

TRIBUNALE DI LIVORNO

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 164/2024

promossa da

PRISMA SPV S.R.L. – COD. FISC. 05028250263

(PATROCINANTE AVV. GIANCARLO POGGIALI CANDIDI TOMMASI CRUDELI DI FIRENZE)

CONTRO

XXX – COD. FISC. XXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Simona Capurso

CUSTODE: Istituto Vendite Giudiziarie

DATA DECRETO DI NOMINA CTU: 28.10.2024

DATA INVIO GIURAMENTO TELEMATICO CTU: 29.10.2024

PROSSIMA UDIENZA EX ART. 569 CPC: 13.3.2025

PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO

1) Immobile: appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Piombino (LI) in Borgata Cotone n. 31 al piano terzo, seconda porta a destra per chi sale le scale, composto da disimpegno d'ingresso, cucina, due camere e bagno, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 56 circa distinto al **Catasto Fabbricati nel Foglio 75 mappale 143 sub. 604**, categoria A/3 di classe 2^a, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 56, rendita catastale € 198,84. È compresa la quota di comproprietà pari a $\frac{1}{115}$ (un centoquindicesimo) sulla corte condominiale della superficie di mq. 5.000 rappresentata in catasto terreni dal mappale 692 (ente urbano), e l'uso esclusivo di un box in lamiera rappresentato dal subalterno 669 del mappale 692.

Pag. 1

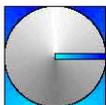
2) Valore a Base d'Asta Locato: € 22.000,00 - Valore di Mercato Locato € 28.000,00 - - Vendita non soggetta ad IVA. Valore a Base d'Asta Libero € 29.000,00 – Valore di Mercato Libero € 34.000,00.

3) Stato di Occupazione: Il bene è locato con contratto registrato opponibile all'acquirente.

4) Abusi Edilizi: il bene presenta una lieve difformità interna.

5) Creditori Iscritti:

Denominazione creditore 1	Unicredit S.p.A.
sede	Roma
codice fiscale	00348170101
Avvocato che lo rappresenta	Avv. Roberta Batini
Denominazione creditore 2	Prisma SPV S.r.l.
sede	Roma



codice fiscale	05028250263
Avvocato che lo rappresenta	Avv. Giancarlo Poggiali
Denominazione creditore 3	Agenzia delle Entrate Riscossione (creditore intervenuto)
sede	Grosseto
codice fiscale	13756881002
Avvocato che lo rappresenta	Avv. Mario Di Traglia

6) Contitolari del diritto espropriato: Nessuno

7) Creditori sequestranti: Nessuno

8) Continuità trascrizioni:

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
dal	A favore di	XXX				
16/12/2005	notaio	Lallo Angela	data	16/12/2005	repertorio	58739
al	TRASCRIZIONE					
attualità	Ufficio	Volterra	data	28/12/2005	n. particolare	7107

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
dal	A favore di	XXX				
6/12/2004	notaio	Lallo Angela	data	6/12/2004	repertorio	55346
al	TRASCRIZIONE					
16/12/2005	Ufficio	Volterra	data	10/12/2004	n. particolare	6635

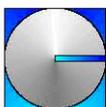
Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
dal	A favore di	XXX				
25/6/2003	notaio	Lallo Angela	data	25/6/2003	repertorio	50982
al	TRASCRIZIONE					
6/12/2004	Ufficio	Volterra	data	1/7/2003	n. particolare	3851

9) Cause Ostative alla Vendita e Diritti di Prelazione: Nessuna.

9) Coerenza tra diritto pignorato e diritto dell'esecutato:

Il diritto pignorato corrisponde a quello in capo all'esecutato	SI
---	----





ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI LIVORNO

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'III.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 164/2024

promossa da

PRISMA SPV S.R.L. – COD. FISC. 05028250263

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRO

XXX – COD. FISC. XXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A seguito dell'incarico di Ufficio ricevuto con provvedimento del 28 ottobre 2024 dalla Dott.ssa Simona Capurso, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 164/2024 promossa dalla Prisma SPV S.r.l. (patrocinante Avv. Giancarlo Poggiali Candidi Tommasi Crudeli di Firenze) contro XXX, nato a XXX il XXX codice fiscale XXX, il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, Valutatore Europeo Qualificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/15 e Certificato UNI 11558:2014 con il n. ICK/SC002 VIPRO/0288-2018, con studio a Lorenzana in Via L'Annunziata n. 13, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995, il giorno 29 ottobre 2024 ha provveduto ad inviare accettazione dell'incarico mediante giuramento telematico alla Cancelleria del Tribunale di Livorno. La procedura veniva rinviata all'udienza del 13 marzo 2025.

Pag. 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'accesso agli immobili è stato effettuato alla presenza del custode Dott. Francesco Casella dell'Istituto Vendite Giudiziarie in data 27 gennaio 2025. All'interno erano presenti terzi senza titolo che hanno rifiutati di identificarsi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 14 novembre 2024 è stato acquisito il titolo di provenienza presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra. La visione delle pratiche edilizie è stata effettuata presso il Comune di Piombino in data 25 febbraio 2025. Sono stati inoltre eseguiti ulteriori accertamenti ipotecari e catastali telematici presso l'Agenzia delle Entrate ed in data 12 marzo 2025 è stata ricevuta dall'Agenzia delle Entrate di Livorno la risposta circa l'esistenza di contratti di locazione



riguardanti i beni oggetto di stima.



RELAZIONE

Quesito Formulato.....	4
Lotto 1 Appartamento per civile abitazione in Piombino, Borgata Cotone n. 31.....	9
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo.....	9
Accertamento della Proprietà.....	9
Identificazione Catastale e Confini.....	9
Descrizione della Zona.....	10
Descrizione del Fabbricato.....	10
Descrizione Dei Beni.....	10
Disponibilità Del Bene.....	11
Oneri Condominiali.....	11
Corrispondenza con l'Atto di Pignoramento.....	12
Regime di Tassazione del Trasferimento.....	12
Altre Precisazioni.....	12
Iscrizioni e Trascrizioni.....	12
Conformità Urbanistica.....	13
Gravami ed altri Oneri a Carico dell'Acquirente.....	13
Eventuali Cause Ostate alla Vendita.....	13
Valore di Mercato dei Beni.....	14
Valore di Mercato del Bene Locato.....	17
Valore a Base d'Asta.....	18



Quesito Formulato

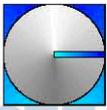
Il G.d.E. ha affidato allo scrivente il seguente incarico:

A. prima di ogni altra attività:

1. a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, Il comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di tra-scrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

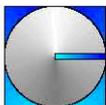
- a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno tra-scritto un atto di accettazione dell'eredità;
- b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;





c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

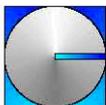
2. a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari;
3. a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90;
4. all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;
5. alla descrizione dei beni, con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali;
6. 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 base 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 l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);



7. 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);
8. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);
9. 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;
10. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistano abusi, l'esperto fornirà una copia dell'elaborato per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica;
11. Presenziare all'udienza ex art. 569 C.p.C. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti.

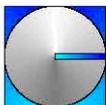
B. REDIGA quindi l'esperto una relazione, provvedendo:

1. all'indicazione e descrizione dei beni (vedasi punti A4 e A5), anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, i certificati catastali e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando, con riferimento alla data della sua trascrizione, chi ne siano i



proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;

2. all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10;
3. 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 specificò 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) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
 - b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;
 - c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
 - d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. C.C.;
 - e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
 - f) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;
4. a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti;
5. a precisare se:
 - a) la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;
 - b) il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.



6. a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

C. **INDICHI l'esperto**, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostantive alla vendita.

INCARICO, LIMITI ED ASSUNZIONI

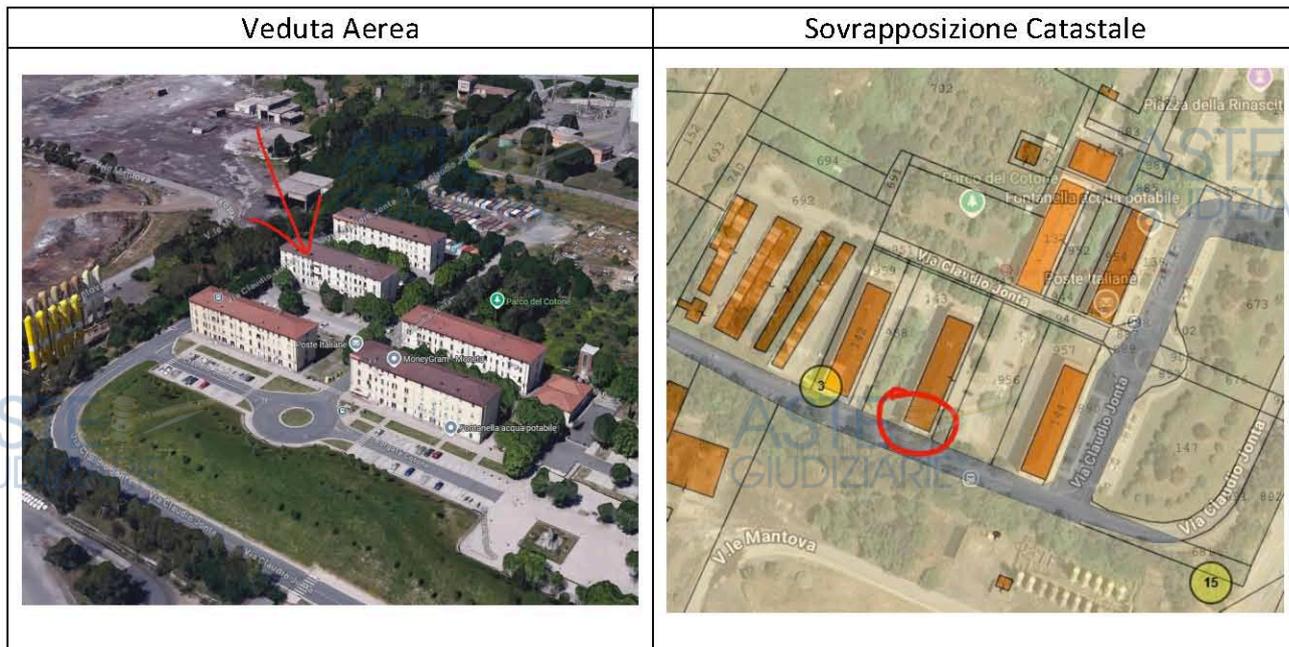
Si procederà a rispondere al quesito formulato con i seguenti limiti ed assunzioni:

- descrizione sommaria del bene, con esonero alla misurazione completa dell'immobile, ed indicazioni di superfici ricavate da elaborati grafici e parzialmente verificate sul posto;
- il giudizio di commerciabilità del bene è dato dallo scrivente sulla base delle norme di Legge in vigore, come esplicate dalla sentenza della Corte di Cassazione Civile a Sezioni unite n. 8230 del 22.03.2019.



Lotto 1

Appartamento per civile abitazione in Piombino, Borgata Cotone n. 31



DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. Il sopralluogo è stato effettuato in data 27.1.2025, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il bene è pervenuto a XXX per acquisto fattone da XXX con atto rogato dal Notaio Angela Lallo in data 16 dicembre 2005 rep. 58739 racc. 19857, trascritto a Volterra il 28.12.2005 al part. 7107.

Dalla lettura dell'atto si rileva che è compresa la quota di comproprietà pari a $\frac{1}{115}$ (un centoquindicesimo) sulla corte condominiale della superficie di mq. 5.000 rappresentata in catasto terreni dal mappale 692 (ente urbano), e l'uso esclusivo di un box in lamiera rappresentato dal subalterno 669 del mappale 692.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

APPARTAMENTO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Piombino il bene, intestato a XXX, è così individuato:

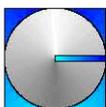
- **Foglio 75 mappale 143 sub. 604**, categoria A/3 di classe 2^a, consistenza 3,5 vani, superficie

Via L'Annunziata, 13 - 56042 Lorenzana (Pi)

Tel/Fax 050662790 - 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it

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





catastale mq. 56, rendita catastale € 198,84.

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.

Confini: XXX e XXX, XXX, vano scale, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

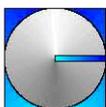
Il bene è posto in Località Cotone, zona residenziale situata nel comune di Piombino, caratterizzata da edifici prevalentemente di tipo condominiale e da un'impostazione urbanistica tipica dei quartieri operai del Novecento, con i palazzi rettangolari che si affacciano in parte sul mare e in parte sull'ex area industriale. Cotone è stato storicamente un quartiere operaio legato alle acciaierie locali, che hanno dominato l'economia della città per decenni. Tuttavia, con il declino dell'industria siderurgica, la zona ha subito un significativo cambiamento demografico e sociale. Molti lavoratori di fabbrica sono stati sostituiti da famiglie di origine non italiana e da impiegati di altri settori. L'area si trova in posizione strategica, a breve distanza dal centro cittadino, dal porto e dalle principali vie di comunicazione, garantendo una buona accessibilità ai servizi essenziali come scuole, negozi e trasporti pubblici.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'appartamento è compreso in un fabbricato di tipo popolare elevato a quattro piani fuori terra avente struttura in muratura, facciate ad intonaco civile e copertura a falde inclinate con manto di tegole marsigliesi. L'edificio è composto da due distinte scale comprendenti sedici appartamenti ciascuna. Costruito presumibilmente all'inizio degli anni '50 e compreso in un più ampio contesto di edifici di tipo analogo, il fabbricato si presenta in mediocre stato di manutenzione, con un vano scale pavimentato in ceramica, gradini in pietra serena e pavimento ballatoi in piastrelle di cemento.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Piombino (LI) in Borgata Cotone n. 31 al piano terzo, seconda porta a destra per chi sale le scale, composto da disimpegno d'ingresso, cucina, due camere e bagno, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 56 circa (misure rilevate graficamente ed in parte verificate sul posto). È compresa la quota di comproprietà pari a $\frac{1}{115}$ (un centoquindicesimo) sulla corte condominiale della superficie di mq. 5.000 rappresentata in catasto terreni dal mappale 692 (ente urbano), e l'uso esclusivo di un



box in lamiera rappresentato dal subalterno 669 del mappale 692e.

Interessato da un intervento di riammodernamento, presumibilmente intorno agli inizi degli anni 2000, ma comunque in mediocre stato di manutenzione e con presenza di umidità da condensa in varie zone dei soffitti e delle pareti perimetrali, l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- pareti rivestite in ceramica in bagno e nella zona cottura della cucina;
- finestre in alluminio con doppi vetri e persiane di alluminio;
- bagno completo di wc, lavabo, bidè e doccia.

Sono presenti gli impianti di acqua, luce, gas metano, riscaldamento condominiale con radiatori in alluminio, scaldabagno elettrico, citofono, tutti sottotraccia.

Il box in uso esclusivo è posto sulla retrostante corte condominiale. Trattasi del tredicesimo a sinistra della quarta fila per chi proviene dall'abitazione. Ha struttura in lamiera e si presenta in mediocre stato.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è locato a XXX con contratto registrato a Piombino il 19.7.2022 al n. 861 serie 3T, ad un canone di € 4.800,00 con decorrenza dall'1.7.2022 e fino al 30.6.2025.

Agli effetti dell'art. 2923 del Codice Civile, III comma, il sottoscritto, preso atto delle caratteristiche oggettive del bene, della sua ubicazione e del suo stato di conservazione, in virtù delle ricerche di mercato effettuate sulla base di annunci con proposte di affitto, confrontate anche con la Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, ha potuto rilevare che il prezzo medio mensile a metro quadrato per una locazione assimilabile a quella oggetto del bene da stimare si attesta intorno ad € 6,00. In considerazione che la superficie commerciale complessiva da stimare è di mq. 56, avremo un canone di locazione pari a: €/mq/mese 6,00 x mq. 56 = € 350,00 mensili (arrotondati). La locazione dell'immobile risulta quindi opponibile all'acquirente in quanto avente canone superiore rispetto al giusto prezzo.

ONERI CONDOMINIALI

Il Dott. Giacomo Gherardini di Piombino, Amministratore del Condominio che comprende il bene pignorato, con dichiarazione del 5.2.2025 ha reso noto che la quota condominiale ordinaria spettante all'appartamento è pari ad € 22,73 al mese, che ineriscono 64,110 millesimi, e che vi sono



quote arretrate non pagate pari ad € 2.714,73 nonché spese straordinarie deliberate non ancora scadute pari ad € 397,42.

CORRISPONDENZA CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati catastali indicati nella trascrizione dell'atto di pignoramento individuano precisamente il bene oggetto di esecuzione.

REGIME DI TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO

Trasferimento soggetto ad imposta di registro.

ALTRE PRECISAZIONI

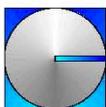
L'immobile ricade nella categoria di immobili per i quali è possibile usufruire delle agevolazioni prima casa da parte dell'acquirente.

Nel caso della procedura in oggetto non vi sono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al D.lgs. 122/2005.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Sulla base della certificazione notarile in atti ed alle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Volterra, con i repertori aggiornati al 31.1.2025, sul bene gravano nel ventennio antecedente il pignoramento le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 1.7.2003 PART. 3851** a favore di XXX contro XXX e XXX;
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 10.12.2004 PART. 6635** a favore di XXX contro XXX;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 10.12.2004 PART. 2726** a favore della Banca Toscana Spa contro XXX, per sicurezza della complessiva somma di € 150.000,00 (l'iscrizione non risulta essere stata rinnovata);
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 28.12.2005 PART. 7107** a favore di XXX contro XXX;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 28.12.2005 PART. 2988** a favore di Unicredit Banca per la Casa S.p.A. contro XXX, per sicurezza della complessiva somma di € 250.000,00;
- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 13.2.2018 PART. 950** a favore di Unicredit Spa contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 8.10.2024 PART. 6397** a favore della Prisma SPV S.r.l. contro XXX.



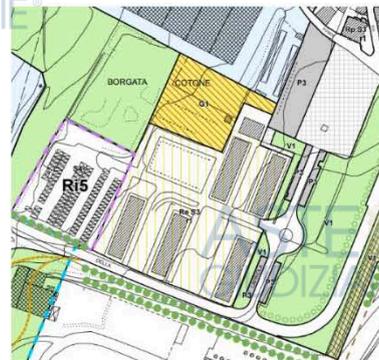
CONFORMITÀ URBANISTICA

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piombino è emerso che trattandosi di edificio realizzato in epoca remota non è possibile risalire al progetto di costruzione ed all'eventuale data di rilascio dell'abitabilità. Trattasi comunque di immobile realizzato precedentemente al 1967 in quanto già accatastato nel 1952.

Rispetto alla planimetria catastale del 1952 si rileva l'avvenuta modifica interna del bagno per la creazione dello spazio doccia, effettuata senza titolo abilitativo.

Il box in lamiera di proprietà condominiale in uso esclusivo risulta invece essere stato oggetto della pratica di condono edilizio 7955/1985 di cui alla domanda prot. 46673 del 29.11.1986 che ha conseguito la concessione edilizia in sanatoria del 11.1.1997.

In base al Regolamento Urbanistico vigente il fabbricato è classificato ReS3 "Tessuto che ha mantenuto i caratteri originari" (art. 59 N.T.A.) di "Impianto urbano di particolare valore identitario (art. 41 N.T.A.), ove sono ammissibili interventi di tipo r1 "Ristrutturazione edilizia senza alterazione di volumi, superfici e strutture" (art. 24 N.T.A.). Non si rileva la presenza di vincoli.



Pag. 13

Sulla base degli accertamenti eseguiti il bene, pur presentando una lieve difformità interna, risulta liberamente commerciabile.

Per la regolarizzazione della difformità si ritiene che dovranno essere sostenuti costi per sanzione e spese tecniche indicativamente quantificabili in € 2.000,00, i quali saranno sottratti al valore di stima del bene.

GRAVAMI ED ALTRI ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano presenti formalità ipotecarie che resteranno a carico dell'acquirente successivamente all'aggiudicazione ed all'emissione del decreto di trasferimento.

Vi sono difformità urbanistiche che l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a sanare.

Vi sono oneri condominiali a carico dell'aggiudicatario.

EVENTUALI CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Non si rilevano cause ostative alla vendita.





VALORE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole¹.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il “principio dell’ordinarietà”² ed il “principio dello scopo”³.

Il primo si fonda su tre criteri: statistico⁴, giuridico⁵ ed economico⁶.

Quest’ultimo consiste nella verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and best use*) che il bene presenta nell’uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni; tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

Nel caso in esame la verifica dell’HBU non è stata effettuata per i limiti imposti nello svolgimento dell’incarico.

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato⁷, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*⁸, quello *finanziario*⁹ e quello dei *costi*¹⁰, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti, un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all’immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle

¹ International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

³ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

⁴ Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

⁵ Il valore si basa sulle norme legali;

⁶ La stima si basa sul “valore atteso” che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d’uso e della probabilità del loro verificarsi;

⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

⁸ Sales comparison approach;

⁹ Income capitalisation approach;

¹⁰ Cost approach;



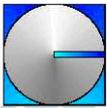
caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato (MCA) in quanto mediante una ricerca di atti effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra sono state reperite tre compravendite avvenute negli ultimi 3 anni aventi ad oggetto immobili simili nello stesso complesso immobiliare di quello in esame:

- A) Appartamento in Borgata Cotone n. 32 al piano secondo, avente una superficie di mq. 66 circa, un bagno, impianto di riscaldamento, in mediocre stato, venduto al prezzo di € 46.000,00# - atto Trascritto il 5.5.2022 al part. 3040;
- B) Appartamento in Borgata Cotone n. 33 al piano terreno, avente una superficie di mq. 45 circa, un bagno, senza impianto di riscaldamento, in mediocre stato, venduto al prezzo di € 30.000,00# - atto Trascritto il 23.3.2023 al part. 2003;
- C) Appartamento in Borgata Cotone n. 34 al piano secondo, avente una superficie di mq. 53 circa, un bagno, senza impianto di riscaldamento, in pessimo stato, venduto al prezzo di € 22.500,00# - atto Trascritto il 22.5.2023 al part. 3522.



Posizionamento Comparabili e Subject



Le caratteristiche che usualmente differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono la “data di compravendita”, la “superficie”, lo “stato di manutenzione”, il “numero di servizi igienici”, la presenza di “riscaldamento”, il “livello di piano”. Per la determinazione dei relativi prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati:

Pag. 16

- **DATA:** il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Mediante analisi delle quotazioni OMI dell’ultimo anno è stato possibile rilevare un incremento dei prezzi dello 0,23%;
- **SUPERFICI:** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile. Le superfici dei comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali;
- **STATO DI MANUTENZIONE:** è stato attribuito un costo marginale relativamente ai costi medi a metro quadrato di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello del subject, assumendo un costo di € 250,00 al mq. per ogni passaggio di livello qualitativo;
- **NUMERO SERVIZI IGIENICI:** è stato attribuito un costo di € 6.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per ogni servizio igienico da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli al numero dei servizi presenti nel subject.



- **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:** è stato attribuito un costo di € 4.480,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per l'impianto di riscaldamento da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli alla dotazione impiantistica del subject.
- **LIVELLO DI PIANO:** il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. In questo caso, si è ritenuto di applicare un decremento di valore dell'1,5% per ogni aumento di livello di piano per gli edifici privi di ascensore, e di applicare un incremento di valore di pari percentuale per gli edifici dotati di ascensore.

Altre caratteristiche quali, ad esempio la classe energetica, non sono state considerate in quanto non vi sono differenze tra i comparabili ed il subject oppure in quanto non rilevabili.

Ai fini del calcolo del valore di mercato del bene sono state utilizzate le Superfici Esterne Lorde (SEL), come di seguito specificate:

- Appartamento – mq. 56

Totale Superficie Commerciale = mq. 56

Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo, detratte le spese per ripristini e sanatorie precedentemente indicate, ricaviamo che il bene ha un **Valore di Mercato del bene libero pari ad € 34.000,00 (diconsi Euro trentaquattromila/00).**

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante procedimento multiparametrico è da considerarsi a corpo e non a misura, pertanto, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568 comma II del c.p.c. e solo per tale fine, si determina un valore di €/mq. 607,14 in relazione alla superficie commerciale di mq. 56.

Pag. 17

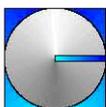
VALORE DI MERCATO DEL BENE LOCATO

Come già detto i beni sono locati con regolare contratto registrato che è prossimo alla scadenza ma atipico in quanto avente durata di anni 3 e quindi in questa sede sarà ritenuto non rinnovabile (purtroppo, seppur richiesta, l'Agenzia delle Entrate non ha tempestivamente fornito copia del contratto di locazione e non è stato quindi possibile visionare i dettagli delle pattuizioni).

In considerazione che la prossima scadenza sarà tra circa 3 mesi e che il canone mensile pattuito è di € 400,00 anziché del più congruo canone determinato in € 350,00, applicando la percentuale d'incidenza della locazione sul valore del 19,09% come determinata con l'apposita tabella di calcolo allegata avremo:

$$€ 34.000,00 \times (1 - 0,1909) = € 27.509,40$$

Valore di Mercato bene Locato (arrotondato) € 28.000,00



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(diconsi Euro ventottomila/00).

VALORE A BASE D'ASTA

Trattandosi di vendita giudiziaria si procederà anche alla determinazione del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta.

Infatti, uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima" che, come si è visto, in questo caso è duplice.

"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...".

Ed infatti "...il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato".

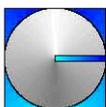
È chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta, cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera con-trattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro un termine perentorio versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che qualora non si possa usufruire di mutuo per finanziare l'acquisto, si deve nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione definiscono i principi su cui si basa la

Pag. 18



definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende "...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"

Lo stesso concetto, che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia, è espresso anche dagli altri standard, seppur con parole leggermente diverse.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all'uso e applicazione di principi diversi da quelli del valore di mercato.

Contrariamente al passato, negli aggiornamenti degli EVS e del CVI, tra i valori diversi non figura più la vendita forzata; solo le Linee Guida ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di mercato anche il valore di vendita forzata, specificando però che non costituisce una base di valore.

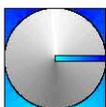
Gli EVS 2016 fanno riferimento al valore di vendita forzata nelle note illustrative riguardanti "La valutazione ai fini del credito", ma in termini generici.

Nell'ultima edizione il CVI ha modificato la definizione del valore di vendita forzata riprendendo in sostanza quella degli IVS, specificando che "... il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato..." ma dipende "...dalla natura della pressione operata sul venditore..." ed aggiunge che "...il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente,..." concludendo che "...la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento".

In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

Considerando dunque che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile, possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nel caso in esame si possono assumere, con riferimento comunque al primo incanto, i seguenti parametri:



- intervallo tra data stima e aggiudicazione = 6 mesi
- intervallo tra data di aggiudicazione ed emissione decreto = 3 mesi
- intervallo tra decreto e disponibilità del bene = 6 mesi

in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si assume altresì:

- previsione saggio variazione prezzi di mercato = -1,44% (in calo)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 2,92%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,46%
- rischio per assenza di garanzie postume o vizi occulti = 10%

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative causate dalla vendita forzata, al valore di mercato dovremo applicare una percentuale di abbattimento del 14,08%, al quale andranno sottratti € 2.000,00 per costi di ripristino legittimità dei luoghi ed € 2.714,73 per quote condominiali arretrate. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE LIBERO

$$€ 39.000,00 \times (1 - 0,1408) - € 4.714,73 =$$

€ 28.793,51

ed in cifra tonda € 29.000,00

(diconsi Euro ventinovemila/00).

VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE LOCATO

$$€ 39.000 \times (1 - 0,1408) \times (1 - 0,1909) - € 4.714,73 =$$

€ 22.397,94

ed in cifra tonda € 22.000,00

(diconsi Euro ventiduemila/00).

Lorenzana, 12 marzo 2024

Il Tecnico

Geom. Gianluca Catarzi

Allegati:

- Tabelle di calcolo MCA;
- Tabelle di calcolo deprezzamento base d'asta;
- Tabella di calcolo incidenza locazione;
- Documentazione fotografica;
- Visure e planimetrie catastali;
- Planimetria stato dei luoghi rilevato;
- Copia documentazione urbanistica reperita;
- Esito ricerca contratti locazione Agenzia Entrate;
- Dichiarazione Amministratore Condominiale;
- Ricevute di invio perizia alle parti.

Via L'Annunziata, 13 - 56042 Lorenzana (Pi)

Tel/Fax 050662790 - 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TABELLA 3 - CORREZIONE PREZZO PER CARATTERISTICHE NON SUPERFICIARIE

	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C				
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento		
PREZZO	€		46.000,00	€		30.000,00	€		22.500,00		
DATA (variazione giornaliera)	-€	0,30	+	€	298,68	-€	0,19	+	€	89,88	
SERVIZI IGIENICI	€	2.571,43	+	€	-	€	2.571,43	+	€	-	
IMP.RISCALDAMENTO	€	3.017,14	+	€	-	€	2.057,14	+	€	2.422,86	
IMP.CONDIZIONAMENTO	€	2.310,00	+	€	-	€	1.575,00	+	€	-	
	€	-	+	€	-	€	-	+	€	-	
	€	-	+	€	-	€	-	+	€	-	
STATO MANUTENZIONE	€	16.500,00	+	€	-	€	11.250,00	+	€	13.250,00	
CLASSE ENERGETICA	€	3.300,00	+	€	-	€	2.250,00	+	€	-	
LIVELLO DI PIANO	-€	690,00	-	-€	690,00	-€	450,00	-	-€	337,50	
PREZZO CORRETTO	€			€		45.608,68	€		30.910,99	€	37.925,24

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO

	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
superficie commerciale	mq.	66,00	45,00	53,00
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€ 691,04	€ 686,91	€ 715,57
divergenza % assoluta prezzi medi marginali corretti				4,17%

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE

CARATTERISTICA/PREZZO	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
SUP.PRINCIPALE (SEL) ***	€/mq.	€ 686,91	€ 686,91	€ 686,91
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi marginali medi corretti.

TABELLA 6 - VALUTAZIONE									
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€ 45.608,68			€ 30.910,99			€ 37.925,24		
SUP.PRINCIPALE (SEL)	€ 686,91	-	-€ 6.869,11	€ 686,91	+	€ 7.556,02	€ 686,91	+	€ 2.060,73
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
PREZZO CORRETTO	€ 38.739,57			€ 38.467,01			€ 39.985,97		
<i>Peso attribuito al comparabile</i>	33,33%			33,33%			33,33%		

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 39.064,19
<i>Oneri condominiali e difformità edilizie</i>	€ 4.714,73
VALORE ATTESO NETTO	€ 34.349,46
ed in cifra tonda	€ 34.000,00

VALORE MONOPARAMETRICO	
<i>superficie commerciale (SEL) mq.</i>	€ 56,00
<i>valore unitario al mq.</i>	€ 607,14

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato se $d < 10\%$
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	3,95%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	3,22%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	0,71%
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	3,95%

DESTINAZIONE:	RESIDENZIALE		
Valore di Mercato	€	39.000,00	LOTTO UNICO
Saggio Capitalizzazione Annuo		4,942% *	
Incidenza Area		25,00%	
ANALISI ESTIMATIVA			
% annua		mesi	
Variazione mercato	-1,440%	6	€ 282,67
Mancato guadagno	2,920%	3	€ 280,96
Mancato reddito **	3,460%	6	€ 664,17
Quota ammortamento	1,000%	15	€ 363,96
Rischio assunto	10,000%		€ 3.900,00
<i>totale deprezzamenti</i>			€ 5.491,76
Ribasso			14,08%
Detrazioni per Spese e Oneri	€		4.714,73
Valore di mercato ridotto	€		28.793,51
PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO	€		29.000,00

DATI MEDI OMI/BORSINO IMMOBILIARE

	Val. Mercato €/mq	Val. Locazione €/mq x mese
SAGGIO FRUTTUSITA' MEDIO	4,94% € 1.070,00	€ 4,40

intervallo data stima e aggiudicazione

[intervallo tra aggiudicazione e DT \(Rendistato dicembre 2024\)](#)

intervallo tra DT e presa in possesso (nel residenziale incide se libero o occupato)

intervallo tra stima e presa in possesso ***

valore assoluto (rischio da valutare secondo la destinazione e vetustà)

* saggio fruttuosità OMI/Borsino Immobiliare (media)

**il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7

*** la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorpondo il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area

GRAFICO 1

ANALISI FINANZIARA DELLE SPESE E MANCATI GUADAGNI NEL TEMPO (MESI DALLA DATA DI STIMA)
(valori scontati al momento della stima)

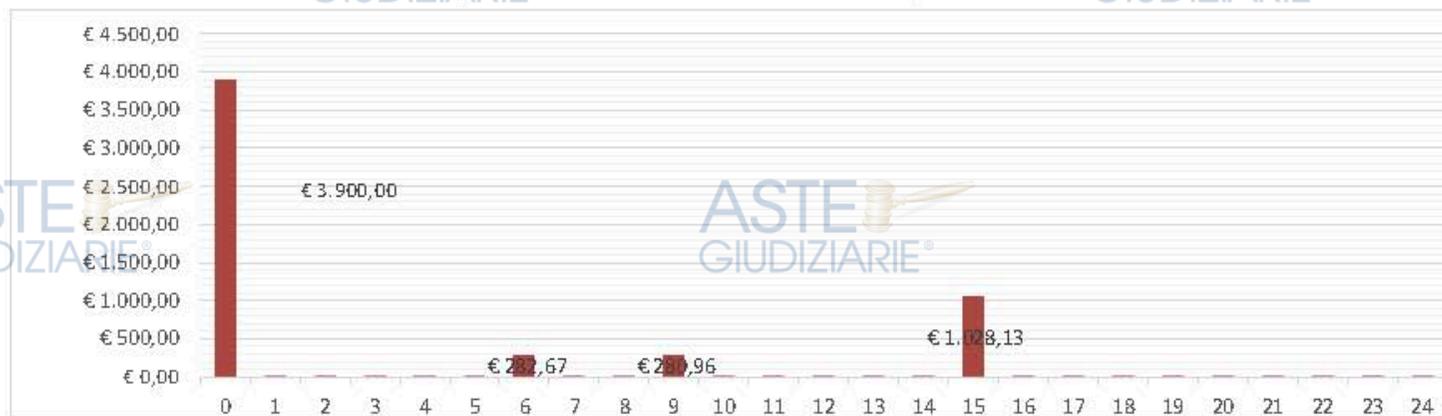
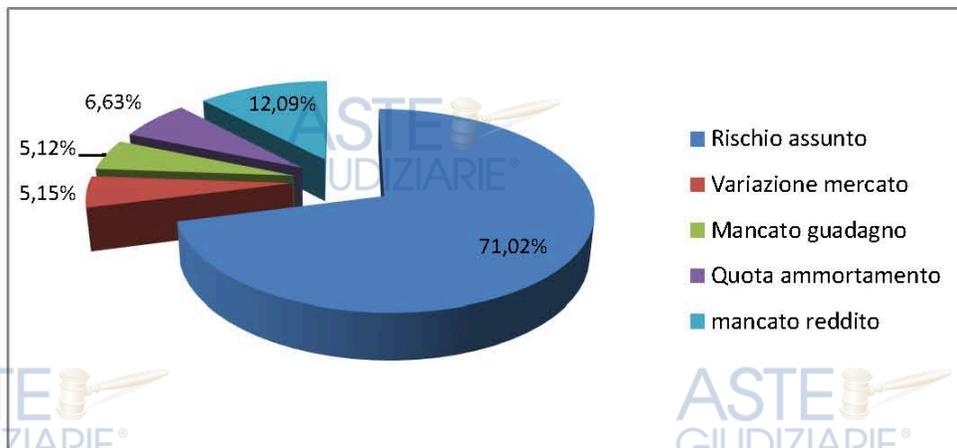


GRAFICO 2

ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI

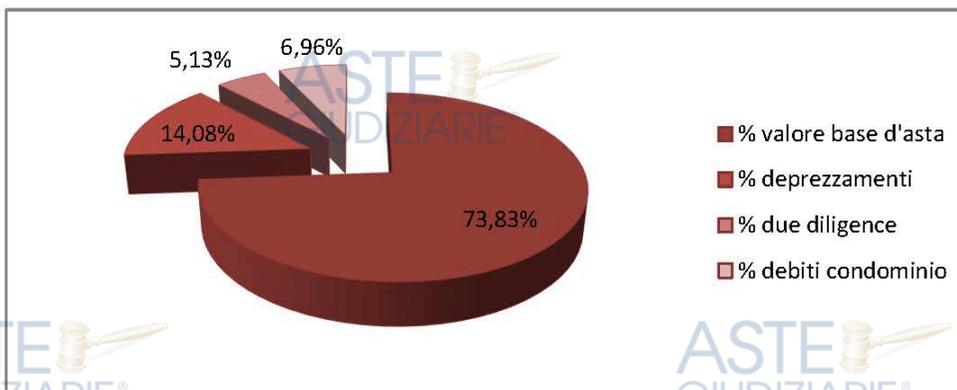


Dati assoluti grafico 2

Rischio assunto	€	3.900,00
Variazione mercato	€	282,67
Mancato guadagno	€	280,96
Quota ammortamento	€	363,96
mancato reddito	€	664,17

GRAFICO 3

ANALISI DEL PREZZO BASE D'ASTA DEFINITIVO IN TERMINI PERCENTUALI RISPETTO AL VALORE DI MERCATO



Dati assoluti grafico 3

valore mercato	€	39.000,00
valore deprezzamenti	€	5.491,76
# spese due diligence	€	2.000,00
Arretrati condominiali	€	2.714,73
base d'asta	€	28.793,51

= si intendono spese per regolarizzazione catastale, spese per regolarizzazione edilizia e/o messa in pristino

N.B.: eventuali lievi divergenze con le cifre indicate in perizia sono dovute all'arrotondamento.

Determinazione Incidenza Locazione LOTTO UNICO

dati	
valore mercato libero	€ 34.000,00
canone effettivo mensile	€ 400,00
canone mercato mensile	€ 350,00
durata canone (anni rimanenti)	0
onorari legale a fine locazione	€ 1.500,00
onorari legale a liberazione	€ 2.000,00
incidenza % spese legali	54%
spese trasloco alla liberazione	€ 2.000,00
durata causa liberazione (anni)	3
incidenza area	25%
ammortamento annuo	1%
q. integraz. annua vetustà	€ 255,00

saggi	
valore di mercato	€ 34.000,00
canone annuo mercato	€ 4.200,00
lo (lordo)	4,93%
lo (netto)	3,31%
Saggio ricavi (ir)	1,00%
Saggio costi (ic)	1,50%
Saggio mercato	-0,50%
S. Cap. Fin.	
Rendistato	3,08%

Bilancio immobiliare annuo canone effettivo			
Entrate		Uscite	
Affitto	€ 4.800,00	Ammortamento	€ 48,00 1%
		Manutenzione	€ 96,00 2%
		Assicurazione	€ 48,00 1%
		Amministrazione	€ 96,00 2%
		Imposte	€ 1.104,00 23%
		Sfitto ecc.	€ 192,00 4%
totali	€ 4.800,00	totali	€ 1.584,00 33%
Affitto netto	€ 3.216,00		

Flusso di cassa canone effettivo				
n \ Poste	Ricavi	Costi	Netto	Netto investito
1	€ 4.800,00	€ 1.584,00	€ 3.216,00	€ 3.216,00
2	€ 4.848,00	€ 1.607,76	€ 3.240,24	€ 3.143,42
3	€ 4.945,44	€ 1.656,35	€ 3.289,09	€ 3.095,47
4	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
5	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
6	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
7	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
8	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
9	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
10	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
11	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
12	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
totale	€ 9.745,33	€ 3.147,35	€ 6.597,98	€ 9.454,90

Flusso di cassa con spese e diff. Canoni				
n \ Poste	spese annuali	netto percepito	diff.	differenza attualizz
1	€ 5.010,00	€ 3.216,00	-€ 1.794,00	-€ 1.794,00
2	€ 4.263,00	€ 3.143,42	-€ 1.119,58	-€ 1.083,75
3	€ 4.326,95	€ 3.095,47	-€ 1.231,47	-€ 1.153,91
4	€ 2.710,80	€ 0,00	-€ 2.710,80	-€ 2.458,77
5	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
6	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
7	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
8	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
9	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
10	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
11	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
12	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
totale	€ 16.310,75	€ 9.454,90	-€ 6.855,85	-€ 6.490,43

incidenza su valore mercato 19,09%

alla data del 12/03/2025

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



Ufficio Tecnico Erariale di LIVORNO

3/6

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 3 di 6

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n. del		
PIOMBINO		IV	75	692	1742	15.11.1996	
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza	N. c vico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
692	601	BORGATA COTONE	SNC	T			Bene Comune NON Cens. ai Sub. 602+698
692	602	BORGATA COTONE	SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	603	BORGATA COTONE	SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	604	BORGATA COTONE	SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	605	BORGATA COTONE	SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	606	BORGATA COTONE	SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	607	BORGATA COTONE	SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	608	BORGATA COTONE	SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	609	BORGATA COTONE	SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	610	BORGATA COTONE	SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	611	BORGATA COTONE	SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	612	BORGATA COTONE	SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	613	BORGATA COTONE	SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	614	BORGATA COTONE	SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	615	BORGATA COTONE	SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	616	BORGATA COTONE	SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	617	BORGATA COTONE	SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	618	BORGATA COTONE	SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	619	BORGATA COTONE	SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	620	BORGATA COTONE	SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	621	BORGATA COTONE	SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	622	BORGATA COTONE	SNC	T			Unità Aff. Sub. 601
692	623	BORGATA COTONE	SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	624	BORGATA COTONE	SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	625	BORGATA COTONE	SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	626	BORGATA COTONE	SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	627	BORGATA COTONE	SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	628	BORGATA COTONE	SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	629	BORGATA COTONE	SNC	T			BOX/ POSTO AUTO

<p>Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale</p> <p>Protocollo _____</p> <p>Ultima planimetria in atti _____</p> <p>Data presentazione: 11/12/1996 - Data: 02/12/2024 - n. T32583 - Richiedente: Telematico</p> <p>Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: _____</p>	<p>L'operatore _____</p> <p>IL TECNICO _____</p> <p><i>1996</i> data</p> <p><i>[Signature]</i> firma e timbro</p>
--	---

Elaborato Planimetrico - Catasto - Comune di PIOMBINO (G6887) - < Foglio 75 Particella 692
 Firmato Da: GIANLUCA CA TARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATE CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d



Ufficio Tecnico Erariale di LIVORNO

4/6

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 4 di 6

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.		del		
P I O M B I N O		IV	75	692	1742		15.11.1996		
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza			N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
692	630	BORGATA COTONE			SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	631	BORGATA COTONE			SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	632	BORGATA COTONE			SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	633	BORGATA COTONE			SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	634	BORGATA COTONE			SNC	T			Unità Aff. Sub. 601
692	635	BORGATA COTONE			SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	636	BORGATA COTONE			SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	637	BORGATA COTONE			SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	638	BORGATA COTONE			SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	639	BORGATA COTONE			SNC	T			Unità Aff. Sub. 601
692	640	BORGATA COTONE			SNC	T			Unità Aff. Sub. 601
692	641	BORGATA COTONE			SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	642	BORGATA COTONE			SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	643	BORGATA COTONE			SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	644	BORGATA COTONE			SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	645	BORGATA COTONE			SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	646	BORGATA COTONE			SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	647	BORGATA COTONE			SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	648	BORGATA COTONE			SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	649	BORGATA COTONE			SNC	T			Unità Aff. Sub. 601
692	650	BORGATA COTONE			SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	651	BORGATA COTONE			SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	652	BORGATA COTONE			SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	653	BORGATA COTONE			SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	654	BORGATA COTONE			SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	655	BORGATA COTONE			SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	656	BORGATA COTONE			SNC	T			Unità Aff. Sub. 601
692	657	BORGATA COTONE			SNC	T			BOX/ POSTO AUTO
692	658	BORGATA COTONE			SNC	T			BOX/ POSTO AUTO

<p>Reservato all'Ufficio Tecnico Erariale</p> <p>Protocollo</p> <p>Ultima planimetria in atto</p> <p>Data presentazione: 11/12/1996 - Data: 02/12/2024 - n. T32583 - Richiedente: Telematico</p> <p>Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: <u>Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni</u></p>	<p>L'operatore</p> <p>IL TECNICO</p> <p><i>Dec. 1996</i> data</p> <p><i>[Signature]</i> firma e timbro</p>
---	--

Elaborato Planimetrico - Catasto del Territorio - Situazione al 02/12/2024 - Comune di PIOMBINO (G687) - < Foglio 75 Particella 692
 Firmato da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

MODULARIO
F. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CLU

ASTE GIUDIZIARIE

Ufficio Tecnico Erariale di PIOMBINO

5/6

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 5, di 6

Cr. mune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n. del		
PIOMBINO		IV	75	692	1742	15.11.1996	
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza			N. civico	piano	DESCRIZIONE
692	659	BORGATA COTONE			SNC	T	BOX/ POSTO AUTO
692	660	BORGATA COTONE			SNC	T	BOX/ POSTO AUTO
692	661	BORGATA COTONE			SNC	T	BOX/ POSTO AUTO
692	662	BORGATA COTONE			SNC	T	Unità Aff. Sub. 601
692	663	BORGATA COTONE			SNC	T	BOX/ POSTO AUTO
692	664	BORGATA COTONE			SNC	T	BOX/ POSTO AUTO
692	665	BORGATA COTONE			SNC	T	BOX/ POSTO AUTO
692	666	BORGATA COTONE			SNC	T	BOX/ POSTO AUTO
692	667	BORGATA COTONE			SNC	T	BOX/ POSTO AUTO
692	668	BORGATA COTONE			SNC	T	BOX/ POSTO AUTO
692	669	BORGATA COTONE			SNC	T	BOX/ POSTO AUTO
692	670	BORGATA COTONE			SNC	T	BOX/ POSTO AUTO
692	671	BORGATA COTONE			SNC	T	BOX/ POSTO AUTO
692	672	BORGATA COTONE			SNC	T	BOX/ POSTO AUTO
692	673	BORGATA COTONE			SNC	T	Unità Aff. Sub. 601
692	674	BORGATA COTONE			SNC	T	BOX/ POSTO AUTO
692	675	BORGATA COTONE			SNC	T	BOX/ POSTO AUTO
692	676	BORGATA COTONE			SNC	T	BOX/ POSTO AUTO
692	677	BORGATA COTONE			SNC	T	BOX/ POSTO AUTO
692	678	BORGATA COTONE			SNC	T	BOX/ POSTO AUTO
692	679	BORGATA COTONE			SNC	T	BOX/ POSTO AUTO
692	680	BORGATA COTONE			SNC	T	BOX/ POSTO AUTO
692	681	BORGATA COTONE			SNC	T	BOX/ POSTO AUTO
692	682	BORGATA COTONE			SNC	T	BOX/ POSTO AUTO
692	683	BORGATA COTONE			SNC	T	BOX/ POSTO AUTO
692	684	BORGATA COTONE			SNC	T	BOX/ POSTO AUTO
692	685	BORGATA COTONE			SNC	T	BOX/ POSTO AUTO
692	686	BORGATA COTONE			SNC	T	BOX/ POSTO AUTO
692	687	BORGATA COTONE			SNC	T	BOX/ POSTO AUTO

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo		<i>1996</i>
Ultima planimetria in atti		<i>[Signature]</i>
Sostituisce il presente mod. EP/3 prot. n. <u>692/1996</u>		
Formato di acquisizione		

Elaborato Planimetrico - Catasto di Piombino (6687) - Comune di PIOMBINO (6687) - < Foglio 75 Particella 692
 Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune PIOMBINO	Sezione	Foglio 75	Particella 692	Tipo mappale	del:
--------------------	---------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
601	BORGATA COTONE		T			Bene comune non censibile
602	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
603	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
604	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
605	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
606	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
607	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
608	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
609	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
610	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
611	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
612	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
613	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
614	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
615	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
616	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
617	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
618	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
619	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
620	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
621	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
622	BORGATA COTONE		T			AREA URBANA



623	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
624	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
625	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
626	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
627	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
628	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
629	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
630	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
631	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
632	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
633	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
634						Immobile Soppresso
635	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
636	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
637	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
638	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
639	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
640	BORGATA COTONE		T			AREA URBANA
641	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
642	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
643	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
644	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
645	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
646	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
647	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
648	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
649	BORGATA COTONE		T			AREA URBANA
650	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE



651	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
652	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
653	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
654	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
655	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
656	BORGATA COTONE		T			AREA URBANA
657	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
658	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
659	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
660	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
661	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
662	BORGATA COTONE		T			AREA URBANA
663	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
664	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
665	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
666	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
667	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
668	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
669	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
670	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
671	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
672	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
673	BORGATA COTONE		T			AREA URBANA
674	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
675	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
676	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
677	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
678	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE



679	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
680	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
681	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
682	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
683	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
684	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
685	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
686	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
687	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
688	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
689	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
690	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
691	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
692	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
693	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
694	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
695	BORGATA COTONE		T			AREA URBANA
696	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
697	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
698	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
699	BORGATA COTONE		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

