

TRIBUNALE DI LIVORNO

Proc. Fall.re n° 17/2020 - [REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

con rif. al Decreto di nomina del G.D. in data 08.08.2020

(LOTTI [REDACTED] - 3 - 4)

Il sottoscritto Ing. Claudio Sofia, libero professionista con studio in Livorno, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Livorno al n. 1603, a seguito d'incarico ricevuto dal Tribunale di Livorno in data 08 Agosto 2020, redige la presente relazione con riferimento agli immobili oggetto di procedura fallimentare e che qui di seguito riportiamo sommariamente, suddivisi in Lotti distinti:

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

3) LIVORNO – VIA GUIDO BEDARIDA n.9 – n.9 posti auto scoperti

FG 32 PART 1529 SUB 633-641-642-643-644-645-646-647-648 – tutti categ. C/6

4) PIOMBINO – Loc. Fiorentina civico n° 53 – Strada Prov. della Principessa

FG 49 PART 174 – A/10 (immobile uso ufficio)

La presente Perizia risulta integrativa rispetto a quella già depositata ed in atti (28/09/2021) con riferimento al Lotto n.1 , e fa specifico riferimento ai restanti **Lotti** [REDACTED]

n. 3 e n. 4 così come sopra individuati, sempre elaborandone la struttura e i contenuti nei termini di cui all'art. 173bis disp. att. cpc e avendo cura di approfondire eventuali criticità emergenti in termini di conformità urbanistica, catastale e ipocatastale, ai fini della loro vendita.

LOTTO 3)

LIVORNO - VIA GUIDO BEDARIDA n.9 - n.9 posti auto scoperti

FG 32 PART 1529 SUB 633-641-642-643-644-645-646-647-648 - tutti categ. C/6

“Posti auto scoperti siti presso Via Guido Bedarida civico 9 nel Comune di Livorno”

Trattasi pertanto di n. 9 u.i. suddivisibili in altrettanti lotti distinti di vendita, che potremo indicare con Lotto 3.a, 3.b, 3.c, 3.d, 3.e, 3.f, 3.g, 3.h e 3.i.

a) Descrizione dell'immobile

b) Descrizione catastale;

c) Descrizione urbanistica;

d) Conservatoria dei RR.II. (ipocatastale);

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;

f) Descrizione del metodo di stima adottato;

g) Determinazione del valore del bene immobile.

a) Descrizione dell'immobile

Le unità immobiliari in oggetto sono costituite da numero nove posti auto esterni siti sul piazzale privato interno proprio di un edificio condominiale a blocco isolato di recente ristrutturazione, il tutto presso Via Bedarida con ingresso al civico 9 nel Comune di Livorno. L'immobile è ubicato in zona urbanizzata e semiperiferica rispetto al centro cittadino. Ai posti auto in esame si accede sia attraverso un cancello carrabile e quindi al menzionato piazzale ove risultano presenti e delineati su asfalto i singoli posti auto (vedi foto allegate e elaborato planimetrico catastale). Ciascun posto auto ha sua superficie di 13 mq.

b) Descrizione catastale

I beni in oggetto risultano censiti al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 32** del Comune di Livorno, Via Guido Bedarida n.7/9, ed in particolare:

- **Part 1529, Sub 633**, p.terra, categoria C/6 di classe 2, consistenza mq 14 sup. catastale
13 mq, rendita € 15,44;
- **Part 1529, Sub 641**, p.terra, categoria C/6 di classe 2, consistenza mq 14 sup. catastale
13 mq, rendita € 15,44;
- **Part 1529, Sub 642**, p.terra, categoria C/6 di classe 2, consistenza mq 14 sup. catastale
13 mq, rendita € 15,44;
- **Part 1529, Sub 643**, p.terra, categoria C/6 di classe 2, consistenza mq 14 sup. catastale
13 mq, rendita € 15,44;
- **Part 1529, Sub 644**, p.terra, categoria C/6 di classe 2, consistenza mq 14 sup. catastale
13 mq, rendita € 15,44;
- **Part 1529, Sub 645**, p.terra, categoria C/6 di classe 2, consistenza mq 14 sup. catastale
13 mq, rendita € 15,44;
- **Part 1529, Sub 646**, p.terra, categoria C/6 di classe 2, consistenza mq 14 sup. catastale
13 mq, rendita € 15,44;
- **Part 1529, Sub 647**, p.terra, categoria C/6 di classe 2, consistenza mq 14 sup. catastale
13 mq, rendita € 15,44;
- **Part 1529, Sub 648**, p.terra, categoria C/6 di classe 2, consistenza mq 14 sup. catastale
13 mq, rendita € 15,44;

Le planimetrie catastali dei beni disponibili ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risultano sostanzialmente **conformi** in termini di consistenza allo stato di fatto degli immobili.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della soc. [REDACTED]

con sede in [REDACTED] per la **proprietà 1/1**.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che i beni in esame risultano essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Denuncia Inizio Attività D.I.A. prot. 10752 del 09/02/2009**, la quale ha come oggetto l'intervento di "demolizione e fedele ricostruzione" di un esistente fabbricato, con successiva Variante prot. 84620 del 23/08/2010, Rinnovo DIA prot. 76947 del 12/08/2013,

Fine Lavori parziale con Variante prot. 109710 del 12/11/2013 e Fine Lavori prot. 120445 del 18/12/2014; pratica che ovviamente contempla pure le sistemazioni esterne e il piazzale.

> **Attestazione di Agibilità prot. 120957 del 19 Dicembre 2014**, relativa all'intero complesso cui fanno parte anche i beni in questione.

- I beni risultano ubicati in zona non soggetta a vincolo D.Lgs 42/04;
- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere gli immobili sostanzialmente **conformi** dal punto di vista urbanistico.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato (visura al giorno 11/12/2022, vedi allegato):

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 6049 del 18 Maggio 2021

Sentenza dichiarativa di fallimento pubblicata dal Tribunale di Livorno in data 14/04/2020, contro la [REDACTED] avente ad oggetto la proprietà 1/1 degli immobili oggetto di perizia oltre a maggior consistenza.

Part. N. 10996 del 09 Ottobre 2019

Atto giudiziario relativo a Decreto di ammissione a Concordato Preventivo emesso dal Tribunale di Livorno in data 21/08/2019, contro la [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto gli immobili oggetto di perizia oltre a maggior consistenza.

Part. N. 5179 del 16 Maggio 2018

Atto giudiziario relativo a Sequestro Preventivo Penale ex-Art.321cpp emesso dal Tribunale di Livorno in data 12/05/2018, contro la società [REDACTED], [REDACTED], avente ad oggetto la piena proprietà degli immobili in esame oltre a maggior consistenza.

Part. N. 10822 del 11 Dicembre 2014

Atto di fusione, con il quale la [REDACTED]

[REDACTED] veniva incorporata nella [REDACTED]

Part. N. 1656 del 24 Febbraio 2009

Atto di compravendita rogato dal notaio Gloria Brugnoli in Livorno, a favore della società

[REDACTED] con sede in Livorno, e contro tali signori [REDACTED]

[REDACTED] avente ad oggetto la proprietà 1/1 del
compendio sul quale attualmente sorgono i beni oggetto di perizia.

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 507 del 24 Febbraio 2009

Ipoteca volontaria susseguente a concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di
Banco Desio Toscana S.p.A., c.f. 05091600485, con sede in Firenze, e contro la società

[REDACTED] avente ad oggetto la proprietà 1/1
del compendio sul quale attualmente sorgono i beni oggetto di perizia.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da
diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di
contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata
debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la
quale ha fornito risposta negativa su un'eventuale loro sussistenza.

I beni all'atto del sopralluogo sono risultati "liberi".

Per quanto alla sussistenza di eventuali pendenze di carattere condominiale, saranno
specificate allorché rese disponibili dalla competente Amministrazione del Condominio.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Come richiesto nel quesito lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del
"valore di mercato" e del "valore a base d'asta" del Lotto n.3 in esame, sottolineando come
tali valori debbano risultare essenzialmente differenti l'uno l'altro per i rapporti
intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicate nelle due diverse stime.

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta,
valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione,
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. Nel caso del "valore a base d'asta" invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando che alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione.

Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare lo stato specifico di occupazione, la tipologia, la zona e il contesto ove esso è ubicato, la funzionalità, lo stato manutentivo, la conformità dal punto di vista catastale ed urbanistico, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

g) Determinazione del valore del bene immobile:

VALORE DI MERCATO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ha ritenuto opportuno ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo"; di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, ovvero nello stesso segmento di mercato, risulta nel caso in specie praticabile, ma anche tramite i disponibili parametri OMI (ricavati tramite dati oggettivi di mercato) e informazioni ottenute da

agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati al precedente punto (f).

Applicazione metodo sintetico:

Ragionando in termini oggettivi di mercato, sentite agenzie ed operatori di zona, valutata attentamente la situazione attuale del mercato immobiliare del territorio e della zona in interesse, con lievi segnali di ripresa ma ancora piuttosto precaria a livello provinciale e nazionale, nonché con riferimento ai parametri disponibili forniti dall'OMI, basati su uno stato di manutenzione del bene definito "normale", è possibile addivenire ad un valore di mercato, per il nostro immobile (posto auto scoperto) dotato di una superficie commerciale pari a 13 mq, nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, si può stimare un valore non superiore a:

V_m (singolo posto auto) = mq 13 x 650,00 €/mq = € 8.450,00

che riteniamo di arrotondare in: **Euro 8.500,00 (ottomilacinquecento/00).**

VALORE A BASE D'ASTA:

Sul valore di mercato verrà altresì operato un abbattimento percentuale, onde adeguarlo alla stima in esame, e pertanto avremo:

Valore di mercato del bene: €8.500,00 (per singolo posto auto)

Detrazione percentuale forfettaria: ~10-15%

TOTALE arrotondato per singolo posto auto: € 7.500,00 (Euro settemilacinquecento/00) a base d'asta del Lotto 3 in esame (suddiviso il 9 distinti sotto-Lotti: 3.a, 3.b, 3.c, 3.d, 3.e, 3.f, 3.g, 3.h e 3.i), costituito da ciascun singolo posto auto scoperto sito sul piazzale privato del condominio sito in Via Bedarida civico 9 nel Comune di Livorno.

Conclusioni finali in termini di stima:

La stima del valore della **proprietà 1/1 del ciascun singolo posto auto oggetto della presente Perizia** (distinto come **LOTTO n.3**) tenuto conto di tutte le caratteristiche succitate e descritte, ovvero nello stato di fatto in cui viene a trovarsi, si è così valutato:

LOTTO 3.a = € 8.500,00 valore di mercato (**€ 7.500,00** importo a base d'asta)

LOTTO 3.b = € 8.500,00 valore di mercato (**€ 7.500,00** importo a base d'asta)

LOTTO 3.c = € 8.500,00 valore di mercato (**€ 7.500,00** importo a base d'asta)

LOTTO 3.d = € 8.500,00 valore di mercato (**€ 7.500,00** importo a base d'asta)

LOTTO 3.e = € 8.500,00 valore di mercato (**€ 7.500,00** importo a base d'asta)

LOTTO 3.f = € 8.500,00 valore di mercato (**€ 7.500,00** importo a base d'asta)

LOTTO 3.g = € 8.500,00 valore di mercato (**€ 7.500,00** importo a base d'asta)

LOTTO 3.h = € 8.500,00 valore di mercato (**€ 7.500,00** importo a base d'asta)

LOTTO 3.i = € 8.500,00 valore di mercato (**€ 7.500,00** importo a base d'asta)

LOTTO 4)

PIOMBINO (LI) – Loc. Fiorentina civico n° 53 – Strada Prov. della Principessa

FG 49 PART 174 – A/10 (immobile uso ufficio)

“Immobile uso ufficio sito presso Strada Prov.le della Principessa – Loc.

Fiorentina, civico 53, p.terra, nel Comune di Piombino”

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II. (ipocatastale);
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Determinazione del valore del bene immobile.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un fabbricato terra-tetto isolato destinato ad uso ufficio in muratura, in totale stato di abbandono ed in precarie condizioni, sito presso la Strada Provinciale della Principessa, al civico 53 in Loc. Fiorentina (vedi ubicazione e foto allegate) alle porte della città di Piombino. All'unità in esame si accede direttamente dalla pubblica via, con tettoia (mq 13) nella zona d'ingresso (vedi foto), ed intorno all'immobile risulta insistere un terreno di proprietà esclusiva di circa mq 1000. All'interno dell'immobile risultano insistere quattro locali, un disimpegno e un piccolo servizio igienico, per una superficie lorda di circa 71 mq.

Lo stato manutentivo in cui desta l'immobile, come fatto cenno, risulta pessimo.

Confini u.i.: a nord altra proprietà, pubblica via sugli altri lati.

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 49** del Comune di Piombino, Loc. Fiorentina civico n.53, ed in particolare:

- **Part 174**, p.terra, categoria A/10 di classe 1, consistenza 5 vani, sup.catastale 75 mq, rendita € 2.194,94;

La planimetria catastale del bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta sostanzialmente **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome dell' [REDACTED]

[REDACTED], per la **proprietà 1/1**.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite presso gli Uffici del Comune di Piombino, in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Condono Edilizio pratica n° 6503 Prot. 18465 del 30/04/1986**, la quale ha come oggetto l'intervento di "cambio d'uso da residenziale ad uffici" del fabbricato, con susseguente **Concessione in Sanatoria rilasciata in data 27 Marzo 1996**

> Non risulta in atti depositato o rilasciato alcun certificato di agibilità per l'immobile in esame.

- Il bene risulta ubicato in zona non soggetta a vincolo D.Lgs 42/04;
- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, aldilà della mancata attestazione di agibilità in seguito al Condono, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato (visura al giorno 11/12/2022, vedi allegato):

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 3117 del 18 Maggio 2021

Sentenza dichiarativa di fallimento pubblicata dal Tribunale di Livorno in data 14/04/2020, contro [REDACTED] avente ad oggetto la proprietà 1/1 dell'immobile oggetto di perizia.

Part. N. 6463 del 15 Ottobre 2019

Atto giudiziario relativo a Decreto di ammissione a Concordato Preventivo emesso dal Tribunale di Livorno in data 21/08/2019, contro l [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto gli immobili oggetto di perizia.

Part. N. 2810 del 17 Maggio 2018

Atto giudiziario relativo a Sequestro Preventivo Penale ex-Art.321cpp emesso dal Tribunale di Livorno in data 12/05/2018, contro l [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto la piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia.

Part. N. 42 del 02 Gennaio 2004

Atto di compravendita rogato dal notaio Francesco Gambini in Pisa, a favore della società
società [REDACTED]

[REDACTED], con sede in Pisa, avente ad oggetto la proprietà 1/1 del bene in
esame.

d.2) ISCRIZIONI:

Nessuna.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale ha fornito risposta negativa su un'eventuale loro sussistenza.

Il bene, con annesso terreno, all'atto del sopralluogo è risultato "libero", ed in totale stato di abbandono.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il Lotto è intestato a persona giuridica.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Come richiesto nel quesito lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del "valore di mercato" e del "valore a base d'asta" del Lotto n.4 in esame, sottolineando come tali valori debbano risultare essenzialmente differenti l'uno l'altro per i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicate nelle due diverse stime.

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, 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. Nel caso del "valore a base d'asta" invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando che alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione

alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione.

Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare lo stato specifico di occupazione, la tipologia, la zona e il contesto ove esso è ubicato, l'estetica, la funzionalità, gli aspetti igienico-sanitari, i materiali di finitura, lo stato manutentivo, la conformità dal punto di vista catastale ed urbanistico, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

g) Determinazione del valore del bene immobile:

VALORE DI MERCATO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ha ritenuto opportuno ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo"; di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, ovvero nello stesso segmento di mercato, risulta nel caso in specie praticabile, ma anche tramite i disponibili parametri OMI (ricavati tramite dati oggettivi di mercato) e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle

particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati al precedente punto (f).

Applicazione metodo sintetico:

Per quanto all'applicazione del metodo MCA, esso per la fattispecie è risultato impraticabile, data di fatto l'assenza di recenti atti di trasferimento inerenti immobili ad uso ufficio nella zona di pertinenza, laddove peraltro risulta carente la stessa presenza di immobile con tale destinazione.

Ragionando in termini oggettivi di mercato, sentite agenzie ed operatori di zona, valutata attentamente la situazione attuale del mercato immobiliare del territorio e della zona in interesse, con lievi segnali di ripresa ma ancora piuttosto precaria a livello provinciale e nazionale, nonché con riferimento ai parametri disponibili forniti dall'OMI, basati però su uno stato di manutenzione del bene definito "normale", è possibile addivenire ad un valore di mercato, per il nostro immobile (ad uso ufficio con terreno di pertinenza) dotato di una superficie commerciale complessivamente stimata pari a 75 mq per il fabbricato e mq 1000 di terreno, nel precario stato manutentivo e di fatto in cui si trova, dell'attuale effettivo stato di occupazione, si può stimare un valore non superiore a:

$$V_m = \text{mq } 75 \times 680,00 \text{ €/mq} + \text{mq } 1000 \times 50,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 101.000,00$$

che riteniamo di arrotondare in: **Euro 100.000,00 (centomila/00).**

VALORE A BASE D'ASTA:

Sul valore di mercato verrà altresì operato un abbattimento percentuale, onde adeguarlo alla stima in esame, e pertanto avremo:

Valore di mercato del bene: €100.000,00

Detrazione percentuale forfettaria: ~15%

TOTALE arrotondato: € 85.000,00 (Euro ottantacinquemila/00) a base d'asta del Lotto

4 in esame, costituito dal fabbricato uso ufficio con annesso terreno sito in Loc. Fiorentina – Strada Prov.le della Principessa civico 53 nel Comune di Piombino.

Conclusioni finali in termini di stima:

La stima del valore della **proprietà 1/1 del bene immobile oggetto della presente**

Perizia (distinto come **LOTTO n.4**) tenuto conto di tutte le caratteristiche succitate e descritte, ovvero nello stato di fatto in cui viene a trovarsi, si è così valutato:

LOTTO 4 = € 100.000,00 valore di mercato (**€ 85.000,00** importo a base d'asta)

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

Ing. Claudio Sofia

DATA: 17/12/2022

In allegato si riportano le documentazioni

inerenti gli immobili oggetto di perizia (LOTTE n.2-3-4), tra cui:

- fotografie come da sopralluogo e ubicazione

- planimetrie e visure catastali

- documenti urbanistici

- visure ipocatastali

- varie.