

TRIBUNALE DI LIVORNO

Sez. Fallimentare - C.P. N° 16/2012 - Cron. 306/13

Concordato Preventivo

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Ing. Claudio Sofia, libero professionista con studio in Livorno, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Livorno al n. 1603 ed all'Albo dei Periti di codesto Tribunale, a seguito d'incarico ricevuto dal Commissario Giudiziale Dott. Juri Scardigli, redige la presente relazione.

PREMESSA

Gli immobili che nel complesso costituiscono oggetto d'incarico consistono in appartamenti, garages e preselle di terreno, che per ubicazione specifica possono suddividersi convenzionalmente in sette raggruppamenti distinti, tutti comunque siti nell'ambito del territorio del **Comune di Livorno**:

- 1 - immobili presso Via Donnini, ex "Albergo Commercio";
- 2 - immobili presso Via dell'Ambrogiana;
- 3 - immobili presso Via della Torretta (complesso "Scali delle Macine" - Ambito 1);
- 4 - immobili presso Scali delle Macine (complesso "Scali delle Macine" - Ambito 2);
- 5 - immobili presso Via dell'Industria (complesso "Scali delle Macine" - Ambito 3);
- 6 - immobili presso Piazza Villa Chayes;
- 7 - terreni presso Via Goito, Via Calatafimi e Via Corcos.

DESCRIZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI

1) BENI NEL COMUNE DI LIVORNO, VIA DONNINI, ex "ALBERGO COMMERCIO":

Gli immobili risultano ubicati in Via Donnini, al civico 11, a poca distanza dalla stazione ferroviaria ed ad 1km dal centro città; il complesso può scindersi in due porzioni immobiliari: un fabbricato su quattro livelli, fronte strada, costituente l'ex struttura alberghiera e completamente ristrutturato, mentre sul retro troviamo un terreno (ad oggi uno scavo aperto accantierato) ove in progetto è prevista l'edificazione di un corpo

garages interrato e di due unità abitative in elevazione. Catastalmente, i beni immobili di proprietà risultano attualmente così censiti (vedi anche estratto di mappa e visure allegate) al Foglio 21 del NCEU Comune di Livorno:

- Part. 173, Sub 604, appartamento, cat. A/2 di classe 3, vani 3.5, rendita € 524,20; L'unità risulta costituita da soggiorno, angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno e una camera, cantina accessibile tramite scala a chiocciola interna e piccolo resede.

Unità n.2 Piano Terra (a sx per chi guarda il fabbricato dalla pubblica via)

- Part. 173, Sub 605, appartamento, cat. A/2 di classe 3, vani 3.5, rendita € 524,20; L'unità risulta costituita da soggiorno/pranzo, angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, cantina accessibile tramite piccolo ascensore interno e piccolo resede.

Unità n.3 Piano Secondo (a dx per chi guarda il fabbricato dalla pubblica via)

- Part. 173, Sub 609, appartamento, cat. A/2 di classe 3, vani 3.5, rendita € 524,20;

- Part 173, Sub 612, cantina, cat. C/2 di classe 8, mq 9, rendita € 35,79;

L'unità risulta costituita da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, piccolo balcone, bagno e una camera, cantina al piano interrato. ***OMISSIS***

Unità n.4 Piano Secondo (a sx per chi guarda il fabbricato dalla pubblica via)

- Part. 173, Sub 608, appartamento, cat. A/2 di classe 3, vani 3.5, rendita € 524,20;

- Part 173, Sub 613, cantina, cat. C/2 di classe 8, mq 6, rendita € 23,86;

L'unità risulta costituita da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, piccolo balcone, bagno e una camera, cantina al piano interrato.

Unità n.5 Piano Terzo (a dx per chi guarda il fabbricato dalla pubblica via)

- Part. 173, Sub 611, appartamento, cat. A/2 di classe 3, vani 4, rendita € 599,09;

- Part 173, Sub 616, cantina, cat. C/2 di classe 8, mq 15, rendita € 59,65;

L'unità risulta costituita da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, wc, bagno e due camere, cantina al piano interrato.

Unità n.6 Piano Terzo (a dx per chi guarda il fabbricato dalla pubblica via)

- Part. 173, Sub 610, appartamento, cat. A/2 di classe 3, vani 3.5, rendita € 524,20;

- Part 173, Sub 617, cantina, cat. C/2 di classe 8, mq 7, rendita € 27,84.

L'unità risulta costituita da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, cantina al piano interrato.

Il fabbricato ex-Albergo Commercio, cui fanno parte le 6 unità prima descritte, risulta ristrutturato in virtù delle DIA prot. 10050/06 e prot. 5839/09, con relativa Attestazione di Abitabilità prot. 8265 del 29.01.2010.

I beni risultano catastralmente intestati correttamente a nome 2.

Come già fatto cenno precedentemente, in corrispondenza della corte interna posta sul retro del fabbricato principale ospitante le unità prima descritte, risulta insistere un lotto di terreno sul quale risulta in progetto la realizzazione di n.2 villette e di un corpo garages in seminterrato. Lo stato di fatto vede la sola realizzazione dello scavo e delle relative pareti laterali di contenimento in cemento armato; le opere risultano ad ogni modo iniziate, ma lo stato attuale del cantiere risulta sostanzialmente in abbandono. Al cantiere si accede attraverso un passaggio posto lateralmente rispetto al fabbricato principale. Le due villette sono previste su due livelli fuori terra oltre sottotetto, composte entrambe da un piano terra ospitante soggiorno, cucina e bagno, un piano primo con due camere, bagno e accessori, ed un piano sottotetto ospitante locali praticabili ma non abitabili (ciascun piano ha una superficie di circa 45 mq). I garages in progetto risultano complessivamente 13, dei quali 2 sono da assegnare alle citate villette mentre altri 2 vengono scorporati dalla presente stima poiché già eseguiti. Il costruendo complesso immobiliare è legittimato dal Permesso a Costruire n. 2/09 rilasciato dal Comune di Livorno il 20 gennaio 2009, con formale inizio lavori recante data 22 agosto 2012.

Catastralmente, i beni sopra menzionati risultano così censiti (vedi anche estratto di mappa, elaborato planimetrico e visure allegate) al Foglio 21 del NCEU Comune di Livorno:

Terreni sui quali sorgeranno n. 2 villette:

- Part. 173, Sub 602, area urbana, consistenza mq 162;
- Part. 173, Sub 603, area urbana, consistenza mq 162;

Garages / posti auto interrati:

- Part. 173, Subb 618-619-620-621-622-623-624-625-626-629-630, tutti classificati "in corso di costruzione", ovvero senza rendita assegnata.

Previo sopralluogo in sito, ove si è potuto operare col rilievo fotografico allegato nonché verificare la reale consistenza dei beni oggetto di stima, si è proceduto con la ricerca del più probabile valore di mercato di tutti i beni sopra menzionati, col supporto della banca dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di zona, nonché da una ricerca presso le agenzie immobiliari di zona anche per meglio appurare l'attuale situazione di mercato di per sé assai precaria sostanzialmente su tutto il territorio nazionale.

I beni ricompresi nel fabbricato principale con ingresso dal civico 11 possono giudicarsi di per sé in buono stato di conservazione giacché di sostanziale nuova realizzazione; termoa autonomi e con le necessarie dotazioni a livello impiantistico, presentano pavimentazione in grés, porte tamburate e discrete finiture a livello di intonaci e tinteggiatura. Tali appartamenti si differenziano sostanzialmente per piano, affacci e numero di vani interni. Per quanto invece alla descrizione del terreno posto sul retro e sulla futura edificazione, si può far esclusivo riferimento ai relativi progetti approvati ed

alla documentazione fotografica allegata; per questi ultimi si può procedere alla stima solo tramite valore di trasformazione.

Tenuto conto di tutti i fattori prima menzionati, il più probabile valore di mercato attuale dei beni immobili appena descritti può essere così riassunto:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® *OMISSIS*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Unità n.6 Piano Terzo (a dx per chi guarda il fabbricato dalla pubblica via)

- Part. 173, Sub 610, appartamento, cat. A/2 di classe 3, vani 3.5, rendita € 524,20;

- Part 173, Sub 617, cantina, cat. C/2 di classe 8, mq 7, rendita € 27,84.

[mq 67 (appart.) x 2250 + mq 9 (cantina) x 900] = € 158.850,00

che arrotondiamo ad **€ 160.000,00** (euro centosessantamila/00);

Per quanto in merito alle **2 villette e i garages in progetto**, è doveroso fare talune considerazioni sia a livello di ricavi che di costi di realizzazione.

Per quanto concerne i **9 (nove) posti auto** / garages interrati ancora da realizzare:

- Part 173, Subb 618-619-620-621-622-623-624-625-626-629-630;

SCHEMA RIASSUNTIVO

A seguire si riportano i valori desunti per ciascun gruppo di beni cui si è fatta menzione in perizia, attualmente di proprietà, 30492:

1 - immobili presso Via Donnini, ex "Albergo Commercio":

Unità n.6 - € 160.000,00

Terreno (progetto 2 villette e autorimessa) - € 100.000,00

OMISSIS

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

Ing. Claudio Sofia

DATA: 23/09/2013