

**TRIBUNALE DI LIVORNO**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**DR. LUIGI DE FRANCO**

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n°119/2013**

Promossa da:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

\*\*\*\*\*

Esperto Stimatore: [REDACTED]

Data incarico: 06/08/2013

Data Giuramento: 19/09/2013

Richiesta proroga: 09/01/2014

Richiesta proroga: 16/04/2014

**PREMESSA****DELLE INDAGINI PRELIMINARI**

- descrizione sintetica dei beni, oggetto dell'esecuzione;

**QUESITO FORMULATO**

- CAPO I**
- A3** – esatta identificazione catastale;
    - formazione dei lotti di vendita;
    - verifica atto di pignoramento;
  - A4** – descrizione dei beni;
- CAPO II**
- A5** – accertare lo stato di possesso del bene;
  - A6** – verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente;
  - A7** – verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene anche di natura condominiale;
  - A8** – verificare l'esistenza di formalità, di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate;
  - A9** – verificare la regolarità urbanistica ed edilizia;

**DELLE CONSIDERAZIONI**

- CAPO III**
- metodo di stima;
  - determinazione del valore di mercato;
  - prezzo base d'asta;
- CAPO IV**
- riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di Comproprietà ove non tutti i titolari del diritto siano esecutali;
- CAPO V**
- precisare se la vendita è soggetta a normale regime I.V.A. oppure ad imposta di registro;
  - se il bene possiede la caratteristica di abitazione di lusso ai sensi del D.M. 02.08.1969, ai fini della possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente;
- CAPO VI**
- precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art.9 Dlgs. N. 122/2005.

**CAPO VII DELLE CONCLUSIONI**

**PREMESSA**

A seguito dell'incarico d'Ufficio ricevuto da [REDACTED]  
 Giudice delle esecuzioni immobiliari promossa dalla [REDACTED]  
 [REDACTED] [REDACTED]  
 [REDACTED] con sede in  
 [REDACTED] il sottoscritto [REDACTED] con  
 studio in Livorno Via Roma n°66, esercente la libera professione, essendo  
 abilitato a farlo in quanto iscritto al [REDACTED] del Collegio dei Geometri delle  
 Provincia di [REDACTED] al n°139 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del  
 Tribunale di [REDACTED] "Geometri", si è recato il giorno  
 19/09/2013 negli Uffici di [REDACTED] per prestare il giuramento di  
 rito.

Il sottoscritto Geom. [REDACTED] incaricato dalla S.V. (all. n°1)  
 quale esperto estimatore di beni immobiliari interessati dall'Esecuzione in  
 oggetto come da verbale di giuramento del 19/09/2013 (all. n°02), ritriva il  
 fascicolo e assolte le incombenze necessarie, ha iniziato le operazioni  
 peritali.

- con lettera raccomandata R.R. (all.n°03), si richiedeva alla [REDACTED] e  
 alla [REDACTED] possibilità di  
 effettuare un sopralluogo sui beni oggetto del pignoramento, fissato in  
 data 28/10/2013;
- in tale occasione, il sottoscritto, riceveva comunicazione telefonica, dal  
 [REDACTED]

████████████████████ il quale richiedeva la possibilità di posticipare il sopralluogo al 05/11/13.

- In data 05/11/13 alla presenza ██████████████████████ si effettuava un primo sopralluogo riscontrando lo stato dimensionale e di manutenzione eseguendo i dovuti rilievi tecnici del piano terra ed interrato ██████████████████████ come da verbale di sopralluogo; (all.n°04)

- In data 28/11/13 sempre con la presenza ██████████████████████ si proseguivano le operazioni peritali, effettuando il secondo sopralluogo riscontrando lo stato dimensionale e di manutenzione eseguendo i dovuti rilievi tecnici del piano terra, primo e secondo dell'Hotel ██████████████████████ come da verbale di sopralluogo; (all.n°05)

- In data 09/01/14 il sottoscritto richiedeva proroga dei termini (all.n°05a) per il deposito della perizia, che veniva accordata dal Giudice Istruttore; (all.n°05b)

- In data 21/02/14 sempre con la presenza del ██████████████████████ per Amministratore Unico ██████████████████████ – a Socio Unico e il Sig. ██████████████████████ ██████████████████████ del ramo di azienda avente ad oggetto la gestione della residenza sanitaria assistita denominata ██████████████████████ proseguivano le operazioni peritali, effettuando il terzo sopralluogo riscontrando lo stato dimensionale e di manutenzione eseguendo i dovuti rilievi tecnici del piano terra ██████████████████████ e piano terzo della ██████████████████████ come da verbale di sopralluogo; (all.n°06)

- In data 08/04/13 con la presenza del ██████████████████████ si proseguivano le operazioni peritali, effettuando il quarto sopralluogo

riscontrando lo stato dimensionale e di manutenzione eseguendo i  
dovuti rilievi tecnici dei locali tecnici, delle superfici di fondazione  
ispezionabili dal piano terra, al terzo, delle pertinenze scoperte, sia  
[REDACTED] come da verbale di

sopralluogo; (all.n°07)

In data 16/04/14 il sottoscritto vista la consistenza dell'immobile e le  
tempistiche nel reperire la documentazione in atti, richiedeva nuova  
proroga, (all.n°07a) accordata dal Giudice Istruttore; (all.n°07b)

Visto l'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di  
Livorno, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno e Volterra,  
l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Abitabilità del Comune di Piombino, Ufficio  
del Registro, Ufficio I.V.A. e.t.c. del Comune di Livorno, Cecina, Piombino e  
Portoferraio, considerato il quesito riportato nell'atto di giuramento, si  
elencano le verifiche e le considerazioni effettuate.

**DELLE INDAGINI PRELIMINARI**

**DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE**

**Unità negoziabile n.1**

**LOTTO 1**

Diritti reali: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Ubicazione:** Comune Piombino, Via Paolo Vannucci n°10 già Viale Regina  
Margherita n°110, piano Interrato, Terra, Primo e Secondo.

**Dati Catastali:** Albergo, interessato dalla presente perizia risulta censita al

N.C.E.U di Livorno, nel Comune di Piombino al

Foglio n°82 part.602 Sub. 601 graffiata al

Foglio n°82 part.606 Sub. 601

Categoria D/2 e rendita €. 87.760,00 come risulta dalla variazione del

01/07/2005 n.59531 .1/2005 in atti dal 27/07/2005 (prot. n. LI0066711)

RETTIFICA D'UFFICIO, precedente variazione del 21/12/1998 n. B02493

.1/1998 in atti dal 21/12/1998 FRAZIONAMENTO.

**Consistenza: QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' di ALBERGO**

**facente parte di un fabbricato edificato su quattro livelli degradanti,**

**comprendente più precisamente al:**

**piano interrato**, magazzini, depositi materiale e locali tecnici;

**piano terra**, hall, sala d'attesa, sala riunioni, sala congressi, direzione, servizi igienici, cucina, sala ristorazione, sala bar, n°22 camere da letto con servizi;

**piano primo**, n°26 camere da letto con servizi;

**piano secondo**, n°26 camere da letto con servizi;

Dalla via Paolo Vannucci, già Viale Regina Margherita, si accede all'area parcheggio e manovra, posta prospiciente l'ingresso principale dell'██████████, il piano di forma pressoché rettangolare è disimpegnato al centro dalla hall di ingresso con reception e ascensori, sul lato destro sono posti locali e servizi di supporto alla sala riunioni e sala congressi, come pure distinte e disimpegnate da resede di pertinenza troviamo n°9 camere da letto con servizi igienici, di cui n° 6 utilizzabili da persone con ridotta attività motoria.

Sul lato sinistro è posizionata l'area bar con servizi igienici, la sala

ristorazione e la cucina, sul retro, distinte e disimpegnate da resede di pertinenza troviamo n°13 camere da letto con servizi igienici,

Il tutto meglio rappresentato negli elaborati planimetrici. (all.n°27/31).

**Aspetti Giuridici:** Bene in locazione per [REDACTED]

[REDACTED] n. 134194 di repertorio n. 18524 di raccolta.

**Gravami e servitù:** - costituzione di servitù inamovibile di elettrodotto per cabina di trasformazione a favore [REDACTED] s.p.a. con sede in Roma, contro [REDACTED] con sede in Roma trascrizione Nr. 1202 del 22/03/1995;

- CONVENZIONE Ira Comune di Piombino e [REDACTED] del 10/07/1989 rep. 14362 trascritto a Volterra il 28/07/1989 al n.3357 particolare;

- CONVENZIONE Ira Comune di Piombino e [REDACTED] del 27/07/193 rep. 24095 trascritto a Volterra il 07/08/193 al n.2985 particolare, per modifica degli artt. 1-2-5-7 della convenzione, che per altro resta invariata per la parte che riguarda gli immobili ceduti e la loro descrizione;

- MODIFICA CONVENZIONE DEL 07/01/198 repert. N. 16060 è stata modificata la suddetta convenzione stipulata con atto [REDACTED] Piombino in data 10/07/1989 repert. 14362 nella quale è prevista la possibilità di destinare parte della struttura alberghiera da realizzare a residenza sociale assistita.

**Conformità Urbanistica:** conforme, ad eccezione di alcune piccole modifiche al piano interrato per la diversa distribuzione degli spazi interni.

**Conformità Catastale:** conforme ad eccezione ad alcune modifiche per la

diversa distribuzione degli spazi interni al piano interrato e la rappresentazione grafica dei lucernari presenti al piano terra nei locali di servizio alla sala riunioni e nei corridoi di disimpegno alle camere poste al primo e secondo piano;

**Situazione Giudiziaria:** Sul bene gravano n°4 TRASCRIZIONE, n°2 ISCRIZIONI.

**LOTTO 2**

**Diritti reali:** [REDACTED] per la QUOTA DI 1/1 DELLA piena proprietà.

**Ubicazione:** Comune Piombino, Via Paolo Vennucci n°4, già Viale Regina Margherita n°110, piano Terzo.

**Dati Catastali:** Casa di Cura con fini di lucro, interessata dalla presente perizia risulta censita al N.C.E.U di Livorno, nel Comune di Piombino al Foglio n°82 part.602 Sub. 604 graffata al Foglio n°82 part.606 Sub. 605

Categoria D/4 e rendita €. 21.776,00 come risulta dalla variazione Toponomastica del 17/09/2012 n.38137 .1/2012 in atti dal 17/09/2012 (prot. n. LI013200) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA, precedente variazione DELLA DESTINAZIONE del 03/08/2005 n. 14898 .1/2005 in atti dal 03/08/2005 (protocollo n. LI0068942) D/2 alberghiera – D/4 casa di cura.

**Consistenza:** QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' di CASA DI CURA QUALE RESIDENZA SANITARIA ASSISTITA AGLI ANZIANI facente parte di un fabbricato edificato su quattro livelli degradanti, comprendente più precisamente al:

**piano terzo**, uffici, spogliatoi, magazzini e deposito, camere con servizi, cappella, soggiorno, cucina, locale di servizio, infermeria, locale per fisioterapia, sala pranzo, con annesso terreno ad uso ricreativo e giardino.

Dalla via Paolo Vannucci, già Viale Regina Margherita, si accede all'area parcheggio, posta prospiciente l'ingresso principale della Residenza Sanitaria Assistita [REDACTED] il piano di forma pressoché rettangolare è disposto, al centro dall'ingresso con punto ricevimento, prolungandosi con altri due locali contigui utilizzati al pranzo e soggiorno degli ospiti, disimpegnando, sul lato destro il lungo corridoio che divide da un lato, il locale cucina, locale di servizio, locale fisioterapia, infermeria e n° 5 camere con servizi igienici, dall'altro lato sono posti il locale soggiorno\pranzo, la cappella e n°6 camere con servizi igienici.

Sul lato sinistro, sempre disimpegnati dal un lungo corridoio, da una parte sono presenti uffici, e n°6 camere con servizi igienici, dall'altra parte, spogliatoi, magazzino, locale ripostiglio, bagno clinico e n°7 camere con servizi igienici.

Il tutto meglio rappresentato negli elaborati planimetrici. (all.n°27-32).

**Aspetti Giuridici:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Gravami e servitù:** - costituzione di servitù inamovibile di elettrodotto per cabina di trasformazione a favore di [REDACTED] in Roma, contro

Società [REDACTED] Nr. 1202 del 22/03/1995;

- CONVENZIONE tra [REDACTED] del

10/07/1989 rep. 14362 trascritto a Volterra il 28/07/1989 al n.3357

particolare;

- CONVENZIONE tra [REDACTED] del

27/07/193 rep. 24095 trascritto a Volterra il 07/08/193 al n.2985 particolare,

per modifica degli artt. 1-2-5-7 della convenzione, che per altro resta invariata per la parte che riguarda gli immobili ceduti e la loro descrizione;

- MODIFICA CONVENZIONE DEL 07/01/198 repert. N. 16060 è stata modificata la suddetta convenzione stipulata con allo notaio [REDACTED]

[REDACTED] nella quale è prevista la possibilità di destinare parte della struttura alberghiera da realizzare a residenza sociale assistita

**Conformità Urbanistica:** difforme per alcune modifiche inerenti la diversa distribuzione degli spazi interni degli spogliatoio, del locale fisioterapia e infermeria, inoltre risultano difformi le tettoie esterne, chiuse a veranda.

**Conformità Catastale:** difforme per alcune modifiche inerenti la diversa distribuzione degli spazi interni degli spogliatoio, del locale fisioterapia e infermeria, camera e riposiglio, inoltre non risultano le tettoie esterne, chiuse a veranda.

**Situazione Giudiziaria:** Sul bene gravano n°4 TRASCRIZIONE, n°2 ISCRIZIONI.

**LOTTO 3**

**Diritti reali:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Ubicazione:** Comune Piombino, Via Paolo Vannucci, già Viale Regina

**FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA**

Nel caso specifico in oggetto le *unità negoziabili* risultano n°2  
intestate la prima,

[REDACTED] per la

QUOTA DI 1/1 DELLA piena proprietà e composta da sei immobili,  
compresa l'unità censita al Foglio 82 part. 606 sub.603 che risulta  
inesistente;

SI RITIENE DI EVIDENZIARE CHE GLI IMMOBILI

**ALBERGO foglio 82 part. 602 sub. 601 unito alla particella  
foglio 82 part. 606 sub. 601**

e

**CASA DI CURA foglio 82 part. 602 sub. 604 unito alla particella  
foglio 82 part. 606 sub. 605**

SONO ORIGINATI DAL FRAZIONAMENTO DELLA ORIGINALE UNICA  
UNITA' ALBERGO, EDIFICATA SU AREA SCOPERTA A VERDE,  
CAMMINAMENTI E PARCHEGGI. AD OGGI LA PRINCIPALE PARTE DI  
TALE AREA SCOPERTA RISULTA, PRESUMIBILMENTE A COMUNE AI  
DUE IMMOBILI SOPRADETTI.

PERTANTO IL SOTTOSCRITTO RITIENE UTILE LA FORMAZIONE DI UN  
LOTTO COMPENSIVO L'AREA PRESUMIBILMENTE A COMUNE.

ALTRA PRECISAZIONE INDISPENSABILE, RISULTA INERENTE AL  
LOCALE CALDAIA E LOCALE AUTOCLAVE, RISULTANTE  
COMPENSIVO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE DELL'ALBERGO, MA  
A SERVIZIO ANCHE DELLA RESIDENZA SANITARIA ASSISSTITA PER

ANZIANI.

\*\*\*\*

[REDACTED]



- 1) LOTTO 1 – ALBERGO:
- 2) LOTTO 2 – RESIDENZA ASSISTITA SANITARIA PER ANZIANI:

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Vista la tipologia ed uso dell'unità immobiliare albergo, pur risultando quale unica unità catastale, si ritiene doveroso di evidenziare in riferimento alla lettera B comma 3 del verbale di giuramento e quesito del Giudice, "previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati<sup>2</sup>, la possibilità di valutare la fattibilità di poter creare un lotto inerente alle superfici poste al piano terra ad uso riunioni e congressi, pertanto il sottoscritto indirizzerà la stima dell'albergo quale LOTTO 1, integrandola con una valutazione scomposta tra superficie ad albergo e superficie a congressi.

**VERIFICA CORRISPONDENZA ATTO DI PIGNORAMENTO**

Atto di pignoramento (all.24) promosso [REDACTED] quale procuratore della [REDACTED] [REDACTED] creditore precedente nell'esecuzione n.119/13, verificata la nota di Trascrizione Reg. Gener. N°2112 Reg. Part. 1526 del 29/03/2013 consistente nel verbale di pignoramento immobili,

Promossa da: [REDACTED]

[REDACTED] rappresentata

[REDACTED]

Contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Oggetto:

unità immobiliari censite al N.C.E.U. di Livorno Comune di **Piombino**

**UNITA' NEGOZIABILE N°1**

Quota 1/1 della piena proprietà su

Immobile 1

- ALBERGHI E PENSIONI

Foglio n°82 part. 602 Sub. 601 graffato con

Foglio n°82 part. 606 Sub. 601;

Immobile 2

- CASE DI CURA E OSPEDALI

Foglio n°82 part. 602 Sub. 604 graffato con

Foglio n°82 part. 606 Sub. 605;

[REDACTED]

**A4** "alla descrizione dei beni, con indicazione tra l'altro di tipologia, composizione interna, superficie netta e commerciale, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali;" inseriti nel verbale di giuramento all. n°02

**DESCRIZIONE DEI CESPITI**



Trattasi della PIENA PROPRIETA' di unità immobiliare ad uso ALBERGO, sita nel Comune di Piombino, in via Paolo Vannucci, già viale Regina Margherita, di proprietà della

[REDACTED]

[REDACTED]

Il cespite fa parte di un complesso aziendale, gestito in due rami, avente ad oggetto l'esercizio di attività alberghiera e la gestione di residenza sanitaria assistita agli anziani, esercitata in un fabbricato edificato in collina.

L'unità oggetto del LOTTO 1, comprende al livello interrato magazzini, lavanderia, depositi materiali e locali tecnici, al livello terreno, hall

sala d'attesa e ricevimento, sala riunioni, sala congressi, direzione, servizi igienici, sala bar, sala ristorante e 22 camere con servizi, mentre ai due livelli superiori, primo e secondo, sono poste 52 camere con servizi per ciascun livello, per ospiti.

L'edificio è completato dall'ultimo livello, terzo piano, oggetto del LOTTO 2, è occupato dalla residenza sanitaria assistita per anziani, comprendente uffici, cappella, spogliatoio, magazzini, camere con servizi, deposito biancheria, soggiorno, cucina, locale di servizio, infermeria, locale di fisioterapia e sala pranzo, con annesso terreno ad uso ricreativo, giardino e parcheggi.

Il fabbricato risulta edificato su ampia area, a verde e ad uso parcheggio, l'unità in oggetto posta al piano interrato, terra, primo e secondo di forma rettangolare, risulta libera su tre lati e su un lato contro terra le due unità facenti parte il fabbricato risultano comunicanti tra loro e confinanti con corte, il tutto della stessa proprietà.

La costruzione dell'edificio risale agli anni '90, ubicata in posizione periferica, edificato in collina, su quattro livelli degradanti, posta sull'area rilevata a sud di Piombino in posizione sovrastante l'ingresso del porto, con visuale panoramica, da un lato la zona industriale dell'imponente acciaieria e dall'altro il mare.

Il fabbricato isolato risulta inserito in un contesto a verde, con i fabbricati limitrofi destinati a servizi e civile abitazione.

Il fabbricato, vista la recente edificazione, è realizzato da struttura di fondazione e elevazione in calcestruzzo armato e solai in laterizio armato, mentre i divisori in muratura di mattoni forati e cartongesso, il tutto rifinito ad

intonaco civile.

Le coperture dei vari piani, risultano plane con solaio in laterizio armato e rifinite con guaina impermeabile.

L'edificio dall'aspetto architettonico semplice con caratteristiche dell'epoca di costruzione, si presenta, per le parti esterne relative alle facciate, in medio stato di conservazione. Il fabbricato, isolato, si inserisce in un contesto ambientale circostante costituito da area a verde e piazzale, mentre le caratteristiche delle costruzioni più prossime, risultano "a servizi" riferito ai locali biglietteria uffici e negozi, facenti parte il fabbricato posto all'inizio della strada di accesso al complesso in oggetto, a "civile abitazione" inerente agli edifici a schiera realizzati lato ovest e palazzine mono e bi-familiare lato sud-ovest.

Dal pubblico viale Regina Margherita, si accede alla strada che porta all'ingresso dell'Hotel ████████ consistente nell'area a manovra e parte del parcheggio.

Entrando nell'Hotel dall'ingresso principale troviamo la hall, dove sono presenti il punto ufficio-reception, sala di attesa, tre ascensori e la scala per l'accesso ai piani superiori, proseguendo sul lato sinistro sono presenti consecutivamente l'area bar con servizi igienici per gli ospiti, servizi e spogliatoi per dipendenti, l'ampia sala pranzo suddivisa in due parti, infine proseguendo troviamo, disimpegnata, la cucina, oltre ripostigli e locali tecnici.

"L'ala" destra della hall è costituita in parte dalla sala riunioni comprensiva di ufficio servizi igienici, guardaroba e locali di servizio, disimpegnata con l'ampia sala congressi realizzata ad "anfiteatro".

Inoltre sempre al piano terra, sul retro dei locali sopradetti, disimpegnate dalla hall e sala di attesa, in prossimità degli ascensori, sono presenti, sul lato destro percorrendo un lungo corridoio si accede ad un'area scoperta di pertinenza di n°9 (101/109) camere da letto con servizi interni, di cui n°6 considerate per persone diversamente abili, come pure sul lato sinistro n°13 (110/122) camere da letto con servizi interni, con ingresso indipendente dall'area scoperta di pertinenza.

Il piano terra risulta collegato, al piano interrato sottostante, mediante i due vani scala, posti uno sul retro del bar e l'altro nella cucina, e con un ascensore.

Il piano interrato è costituito da ampio corridoio con ingresso carrabile dall'esterno, mediante una rampa carrabile, tale locale disimpegna da un lato i locali di servizio, quale lavanderia e locali di deposito, proseguendo il corridoio nella parte centrale della struttura si ridimensiona, disimpegnando altri locali di deposito, arrivando in prossimità di uno dei tre ascensori, dove è posto il locale macchine di tali impianti.

Dal piano terra, in prossimità della hall – sala di attesa, inoltre si accede al piano primo mediante i tre ascensori citati e con una rampa di scale.

Il piano primo di forma rettangolare allungata, è composto da un disimpegno centrale, che divide le due "ali", distinguendo sul lato destro un lungo corridoio, con uscita diretta verso l'esterno, che disimpegna le n°13 (201/213) camere da letto con servizi interni e sul lato sinistro, risultano ugualmente disimpegnate le altre n°13 (214/226) camere da letto con servizi interni.

Inoltre è presente un vano scala indipendente che collega i piani primo, secondo e terzo, con l'esterno, presumibilmente quale via di fuga in caso di emergenza, da utilizzare per l'evacuazione del fabbricato.

Proseguendo, tramite altra rampa di scale, posta nel disimpegno centrale, si accede al piano secondo, similare al precedente descritto, di forma rettangolare allungata, è composto da un disimpegno centrale, che divide le due "ali", distinguendo sul lato destro un lungo corridoio che disimpegna le n°13 (301/313) camere da letto con servizi interni e sul lato sinistro le altre n°13 (314/326) camere da letto con servizi interni.

Si evidenzia, che per la particolare tipologia costruttiva, quale fabbricato su più livelli degradanti, con un lato contro terra, per ogni piano è presente un accesso che permette di ispezionare i locali fondazione del piano soprastante, dove passano gran parte delle tubazioni degli impianti.

Il tutto più precisamente descritto:

piano interrato:

- disimpegno di circa 223,75 m<sup>2</sup>;
- locali deposito e servizi (lavanderia) di circa 461,70 m<sup>2</sup>;
- locale tecnico (macchine ascensori) di circa 22,88 m<sup>2</sup>;

piano terra:

- ingresso-reception, sala di attesa di circa 280,70 m<sup>2</sup>;
- disimpegni di circa 129,00 m<sup>2</sup>;
- direzione e servi di circa 41,35 m<sup>2</sup>;
- sala bar di circa 227,64 m<sup>2</sup>;
- servizi igienici clienti di circa 26,60 m<sup>2</sup>;
- sala pranzo di circa 332,66 m<sup>2</sup>.

- cucina e disimpegno di circa 163,02 m<sup>2</sup>;
- servizi cucina di circa 4,51 m<sup>2</sup>;
- vano scala per il piano interrato di circa 12,10 m<sup>2</sup>;
- camere con bagno, per gli ospiti di circa 635,30 m<sup>2</sup>;
- sala riunioni, ufficio cucina e congressi di circa 251,47 m<sup>2</sup>;
- locali disimpegno reparto riunioni e congressi di circa 85,67 m<sup>2</sup>;
- servizi igienici reparto riunioni e congressi di circa 15,76 m<sup>2</sup>;

piano primo:

- disimpegno e corridoi di circa 247,36 m<sup>2</sup>;
- camere e servizi di circa 573,14 m<sup>2</sup>;

piano secondo:

- disimpegno e corridoi di circa 308,52 m<sup>2</sup>;
- camere e servizi di circa 586,63 m<sup>2</sup>;
- locale caldaia di circa 45,21 m<sup>2</sup>;
- locale autoclave di circa 634,58 m<sup>2</sup>;

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza, espressa in m<sup>2</sup> del bene oggetto di stima che qui di seguito risulta riportata.

<b>SUPERFICIE COPERTA ALBERGO</b>	<b>4.191,19 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE COPERTA CONGRESSI</b>	<b>437,44 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE COPERTA LOCALI TECNICI</b>	<b>679,79 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICI COPERTA COMPLESSIVA</b>	<b>5.308,42 m<sup>2</sup></b>
<b><u>SUPERFICIE COPERTA LORDA ALBERGO</u></b>	<b><u>4.679,72 m<sup>2</sup></u></b>
<b><u>SUPERFICIE COPERTA LORDA SALE CONGRESSI</u></b>	<b><u>468,80 m<sup>2</sup></u></b>
<b><u>SUPERFICIE LORDA LOCALI TECNICI</u></b>	<b><u>704,55 m<sup>2</sup></u></b>

Quanto sopra esposto è meglio visibile dagli allegati del rilievo

fotografico (all. n°25-26) e dall'elaborato grafico (all. n°27/31).

Gli impianti, sono principalmente, sotto traccia, nelle parti agibili dell'edificio, mentre risultano a vista ed ispezionabili nelle parti inagibili dell'edificio, presumibilmente conformi alle vigenti normative in materia al momento della realizzazione.

L'unità immobiliare in oggetto inerente al LOTTO 1 ad uso ALBERGO, vista la diversità e l'uso dei vari ambienti, risulta rifinito con materiali di vario genere, di seguito elencati.

#### Pavimentazioni e rivestimenti

Il locale d'ingresso, la reception, la sala di attesa, la sala bar, la sala ristorante, la sala riunioni e i relativi locali a servizio, risultano pavimentati uniformemente con alternanza di colori per la raffigurazione di cornici e disegni romboidali e rifiniti perimetralmente con abbinato battiscopa.

In riferimento alla cucina la stessa risulta pavimentata con mattonelle commerciali, come pure il servizio privato posto internamente, tra il bar e la reception a disposizione degli operatori, gli stessi locali risultano rifiniti perimetralmente con rivestimento in mattonelle, mentre i servizi interni alle camere risultano sempre pavimentati con stessa tipologia di mattonelle, e rifiniti con abbinato battiscopa, mentre le pareti sono rifinite con prodotti lavabili, mentre i servizi a disposizione dei clienti ubicati in prossimità della sala bar e della sala riunioni, risultano sempre rifiniti con pavimentazione e rivestimenti, ma di miglior gusto.

Per quanto riguarda la sala congressi, i disimpegni al piano primo e secondo e i relativi corridoi, risultano rifiniti con pavimentazione in moquette scura, corredata perimetralmente da battiscopa, mentre le camere da letto

al piano terra, primo e secondo, risultano rifinite con pavimento tipo "lamino-parquet" a liste maschiellate e abbinato battiscopa.

Per quanto attiene le rampe di scala e i gradini posti nella hall e sala di attesa, risultano rifiniti in marmo.

#### Rifinitura pareti e soffitti

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di vari colori, al piano terra i locali principali della hall sala attesa, sala bar, sala ristorante, sala riunioni e.t.c, risultano, sia le pareti che le pilastrature, rivestite in parte in modo ornamentale con decorazioni in cartongesso, legno, marmo e vetrocemento.

Come pure i soffitti risultano intonacati e tinteggiati, al piano terra sono presenti controsoffittature a decorazione estetica, mentre ai piano superiori, le camere risultano in parte controsoffittate ad altezza inferiore per consentire il passaggio dell'impianti di condizionamento dell'aria.

I servizi igienici risultano corredati di lavabo, water, bidet e doccia, con miscelatori monoforo in acciaio.

#### Infissi e porte

Per quanto concerne gli infissi esterni, l'ingresso principale risulta costituito da due ante in vetro presumibilmente ad apertura automatica, ma non in funzione al momento del sopralluogo, mentre gli altri infissi esterni dei locali al piano terra e costituenti il prospetto principale dei piani superiori, risultano in alluminio, con vetro-camera, oscurabili con tendaggi, posti su davanzali rispettivamente in pietra di "cardoso" e in legno.

La porte interne, semplici, risultano in legno liscio.

#### Impianti

Gli impianti tecnologici comprendono, l'impianto elettrico, idrico per

adduzione e scarico acque, antincendio, condizionamento dell'aria caldo/freddo, con sistema macchine "Aerferisi" modello "Jubileum", consistente nella diffusione dell'aria trattata, tramite soffitto plafonato, con immissione nei locali attraverso bocchette di immissione a soffitto, con apparecchio di regolazione personale, interno alle camere.

L'impianto di riscaldamento è funzionante con n°3 bruciatori da 425 Kw marca Buongiovanni, di cui uno, al momento fuori uso, alimentati a gasolio, con presenza di cisterna interrata da circa 5.000 l, posta in prossimità della centrale termica. Tale impianto produce acqua calda sanitaria e riscaldamento per le due unità immobiliari.

Il condizionamento dell'aria è fornito da altra macchina, posta sulla copertura della R.S.A della residenza sanitaria assistita al 3° piano.

A servizio degli impianti risultano presenti, una cabina Enel posta all'esterno della struttura, un locale autoclave e un locale caldaia, posti in prossimità del secondo piano, sottostanti alla struttura Residenza Sanitaria Assistita.

Inoltre sono presenti n°3 cabine ascensore che collegano i piani dell'intera struttura e sono visibili gli idranti dell'impianto antincendio, posti sulle murature sia interne che esterne.

Per quanto riguarda al piano interrato, i locali di deposito, e/o a servizio della struttura risultano rifiniti con pavimentazione industriale e infissi in alluminio il tutto adeguato per i locali che sono.

Per quanto attiene alle rifiniture dell'area esterna di pertinenza dell'edificio, le stesse risultano in parte mantenute a verde delimitato da cordoli di cemento, in parte, pavimentate con blocchetti tipo "betonelle" ed in

parte sterrale ad uso parcheggio.

Le rifiniture interne ed esterne risultano di buon gusto adeguate all'epoca della costruzione, distinguendosi per il piano terra e più anonimo per i piani superiori.

Le condizioni di manutenzione, vista la data di costruzione risultano necessitare di interventi di risanamento o rinnovo di alcune rifiniture sopradescritte, come pure per le parti esterne delle facciate e della copertura, necessitano interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione per il rifacimento di alcune porzioni di intonaco e tinteggiature, come pure l'impermeabilizzazione della copertura, visto che al momento del sopralluogo è stato possibile localizzare in più punti la presenza di infiltrazioni piovane, in alcuni casi consistenti, tanto da danneggiare le rifiniture del controsoffitto.

Nel complesso si ritiene, che le rifiniture e il relativo stato di manutenzione, vista l'epoca di costruzione, risultino medie.

Per quanto a riguardo alle altezze, al piano interrato risultano variabili da H=2,75 m a h=2,10 m a seconda dei locali, al piano terra l'altezza max risulta H=3.70 m in alcuni locali ridotta ad h=2,50 m, le altezze delle camere dei vari piani risultano di H=2,75/2,70 m e i servizi interni alle stesse di h=2,45/2,40 m.

#### DESCRIZIONE DEL CESPITE

**LOTTO2**

Trattasi della PIENA PROPRIETA' di unità immobiliare ad uso **RESIDENZA SANITARIA ASSISTITA AGLI ANZIANI**, sita nel Comune di Piombino, in via Paolo Vannucci, già viale Regina Margherita, di proprietà della

[REDACTED]

Il cespite fa parte di un complesso aziendale, gestito in due rami, avente ad oggetto l'esercizio di attività alberghiera e la gestione di residenza sanitaria assistita agli anziani, esercitata in un fabbricato edificato in collina.

L'unità oggetto dal LOTTO 2, comprende l'ultimo livello, terzo piano, con ingresso indipendente dal piano terra posto a quota superiore rispetto al piano terra dell'Hotel sopradescritto, consiste in residenza sanitaria assistita per anziani, formata da, uffici, cappella, spogliatoio, magazzini, camere con servizi, deposito biancheria, soggiorno, cucina, locale di servizio, infermeria, locale di fisioterapia e sala pranzo, con annesso terreno ad uso ricreativo e giardino.

L'edificio è completato dall'unità immobiliare LOTTO 1 ad uso alberghiero e composta al livello interrato da, magazzini, lavanderia, depositi materiali e locali tecnici, al livello terreno, hall sala d'attesa e ricevimento, sala riunioni, sala congressi, direzione, servizi igienici, sala bar, sala ristorante e 22 camere con servizi, mentre ai due livelli superiori, primo e secondo, sono poste 52 camere con servizi per ciascun livello, per ospiti.

Il fabbricato risulta edificato su ampia area, a verde e ad uso parcheggio, l'unità in oggetto posta al piano terzo di forma rettangolare, risulta libera su quattro, le due unità facenti parte il fabbricato risultano comunicanti tra loro e confinanti con corte, il tutto della stessa proprietà.

La costruzione dell'edificio risale agli anni '90, ubicata in posizione periferica, edificato in collina, su quattro livelli degradanti, posta sull'area rilevata a sud di Piombino in posizione sovrastante l'ingresso del porto, con

visuale panoramica, da un lato la zona industriale dell'imponente acciaieria e dall'altro il mare.

Il fabbricato isolato risulta inserito in un contesto a verde, con i fabbricati limitrofi destinati a servizi e civile abitazione.

Il fabbricato, vista la recente edificazione, è realizzato da struttura di fondazione e elevazione in calcestruzzo armato e solai in laterizio armato, mentre i divisori in muratura di mattoni forati e cartongesso, il tutto rifinito ad intonaco civile.

Le coperture dei vari piani, risultano piane con solaio in laterizio armato e rifinite con guaina impermeabile.

L'edificio dall'aspetto architettonico semplice con caratteristiche dell'epoca di costruzione, si presenta, per le parti esterne relative alle facciate, in medio stato di conservazione. Il fabbricato, isolato, si inserisce in un contesto ambientale circostante costituito da area a verde e piazzale, mentre le caratteristiche delle costruzioni più prossime, risultano "a servizi" riferito ai locali biglietteria uffici e negozi, facenti parte il fabbricato posto all'inizio della strada di accesso al complesso in oggetto, a "civile abitazione" inerente agli edifici a schiera realizzati lato ovest e palazzine mono e bifamiliare lato sud-ovest.

Dal pubblico viale Regina Margherita, si accede alla strada, che porta sia all'ingresso dell'Hotel ██████████ che proseguendo in salita arriva all'area parcheggio prospiciente l'ingresso della Residenza Sanitaria Assistita.

Entrando nell'unità in oggetto, Lotto 2, dal cancello principale, ci troviamo nella estesa corte esclusiva parallela all'unità in oggetto

consistente in fabbricato di forma pressoché rettangolare.

Subito sul lato destro, tramite un ballatoio e una porta è posto un ingresso di servizio che immette in un lungo corridoio, dove i primi due locali sono adibiti ad ufficio segreteria e amministrazione, di seguito descritti, mentre procedendo avanti per la corte al centro è posto l'ingresso principale alla struttura.

L'ingresso principale risulta disimpegnato da una veranda dove è posto l'arrivo della scala dal piano sottostante, l'ingresso avviene nel corpo centrale della struttura, consistente nel locale di presentazione e disimpegno principale dei locali di attività della struttura.

Nella parte centrale, proseguendo da disimpegno, sono inoltre presenti un locale soggiorno/pranzo e altro locale soggiorno, dove disimpegnato è presente un ascensore di collegamento con i piani sottostanti.

L'ingresso della struttura disimpegna le due lunghe "ali" della struttura dove sono poste sia le camere degli ospiti che i locali a servizio.

Sul "ala" destra un lungo corridoio disimpegna, da un lato, il locale cucina, locale di servizio, locale fisioterapia, infermeria e n° 5 camere con servizi igienici, dall'altro lato sono posti il locale soggiorno/pranzo, la cappella e n°6 camere con servizi igienici.

Sul lato sinistro, sempre disimpegnati dal un lungo corridoio, da una parte sono presenti n°2 uffici, e n°6 camere con servizi igienici, dall'altra parte, spogliatoio con bagno, magazzino, locale ripostiglio, bagno clinico e n°7 camere con servizi igienici

Inoltre è presente un vano scala indipendente che collega i piani

primo, secondo e terzo, con l'esterno, presumibilmente quale via di fuga in caso di emergenza, da utilizzare per l'evacuazione del fabbricato.

Il tutto più precisamente descritto:

piano terra, terzo livello:

- uffici di circa 38,16 m<sup>2</sup>;
- pranzo soggiorno di circa 140,79 m<sup>2</sup>;
- cucina e servizi di circa 50,31 m<sup>2</sup>;
- locale fisioterapia di circa 27,92 m<sup>2</sup>;
- locale infermeria di circa 26,94 m<sup>2</sup>;
- camere di circa 751,94 m<sup>2</sup>;
- locali e servizi di circa 127,23 m<sup>2</sup>;
- disimpegno di circa 223,54 m<sup>2</sup>;
- verande di circa 32,30 m<sup>2</sup>;

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza, espressa in m<sup>2</sup> del bene oggetto di stima che qui di seguito risulta riportata:

<b>SUPERFICIE COPERTA RESID. SANITARIA ASSISTITA</b>	<b>1.386,80 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE COPERTA VERANDE</b>	<b>32,30 m<sup>2</sup></b>
<b><u>SUPERF. COPERTA LORDA RESID. SANITARIA ASSISTITA</u></b>	<b><u>1.600,86 m<sup>2</sup></u></b>
<b>SUP. SCOPERTA NOMINALE A VERDE E CAMMINAMENTI</b>	<b>2.094,00 m<sup>2</sup></b>

Quanto sopra esposto è meglio visibile dagli allegati del rilievo fotografico (all. n°25-26) e dall'elaborato grafico (all. nn°27-32).

Gli impianti, sono principalmente, sotto traccia, nelle parti agibili dell'edificio, mentre risultano a vista ed ispezionabili nelle parti inagibili dell'edificio, presumibilmente conformi alle vigenti normative in materia al momento della realizzazione.

L'unità immobiliare in oggetto inerente al LOTTO 2 ad uso RESIDENZA SANITARIA ASSISTITA, vista la diversità e l'uso dei vari ambienti, risulta rifinita con materiali di vario genere, di seguito elencati.

Pavimentazioni e rivestimenti

Il locale d'ingresso, i corridoi e i locali di soggiorno/pranzo, risultano rifiniti, uniformemente, con pavimentazione tipo "linoleum" in tinta unita e rifiniti perimetralmente con abbinato battiscopa.

In riferimento agli altri locali, cucina, fisioterapia, infermeria, uffici, spogliatoi, magazzino del pulito, la cappella e le camere degli ospiti, risultano rifinite con pavimento tipo "lamino-parquet" a liste maschiettate e abbinato battiscopa.

Per quanto riguarda i servizi igienici presenti nella struttura, gli stessi risultano rifiniti con pavimentazione e perimetralmente con abbinato rivestimento in mattonelle, mentre i servizi interni alla camere degli ospiti, risultano sempre pavimentati con mattonelle, ma rifiniti con abbinato battiscopa, mentre le pareti sono rifinite con prodotti lavabili.

Rifinitura pareti e soffitti

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di vari colori, mentre i soffitti risultano in parte controsoffittati ad altezza inferiore per consentire il passaggio dell'impianti di condizionamento dell'aria.

I servizi igienici risultano corredati di lavabo, water, bidet e doccia, con miscelatori monoforo in acciaio.

Infissi e porte

Per quanto concerne gli infissi esterni, l'ingresso principale risulta costituito da un locale veranda, in alluminio e vetri, mentre gli altri infissi

esterni costituenti, sia il prospetto principale, che quelli posti sul prospetto d'ingresso, risultano in alluminio, con vetro-camera, oscurabili con tendaggi, posti su davanzali rispettivamente in pietra di "cardoso" e in legno.

Le porte interne, semplici, risultano in legno liscio.

ASTE GIUDIZIARIE.it  
Impianti

Gli impianti tecnologici comprendono, l'impianto elettrico, idrico per adduzione e scarico acque, antincendio, condizionamento dell'aria, con sistema e macchine "Aerferri" modello "Jubileum", consistente nella diffusione dell'aria trattata, tramite soffitto plafonato, con immissione nei locali attraverso bocchette di immissione a soffitto, con apparecchio di regolazione individuale, interno alle camere.

L'impianto di riscaldamento è funzionante con n°3 bruciatori da 425 Kw marca Buongiovanni, di cui uno, al momento fuori uso, alimentati a gasolio, con presenza di sistema interrato da circa 5.000 l, posta in prossimità della centrale termica. Tale impianto produce acqua calda sanitaria e riscaldamento per le due unità immobiliari.

Il condizionamento dell'aria è fornito da altra macchina, posta sulla copertura della R.S.A della residenza sanitaria assistita al 3° piano.

Inoltre in alcuni locali, sono presenti, anche altri sistemi di condizionamento dell'aria consistenti in sistema tipo "split" interno con macchina esterna.

A servizio degli impianti risultano presenti, una cabina Enel posta all'esterno della struttura, un locale autoclave e un locale caldaia, posti in prossimità del secondo piano, sottostanti alla struttura Residenza Sanitaria Assistita.

Inoltre è presente n°1 cabina ascensore che collega i piani dell'intera struttura e sono visibili gli idranti dell'impianto antincendio, posti sulle murature interne della struttura.

Per quanto attiene alle rifiniture dell'area esterna di pertinenza dell'edificio, le stesse risultano in parte mantenute a verde delimitato da cordoli di cemento e muretti, in parte asfaltata, ed in parte pavimentate con blocchetti tipo "betonelle".

Le rifiniture interne ed esterne risultano di buon gusto adeguate all'epoca della costruzione.

Le condizioni di manutenzione, vista la data di costruzione risultano necessitare di interventi di risanamento o rinnovo di alcune rifiniture sopradescritte, come pure per le parti esterne delle facciate e della copertura, necessitano interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione per il rifacimento di alcune porzioni di intonaco e tinteggiature. Nel complesso si ritiene, che le rifiniture e il relativo stato di manutenzione, vista l'epoca di costruzione, risultino medie.

Per quanto a riguardo alle altezze, risultano variabili da H=2,75 m a h=2,40 m a seconda dei locali, le altezze delle camere risultano di H=2,75/2,70 m e i servizi interni alle stesse di h=2,45/2,40 m.

[REDACTED]

[REDACTED]

nella strada in salita di accesso alla Residenza Sanitaria Assisita e in due porzioni distinte di parcheggio utilizzate dalle due unità immobiliari.

[REDACTED]

**RICERCA DELLA CONSERVATORIA DEI R.R. I.I.**

Il sottoscritto si recava all'Ufficio della Conservatoria dei R.R. I.I. di Livorno e di Volterra, per le necessarie visure, in base all'analisi dei documenti allegati, procede all'elencazione delle Trascrizioni e delle Iscrizioni come segue:

**ISCRIZIONI**

**LOTTI 1/5-14**

- Nr. 372 di Reg. part. e 1746 di Reg. gener. del 23/02/2005.

IPOTECA VOLONTARIA a favore di [REDACTED] l'impresa s.p.a.

[REDACTED] per euro 4.000.000,00 di cui euro 2.000.000,00 capitele a carico, contro [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

- Nr. 598 di Reg. part. e 3004 di Reg. gener. del 22/04/2009.

IPOTECA VOLONTARIA a favore della [REDACTED]

[REDACTED] per euro 520.000,00 a



ATTO GIUDIZIARIO DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

TRIBUNALE DI LIVORNO a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**LOTTO**

- Nr. 1988 di Reg. part. del 27/04/2001.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Nr. 1114 di Reg. part. e n. 1745 di Reg. gener. del 23/02/2005.

ATTO GIUDIZIARIO DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI -

TRIBUNALE DI LIVORNO a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 1526 di Reg. part. e n. 2112 di Reg. gener. del 29/03/2013.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Si ritiene di indicare alcuni dei precedenti passaggi di proprietà quali:

- Nr. 3357 di Reg. part. del 28/07/1989.

COMPRAVENDITA [REDACTED] di Piombino Nr. Repertorio 14362 del  
10/07/1989 contro il [REDACTED]

- Nr. 2985 di Reg. part. del 07/08/1993.

- Nr. 2985 di Reg. part. del 07/08/1993.

MODIFICA DELLA CONVENZIONE atto del [REDACTED] in data  
07/01/1998 repertorio nr. 16060 stipulata con [REDACTED] in data  
10/07/1989 Repertorio 14363 "nella quale è prevista la possibilità di  
destinare parte della struttura alberghiera da realizzare a residenza sociale  
assistita."

La ricerca alla Conservatoria dei R.R. I.I. per le trascrizioni ed Iscrizioni,  
risulta aggiornata alla data del 22/10/2013 come riportano le visure richieste  
in data 22/10/2013. (all.33-34)

#### **CAPO II**

**A5** "ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se  
libero, occupato dal debitore o da terzi, se occupato da terzi, del titolo  
in basa al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza  
di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, il contratto  
andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di  
scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o

*lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'art. 2923 cc III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);"*

**LOTTO 1-2**

Al momento dei sopralluoghi effettuati è stato possibile constatare che i beni risultavano in parte occupati, ed in parte in uso, più precisamente è stato riscontrato l'uso della lavanderia al piano interrato, in alcuni casi l'uso della cucina al piano terra, mentre sono risultate "fuori uso" le camere relative all'attività Alberghiera.

Mentre è risultata completamente in uso e funzionante l'attività inerente la RESIDENZA SANITARIA ASSISTITA PER ANZIANI.

Dal colloquio intercorso da [redacted] quale Amministratore Unico della "RESIDENZA SANITARIA ASSISTITA [redacted]" e come dichiarato nel verbale di sopralluogo (all. n°35) lo stesso evidenziava che attualmente le due attività risultano oggetto di affitto come da copia di n°2 atti di affitto, successivi ai precedenti affitti, che forniva in copia.

Il primo tra [redacted] quale Amministratore Unico della [redacted] e Sig. [redacted] della [redacted] con sede in [redacted], datato 05 gennaio 2012 Repertorio N. 134194 e Raccolta N. 18524, con oggetto la concessione in affitto del detto ramo di azienda consistente nella gestione dell'attività ALBERGHIERA

all'insegna [REDACTED], COMPOSTA DA PIANO SEMINTERRATO,  
PIANO TERRA, PIANO PRIMO E SECONDO, GIARDINI ESTERNI E  
PARCHEGGI DI COMPETENZA distinti al Catasto Urbano al Foglio 82  
Mappale 602 sub. 601 unito al Mappale 606 su. 601, al quale si rimanda per  
chiarimenti. (all. n°36)

- L'affitto avrà la durata di 9 (nove) anni con decorrenza dal 05 gennaio  
2012;

- Il canone di affitto annuo è fissato €. 35.000,00 (trentacinquemila/00)  
annuali oltre l'i.v.a. Il canone si riferisce per €. 15.000,00  
(quindicimila/00) al ramo di azienda e per €. 20.000,00 (ventimila/00)  
all'immobile.

In precedenza

- Risoluzione contratto di affitto e nuovo contratto affitto ramo d'azienda  
*alberghiera* alla [REDACTED] "racc. n.22.120 reg.  
al n. 420 il 11 febbraio 2009 mod. IT a Piombino, con canone di affitto  
annuo in €. 100.000,00 oltre i.v.a.. (all. n°36a)

In riferimento a quanto indicato al quesito "***nonché la  
conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato,  
per gli effetti dell'art. 2923 cc III comma;***" si ritiene che per  
l'immobile in oggetto, vista le particolarità dello stesso, non  
comparabile con immobili della stessa tipologia di destinazione,  
dimensione e ubicazione, possa essere considerato un Valore di  
Locazione quale canone di affitto €/mq per mese di superficie lorda  
di €. 3,00 €/m<sup>2</sup>, orientato secondo quanto, estrapolato dalle  
contrattazioni per immobili commerciali nel Comune di Piombino

come indicato dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, riportato dall'O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Pertanto avremo un ipotetico canone di affitto di:

Superficie utile albugo riferita al Piano terra, primo e parte del secondo escluso locali tecnici e locali a servizio posti al piano interrato 3.855,40 m<sup>2</sup>

$3.855,40 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ €/m}^2 \text{ mese} = 11.566,20 \text{ €/mese}$

per **€. 138.794,40 l'anno.**

In riferimento alla verifica della congruità del canone di affitto, come indicato dall'art. 2923 c.c. *"il prezzo convenuto sia inferiore di un 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni,"* visto che l'attuale canone di locazione per l'immobile risulta di €. 20.000,00 l'anno ampiamente inferiore di 1/3 al giusto prezzo, che a quello di €. 100.000,00 del precedente affitto, lo stesso non risulta conforme.

Il secondo atto sempre tra [REDACTED] quale

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

datato 21 dicembre 2012 Registrato a Portoferraio il 04/01/2013 n.13 Serie 1T, con oggetto, l'affitto del ramo d'azienda nella sua unitarietà, composto tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale. "In particolare si intendono ricompresi nel patrimonio affittato il immobile sopra descritto, precisamente l'ultimo livello del complesso, nonché l'ala sinistra del penultimo livello, oltre

al terreno ad esso asservito adibito ad area ricreativa, giardino e parcheggio, " censito al Catasto Urbano al Foglio 82 Mappale 602 sub. 601 unito al mappale 606 sub. 601, al quale si rimanda per chiarimenti. (all. n°37).

- L'affitto avrà la durata di 9 (nove) anni con decorrenza dal 03 febbraio 2013;

- Il canone di affitto annuo è fissato €. 25.000,00 (trentacinquemila/00) annuali oltre l'i.v.a per i primi cinque anni ed €. 50.000,00 (cinquantamila) oltre i.v.a. per i restanti anni,

in precedenza:

- contratto di affitto di ramo di azienda *residenza Sanitaria Assistita* alla [REDACTED] " per ramo d'azienda racc. n. 22.122 reg. al n.364 il 6 febbraio 2009 mod. IT a Piombino, con canone di affitto annuale di €. 50.000,00 oltre i.v.a. (all. n°37a)

- risoluzione anticipata della [REDACTED] " e nuovo contratto affitto di ramo d'azienda *Residenza Sanitaria Assistita*, con [REDACTED] d'azienda racc. n.26310 reg. al n.1739 il 26 maggio 2011 mod. IT a Piombino, con canone di affitto per 8 mesi circa di €. 33.333,34, con l'impegno di eseguire tutti i lavori di adeguamento con un massimale pari ad €. 130.000,00, inerenti l'ala sinistra del secondo piano della residenza sanitaria. (all. n°37b)

In riferimento a quanto indicato al quesito "*nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'art. 2923 cc III comma;*" si ritiene che per l'immobile in oggetto, vista la particolarità dello stesso, non

comparabile con immobili della stessa tipologia di destinazione, dimensione e ubicazione, possa essere considerato un Valore di Locazione quale canone di affitto €/mq per mese di superficie lorda di €. 4,00 €/m<sup>2</sup> mese, orientato secondo quanto, estrapolato dalle contrattazioni per immobili commerciali nel Comune di Piombino come indicato dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, riportato dall'O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Pertanto avremo un ipolelico canone di affitto di:

Superficie coperta lorda Residenza Sanitaria Assistita riferita al piano terzo e porzione del secondo escluso locali tecnici e pertinenze esterne di 2.078,09 m<sup>2</sup>

$2.078,09 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 \text{ mese} = 8.312,36 \text{ €/mese}$

per €. **99.748,32 l'anno.**

In riferimento alla verifica della congruità del canone di affitto, come indicato dall'art. 2923 c.c. *"il prezzo convenuto sia inferiore di un 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni."* visto che l'attuale canone di locazione per l'immobile risulta di €. 25.000,00 l'anno ampiamente inferiore di 1/3 al giusto prezzo, che a quello di €. 50.000,00 del precedente affitto, lo stesso non risulta conforme.

Si evidenzia che i due atti di affitto riportano gli stessi dati catastali relativi all'unità immobiliare ad uso alberghiero, mentre le volontà descritte nei rispettivi atti e le planimetrie allegate risultano confermare quanto descritto. Si ritiene che possa trattarsi di un errore di trascrizione dei dati catastali, o che gli stessi dati siano stati modificati successivamente alla

stipula degli atti.

**LOTTO 1**

Veniva fatta richiesta all'Ufficio del Registro di Livorno e Provincia, Cecina, Piombino, Portoferraio e Pisa e Provincia, Volterra e Pontedera (all.38) per la verifica dell'esistenza di atti registrati quali affitti ed altro.

In data 21 ottobre 2013 (all.39) veniva fatto seguito dall'Ufficio di Portoferraio, comunicando l'esito negativo non risultando atti per quanto a riguardo alle Società menzionate nella richiesta.

In data 22 ottobre 2013 (all.40) veniva fatto seguito dall'Ufficio di Piombino, comunicando l'esito positivo risultando atti per quanto riguardo alle Società menzionate nella richiesta, consistenti in:

- 1) 132/1T/2007 – Compravendita di terreno agricolo registrato c/o l'Ufficio di Piombino, stipulata il 20/12/2006 dal [redacted] David (rep. 74.097 – Racc. 18.593) con la quale [redacted]  
[redacted]  
[redacted]
- 2) 16/1T/2012 – Locazione di Azienda registrato c/o l'Ufficio di Portoferraio, stipulata il 05/01/2012 con la quale la [redacted] [redacted] ha concesso in affitto l'attività alberghiera [redacted]; (all.36)

Estremi Catastali: Calasto Urbano del Comune di Piombino,

foglio 82 mappale 602, sub. 601 unito al mappale 606 sub. 601

3) 13/1T/2013 – Locazione di Azienda registrato c/o l'Ufficio di Portoferraio, stipulata il 21/12/2012 con la quale la [REDACTED] [REDACTED] l. ha concesso in affitto la residenza sanitaria assistita denominata [REDACTED] [REDACTED] (all.37)

Estremi Catastali: Calesio Urbano del Comune di Piombino, foglio 82 mappale 602, sub. 601 unito al mappale 606 sub. 601.

In data 13 novembre 2013 (all.41) veniva fatto seguito dall'Ufficio di Livorno, comunicando l'esito negativo presso i propri Uffici, non risultando registrato alcun atto, contrariamente cioè gli Uffici di Piombino, con esito positivo risultando atti per quanto riguardo alle Società menzionate nella richiesta, consistenti in:

- in data 06 febbraio 2009 al n. 364 serie 1T;
- in data 11 febbraio 2009 al n. 420 serie 1T;
- in data 26 maggio 2011 al n. 1739 serie 1T;

e cioè gli Uffici di Portoferraio, con esito positivo risultando atti per quanto riguardo alle Società menzionate nella richiesta, consistenti in:

- in data 09 gennaio 2012 al n.16 serie 1T; (all.36)
- in data 04 gennaio 2013 al n.13 serie 1T. (all.37)

La verifica veniva estesa anche presso la direzione provinciale di Pisa per il distretto di Volterra e Pontedera, ad oggi, nonostante il sollecito, ancora in attesa di risposte. (all.42)

**-A6** *"a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di*

*natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali obbligazioni propter rem, servitù uso, abitazione);"*

**-A7** *"a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno in opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ecc.)"*

**-A8** *"a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;"*

In riferimento all'esistenza di oneri condominiali, il Sig. [REDACTED] [REDACTED] chiarava che per tali proprietà non risulta costituito nessun condominio e non esiste alcuna spesa condominiale.

Mentre si ritiene di evidenziare nuovamente che l'intera costruzione risulta realizzata con convenzione tra Comune di Piombino e [REDACTED] [REDACTED] del 10/07/1989 rep. 14362 Trascritta a Volterra il 28/07/1989 n. 3357 di repertorio e l'art.2 prevede che a scomputo totale della quota di contributo per urbanizzazione primaria e a scomputo parziale del contributo sul costo di costruzione, [REDACTED] si impegna ad eseguire direttamente le opere in conformità al progetto. Tali opere una

volta collaudate, e le aree su cui insistono saranno ricedute dalla [REDACTED]

[REDACTED] al Comune di Piombino con successivo atto.

Inoltre si riepilogano, la convenzione originaria e le successive modifiche apportate, rimandando agli obblighi sottoscritti per quanto ad oggi ancora in corso di validità:

- 1) CONVENZIONE tra [REDACTED] del 10/07/1989 rep. 14362 trascritto a Volterra il 28/07/1989 al n.3357 particolare;
- 2) CONVENZIONE tra [REDACTED] del 27/07/193 rep. 24095 trascritto a Volterra il 07/08/193 al n.2985 particolare, per modifica degli artt. 1-2-5-7 della convenzione, che per altro rasta invariata per la parte che riguarda gli immobili ceduti e la loro descrizione;
- 3) MODIFICA CONVENZIONE DEL 07/01/198 repert. N. 16060 è stata modificata la suddetta convenzione stipulata con atto notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 10/07/1989 repert. 14362 nella quale è prevista la possibilità di destinare parte della struttura alberghiera da realizzare a residenza sociale assistita.

**-A9** *"a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, elencando le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso, lo stato dell'iter della relativa pratica, precisandone l'esistenza o meno dei vincoli di cui all'art.32 della legge n°47/85; in caso di esistenza di opere abusive non*

*condonate, l'esperto indicherà l'eventuale sanabilità ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/05 ed ai sensi degli artt. 17 e 40 della Legge n°47/85 e dei relativi costi di massima, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti."*

A verifica della legittimità e conformità delle unità oggetto della presente esecuzione, effettuato il sopralluogo e riscontrato lo stato dei luoghi, si evincevano, dalla documentazione catastale a confronto con lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, ALCUNE DIFFORMITA' di seguito elencate:

in riferimento all'unità immobiliare destinata ad ALBERGO LOTTO1

- al piano interrato risultano apportate modifiche interne per la diversa distribuzione degli spazi interni inerenti i locali a servizio;
- al piano terra non risultano rappresentati i lucernari posti nei locali a servizio della sala riunioni;
- al piano primo e secondo non risultano rappresentati i lucernari posti nei corridoi di disimpegno alle camere degli ospiti;

in riferimento all'unità immobiliare destinata ad RESIDENZA SANITARIA ASSISTITA PER ANZIANI LOTTO 2

- non risulta corretta la linea di confine posta all'ingresso esterno della struttura, consistente nell'allineamento in prossimità del cancello, risultando allo stato di fatto allineato con il ballatoio aggettante la struttura sul lato est, mentre dalla planimetria catastale si evince arretrato e allineato con il filo facciata lato est della struttura;
- internamente risultano apportate modifiche interne per la diversa distribuzione degli spazi interni riferite al locale spogliatoio, il locale

magazzino, il locale ripostiglio, il locale fisioterapia, l'infermeria, e l'ultima camera lato ovest;

- la principale difformità risulta la realizzazione di due verande esterne, realizzate in alluminio vetri, poste sul prospetto d'ingresso, una quale ampliamento dell'ingresso e copertura del collegamento tra l'arrivo della scala dal piano sottostante e la struttura, l'altra prospiciente il locale di servizio e il la fisioterapia;
- risulta dubbia la legittimità del ballatoio realizzato, prospiciente l'ingresso alla struttura dal corridoio lato est in prossimità degli uffici e spogliatoi.
- inoltre risultano due arredi esterni consistenti in gazebi.

Si precisa che durante i ripetuti sopralluoghi in alcuni locali non è stato possibile accedere.

Pertanto a conferma, il sottoscritto richiedeva (all. 43) verificava ciò l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Piombino, successivamente ad un'accurata ricerca storica, si riscontra l'esistenza di permessi inerenti a Licenza di Costruzione, Autorizzazioni e Concessioni presenti in archivio, ricevendo dal responsabile dell'Archivio edilizio del Comune, risposta positiva in riferimento all'esistenza della Concessioni Edilizia originarie e successive modifiche. (all. 44)

Pertanto il sottoscritto si recava ciò l'archivio riscontrando, gli atti di legittimità segnalando quelli principali e consistenti in:

- 1) PRATICA ORIGINARIA N.470 DEL 11/05/87 "COSTRUZIONE DI ALBERGO E PARCHEGGI IN AREA PORTUALE"; (all. 45)
- 2) VARIANTE ALLA PRATICA ORIGINARIA CONCESSIONE EDILIZIA N. 87/C/0470 del 01/03/93 N. prot. 91/041172 del

19/12/91; (all. 47)

CON AGIBILITA' N°14099 DEL 27/04/96; (all. 47)

- 3) VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA 87/C/0470 PRATICA  
EDILIZIA 65/1995 PER LA REALIZZAZIONE DI LOCALI  
TECNICI; (all. 49)

- 4) "CAMBIO D'USO DI PARTE DELL'ULTIMO PIANO  
DELL'HOTEL ██████████ N RESIDENZA SOCIALE ASSISTITA"

Conc. C/97/00584 del 11/02/98, n. prot. 977029075 del 19/09/97;

(all. 50)

CON AGIBILITA' N°5360 DEL 20/02/98; (all. 50)

- 5) AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA A/02/00116 DEL 10/05/02  
"PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA ALBERGO  
A RESIDENZA SOCIALE ASSISTITA E REALIZZAZIONE DI  
UNA FINESTRA" a completamento della trasformazione del 3°  
piano a R.S.A.; (all. 53)

CON AGIBILITA' N°4908 DEL 23/02/04; (all. 53)

In riferimento alle preselle di terreno si evidenzia il deposito di  
progetti per la realizzazione di parcheggi non realizzati:

- 6) NUOVA COSTRUZIONE DI PARCHEGGI PRATICA EDILIZIA N.  
78/90 NON APPROVATO; (all. 46)

- 7) NUOVA COSTRUZIONE DI PARCHEGGI INTERRATI PRATICA  
EDILIZIA N. 78/90 APPROVATO; (all.46)

Compresa la convenzione originaria e successive modifiche:

- 1) ██████████ 10/07/89 convenzione rep. 14362 trascritto a

Vilerra il 28/07/89 n 3357 di particolare, tra Comune di Piombino

e Soc.tà [REDACTED] (all. 63)

2) atto [REDACTED] 27/07/93 modifica convenzione rep. 24095  
trascritto a Viterba il 07/08/93 n. 2985 di particolare, a modifica  
degli artt. 1-2-5-7 della predetta convenzione, tra Comune di  
Piombino e Soc.tà [REDACTED] (all. 64)

3) atto del 07/01/98 rep. 16060, a modifica della convenzione del  
10/07/89 rep. 14362 tra Comune di Piombino e [REDACTED]  
[REDACTED] (all. 65)

Dagli elaborati allegati (all.45/62) confronto al rilievo effettuato è  
emersa la difformità, per la realizzazione di modifiche per la diversa  
distribuzione degli spazi interni e modifiche esterne inerenti alle verande  
come sopradescritto descritto.

In riferimento al Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94,  
dalla verifica effettuata quanto depositato, non risulterebbe attinente alle  
unità in oggetto, rimandando ad eventuale nuova verifica da l'Ufficio Edilizia  
Privata del Comune.

In riferimento all'esistenza di vincoli, si precisa, che alcune unità  
immobiliari risultano terreni pertanto il sottoscritto richiedeva in data  
16/04/2014 reg. n. 193 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA  
(all.66), nel presente certificato (all.67) risulta indicata la posizione delle  
unità rispetto a Vincolo Paesaggistico 1497/39 (del c.c. 204/87) e  
successiva modifiche, che a detta del Tecnico redattore Resp. del Proc.  
Stefano Puccelli, del Comune di Piombino, non risulterebbero vincolati,  
mentre nella descrizione del Regolamento Urbanistico dell'Area – Dossier F  
Volume 1 – Scheda Normativa AT01 Porta a Mare "INVARIANTI

STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI" "L'AT è interessata:

- dal vincolo paesaggistico di cui alla lettera a), comma 1 art. 142 D.Lgs. 42/2004 (aree tutelate per legge);

- dalla fascia di rispetto relativa all'impianto di depurazione reflui della

Ferriera;

- dal corridoio infrastrutturale di cui all'art. 89 NTA del presente R.U.

Dette aree sono rappresentate nelle tavole 5 e 6 del presente R.U. "

Vista la documentazione in possesso del sottoscritto, si ritiene che per le unità della presente esecuzione, siano presenti abusi edilizi, per modifiche interne ed esterne, probabilmente con possibilità di sanatoria per le modifiche interne, che potrà essere confermata dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Piombino, solo al momento della richiesta di Sanatoria Edilizia, attribuendo dei costi di massima, di circa €. 5.000,00.

Mentre per quanto riguarda le modifiche esterne consistenti nelle verande, poste al terzo piano relative l'attività RESIDENZA SANITARIA ASSISTITA, si ritiene difficoltosa la regolarizzazione, viste le richieste già depositate respinte dagli Uffici competenti o annullate dalle Committenza, rimandando più preciso parere all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Piombino, al momento della richiesta di Sanatoria Edilizia.

#### **DELLE CONSIDERAZIONI**

#### **CAPO III**

"a determinare il valore di mercato previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale;

nel determinare il valore di mercato l'esperto specifiche il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente a) che, per prassi commerciali, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta; b) che, solitamente in caso di alienazione volontaria l'imposta viene pagata sul valore del bene immobile determinato in base ai coefficienti catastali che, in taluni casi, sono anche molto inferiori ai valori di mercato e ogni altra modalità del trasferimento è meno rigida;

#### METODO DI STIMA

Il sottoscritto ritiene doveroso soffermarsi su tale capitolo, visto che le precedenti informazioni risultano di natura tecnica pervenute da ricerche presso i vari uffici e dai rilievi durante i sopralluoghi, pur sempre documentazione oggettiva riscontrabile.

Tale documentazione risulta, indispensabile ed importante, perché concorre a caratterizzare e differenziare ogni singola unità immobiliare, pur più simile che sia, da un'altra.

Si ritiene però che l'oggetto principale del quesito posto dal Giudice sia la ricerca e il calcolo del più probabile valore di mercato, come richiesto "a determinare il valore di mercato".

Tale quesito risulta di notevole importanza, visto che il "valore di mercato" è frutto di stima soggettiva da parte del perito, in taluni casi discordante tra più valutazioni peritali.

Questo avviene non sempre per superficialità tecnica, ma per l'intersorsi tra il valore stimato e l'effettivo risultato della successiva compravendita.

Purtroppo questi due valori possono, essere influenzati da molteplici ragioni, eventi, situazioni e.l.c. che differenziano il risultato.

Pertanto di seguito si cercherà di descrivere e chiarire quali siano, ad oggi, le *linee guida* e gli *strumenti utili*, da poter scegliere ed utilizzare, quali basi, per intraprendere il più logico e corretto metodo di stima.

Oggi più che mai, in un momento così particolare, a "cavallo" tra il periodo della "bolla Immobiliare" di qualche anno fa, ed il periodo di crisi immobiliare, dove semestre per semestre, le contrattazioni immobiliari e le relative compravendite, si riducono sempre più, in un mercato con abbondanza di offerta, ma con una richiesta sempre più ridotta, in parte dovuta anche dalla difficoltà, di reperire disponibilità finanziaria presso l'istituti di credito, cresce l'esigenza di regole comuni per le valutazioni immobiliari, rendendo necessario, aggiornare la classica "stima", ormai "obsoleta", con standard unificati, così da poter rendere trasparente e stabile l'oscillazione dei valori di mercato per prodotti analoghi o similari, oggetto di compravendita, sia nel campo privato, che per le esposizione creditizie.

Si ritiene che ad oggi, le varie linee guida valide, in materia di stima, siano disciplinate dagli "STANDARDS INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE" definite quali complesso di regole uniformi e condivise a

livello internazionale, di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in maniera sintetica. Gli "International Valuation Standard" sono definiti dall'International Valuation Standard Council (IVSC) di Londra una organizzazione non governativa costituita nel 1981 e membro delle Nazioni

Unite.

Tra i vari standard troviamo il "CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI – Italian Property Valuation Standard" creato nel 2000 da Tecnoborsa per dotare il sistema economico-professionale italiano di una metodologia di valutazione condivisa, identificabile anche a livello internazionale univoca e agevolmente applicabile.

Tecnoborsa è una società consortile con sede in Roma, costituita dalle Camere di Commercio, con obiettivo lo sviluppo e la regolamentazione dell'economia immobiliare.

Gli standard del Codice riguardano le definizioni dei valori di stima, i criteri di misurazione delle consistenze, procedimenti di stima, gli elementi essenziali per la stesura del Rapporto di Valutazione o perizia, i principi per il riesame del rapporto di valutazione, il Codice Etico-Deontologico del Valutatore.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa fornisce una chiara definizione di cosa dobbiamo trovare in un Rapporto di Valutazione Immobiliare, in tale rapporto sono indicati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal Valutatore per elaborare la valutazione.

Un esempio di applicazione degli IVS, risultano i requisiti ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Le Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie sono state elaborate nell'ottica di:

- assicurare la massima trasparenza nella valutazione degli immobili dati in garanzia nel mercato ipotecario;
- rispondere alle disposizioni di vigilanza dettate dalla Circolare della Banca d'Italia n. 263/2006;
- garantire anche all'Italia, come avviene negli altri paesi europei, specifiche linee guida per il comparto.

Tali linee guida sono state condivise tra tutti gli ordini professionali dei periti, le principali società di valutazioni immobiliare e Tecnoborsa nell'ambito di un protocollo d'intesa siglato il 25 novembre 2010.

L'ABI, con la condivisione dell'Agenzia del Territorio - ha elaborato specifiche "Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" finalizzate a garantire la trasparenza nella corretta valutazione degli immobili quale elemento essenziale per assicurare la stabilità e l'efficienza del mercato, con riferimento sia alle attività di erogazione dei crediti sia alle emissioni o acquisizioni di titoli rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione e di obbligazioni bancarie garantite. In particolare, tali Linee guida intendono definire una prassi per agevolare gli intermediari nell'applicazione dei criteri generali di valutazione e di sorveglianza sugli immobili a garanzia di esposizioni creditizie, in attuazione alle disposizioni di vigilanza della Banca d'Italia (circolare del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV) al fine di riconoscere gli immobili come idonei strumenti di mitigazione del rischio di credito.

L'elaborazione delle Linee guida risponde, inoltre, all'esigenza di

introdurre criteri di riferimento omogenei in tale materia con riferimento specifico agli indicatori di superficie o di volume; alle metodologie di valutazione adottate (per capitalizzazione del reddito, per stima comparativa, ecc.); al livello di professionalità dei periti incaricati della valutazione.

Le nuove regole sulla valutazione degli immobili nel credito ipotecario residenziale introducono nuovi principi, tra i quali:

- Il valore dell'immobile non dipende dal merito creditizio del debitore.
- Il valore dell'immobile deve essere stimato da un perito indipendente, ad un valore non superiore al prezzo di mercato.
- Il valore degli immobili residenziali deve essere monitorato frequentemente ed almeno una volta ogni tre anni (per i residenziali) o una volta l'anno (per i commerciali). Una verifica più frequente è prevista nel caso il mercato subisca variazioni significative.
- L'immobile deve essere stimato da un perito indipendente, se le informazioni indicano che il suo valore sia diminuito in misura rilevante in relazione ai prezzi di mercato.
- Per "perito indipendente" si intende un soggetto con le necessarie qualifiche tecniche, capacità ed esperienze, indipendente dal processo di decisione del credito.

#### **Gli scopi della valutazione**

Nel settore immobiliare possiamo individuare diverse categorie di beni immobili: fondi agricoli, aree fabbricabili, edifici residenziali, uffici, capannoni industriali, e.t.c. come pure gli scopi della valutazione sono molteplici, quali trattative di compravendita, espropriazioni, divisioni

patrimoniali, concessioni di crediti, e:t.c.

Molteplici sono le occasioni in cui viene richiesta la valutazione di un immobile, sia nell'ambito urbano che in quello agricolo. Se guardiamo alla Committenza, possiamo individuare diverse tipologie di richiedenti, quali il settore **Giudiziario** (nel contenzioso economico e per le operazioni di esecuzione) le **Banche** (per le operazioni di credito), i **fondi immobiliari** (per gli investimenti) il settore del **Leasing** (per i finanziamenti), le **Imprese** (per bilanci) **l'Utenza Privata** (per acquisto o vendita dell'abitazione o dell'azienda agricola).

#### Il valore di stima e il quesito di stima

Quindi è facilmente intuibile come la valutazione interessi un campo applicativo molto vasto, dai confini non sempre ben delineati, per tale motivo è importante individuare fin da subito il *valore di stima* da ricercare, sia esso il *valore di mercato*, il *valore di uso*, il *valore cauzionale*, il *valore di investimento*, il *valore assicurabile* o un altro ancora.

Questo valore rappresenta il cosiddetto *quesito di stima*, cioè la domanda posta dal committente alla quale l'estimatore deve dare risposta.

da ricercare.

Pertanto per quanto sopra esposto, in riferimento al quesito principale della presente perizia, "**DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO**" risulta doveroso definire il Valore di Mercato degli immobili e perché sia necessario condividere la definizione.

Il valore di mercato degli immobili, come definizione non è presente nell'ordinamento giuridico italiano, ma è surrogata da altre denominazioni quali: *valore venale*, *valore normale*, *valore di comune commercio*, nate

prevalentemente per scopi di verifica fiscale e non per la condivisione del significato del valore.

Mentre la definizione più indicativa risulta citata dall'International Valuation Standards 2007 (IVS) definendo il **VALORE DI MERCATO** *"l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione,"*

Pertanto definito il quesito principale, rimane la ricerca dei **dati immobiliari**, (prezzo, caratteristiche e documenti) per poter procedere con i calcoli di stima.

Purtroppo ad oggi, non ostante la materia della stima sia notevolmente avanzata e disciplinata come sopra descritto, rimane ancora da sviluppare un buon canale di accesso ad una banca dati veritiera, dove poter convogliare e archiviare i risultati delle stime già redatte, ossia un archivio uniformato da tutti i Periti, dove inserire i propri risultati di stime e reperire per tipologie, caratteristiche e t.c. i valori unitari di riferimento.

#### **Highest and best use**

Nella metodologia estimativa italiana, la destinazione ordinaria rappresenta la destinazione più frequente in un dato segmento di mercato.

In presenza di due o più destinazioni per l'immobile oggetto della stima, la valutazione non può prescindere dal considerare eventuali destinazioni alternative e in particolare la destinazione che assicura

all'immobile il suo *highest and best use* (HBU), cioè la destinazione maggiormente redditizia in termini di valore o reddito di trasformazione.

L'idea alla base di questo concetto è che il valore di un immobile dipende dal suo uso più produttivo e che questo può non coincidere con l'uso al quale l'immobile è attualmente destinato.

L'*highest and best use* è un uso potenziale dell'immobile, ma deve essere legalmente ammesso, fisicamente possibile, finanziariamente conveniente e massimamente produttivo, capace cioè di generare il più elevato beneficio.

Per trovare l'*highest and best use* necessaria un'accurata indagine dei vincoli giuridici, urbanistici e finanziari, che gravano sul bene, nonché lo studio della domanda ed offerta concorrenziale.

#### I procedimenti di stima immobiliare

I procedimenti di stima sono generalmente schemi concettuali, modelli logici, modelli matematici o modelli statici volti alla previsione e attraverso i quali si giunge alla formulazione quantitativa della valutazione .

Lo scopo del procedimento di stima è quello di conferire il massimo di obiettività e di verificabilità sia ai dati elementari sia alla relazione logico-matematica.

I tre approcci classici alla stima immobiliare, in precedenza nominali, sono:

- il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach);
- il metodo del costo (Cost Approach) ;
- il metodo finanziario o di capitalizzazione del reddito (Income

Capitalisation Approach).

**Il metodo del confronto di mercato**

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore di un immobile attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di un prezzo noto.

Questo metodo si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

L'applicazione del metodo prevede una serie di *aggiustamenti sistematici* ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche (superfici principali e secondarie, età, livello piano, stato di manutenzione, impianti tecnologici, panorama ossia affacci, luminosità esposizione, e.t.c.) degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Questo metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili quando si dispone di almeno una transazione di confronto rilevata (di recente) nello stesso segmento di mercato dell'immobile in oggetto.

Naturalmente maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima.

Come si evince, il metodo di confronto di mercato si basa sulla sola rilevazione di *dati immobiliari* (prezzi di mercato e categorie degli immobili.)

Un **dato immobiliare** è un insieme di informazioni relative ad un contratto di un immobile (terreno, fabbricato o semplice unità immobiliare).

Le informazioni riguardano il vero **prezzo** di compravendita e/o di affitto, unitamente a tutte le **caratteristiche** immobiliari che

contraddistinguono l'immobile (superficie livello di piano, stato di manutenzione, impianti ecc.) oltre a tutti i **documenti** (foto, planimetrie, atti ecc.) che ne testimoniano la completezza e la veridicità

**Il metodo del costo**

Il metodo del costo è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del *valore del suolo* come se fosse edificabile e del *costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato*.

Questo metodo si fonda sull'assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno edificabile e del costo di costruzione di un altro immobile, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nello stato di uso.

Il costo di ricostruzione si determina in base al computo metrico estimativo, un elaborato contabile riassuntivo che permette di stimare il costo di un'opera o di un intervento attraverso la somma dei prodotti tra le quantità delle unità di lavorazione relative e i corrispondenti prezzi unitari.

Il valore del suolo non si considera soggetto a deprezzamento,

- il terreno agricolo ricostruisce nel tempo la propria fertilità con un processo naturale;
- il suolo urbano edificabile solitamente varia di valore in relazione alla pressione della domanda.

Il costo di ricostruzione deprezzato è un valore diverso dal valore di mercato e riguarda immobili edificati a destinazione speciale, *con un ridotto mercato o senza mercato*, per una serie di finalità relative alle stime di

inventario, alle stime contabili, alle stime assicurative, alla stima dei danni, alle divisioni ereditarie e così di seguito.

**Il metodo finanziario**

Il metodo finanziario o di capitalizzazione del reddito è un procedimento di stima del valore dell'immobile basato sull'attuazione della stringa dei flussi di cassa che l'immobile è in grado di generare in futuro.

Questo metodo si fonda sull'assunto elementare che un investitore è disposto a pagare per un immobile in relazione ai benefici monetari che esso produrrà.

Questo metodo si utilizza in prevalenza per stimare gli immobili commerciali, cioè gli immobili che producono reddito tramite canoni di locazione (alberghi, uffici, centri commerciali e.l.c.) ma anche gli immobili a destinazione residenziale.

Il metodo si attua attraverso la predisposizione di uno schema economico finanziario nel quale si inserisce per ciascun anno futuro la serie dei costi e dei ricavi attesi dall'immobile. Dal calcolo dei benefici e dalle loro attualizzazioni mediante inappropriato saggio di sconto si ottiene il valore dell'immobile.

- i ricavi annui sono costituiti dai canoni di locazione, tenendo presente un tasso fisiologico di sfritto (vacancy);
- i costi annui si riferiscono alle spese di gestione ossia le imposte sugli immobili, l'assicurazione, le spese amministrative.

L'operazione di attualizzazione dei flussi di cassa futuri, ossia di determinazione del valore dell'immobile tramite la capitalizzazione dei benefici monetari che esso produrrà, avviene mediante tre metodi

- *Direct capitalisation*

$$V = \frac{C}{r}$$

- *Yield capitalisation*

$$V = \frac{C}{r} \cdot \left[ 1 - \frac{1}{(1+r)^T} \right]$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- *Discounted cash flow analysis*

$$V = \sum_t \frac{C_t}{(1+r)^t}$$

- dove  $C_t$  è il flusso di cassa atteso dall'immobile per il periodo  $t$  e  $r$  è il costo opportunità del capitale.

In questi tre c.d. metodi riconosciamo in realtà tra modi diversi di applicare lo stesso criterio del valore attuale.

- Nel primo caso ad un flusso di benefici tutti uguali  $C$  da qui all'infinito (che finanziariamente si traduce in una rendita perpetua).
- Nel secondo caso ad un flusso di benefici tutti uguali per un numero finito di  $T$  periodi (rendita annua)
- Nel terzo e generale caso ad una stringa per  $t$  periodi di flussi di cassa  $C_t$ .

Come ormai ben sappiamo, nell'operazione di attualizzazione dei flussi di cassa è critica la scelta del costo opportunità del capitale.

### La stima

Pertanto nella stima in oggetto, il perito utilizzando i dati immobiliari in suo possesso, può applicare i più appropriati modelli valutativi previsti nell'ambito del *Market Approach*.

Qualora tale approccio valutativo non risulti applicabile, per l'effettiva

assenza di *comparables*, ricorre all'*Income Approach* o al *Cost Approach*.

Per un immobile a destinazione turistico alberghiera con tipologia ricorrente, nel quale l'attività di gestione è ordinaria e il mercato attivo, come ad esempio nei centri turistici, si possono avere a disposizione dati di contrattazione recenti. In queste circostanze sia l'immobile sia l'attività di impresa possono essere valutati in base a parametri mercantili, perché normalmente scambiati sul mercato in modo abbinato e separatamente. La stima si *complica* quando sono disponibili pochi dati, per tipologie edilizie non ricorrenti e organizzazioni atipiche.

In queste circostanze il procedimento per capitalizzazione del reddito può affrontare un problema di natura gestionale legato alla specificità dell'attività imprenditoriale svolta nell'immobile da valutare.

Il tipo economico per il compendio immobiliare da stimare in esame è il valore di mercato, pertanto la metodologia adottata potrebbe avvalersi sia del procedimento sintetico che di quello analitico.

Premesso che per un'attendibile stima per confronto, non si sono trovati, né sul mercato e né su sulle fonti di uso corrente, immobili concretamente assimilabili per tipo, ampiezza, destinazione localizzazione ed altro a quello in esame, analoga osservazione per il procedimento analitico, in quanto si deve individuare il più probabile valore di capitalizzazione dell'immobile in oggetto, il che adottando i criteri suggeriti dalla dottrina, implica un complesso di assunzioni ed attribuzioni così poco oggettivabili da aver reso spesso i più autorevoli studiosi perplessi.

Si ritiene di evidenziare che l'immobile in oggetto, presumibilmente fu realizzato a "servizio" dell'attività portuale, così da coprire le richieste

turistico alberghiere del "flusso" in partenza ed in arrivo dal porto.

Successivamente la richiesta alberghiera di transito di tale flusso turistico si è ridimensionata fortemente, risullando la struttura poco indicata ad un indirizzo turistico stazionario, così da rendere l'albergo sproporzionato.

Quanto sopra risulta testimoniato dal fatto che parte dell'albergo risulta trasformato in Residenza per anziani, con reazione positiva a tale iniziativa. Tanto da far sì, che la Proprietà, negli ultimi anni ha depositato richiesta presso il Comune, di trasformazione della restante destinazione alberghiera sempre in R.S.A.

Ad oggi, inoltre, gli strumenti urbanistici, considerano l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto e l'area prospiciente, "depressa" tanto da prevedere *"la complessiva rilettura dell'ambito urbano interessato mediante la sostituzione e/o il restyling degli immobili esistenti, e la realizzazione di un nuovo tessuto urbano, con funzioni plurime, in connessione con il porto ed il complesso integrato della nautica e con gli insediamenti residenziali esistenti."*

Pertanto il sottoscritto ha ritenuto opportuno dover valutare, le unità oggetto dell'esecuzione, utilizzando più metodi di stima appropriati, nell'intento di raffrontare e interpolare i risultati di stima, così da poter rafforzare, il più probabile e corretto risultato raggiunto.

Sono stati esaminati vari criteri di stima, quali la determinazione del valore in rapporto alla superficie ed il valore in rapporto al volume oppure il metodo comparativo e della capitalizzazione dei redditi, valore di costruzione e trasformazione.

Gli immobili in oggetto attualmente risultano, in parte, produttivi di un reddito, derivato dall'affitto degli immobili, affitto che della precedente valutazione, risulterebbe non congruo in riferimento ai valori di mercato del Comune di Piombino.

In sede di stima il sottoscritto si è attenuto a metodologie e principi valutativi di generale accettazione. Considerata la finalità della perizia, la tipologia edilizia e le condizioni locali in essere, la metodologia valutativa ritenuta più appropriata è stata individuata nell'applicazione dei "Flussi di Cassa scontati" (Discounted Cash Flow).

La valutazione attraverso il flusso di cassa è stata effettuata utilizzando i canoni derivati dalle locazioni in essere; al termine dei relativi contratti o tempi di locazione contrattuali, si è previsto, dove necessario, di intervenire con opere di ristrutturazione per riconvertire l'immobile o rinnovarlo, al fine di poterlo ottimizzare e locare, successivamente, a canoni di mercato congrui.

Pertanto il sottoscritto ha indirizzato la prima parte della stima con il Metodo per Capitalizzazione dei redditi, utilizzando sia il canone d'affitto attuale, che il canone presunto, con risultati distorti.

Successivamente si è ritenuto opportuno verificare l'ipotetico valore dei fabbricati mediante la Stima per Costo di Costruzione e Trasformazione.

In ultimo è stata approntata una Stima di Comparazione, riferita alle quotazioni dei valori commerciali, utilizzati per le unità circostanti.

#### Stima analitica

Una prima valutazione viene effettuata seguendo la giurisprudenza, in riferimento al **Valore Legale** del bene ex art.15 c.p.c. risultando il valore



ASTE GIUDIZIARIE.it

i cc. 341 e 342 dell'art. 1 l. 30/12/2004 n.311 e con i criteri dettati  
dell'art. 52 comma 4 del D.P.R. 26/04/1986, n. 131 (T.U. sul registro)  
detto valore, per fabbricati di categoria "D", deve essere considerato  
non inferiore al 10%, e determinato moltiplicando la rendita catastale  
dell'immobile maggiorata del 5%, per un coefficiente pari a 60 come  
di seguito indicato:

LOTTO 1 - R.C. € 87.760,00 x 1,05 x 60 x 0,10 = € 552.880,00

LOTTO 2 - R.C. € 21.776,00 x 1,05 x 60 x 0,10 = € 137.188,80

\*\*\*\*\*

#### **Capitalizzazione dei redditi**

ASTE GIUDIZIARIE.it

In estimo risulta valida l'ipotesi che *"il valore di un bene che produce dei redditi è uguale all'accumulazione iniziale dei suoi redditi futuri"* ciò equivale alla capitalizzazione dei suoi redditi. Pertanto da tale premessa, risulta possibile determinare il valore di un immobile se si conoscono i suoi probabili redditi futuri e vi sia un attivo mercato di compravendita del bene in oggetto che permetta di determinare il saggio di capitalizzazione proprio del bene in esame facendo il rapporto fra la somma dei Benefici fondiari ed i recenti valori di compravendita di detti beni simili presenti nella stessa zona.

Come sopradescritto le due principali unità immobiliari LOTTO 1 e 2 risultano attualmente concesse in affitto e produttive di un reddito non congruo.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pertanto si procederà alla valutazione dell'immobile, in riferimento alla capitalizzazione del reddito percepito da affitto e con riferimento al valore locativo annuo ottenibile ai fini fiscali, provvedendo a trasformare tale canone di affitto, quale *reddito lordo annuo*, generando il *reddito netto*

annuo presunto, mediante la detrazione delle spese a carico del proprietario, tale reddito netto che il capitale produce sarà diviso per un saggio di capitalizzazione, trovando il valore di mercato.

Quale reddito lordo è stato considerato sia il canone di affitto che il valore locativo annuo ottenibile ai fini fiscali.

Per reddito netto è stato determinato come differenza tra il reddito lordo e le spese di gestione a carico della proprietà,

$$Rn = Rl - Sp$$

riconducibili a

Le spese in detrazione

Manutenzione, servizi, improduttività (sfitto), assicurazioni, amministrazione, ammortamento;

Le imposte

I.M.U. Imposta Municipale Unica sugli immobili;

I.R.P.E.F. imposta sulle persone fisiche;

I.R.P.E.G. imposta sulle persone giuridiche;

raggiungendo complessivamente il 35%

pertanto proseguendo avremo:

**LOTTO 1**

Prima ipotesi

Reddito annuo lordo ottenibile ai fini fiscali € 552.880,00

Spese e imposte presunte € 193.508,00

Reddito annuo netto presunto ai fini fiscali € 359.372,00

Saggio di capitalizzazione 4%

Potremmo così calcolare per capitalizzazione dei redditi il Valore

$$V = \frac{Rn}{r}$$

dove

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

V= è il Valore del fabbricato

Rn= reddito netto proprietario

r= saggio di capitalizzazione

**Valore fabbricato = € 8.984.300,00**

Seconda ipotesi

Reddito annuo lordo per affitto €. 20.000,00

Spese e Imposte presunte €. 7.000,00

Reddito annuo netto presunto ai fini fiscali €. 13.000,00

**Valore fabbricato = € 325.000,00**

**LOTTO 2**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Prima ipotesi

Reddito annuo lordo ottenibile ai fini fiscali €. 137.188,80

Spese e Imposte presunte €. 48.016,08

Reddito annuo netto presunto ai fini fiscali €. 89.172,72

Saggio di capitalizzazione 4%

**Valore fabbricato = € 2.229.318,00**

Seconda ipotesi

Reddito annuo lordo per affitto €. 25.000,00

Spese e Imposte presunte €. 8.750,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Reddito annuo netto presunto ai fini fiscali € 16.250,00

**Valore fabbricato = € 406.250,00**

\*\*\*\*\*

**Capitalizzazione finanziaria**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Visti i risultati derivati dalla stima in riferimento alle *rendite legali, fiscali e al canone di locazione*, derivato dall'affitto degli immobili, affitto che dalla precedente valutazione, risulterebbe non congruo in riferimento ai valori di mercato, si ritiene di poter sottolineare che il *valore di mercato* non sempre coincide con il *valore di capitalizzazione*, sostenendo che due immobili che producono lo stesso reddito, posso avere valori di mercato differenti, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche differenti.

Pertanto si ritiene di proseguire la stima attribuendo il valore degli immobile anche in virtù delle potenzialità produttive presunte, delle due principali unità immobiliari LOTTO 1 e 2 destinate, rispettivamente ad ALBERGO e RESIDENZA SANITARIA ASSISTITA, la prima con ospitalità turistico, cerimoniale e congressuale, l'altra con ospitalità di persone anziane.

La determinazione del reddito netto da capitalizzazione è quindi svolta con due bilanci estimativi. Il primo bilancio è svolto a determinare il reddito lordo dell'immobile considerando: nell'attivo il fatturato annuo presunto delle prestazioni alberghiere tipiche e nel passivo i costi della gestione alberghiera e il profitto normale.

Il secondo bilancio è svolto a determinare il reddito netto dell'immobile considerando: nell'attivo il reddito lordo annuo calcolato con il primo bilancio e nel passivo il costo di esercizio dell'immobile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

I bilanci estimativi sono bilanci preventivi, medi e ordinari intesi a determinare il reddito da capitalizzare al fine della ricerca del valore di mercato.

Nella fattispecie il reddito da capitalizzazione è composto dalla rendita del suolo edificato e dalla quasi-rendita dell'edificio.

Pertanto si è provveduto a calcolare le potenzialità reddituale delle due strutture, rintracciando i dati inerenti, visione dei bilanci, della

[REDACTED]

(all.68) della [REDACTED] (all.68a) della [REDACTED]

[REDACTED] (all.68b) [REDACTED]

[REDACTED] all.68c) per verificare l'effettivo reddito della struttura, e mediante

canale internet, sul sito [REDACTED] (all.69) sia da una

ricerca di mercato, confrontando il listino prezzi della Struttura "Hotel

[REDACTED], con analoghe strutture, riscontrando l'attendibilità di tale

prezzario.

\*\*\*\*\*

**LOTTI**

Bilancio estimativo

La stima del reddito lordo si svolge tramite il bilancio relativo all'impresa alberghiera. La struttura è di categoria "tre stelle" con 74 camere e 160 posti letto, oltre alla parte congressi con una sala "anfiteatro" da 160 posti e una sala riunioni per 50 posti.

Dalle ricerche effettuate tramite l'Osservatorio turistico di destinazione 2013/2014" dalla Provincia di Livorno, (all.69a) dall'Osservatorio turistico" del Comune di Piombino (all.69b) e dal

"Movimento turistico per tipologie ricettive 2013" (all.69c) è stato rilevato un flusso di 12.694 arrivi e 30.740 presenze, su 14 alberghi con circa 657 posti letto.

Pertanto rapportando i dati sopraelencati 30.740 presenze per 657 posti letto si ricava una media annua 46,79 di presenze a posto letto.

- nel caso specifico i 160 posti letto dell'albergo, ospitano circa 7.486,63 persone, pari al 13% circa della potenzialità annua dell'albergo per un importo di **€. 262.032,05** circa.

A conferma, si può anche considerare, un reddito massimo stagionale, ipotizzando una gestione parziale della struttura, da maggio a settembre.

Considerando per l'albergo un coefficiente di riempimento pari a 0,40 il fatturato, ottenuto come prodotto del ricavo medio a posto letto (€. 35,00) per il numero presunto di pernottamenti annuali di 120 giorni ( $160 \cdot 0,4 \cdot \text{€}./\text{pers.} \cdot 35,00 \cdot 120 \text{ g.g.}$ ) è risultato di **€. 268.800,00** euro/anno.

Mentre per la parte congressi, considerando il fatturato, ottenuto come prodotto del ricavo medio giornaliero (€. 480,00) per il numero presunto di utilizzi annuali di 50 giorni è risultato di **€. 24.000,00** euro/anno.

Inoltre nell'albergo è presente un'ampia sala ristorante a servizio degli ospiti dell'albergo, dell'area congressi e da poter utilizzare per eventi, cerimonie e festività.

- presumendo un utilizzo di circa il 30% degli ospiti dell'albergo ad  $2245,98 \times \text{€} \cdot 18,00 \text{ cadauno} = \mathbf{40.427,64}$ ;
- considerando l'utilizzo durante i giorni delle festività principali di 350 coperti ad  $\text{€} \cdot 38,00 \text{ cadauno} = \mathbf{13.300,00}$ ;

- considerando il periodo delle cerimonie con circa 1920 coperti a € 35,00  
cadauno = **67.200,00**;
- considerando gli eventi congressuali organizzati per circa il 15% annuo  
con la partecipazione media di 100 partecipanti a € 15,00 cadauno = €  
**82.125,00** circa.

Sommando un fatturato di **€ 495.852,64**

Il passivo del bilancio della gestione alberghiera è riportato secondo le voci di spesa convenzionali.

L'utile di esercizio normale per l'impresa alberghiera è fissato pari al 20% dei costi totali (ammortamento, manutenzione, assicurazione, spese per servizi e acquisti, oneri fiscali e imposte, salari e interessi) circa 70% e del reddito lordo come suggerito nel particolare segmento di mercato.

Il canone lordo  $RL$  della locazione immobiliare è ottenuto sottraendo al fatturato  $F$  i costi totali  $CT$  e il profitto normale della gestione alberghiera, calcolato sulla somma dei costi e del canone incognito come segue:

$$RL = F - CT - \pi \cdot (CT + RL)$$

avendo indicato con  $\pi$  l'aliquota di profitto. Il reddito lordo annuale dell'immobile da valutare è pari a:

$$\bar{RL} = \frac{F - CT \cdot (1 + \pi)}{1 + \pi}$$

così sviluppata

$$RL = \frac{€ 495.852,64 - 347.096,84 \cdot (1 + 0,2)}{1 + 0,2} = € 66.113,68 \text{ €/anno.}$$

Bilancio immobiliare

La stima del reddito netto dell'immobile da valutare si svolge tramite

Il bilancio estimativo. Nel bilancio di esercizio dell'immobile, le entrate sono rappresentate dal reddito lordo annuale, determinato dal bilancio della gestione aziendale e pari a €. 66.113,68 €/anno.

Il costo di esercizio annuo  $C$  dell'immobile (quota di ammortamento, quota di manutenzione, quota di assicurazione, spese per amministrazione, spese per imposte, detrazione per sfitto e inesigibilità, quantificabile nel 35%) €. 23.139,78. Il reddito netto  $R$  annuale riferito all'immobile da valutare è pari a:

$$R = 66.113,68 - 23.139,78 = \text{€} . 42.973,90$$

Il metodo della capitalizzazione finanziaria (*yield capitalization*) applica il calcolo finanziario per trasformare la serie dei redditi dell'immobile da stimare nel suo valore attuale attraverso il saggio di capitalizzazione.

La formula risolutiva del metodo considera il reddito netto variabile progressivamente, il valore di rivendita e la durata del periodo di disponibilità nel modo seguente:

$$V = \frac{R \cdot \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+i}\right)^n}{i-g} - C \cdot \frac{1 - \left(\frac{1+h}{1+i}\right)^n}{i-h}}{1 - \left(\frac{1+d}{1+i}\right)^n}$$

dove

- $V$ = valore di mercato dell'immobile da stimare (euro);
- $RL$ = reddito lordo del primo anno dell'immobile da valutare (Euro/anno);
- $C$  = costo di esercizio del primo anno dell'immobile da valutare (Euro/anno);

- $n$  = durata del periodo previsto di disponibilità dell'immobile fino alla rivendita (anni);
- $d$  = saggio di svalutazione/rivalutazione annuo dell'immobile (con  $i > d$ );
- $g$  = saggio di variazione annuo del reddito (con  $i > g$ );
- $h$  = saggio di variazione annuo del costo di esercizio (con  $i > h$ );

Il saggio di variazione del reddito immobiliare è fissato in base all'andamento dell'inflazione e il saggio di variazione delle spese in base all'andamento dei costi di esercizio della stessa zona.

Nell'analisi finanziaria la durata del flusso di cassa è tipicamente influenzata dal comportamento del mercato, che è caratteristico della categoria di immobili e del loro segmento di mercato. I contratti di locazione di immobili adibiti ad attività alberghiera hanno una durata non inferiore a nove anni e sono rinnovabili per un eguale periodo di tempo. Pertanto il periodo di disponibilità è fissato in nove anni.

Stima del valore di mercato

Nel metodo della capitalizzazione finanziaria il valore di mercato dell'immobile da stimare con la formula sopradetta, ponendo la durata pari a 9 anni ( $n=9$ ), il saggio annuo di indicizzazione del reddito pari 1% ( $g=0,01$ ), il saggio annuo di indicizzazione dei costi pari al 2% ( $h=0,02$ ), il saggio annuo di rivalutazione pari all'1% ( $d=0,01$ ), e il saggio di rendimento interno  $i=3,59\%$ :

$$V = \frac{66.113,68 * \frac{1 - \left( \frac{1+0,01}{1+0,0359} \right)^9}{0,0359-0,01} - 16.800,00 * \frac{1 - \left( \frac{1+0,01}{1+0,0359} \right)^9}{0,0359-0,02}}{1 - \left( \frac{1+0,01}{1+0,0359} \right)^9} =$$

Valore di mercato immobile = € 1.878.832,74

\*\*\*\*\*

### **LOTTE**

Vista la tipologia di attività apertura tutto l'anno, si può considerare un reddito massimo annuale, risultato dalla gestione complessiva della struttura.

#### Bilancio estimativo

La stima del reddito lordo si svolge tramite il bilancio relativo all'impresa R.S.A per anziani. La residenza è di buon livello con 24 camere e 65 posti letto.

Considerando per la residenza un coefficiente di riempimento pari a 0,70 il fatturato, ottenuto come prodotto del ricavo medio a posto letto (€./mese 2.000,00) per 12 mesi l'anno (65\*0.70\*€. 2.000,00\*12 mesi) è risultato di €. 1.092.000,00 euro/anno.

Il passivo del bilancio della gestione della R.S.A. è riportato secondo le voci di spesa convenzionali.

L'utile di esercizio normale per l'impresa alberghiera è fissato pari al 20% dei costi totali (ammortamento, manutenzione, assicurazione, spese per servizi e acquisti, oneri fiscali e imposte, salari e interessi) circa 75% e

del reddito lordo come suggerito nel particolare segmento di mercato,

Ricavando un Reddito Lordo così sviluppato

$$RL = \frac{\text{€. } 1.092.000,00 - 819.000,00 \cdot (1+0,2)}{1+0,2} = 91.000,00 \text{ €/anno.}$$

Bilancio Immobiliare

La stima del reddito netto dell'immobile da valutare si svolge tramite il bilancio estimativo. Nel bilancio di esercizio dell'immobile, le entrate sono rappresentate dal reddito lordo annuale, determinato dal bilancio della gestione aziendale e pari a €. 91.000,00 €/anno.

Il costo di esercizio annuo C dell'immobile (quota di ammortamento, quota di manutenzione, quota di assicurazione, spese per amministrazione, spese per imposte, detrazione per sfitto e inesigibilità, quantificabile nel 35%) €. 31.850,00.

Il reddito netto R annuale riferito all'immobile da valutare è pari a:

$$R = 91.000,00 - 31.850,00 = \text{€. } 59.150,00$$

Stima del valore di mercato

$$V = \frac{91.000,00 \cdot \frac{1 - \left(\frac{1+0,01}{1+0,0359}\right)^9}{0,0359-0,01} - 31.850,00 \cdot \frac{1 - \left(\frac{1+0,02}{1+0,0359}\right)^9}{0,0359-0,02}}{1 - \left(\frac{1+0,01}{1+0,0359}\right)^9}$$

Valore di mercato immobile = € 2.236.150,14

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto osserva che in presenza di immobili, quali quelli oggetto

della presente perizia, le stesse strutture fungibili evidenziano altre convenienze di destinazione, basti pensare alla possibilità di trasformare l'albergo in alloggi residenziali, ritenendo che

- visti i risultati della stima analitica mediante la capitalizzazione di redditi forniti o presunti;
- vista la particolarità del fabbricato in oggetto;
- vista la richiesta della Proprietà "Residenza Sanitaria assistita

**██████████** del 04/11/2010 (all.70) con oggetto **"Regolamento urbanistico o varianti al Piano Strutturale in fase di redazione da parte del Comune di Piombino"** nella quale la Richiedente comunicava *"che a fronte dei mediocri risultati della gestione della struttura alberghiera su tutto l'arco dell'anno, la proprietaria ha effettuato un'analisi a più ampio raggio al fine di valutare la possibilità di una trasformazione di detta struttura, anche nell'ottica del nuovo inquadramento e sviluppo che tutta l'area circostante sta subendo"* *"che nella situazione attuale, seppur con rammarico, viene prevista la chiusura dell'attività alberghiera"* proponendo il *"Mantenimento della R.S.A. esistente"* e trasformazione della restante superficie a completamento sempre in a R.S.A;

visto quanto indicato nel Regolamento Urbanistico – DOSSIER F Volume 1 (all.71) – con obiettivi e finalità di *"riqualificazione e valorizzazione del settore urbano orientale"* *"creazione di una nuova polarità urbana, da connotare come "porta a mare" che, unitamente al vasto intervento di riconversione urbanistica denominato Città Futura"* con disposizioni generali indirizzate a *"Si prevede la complessiva rilettura dell'ambito urbano interessato mediante la sostituzione e/o il restyling degli*

immobili esistenti, e la realizzazione di un nuovo tessuto urbano, con funzioni plurime, in connessione con il porto ed il complesso integrato della nautica e con gli insediamenti residenziali esistenti." con dimensionamento dei parametri urbanistico edilizi e destinazioni d'uso, complessive di

intervento consistenti in:

"Sub.-ambito 1- n° alloggi 90

- S.L.P. residenziale 7.000 mq.
- S.L.P. max commerciale/servizi 1.100 mq."

di cui fanno parte

"Sub.-ambito 2

Opzione 1 demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente:

- n°alloggi 50 – S.L.P.
- S.L.P. residenziale: 4.000 mq.

Opzione 2 restyling dell'edificio esistente:

- 1000 mq. S.L.P. in incremento per servizi sanitari e funzioni

connesse."

"Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso ammesse:

"Sub-ambito 1

- residenziale
- commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato)
- servizi

Sub-ambito 2

Opzione 1 demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente:

- residenziale

*Opzione 2 restyling dell'edificio esistente:*

- *servizi sanitari e per la cura delle persone*
- *residenza sociale assistita*
- *alloggi complementari alla struttura sanitaria"*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

di cui fanno parte i LOTTI 1/4-14, il sottoscritto ha ritenuto opportuno e percorribile, viste le varie possibilità e potenzialità di trasformazione, come sopradescritte, indirizzare la ricerca del valore di mercato anche con altre tipologie di stima, quale COSTO DI COSTRUZIONE, TRASFORMAZIONE E COMPARATIVA.

#### COSTO DI COSTRUZIONE

Le considerazioni svolte nel corso della presente relazione peritale e i risultati ottenuti fin qui, consentono di ritenere applicabile anche il metodo basato sulla determinazione del costo di produzione e cioè sulla determinazione del costo che si dovrebbe sostenere ad oggi, per realizzare un complesso analogo, come ubicazione, consistenza e caratteristiche architettoniche e tecnologiche, opportunamente ridotto in relazione alle caratteristiche di conservazione e manutenzione dovute alla vetustà del fabbricato.

Relativamente al costo di costruzione del fabbricato che si deve produrre, si procederà con riferimento all'equivalente costo di produzione di analoghi fabbricati già esistenti, tenuto conto delle stesse caratteristiche tecnologiche ed impiantistiche di cui lo stesso fabbricato risulta dotato.

Nella determinazione di detti elementi devono pertanto considerarsi gli effetti della particolare dotazione sia costruttiva che tecnologica.

Nella determinazione del costo complessivo della costruzione, si è

tenuto debito conto anche degli oneri inerenti, quali le spese generali e l'utile dell'imprenditore ed ogni altro onere aggiuntivo relativo all'edificazione.

Tale costo è rappresentato dall'insieme dei fattori della produzione (mano d'opera, materiali, servizi, spese generali, e profitto dell'appaltatore) occorrenti per realizzare l'opera finita.

I costi unitari al mq sono esclusi degli ulteriori costi aggiuntivi costituiti da acquisto del terreno, costi tecnici non compresi nel costo di appalto quali oneri professionali e controlli tecnici, oneri di urbanizzazione, spese di amministrazione per imposte e per interessi passivi dei capitali impiegati e utile normale del promotore finanziario. Quest'ultimo, come è noto, in regime di libera concorrenza e particolare in regime di recessione o di stasi del mercato, tende a differenziarsi.

Di fatto il costo complessivo come innanzi definito, può essere ricavato attraverso i dati orientativi desunti prendendo per confronto taluni immobili sotto certi aspetti strutturalmente simili a quelli dell'edificio in esame.

Inoltre è stato verificato l'andamento dei prezzi medi di mercato come riportato nel Prezziario dei Costi di Costruzione per Tipologie Edilizie redatto dalla Tipografia Genio Civile editrice Dei.

\*\*\*\*\*

Pertanto formalmente quanto sopra specificato può così scriversi:

$$K_t = A + K_c + O_p + O_u + I_n t + I_v a + U_p.$$

Dove:

- $K_t$  rappresenta il costo totale dell'intervento;

- A rappresenta il costo di acquisto dell'area da trasformare 25%;
- Kc rappresenta il costo tecnico (i cui importi, come detto sono quelli relativi alle opere realizzate, compreso spese generali e utile delle imprese)
- Op rappresenta gli onorari professionali (Architetti, Ingegneri, Geometri, Geologi, Legali, Notai, Commercialisti, e.t.c) 10%;
- Ou rappresenta gli oneri di urbanizzazione 7%;
- Int. Rappresenta gli interessi sulle somme anticipate per l'intervento di trasformazione 5%;
- I.v.a. rappresenta l'imposta sul valore aggiunto, su tutte le voci gravate da tale imposta 20%.
- Up. Utile normale del promotore finanziario

\* \* \* \* \*

Pertanto di seguito si riepiloga il computo delle opere considerate per la costruzione del fabbricato:

- movimenti terra per scavi e reinterri;
- opere di fondazione;
- opere strutturali in calcestruzzo armato;
- vespai, sottofondi e pavimenti;
- isolamento e impermeabilizzazioni;
- murature, tavolati, tamponamenti e divisori;
- arricci e intonaci;
- canne e fognature;
- controsoffitti e rivestimenti di arredo;
- pavimenti e rivestimenti;

- serramenti e infissi;
- impianti elettrici;
- impianto di riscaldamento;
- impianto idrosanitario;
- impianto di condizionamento;
- impianti ascensori;
- impianto gas e antincendio,
- sistemazione esterna;
- finiture;
- varie e allacci definitivi.

Gli importi considerati sono da riferirsi al mq per

Superficie interrata 450,00 €/mq;

Superficie fuori terra 950,00 €/mq;

Superficie congressi 650,00 €/mq;

Superficie locali tecnici 200,00 €/mq;

Urbanizzazione e sistemazione esterna 70,00 €/mq

**LOTTI1**

Superficie interrata 815,00 mq x 450,00 €/mq = €. 366.750,00;

Superficie fuori terra 3.864,72 mq x 950,00 €/mq = €. 3.671.484,00;

Superficie congressi 468,80 mq x 650,00 €/mq = €. 304.720,00;

Superficie locali tecnici 700,00 mq x 200,00 €/mq = €. 140.000,00;

Sommano €. 4.482.954,00

**LOTTI2**

Superficie fuori terra 1.600,86 mq x 950,00 €/mq = €. 1.520.817,00;

Urbanizzazione e sistemazione esterna

2.094,00 mq x 70,00 €/mq = €. 146.580,00

Sommano €. 1.666.580,00

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

Pertanto sostanzialmente quanto sopra specificato può così  
scriversi:

**LOTTO 1**

$$Kt = A25\% + Kc + Op10\% + Ou7\% + Int5\% + Iva20\% + Up. 15\% =$$

$$Kt = \text{€} 1.120.738,50 + \text{€} 4.482.954,00 + 448.295,40 + 313.806,78 + 224.147,70 + 896.590,80 + 672.443,10 =$$

**Kt = €. 8.158.976,28**

**LOTTO 2**

$$Kt = A25\% + Kc + Op10\% + Ou7\% + Int5\% + Iva20\% + Up. 15\% =$$

$$Kt = \text{€} 416.645,50 + \text{€} 1.666.580,00 + 166.658,00 + 116.660,60 + 83.329,90 + 333.316,00 + 249.987,00 =$$

**Kt = €. 3.033.177,00**

[REDACTED]

Deleminazione del costo deprezzato

Vista l'epoca del fabbricato in oggetto andiamo ora a deprezzare il costo a "nuovo" tenendo conto della *vetustà (v)* e dell'*obsolescenza (o)* del fabbricato, che insieme quantificano il coefficiente deprezzato:

$$d = v + o$$

Il coefficiente di vetustà tiene conto dell'età del fabbricato e dello stato di manutenzione, il coefficiente di obsolescenza sintetizza il minor apprezzamento del mercato dovuto alla ridotta razionalità del fabbricato a causa del progresso tecnologico.

Si evidenzia che l'obsolescenza esterna o economica è da riferirsi a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio nelle destinazioni nelle aree di insediamento, insufficiente livello di domanda, situazione economica generale quale perdita di reddito (capitalizzata) o di valore di mercato, calcolata come differenza tra i redditi netti, etc.

Per quanto riguarda alla *vetustà* si procede come di seguito :

$D_i\%$  = deprezzamento percentuale  
 $n$  = numero anni vita utile  
 $t$  = tempo intermedio

$$D_i\% = \frac{\left(\frac{t}{n} * 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86$$

ASTE GIUDIZIARIE.it  
 Pertanto avremo:  
**LOTTO 1**

$$D_i\% = \frac{\left(\frac{20}{60} * 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86 = 17,45$$

Per quanto attiene l'obsolescenza si ritiene di evidenziare per il LOTTO 1 l'insufficiente livello di domanda attuale e degli anni passati e la conseguente situazione economica quale perdita di reddito, attribuendo una percentuale di 15%, mentre per il LOTTO 2 del 5%.

Pertanto il valore dell'immobile in riferimento al costo di costruzione deprezzato risulterà:

**LOTTO 1**

$$V = \text{€. } 8.158.976,28 * 70\% = \text{€. } 5.711.283,39$$

**LOTTO 2**

$$V = \text{€. } 3.033.177,00 * 75\% = \text{€. } 2.274.882,75$$

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



\*\*\*\*\*

**Costo di trasformazione**



Per **VALORE DI TRASFORMAZIONE** di un bene si intende la differenza tra il valore di mercato attribuibile al bene dopo la trasformazione e il costo complessivo delle opere necessarie alla trasformazione stessa.

$$V_{tr} = \frac{V_{mercato\ post\ trasf} - \sum K_{trasf}}{(1 + rt)^n}$$

$$V_{tr} = V_{mp} - K_{tr}$$

$V_{tr}$  = valore di trasformazione

$V_{mp}$  = valore di mercato dopo trasformazione

$K_{tr}$  = costi di trasformazione



Si tratta di un criterio di stima derivato, in quanto si compone del criterio di stima dal *valore di mercato* e del *valore di costo*.

Tale criterio è indicato per la stima di aree edificabili, edifici da ristrutturare, fabbricati con particolari destinazioni d'uso, edifici o opere non ultimate, complessi immobiliari dismessi, a si applica ogni qualvolta il bene immobile si trova in condizioni non ordinarie.

I presupposti per l'applicabilità del criterio risultano:

- *il bene oggetto di stima può essere tecnicamente e legittimamente trasformato secondo il principio dell'ordinarietà;*
- *la trasformazione e/o la nuova destinazione d'uso risulta*



preventivamente più proficue della condizione attuale;

- la trasformazione e/o la nuova destinazione d'uso comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Pertanto in virtù di quanto sopradescritto, in relazione alla precedente richiesta della Proprietaria, (all.70) inerente al "1. *Mantenimento della R.S.A. esistente. 2. Utilizzazione della potenzialità residua, .. in R.S.A. 3) Possibilità di realizzazione nelle volumetrie residue, ad oggi Hotel in attività connesse al servizio socio-sanitario, quali ad esempio: un ulteriore modulo di residenza sanitaria (RSA); un poliambulatorio; un centro fisioterapico; una piscina per riabilitazione e servizio disabili; un centro benessere e curativo, compreso quelle modeste attività ed interventi medico sanitari che un simile centro medico richiede.*" , in relazione alle potenzialità di trasformazione dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione e dal Regolamento Urbanistico del vigente P.R.G. del Comune di Piombino, (all.71) "Sub-ambito 2 Opzione 1 demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente n°50 alloggi S.L.P. residenziale 4.000 mq. Opzione 2 restyling dell'edificio esistente: - 1000 mq S.L.P. in incremento per servizi sanitari e funzioni connesse. – servizi sanitari e per la cura della persona – residenza sociale sanitaria – alloggi complementari alla struttura sanitaria.

Pertanto il sottoscritto, per quanto sopra elencato, ritiene doveroso valutare l'eventuale valore degli immobili, derivato dalla trasformazione, ritenendo appropriato il criterio di stima per costo di trasformazione.

**LOTTE 1 e 2**

**Opzione 1**

demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, in sostituzione n°50

alloggi per complessivi 4.000,00 mq.

Valore Commerciale

- Superf. Resid. fuori terra 4.000,00 mq x 2.800,00 €/mq = €. 11.200.000,00

- Superf. Resid. interrata (garage e cantine)

2.000,00 mq x 1.500,00 €/mq = €. 3.000.000,00

- Comprese parti comuni

- Oltre n°50 posti auto scoperti \* €. 15.000,00 = €. 750.000,00

**Sommano €. 14.950.000,00**

Costruzione di nuovo edificio:

- demolizione costruzione esistente

20.373,48 mc x 23,00 €/mc. = €. 468.590,04

- Superf. Resid. fuori terre 4.000,00 mq x 950,00 €/mq = €. 3.800.000,00

- Superf. Resid. interrata (garage e cantine)

2.000,00 mq x 450,00 €/mq = €. 900.000,00

- opere esterne a comune e privata

5.000,00 mq x 130,00 €/mq = €. 650.000,00

**Sommano €. 5.818.590,00**

valore attribuibile all'intervento dopo la trasformazione:

costi di produzione dell'intervento:

$K=Kc+Op10%+Ou7%+Int5%+Iva20%+Up15%=$

-  $K=5.818.590,00+581.859,00+407.301,13+290.929,50+1.163.718,00+872.788,50=$

**K= €. 9.135.186,13**

Compresa area esterna condominiale

$Vtr= Vmp - Ktr =$

$$V_{tr} = \text{€. } 14.950.000,00 - \text{€. } 9.135.186,13 = \text{€. } 5.814813,87$$

Questa equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione, infatti "il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile, risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del "profitto normale" scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.

$$V_{tr\text{trsf}} = \frac{V_{\text{mercato post trasf}} - \sum K_{\text{trsf}}}{(1 + rt)^n}$$

$$V_{tr\text{trsf}} = \frac{\text{€. } 14.950.000,00 - \text{€. } 9.135.186,13}{(1+0.04)^3} = \frac{\text{€. } 5.814.813,87}{1.1248} = \text{€. } 5.169.642,48$$

Ripartizione valore di trasformazione LOTTI 1- 2

Valore di trasformazione € 5.169.642,48

€ 5.169.642,48 / 6.749,38 mq = 765,943 €/mq.

**Lotto 1** - 5.148,52 mq x 765,943 €/mq = **€. 3.943.472,854**

**Lotto 2** - 1.600,86 mq x 765,943 €/mq = **€. 1.226.167,511**

**Sommano € 5.169.640,365**

### Opzione 2

Si considera la sola trasformazione in R.S.A. del LOTTO 1

#### VALORE DI TRASFORMAZIONE

€ 8.158.976,28 valore a nuovo 17,45% vetustà

€ 8.158.976,28 x 82,85% = **€. 6.759.711,64** valore deprezzamento

#### COSTO DI TRASFORMAZIONE

K=Kc30%+Op5%+Ou7%+Int5%+Iva20%+Up15%=

K= 2.027.913,55+101.395,67+473.179,83+101.395,67+405.582,71+304.187,03=

K= €. 3.413.654,46

Vtr= Vmp - Ktr =

€ 6.759.711,84 - €. 3.413.654,46 = €. 3.346.057,38

\*\*\*\*\*

[REDACTED]

[Redacted text block containing multiple paragraphs and a bulleted list]

\*\*\*\*\*

**STIMA SINTETICA**

Nel procedimento sintetico la formula per il calcolo risulta:

$$Va = Vmp * Ia$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

dove:

- Vmp = valore di mercato post trasformazione;
- Ia = 25% incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione;

$$Va = €. 35.600.000,00 \times 25\% = €. 8.900.000,00$$

Pertanto in riferimento alla superficie di trasformazione, interna al "sub-ambito 1" di 41.100,00 m<sup>2</sup> viene calcolata la competenza al m<sup>2</sup>, risultando:

Valore dell'area 8.900.000,00

Superficie complessiva 41.100,00 m<sup>2</sup>

$$\text{Incidenza } \text{€}/\text{m}^2 = €. 8.900.000,00 / 41.100,00 \text{ m}^2 = \text{€}/\text{m}^2 216,54$$

**STIMA ANALITICA**

Nel procedimento analitico, l'area urbana è considerata un bene strumentale dal quale si può ottenere un fabbricato.

La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio."

Se si esprime con Va il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con Vm il valore del fabbricato può porsi:

$$Va = Vm - K$$

Questa equazione necessita, per poter essere applicata correttamente,

di una maggior specificazione, infatti "il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile, risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del "profitto normale" scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_{\text{basf}} = \frac{V_{\text{mercato post trasf}} - \sum K_{\text{trasf}}}{(1 + rt)^n}$$

Pertanto formalmente quanto sopra specificato può così scriversi:

$$K_t = K_c + O_p + O_u + I_{nt} + I_{va} + U_p.$$

Dove:

- *K<sub>t</sub> rappresenta il costo totale dell'intervento;*
- *K<sub>c</sub> rappresenta il costo tecnico (i cui importi, come detto sono quelli relativi alle opere realizzate, compreso spese generali e utile delle imprese)*
- *O<sub>p</sub> rappresenta gli onorari professionali (Architetti, Ingegneri, Geometri, Geologi, Legali, Notai; Commercialisti, e.t.c) 10%;*
- *O<sub>u</sub> rappresenta gli oneri di urbanizzazione 7%;*
- *I<sub>nt</sub>. Rappresenta gli interessi sulle somme anticipate per l'intervento di trasformazione 5%;*
- *I.v.a. rappresenta l'imposta sul valore aggiunto, su tutte le voci gravate da tale imposta 20%.*

- Up. Utile normale del promotore finanziario.

$$Kt = +Kc + Op10\% + Ou7\% + Int5\% + Iva20\% + Up.15\% =$$

$$Kt = Kc.15.615.000,00 + Op.1.561.500,00 + Oul.1.093.050 + Int.780.750,00 + 3.123.000,00 + Up.2.342.250 =$$

$$Kt = \text{€ } 24.515.550,00$$

$$Va = \frac{\text{€ } 35.600.000,00 - \text{€ } 24.515.550,00}{(1+0,04)^5} = \frac{11.084.450,00}{1.2166} = \text{€ } 9.111.006,08$$

Pertanto in riferimento alla superficie di trasformazione, interna al "sub-ambito 1" di 41.100,00 m<sup>2</sup> viene calcolata la competenza al m<sup>2</sup>, risultato:

Valore dell'area 9.111.006,08

Superficie complessiva 41.100,00 m<sup>2</sup>

Incidenza €/m<sup>2</sup> = € 9.111.006,08 / 41.100,00 m<sup>2</sup> = €/m<sup>2</sup> 221,67

#### INCIDENZA DELL'AREA

Ulteriore verifica del valore dell'area edificabile può essere effettuata mediante la ripartizione del valore secondo la correlazione tra terreno ed immobile. Tecnica di confronto indiretto, quale procedimento di stima del market oriented, riferita all'incidenza area, che si basa sul rapporto tra il valore del terreno e il valore dell'immobile (area, fabbricato ed utile).

Assunti l'incidenza area (in%=ia%) e l'utile del promotore (in%=Up%) possiamo ottenere il valore dell'area edificabile:

$$V_i = V_a + C_{ct} + (C_{ct} * Up)$$

$V_i$  = Valore immobile

$V_a$  = Valore area

$C_{ct}$  = Costo costruzione totale

$Up$  = Utile promotore

$ia_{(\%)}$  = Incidenza area

$$V_i = \frac{V_a}{ia_{(\%)}}$$

$$V_a = \frac{C_{ct} * (1 + Up_{ct})}{\frac{1}{ia_{(\%)}} - 1}$$

Costo costruzione € 24.515.550,00

Utile promotore 15%

incidenza area 25%

$$V_a = \frac{\text{€ } 24.515.550,00 * (1+15\%)}{\frac{1}{25\%} - 1}$$

$$\frac{24.515.550,00 * 1,15}{\frac{1}{0,25} - 1} = \frac{28.192.882,50}{3} = \text{€ } 9.397.627,50$$

Pertanto in riferimento alla, superficie di trasformazione, interna al "sub-ambito 1" di 41.100,00 m<sup>2</sup> viene calcolata la competenza al m<sup>2</sup>, risultando:

Valore dell'area € 9.397.627,50

Superficie complessiva 41.100,00 m<sup>2</sup>

incidenza €/m<sup>2</sup> = € 9.397.627,50 / 41.100,00 m<sup>2</sup> = €/m<sup>2</sup> 228,65

\*\*\*\*\*

**Stima comparativa**

Come in precedenza descritto, per gli immobili oggetto della presente

relazione, non è stato possibile affrontare la stima con *metodo comparativo* vista l'assenza di immobili nella zona o nelle vicinanze, con stesse o analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, da poter considerare e comparare.

Si ritiene però di evidenziare che pur non avendo usato tale metodo di stima per le unità principali, la comparazione è stata effettuata ai fini della stima durante la considerazione nei procedimenti di *stima per costruzione o trasformazione*.

Pertanto il sottoscritto ritiene doveroso indicare la consistenza di tale metodo comparativo.

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del valore di mercato, il sottoscritto confronterà le proprietà con immobili di simile tipologia, ricercando i più probabili valori di mercato dei beni, utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Tale metodo consiste nella determinazione del valore di mercato paragonando i beni in oggetto con immobili di pari appetibilità e similari con caratteristiche estrinseche (ubicazione del bene, collegamenti con le zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, salubrità della zona, rumorosità, e.t.c.) per caratteristiche intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie e disposizione del locale, luminosità dell'ambiente, grado di rifinitura e qualità dei materiali, stato di conservazione e manutenzione, orientamento, velustà, impianti, e.t.c.)

Sono stati domandati i prezzi di mercato attuali (art. 72), sono state interpellate persone particolarmente esperte in questo specifico campo ed inoltre è stato riscontrato che l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio il

servizio OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare (all. 73-74).

Inoltre la stima è stata indirizzata, nella ricerca di dati ufficiali, mediante, il ritrovamento a "setaccio" di immobili con caratteristiche analoghe, posizionate in un raggio più breve possibili e oggetto di compravendite attuali. (all. 75)

La ricerca ed il reperimento dei dati essenziali, degli atti, è stato svolto con l'ausilio della banca dati dell'Ufficio del Territorio e l'archivio della Conservatoria dei Registri Immobiliari. (all. 76)

La ricerca ha dato un buon risultato trovando una serie di immobili comparabili, per caratteristiche di zona, manutenzione, di piano, di superficie e periodo di negoziazione (compravenduti di recente).

Di seguito si riportano gli estremi delle compravendite più significative tra quelle reperite: (all. 77)

1) Compravendita Notaio Dr. [REDACTED] del 30 aprile 2014 repertorio 70.339, con oggetto *"appartamento per civile abitazione al piano primo, composto da, cucina, due camere, bagno e due terrazzi, con annesse, quali pertinenze in esclusiva proprietà, locale di sgombero e garage al piano primo sottostrada" posto in Piombino via Vincenzo Rosano n.10.*

Tale costruzione risulta concessionata nel 2006 e resa abitabile nel 2008.

La compravendita è stata pattuita per complessivi €.150.000,00.

\*\*\*\*\*

Pertanto successivamente al "setaccio" dei dati catastali e degli atti di compravendita, reperiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari,

[REDACTED]

**RIEPILOGO RISULTATI DELLE STIME**

**VALORE LEGALE IN RIFERIMENTO ALLA RENDITA CATASTALE**

LOTTO 1 €. 17.552.000,00

LOTTO 2 €. 4.335.200,00

[REDACTED]

**CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Valore locativo ai fini fiscali

LOTTO 1 €. 8.984.300,00

LOTTO 2 €. 2.229.318,00

In riferimento al contratto di locazione in essere

LOTTO 1 €. 325.000,00

LOTTO 2 €. 406.250,00

**CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA**

LOTTO 1 €. 1.878.832,74

LOTTO 2 €. 2.236.150,14

COSTO DI COSTRUZIONE

LOTTO 1 €. 5.711.283,39

LOTTO 2 €. 2.274.882,75

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

COSTO DI TRASFORMAZIONE

In residenziale

LOTTO 1 €. 3.943.472,85

LOTTO 2 €. 1.226.167,51

In R.S.A. Residenza Sanitaria Assistita

LOTTO 1 €. 3.346.057,38

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Al fine di procedere alla valutazione con i metodi di stima sopra indicati, oltre a quanto precedentemente descritto si riepilogano le considerazioni di seguito esposte, riguardanti gli aspetti commerciali degli immobile in oggetto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Le unità immobiliari consistono in 3 diverse tipologie di immobili, con caratteristiche commerciali diverse, in riferimento alle proprietà degli immobili.

Si evidenzia che l'intervento complessivo risulta realizzato negli anni '80 pertanto da considerare moderatamente recente, purtroppo in questi anni il complesso proviene da un primo fallimento, quale atto di provenienza dell'attuale proprietà, risultando per trasferimento, e ad oggi oggetto di successivo atto di pignoramento.

Pertanto l'immobile risulta essere stato oggetto negli anni, di varie stime, sia per valutare l'effettivo valore, sia per calcolare i finanziamenti rilasciati dagli istituti di credito, dalla realizzazione originaria fino al trasferimento dal Tribunale.

In riferimento all'attività *ALBERGHIERA*, dalle verifiche effettuate in precedenza esposte sui flussi commerciali e turistici, si evince che ad oggi, la struttura risulta fuori misura alla richiesta del mercato, proponendo inoltre un prodotto poco appetibile, riscontrato a testimonianza, anche dal fatto, che durante i vari sopralluoghi l'attività alberghiera, risultava assente, ad eccezione dell'utilizzo della parte ristorazione ai fini scolastici.

Inoltre è facilmente riscontrabile che i vari proprietari hanno sempre indirizzato la trasformazione della destinazione a Residenza Sanitaria Assistita, come si evince dalla richiesta rivolte al Comune e dalle modifiche apportate alla originaria Convenzione.

In riferimento all'attività *R.S.A.* del LOTTO 2 si può constatare che non ostante le ridotte superfici dell'unità immobiliare risulta proporzionalmente più vantaggiosa l'attività svolta, nei confronti della

richiesta commerciale, riscontrando tra l'altro che durante i sopralluoghi, l'attività è risultata in pieno funzionamento con un buon numero di presenze di ospiti.

Però anche in questo caso la proprietà evidenziava, una netta differenza, tra gli anni precedenti, con la presenza di sovvenzioni pubbliche, ed il presente con il solo impegno privato.

Per quanto, in riferimento alle *PRESELLE DI TERRENO* edificabili, si può sostenere che pur risultando la stima ad orientamento unico, per la loro potenzialità di trasformazione, risulta pur sempre un intervento consistente, nel momento finanziario meno indicato, e comprensivo di una trasformazione uniliana nel complesso dell'area indicata dagli strumenti Urbanistici vigenti, pertanto con tutte le difficoltà e complicazioni che ne derivano.

Si evidenzia nuovamente che ad oggi, inoltre ci troviamo in un momento, in cui la situazione economico sociale, attraversa un periodo di "crisi economica" particolarmente negativo, tanto da rendere il mercato anomalo al di fuori degli standard stabiliti negli anni precedenti e con prospettive future difficilmente orientabili.

E' opportuno soffermarci sul principio dall'attualità della stima che si basa all'estensione al futuro delle condizioni esistenti al momento della stima; oggi questo è particolarmente difficile dipendendo da fattori esterni (economia, imposizione e/o incentivi fiscali, sviluppo dell'area, fenomeni migratori, e.l.c.) che hanno inciso negativamente sul mercato immobiliare per la mancanza di prospettive certe, rendendolo "anomalo".

Quanto sopra osservato è testimoniato anche dalle scelte del Comune di Piombino, considerando l'area in oggetto "depressa" e

proponendo altre prospettive di trasformazione, così da cercare di recuperare e valorizzare la completa area, tanto da abbinarla a completamento di progetti ambiziosi relativi alla realizzazione della "Città nuova"

Pertanto vista la complessa analisi svolta, si ritiene che il più probabile valore di mercato, delle unità oggetto della presente perizia, sia da ritrovare, nel risultato di comparazione, tra i valori di stima ricavati, in riferimento alle differenti potenzialità dell'unità immobiliare in riferimento all'utilizzo consentito, attuale od oggetto di eventuale trasformazione.

Esperite le indagini descritte ed effettuati i calcoli di stima in adempimento al compito assegnatoli, verificata l'attuale situazione del mercato immobiliare, il sottoscritto, ritiene che il valore di mercato, in un libero mercato di compra vendita, dell'immobili di cui all'oggetto risulta di:

**LOTTO 1 € 5.400.000,00** compreso competenza area condominiale (lotto 14) (diconsi cinquemilioni quattrocentomila,00)

**LOTTO 2 € 2.300.000,00** (diconsi duemilioni trecentomila,00) compreso competenza area condominiale (Lotto 1

[REDACTED]

[REDACTED]

Nell'attribuire il valore unitario il sottoscritto dovrà tenere conto del fatto che la presente perizia riguarda una vendita giudiziaria, pertanto gli immobili non sono posti sul libero mercato, ma saranno immessi alla pubblica vendita con una procedura particolare ben precisa;

I futuri aggiudicatari, infatti, potranno prendere visione diretta dei beni in esame, ma saranno consapevoli in partenza del fatto che potrebbero non venire in possesso degli stessi in tempi brevi dal momento del pagamento, considerate le innumerevoli formalità da espletare .

Tali limitazioni influiscono, quindi, sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame, riducendo quello che potrebbe essere il valore di un immobile simile, a quelli in oggetto, posti invece sul libero mercato.

## VALORE A BASE D'ASTA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per le considerazioni già espresse, che evitiamo di ripetere si ritiene che un abbattimento percentuale sul valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame.

Tale abbattimento percentuale che a parere dello scrivente può variare a seconda delle difficoltà della presa di possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, nel caso in esame considerando che attualmente gli immobili LOTTI 1 e 2 principalmente oggetto di locazione (cosa che rende più difficoltosa la presa di possesso al momento dell'emissione del decreto di trasferimento), può essere valutato pari al 10% del valore di mercato se libero e se occupato può essere compreso tra il 15% ed il 20 % del valore di mercato.

Quindi avremo:

**LOTTO 1**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

riduzione d'Asta 20%

Valore di mercato € 5.400.000,00 \* 80% = €. 4.320.000,00.

**Pertanto il valore a base d'asta risulta €. 4.320.000,00 (diconsi quattromilionitrecentoventimila);**

\*\*\*

**LOTTO 2**

riduzione d'Asta 20%

Valore di mercato € 2.300.000,00 \* 80% = €. 1.840.000,00.

**Pertanto il valore a base d'asta risulta €. 1.840.000,00 (diconsi unmilioneottocentoquarantamila);**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*\*

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*\*

[REDACTED]

**LOTTO:**

riduzione d'Asta 10%

Valore di mercato € 110.440,00 \* 90% = € 99.396,00.

**Pertanto il valore a base d'asta risulta arrotondato a € 99.400,00**

**(diconsi novantanovemilaquattrocento);**

\*\*\*\*

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

\*\*\*\*

**CAPO IV**

*"a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano esegutati;"*

Nel caso specifico in oggetto le unità negoziabili risultano n.2, di proprietà esclusiva degli esegutati, [REDACTED] [REDACTED] per la prima [REDACTED]



beni stessi sia come qualità che come zona valutando la loro disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile.

Tanto in coscienzioso adempimento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti e delucidazioni ringraziandola per avergli accordato fiducia.

Di seguito allega tutti i documenti alla presente e distintamente ossequi.

Livorno li 12 maggio 2014

Il Consulente

[Redacted Signature]

Allegati:

- n°1 nomina C.T.U.
- n°2 Verbale di giuramento;
- n°3 lettera convocazione sopralluogo;
- n°4 verbale primo sopralluogo;
- n°5 verbale secondo sopralluogo;
- n°5a richiesta proroga;
- n°5b conferma proroga;
- n°6 verbale terzo sopralluogo;
- n°7 verbale quarto sopralluogo;
- n°7a richiesta proroga;
- n°7b conferma proroga;
- n°8 estratto di Mappa N.C.E.U Foglio 82 part. 606 e succ;
- n°9 visura catastale N.C.E.U. LOTTO 1;
- n°10 planimetria catastale LOTTO 1;