



TEKPRO Associati

Ing. Claudio Spinelli - Geom. Fabrizio Spinelli
via Aurelia 550/A, 57016 Castiglioncello (Livorno) - tel. 0586 753580 - fax 0586 752544



TRIBUNALE DI LIVORNO
UFFICIO ESECUZIONI



Esecuzione Promossa da



DOVALUE SPA



Contro



Procedimento: N°128/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Simona Capurso



Esperto Estimatore: Geom. Fabrizio Spinelli



Udienza fissata: 17/04/2025

Ore: 9:30



PERIZIA DI STIMA**UNITA' IMMOBILIARI IN COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO FRAZIONE DI
ROSIGNANO SOLVAY (LI) VIA DELL'INDUSTRIA SNC
DA LOTTO 1 A LOTTO 2****Premessa**

Il Sottoscritto Geom. Fabrizio Spinelli nato a Rosignano M.mo il 7/10/64 residente a Rosignano Solvay (Li) Via Marsala n.5, con Studio in Castiglioncello (Li) Via Aurelia n.550/A, iscritto all'Albo dei Geometri al n.813, ha ricevuto incarico di effettuare la stima dell'immobile ed adempie secondo quanto descritto nel Decreto di Nomina.

Il Sottoscritto esperto stimatore ha effettuato le seguenti operazioni:

- Accessi presso l'immobile oggetto di stima;
- Accesso al Comune di Rosignano Marittimo;
- Acquisizione visure e planimetrie catastali;
- Accesso alla Conservatoria dei Registri Immobiliari per individuazione dei beni comparabili.

Verifica completezza documentazione di cui all'Art.567 2° Comma Codice Civile

Il creditore mediante suo difensore Avv. Roberto Esposito, ha depositato la Certificazione Notarile ai sensi dell'Art.567 c.p.c., redatta dal Notaio Niccolò Tiecco datata 09/09/2024.

Identificazione del Bene e descrizione

Si precisa che il Sottoscritto trattandosi di due unità immobiliari, attribuisce un numero di lotto per ciascun immobile oggetto di pignoramento e più precisamente Lotto 1 e Lotto 2.

Il Lotto 1 e Lotto 2 fanno parte di un capannone composto da altre unità immobiliari. Si presenta in buono stato di conservazione con strutture prefabbricate in cemento, copertura in fibrocemento.

Lotto 1

Trattasi di porzione di capannone artigianale ubicato in Comune di Rosignano Marittimo Via dell'Industria snc, posto al piano terra; ad eccezione del piano soppalco che risulta ultimato, presenta tramezzature in cartongesso, in tutti i locali pavimentati e i bagni sono dotati di rivestimenti ceramici e tutti gli ambienti sono dotati di impianto elettrico e di climatizzatore; il piano terra risulta allo stato grezzo con pavimentazione in battuto di cemento, infissi in alluminio, porte interne in legno tamburato, impianto elettrico presente solo nel bagno e nel locale di sgombero. Non sono presenti alcun tipo di impianto ed il locale è adibito a locale magazzino.



L'unità è suddivisa al piano terra in due locali, uno destinato a locale di sgombero, l'altro a magazzino con locale bagno e antibagno.

Al piano superiore piano soppalco, al quale si accede attualmente da una scala di cantiere dove si trovano cinque locali con destinazione uso ufficio e refettorio di cui uno dotato di bagno e antibagno, corridoio, locale con 3 wc e 4 docce.

L'accesso avviene mediante passaggio su aree comuni da Via dell'Industria snc, con altre proprietà immobiliari ad eccezione di un'area di mq.530 posta in adiacenza al capannone, che risulta essere di proprietà esclusiva.

L'unità confina con proprietà [REDACTED] proprietà stessa Ditta, proprietà [REDACTED] e proprietà Soc. [REDACTED], salvo se altri.

Lotto 2

Trattasi di porzione di capannone artigianale ubicato nel Comune di Rosignano Marittimo in Via dell'Industria snc, posta al piano terra.

L'unità è posta al piano terra da un unico locale adibito a magazzino ed al suo interno è presente un antibagno e bagno.

E' presente un soppalco attualmente non accessibile in quanto privo di scala di accesso.

L'unità si presenta ancora da ultimare, priva di impianto elettrico ad eccezione del bagno.

L'accesso avviene da Via dell'Industria snc previo passaggio su aree comuni.

L'unità confina con proprietà [REDACTED] proprietà stessa Ditta, proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] salvo se altri.

Precisazioni

Si precisa che:

- Nell'Atto di pignoramento sono citati erroneamente due appartamenti invece di porzioni di capannone artigianale.
- Che i dati catastali non coincidono con l'attuale identificazione sul posto, in quanto in visura compare genericamente una unità classificata come F/4 (unità in corso di ultimazione).

Descrizione Catastale

Lotto 1 e Lotto 2

Si precisa che attualmente nella visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Livorno- Territorio, Comune di Rosignano Marittimo, risulta:

- Foglio 87 particella 429 Sub.611 unita alla particella 643 Sub.606 del Foglio 86, Via dell'Industria n.9/b, Piano T/1 Categoria F/4, intestata alla [REDACTED] [REDACTED] dovranno essere redatte le planimetrie catastali per individuazione precisa dell'unità in quanto il Lotto 1 è edificato su porzione del Foglio 87 particella 429 Sub.611 e su porzione del Foglio 86 Mapp.643 Sub. 606, mentre il Lotto 2 è edificato su porzione del Foglio 87 Particella 429 Sub.611.



Utilità comuni Lotto 1

Come riportato nell'elaborato planimetrico (V.d.s. Allegato n.1) l'unità ha come bene comune non censibile le aree individuate con Foglio 87 Part.429 Sub.607, 601, 602 e 607 e Foglio 86 Mapp.643/603.

Utilità comuni Lotto 2

Come riportato nell'elaborato planimetrico (V.d.s. Allegato n.1) l'unità ha come bene comune non censibile le aree individuate con Foglio 87 Part.429 Sub.610, 601 e 602.

Descrizione Urbanistica

L'immobile di cui le unità immobiliari fanno parte, è stato realizzato con Permesso di Costruzione n°648/2007 del 28/07/2007 e successiva Variante n°611/2008 del 7/10/2008.

In data 6/9/21 con SCIA n°1629 Prot.50155 intestata alla Soc. [REDACTED] (affittuaria) è stato presentato progetto per modifiche interne al Lotto 1.

Si precisa che in fase di sopralluogo sono emerse delle difformità consistenti nella realizzazione di tramezzature interne al fine di creare un locale si sgombero e chiusura di una porta lato corridoio sul piano soppalco.

Si evidenzia che per accedere attualmente al piano soppalco esiste una scala provvisoria da cantiere e quindi, dovrà essere realizzata la scala definitiva per avere anche il requisito della Agibilità.

Provenienza

- I beni sono pervenuti all'attuale Soc. [REDACTED] a seguito di Trasformazione di Società avvenuta con Atto Notarile Pubblico del 27/11/2014 Rep.47998/20413 Not. Baldari Leonardo (Montella - AV) da IRCOS SAS di Russo Angelo.
- La [REDACTED] era pervenuta proprietaria a seguito di Scrittura privata del 28/12/2011 Rep. 45063/18326 Not. Baldari Leonardo (Montella - AV) per conferimento in Società da [REDACTED]
- La [REDACTED] era pervenuta proprietaria del terreno dove poi è stato edificato il compendio immobiliare di cui i Lotti 1 e 2 fanno parte, con Atto Notaio Tamma Rep. 107700/13172 del 26/02/2008 da Soc. [REDACTED] (V.d.s. Allegato n.12)



Trascrizioni e Iscrizioni

- Nota di Trascrizione Reg. Generale n°1425, Reg. Particolare n°1041
Presentazione n°94 del 30/01/2012
Scrittura Privata con Sottoscrizione autenticata del 28/12/2012
Rep.45063/18326
Notaio Baldani Leonardo (Montella - AV)
Atto tra vivi
Conferimento in Società:
Immobili: Fg.86 Part. 643 Sub.606
Fg.87 Part. 429 Sub.611
Via dell'Industria snc
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

- Nota di Trascrizione Reg. Generale n°15126, Reg. Particolare n°10816
Presentazione n°21 del 11/12/2014
Atto Notarile Pubblico del 27/11/2014
Rep.47998/20413
Notaio Baldani Leonardo (Montella - AV)
Atto tra vivi
Trasformazione di Società
Comune di Rosignano Marittimo
Immobili: Fg.86 Part. 643 Sub.606
Fg.87 Part. 429 Sub.611
Via dell'Industria snc
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

- Iscrizione Reg. Generale n°21053, Reg. Particolare n°3813
Presentazione n°59 del 22/11/2021
Altro Atto del 16/11/2021
Rep.5880/7121
Agenzia delle Entrate - Riscossione
Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione
Capitale € 176.999,94 Tot. € 353.999,88
Comune di Rosignano Marittimo
Immobili: Fg.86 Part. 643 Sub.606
Fg.87 Part. 429 Sub.611
A favore: Agenzia delle Entrate - Riscossione - Roma
Contro: [REDACTED]

- Nota di Trascrizione Reg. Generale n°15029, Reg. Particolare n°10816
Presentazione n°18 del 04/09/2024
Atto Giudiziario Rep.12551
UNEP C/o Corte d'appello di Napoli
Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento immobili



Comune di Rosignano Marittimo
Immobili: Fg.86 Part. 643 Sub.606
Fg.87 Part. 429 Sub.611
Via dell'Industria snc

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Valore di Stima dei Beni

Per la valutazione delle unità immobiliari il Sottoscritto ha applicato il metodo del Confronto di Mercato (MCA), il quale attraverso compravendita di immobili simili nelle vicinanze per indicare un valore medio a metro quadro.

Premetto che le porzioni oggetto della presente esecuzione si trovano in un'area a prevalenza artigianale, vicino alla viabilità principale ma che a causa delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche oltre alla situazione attuale rilevata sul posto e più precisamente allo stato da completare, alle spese tecniche che dovranno essere affrontate per l'attribuzione dei Lotti, nonché alla sistemazione edilizia a completamento delle opere al fine di avere una Agibilità, si ritiene di dover applicare ai valori ricavati, una riduzione economica, anche in considerazione della fase di stallo del mercato immobiliare che causa una carenza di compravendita di beni immobili simili a quelli oggetto della presente Perizia, fenomeno che ormai si protrae da qualche anno, dovuto oltre che dalla contrattura del mondo del lavoro, alle tassazioni presenti su questi immobili tipo IMU, TARI, ect.; comunque il Sottoscritto ha individuato 4 compravendite negli ultimi 24 mesi e dalle quali ha potuto determinare un valore medio a metro quadro di € 650,00.

Le schede dei comparabili sono disponibili presso il mio Studio.

Lotto 1

- Unità posta al piano terra Mq.350 x € 650,00 =	€ 227.500,00
- Locale soppalco Mq.123 x € 390,00* =	€ 47.970,00
- Corte esclusiva Mq.250 x € 50,00 =	€ 12.500,00
Tot.	€ 287.970,00

* Coefficiente di riduzione del 40% piano soppalco

Lotto 2

- Unità posta al piano terra Mq.174 x € 650,00 =	€ 113.100,00
- Locale soppalco Mq.61 x € 390,00* =	€ 23.790,00
- Corte a comune (Quota parte) Mq.70 x € 50,00 =	€ 3.500,00
Tot.	€ 140.390,00

* Coefficiente di riduzione del 40% piano soppalco



Dettaglio spese previste Lotto 1

-Costo F.e.P.O. pavimentazione in resina: Mq.473 x € 60,00/Mq. = €	28.380,00
-Scala in acciaio a Norma per accesso al piano soppalco:	€ 8.000,00
-Completamento impianto elettrico:	€ 5.000,00
-Pratiche tecniche sia urbanistiche che catastali:	€ 5.000,00
	€ 46.380,00

Pertanto il valore di stima viene così determinato:
€ 287.970,00 - € 46.380,00 = € 241.590,00

Dettaglio spese previste Lotto 2

-Costo F.e.P.O. pavimentazione in resina: Mq.235 x € 60,00/Mq. = €	14.100,00
-Scala in acciaio a Norma per accesso al piano soppalco:	€ 8.000,00
-Completamento impianto elettrico:	€ 5.000,00
-Pratiche tecniche catastali:	€ 2.000,00
	€ 29.100,00

Pertanto il valore di stima viene così determinato:
€ 140.390,00 - € 29.100,00 = € 111.290,00

Prezzo base d'asta

Tenendo conto dei tempi di pignoramento, del prezzo per i beni aggiudicati all'asta giudiziaria e di tutti i vincoli e difficoltà comuni a tale tipo di procedura, viene proposto un valore a base d'asta ridotto al 10% rispetto al valore di stima:

Lotto 1	€ 241.590,00 -10% = € 217.000,00 (VAD)
Lotto 2	€ 111.290,00-10% = € 100.000,00 (VAD)
TOT.	€ 317.000,00 (trecentodiciassettemila)

*VAD Valore arrotondato per difetto

Possibilità di divisione dei beni

I Lotti non sono divisibili

Situazione Giudiziaria

Attualmente i Lotti 1 e 2 sono detenuti dalla Soc. [REDACTED] con sede a [REDACTED] con Contratto di Locazione Commerciale con la proprietaria Soc. [REDACTED] con sede a [REDACTED] Registrato alla Agenzia delle Entrate di Livorno il 30/03/2021.



TEKPRO Associati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Denuncia di Variazione Catastale

Per entrambi i Lotti 1 e 2, dovranno essere presentate le variazioni catastali.

Vincoli e formalità

Non è stata accertata la presenza di ulteriori vincoli e formalità gravanti sui beni.

Eventuali spese condominiali

Non risultano spese condominiali.

Imposta di registro

Trattasi di beni posseduti da persone giuridiche, la vendita è soggetta ad IVA.

Castiglioncello, 13/03/2025

Perito Estimatore

Geom. Fabrizio Spinelli

**ALLEGATI:**

- 1) Elaborato planimetrico catastale
- 2) Visura Catastale
- 3) Copia mappa catastale Fg.86
- 4) Copia mappa catastale Fg.87
- 5) Contratto di Locazione Commerciale
- 6) Nota Trascrizione del 30/01/2012
- 7) Nota Trascrizione del 11/12/2014
- 8) Iscrizione del 22/11/2021
- 9) Nota Trascrizione del 4/9/2024
- 10) Servizio Fotografico Lotto 1
- 11) Servizio Fotografico Lotto 2
- 12) Nota di Trascrizione del 26/02/2008
- 13) Elaborato grafico

