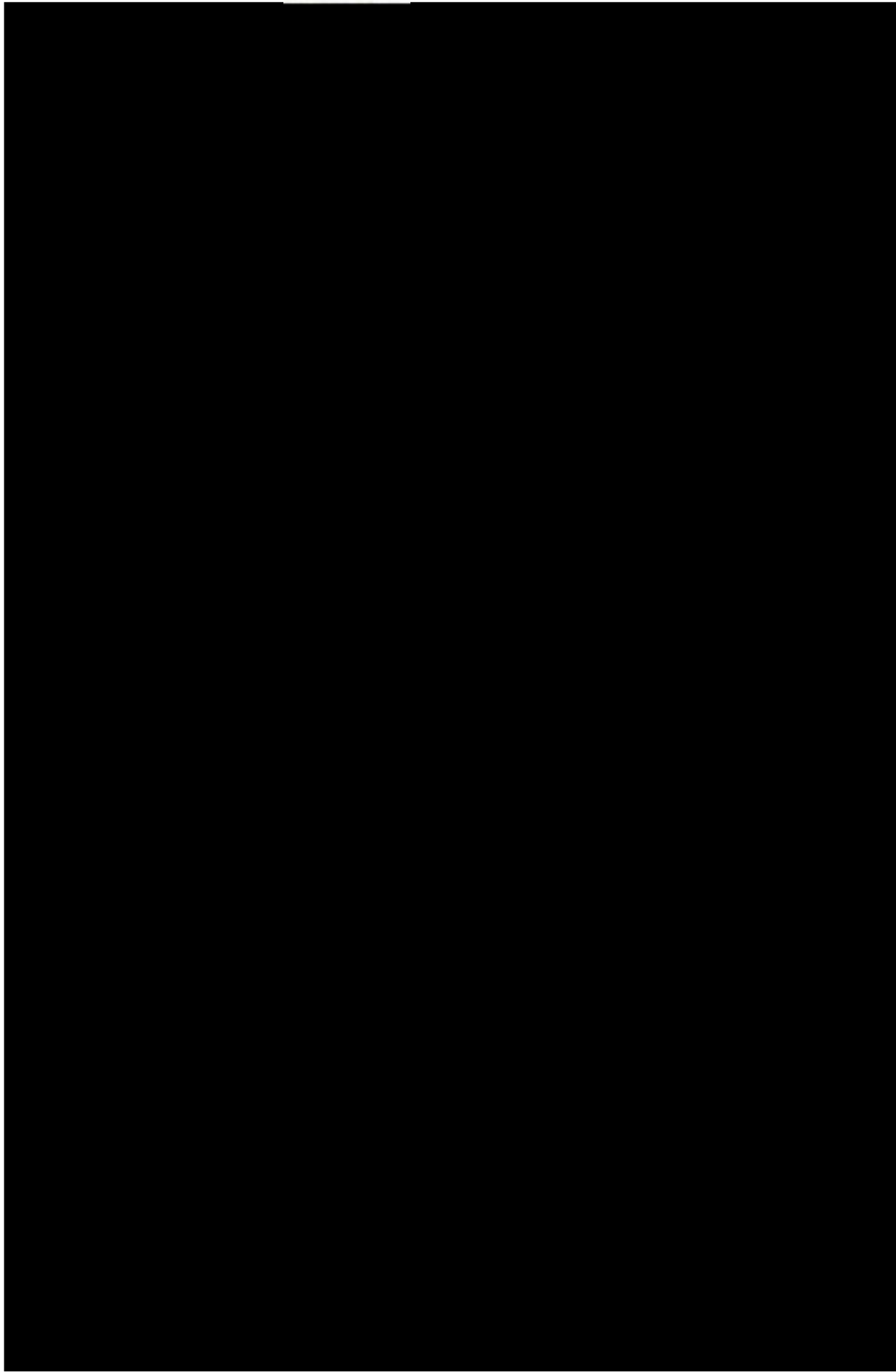
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



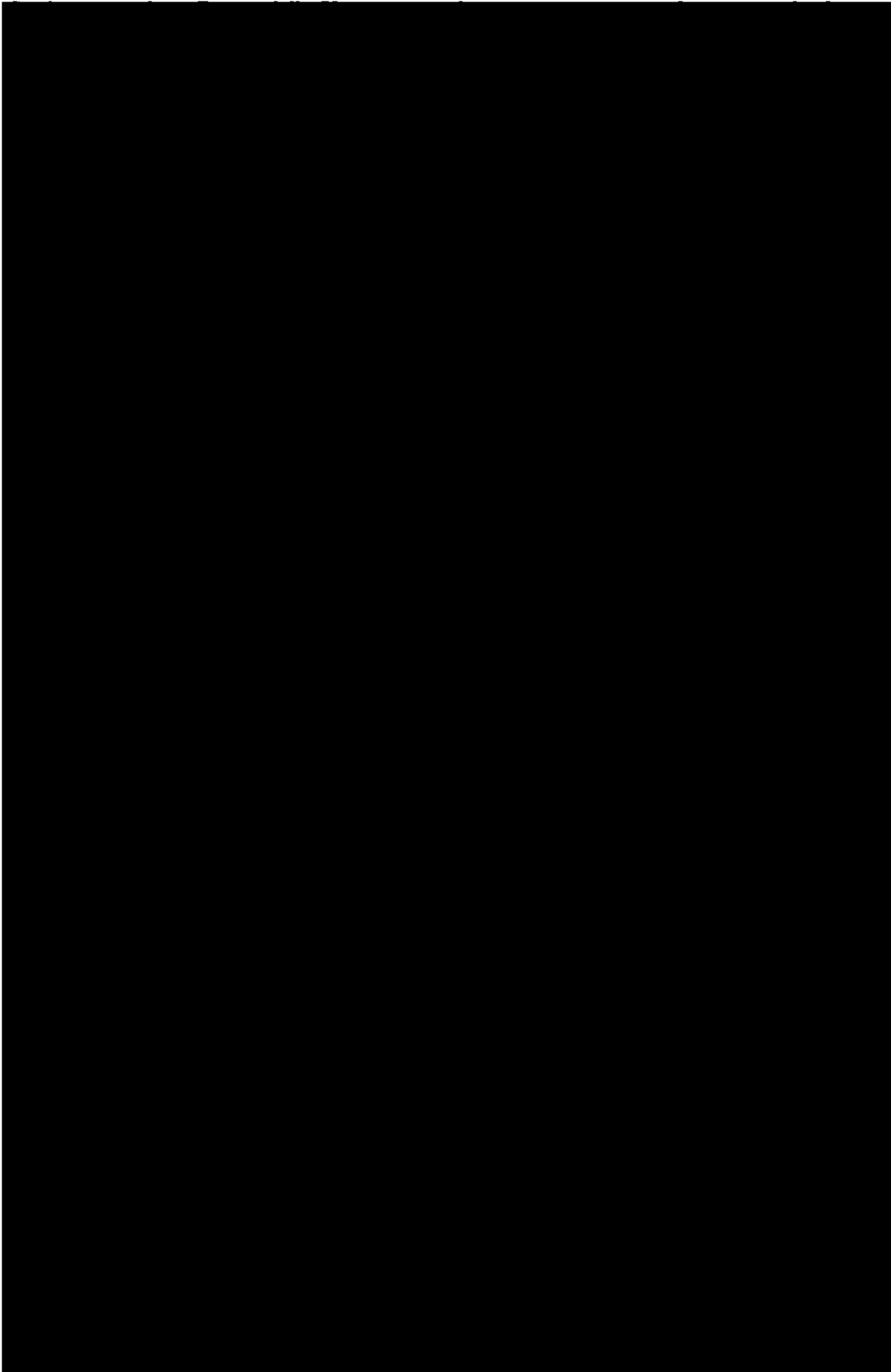
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



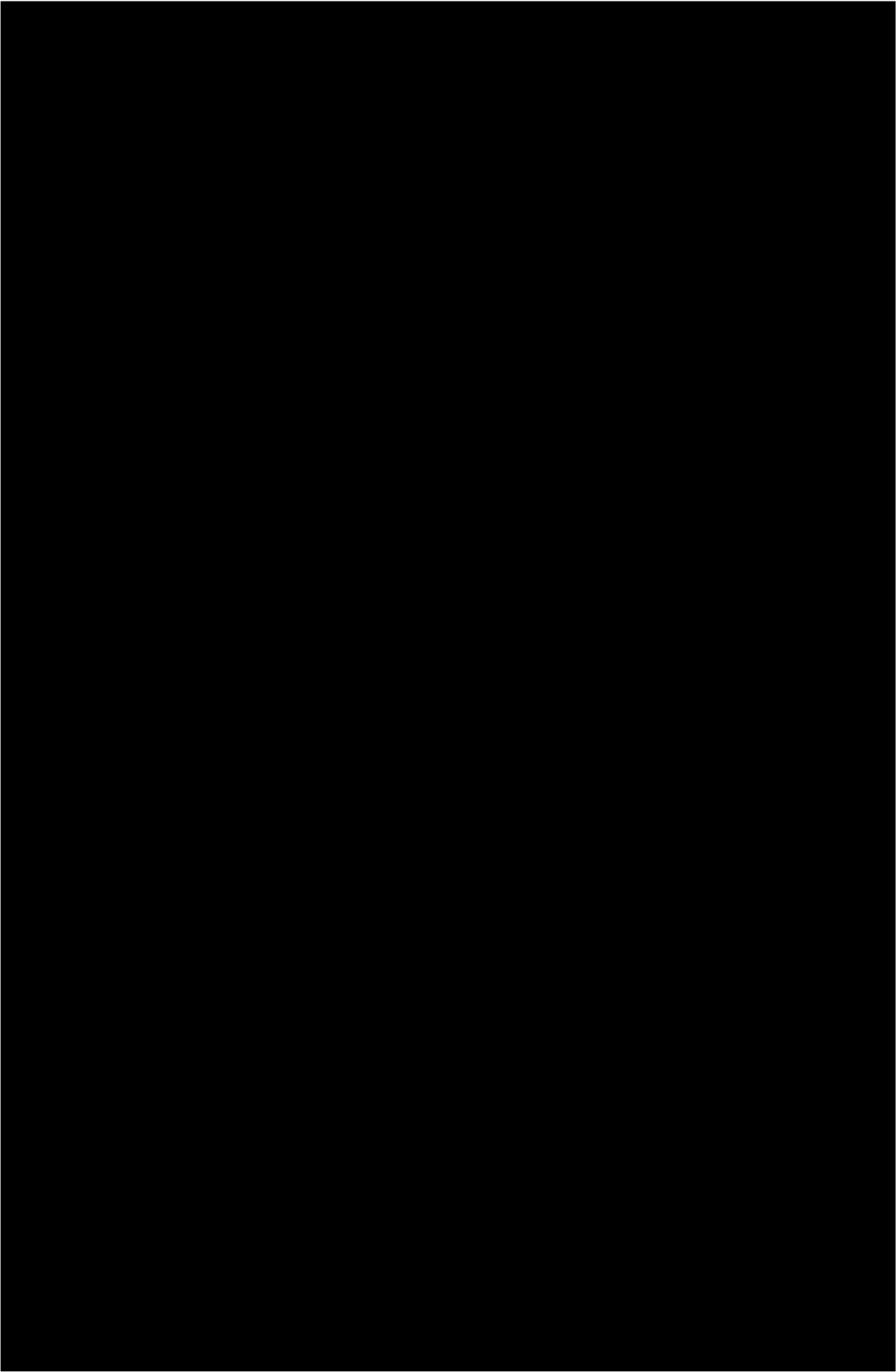
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



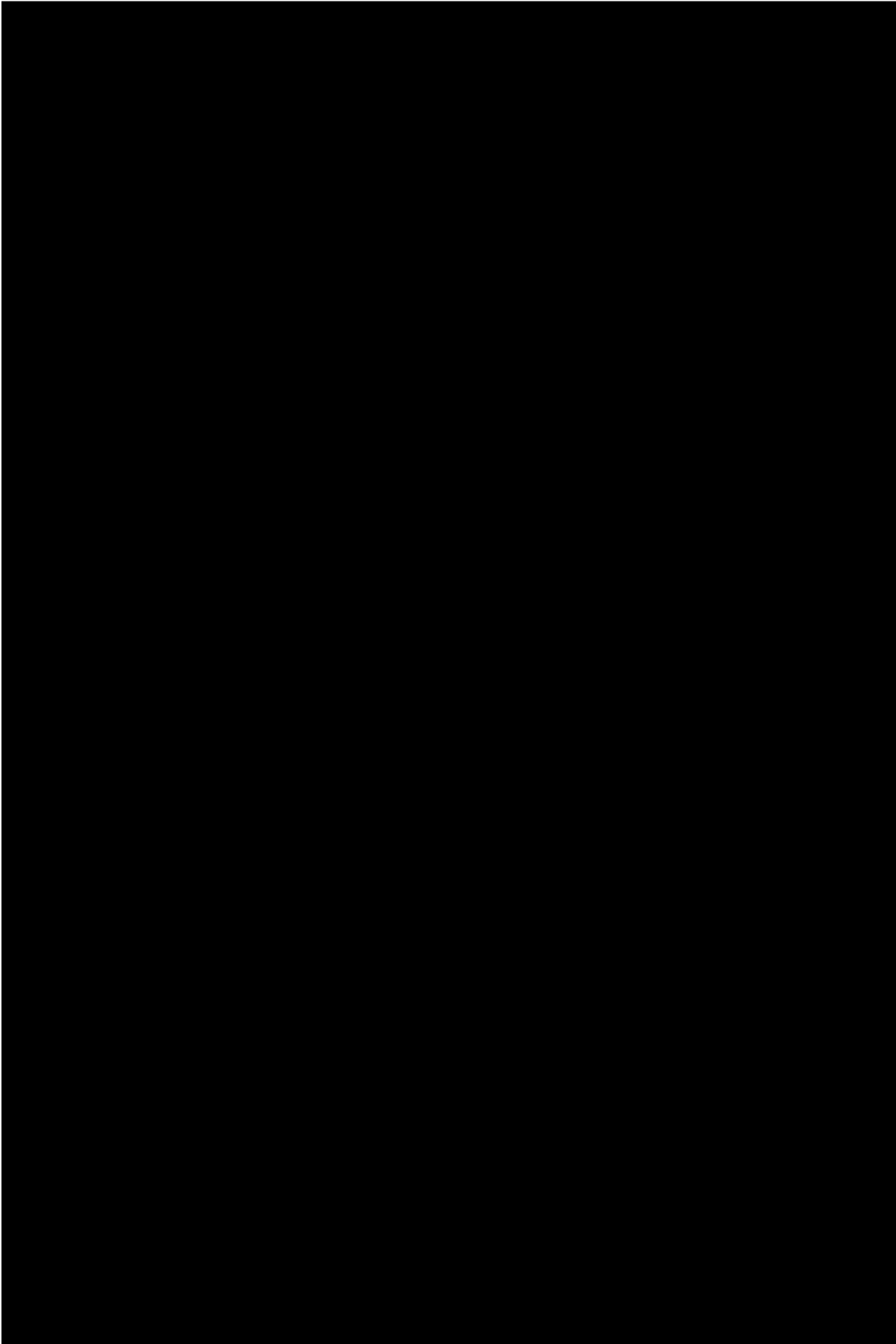
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

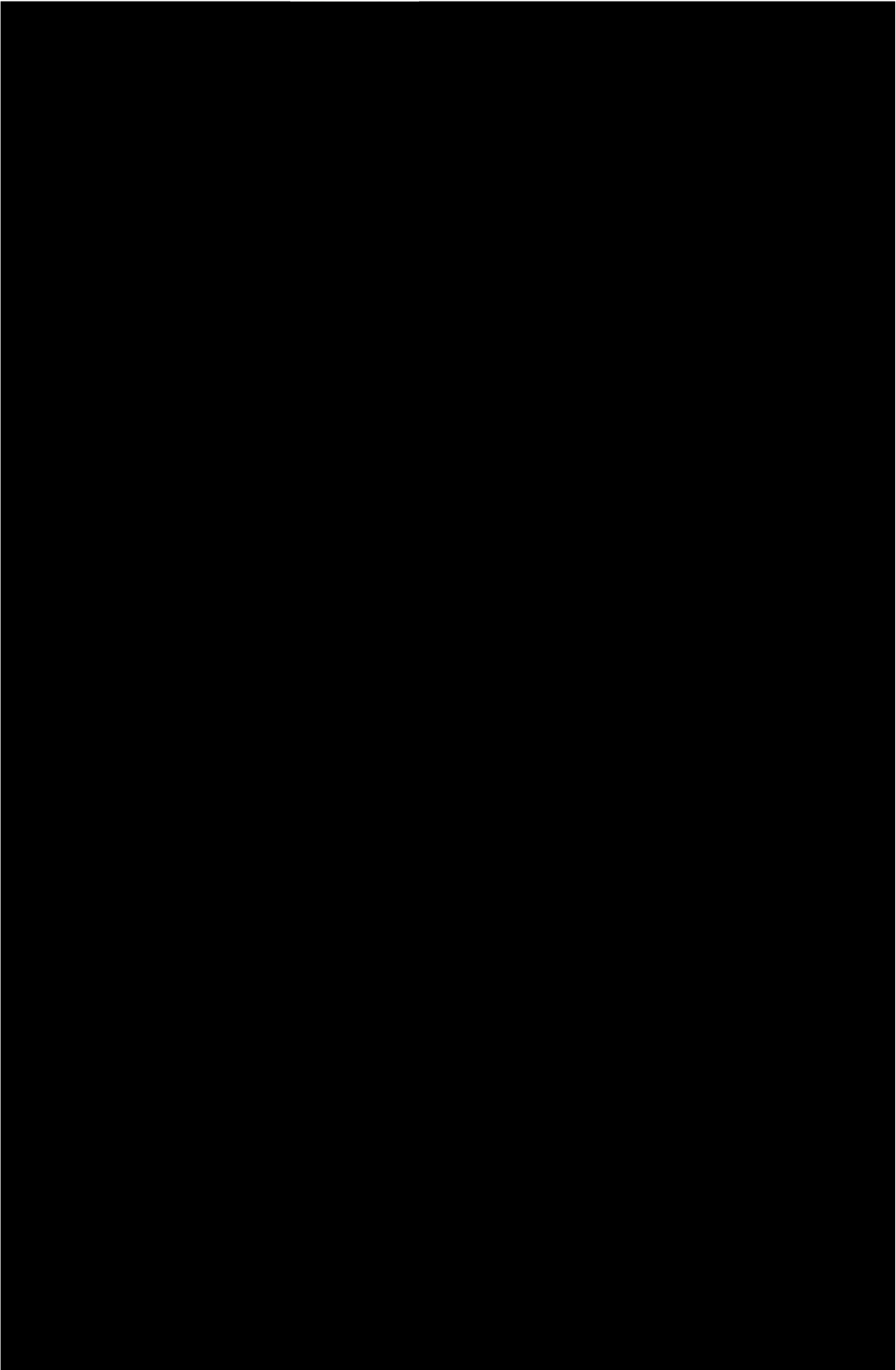
---



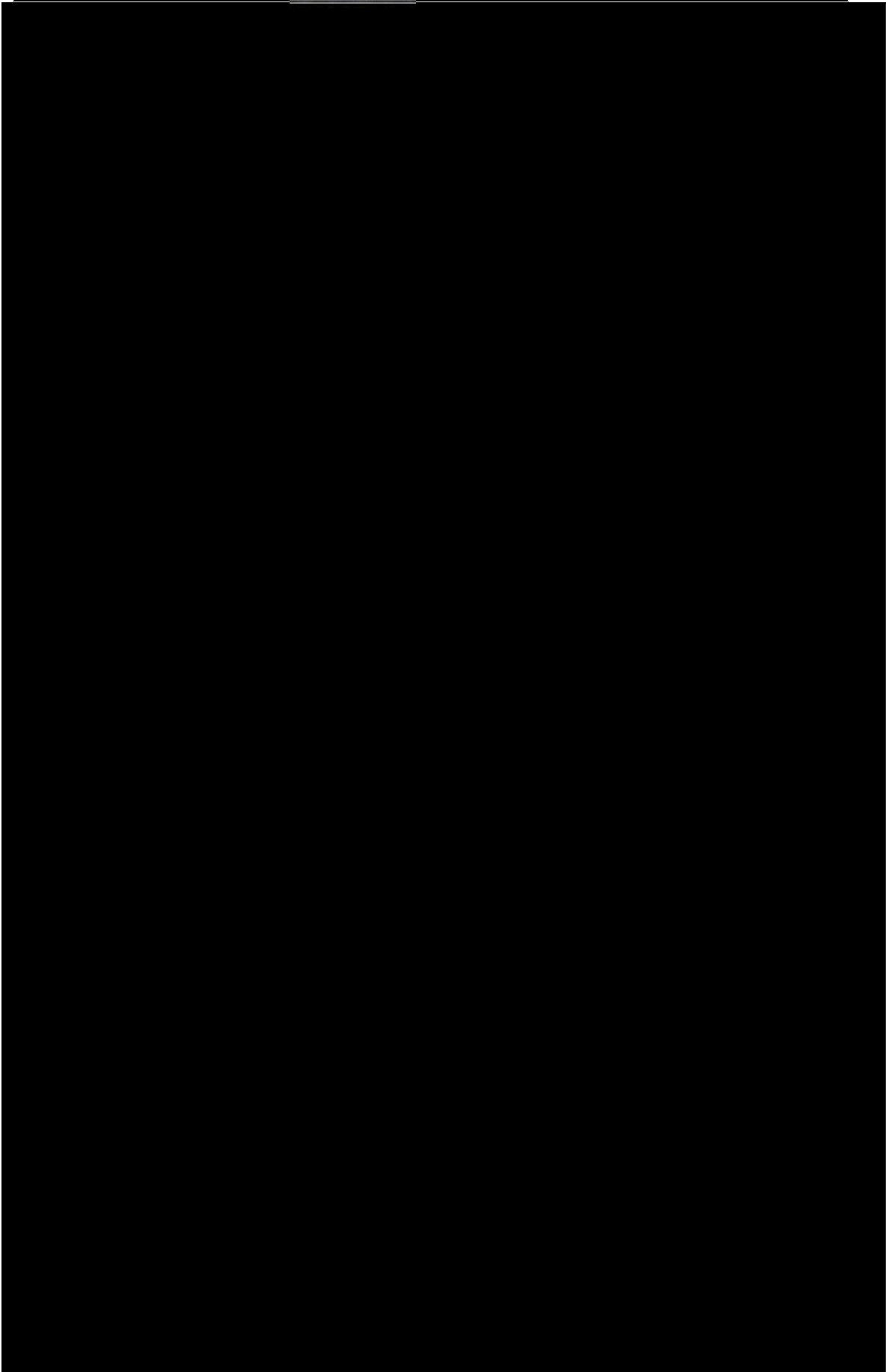


Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---

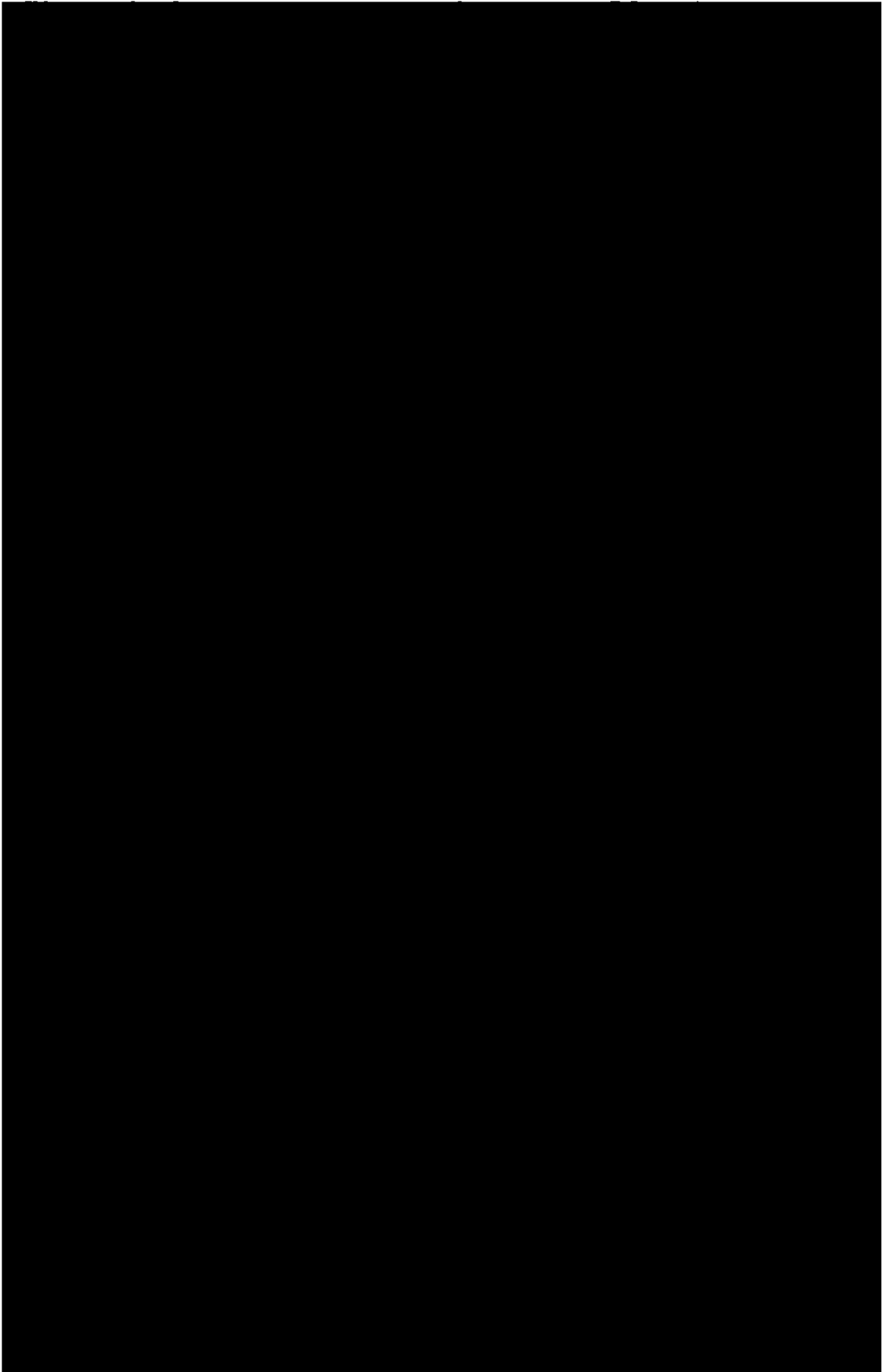


Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)



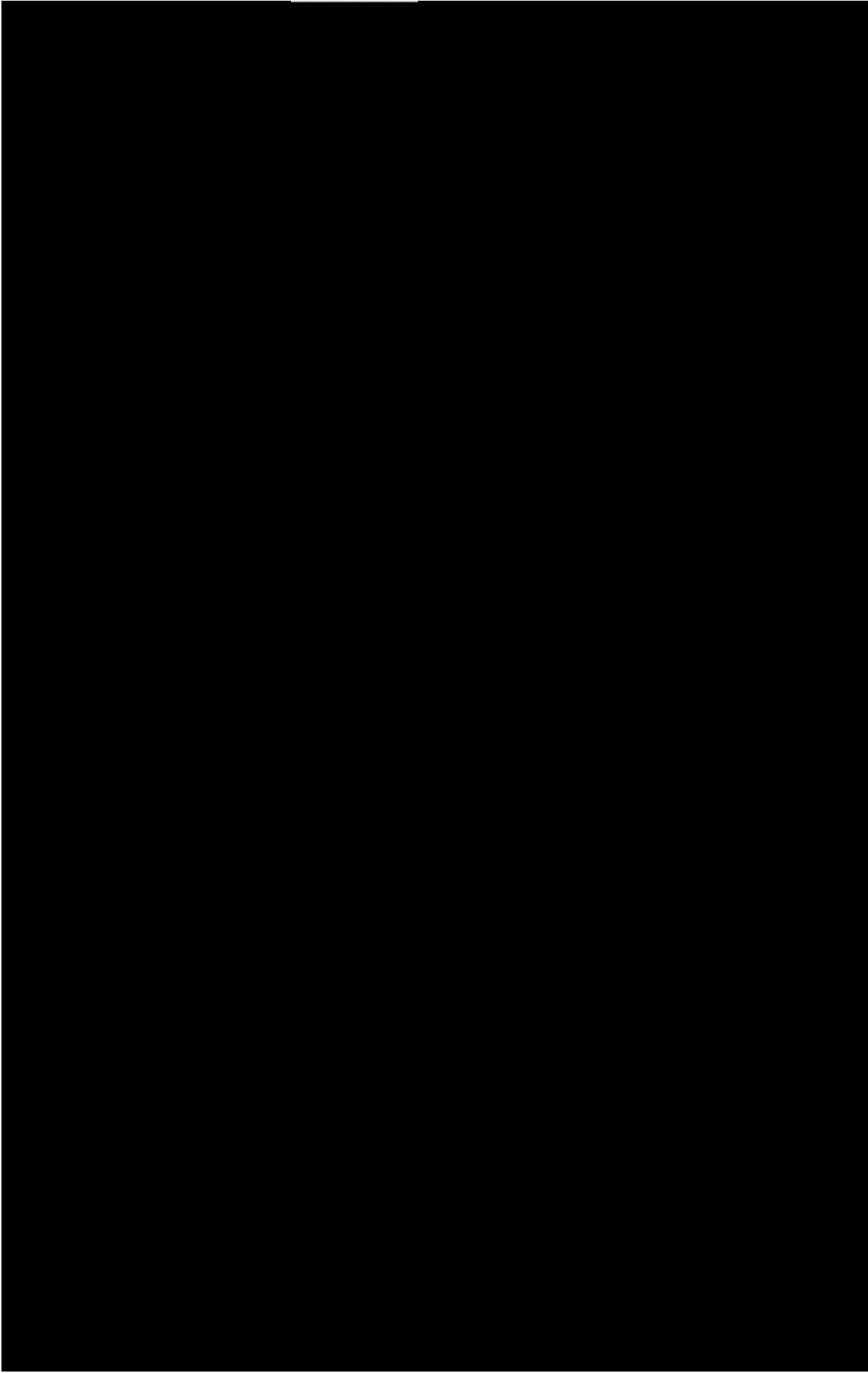
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---



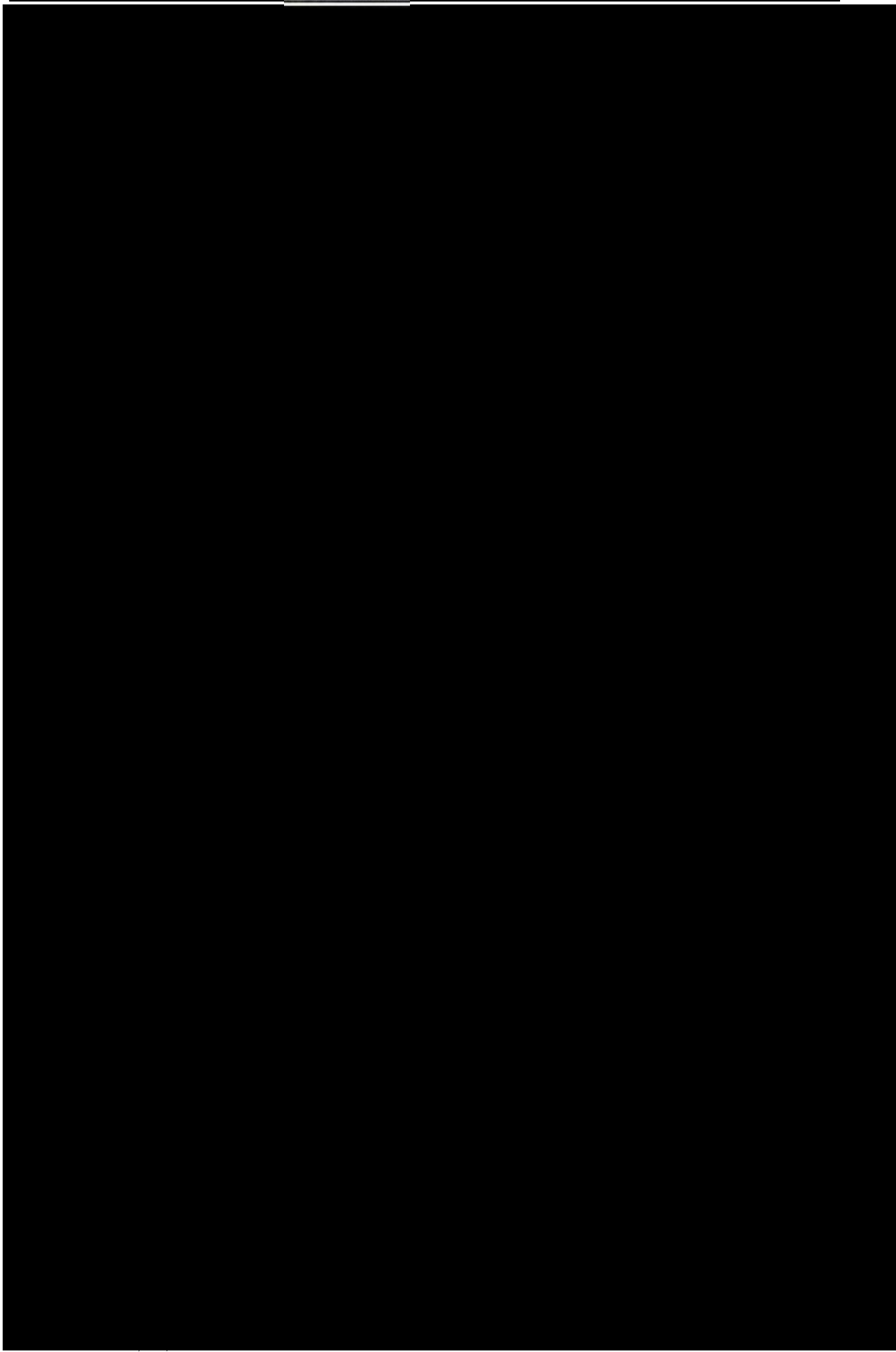
Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

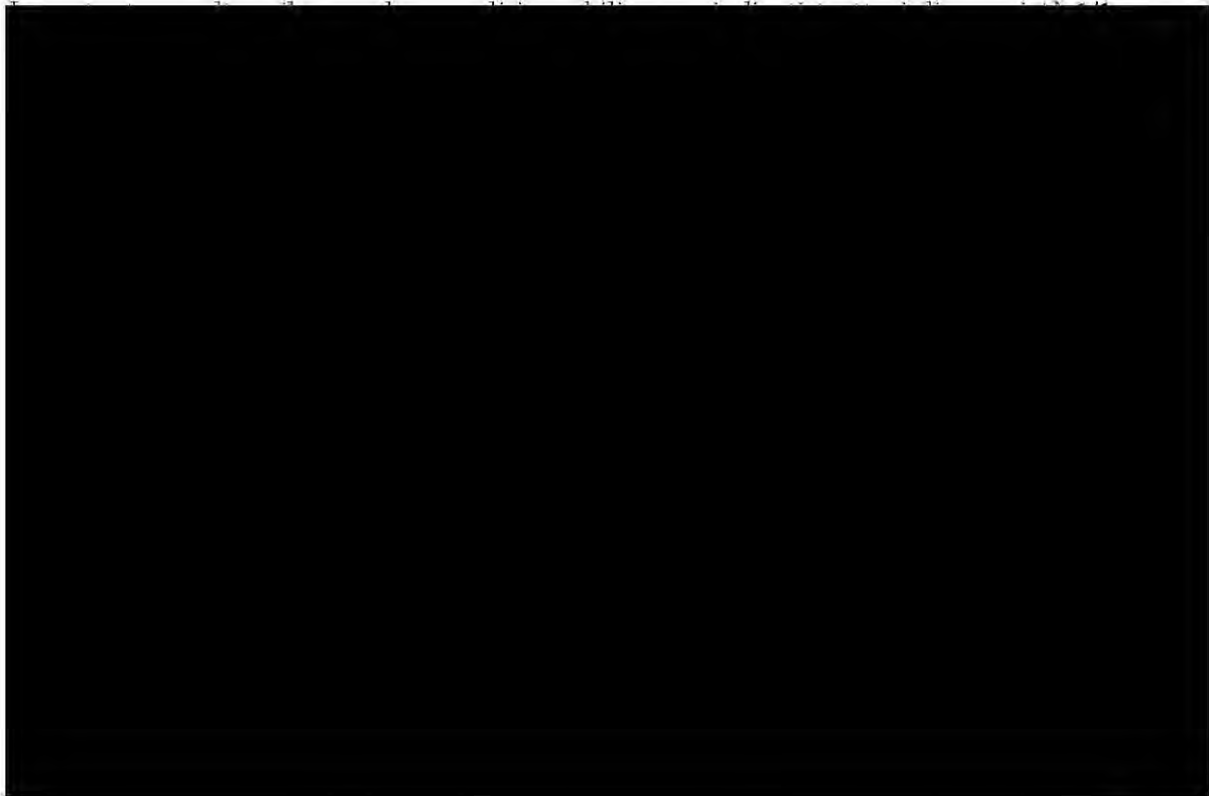
---



Studio Tecnico  
**CLAUDIO SOFIA Ingegnere**  
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno  
tel. 0586.1866563 - cell. 347.1850262  
email: [ingcsafia@live.it](mailto:ingcsafia@live.it) - [claudio.sofia@ingpec.eu](mailto:claudio.sofia@ingpec.eu)

---





Si riporta a seguire, sotto forma di tabella riassuntiva, l'elenco di tutti gli immobili oggetto di perizia con riportata la stima del valore attuale di mercato e il più probabile importo ricavabile attraverso vendita per mezzo di asta giudiziaria, così come in risposta al Quesito posto:

IMMOBILI	Valore di mercato (€)	Più probabile importo ottenibile attraverso asta giudiziaria (€)
<i>Proprietà 1/1 xxxxx</i>		
Lotto 3 (Capoliveri)	558.000,00	450.000,00
Lotto 4 (Cecina)	805.000,00	605.000,00
Lotto 5.a (Donoratico)	16.000,00	13.000,00
Lotto 5.b	5.500,00	4.700,00
Lotto 5.c	4.000,00	3.500,00
Lotto 5.d	4.000,00	3.500,00
Lotto 6.b	20.000,00	13.500,00
Lotto 6.c	7.000,00	5.500,00

Lotto 7	(Sassetta)	120.000,00	85.000,00
Lotto 8.a	(Vada)	6.300,00	5.000,00
Lotto 8.b		6.300,00	5.000,00
Lotto 8.c		6.300,00	5.000,00
<i>Proprietà 1/2 xxxxx</i>			
<i>Proprietà 1/1 xxxxx</i>			
<i>Proprietà 2/9 xxxxx</i>			
<i>Proprietà 1/9 xxxxx</i>			
<i>Proprietà 1/1 xxxxxxx</i>			
Lotto 9	(Rosignano S.)	205.000,00	165.000,0
Lotto 10	(Rosignano S.)	412.500,00	330.000,00

--	--	--	--

Certo di aver ottemperato a quanto richiestomi e restando disponibile ad ogni chiarimento qualora si rendesse necessario, distintamente saluto

Ing. Claudio Sofia

DATA 26/11/2019



*In allegato si riportano le documentazioni inerenti gli immobili oggetto di perizia, tra cui:*

**ALLEGATO 1:**

- fotografie scattate da sopralluogo
- planimetrie e visure catastali
- documenti urbanistici

**ALLEGATO 2:**

- visure ipocatastrali

**ALLEGATO 3:**

- varie