

Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio **47**, Particella n° **1120**, Sub. **633**, Cat. **A/10**, classe **4**, Vani. **10**, R.C. **€ 3.589,38**, si segnala che risultano incongruenti i dati relativi al classamento (sup. catastale) rispetto a quanto presente sul posto.

6) Stato di occupazione dell'immobile: al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero ed in uno stato di abbandono, con presenza di attrezzature varie da ufficio e materiale contabile, l'accesso è stato garantito dal Custode Giudiziario Dott. Alessandro VANNI al quale erano state consegnate tutte le chiavi di accesso degli immobili oggetto di procedura.

Da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno (all. n° **05**) è scaturito che per l'immobile in parola non sono risultati registrati di affitto e/o simili per l'immobile in questione.

Il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate faceva presente inoltre che Non è possibile accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione, comodato ed uso posti in essere nel periodo 10 aprile 1997 – 11 marzo 1999 in quanto gli atti registrati in tale periodo ed altri di cui questo ufficio ancora non è a conoscenza sono stati oggetto dei furti subiti dal soppresso Ufficio del Registro di Livorno nel mese di luglio 1999 .

- LOTTO QUATTRO -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. n°101



Piena proprietà di unità immobiliare destinata ad uffici posta in Comune di Livorno Via grotta delle Fate 41, piano primo raggiungibile sia mediante ascensore che con scale esterne, costituita da due uffici, tre disimpegni, due blocchi di servizi igienici, due ripostigli e due piccole logge in corrispondenza dell'arrivo delle rampe di scale esterne e ampia corte esterna. Confini: area di corte esterna su tre lati e unità immobiliari sub. 624, 625 e 626 sull'ultimo lato.



DIRITTI REALI [REDACTED] con sede in Livorno, Via Grotta delle Fate 41, C.F. [REDACTED] per la **piena proprietà**.

STATO DI POSSESSO: al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero ed in uno stato di abbandono, con presenza di attrezzature varie da ufficio, arredi e materiale contabile, l'accesso è stato garantito dal Custode Giudiziario Dott. Alessandro VANNI al quale erano state consegnate tutte le chiavi di accesso degli immobili oggetto di procedura.

Il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate faceva presente inoltre che Non è possibile accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione, comodato ed uso posti in essere nel periodo 10 aprile 1997 - 11 marzo 1999 in quanto gli atti registrati in tale periodo ed altri di cui questo ufficio ancora non è a conoscenza sono stati oggetto dei furti subiti dal soppresso Ufficio del Registro di Livorno nel mese di luglio 1999.

pag. n°102



VENDITA SOGGETTA AD IVA: la presente vendita è soggetta normativa IVA.

POSSIBILITÀ DI RICHIEDERE LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LA PRIMA CASA:

trattasi di immobile direzionale.

DIRITTO DI PRELAZIONE EX ART. 9 D.LGS. n° 122/2005: non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al sopra citato articolo di legge.

DIVISIBILITA' DEL BENE: non necessaria in quanto il pignoramento colpisce l'intera proprietà.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI: lo scrivente ha più volte fatto richiesta all'amministratore condominiale di inviare le notizie ed i conteggi necessari alla presente procedura:

- in data 14/11/17 lo scrivente inoltrava a mezzo mail all'amministrazione condominiale dei beni posti in Livorno la richiesta delle informazioni come da quesito;
- in data 15/11/17 la suddetta amministrazione rispondeva a mezzo mail (all. n° 38) indicando però un importo complessivo del debito (diverse migliaia di euro), pertanto lo scrivente in data 18/01/18 (all. n° 39) previo precedenti rapporti telefonici richiedeva la suddivisione del debito in base alle unità oggetto di esecuzione (n° 7 immobili);
- in data 22/01/18 veniva inviata dall'amministrazione una mail (all. n° 40) con la suddivisione delle spese che però non era precisa nei conteggi e



nell'individuazione delle unità immobiliari a cui avrebbero dovuto fare riferimento;

- che in data 23/01/18 lo scrivente inoltrava una ulteriore mail (all. n° 41) con richiesta di chiarimenti;

- che non avendo ricevuto risposte il sottoscritto, previo appuntamento, in data 18/04/18 si recava presso l'amministrazione condominiale per chiarire di persona la questione, al termine della sessione l'amministratore si impegnavo ad effettuare i nuovi conteggi ed inviarli a mezzo mail allo scrivente;

- che in data 12/06/18 lo scrivente inoltrava una ulteriore mail di sollecito (all. n° 42) per avere le informazioni richieste;

- in data 26/09/19 si provvedeva ad inoltrare a mezzo mail un ulteriore sollecito (all. n° 42), purtroppo però sino al momento della redazione della presente perizia non è arrivata nessuna comunicazione da parte dell'amministrazione condominiale.

Gli unici dati in ricevuti sono quelli relativi alla mail di risposta dell'amministratore del 15/11/17 che riportava quanto segue *"Le rimetto estratto conto relativo agli oneri condominiali insoluti da par [REDACTED] La quota relativa agli ultimi due anni consiste in €.15.701,99 sull'importo globale di circa €.30.000,00. Non sono deliberati interventi di manutenzione straordinaria , anche se l'assemblea straordinaria del 10.11.2017 ha discusso la necessità di ristrutturare i piazzali e riparare vari tetti, ma senza esito".*



GRAVAMI E SERVITU': dalla lettura degli atti di provenienza non sono emersi gravami e/o servitù, si fa presente che sulla terrazza sono presenti dei macchinari relativi ad unità esterne dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento che non è stato possibile accertare se fossero di pertinenza della sola unità immobiliare in esame oppure a servizio anche di altre unità immobiliari, inoltre è presente una passerella in ferro lungo tutto lo sviluppo del muro dell'adiacente unità immobiliare e che, con ogni probabilità, funge da percorso per la manutenzione dei macchinari che sono fissati sul muro, stante la cosa se i macchinari in questione sono anche a servizio di altri immobili si verrebbe a creare una servitù di passaggio per la manutenzione delle macchine.

Oltre a ciò l'unità immobiliare in esame essendo all'interno di un complesso condominiale, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in pristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.



SOMMARIO

pag. n°105



- A4)** Descrizione catastale pag. 106;
B4) Ricerche alla Conservatoria dei RR.II. pag. 106;
C4) Descrizione dei luoghi pag. 113;
D4) Descrizione urbanistica pag. 118;
D.1.4) Dati per la Procura della Repubblica pag. 121;
E4) Descrizione del metodo di stima pag. 121;
F4) Stima del bene pag. 121;
G4) Valore a base d'asta pag. 128;
H4) Determinazione del valore del bene pag. 128;
I4) Conclusioni pag. 241;
L4) Elenco degli allegati pag. 241.

A4) DESCRIZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare in oggetto risulta censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio **47**, Particella n° **1120**, Sub. **633**, Cat. **A/10**, classe **4**, Vani. **10**, R.C. **€ 3.589,38**, come da visura catastale in allegato (all. n° **43**) si segnala che risultano incongruenti i dati relativi al classamento (sup. catastale) rispetto a quanto presente sul posto. Si allega inoltre la planimetria catastale dell'immobile (all. n° **44**) che risulta conforme allo stato di fatto.

B4) RICERCHE ALLA CONSERVATORIA DEI RR. II.



A seguito degli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza in data 23/10/2019, che vengono riportate solamente per opportuna nozione in quanto in atti sono presenti due relazioni notarili ventennali, è scaturito quanto segue:

TRASCRIZIONI RELATIVE ALLA PROPRIETA'**Particolare 1.661 del 21/02/95**

Atto del notaio Gennaro MARICONDA del 01/02/95 rep. 30548 con il quale la [REDACTED] vende alla [REDACTED] compendio immobiliare dove sono inseriti i beni oggetto dell'esecuzione.

Particolare 9.138 del 28/11/1998

Atto del Notaio Gennaro MARICONDA del 18/11/98 rep. 36388 con il quale la [REDACTED] con sede in Roma vende i beni in oggetto alla [REDACTED] con sede in Livorno.

Particolare 10.096 del 28/11/1998

Atto del Notaio Mario MICCOLI del 29/12/98 rep. 31.230 rettificato con successivo atto sempre del Notaio MICCOLI del 21/07/99 rep. 31.840 e trascritto in data 21/07/99 al particolare 7502, con il quale la [REDACTED] vende la complessiva quota di 654/1000 suddivisa come segue:
[REDACTED] con sede in Livorno per 23/1000;
[REDACTED] per 361/1000;



[REDACTED] per 26/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 14/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 18/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 53/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per
48/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 45/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 66/1000;

- con atto Notaio MARIO MICCOLI del 21/11/00 rep. 33.531, trascritto in data
05/01/01/ al particolare 127, la [REDACTED] vendeva la quota di
10,29/1000 dei beni in esame di [REDACTED]

Particolare 1.643 del 18/02/2002

Atto del Notaio Mario MICCOLI del 06/02/02 rep. 34.563, successivamente
rettificato con atto del medesimo Notaio del 02/12/13 rep. 48739, trascritto in
data 04/12/13 al particolare 10.388, con il quale la soc. [REDACTED]
vendeva la quota di 14,6/1000 dei beni in oggetto alla [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Livorno.

Particolare 5.542 del 05/06/2003

Atto del Notaio Bianca CORRIAS del 06/05/06 rep. 14.072 con il quale la soc.
[REDACTED] vende la quota di 16/1000 dei beni in
oggetto alla [REDACTED] con sede in Livorno.



Particolare 11.476 del 20/092006

Atto del Notaio Bianca CORRIAS del 18/09/06 con il quale la

la soc.

vendevano la quota di 23,875/1000 ciascuno dei beni in esame alla

Particolare 6.614 del 09/05/2006

Atto del Notaio Gloria BRUGNOLI del 17/05/06 rep. 56154 con il quale la soc.

vendeva la propria quota di 18/1000 dei beni in

parola alla

Particolare 9.037 del 11/07/2006

Atto del Notaio Gloria BRUGNOLI del 06/07/06 rep. 56416 con il quale

vendeva la propria quota di 10,29/1000 del compendio dove

sono inseriti i beni oggetto di esecuzione ad

Particolare 509 del 20/12/2007

con atto di divisione tra la soc.

ai rogiti nel Notaio Mario



MICCOLI di Livorno, del 20/12/2006 rep. 42.658/19.672, successivamente rettificato con atto sempre ai rogiti del Notaio MICCOLI del 02/12/13 rep. 48.739, trascritto in data 04/12/2013 al particolare 10389 e con il quale la società esecutata diveniva proprietaria di diversi beni immobili tra i quali quelli foglio censiti al foglio n° 47, P.lla n° 1120, Sub. 633, Sub. 636, Sub. 637, Sub. 638, Sub. 639, nonché la quota di 361/1000 di proprietà sui Sub. 632 (area urbana) e 646 (cabina elettrica).

TRASCRIZIONE DEI PIGNORAMENTI

Part. 3.469 del 07/04/2017

Pignoramento immobiliare a favore della

[REDACTED] piena proprietà di svariati immobili tra i quali quelli censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, P.lla n° 1120, Sub. 633, Sub. 636, Sub. 637, Sub. 638, Sub. 639, Sub. 632 e 646.

N.B: si precisa che i sub. 632 e 646 sono beni comuni a tutte le unità immobiliari che costituiscono il complesso LE FATE, rispettivamente sono una parte del piazzale posto in corrispondenza di una delle entrate e la cabina elettrica asservita all'ENEL.

Part. 664 del 19/01/2018

Pignoramento immobiliare a favore della

contro [REDACTED] sulla piena proprietà di svariati immobili tra i



quali quelli censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, P.lla n° 1120, Sub. 633, Sub. 636, Sub. 637, Sub. 638, Sub. 639, nonché la quota di 361/1000 di proprietà sui Sub. 632 e 646.

N.B: si precisa che i sub. 632 e 646 sono beni comuni a tutte le unità immobiliari che costituiscono il complesso LE FATE, rispettivamente sono una parte del piazzale posto in corrispondenza di una delle entrate e la cabina elettrica asservita all'ENEL.

ISCRIZIONI

Part. 5048 del 21/10/2004

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore della [REDACTED] contro svariati soggetti tra i quali [REDACTED] sulla proprietà di diversi beni immobili in Livorno, Via Grotte delle Fate tra i quali quelli identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. sub. 632 e 646 che, altro non sono a seguito dell'avvenuta ristrutturazione dell'intero complesso, beni comuni a tutte le unità immobiliari che costituiscono il complesso LE FATE, rispettivamente sono una parte del piazzale posto in corrispondenza di una delle entrate e la cabina elettrica asservita all'ENEL.



Part. 2384 del 11/04/2007

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutua fondiario a favore della [REDACTED] contro soc.

[REDACTED] sulla proprietà di beni immobili in Livorno, Via Grotte delle Fate identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. sub. 633, 636, 637, 638.

Part. 2385 del 11/04/2007

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutua fondiario a favore della [REDACTED] contro soc.

[REDACTED] sulla proprietà di beni immobili in Livorno, Via Grotte delle Fate identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. sub. 633, 636, 637, 638.

Viene indicata la soc [REDACTED]

[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca.

Part. 952 del 25/03/2009

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di mutuo fondiario a favore della [REDACTED] contro soc.

[REDACTED] sulla proprietà di beni



immobili in Livorno, Via Grotte delle Fate identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. sub. 633, 636, 637, 638.

Part. 2072 del 20/10/2014

Iscrizione di ipoteca legale a favore di [REDACTED] contro soc.

[REDACTED] a proprietà di vari beni immobili tra i quali quelli in Livorno, Via Grotte delle Fate identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. sub. 633, 636, 637, 638 e 639.

Part. 2502 del 19/09/2016

Iscrizione di ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] contro soc.

[REDACTED] sulla proprietà di vari beni immobili tra i quali quelli in Livorno, Via Grotte delle Fate identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. sub. 633, 636, 637, 638, 639, 632 e 646.

N.B: si precisa che i sub. 632 e 646 sono beni comuni a tutte le unità immobiliari che costituiscono il complesso LE FATE, rispettivamente sono una parte del piazzale posto in corrispondenza di una delle entrate e la cabina elettrica asservita all'ENEL.



C4) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

In data 08/11/2017 lo scrivente, accompagnato dal proprio collaboratore Geom. Andrea LEMMI ed alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Alessandro VANNI e del [REDACTED] uale legale rappresentate della Soc. Esecutata, effettuava il sopralluogo presso l'immobile in oggetto di procedura, purtroppo essendo l'immobile privo di elettricità alle ore 17.00 il sopralluogo terminava rimanendo da misurare parte dell'unità immobiliare, nell'occasione al Custode Giudiziario venivano consegnate le chiavi degli immobili oggetto di procedura.

Il sopralluogo con le misurazioni mancanti veniva terminato in data 23/11/17. L'unità immobiliare in parola è inserita in un compendio immobiliare costituito da sette piani fuori terra, la struttura portante è in cemento armato, i tamponamenti esterni sono in muratura rifinita ad intonaco debitamente tinteggiato, il tutto in condizioni non sufficienti di manutenzione in quanto si palesano problematiche agli intonaci derivanti da infiltrazioni.

Le coperture dei vari piani della struttura sono piane, i pluviali sono esterni.

L'unità immobiliare in esame è posta all'interno del centro commerciale denominato "Le Fate" al numero civico 41 di Via Grotta delle Fate, piano primo, l'accesso alla "torre" dove sono ubicati gli uffici avviene dalla corte a comune mediante un ampio ingresso che conduce ai vani scale ed agli ascensori, in più l'unità immobiliare in parola è raggiungibile anche



mediante due rampe di scale esterne in ferro, sono presenti ascensori per raggiungere i vari piani.

L'area su cui sorge il complesso immobiliare del centro commerciale è delimitata da muretti bassi con soprastante ringhiera metallica tipo orso-grill e da aiuole con siepi, la viabilità interna è costituita da stradelli debitamente asfaltati, le zone adibite a parcheggio sono in mattonelle autobloccanti e grigliati a verde, il tutto in normali condizioni di manutenzione.

L'ampio androne di accesso è pavimentato in mattonelle di ceramica, le pareti sono rifinite ad intonaco tinteggiato, i soffitti sono controsoffittati, il tutto in sufficienti condizioni di manutenzione.

La scale hanno gradini in marmo, i pianerottoli dei vari piani hanno mattonelle anch'essi mattonelle in marmo, sono per lo più in sufficienti condizioni di manutenzione però vi sono diversi segni di infiltrazioni sulle pareti esterne ed in prossimità degli infissi esterni.

L'unità immobiliare in parola è posta al piano 1, con doppi accesso dai vari atrii presenti al piano ed è composta da due uffici di cui uno di ampie dimensioni, tre disimpegni, due blocchi di servizi igienici, due ripostigli e due piccole logge in corrispondenza dell'arrivo delle rampe di scale esterne e un'ampia corte esterna.



L'immobile si presenta con pavimenti in mattonelle di gres e con battiscopa del medesimo materiale, le pareti sono rifinite ad intonaco debitamente pitturato così come i controsoffitti.

I due blocchi dei servizi igienici sono costituiti da una antibagno dove sono presenti il lavandini, e quattro wc in uno e tre nell'altro, debitamente suddivisi da paretine divisorie, i pavimenti sono in elementi ceramici così come le piastrelle che costituiscono i rivestimenti murari.

Le porte interne sono in legno tamburato mentre quelle di accesso all'unità immobiliare sono del tipo tagliafuoco, le finestre sono in alluminio con vetrocamera.

Gli impianti al momento del sopralluogo erano non funzionanti, si segnala comunque la presenza di quello elettrico (sono presenti anche diverse canaline esterne e cavi volanti), idrico, il riscaldamento è con macchine ventilconvettori, per l'acqua calda sono presenti un boiler in ciascun blocco dei servizi igienici, da segnalare inoltre la presenza dell'impianto di allarme.

La corte esterna è costituita da una ampia zona dove è presente un tappeto erboso che avrebbe necessità di essere tagliato, il parapetto è in muratura, il marciapiede presenta alcune zone in cui le mattonelle in cls risultano disconnesse, sono altresì presenti dei macchinari relativi ad unità esterne dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento che non è stato possibile accertare se fossero di pertinenza della sola unità immobiliare in



ASTE GIUDIZIARIE.it

esame oppure a servizio anche di altre unità immobiliari, inoltre è presente una passerella in ferro lungo tutto lo sviluppo del muro dell'adiacente unità immobiliare e che, con ogni probabilità, funge da percorso per la manutenzione dei macchinari che sono fissati sul muro.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il tutto, nonostante sia di recente ristrutturazione, presenta alcune problematiche sono infatti presenti molte zone in cui si palesano infiltrazioni di acqua dall'esterno che hanno danneggiato delle porzioni pareti ed i soffitti, in alcuni casi sono crollate delle parti di controsoffitto, gli impianti al momento del sopralluogo non erano funzionati, inoltre non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti (si presume che siano presenti in quanto a seguito della ristrutturazione dell'intero compendio è stata presentata l'attestazione di abitabilità che implica anche il deposito delle certificazioni degli impianti), così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del prezzo base d'asta che andremo ad eseguire successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Al momento del sopralluogo all'interno dell'immobile regnava un po' di confusione in quanto erano ancora presenti molti materiali gettati alla rinfusa tra i quali: personal computers, stampanti, mobilio vario ed arredi per

pag. n°117



uffici, poltrone e divani, pareti attrezzate, scrivanie, librerie, sedie, telefoni, fax, materiali di cancelleria varia, toner, numerose documentazioni fiscali e contabili di vari contribuenti.

Da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno (all. n° 05) è scaturito che per l'immobile in parola non risultavano contratti di affitto a terzi.

Alla presente si allega i verbali di sopralluogo (all. n° 45).

L'unità immobiliare sopra descritta, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico (all. n° 46) ed elaborato grafico sommario (all. n° 47), ha la seguenti superfici:

- superficie esterna lorda^{N1} circa mq. 606,83;
- superficie logge circa mq. 7,74;
- superficie corte circa mq. 802,11.

D4) DESCRIZIONE URBANISTICA

Al fine di verificare la situazione urbanistica del bene in oggetto e reperire i necessari documenti, il sottoscritto ha effettuato presso i competenti uffici comunali le necessarie visure.

Dalle ricerche effettuate è scaturito che il compendio in cui è inserita la torre che ospita l'unità immobiliare in esame è di vecchia costruzione le pratiche

^{N1} Acronimo SEL, così definita dal CVI 4ª edizione come "l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento". Nel caso in questione non essendo stato possibile misurare gli spessori delle murature a confine con le altre unità immobiliare la SEL è stata calcolata ragguagliando la Superficie Interna Lorda.

pag. n°118



edilizie che è stato possibile individuare¹⁵ sono le seguenti:

- pratica protocollo 66423/52;
- pratica protocollo 12137/53;
- pratica protocollo 27254/54;
- pratica protocollo 8314/58;
- pratica protocollo 23089/79;
- pratica protocollo 17677/81;
- pratica protocollo 48612 e 48613 del 1986;
- pratica protocollo 23993 e 28434 del 1989;
- licenza edilizia n° 3/74 del 31/01/1974;
- permesso a costruire n° 137/02 presentata per la riqualificazione dell'area ex mangimificio, con variante n° 1/06 prorogata con provvedimento n° 2537 del 26/05/06 e fine lavori con variante finale protocollo 95421 del 06/12/2006;
- attestazione di abitabilità/agibilità protocollo 11851 del 09/02/07.

Si allega alla presente copia della permesso a costruire n° 137/02 (all. n° **48**), copia della variante n° 1/06 (all n° **49**), copia della proroga protocollo 2357/06 (all. n° **50**) copia della fine lavori protocollo 95421/2006 (all. n° **51**) con elaborati grafici (all. n° **52**) e relazione tecnica (all. n° **53**).

Dal confronto tra le tavole progettuali della fine lavori e lo stato di fatto si è

¹⁵ Lo scrivente ha effettuato la ricerca sulla base dei dati a disposizione, occorre tenere presente che in passato le pratiche edilizie venivano presentate anche a nome dei vari presidenti di società, legali rappresentanti, etc., non essendo in possesso di tali informazioni le ricerche, come già detto in precedenza, sono state effettuate sulla base dei soli dati in possesso del sottoscritto.



riscontrato quanto segue:

- sussistono delle piccole differenze tra le misure dei vari vani che però rientrano all'interno della tolleranza prevista dalle attuali norme;
- nell'ufficio più grande non è rispettato il rapporto illuminante derivante dalle finestre attualmente presenti, infatti la superficie illuminante delle finestre è di circa 5 mq. inferiore a quella prevista nel progetto e pari a mq. 21,5 che a sua volta era inferiore a quella minima necessaria derivante dal regolamento edilizio allora vigente e pari a mq. 26,9 (cioè 1/10 della superficie del vano di riferimento), dalla relazione tecnica e dalla precedente variante si evince però che la mancanza di superficie naturale sarebbe stata integrata da quella artificiale, sentito il parere della competente ASL è scaturito che per poter porre rimedio a quanto sopra descritto occorrerà far effettuare un progetto da depositare in Comune e che preveda l'integrazione della luminosità naturale dell'ambiente con illuminazione artificiale (basato sulle norme tecniche vigenti al momento in cui tale progetto sarà redatto) e successivamente realizzare il nuovo impianto illuminante secondo le specifiche tecniche contenute nel citato progetto. Per quanto sopra descritto si stima un costo in via forfettaria, e non vincolante per il futuro aggiudicatario, di € 8.000,00 di cui € 1.500,00 PER oneri professionali ed € 6.500,00 costi di realizzazione.



D.1.4) DATI PER LA PROCURA DELLA REPUBBLICA

Durante il sopralluogo il rappresentante della società esecutata ha dichiarato che lo stato planimetrico degli immobili era il medesimo sin da quando erano stati acquistati dalla società [REDACTED] pertanto visto la tipologia dei lavori eseguiti si può solamente desumere che in fase di realizzazione delle opere di ristrutturazione (anno 2006) siano montati infissi con misure diverse da quelle ipotizzate durante la progettazione.

E4) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA

Per quanto concerne questo paragrafo valgono fedelmente le medesime considerazioni ed i concetti espressi nel corrispondente capitolo del precedente Lotto n° 1, pertanto per una più completa lettura si rimanda a quanto espresso in suddetto capitolo.

F4) STIMA DEL BENE

Lo scrivente ha provato ad effettuare le ricerche di beni comparabili per poter stimare l'immobile in oggetto con il metodo del MCA, ma la tipologia di immobile, la superficie molto estesa dello stesso, il fatto di essere inserito in una zona dove dal punto di vista commerciale gli uffici non hanno un mercato molto attivo, sono elementi che non hanno favorito la ricerca di vendite e/o offerte di vendita, infatti non sono è reperito alcun dato utile ad effettuare una stima con il MCA.

Per poter procedere alla valutazione del bene e ritenendo che una stima



per confronto possa dare maggiore garanzie, avendo deciso di scartare il metodo a costo in quando questo oggi incontra qualche resistenza nel mondo finanziario che non vede con favore una stima che si basi esclusivamente sul procedimento a costo, tanto che la B.C.E. nel fornire linee guida per le banche sui crediti deteriorati, al capitolo 7 - Metodologia di valutazione, punto 7.4.1 - Approccio generale scrive *"In generale, non andrebbero utilizzate valutazioni basate esclusivamente sul costo di sostituzione attualizzato."*, lo scrivente ha cercato dati tra le offerte immobiliari anche al di fuori dell'ambito comunale andando a cercare offerte di vendita in vari comuni della Toscana.

L'utilizzo di questi dati per la stima con il metodo del confronto è ammessa sia dagli IVS16 che dalla norma UNI 11612:2015¹⁷; tuttavia le riserve che la stessa norma evidenzia hanno indotto lo scrivente all'utilizzo di questi asking price (offerte di vendita) non per una determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima con un MCA, ma per giungere ad una definizione di un valore monoparametrico che però è stato già omogeneizzato con le caratteristiche non superficiali dell'immobile preso a confronto con quello di riferimento.

Infatti, anche se i dati che sono rilevabili dalle offerte di vendita non

¹⁶ IVS 2007 - punto 9.2.1.1 - Metodo del confronto di mercato - *"..omissis .. In generale un immobile da valutare (subject) è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse nel libero mercato. Anche i listini e le offerte possono essere prese in considerazione."*

¹⁷ UNI 11612:2015 - punto 4.1 - Metodo del confronto di mercato - *"..omissis .. in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price);"*



consentono di procedere ad un confronto di tutte le caratteristiche immobiliari degli immobili, in special modo quelle superficiali, elementi fondamentali per giungere ad un risultato affidabile, l'utilizzo di queste offerte applicate su una scala più larga attraverso l'applicazione di un modello di regressione semplice, può portare a definire un valore monoparametrico che, per le varie iterazioni dei dati, ha in sé un gradiente di errore più limitato e comunque sempre interno alla tolleranza stimale.

Come detto, tali offerte, ricavate attraverso un'indagine nei siti specializzati (immobiliare.it; casa.it; idealista.it, ecc.), sono state opportunamente modificate attraverso degli aggiustamenti che hanno riguardato lo sconto medio applicato (verificabile da studi in materia – ved. rapporto Nomisma o statistiche pubblicate da Banca d'Italia in collaborazione con l'Agenzia delle Entrate) in virtù dell'aspetto dimensionale degli immobili e delle caratteristiche del nostro subject, dello stato di manutenzione (ricavabile dalla descrizione degli immobili offerti e dalle fotografie inserite nell'annuncio), del numero dei servizi igienici presenti, degli impianti nonché della localizzazione (quest'ultima in base alla cosiddetta "ricerca remota", andando a verificare prezzi di immobili in zone diverse e determinando la differenza fra una zona e l'altra, ricavabile attraverso un'ulteriore indagine svolta sui listini immobiliari).

I prezzi offerti così modificati sono stati poi verificati attraverso l'analisi di



regressione¹⁸ dei dati, svolta con il criterio dei minimi quadrati; la verifica di tale modello (e perciò dei dati assunti) avviene calcolando il rapporto tra la devianza spiegata (variabilità dei dati, interessando i dati stimati e la media dei dati osservati) e la devianza residua (misura della discrepanza tra i dati ed il modello scelto, cioè tra il dato osservato e quello stimato con la retta di regressione), che viene definito indice di determinazione R².

Questo indice varia tra 0 ed 1, dove al valore minimo corrisponde un modello utilizzato che non spiega per nulla i dati, mentre il valore massimo corrisponde ad un modello perfetto (tutti i punti osservati coincidono con la retta di regressione); in campo estimativo si ritengono accettabili valori superiori a 0,95.

Una volta superata la verifica¹⁹, si è proceduto al calcolo delle variabili b₀ e b₁, le quali rappresentano, nell'ammissione che la funzione è una retta, rispettivamente l'intercetta (il valore dell'equazione quando x = 0) e la pendenza della retta, ma che in pratica rappresentano la grandezza variabile ed il valore unitario (prezzo al metro quadro).

Il valore ricavato (canone di locazione e prezzo), è dato dall'equazione:

$$y = b_1 + b_0 * x$$

¹⁸ "Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente)" - O.Mella, M.Negri, G.Vacchi "Manuale di Estimo Immobiliare - stime con applicazione degli IVS" - Ed. Utet per iniziativa di Geo.Val. Esperti

¹⁹ I dati acquisiti hanno portato a determinare un R₂ di 0,97



dove x è la superficie del subject.

Andando infine a mediare il risultato ottenuto con la ricerca remota (dati medi degli annunci utilizzati per la regressione) e con il criterio dei minimi quadrati, si è ottenuto il valore a metro quadro di superficie commerciale²⁰, che nel caso è di €. 888,00 circa, ed un valore finale dell'immobile, opportunamente ragguagliato par ad €. 577.000,00, come da specifica tabella che si allega (ved. all. n° 54).

Al valore sopra ottenuto dovranno essere sottratte le spese per la regolarizzazione edilizia come precedentemente determinate in € 8.000,00:

€ 577.000,00 - € 8.000 = **€ 569.000,00.**

Non è possibile sottrarre il debito condominiale per i motivi già specificati in precedenza.

Qualora si volesse fare una verifica con riferimento al valore unitario al metro quadro di superficie lorda dell'immobile, si avrebbe un risultato di €. 876,86 circa, per confrontarla ai valori riportati dall'OMI occorrerà prendere come riferimento la zona confinante con quella nella quale ricadono i beni oggetto di esecuzione in quanto per questa zona non sono presenti gli uffici, quindi per poter effettuare un raffronto non resta che prendere come riferimento la zona immediatamente adiacente dove sono presenti i valori riferiti agli uffici, effettuando il raffronto si constata che non rientra nella

²⁰) Data dalla somma della superficie principale con quella delle superfici secondarie rapportate secondo il proprio indice mercantile



forbice dei valori indicata dall'O.M.I. per la zona²¹ occorre tenere presente però che la zona non è prettamente quella di riferimento inoltre la tipologia degli uffici in esame è particolare mentre quelli presenti nella zona usata come raffronto sono di taglio molto più "normale", oltre a ciò lo stato manutentivo è indicato come normale mentre l'ufficio oggetto di stima si trova in condizioni appena insufficienti.

A proposito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) lo scrivente ritiene opportuno specificare che tale struttura è per sua natura una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

21) Zona omogenea di riferimento Periferica/PORTA A TERRA - SUGHERE - PADULA - CORBOLONE, codice D8, microzona catastale n°0, fornisce per gli uffici in normale stato di manutenzione un valore unitario al mq. di sup. lorda minimo di €. 1.500,00 e max di €. 1.950,00 (riferimento 1° semestre 2019 ultimo dato disponibile al momento della stima).



Le quotazioni O.M.I. non si possono intendere sostitutive della stima ma possono essere di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, tale concetto viene confermato anche nel Manuale Operativo delle Stime Immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Servizi Estimativi, dove alla pagina 47 si riporta quanto segue *"...si vuole sottolineare che i valori dell'OMI o di altri osservatori o listini non possono essere utilizzati in una stima particolareggiata o sommaria per determinare il valore di mercato di un bene. Infatti, l'indeterminatezza dell'immobile al quale sono associati i valori di listino non consente di effettuare alcuna comparazione con l'immobile oggetto di stima, e quindi viene meno l'assunto fondamentale del procedimento sintetico comparativo."*

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico e quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente di mq. 649,64 circa (superficie principale sommata alla



superficie degli accessori opportunamente ragguagliata), determina un valore di €. 875,87 circa al metro quadro.



G4) VALORE A BASE D'ASTA

Come per i precedenti due capitoli anche in questo caso valgono fedelmente le medesime considerazioni, i concetti ed i dati assunti e riportati nel corrispondente capitolo del precedente Lotto n° 1, pertanto per una più completa lettura si rimanda a quanto espresso in suddetto capitolo.

Sviluppando il calcolo come da tabella allegata (all. n° 55), la riduzione a base d'asta risulta pari al 11,07%, conseguentemente il valore a base d'asta è di € 513.127,57 dai quali dovrà essere sottratta la spesa per i costi di ripristino quantificati precedentemente, per un totale di € 8.000,00, pertanto avremo:

Valore base d'asta: € 513.127,57 - € 8.000,00 = € 505.127,57, ed in cifra tonda
€ 505.100,00

Purtroppo per i motivi già esposti in precedenza non è possibile scorporare il debito condominiale.

H4) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Per quanto sopra esposto avremo:

- | | |
|---|---------------------|
| 3) <u>Valore di mercato piena proprietà:</u> | € 569.000,00 |
| 4) <u>Valore a base d'asta piena proprietà:</u> | € 505.100,00 |



pag. n°128





- LOTTO n° 5 -

Unità immobiliare ad uso uffici posta in Comune di Livorno, Via Grotta delle Fate 41, piano secondo, individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. 636.

1) Continuità delle trascrizioni: la società esecutata è divenuta proprietaria in virtù dei seguenti atti

- il compendio in cui sono inseriti i beni oggetto di esecuzione erano originariamente di proprietà della [REDACTED] per acquisto fattone dalla

[REDACTED] con atto del notaio Gennaro MARICONDA del 01/02/95 rep. 30548, trascritto in data 21/02/95 al particolare 1661;

- con atto ai rogiti del Notaio Gennaro MARICONDA del 18/11/98 rep. 36388 trascritto il giorno 28/11/98 al particolare 9138 la Soc. S.G.R. SPA con sede in Roma vendeva i beni in oggetto all' [REDACTED] con sede in Livorno;

- con atto ai rogiti del Notaio Mario MICCOLI del 29/12/98 rep. 31.230 trascritto il giorno 28/11/98 al particolare 10.096 e successivo atto a rettifica del medesimo notaio del 21/07/99 rep. 31.840 e trascritto in data 21/07/99 al particolare 7502, la [REDACTED] vendeva la complessiva quota di 654/1000 a:

pag. n°129



[REDACTED] con sede in Livorno per 23/1000;

[REDACTED] per 361/1000;

[REDACTED] per 26/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 14/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 18/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 53/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per
48/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 45/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 66/1000;

- con atto Notaio MARIO MICCOLI del 21/11/00 rep. 33.531, trascritto in data
05/01/01/ al particolare 127, la [REDACTED] vendeva la quota di
10,29/1000 dei beni in esame [REDACTED]

- con atto del Notaio Mario MICCOLI del 06/02/02 rep. 34.563, trascritto il
18/02/02 al particolare 1643 e successivo atto a rettifica del medesimo
Notaio del 02/12/13 rep. 48739, trascritto in data 04/12/13 al particolare
10.388, la [REDACTED] vendeva la quota di 14,6/1000 dei beni in
oggetto alla [REDACTED] con sede in
Livorno;

- con atto del Notaio Bianca CORRIAS del 06/05/06 rep. 14.072 trascritto il
giorno 05/06/03 al particolare 5542 [REDACTED]



vendeva la quota di 16/1000 dei beni in oggetto alla
in sede in Livorno;

- con atto del Notaio Bianca CORRIAS del 18/09/06 trascritto il giorno

20/09/06 al particolare 11.476, la

vendevano la quota
di 23,875/1000 ciascuno dei beni in esame alla

- con atto del Notaio Gloria BRUGNOLI del 17/05/06 rep. 56154, trascritto in
data 19/05/06 al particolare 6.614 la
vendeva la propria quota di 18/1000 dei beni in parola alla

- con atto del Notaio Gloria BRUGNOLI del 06/07/06 rep. 56416, trascritto in
data 11/07/06 al particolare 9037
vendeva la propria
quota di 10,29/1000 ad

- con atto di divisione tra la soc.

MICCOLI di Livorno, del 20/12/2006 rep. 42.658/19.672, trascritto a Livorno il



15/01/2007 al particolare 509 (successivamente rettificato con atto sempre ai rogiti del Notaio MICCOLI del 02/12/13 rep. 48.739, trascritto in data 04/12/2013 al particolare 10389) e con il quale la società esecutata diveniva proprietaria dei beni oggetto della presente procedura (piena proprietà degli uffici di piani 1, 2, 3, 4 e 5 e quota di 361/1000 rispettivamente di un'area urbana e della cabina elettrica)

2) Sussistenza di abusi edilizi: sussistono difformità edilizie meglio descritte nell'apposito paragrafo della perizia.

3) Cause ostative alla vendita: non sono state individuate cause ostative alla vendita

4) Valore di stima del lotto 5 e prezzo base del lotto 5:

Valore di mercato piena proprietà: € 466.200,00

Valore a base d'asta piena proprietà : € 414.300,00

5) Descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali: piena proprietà di unità immobiliare destinata ad uffici posta in Comune di Livorno Via grotta delle Fate 41, piano secondo, costituita da ampio ingresso con disimpegno, cinque vani, di cui alcuni divisi da mobilio e paretine attrezzate, ripostiglio e due blocchi di servizi igienici, il tutto censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio **47**, Particella n° **1120**, Sub. **636**, Cat. **A/10**, classe **4**, Vani. **11,5**, R.C. € **4.127,78**.



6) Stato di occupazione dell'immobile: al momento del sopralluogo

l'immobile risultava libero ed in uno stato di abbandono, con presenza di attrezzature varie da ufficio e materiale contabile, l'accesso è stato garantito dal Custode Giudiziario Dott. Alessandro VANNI al quale erano state consegnate tutte le chiavi di accesso degli immobili oggetto di procedura.

Da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno (all. n° 05) è scaturito che per l'immobile in parola non sono risultati registrati di affitto e/o simili per l'immobile in questione.

Il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate faceva presente inoltre che Non è possibile accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione, comodato ed uso posti in essere nel periodo 10 aprile 1997 – 11 marzo 1999 in quanto gli atti registrati in tale periodo ed altri di cui questo ufficio ancora non è a conoscenza sono stati oggetto dei furti subiti dal soppresso Ufficio del Registro di Livorno nel mese di luglio 1999 .

- LOTTO CINQUE -

Piena proprietà di unità immobiliare destinata ad uffici posta in Comune di Livorno Via grotta delle Fate 41, piano secondo, costituita da ampio ingresso con disimpegno, cinque vani, di cui alcuni divisi da mobilio e piccole pareti attrezzate, ripostiglio e due blocchi di servizi igienici. Confini: area di corte esterna su tre lati e vano scale/ascensore su due lati.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

pag. n°133





DIRITTI REALI [redacted] on sede in Livorno [redacted]

C.F. [redacted] per la **piena proprietà**.

STATO DI POSSESSO: al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero ed in uno stato di abbandono, con presenza di attrezzature varie da ufficio, arredi e materiale contabile, l'accesso è stato garantito dal Custode Giudiziario Dott. Alessandro VANNI al quale erano state consegnate tutte le chiavi di accesso degli immobili oggetto di procedura.

Il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate faceva presente inoltre che Non è possibile accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione, comodato ed uso posti in essere nel periodo 10 aprile 1997 – 11 marzo 1999 in quanto gli atti registrati in tale periodo ed altri di cui questo ufficio ancora non è a conoscenza sono stati oggetto dei furti subiti dal soppresso Ufficio del Registro di Livorno nel mese di luglio 1999.

VENDITA SOGGETTA AD IVA: la presente vendita è soggetta normativa IVA.

POSSIBILITÀ DI RICHIEDERE LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LA PRIMA CASA: trattasi di immobile direzionale.

DIRITTO DI PRELAZIONE EX ART. 9 D.LGS. n° 122/2005: non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al sopra citato articolo di legge.



DIVISIBILITA' DEL BENE: non necessaria in quanto il pignoramento colpisce l'intera proprietà.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI: per il presente lotto vale quanto già riportato nel medesimo paragrafo di cui al lotto n° 4, pertanto si rimanda a esso per una più completa lettura.

GRAVAMI E SERVITU': dalla lettura degli atti di provenienza non sono emersi gravami e/o servitù, essendo però l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso condominiale, nelle aree scoperte, sia di /proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.



SOMMARIO

A5) Descrizione catastale pag. 136;

B5) Ricerche alla Conservatoria dei RR.II. pag. 136;

C5) Descrizione dei luoghi pag. 144;

D5) Descrizione urbanistica pag. 146;

D.1.5) Dati per la Procura della Repubblica pag. 148;

pag. n°135



E5) Descrizione del metodo di stima pag. 149;

F5) Stima del bene pag. 149;

G5) Valore a base d'asta pag. 155;

H5) Determinazione del valore del bene pag. 156;

I) Conclusioni pag. 241;

L) Elenco degli allegati pag. 241.



A5) DESCRIZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare in oggetto risulta censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio **47**, Particella n° **1120**, Sub. **636**, Cat. **A/10**, classe **4**, Vani. **11,5**, R.C. **€ 4.127,78**, come da visura catastale in allegato (all. n° **56**) Si allega inoltre la planimetria catastale dell'immobile (all. n° **57**) che risulta conforme allo stato ad eccezione di una imprecisione grafica consistente nella non corretta rappresentazione di una finestra nella parete posta di fronte alla porta di ingresso all'unità immobiliare, tale imprecisione non incide sulla rendita catastale, in ogni caso la cosa potrà essere rettificata mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale con la procedura DOCFA il cui costo stimato rientra nel costo delle pratiche relative alla sanatoria delle difformità edilizie riscontrate.

B5) RICERCHE ALLA CONSERVATORIA DEI RR. II.



A seguito degli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza in data 23/10/2019, che vengono riportate solamente per opportuna nozione in quanto in atti sono presenti due relazioni notarili ventennali, è scaturito quanto segue:

TRASCRIZIONI RELATIVE ALLA PROPRIETA'

Particolare 1.661 del 21/02/95

Atto del notaio Gennaro MARICONDA del 01/02/95 rep. 30548 con il quale la [REDACTED] vende alla [REDACTED] il compendio immobiliare dove sono inseriti i beni oggetto dei esecuzione.

Particolare 9.138 del 28/11/1998

Atto del Notaio Gennaro MARICONDA del 18/11/98 rep. 36388 con il quale la [REDACTED] con sede in Roma vende i beni in oggetto alla [REDACTED] con sede in Livorno.

Particolare 10.096 del 28/11/1998

Atto del Notaio Mario MICCOLI del 29/12/98 rep. 31.230 rettificato con successivo atto sempre del Notaio MICCOLI del 21/07/99 rep. 31.840 e trascritto in data 21/07/99 al particolare 7502, con il quale [REDACTED] vende la complessiva quota di 654/1000 suddivisa come segue:
[REDACTED] con sede in Livorno per 23/1000;
[REDACTED] per 361/1000;



[REDACTED] per 26/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 14/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 18/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 53/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per
48/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 45/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 66/1000;

- con atto Notaio MARIO MICCOLI del 21/11/00 rep. 33.531, trascritto in data
05/01/01/ al particolare 127, la [REDACTED] vendeva la quota di
10,29/1000 dei beni in esame di [REDACTED]

Particolare 1.643 del 18/02/2002

Atto del Notaio Mario MICCOLI del 06/02/02 rep. 34.563, successivamente
rettificato con atto del medesimo Notaio del 02/12/13 rep. 48739, trascritto in
data 04/12/13 al particolare 10.388, con il quale la [REDACTED]
vendeva la quota di 14,6/1000 dei beni in oggetto [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Livorno.

Particolare 5.542 del 05/06/2003

Atto del Notaio Bianca CORRIAS del 06/05/06 rep. 14.072 con il quale la [REDACTED]
[REDACTED] vende la quota di 16/1000 dei beni in
oggetto alla [REDACTED] con sede in Livorno.



Particolare 11.476 del 20/092006

Atto del Notaio Bianca CORRIAS del 18/09/06 con il quale la [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] vendevano la quota di 23,875/1000 ciascuno dei beni in esame alla

[REDACTED]

Particolare 6.614 del 09/05/2006

Atto del Notaio Gloria BRUGNOLI del 17/05/06 rep. 56154 con il quale la soc.

[REDACTED] vendeva la propria quota di 18/1000 dei beni in

parola alla [REDACTED]

Particolare 9.037 del 11/07/2006

Atto del Notaio Gloria BRUGNOLI del 06/07/06 rep. 56416 con il quale [REDACTED]

[REDACTED] vendeva la propria quota di 10,29/1000 del compendio dove

sono inseriti i beni oggetto di esecuzione ad [REDACTED]

Particolare 509 del 20/12/2007

con atto di divisione tra la soc [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ai rogiti nel Notaio Mario



MICCOLI di Livorno, del 20/12/2006 rep. 42.658/19.672, successivamente rettificato con atto sempre ai rogiti del Notaio MICCOLI del 02/12/13 rep. 48.739, trascritto in data 04/12/2013 al particolare 10389 e con il quale la società esecutata diveniva proprietaria di diversi beni immobili tra i quali quelli foglio censiti al foglio n° 47, P.lla n° 1120, Sub. 633, Sub. 636, Sub. 637, Sub. 638, Sub. 639, nonché la quota di 361/1000 di proprietà sui Sub. 632 (area urbana) e 646 (cabina elettrica).

TRASCRIZIONE DEI PIGNORAMENTI

Part. 3.469 del 07/04/2017

Pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED] e contro la [REDACTED] sulla piena proprietà di svariati immobili tra i quali quelli censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, P.lla n° 1120, Sub. 633, Sub. 636, Sub. 637, Sub. 638, Sub. 639, Sub. 632 e 646.

N.B: si precisa che i sub. 632 e 646 sono beni comuni a tutte le unità immobiliari che costituiscono il complesso LE FATE, rispettivamente sono una parte del piazzale posto in corrispondenza di una delle entrate e la cabina elettrica asservita all'ENEL.

Part. 664 del 19/01/2018

Pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED] sulla piena proprietà di svariati immobili tra i

pag. n°140



quali quelli censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, P.lla n° 1120, Sub. 633, Sub. 636, Sub. 637, Sub. 638, Sub. 639, nonché la quota di 361/1000 di proprietà sui Sub. 632 e 646.

N.B: si precisa che i sub. 632 e 646 sono beni comuni a tutte le unità immobiliari che costituiscono il complesso LE FATE, rispettivamente sono una parte del piazzale posto in corrispondenza di una delle entrate e la cabina elettrica asservita all'ENEL.

ISCRIZIONI

Part. 5048 del 21/10/2004

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore della [REDACTED] contro svariati soggetti tra i quali la [REDACTED] sulla proprietà di diversi beni immobili in Livorno, Via Grotte delle Fate tra i quali quelli identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. sub. 632 e 646 che, altro non sono a seguito dell'avvenuta ristrutturazione dell'intero complesso, beni comuni a tutte le unità immobiliari che costituiscono il complesso LE FATE, rispettivamente sono una parte del piazzale posto in corrispondenza di una delle entrate e la cabina elettrica asservita all'ENEL.



Part. 2384 del 11/04/2007

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutua fondiario a favore della [REDACTED] contro soc.

[REDACTED] sulla proprietà di beni immobili in Livorno, Via Grotte delle Fate identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. sub. 633, 636, 637, 638.

Part. 2385 del 11/04/2007

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutua fondiario a favore della [REDACTED] contro soc.

[REDACTED] sulla proprietà di beni immobili in Livorno, Via Grotte delle Fate identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. sub. 633, 636, 637, 638.

Viene indicata la [REDACTED]
[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca.

Part. 952 del 25/03/2009

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di mutuo fondiario a favore della [REDACTED] contro soc.

[REDACTED] sulla proprietà di beni



immobili in Livorno, Via Grotte delle Fate identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. sub. 633, 636, 637, 638.

Part. 2072 del 20/10/2014

Iscrizione di ipoteca legale a favore di [REDACTED] contro soc.

[REDACTED] la proprietà di vari beni immobili tra i quali quelli in Livorno, Via Grotte delle Fate identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. sub. 633, 636, 637, 638 e 639.

Part. 2502 del 19/09/2016

Iscrizione di ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED]

[REDACTED] sulla proprietà di vari beni immobili tra i quali quelli in Livorno, Via Grotte delle Fate identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. sub. 633, 636, 637, 638, 639, 632 e 646.

N.B: si precisa che i sub. 632 e 646 sono beni comuni a tutte le unità immobiliari che costituiscono il complesso LE FATE, rispettivamente sono una parte del piazzale posto in corrispondenza di una delle entrate e la cabina elettrica asservita all'ENEL.



C5) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Per quanto riguarda la descrizione generale del compendio in cui è inserita l'unità immobiliare in esame, nonché del fabbricato in cui sono ubicati tutti gli uffici oggetto della presente procedura, si rimanda a quanto già scritto nella parte iniziale del medesimo capitolo del lotto n° 4 per una più completa lettura.

Rispetto al lotto 1 occorre far presente che i rilievi inerenti la presente unità immobiliare sono terminati in data 16/02/18 in quanto durante la precedente sessione alcuni vani avevano le porte di accesso chiuse, pertanto è stato necessario reperire le chiavi di accesso per poi terminare gli accertamenti.

L'unità immobiliare di cui al presente lotto è posta all'interno del centro commerciale denominato "Le Fate" al numero civico 41 di Via Grotta delle Fate, piano secondo della "torre" dove sono ubicati gli uffici, l'accesso avviene dall'atrio condominiale, costituita da ampio ingresso con disimpegno, cinque vani, di cui alcuni attualmente divisi da mobilio e pareti attrezzate, ripostiglio e due blocchi di servizi igienici

L'immobile si presenta con pavimenti in mattonelle di gres e con battiscopa del medesimo materiale, le pareti sono rifinite ad intonaco debitamente pitturato così come i controsoffitti.



I due blocchi dei servizi igienici sono costituiti da una antibagno dove sono presenti il lavandini, e due wc per ciascun blocco debitamente separati da pareti divisorie, i pavimenti sono in elementi ceramici così come le piastrelle che costituiscono i rivestimenti murari.

Le porte interne sono in legno tamburato mentre quella di accesso all'unità immobiliare è del tipo tagliafuoco, le finestre sono in alluminio con vetrocamera.

Gli impianti al momento del sopralluogo erano non funzionanti, si segnala comunque la presenza di quello elettrico (sono presenti anche diverse canaline esterne e cavi volanti), idrico, il riscaldamento è con macchine ventilconvettori, per l'acqua calda sono presenti un boiler in ciascun blocco dei servizi igienici.

Il tutto, nonostante siano presenti alcune zone dove si evidenziano delle infiltrazioni esterne che hanno ammalorato delle porzioni di intonaco, può essere considerato condizioni pressoché sufficienti di manutenzione, gli impianti al momento del sopralluogo non erano funzionanti, inoltre non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti (si presume che siano presenti in quanto a seguito della ristrutturazione dell'intero compendio è stata presentata l'attestazione di abitabilità che implica anche il deposito delle certificazioni degli impianti), così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del prezzo base d'asta che andremo ad eseguire

pag. n°145



successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

Al momento del sopralluogo all'interno dell'immobile regnava un po' di confusione in quanto erano ancora presenti molti materiali gettati alla rinfusa tra i quali: personal computers, stampanti, mobilio vario ed arredi per uffici, poltrone e divani, pareti attrezzate, scrivanie, librerie, sedie, telefoni, fax, materiali di cancelleria varia, toner, numerosa documentazioni fiscali e contabili di vari contribuenti.

Da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno (all. n° 05) è scaturito che per l'immobile in parola non risultavano contratti di affitto a terzi.

Alla presente si allega i verbali di sopralluogo (all. n° 45).

L'unità immobiliare sopra descritta, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico (all. n° 58) ed elaborato grafico sommario (all. n° 59), ha la seguenti superfici:

- superficie esterna lorda^{N1} circa mq. 477,13.

D5) DESCRIZIONE URBANISTICA

N1 Acronimo SEL, così definita dal CVI 4° edizione come "l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro estemo del muro perimetrale estemo per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento". Nel caso in questione non essendo stato possibile misurare gli spessori delle murature a confine con le altre unità immobiliare la SEL è stata calcolata ragguagliando la Superficie Interna Lorda.

pag. n°146



L'unità immobiliare del presente lotto ha la medesima storia edilizio/urbanistica di quella relativa al lotto 4, pertanto la cronologia delle pratiche edilizie nonché i riferimenti degli allegati sono quelli già riportati nell'equivalente paragrafo del lotto 4 ed al quale si rimanda per una più completa lettura.

Dal confronto tra lo stato rappresentato nelle tavole progettuali della variante finale con lo stato attuale è possibile riscontrare alcune difformità che di seguito si elencano:

- vi sono delle piccole differenze tra le misure dei vani indicate nei grafici di variante e lo stato rilevato, dette differenze però rientrano nella tolleranza prevista dalla vigente normativa;
- nell'ufficio in cui è presente la finestra a punta e sporgente rispetto al filo della facciata non è rispettato il rapporto di aereazione pari ad 1/8 della superficie della stanza, infatti l'attuale finestra può coprire una stanza sino a mq 38,51 circa contro i mq. 40,99 dell'ufficio in parola, purtroppo la situazione non risulta sanabile, pertanto per ovviare a quanto rilevato occorrerà procedere a ridurre la superficie della stanza in modo da rientrare nel limite previsto, per fare ciò sarebbe sufficiente operare come segue sostituire l'attuale disimpegno presente in pareti attrezzate con pareti in cartongesso da pavimento a soffitto, intonacate e pitturate su entrambi i lati, in modo da creare un vero e proprio disimpegno, compreso la fornitura

pag. n°147



ASTE GIUDIZIARIE.it

e posa in opera di porta, come meglio raffigurato nella legato elaborato grafico n° 88, per i lavori sopra descritti si stima, in via forfettaria e non vincolante per il futuro acquirente, un costo a corpo pari ad € 800,00 oltre ad € 2.000,00 per la pratica edilizia e la variazione catastale.

ASTE GIUDIZIARIE.it

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo alcuno di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con necessarie verifiche, incontri specifici con tecnici comunali e quant'altro necessario a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatari in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

D.1.5) DATI PER LA PROCURA DELLA REPUBBLICA

ASTE GIUDIZIARIE.it

Durante il primo sopralluogo effettuato il rappresentante della società esecutata ha dichiarato che lo stato planimetrico degli immobili era il medesimo sin da quando erano stati acquistati dalla società [REDACTED]



per tanto visto la tipologia dei lavori eseguiti e la documentazione comunale si può solamente desumere che in fase di realizzazione del complesso (anno 2006) siano stati posti in opera degli infissi con dimensioni più piccole rispetto a quelle previste..

F5) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA

Per quanto concerne questo paragrafo valgono fedelmente le medesime considerazioni ed i concetti espressi nel corrispondente capitolo del precedente Lotto n° 1, pertanto per una più completa lettura si rimanda a quanto espresso in suddetto capitolo.

F5) STIMA DEL BENE

Lo scrivente ha provato ad effettuare le ricerche di beni comparabili per poter stimare l'immobile in oggetto con il metodo del MCA, ma la tipologia di immobile, la superficie molto estesa dello stesso, il fatto di essere inserito in una zona dove dal punto di vista commerciale gli uffici non hanno un mercato molto attivo, sono elementi che non hanno favorito la ricerca di vendite e/o offerte di vendita, infatti non sono è reperito alcun dato utile ad effettuare una stima con il MCA.

Per poter procedere alla valutazione del bene e ritenendo che una stima per confronto possa dare maggiore garanzie, avendo deciso di scartare il metodo a costo in quando questo oggi incontra qualche resistenza nel mondo finanziario che non vede con favore una stima che si basi

pag. n°149



esclusivamente sul procedimento a costo, tanto che la B.C.E. nel fornire linee guida per le banche sui crediti deteriorati, al capitolo 7 - Metodologia di valutazione, punto 7.4.1 - Approccio generale scrive "In generale, non andrebbero utilizzate valutazioni basate esclusivamente sul costo di sostituzione *attualizzato*.", lo scrivente ha cercato dati tra le offerte immobiliari anche al di fuori dell'ambito comunale andando a cercare offerte di vendita in vari comuni della Toscana.

L'utilizzo di questi dati per la stima con il metodo del confronto è ammessa sia dagli IVS22 che dalla norma UNI 11612:201523; tuttavia le riserve che la stessa norma evidenzia hanno indotto lo scrivente all'utilizzo di questi asking price (offerte di vendita) non per una determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima con un MCA, ma per giungere ad una definizione di un valore monoparametrico che però è stato già omogeneizzato con le caratteristiche non superficiali dell'immobile preso a confronto con quello di riferimento.

Infatti, anche se i dati che sono rilevabili dalle offerte di vendita non consentono di procedere ad un confronto di tutte le caratteristiche immobiliari degli immobili, in special modo quelle superficiali, elementi fondamentali per giungere ad un risultato affidabile, l'utilizzo di queste

²² IVS 2007 - punto 9.2.1.1 - Metodo del confronto di mercato - "...omissis... In generale un immobile da valutare (subject) è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse nel libero mercato. Anche i listini e le offerte possono essere prese in considerazione."

²³ UNI 11612:2015 - punto 4.1 - Metodo del confronto di mercato - "...omissis... in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price);



offerte applicate su una scala più larga attraverso l'applicazione di un modello di regressione semplice, può portare a definire un valore monoparametrico che, per le varie iterazioni dei dati, ha in sé un gradiente di errore più limitato e comunque sempre interno alla tolleranza estimale. Come detto, tali offerte, ricavate attraverso un'indagine nei siti specializzati (immobiliare.it; casa.it; idealista.it, ecc.), sono state opportunamente modificate attraverso degli aggiustamenti che hanno riguardato lo sconto medio applicato (verificabile da studi in materia – ved. rapporto Nomisma o statistiche pubblicate da Banca d'Italia in collaborazione con l'Agenzia delle Entrate) in virtù dell'aspetto dimensionale degli immobili e delle caratteristiche del nostro subject, dello stato di manutenzione (ricavabile dalla descrizione degli immobili offerti e dalle fotografie inserite nell'annuncio), del numero dei servizi igienici presenti, degli impianti nonché della localizzazione (quest'ultima in base alla cosiddetta "ricerca remota", andando a verificare prezzi di immobili in zone diverse e determinando la differenza fra una zona e l'altra, ricavabile attraverso un'ulteriore indagine svolta sui listini immobiliari).

I prezzi offerti così modificati sono stati poi verificati attraverso l'analisi di regressione²⁴ dei dati, svolta con il criterio dei minimi quadrati; la verifica di

²⁴ "Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente)" - O.Mella, M.Negri, G.Vacchi "Manuale di Estimo Immobiliare - stime con applicazione degli IVS" - Ed. Utet per iniziativa di Geo.Val. Esperti



tale modello (e perciò dei dati assunti) avviene calcolando il rapporto tra la devianza spiegata (variabilità dei dati, interessando i dati stimati e la media dei dati osservati) e la devianza residua (misura della discrepanza tra i dati ed il modello scelto, cioè tra il dato osservato e quello stimato con la retta di regressione), che viene definito indice di determinazione R^2 .

Questo indice varia tra 0 ed 1, dove al valore minimo corrisponde un modello utilizzato che non spiega per nulla i dati, mentre il valore massimo corrisponde ad un modello perfetto (tutti i punti osservati coincidono con la retta di regressione); in campo estimativo si ritengono accettabili valori superiori a 0,95.

Una volta superata la verifica²⁵, si è proceduto al calcolo delle variabili b_0 e b_1 , le quali rappresentano, nell'ammissione che la funzione è una retta, rispettivamente l'intercetta (il valore dell'equazione quando $x = 0$) e la pendenza della retta, ma che in pratica rappresentano la grandezza variabile ed il valore unitario (prezzo al metro quadro).

Il valore ricavato (canone di locazione e prezzo), è dato dall'equazione:

$$y = b_1 + b_0 * x$$

dove x è la superficie del subject.

Andando infine a mediare il risultato ottenuto con la ricerca remota (dati medi degli annunci utilizzati per la regressione) e con il criterio dei minimi

²⁵ I dati acquisiti hanno portato a determinare un R^2 di 0,98



quadrati, si è ottenuto il valore a metro quadro di superficie commerciale²⁶, che nel caso è di €. 983,49, ed un valore finale dell'immobile, opportunamente ragguagliato par ad €. 469.000,00, come da specifica tabella che si allega (ved. all. n° 60).

Al valore come sopra determinato dovrà essere ridotto della somma necessaria alla regolarizzazione edilizia precedentemente stimata in € 2.800,00, pertanto avremo:

$$€ 469.000,00 - € 2.800,00 = € 466.200,00.$$

Purtroppo per i motivi già esposti in precedenza non è possibile scorporare il debito condominiale.

Qualora si volesse fare una verifica con riferimento al valore unitario al metro quadro di superficie lorda dell'immobile, si avrebbe un risultato di €. 977,09 circa, per confrontarla ai valori riportati dall'OMI occorrerà prendere come riferimento la zona confinante con quella nella quale ricadono i beni oggetto di esecuzione in quanto per questa zona non sono presenti gli uffici, quindi per poter effettuare un raffronto non resta che prendere come riferimento la zona immediatamente adiacente dove sono presenti i valori riferiti agli uffici, effettuando il raffronto si constata che non rientra nella forbice dei valori indicata dall'O.M.I. per la zona²⁷ occorre tenere presente

26) Data dalla somma della superficie principale con quella delle superfici secondarie rapportate secondo il proprio indice mercantile

27) Zona omogenea di riferimento Periferica/PORTA A TERRA - SUGHERE - PADULA - CORBOLONE, codice D8, microzona catastale n°0, fornisce per gli uffici in normale stato di manutenzione un valore unitario al mq. di sup. lorda minimo di €. 1.500,00 e max di €. 1.950,00 (riferimento 1° semestre 2019 ultimo dato disponibile).



però che la zona non è prettamente quella di riferimento inoltre la tipologia degli uffici in esame è particolare mentre quelli presenti nella zona usata come raffronto sono di taglio molto più "normale".

A proposito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) lo scrivente ritiene opportuno specificare che tale struttura è per sua natura una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Le quotazioni O.M.I. non si possono intendere sostitutive della stima ma possono essere di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, tale concetto viene confermato anche nel Manuale Operativo delle Stime Immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Servizi Estimativi, dove alla pagina 47 si



riporta quanto segue "...si vuole sottolineare che i valori dell'OMI o di altri osservatori o listini non possono essere utilizzati in una stima particolareggiata o sommaria per determinare il valore di mercato di un bene. Infatti, l'indeterminatezza dell'immobile al quale sono associati i valori di listino non consente di effettuare alcuna comparazione con l'immobile oggetto di stima, e quindi viene meno l'assunto fondamentale del procedimento sintetico comparativo."

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico e quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente di mq. 477,13 circa, determina un valore di €. 977,09 circa al metro quadro.



G5) VALORE A BASE D'ASTA

Come per i precedenti due capitoli anche in questo caso valgono fedelmente le medesime considerazioni, i concetti ed i dati assunti e riportati nel corrispondente capitolo del precedente Lotto n° 1, pertanto per una più completa lettura si rimanda a quanto espresso in suddetto capitolo.

pag. n°155



Sviluppando il calcolo come da tabella allegata (all. n° 61), la riduzione a base d'asta risulta pari al 11,00%, conseguentemente il valore a base d'asta è di € 417.082,89 dai quali dovrà essere sottratta la spesa per la regolarizzazione catastale nonché i costi di ripristino quantificati precedentemente, per un totale di € 2.800,00, pertanto avremo:

Valore base d'asta: € 417.082,89 - € 2.800,00 = € 414.282,89, ed in cifra tonda
€ 414.300,00.

Purtroppo anche in questo caso per i motivi già esposti in precedenza non è possibile scorporare il debito condominiale.

H5) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Per quanto sopra esposto avremo:

3) Valore di mercato piena proprietà: **€ 466.200,00**

4) Valore a base d'asta piena proprietà: **€ 414.300,00**



- LOTTO n° 6 -

Unità immobiliare ad uso uffici posta in Comune di Livorno, Via Grotta delle Fate 41, piano terzo, individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. 637.

1) Continuità delle trascrizioni: la società esecutata è divenuta proprietaria in virtù dei seguenti atti



- il compendio in cui sono inseriti i beni oggetto di esecuzione erano originariamente di proprietà della [REDACTED] per acquisto fattone dalla

[REDACTED] con atto del notaio Gennaro MARICONDA del 01/02/95 rep. 30548, trascritto in data 21/02/95 al particolare 1661;

- con atto ai rogiti del Notaio Gennaro MARICONDA del 18/11/98 rep. 36388 trascritto il giorno 28/11/98 al particolare 9138 la [REDACTED] con sede in Roma vendeva i beni in oggetto alla soc [REDACTED] con sede in Livorno;

- con atto ai rogiti del Notaio Mario MICCOLI del 29/12/98 rep. 31.230 trascritto il giorno 28/11/98 al particolare 10.096 e successivo atto a rettifica del medesimo notaio del 21/07/99 rep. 31.840 e trascritto in data 21/07/99 al particolare 7502, la [REDACTED] vendeva la complessiva quota di 654/1000 a:

[REDACTED] con sede in Livorno per 23/1000;

[REDACTED] per 361/1000;

[REDACTED] per 26/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 14/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 18/1000;

[REDACTED] sede in Livorno per 53/1000;



Y [REDACTED] con sede in Livorno per
48/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 45/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 66/1000;

- con atto Notaio MARIO MICCOLI del 21/11/00 rep. 33.531, trascritto in data
05/01/01/ al particolare 127, la [REDACTED] vendeva la quota di
10,29/1000 dei beni in esame a [REDACTED]

- con atto del Notaio Mario MICCOLI del 06/02/02 rep. 34.563, trascritto il
18/02/02 al particolare 1643 e successivo atto a rettifica del medesimo
Notaio del 02/12/13 rep. 48739, trascritto in data 04/12/13 al particolare
10.388, la [REDACTED] vendeva la quota di 14,6/1000 dei beni in
oggetto alla [REDACTED] con sede in
Livorno;

- con atto del Notaio Bianca CORRIAS del 06/05/06 rep. 14.072 trascritto il
giorno 05/06/03 al particolare 5542 la [REDACTED]

[REDACTED] vendeva la quota di 16/1000 dei beni in oggetto alla [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Livorno;

- con atto del Notaio Bianca CORRIAS del 18/09/06 trascritto il giorno
20/09/06 al particolare 11.476, la [REDACTED]

[REDACTED] vendevano la quota
di 23,875/1000 ciascuno dei beni in esame alla [REDACTED]



- con atto del Notaio Gloria BRUGNOLI del 17/05/06 rep. 56154, trascritto in data 19/05/06 al particolare 6.614 la [REDACTED] vendeva la propria quota di 18/1000 dei beni in parola [REDACTED]

- con atto del Notaio Gloria BRUGNOLI del 06/07/06 rep. 56416, trascritto in data 11/07/06 al particolare 9037 [REDACTED] vendeva la propria quota di 10,29/1000 ad [REDACTED]

- con atto di divisione tra la [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

MICCOLI di Livorno, del 20/12/2006 rep. 42.658/19.672, trascritto a Livorno il 15/01/2007 al particolare 509 (successivamente rettificato con atto sempre ai rogiti del Notaio MICCOLI del 02/12/13 rep. 48.739, trascritto in data 04/12/2013 al particolare 10389) e con il quale la società esecutata diveniva proprietaria dei beni oggetto della presente procedura (piena proprietà degli uffici ai piani 1, 2, 3, 4 e 5 e quota di 361/1000 rispettivamente di un'area urbana e della cabina elettrica)



2) Sussistenza di abusi edilizi: sussistono difformità edilizie meglio descritte nell'apposito paragrafo della perizia.

3) Cause ostative alla vendita: non sono state individuate cause ostative alla vendita

4) Valore di stima del lotto 6 e prezzo base del lotto 6:

Valore di mercato piena proprietà: € 411.100,00

Valore a base d'asta piena proprietà : € 366.200,00

5) Descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali: piena proprietà di unità immobiliare destinata ad uffici posta in Comune di Livorno Via grotta delle Fate 41, piano terzo, costituita da ampio ingresso con disimpegno, tre ampi vani, ripostiglio e due blocchi di servizi igienici, il tutto censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio **47**, Particella n° **1120**, Sub. **637**, Cat. **A/10**, classe **4**, Vani. **11,5**, R.C. € **4.127,78**.

6) Stato di occupazione dell'immobile: al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero ed in uno stato di abbandono, con presenza di attrezzature varie da ufficio e materiale contabile, l'accesso è stato garantito dal Custode Giudiziario Dott. Alessandro VANNI al quale erano state consegnate tutte le chiavi di accesso degli immobili oggetto di procedura.



Da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno (all. n° 05) è scaturito che per l'immobile in parola non sono risultati registrati di affitto e/o simili per l'immobile in questione.

Il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate faceva presente inoltre che Non è possibile accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione, comodato ed uso posti in essere nel periodo 10 aprile 1997 – 11 marzo 1999 in quanto gli atti registrati in tale periodo ed altri di cui questo ufficio ancora non è a conoscenza sono stati oggetto dei furti subiti dal soppresso Ufficio del Registro di Livorno nel mese di luglio 1999 .

- LOTTO SEI -

Piena proprietà di unità immobiliare destinata ad uffici posta in Comune di Livorno Via grotta delle Fate 41, piano terzo, costituita da ampio ingresso con disimpegno, tre ampi vani, ripostiglio e due blocchi di servizi igienici. Confini: area di corte esterna su tre lati e vano scale/ascensore su due lati.



DIRITTI REALI [redacted] on sede in Livorno, Via [redacted]
C.F. [redacted] per la **piena proprietà**.

STATO DI POSSESSO: al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero ed in uno stato di abbandono, con presenza di attrezzature varie da ufficio, arredi e materiale contabile, l'accesso è stato garantito dal Custode



Giudiziario Dott. Alessandro VANNI al quale erano state consegnate tutte le chiavi di accesso degli immobili oggetto di procedura.

Il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate faceva presente inoltre che Non è possibile accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione, comodato ed uso posti in essere nel periodo 10 aprile 1997 – 11 marzo 1999 in quanto gli atti registrati in tale periodo ed altri di cui questo ufficio ancora non è a conoscenza sono stati oggetto dei furti subiti dal soppresso Ufficio del Registro di Livorno nel mese di luglio 1999.

VENDITA SOGGETTA AD IVA: la presente vendita è soggetta normativa IVA.

POSSIBILITÀ DI RICHIEDERE LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LA PRIMA CASA: trattasi di immobile direzionale.

DIRITTO DI PRELAZIONE EX ART. 9 D.LGS. n° 122/2005: non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al sopra citato articolo di legge.

DIVISIBILITA' DEL BENE: non necessaria in quanto il pignoramento colpisce l'intera proprietà.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI: per il presente paragrafo vale quanto già esposto nel corrispondente capitolo relativo al lotto n° 4, pertanto vi si rimanda per una più completa lettura.

GRAVAMI E SERVITU': dalla lettura degli atti di provenienza non sono emersi gravami e/o servitù, essendo però l'unità immobiliare in esame all'interno di



un complesso condominiale, nelle aree scoperte, sia di /proprietà esclusiva
sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi,
possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di
fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi
dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo
l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente
alterato.



SOMMARIO

- A6)** Descrizione catastale pag. 164;
B6) Ricerche alla Conservatoria dei RR.II. pag. 164;
C6) Descrizione dei luoghi pag. 171;
D) Descrizione urbanistica pag. 174;
D.1.6) Dati per la Procura della Repubblica pag. 176;
E6) Descrizione del metodo di stima pag. 177;
F6) Stima del bene pag. 177;
G6) Valore a base d'asta pag. 183;
H6) Determinazione del valore del bene pag. 184;
I) Conclusioni pag. 241;
L) Elenco degli allegati pag. 241.



pag. n°163



A6) DESCRIZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare in oggetto risulta censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio **47**, Particella n° **1120**, Sub. **637**, Cat. **A/10**, classe **4**, Vani. **11,5**, R.C. **€ 4.127,78**, come da visura catastale in allegato (all. n° **62**)
Si allega inoltre la planimetria catastale dell'immobile (all. n° **63**) che risulta non conforme allo stato di fatto per quanto segue:

- imprecisione grafica consistente nella non corretta rappresentazione di una finestra nella parete posta di fronte alla porta di ingresso all'unità immobiliare, tale imprecisione non incide sulla rendita catastale;
- nell'ufficio immediatamente a sinistra dell'ingresso principale non è presente la porta che lo mette in comunicazione con l'ufficio confinante;
- nel corridoio di fronte ai servizi igienici non è rappresentata la porta che conduce all'ufficio.

Quanto sopra descritto potrà essere rettificato mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale con la procedura DOCFA, previo eventuale regolarizzazione urbanistica, per il quale si stima un costo per oneri professionali di € 600,00.

B6) RICERCHE ALLA CONSERVATORIA DEI RR. II.

A seguito degli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza in data 23/10/2019, che vengono riportate



ASTE GIUDIZIARIE.it

solamente per opportuna nozione in quanto in atti sono presenti due relazioni notarili ventennali, è scaturito quanto segue:

TRASCRIZIONI RELATIVE ALLA PROPRIETA'

Particolare 1.661 del 21/02/95

ASTE GIUDIZIARIE.it

Atto del notaio Gennaro MARICONDA del 01/02/95 rep. 30548 con il quale la [REDACTED] vende alla [REDACTED] compendio immobiliare dove sono inseriti i beni oggetto dei esecuzione.

Particolare 9.138 del 28/11/1998

Atto del Notaio Gennaro MARICONDA del 18/11/98 rep. 36388 con il quale la [REDACTED] con sede in Roma vende i beni in oggetto all [REDACTED] [REDACTED] con sede in Livorno.

Particolare 10.096 del 28/11/1998

ASTE GIUDIZIARIE.it

Atto del Notaio Mario MICCOLI del 29/12/98 rep. 31.230 rettificato con successivo atto sempre del Notaio MICCOLI del 21/07/99 rep. 31.840 e trascritto in data 21/07/99 al particolare 7502, con il quale la [REDACTED] vende la complessiva quota di 654/1000 suddivisa come segue:

[REDACTED] con sede in Livorno per 23/1000;
[REDACTED] per 361/1000;
[REDACTED] per 26/1000;
[REDACTED] con sede in Livorno per 14/1000;

pag. n°165



[REDACTED] con sede in Livorno per 18/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 53/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per
48/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 45/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 66/1000;

- con atto Notaio MARIO MICCOLI del 21/11/00 rep. 33.531, trascritto in data
05/01/01/ al particolare 127, la [REDACTED] vendeva la quota di
10,29/1000 dei beni in esame di [REDACTED]

Particolare 1.643 del 18/02/2002

Atto del Notaio Mario MICCOLI del 06/02/02 rep. 34.563, successivamente
rettificato con atto del medesimo Notaio del 02/12/13 rep. 48739, trascritto in
data 04/12/13 al particolare 10.388, con il quale la [REDACTED]
vendeva la quota di 14,6/1000 dei beni in oggetto alla [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Livorno.

Particolare 5.542 del 05/06/2003

Atto del Notaio Bianca CORRIAS del 06/05/06 rep. 14.072 con il quale la soc.

[REDACTED] vende la quota di 16/1000 dei beni in
oggetto alla [REDACTED] con sede in Livorno.

Particolare 11.476 del 20/09/2006



Atto del Notaio Bianca CORRIAS del 18/09/06 con il quale la

[REDACTED]

[REDACTED] vendevano la quota di 23,875/1000 ciascuno dei beni in esame alla

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Particolare 6.614 del 09/05/2006

Atto del Notaio Gloria BRUGNOLI del 17/05/06 rep. 56154 con il quale la

[REDACTED] vendeva la propria quota di 18/1000 dei beni in parola alla [REDACTED]

Particolare 9.037 del 11/07/2006

Atto del Notaio Gloria BRUGNOLI del 06/07/06 rep. 56416 con il quale

[REDACTED] vendeva la propria quota di 10,29/1000 del compendio dove sono inseriti i beni oggetto di esecuzione ad [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Particolare 509 del 20/12/2007

con atto di divisione tra la

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MICCOLI di Livorno, del 20/12/2006 rep. 42.658/19.672, successivamente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. n°167



ASTE GIUDIZIARIE.it

rettificato con atto sempre ai rogiti del Notaio MICCOLI del 02/12/13 rep. 48.739, trascritto in data 04/12/2013 al particolare 10389 e con il quale la società esecutata diveniva proprietaria di diversi beni immobili tra i quali quelli foglio censiti al foglio n° 47, P.lla n° 1120, Sub. 633, Sub. 636, Sub. 637, Sub. 638, Sub. 639, nonché la quota di 361/1000 di proprietà sui Sub. 632 (area urbana) e 646 (cabina elettrica).

TRASCRIZIONE DEI PIGNORAMENTI

Part. 3.469 del 07/04/2017

Pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED] contro la [REDACTED] ha proprietà di svariati immobili tra i quali quelli censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, P.lla n° 1120, Sub. 633, Sub. 636, Sub. 637, Sub. 638, Sub. 639, Sub. 632 e 646.

N.B: si precisa che i sub. 632 e 646 sono beni comuni a tutte le unità immobiliari che costituiscono il complesso LE FATE, rispettivamente sono una parte del piazzale posto in corrispondenza di una delle entrate e la cabina elettrica asservita all'ENEL.

Part. 664 del 19/01/2018

Pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED] contro la [REDACTED] sulla piena proprietà di svariati immobili tra i quali quelli censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio

pag. n°168



47, P.III n° 1120, Sub. 633, Sub. 636, Sub. 637, Sub. 638, Sub. 639, nonché la quota di 361/1000 di proprietà sui Sub. 632 e 646.

N.B: si precisa che i sub. 632 e 646 sono beni comuni a tutte le unità immobiliari che costituiscono il complesso LE FATE, rispettivamente sono una parte del piazzale posto in corrispondenza di una delle entrate e la cabina elettrica asservita all'ENEL.

ISCRIZIONI

Part. 5048 del 21/10/2004

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore della [REDACTED] contro svariati soggetti tra i quali la [REDACTED] sulla proprietà di diversi beni immobili in Livorno, Via Grotte delle Fate tra i quali quelli identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. sub. 632 e 646 che, altro non sono a seguito dell'avvenuta ristrutturazione dell'intero complesso, beni comuni a tutte le unità immobiliari che costituiscono il complesso LE FATE, rispettivamente sono una parte del piazzale posto in corrispondenza di una delle entrate e la cabina elettrica asservita all'ENEL.

Part. 2384 del 11/04/2007

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutua fondiario a favore della [REDACTED] contro soc.

pag. n°169



[REDACTED] la proprietà di beni
immobili in Livorno, Via Grotte delle Fate identificati al Catasto dei Fabbricati
del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. sub. 633, 636, 637,
638.

Part. 2385 del 11/04/2007

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di
mutua fondiario a favore della [REDACTED] contro soc.

[REDACTED] sulla proprietà di beni
immobili in Livorno, Via Grotte delle Fate identificati al Catasto dei Fabbricati
del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. sub. 633, 636, 637,
638.

Viene indicata la s [REDACTED]
[REDACTED] e debitore
non datore di ipoteca.

Part. 952 del 25/03/2009

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di
apertura di mutuo fondiario a favore della [REDACTED] contro soc.

[REDACTED] sulla proprietà di beni
immobili in Livorno, Via Grotte delle Fate identificati al Catasto dei Fabbricati
del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. sub. 633, 636, 637,
638.



Part. 2072 del 20/10/2014

Iscrizione di ipoteca legale a favore di [REDACTED] contro soc.

[REDACTED] sulla proprietà di vari beni immobili tra i quali quelli in Livorno,

Via Grotte delle Fate identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. sub. 633, 636, 637, 638 e 639.

Part. 2502 del 19/09/2016

Iscrizione di ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] contro soc.

[REDACTED] sulla proprietà di vari

beni immobili tra i quali quelli in Livorno, Via Grotte delle Fate identificati al

Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120,

Sub. sub. 633, 636, 637, 638, 639, 632 e 646.

N.B: si precisa che i sub. 632 e 646 sono beni comuni a tutte le unità immobiliari che costituiscono il complesso LE FATE, rispettivamente sono una parte del piazzale posto in corrispondenza di una delle entrate e la cabina elettrica asservita all'ENEL.



C6) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Per quanto riguarda la descrizione generale del compendio in cui è inserita l'unità immobiliare in esame, nonché del fabbricato in cui sono ubicati tutti gli uffici oggetto della presente procedura, si rimanda a quanto già scritto



nella parte iniziale del medesimo capitolo del lotto n° 4 per una più completa lettura.

L'unità immobiliare di cui al presente lotto è posta all'interno del centro commerciale denominato "Le Fate" al numero civico 41 di Via Grotta delle Fate, piano terzo della "torre" dove sono ubicati gli uffici, l'accesso avviene dall'atrio condominiale, costituita da ampio ingresso con disimpegno, tre ampi vani, ripostiglio e due blocchi di servizi igienici.

L'immobile si presenta con pavimenti in mattonelle di gres e con battiscopa del medesimo materiale, le pareti sono rifinite ad intonaco debitamente pitturato così come i controsoffitti.

I due blocchi dei servizi igienici sono costituiti da un antibagno dove sono presenti il lavandini, e due wc per ciascun blocco debitamente separati da pareti divisorie, i pavimenti sono in elementi ceramici così come le piastrelle che costituiscono i rivestimenti murari.

Le porte interne sono in legno tamburato mentre quella di accesso all'unità immobiliare è del tipo tagliafuoco, le finestre sono in alluminio con vetrocamera.

Gli impianti al momento del sopralluogo erano non funzionanti, si segnala comunque la presenza di quello elettrico (sono presenti anche diverse canaline esterne e cavi volanti), idrico, il riscaldamento è con macchine ventilconvettori, per l'acqua calda sono presenti un boiler in ciascun blocco



dei servizi igienici.

Quanto sopra descritto può essere considerato condizioni non propriamente sufficienti di manutenzione, con varie porzioni di battiscopa rimosse, buona parte degli infissi interni sono stati rimossi ed sono rimasti solamente gli imbotti in legno, ed anche qualche plafoniera nel controsoffitto è stata rimossa mentre altre risultano manomesse ed in fase di distacco.

Gli impianti al momento del sopralluogo non erano funzionati, inoltre non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti (si presume che siano presenti in quanto a seguito della ristrutturazione dell'intero compendio è stata presentata l'attestazione di abitabilità che implica anche il deposito delle certificazioni degli impianti), così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del prezzo base d'asta che andremo ad eseguire successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

Al momento del sopralluogo all'interno dell'immobile regnava un po' di confusione in quanto erano ancora presenti molti materiali gettati alla rinfusa tra i quali: personal computers, stampanti, mobilio vario ed arredi per uffici, poltrone e divani, pareti attrezzate, scrivanie, librerie, sedie, telefoni,



fax, materiali di cancelleria varia, toner, numerosa documentazioni fiscali e contabili di vari contribuenti.

Da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno (all. n° 05)

è scaturito che per l'immobile in parola non risultavano contratti di affitto a terzi.

Alla presente si allega il verbale di sopralluogo (all. n° 45).

L'unità immobiliare sopra descritta, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico (all. n° 64) ed elaborato grafico sommario (all. n° 65), ha la seguenti superfici:

- superficie esterna lorda^{N1} circa mq. 476,30.

D6) DESCRIZIONE URBANISTICA

L'unità immobiliare del presente lotto ha la medesima storia edilizio/urbanistica di quella relativa al lotto 4, pertanto la cronologia delle pratiche edilizie nonché i riferimenti degli allegati sono quelli già riportati nell'equivalente paragrafo del lotto 4 ed al quale si rimanda per una più completa lettura.

Dal confronto tra lo stato rappresentato nelle tavole progettuali della variante finale con lo stato attuale e possibile riscontrare alcune difformità

che di seguito si elencano:

N1 Acronimo SEL, così definita dal CVI 4ª edizione come "l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento". Nel caso in questione non essendo stato possibile misurare gli spessori delle murature a confine con le altre unità immobiliare la SEL è stata calcolata ragguagliando la Superficie Interna Lorda.

pag. n°174



- vi sono delle piccole differenze tra le misure dei vani indicate nei grafici di variante e lo stato rilevato, dette differenze però rientrano nella tolleranza prevista dalla vigente normativa;

- nell'ufficio in cui è presente la finestra a punta e sporgente rispetto al filo della facciata non è rispettato, seppur di poco, il rapporto di aereazione pari ad $\frac{1}{8}$ della superficie della stanza, infatti le attuali finestre possono coprire una stanza sino a mq 77,39 circa contro i mq. 78,97 dell'ufficio in parola, purtroppo la situazione non risulta sanabile pertanto per ovviare a quanto rilevato occorrerà procedere a ridurre la superficie della stanza in modo da rientrare nel limite previsto, per fare ciò sarebbe sufficiente realizzare un piccolo disimpegno in corrispondenza della porta di ingresso con pareti in cartongesso, compreso la fornitura e posa in opera di porta, il tutto come raffigurato nell'allegato n° 89 per i lavori sopra descritti si stima, in via forfettaria e non vincolante per il futuro acquirente, un costo a corpo pari ad € 800,00,

- nell'ufficio posto al di dietro del blocco dei servizi igienici risulta modificata la zona in cui è presente la risega che conduce al corridoio, infatti la parete in cui è posizionato il vano porta risulta spostata di circa 1 mt. verso il corridoio rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici della variante finale; tale difformità potrà essere sistemata presentando una sanatoria edilizia il cui costo, tra oneri professionali e comunali, viene stimato



in via forfettaria e non vincolante per il futuro aggiudicatario in € 2.500,00.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo alcuno di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con necessarie verifiche, incontri specifici con tecnici comunali e quant'altro necessario a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

D.1.6) DATI PER LA PROCURA DELLA REPUBBLICA

Durante il primo sopralluogo effettuato il rappresentante della società esecutata ha dichiarato che lo stato planimetrico degli immobili era il medesimo sin da quando erano stati acquistati dalla società IM.CO.TUR., pertanto visto la tipologia dei lavori eseguiti e la documentazione comunale si può solamente desumere che, per quanto riguarda gli infissi che non garantiscono il corretto rapporto di aereazione, in fase di realizzazione del



compleso (anno 2006) siano stati posti in opera degli infissi con dimensioni più piccole rispetto a quelle previste, per quanto concerne invece la modifica della parete dell'ufficio la stessa potrebbe essere stata realizzata nel lasso di tempo intercorso tra il 2006 (anno di chiusura dei lavori) ed il 2017 (anno del pignoramento).

E6) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA

Per quanto concerne questo paragrafo valgono fedelmente le medesime considerazioni ed i concetti espressi nel corrispondente capitolo del precedente Lotto n° 1, pertanto per una più completa lettura si rimanda a quanto espresso in suddetto capitolo.

F6) STIMA DEL BENE

Lo scrivente ha provato ad effettuare le ricerche di beni comparabili per poter stimare l'immobile in oggetto con il metodo del MCA, ma la tipologia di immobile, la superficie molto estesa dello stesso, il fatto di essere inserito in una zona dove dal punto di vista commerciale gli uffici non hanno un mercato molto attivo, sono elementi che non hanno favorito la ricerca di vendite e/o offerte di vendita, infatti non sono è reperito alcun dato utile ad effettuare una stima con il MCA.

Per poter procedere alla valutazione del bene e ritenendo che una stima per confronto possa dare maggiore garanzie, avendo deciso di scartare il metodo a costo in quando questo oggi incontra qualche resistenza nel

pag. n°77



mondo finanziario che non vede con favore una stima che si basi esclusivamente sul procedimento a costo, tanto che la B.C.E. nel fornire linee guida per le banche sui crediti deteriorati, al capitolo 7 - Metodologia di valutazione, punto 7.4.1 - Approccio generale scrive *"In generale, non andrebbero utilizzate valutazioni basate esclusivamente sul costo di sostituzione attualizzato."*, lo scrivente ha cercato dati tra le offerte immobiliari anche al di fuori dell'ambito comunale andando a cercare offerte di vendita in vari comuni della Toscana.

L'utilizzo di questi dati per la stima con il metodo del confronto è ammessa sia dagli IVS28 che dalla norma UNI 11612:201529; tuttavia le riserve che la stessa norma evidenzia hanno indotto lo scrivente all'utilizzo di questi asking price (offerte di vendita) non per una determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima con un MCA, ma per giungere ad una definizione di un valore monoparametrico che però è stato già omogeneizzato con le caratteristiche non superficiali dell'immobile preso a confronto con quello di riferimento.

Infatti, anche se i dati che sono rilevabili dalle offerte di vendita non consentono di procedere ad un confronto di tutte le caratteristiche immobiliari degli immobili, in special modo quelle superficiali, elementi

²⁸ IVS 2007 - punto 9.2.1.1 - Metodo del confronto di mercato - *"..omissis .. In generale un immobile da valutare (subject) è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse nel libero mercato. Anche i listini e le offerte possono essere prese in considerazione."*

²⁹ UNI 11612:2015 - punto 4.1 - Metodo del confronto di mercato - *"..omissis .. in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price);"*



ASTE GIUDIZIARIE.it

fondamentali per giungere ad un risultato affidabile, l'utilizzo di queste offerte applicate su una scala più larga attraverso l'applicazione di un modello di regressione semplice, può portare a definire un valore monoparametrico che, per le varie iterazioni dei dati, ha in sé un gradiente di errore più limitato e comunque sempre interno alla tolleranza estimale.

Come detto, tali offerte, ricavate attraverso un'indagine nei siti specializzati (immobiliare.it; casa.it; idealista.it, ecc.), sono state opportunamente modificate attraverso degli aggiustamenti che hanno riguardato lo sconto medio applicato (verificabile da studi in materia – ved. rapporto Nomisma o statistiche pubblicate da Banca d'Italia in collaborazione con l'Agenzia delle Entrate) in virtù dell'aspetto dimensionale degli immobili e delle caratteristiche del nostro subject, dello stato di manutenzione (ricavabile dalla descrizione degli immobili offerti e dalle fotografie inserite nell'annuncio), del numero dei servizi igienici presenti, degli impianti nonché della localizzazione (quest'ultima in base alla cosiddetta "ricerca remota", andando a verificare prezzi di immobili in zone diverse e determinando la differenza tra una zona e l'altra, ricavabile attraverso un'ulteriore indagine svolta sui listini immobiliari).

I prezzi offerti così modificati sono stati poi verificati attraverso l'analisi di regressione³⁰ dei dati, svolta con il criterio dei minimi quadrati; la verifica di

³⁰ "Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile



tale modello (e perciò dei dati assunti) avviene calcolando il rapporto tra la devianza spiegata (variabilità dei dati, interessando i dati stimati e la media dei dati osservati) e la devianza residua (misura della discrepanza tra i dati ed il modello scelto, cioè tra il dato osservato e quello stimato con la retta di regressione), che viene definito indice di determinazione R^2 .

Questo indice varia tra 0 ed 1, dove al valore minimo corrisponde un modello utilizzato che non spiega per nulla i dati, mentre il valore massimo corrisponde ad un modello perfetto (tutti i punti osservati coincidono con la retta di regressione); in campo estimativo si ritengono accettabili valori superiori a 0,95.

Una volta superata la verifica³¹, si è proceduto al calcolo delle variabili b_0 e b_1 , le quali rappresentano, nell'ammissione che la funzione è una retta, rispettivamente l'intercetta (il valore dell'equazione quando $x = 0$) e la pendenza della retta, ma che in pratica rappresentano la grandezza variabile ed il valore unitario (prezzo al metro quadro).

Il valore ricavato (canone di locazione e prezzo), è dato dall'equazione:

$$y = b_1 + b_0 * x$$

dove x è la superficie del subject.

Andando infine a mediare il risultato ottenuto con la ricerca remota (dati

(indipendente)" - O.Mella, M.Negri, G.Vacchi "Manuale di Estimo Immobiliare - stime con applicazione degli IVS" - Ed. Utet per iniziativa di Geo.Val. Esperti

³¹ I dati acquisiti hanno portato a determinare un R^2 di 0,98



medi degli annunci utilizzati per la regressione) e con il criterio dei minimi quadrati, si è ottenuto il valore a metro quadro di superficie commerciale³², che nel caso è di €. 871,61, ed un valore finale dell'immobile, opportunamente ragguagliato par ad €. 415.000,00, come da specifica tabella che si allega (ved. all. n° 66).

Al valore come sopra determinato dovrà essere ridotto della somma necessaria alla regolarizzazione catastale ed edilizia precedentemente stimate per un totale di € 3.900,00, pertanto avremo:

$$€ 415.000,00 - € 3.900,00 = \mathbf{€ 411.100,00.}$$

Purtroppo per i motivi già esposti in precedenza non è possibile scorporare il debito condominiale.

Qualora si volesse fare una verifica con riferimento al valore unitario al metro quadro di superficie lorda dell'immobile, si avrebbe un risultato di €. 863,11 circa, per confrontarla ai valori riportati dall'OMI occorrerà prendere come riferimento la zona confinante con quella nella quale ricadono i beni oggetto di esecuzione in quanto per questa zona non sono presenti gli uffici, quindi per poter effettuare un raffronto non resta che prendere come riferimento la zona immediatamente adiacente dove sono presenti i valori riferiti agli uffici, effettuando il raffronto si constata che non rientra nella

³²⁾ Data dalla somma della superficie principale con quella delle superfici secondarie rapportate secondo il proprio indice mercantile



forbice dei valori indicata dall'O.M.I. per la zona³³ occorre tenere presente però che la zona non è prettamente quella di riferimento inoltre la tipologia degli uffici in esame è particolare mentre quelli presenti nella zona usata come raffronto sono di taglio molto più "normale".

A proposito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) lo scrivente ritiene opportuno specificare che tale struttura è per sua natura una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Le quotazioni O.M.I. non si possono intendere sostitutive della stima ma possono essere di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima,

33) Zona omogenea di riferimento Periferica/PORTA A TERRA - SUGHERE - PADULA - CORBOLONE, codice D8, microzona catastale n°0, fornisce per gli uffici in normale stato di manutenzione un valore unitario al mq. di sup. lorda minimo di €, 1.500,00 e max di €, 1.950,00 (riferimento 1° semestre 2019 ultimo dato disponibile al momento della stima).



ASTE GIUDIZIARIE.it

tale concetto viene confermato anche nel Manuale Operativo delle Stime Immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Servizi Estimativi, dove alla pagina 47 si riporta quanto segue *"...si vuole sottolineare che i valori dell'OMI o di altri osservatori o listini non possono essere utilizzati in una stima particolareggiata o sommaria per determinare il valore di mercato di un bene. Infatti, l'indeterminatezza dell'immobile al quale sono associati i valori di listino non consente di effettuare alcuna comparazione con l'immobile oggetto di stima, e quindi viene meno l'assunto fondamentale del procedimento sintetico comparativo."*

ASTE GIUDIZIARIE.it

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico e quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente di mq. 476,30 circa, determina un valore di €. 863,11 circa al metro quadro.



G6) VALORE A BASE D'ASTA



Come per i precedenti due capitoli anche in questo caso valgono fedelmente le medesime considerazioni, i concetti ed i dati assunti e riportati nel corrispondente capitolo del precedente Lotto n° 1, pertanto per una più completa lettura si rimanda a quanto espresso in suddetto capitolo.

Sviluppando il calcolo come da tabella allegata (all. n° 67), la riduzione a base d'asta risulta pari al 11,07%, conseguentemente il valore a base d'asta è di € 369.060,56 dai quali dovrà essere sottratta la spesa per la regolarizzazione catastale nonché i costi di ripristino quantificati precedentemente, per un totale di € 3.900,00, pertanto avremo:

Valore base d'asta: € 369.060,56 - € 3.900,00 = € 366.160,56, ed in cifra tonda **€ 366.200,00.**

Anche in questo caso per i motivi già esposti in precedenza non è possibile scorporare il debito condominiale.

H6) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Per quanto sopra esposto avremo:

- | | |
|---|---------------------|
| 3) <u>Valore di mercato piena proprietà:</u> | € 418.100,00 |
| 4) <u>Valore a base d'asta piena proprietà:</u> | € 366.200,00 |

-----  -----
- LOTTO n° 7 -



Unità immobiliare ad uso uffici posta in Comune di Livorno, Via Grotta delle Fate 41, piano quarto, individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Rosignano Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. 638.

1) Continuità delle trascrizioni: la società esecutata è divenuta proprietaria in virtù dei seguenti atti

- il compendio in cui sono inseriti i beni oggetto di esecuzione erano originariamente di proprietà della [REDACTED] per acquisto fattone dalla

[REDACTED] con atto del notaio Gennaro MARICONDA del 01/02/95 rep. 30548, trascritto in data 21/02/95 al particolare 1661;

- con atto ai rogiti del Notaio Gennaro MARICONDA del 18/11/98 rep. 36388 trascritto il giorno 28/11/98 al particolare 9138 la [REDACTED] sede in Roma vendeva i beni in oggetto alla [REDACTED] con sede in Livorno;

- con atto ai rogiti del Notaio Mario MICCOLI del 29/12/98 rep. 31.230 trascritto il giorno 28/11/98 al particolare 10.096 e successivo atto a rettifica del medesimo notaio del 21/07/99 rep. 31.840 e trascritto in data 21/07/99 al particolare 7502, la [REDACTED] vendeva la complessiva quota di 654/1000 a:

[REDACTED] con sede in Livorno per 23/1000;

[REDACTED] per 361/1000;



[REDACTED] 26/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 14/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 18/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 53/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per
48/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 45/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 66/1000;

[REDACTED] del 21/11/00 rep. 33.531, trascritto in data
05/01/01/ al particolare 127, la soc. COSIMO PRIMO SRL vendeva la quota di
10,29/1000 dei beni in esame a Cecilia LOMBARDO;

- con atto del Notaio Mario MICCOLI del 06/02/02 rep. 34.563, trascritto il
18/02/02 al particolare 1643 e successivo atto a rettifica del medesimo
Notaio del 02/12/13 rep. 48739, trascritto in data 04/12/13 al particolare
10.388, la [REDACTED] vendeva la quota di 14,6/1000 dei beni in
oggetto alla [REDACTED] con sede in
Livorno;

- con atto del Notaio Bianca CORRIAS del 06/05/06 rep. 14.072 trascritto il
giorno 05/06/03 al particolare 5542 la [REDACTED]

[REDACTED] vendeva la quota di 16/1000 dei beni in oggetto alla [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Livorno;



- con atto del Notaio Bianca CORRIAS del 18/09/06 trascritto il giorno 20/09/06 al particolare 11.476, la [REDACTED]

[REDACTED] vendevano la quota di 23,875/1000 ciascuno dei beni in esame all [REDACTED]

- con atto del Notaio Gloria BRUGNOLI del 17/05/06 rep. 56154, trascritto in data 19/05/06 al particolare 6.614 la [REDACTED] vendeva la propria quota di 18/1000 dei beni in parola alla [REDACTED]

- con atto del Notaio Gloria BRUGNOLI del 06/07/06 rep. 56416, trascritto in data 11/07/06 al particolare 9037 [REDACTED] vendeva la propria quota di 10,29/1000 ad [REDACTED]

- con atto di divisione tra la [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ai rogiti del Notaio MICCOLI del 02/12/13 rep. 48.739, trascritto in data



04/12/2013 al particolare 10389) e con il quale la società esecutata diveniva proprietaria dei beni oggetto della presente procedura (piena proprietà degli uffici ai piani 1, 2, 3, 4 e 5 e quota di 361/1000 rispettivamente di un'area urbana e della cabina elettrica)

2) Sussistenza di abusi edilizi: sussistono difformità edilizie meglio descritte nell'apposito paragrafo della perizia.

3) Cause ostative alla vendita: non sono state individuate cause ostative alla vendita

4) Valore di stima del lotto 7 e prezzo base del lotto 7:

Valore di mercato piena proprietà: € 418.100,00

Valore a base d'asta piena proprietà : € 371.400,00

5) Descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali: piena proprietà di unità immobiliare destinata ad uffici posta in Comune di Livorno Via grotta delle Fate 41, piano quarto, attualmente costituita da ampio ingresso con disimpegno, otto vani, un ripostiglio e due blocchi di servizi igienici, il tutto censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio **47**, Particella n° **1120**, Sub. **638**, Cat. **A/10**, classe **4**, Vani. **12,5**, R.C. **€ 4.486,72**.

6) Stato di occupazione dell'immobile: al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero ed in uno stato di abbandono, con presenza di attrezzature varie da ufficio e materiale contabile, l'accesso è stato garantito dal Custode Giudiziario Dott. Alessandro VANNI al quale erano

pag. n°188



state consegnate tutte le chiavi di accesso degli immobili oggetto di procedura.

Da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno (all. n° 01) è scaturito che per l'immobile in parola non sono risultati registrati di affitto e/o simili per l'immobile in questione.

Il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate faceva presente inoltre che Non è possibile accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione, comodato ed uso posti in essere nel periodo 10 aprile 1997 – 11 marzo 1999 in quanto gli atti registrati in tale periodo ed altri di cui questo ufficio ancora non è a conoscenza sono stati oggetto dei furti subiti dal soppresso Ufficio del Registro di Livorno nel mese di luglio 1999 .

- LOTTO SETTE -

Piena proprietà di unità immobiliare destinata ad uffici posta in Comune di Livorno Via grotta delle Fate 41, piano terzo, costituita da ampio ingresso con disimpegno, otto vani, un ripostiglio e due blocchi di servizi igienici. Confini: area di corte esterna su tre lati e vano scale/ascensore su due lati.

-----  -----
DIRITTI REALI [redacted], con sede in Livorno, Via Grotta delle Fate 41, C.F. [redacted] per la **piena proprietà**.

STATO DI POSSESSO: al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero ed in uno stato di abbandono, con presenza di attrezzature varie da ufficio,

pag. n°189



arredi e materiale contabile, l'accesso è stato garantito dal Custode Giudiziario Dott. Alessandro VANNI al quale erano state consegnate tutte le chiavi di accesso degli immobili oggetto di procedura.

Il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate faceva presente inoltre che Non è possibile accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione, comodato ed uso posti in essere nel periodo 10 aprile 1997 – 11 marzo 1999 in quanto gli atti registrati in tale periodo ed altri di cui questo ufficio ancora non è a conoscenza sono stati oggetto dei furti subiti dal soppresso Ufficio del Registro di Livorno nel mese di luglio 1999.

VENDITA SOGGETTA AD IVA: la presente vendita è soggetta normativa IVA.

POSSIBILITÀ DI RICHIEDERE LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LA PRIMA CASA: trattasi di immobile direzionale.

DIRITTO DI PRELAZIONE EX ART. 9 D.LGS. n° 122/2005: non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al sopra citato articolo di legge.

DIVISIBILITA' DEL BENE: non necessaria in quanto il pignoramento colpisce l'intera proprietà.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI: per il lotto in esame vale quanto già esposto nel corrispondente paragrafo relativo al lotto n° 4, pertanto vi si rimanda per una più completa lettura.



GRAVAMI E SERVITU': dalla lettura degli atti di provenienza non sono emersi gravami e/o servitù, essendo però l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso condominiale, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in pristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.



SOMMARIO

- A7)** Descrizione catastale pag. 192;
B7) Ricerche alla Conservatoria dei RR.ll. pag. 192;
C7) Descrizione dei luoghi pag. 199;
D7) Descrizione urbanistica pag. 202;
D.1.7) Dati per la Procura della Repubblica pag. 205;
E7) Descrizione del metodo di stima pag. 205;
F7) Stima del bene pag. 206;
G7) Valore a base d'asta pag. 212;
H7) Determinazione del valore del bene pag. 213;
I) Conclusioni pag. 241;

pag. n°191



L) Elenco degli allegati pag. 241.



A7) DESCRIZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare in oggetto risulta censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio **47**, Particella n° **1120**, Sub. **638**, Cat. **A/10**, classe **4**, Vani. **12,5**, R.C. **€ 4.468,72**, come da visura catastale in allegato (all. n° **68**)
Si allega inoltre la planimetria catastale dell'immobile (all. n° **69**) che risulta conforme ad eccezione di una imprecisione grafica consistente nella non rappresentazione dei lucernari nei bagni e nel vano antistante la porta di accesso all'unità immobiliare, tale imprecisione non incide sulla rendita catastale in ogni caso potrà essere rettificato mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale con la procedura DOGFA, previo eventuale regolarizzazione urbanistica, per il quale si stima un costo per oneri professionali di € 600,00.

B7) RICERCHE ALLA CONSERVATORIA DEI RR. II.

A seguito degli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza in data 23/10/2019, che vengono riportate solamente per opportuna nozione in quanto in atti sono presenti due relazioni notarili ventennali, è scaturito quanto segue:

TRASCRIZIONI RELATIVE ALLA PROPRIETA'

Particolare 1.661 del 21/02/95



Atto del notaio Gennaro MARICONDA del 01/02/95 rep. 30548 con il quale la

[REDACTED] vende alla

[REDACTED] il compendio immobiliare dove sono inseriti i beni oggetto

del'esecuzione.

Particolare 9.138 del 28/11/1998

Atto del Notaio Gennaro MARICONDA del 18/11/98 rep. 36388 con il quale

la [REDACTED] con sede in Roma vende i beni in oggetto alla soc.

[REDACTED] con sede in Livorno.

Particolare 10.096 del 28/11/1998

Atto del Notaio Mario MICCOLI del 29/12/98 rep. 31.230 rettificato con

successivo atto sempre del Notaio MICCOLI del 21/07/99 rep. 31.840 e

trascritto in data 21/07/99 al particolare 7502, con il quale la [REDACTED]

[REDACTED] vende la complessiva quota di 654/1000 suddivisa come segue:

[REDACTED] con sede in Livorno per 23/1000;

[REDACTED] per 361/1000;

[REDACTED] per 26/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 14/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 18/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 53/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per

48/1000;

pag. n°193



[REDACTED] con sede in Livorno per 45/1000;

[REDACTED] con sede in Livorno per 66/1000;

- con atto Notaio MARIO MICCOLI del 21/11/00 rep. 33.531, trascritto in data

05/01/01/ al particolare 127, la [REDACTED] vendeva la quota di

10,29/1000 dei beni in esame a [REDACTED]

Particolare 1.643 del 18/02/2002

Atto del Notaio Mario MICCOLI del 06/02/02 rep. 34.563, successivamente

rettificato con atto del medesimo Notaio del 02/12/13 rep. 48739, trascritto in

data 04/12/13 al particolare 10.388, con il quale la [REDACTED]

vendeva la quota di 14,6/1000 dei beni in oggetto alla [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Livorno.

Particolare 5.542 del 05/06/2003

Atto del Notaio Bianca CORRIAS del 06/05/06 rep. 14.072 con il quale la soc.

[REDACTED] vende la quota di 16/1000 dei beni in

oggetto alla [REDACTED] con sede in Livorno.

Particolare 11.476 del 20/092006

Atto del Notaio Bianca CORRIAS del 18/09/06 con il quale la [REDACTED]

[REDACTED] la soc. [REDACTED]

[REDACTED] vendevano la quota di 23,875/1000 ciascuno dei beni in esame alla

[REDACTED]

Particolare 6.614 del 09/05/2006



Atto del Notaio Gloria BRUGNOLI del 17/05/06 rep. 56154 con il quale la soc.

[REDACTED] vendeva la propria quota di 18/1000 dei beni in
parola alla [REDACTED]

Particolare 9.037 del 11/07/2006

Atto del Notaio Gloria BRUGNOLI del 06/07/06 rep. 56416 con il quale Cecilia
LOMBARDO vendeva la propria quota di 10,29/1000 del compendio dove
sono inseriti i beni oggetto di esecuzione ad [REDACTED]

Particolare 509 del 20/12/2007

con atto di divisione tra la [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

MICCOLI di Livorno, del 20/12/2006 rep. 42.658/19.672, successivamente
rettificato con atto sempre ai rogiti del Notaio MICCOLI del 02/12/13 rep.
48.739, trascritto in data 04/12/2013 al particolare 10389 e con il quale la
società esecutata diveniva proprietaria di diversi beni immobili tra i quali
quelli foglio censiti al foglio n° 47, P.lla n° 1120, Sub. 633, Sub. 636, Sub. 637,



Sub. 638, Sub. 639, nonché la quota di 361/1000 di proprietà sui Sub. 632 (area urbana) e 646 (cabina elettrica).

TRASCRIZIONE DEI PIGNORAMENTI

Part. 3.469 del 07/04/2017

Pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED]
[REDACTED] contro la [REDACTED] sulla piena proprietà di svariati immobili tra i quali quelli censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, P.lla n° 1120, Sub. 633, Sub. 636, Sub. 637, Sub. 638, Sub. 639, Sub. 632 e 646.

N.B: si precisa che i sub. 632 e 646 sono beni comuni a tutte le unità immobiliari che costituiscono il complesso LE FATE, rispettivamente sono una parte del piazzale posto in corrispondenza di una delle entrate e la cabina elettrica asservita all'ENEL.

Part. 664 del 19/01/2018

Pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED]
contro la [REDACTED] sulla piena proprietà di svariati immobili tra i quali quelli censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, P.lla n° 1120, Sub. 633, Sub. 636, Sub. 637, Sub. 638, Sub. 639, nonché la quota di 361/1000 di proprietà sui Sub. 632 e 646.

N.B: si precisa che i sub. 632 e 646 sono beni comuni a tutte le unità immobiliari che costituiscono il complesso LE FATE, rispettivamente sono una



parte del piazzale posto in corrispondenza di una delle entrate e la cabina elettrica asservita all'ENEL.

ISCRIZIONI

Part. 5048 del 21/10/2004

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore della [REDACTED] contro svariati soggetti tra i quali la [REDACTED] sulla proprietà di diversi beni immobili in Livorno, Via Grotte delle Fate tra i quali quelli identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. sub. 632 e 646 che, altro non sono a seguito dell'avvenuta ristrutturazione dell'intero complesso, beni comuni a tutte le unità immobiliari che costituiscono il complesso LE FATE, rispettivamente sono una parte del piazzale posto in corrispondenza di una delle entrate e la cabina elettrica asservita all'ENEL.

Part. 2384 del 11/04/2007

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutua fondiario a favore della [REDACTED] contro soc. [REDACTED] la proprietà di beni immobili in Livorno, Via Grotte delle Fate identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. sub. 633, 636, 637, 638.

pag. n°97



Part. 2385 del 11/04/2007

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutua fondiario a favore della [REDACTED] ntro soc.

[REDACTED] lla proprietà di beni immobili in Livorno, Via Grotte delle Fate identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. sub. 633, 636, 637, 638.

Viene indicata la [REDACTED]

[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca.

Part. 952 del 25/03/2009

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di mutuo fondiario a favore della [REDACTED] contro soc.

[REDACTED] sulla proprietà di beni immobili in Livorno, Via Grotte delle Fate identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. sub. 633, 636, 637, 638.

Part. 2072 del 20/10/2014

Iscrizione di ipoteca legale a favore di [REDACTED] contro soc.

[REDACTED] lla proprietà di vari beni immobili tra i quali quelli in Livorno,



Via Grotte delle Fate identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. sub. 633, 636, 637, 638 e 639.

Part. 2502 del 19/09/2016

Iscrizione di ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] contro soc. [REDACTED] sulla proprietà di vari beni immobili tra i quali quelli in Livorno, Via Grotte delle Fate identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 47, Particella 1120, Sub. sub. 633, 636, 637, 638, 639, 632 e 646.

N.B: si precisa che i sub. 632 e 646 sono beni comuni a tutte le unità immobiliari che costituiscono il complesso LE FATE, rispettivamente sono una parte del piazzale posto in corrispondenza di una delle entrate e la cabina elettrica asservita all'ENEL.



C7) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Per quanto riguarda la descrizione generale del compendio in cui è inserita l'unità immobiliare in esame, nonché del fabbricato in cui sono ubicati tutti gli uffici oggetto della presente procedura, si rimanda a quanto già scritto nella parte iniziale del medesimo capitolo del lotto n° 4 per una più completa lettura.

L'unità immobiliare di cui al presente lotto è posta all'interno del centro commerciale denominato "Le Fate" al numero civico 41 di Via Grotta delle

pag. n°199



Fate, piano quarto della "torre" dove sono ubicati gli uffici, l'accesso avviene dall'atrio condominiale, costituita da ampio ingresso con disimpegno, otto vani, un ripostiglio e due blocchi di servizi igienici.

L'immobile si presenta con pavimenti in mattonelle di gres e con battiscopa del medesimo materiale, le pareti sono rifinite ad intonaco debitamente pitturato così come i controsoffitti.

I due blocchi dei servizi igienici sono costituiti da un antibagno dove sono presenti il lavandini, e due wc per ciascun blocco debitamente separati da pareti divisorie, i pavimenti sono in elementi ceramici così come le piastrelle che costituiscono i rivestimenti murari.

Le porte interne sono in legno tamburato mentre quella di accesso all'unità immobiliare è del tipo tagliafuoco, le finestre sono in alluminio con vetrocamera.

Gli impianti al momento del sopralluogo erano non funzionanti, si segnala comunque la presenza di quello elettrico (sono presenti anche diverse canaline esterne e cavi volanti), idrico, il riscaldamento è con macchine ventilconvettori, per l'acqua calda sono presenti un boiler in ciascun blocco dei servizi igienici.

Quanto sopra descritto può essere considerato condizioni non sufficienti di manutenzione, sono presenti alcuni segni di infiltrazioni nell'intonaco in prossimità di alcune finestre, chiari segni di infiltrazioni sono presenti sui soffitti

pag. n°200

