



TRIBUNALE DI LIVORNO
Sezione Fallimentare Ufficio di Livorno

**GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELISA PINNA
(NUOVO GD DAL 17.09.2025)**



Procedura Fallimentare n° 02/2024

- contro:
- Curatore del fallimento: Dott. Michele Lorenzini
- Esperto Stimatore: Geom. Roberta Conte
- Data Decreto di nomina: 03/10/2024



PERIZIA IN SOSTITUZIONE DELLA PRECEDENTE DEPOSITATA IN DATA 24 LUGLIO 2025

A seguito di aggiornamenti e di verifiche effettuate con il Curatore Dott. Michele Lorenzini relativamente alla gestione di incasso delle locazioni di alcuni immobili posti nel Comune di Bibbona (LI), raffrontate con la dichiarazione del 24/01/2025 dell'Agenzia delle Entrate, la scrivente consegna la nuova perizia estimativa che sostituisce la precedente depositata in data 25 luglio 2025.

Le indicazioni, e gli omissis riportati in colore blu sono stati inseriti direttamente dalla curatela.

LOTTO UNO DI DIECI -

Piena proprietà di capannone commerciale, posto nel Comune di Bibbona (LI), in via Tobagi n.5, piano terra.

LOTTO DUE DI DIECI -

Piena proprietà di capannone commerciale, posto nel Comune di Bibbona (LI), in via Pertini n.1, piano terra e seminterrato.

LOTTO TRE DI DIECI -

Piena proprietà di capannone artigianale, posto nel Comune di Bibbona (LI), in via Pertini n.6.

LOTTO QUATTRO DI DIECI -



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale Di Livorno – Fall 02/2024

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



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



Piena proprietà di capannone commerciale, posto nel Comune di Bibbona (LI),
via Pertini n.17, piano terra e primo e quota parte di proprietà per l'area di cabina elettrica.

LOTTO CINQUE DI DIECI -

Piena proprietà di annesso agricolo, posto nel Comune di Bibbona (LI) in via della Camminata snc,
piano terra oltre terreni agricoli.



LOTTO SEI DI DIECI -

... omissis ...



LOTTO SETTE DI DIECI -



Piena proprietà di fondo commerciale, posto a Livorno in via Maggi n. 4/6, piano terra.

LOTTO OTTO DI DIECI -

Piena proprietà di appartamento, posto auto e terreno agricolo, posto a Porto Azzurro (LI), Lungomare
Alcide De Gasperi n. 28 Interno 8 Piano 2.



LOTTO Nove DI DIECI -

Piena proprietà di magazzino, posto a Prato in via della Gualchiera n.1/C, piano interrato.



LOTTO DIECI DI DIECI -



Piena proprietà di fondo commerciale, posto a Piacenza, Piazzale Guglielmo Marconi n.37, piano
terra.

PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO 1/10 Comune di Bibbona, via Tobaqi n. 5, capannone commerciale



1. ALTRI CONTITOLARI DEL DIRITTO SUL BENE COLPITO

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore Scegliere



Geom. Roberta Conte



Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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

2. PRESENZA DI SEQUESTRI PENALI

Sono presenti sequestri in sede penale

NO

3. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO	FUSIONE DI SOCIETA'			
dal	A favore di				
14/12/2000	notaio	DOTT. MAURO CRISTIANI	data	14/12/2000	repertorio 93396
al	TRASCRIZIONE				
10/01/2001	Ufficio	VOLTERRA	data	10/01/2001	n. particolare 157

Periodo	ATTO	ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI			
dal	A favore di				
10/01/2001	notaio	DOTT.SSA ANNA ALTERIO	data	18/01/2013	repertorio 81795/17369
al	TRASCRIZIONE				
27/06/2025	Ufficio	VOLTERRA	data	28/01/2013	n. particolare 483

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

4. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi

SI

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Modifiche interne ed esterne

5. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostantive alla vendita del bene staggito

NO

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

6. ESISTENZA DIRITTO DI PRELAZIONE

Sono presenti i presupposti per l'esercizio del diritto ai sensi dell'art. 9 D.L.vo 122/2005

NO

7. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato

SI

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Scegliere un elemento.	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	OCCUPATO SENZA TITOLO
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovenne)	
	Importo canone mensile iniziale	

Il canone (se presente) è congruo	Scegliere un	Il titolo è opponibile alla procedura	Scegliere un
8. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE			ASTE GIUDIZIARIE®

Capannone commerciale con area esterna adibita a camminamenti.

9. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 272.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 5.200,00
Debiti condominiali	-
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Valore di mercato arrotondato	€ 267.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 244.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 5.200,00
Debiti condominiali	-
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Prezzo base d'asta arrotondato	€ 240.000,00

10. BENE ACQUISITO ALLA MASSA PER QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura

Scegliere un

LOTTO 2/10 Comune di Bibbona (LI) via Pertini n. 1

11. ALTRI CONTITOLARI DEL DIRITTO SUL BENE COLPITO

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota	Debitore	Scegliere

12. PRESENZA DI SEQUESTRI PENALI

Sono presenti sequestri in sede penale

NO

13. CONTINUITÀ TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO	FUSIONE DI SOCIETA'			
		A favore di			
dal 14/12/2000	notaio	DOTT. MAURO CRISTIANI	data	14/12/2000	repertorio 93396
al 18/01/2013	Ufficio	VOLTERRA	data	10/01/2001	n. particolare 157

14

Periodo	ATTO	ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI			
		A favore di			
dal 18/01/2013	notaio	DOTT.SSA ANNA ALTERIO	data	18/01/2013	repertorio 81795/17369
al	TRASCRIZIONE				



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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

27/06/2025	Ufficio	VOLTERRA	data	28/01/2013	n. particolare	483
------------	---------	----------	------	------------	----------------	-----

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

15. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi

SI

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Modifiche interne ed esterne

16. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostante alla vendita del bene staggito

NO

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

17. ESISTENZA DIRITTO DI PRELAZIONE

Sono presenti i presupposti per l'esercizio del diritto ai sensi dell'art. 9 D.L.vo 122/2005

NO

18. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato

SI

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Contratto di locazione	
	Data di Registrazione	30/01/2015
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data scadenza	31/12/2026
	Data trascrizione (se ultranovenale)	
	Importo canone mensile iniziale	€ 1.250,94

Il canone (se presente) è congruo SI **Il titolo è opponibile alla procedura** SI

19. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Capannone commerciale con piazzale

20. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 211.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 2.000,00
Debiti condominiali	-
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato arrotondato	€ 209.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese € 190.000,00

Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

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

Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 2.000,00
Debiti condominiali	-
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Prezzo base d'asta arrotondato	€ 188.000,00

21. BENE ACQUISITO ALLA MASSA PER QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura

Scegliere un

LOTTO 3/10 – Comune di Bibbona via Pertini n. 6, capannone commerciale.

22. ALTRI CONTITOLARI DEL DIRITTO SUL BENE COLPITO

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	Scegliere

23. PRESENZA DI SEQUESTRI PENALI

Sono presenti sequestri in sede penale

NO

24. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo dal	ATTO COMPRAVENDITA*					
	A favore di					
20/12/2000	notaio	DOTT. BALDACCHINO MAURIZIO	Data	20/12/2000	repertorio	53308
TRASCRIZIONE						
22/11/2002	Ufficio	VOLTERRA	data	10/01/2001	n. particolare	192

Periodo dal	ATTO FUSIONE DI SOCIETA'					
	A favore di					
22/11/2001	notaio	DOTT.SSA ALTERIO ANNA	Data	22/11/2002	repertorio	67695
TRASCRIZIONE						
18/01/2013	Ufficio	VOLTERRA	data	11/12/2002	n. particolare	17359

Periodo	ATTO	ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI				
dal	A favore di					
18/01/2013	notaio	DOTT.SSA ANNA ALTERIO	Data	18/01/2013	repertorio	81795/17369
TRASCRIZIONE						
al	Ufficio	VOLTERRA	data	28/01/2013	n. particolare	483

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

1. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi

SI

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Diversa suddivisione interna, modifica di prospetti e camminamenti esterni

2. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito

NO

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

3. ESISTENZA DIRITTO DI PRELAZIONE

Sono presenti i presupposti per l'esercizio del diritto ai sensi dell'art. 9 D.L.vo 122/2005

NO

4. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato

SI

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Scegliere un elemento.	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	OCCUPATO SENZA TITOLO
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovenne)	
	Importo canone mensile iniziale	

Il canone (se presente) è congruo

Scegliere un

Il titolo è opponibile alla procedura

Scegliere

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Capannone artigianale con area esterna

6. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	274.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 3.300,00
Debiti condominiali	-
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Valore di mercato arrotondato	271.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 247.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 3.300,00
Debiti condominiali	-
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Prezzo base d'asta arrotondato	€ 244.000,00

7. BENE ACQUISITO ALLA MASSA PER QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura	Scegliere un elemento.
---	------------------------

LOTTO 4/10 Comune di Bibbona via Pertini n. 17 capannone commerciale e quota proporzionale di cabina elettrica.

8. ALTRI CONTITOLARI DEL DIRITTO SUL BENE COLPITO

Cognome e nome			
codice fiscale			
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota	Debitore Scegliere

9. PRESENZA DI SEQUESTRI PENALI

Sono presenti sequestri in sede penale	NO
--	----

10. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO FUSIONE DI SOCIETA'					
	A favore di					
dal 14/12/2000	notaio	DOTT. MAURO CRISTIANI	data	14/12/2000	repertorio	93396
al	TRASCRIZIONE					
18/01/2013	Ufficio	VOLTERRA	data	10/01/2001	n. particolare	157

Periodo	ATTO ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI					
	A favore di					
dal 18/01/2013	notaio	DOTT.SSA ANNA ALTERIO	data	18/01/2013	repertorio	81795/17369
al	TRASCRIZIONE					
27/06/2025	Ufficio	VOLTERRA	data	28/01/2013	n. particolare	483

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA NON CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI DEL FG 8 PART. PART. 259.

Ripristinata la continuità delle trascrizioni con atto del 22.10.2025 innanzi al Notaio Anna Alterio repertorio n° 87978/21657

11. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Diversa suddivisione interna, modifica di prospetti ed aumento di volume

12. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO
---	----

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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



L'atto notarile di trasformazione societaria datato 18 gennaio 2013, repertorio 81795/17369, redatto dal Notaio Anna Alterio, presenta un errore riguardo alla quota di proprietà della cabina elettrica. In particolare, nell'atto sopra menzionato, la quota di proprietà della cabina elettrica è stata erroneamente trasferita per intero alla S.r.l. si rende necessario procedere con la rettifica dell'atto notarile.

Rettifica effettuata con atto del 22.10.2025 innanzi al Notaio Anna Alterio repertorio n° 87978/21657

13. ESISTENZA DIRITTO DI PRELAZIONE

Sono presenti i presupposti per l'esercizio del diritto ai sensi dell'art. 9 D.L.vo 122/2005

NO

14. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato

SI

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Contratto di locazione	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	29/12/2015
	Data scadenza	30/11/2027
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	€ 4.581,34

Il canone (se presente) è congruo

SI

Il titolo è opponibile alla procedura

SI

15. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Capannone artigianale su due piani fuori terra con area esterna

16. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 1.040.000
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 5.600,00
Debiti condominiali	-
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Valore di mercato arrotondato	€ 1.035.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 933.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 5.600,00
Debiti condominiali	-
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Prezzo base d'asta arrotondato	€ 928.000,00

17. BENE ACQUISITO ALLA MASSA PER QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura

Scegliere un

Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

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

**ASTE
GIUDIZIARIE®** **LOTTO 5/10 Comune di Bibbona, via della Camminata snc annesso e terreni
agricoli** **ASTE
GIUDIZIARIE®**

18. ALTRI CONTITOLARI DEL DIRITTO SUL BENE COLPITO

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota	Debitore	Scegliere
Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota	Debitore	SI

19. PRESENZA DI SEQUESTRI PENALI

Sono presenti sequestri in sede penale	NO
--	----

20. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Per fq 8, part 41 (ora 478-477), 42, 43, 44, 187.

Periodo	ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE					
	dal	A favore di				
04/08/2004	notaio	UFFICIO DEL REGISTRO		data	29/03/2005	repertorio 51/965/5
al 08/02/2007	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	LIVORNO		data	11/11/2008	n. particolare 6464

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
	Dal	A favore di				
08/02/2007	notaio	DOTT. TAMMA FRANCESCO		data	08/02/2007	repertorio 106344/12438
al 18/01/2013	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	VOLTERRA		data	26/06/2007	n. particolare 1119

Periodo	ATTO ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI					
	dal	A favore di				
18/01/2013	notaio	DOTT.SSA ANNA ALTERIO		data	18/01/2013	repertorio 81795/17369
al 07/12/2018	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	VOLTERRA		data	28/01/2013	n. particolare 483

Periodo	ATTO ACCETTAZIONE EREDITA'					
	dal	A favore di				
07/12/2018	notaio	DOTT. ALDO D'ABRAMO		data	17/02/1993	repertorio 126034
al 27/06/2025	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	VOLTERRA		data	07/12/2018	n. particolare 6767



Geom. Roberta Conte



Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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



21. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi

NO

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

22. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostante alla vendita del bene staggito

NO

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

23. ESISTENZA DIRITTO DI PRELAZIONE

Sono presenti i presupposti per l'esercizio del diritto ai sensi dell'art. 9 D.L.vo 122/2005

NO

24. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato

NO

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Scegliere un elemento.
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione
	Data scadenza
	Data trascrizione (se ultranovenale)
	Importo canone mensile iniziale

Il canone (se presente) è congruo

Scegliere un

Il titolo è opponibile alla procedura

Scegliere un

25. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Annesso ricovero attrezzi e terreni agricoli

26. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 75.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	-
Debiti condominiali	-
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Valore di mercato arrotondato	€ 75.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 67.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	-
Debiti condominiali	-
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Prezzo base d'asta arrotondato	€ 67.000,00

Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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





27. BENE ACQUISITO ALLA MASSA PER QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura

Scegliere un

LOTTO 6/10 - Comune di Bibbona terreni

... omissis ...



LOTTO 7/10 - Comune di Livorno, in via Maggi n. 4, fondo commerciale.

28. ALTRI CONTITOLARI DEL DIRITTO SUL BENE COLPITO

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo di diritto	Scegliere un elemento.		Quota	Debitore	Scegliere

29. PRESENZA DI SEQUESTRI PENALI

Sono presenti sequestri in sede penale

NO

30. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo dal 17/05/1994	ATTO A favore di notaio TRASCRIZIONE Ufficio	COMPRAVENDITA*			
		DOTT. GIOVANNI RICCETTI	data	16/05/1994	repertorio
		5351			

Periodo dal al	ATTO A favore di notaio TRASCRIZIONE Ufficio	FUSIONE DI SOCIETA'			
		DOTT.SSA ANNA ALTERIO	data	22/11/2002	repertorio
		67695			

Periodo dal al	ATTO A favore di notaio TRASCRIZIONE Ufficio	ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI			
		DOTT.SSA ANNA ALTERIO	data	18/01/2013	repertorio
		81795/17369			

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI



Geom. Roberta Conte



Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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





31. ESISTENZA ABUSI EDILIZI



Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi

SI

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Diversa suddivisione interna

32. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostantive alla vendita del bene staggito

NO

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

33. ESISTENZA DIRITTO DI PRELAZIONE

Sono presenti i presupposti per l'esercizio del diritto ai sensi dell'art. 9 D.L.vo 122/2005

NO

34. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato

NO

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Scegliere un elemento.	
	Data di Registrazione	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovenne)	
	Importo canone mensile iniziale	

Il canone (se presente) è congruo

Scegliere un

Il titolo è opponibile alla procedura

Scegliere un

35. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

FONDO COMMERCIALE

36. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 90.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 3.300,00
Debiti condominiali	€ 862,74
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Valore di mercato arrotondato	€ 86.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 81.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 3.300,00
Debiti condominiali	€ 862,74
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Prezzo base d'asta arrotondato	€ 77.000,00



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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

37. BENE ACQUISITO ALLA MASSA PER QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura

Scegliere un

LOTTO 8/9 – Comune di Porto Azzurro (LI) , Lungomare A. De Gasperi n.28

38. ALTRI CONTITOLARI DEL DIRITTO SUL BENE COLPITO

Cognome e nome	codice fiscale	Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota	Debitore	Scegliere

39. PRESENZA DI SEQUESTRI PENALI

Sono presenti sequestri in sede penale

NO

40. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo dal 16/03/2001 al 22/11/2002	ATTO COMPRAVENDITA					
	A favore di notaio	DOTT.SSA ALTERIO ANNA	data 16/03/2001	repertorio	64525	
	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	PORTOFERRAIO	data	05/04/2021	n. particolare	545

Periodo dal 22/11/2002 al 18/01/2013	ATTO FUSIONE DI SOCIETA'					
	A favore di notaio	DOTT.SSA ALTERIO ANNA	data 22/11/2002	repertorio	67695	
	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	PORTOFERRAIO	data	16/12/2002	n. particolare	2693

Periodo dal 18/01/2013 al 27/06/2025	ATTO ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI					
	A favore di notaio	DOTT.SSA ALTERIO ANNA	data 18/01/2013	repertorio	81795/17369	
	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	PORTOFERRAIO	data	28/01/2013	n. particolare	174

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA NON CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI DEL FG 14 PART 845.

Ripristinata la continuità delle trascrizioni con atto del 22.10.2025 innanzi al Notaio Anna Alterio repertorio n° 87978/21657

41. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

Pag 14

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

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

DIVERSO UTILIZZO DEI LOCALI

42. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostantive alla vendita del bene staggito

NO

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

L'atto notarile di trasformazione societaria datato 18 gennaio 2013, repertorio 81795/17369, redatto dal Notaio Anna Alterio, presenta un errore riguardo alla quota di proprietà del terreno fg 14 part. 845. In particolare, nell'atto sopra menzionato, la quota di proprietà è stata erroneamente trasferita per intero alla si rende necessario procedere con la rettifica dell'atto notarile.

Rettifica effettuata con atto del 22.10.2025 innanzi al Notaio Anna Alterio repertorio n° 87978/21657

43. ESISTENZA DIRITTO DI PRELAZIONE

Sono presenti i presupposti per l'esercizio del diritto ai sensi dell'art. 9 D.L.vo 122/2005

NO

44. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato

NO

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Scegliere un elemento.		
	Data di Registrazione		
	Data scadenza		
	Data trascrizione (se ultranovenale)		
	Importo canone mensile iniziale		

Il canone (se presente) è congruo

Scegliere un

Il titolo è opponibile alla procedura

Scegliere un

45. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Appartamento civile abitazione e posto auto

46. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 730.0000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 800,00
Debiti condominiali	€ 11.233,90
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Valore di mercato arrotondato	€ 720.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 615.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 800,00
Debiti condominiali	€ 11.233,90

Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

Pag 15

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

Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Prezzo base d'asta arrotondato	€ 603.000,00

47. BENE ACQUISITO ALLA MASSA PER QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura

Scegliere un

LOTTO 9/10 – di Prato, in via della Gualchiera n.1/C.

48. ALTRI CONTITOLARI DEL DIRITTO SUL BENE COLPITO

Cognome e nome			
codice fiscale			
Tipo di diritto	Scegliere un elemento.	Quota	Debitore

49. PRESENZA DI SEQUESTRI PENALI

Sono presenti sequestri in sede penale

NO

50. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
	A favore di					
dal 14/06/2004	notaio	DOTT. BON GIAMPAOLO	data	14/06/2004	repertorio	187414/7290
al 18/01/2013	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	PRATO	data	23/06/2004	n. particolare	4989

Periodo	ATTO ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI					
	A favore di					
dal 18/01/2013	notaio	DOTT.SSA ANNA ALTERIO	data	18/01/2013	repertorio	81795/17369
al 27/06/2025	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	PRATO	data	28/01/2013	n. particolare	481

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

51. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi

NO

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

--

52. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostante alla vendita del bene staggito

NO

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

--



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



53. ESISTENZA DIRITTO DI PRELAZIONE

Sono presenti i presupposti per l'esercizio del diritto ai sensi dell'art. 9 D.L.vo 122/2005	NO
--	----

54. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	NO
-----------------------------	----

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Scegliere un elemento.		
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione		
	Data scadenza		
	Data trascrizione (se ultranovennale)		
	Importo canone mensile iniziale		

Il canone (se presente) è congruo	Scegliere un
--	--------------

Il titolo è opponibile alla procedura	Scegliere un
--	--------------

55. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

MAGAZZINO CON SERVIZI INTERRATO

56. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 93.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	-
Debiti condominiali	€ 16.709,29
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Valore di mercato	€ 76.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 84.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	-
Debiti condominiali	€ 16.709,29
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Prezzo base d'asta	€ 67.000,00

57. BENE ACQUISITO ALLA MASSA PER QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura	Scegliere un
---	--------------

LOTTO 10/10 – Comune di Piacenza, in Piazzale Guglielmo Marconi n.37

58. ALTRI CONTITOLARI DEL DIRITTO SUL BENE COLPITO

Cognome e nome			
codice fiscale			
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota	Debitore

59. PRESENZA DI SEQUESTRI PENALI

Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

Sono presenti sequestri in sede penale

NO

60. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
dal	A favore di					
13/12/2000	notaio	DOTT.SSA UGOLOTTI PAOLA	data	13/12/2000	repertorio	58217
al	TRASCRIZIONE					
20/02/2004	Ufficio	PIACENZA	data	09/01/2001	n. particolare	65

Periodo	ATTO	ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI				
dal	A favore di					
20/06/2004	notaio	DOTT. ZANCHI MARIO	data	20/02/2004	repertorio	21078
al	TRASCRIZIONE					
05/02/2009	Ufficio	PIACENZA	data	27/02/2004	n. particolare	2059

Periodo	ATTO	ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI				
dal	A favore di					
05/02/2009	notaio	DOTT.SSA ANNA ALTERIO	data	05/02/2009	repertorio	78616
al	TRASCRIZIONE					
18/01/2013	Ufficio	PRATO	data	24/02/2009	n. particolare	2065

Periodo	ATTO	ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI				
dal	A favore di					
18/01/2013	notaio	DOTT.SSA ANNA ALTERIO	data	18/01/2013	repertorio	81795/17369
al	TRASCRIZIONE					
27/06/2025	Ufficio	PRATO	data	28/01/2013	n. particolare	802

Alla luce dei passaggi di proprietà sopra indicati si dichiara la continuità delle trascrizioni

61. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi

NO

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

62. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito

NO

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

63. ESISTENZA DIRITTO DI PRELAZIONE

Sono presenti i presupposti per l'esercizio del diritto ai sensi dell'art. 9 D.L.vo 122/2005

NO

Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

Pag. 18

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

64. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato

NO

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Scegliere un elemento.	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	

Il canone (se presente) è congruo

Scegliere un

Il titolo è opponibile alla procedura

Scegliere un

65. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

NEGOZIO IN CENTRO COMMERCIALE

66. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 62.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	-
Debiti condominiali	€ 11.212,32
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Valore di mercato arrotondato	€ 51.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 56.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	€ 11.212,32
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Prezzo base d'asta arrotondato	€ 45.000,00

67. BENE ACQUISITO ALLA MASSA PER QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura

Scegliere un

Premessa:

Il Dott. Michele Lorenzini, Curatore del Fallimento in epigrafe, trasmetteva il conferimento di incarico autorizzato, in data 03/10/2024 dal Giudice Delegato Dott.ssa Elisa PINNA, alla sottoscritta Geom. Conte Roberta, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n. 864, in qualità di Perito Esperto Stimatore, per la valutazione dei beni immobili facenti parte della procedura fallimentare della “ ”.

Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



Alla presenza del Curatore, in data 23/10/2025, 30/10/2024, 20/01/2025, 23/01/2025, 05/02/2025 e 05/04/2025 venivano effettuati i sopralluoghi al fine dei rilievi metrici e fotografici (**ALL.**

2 e 3).

Venivano effettuate le previste verifiche tecniche presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno, Volterra, Portoferaio, Prato e Piacenza e presso il Comune di Bibbona (LI), di Porto Azzurro (LI), di Livorno, di Prato e di Piacenza.

In qualità di perito estimatore la scrivente provvedeva alla redazione della relazione di stima dalla quale risultava:



l'identificazione dei beni, dei dati catastali (**ALL. 4**);

- la descrizione tecnica del bene;
- la cronologia delle iscrizioni e delle trascrizioni (**ALL. 5**);
- la verifica della regolarità edilizia e urbanistica basandosi sulla documentazione in atti e quella prodotta dal Comune di Livorno, di Bibbona, di Porto Azzurro, di Prato e di Piacenza (**ALL. 6**);

La documentazione e le informazioni venivano raccolte attraverso:

- l'Agenzia del Territorio, l'Ufficio Provinciale di Livorno, di Prato e di Piacenza
- la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, di Volterra (PI), di Portoferaio (LI), di Pisa, di Prato e di Piacenza;
- la documentazione in atti;
- i sopralluoghi sulle proprietà oggetto di stima;
- le indagini dei prezzi correnti sugli immobili di pari tipologia, nelle località specifiche e nelle zone limitrofe;



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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



LOTTO 1 di 10 Bibbona (LI), in via Tobagi n.5

E' costituito da un capannone a destinazione commerciale facente parte di un complesso costituito da più immobili. Esso è posto a Bibbona (LI), in via Tobagi n.5, in una zona a destinazione commerciale-artigianale-industriale denominata "Mannaione"

Posizione Giuridica**Identificazione dei dati catastali e dei confini:**

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno, al Comune di Bibbona (LI), le unità immobiliari sono censite al **(ALL. 4)**:

- Fg 8, part. 136 Sub. 603, Cat. D/8, R.C. € 3.436,66.

Attuale intestatario:

- "



L'intestazione catastale è corretta.

Le planimetrie catastali NON sono conformi allo stato di fatto.

Confini

Sud – altra uiu;

Est – piazzale Tobagi;

Nord - via Pertini;

Ovest – altra uiu.

**Stato di possesso dell'immobile:**

L'unità immobiliare è di proprietà di

Tali diritti hanno origine dal contratto di trasformazione di società, in data 18/01/2013, redatto dal Notaio Dott.ssa Alterio Anna, repertorio 81795/17369 e trascritto a Volterra il 28/01/2013 - Registro Particolare 483, Registro Generale 652.

**Cronologia trascrizioni ed iscrizioni:**

Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

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



Dalle visure ipotecarie effettuate in data 27/06/2025, effettuate presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia dell'Entrate di Livorno - Servizio Immobiliare di Volterra (PI) risultano gravare, nel ventennio, le seguenti iscrizioni e trascrizioni (**ALL. 4**):

1. TRASCRIZIONE del 10/01/2001 - Registro Particolare 157 Registro Generale 217
Pubblico Ufficiale Dott. Cristiani Mauro Repertorio 93396 del 14/12/2000 atto tra vivi - fusione di società per incorporazione;
2. ISCRIZIONE del 21/09/2011 - Registro Particolare 1257 Registro Generale 6822
Pubblico Ufficiale Dott.ssa Alterio Anna Repertorio 80885/16748 del 13/09/2011 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
3. TRASCRIZIONE del 28/01/2013 - Registro Particolare 483 Registro Generale 652
Pubblico Ufficiale Dott.ssa Alterio Anna Repertorio 81795/17369 del 18/01/2013 atto tra vivi - trasformazione di società;
4. ISCRIZIONE del 18/11/2019 - Registro Particolare 1390 Registro Generale 9715
Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 50/2019 del 09/01/2019, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.
5. TRASCRIZIONE del 24/05/2021 - Registro Particolare 3269 Registro Generale 4431.
Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 2/2020 del 27/01/2021, atto giudiziario - decreto di ammissione concordato preventivo
6. TRASCRIZIONE del 27/03/2024 - Registro Particolare 1978 Registro Generale 2565.
Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 32/2023 del 26/01/2024, atto giudiziario - decreto di ammissione concordato preventivo;
7. TRASCRIZIONE del 15/10/2024 - Registro Particolare 6578 Registro Generale 8626.
Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 2/2024 del 13/09/2024, atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento.

Descrizione immobile:



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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





L'unità immobiliare si trova nel Comune di Bibbona (LI) in via Tobagi n. 5, nella località "la California", in una zona prettamente a destinazione artigianale - industriale - commerciale denominata "Mannaione", la quale ha una buona viabilità carrabile ed è ben collegata con la SS1 Variante Aurelia. Il capannone ha più ingressi pedonali sia sulla piazza Walter Tobagi che sulla via Sandro Pertini, dove vi è l'unico carrabile su rampa di accesso. La struttura ha la forma rettangolare è suddivisa in un ampio vano, con altezza di m. 4,50 e da locali a servizio con wc ed anti-wc, con altezza di m. 2,95. Il capannone ha una struttura portante prefabbricata in cemento armato precompresso, con tamponatura in pannelli prefabbricati in cemento. La copertura è piana. La pavimentazione dei locali a servizio è in piastrelle in ceramica, così come i rivestimenti. Gli infissi sono in alluminio. Lo stato di manutenzione interno dell'immobile è normale, mentre quello esterno è mediocre e necessita di lavori di ripristino sia nei pannelli prefabbricati verticali che sulla copertura (**ALL. 2**).

Superfici utili:

capannone: mq 440,00;

area esterna, camminamenti e verde: mq 366.

Per il calcolo delle superfici commerciali si è tenuto conto delle seguenti percentuali:

Superficie abitabile 100%;

area esterna: 8%;

Totale Superficie Commerciale mq 469,28

Conformità urbanistica-edilizia:

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Bibbona (LI) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie (**ALL. 6**):

- a) pratica edilizia n.28/91, concessione edilizia n. 744 del 26/02/1991;
- b) pratica edilizia n. 97/91, concessione edilizia n.835 del 04/04/1992;
- c) pratica edilizia n. 97/91, concessione edilizia n. 855 del 18/07/1992;
- d) pratica edilizia n. 356/2017, accertamento conformità in sanatoria n. 26 del 28/11/2017.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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



Lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli edilizi e presenta difformità interne e di prospetto (ALL.3).

La scrivente precisa che alcuni locali al momento dei sopralluoghi non erano accessibili in quanto l'accesso era ostruito da merci su pancali e pertanto non è stato possibile visionarli.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.



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

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

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Dalla documentazione in atti e reperita non si è venuti a conoscenza dell'esistenza del certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) idoneo per lo svolgimento dell'attività nell'unità immobiliare né se lo stato dell'immobile possa o meno pregiudicarne in futuro il rilascio; la determinazione del prezzo base d'asta che andremo ad eseguire successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere idonea l'immobile per il rilascio da parte del comando dei vigili del fuoco territorialmente competente.

Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento del bene è soggetto ad IVA.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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





Detrazione per oneri condominiali

Il bene non fa parte di un condominio.



Cause ostative alla vendita

Nessuna causa ostaiva alla vendita.

Stato di occupazione

L'unità immobiliare risulta attualmente occupata da soggetti che non possiedono alcun titolo legittimo per restare nel possesso dell'immobile in quanto il contratto registrato è stato risolto in data 29/03/2024. (ALL. 8).

Stima dei beni

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e l'Accordo Internazionale di vigilanza prudenziale noto con la denominazione breve di "Basilea II". Il rapporto di valutazione mira a stabilire il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, ad esporre il procedimento e ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti. Il rapporto di valutazione è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard ((IVS 2025);
- European Valuation Standards (EVS 2025);
- RICS Valuation–Global Standards (2022 e 2025 in fase di pubblicazione, basati sugli IVS);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018, Edizione Tecnoborsa);
- il Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE)n.648/2012;



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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



- la Direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013, sull'accesso all'attività degli enti creditizi e sulla vigilanza prudenziale sugli enti creditizi e sulle imprese di investimento, che modifica la Direttiva 2002/87/CE e abroga le Direttive 2006/48/CE e 2006/49/CE;
- la Direttiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 4 febbraio 2014 in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica delle Direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del Regolamento (UE) n. 1093/2010;
- gli Orientamenti EBA in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti² - Guidelines on loan origination and monitoring - (da ora EBA LOM) pubblicati il 29 maggio 2020;



- Regolamento (UE) 2024/1623 del Parlamento europeo e del Consiglio del 31 maggio 2024 che modifica il regolamento (UE) n. 575/2013 per quanto concerne i requisiti per il rischio di credito, il rischio di aggiustamento della valutazione del credito, il rischio operativo, il rischio di mercato e l'output floor³.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto e qualsiasi altra imposta associata, escludendo specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione. L'analisi di mercato mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in uno specifico segmento di mercato. Considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito. Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali ed il prezzo è il risultato della loro interazione.

Questo inoltre mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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





contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo

sono precedute da variazioni dell'attività di mercato. Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima. Il giudizio di stima messo in atto è basato su un mercato immobiliare a concorrenza monopolista, sui principi dell'ordinarietà e della comparazione con beni aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione. I dati reperiti dei beni comparabili sono stati rapportati alle caratteristiche tecniche immobiliari del bene da stimare ottenendo così un prezzo marginale. La media dei prezzi corretti ottenuti determina il valore di mercato del bene oggetto di causa.

Per l'immobile oggetto di valutazione NON sono stati trovati atti notarili di vendita, nel segmento di mercato di riferimento con unità immobiliari simili per tipologia di costruzione, che soddisfano le caratteristiche degli immobili con il nostro subject e consentano alla scrivente di procedere al calcolo analitico della comparazione MCA. A tale riscontro la scrivente ha ritenuto di voler procedere alla stima con la metodologia a costo. Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dalla scrivente con procedimento pluriparametrico è quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'Art. 568, Comma II, del c.p.c., come modificato dall'Art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n.132.

Postulati

1. Dati reperiti dalla documentazione in atti e dai rilievi effettuati;
2. Valori dei costi delle opere compiuti, riportati dal bollettino "Tipologie edilizie" redatto dal Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano, edizione DEI tipografia del Genio Civile anno 2024.
3. Rendistato indice generale aprile 2025, fonte Banca d'Italia 3,072%;
4. l'inflazione a maggio 2025, è di 1,7 % secondo le stime preliminari dell'Istat;
5. Euribor a sei mesi 2,069%, fonte il "SOLE 24 ORE".



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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



DETERMINAZIONE ÚTILE PRÓMOTORE ATTRAVÉRSO SAGGIO ATTUALIZZAZIONE (WACC SEMPLIFICATO)	
equity	40%
Rendistato (Risk free)	3,07%
inflazione	1,70%
R free deflaz.	1,37%
Risk urbanistico	0,00%
Risk illiquidità	1,00%
Risk settore	9,00%
saggio equity	11,37%
debt	60%
Euribor 6 m	2,07%
inflazione	1,70%
Euribor deflazionato	0,37%
spread	3,73%
saggio debt	4,10%
WACC	7,01%
durata intervento anni	2
Útile promotore	14,51%

ASSUNZIONI						
utile promotore - wacc - (%)		14,51%				
incidenza area (%)		17,50%				
COSTI						
costo costruzione		STRUTTURA	superf	costo mq	totale costi	
costo costruzione		capannone H. 4,50	440,00	€ 586,00	€ 257 840,00	
		area a verde e camminamenti	366,00	€ 46,88	€ 17 158,08	
					€ -	
					€ -	
					€ -	
					€ -	
					€ -	
TOTALE Cc				€	274.998,08	
spese tecniche		percentuale su c.c.	10%			
spese tecniche		progetto	25%	€ 6 874,95		
		impianti	15%	€ 4 124,97		
		strutture	15%	€ 4 124,97		
		sicurezza	7%	€ 1.924,99		
		d.l.	32%	€ 8 799,44		
		accatastamento	3%	€ 824,99		
		conform + abitabil	3%	€ 824,99		
TOTALE St				€	27.499,81	
oneri comunali		urbanizz Primaria	806	€ 24.757	€ 19 954,14	
		urbanizz Secondaria	806	€ 16.706	€ 13 465,04	
		costo costruzione		€ -		
TOTALE Oc				€	33.419,18	
SOMMA COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE (Ct)				€	335.917,07	
VALORE AREA						
valore area		rappporto complementare	17,5%			
		costi totali costruzione	€	335 917,07		
		valore area	€	81 592,51	€ 81.592,51	
UTILE PROMOTORE						
% sui costi sostenuti		costo costruzione	14,51%	€ 39 895,48		
		spese tecniche	14,51%	€ 3.989,55		
		oneri concessori	14,51%	€ 4 848,30		
		valore area	14,51%			
TOTALE Up				€	48.733,33	
VALORE A NUOVO				€	466.242,91	
DEPREZZAMENTO						
deprezzamento lineare		tipo	tipologia	inc	vm	
		deter fisico + obsoleto funz	costruzione	70%	80	
		Ineliminabili	finiture	15%	45	
		obsolesc funz elim	impianti	15%	30	
		interventi di contenimento energetico			€ 30 000,00	
SOMMA DEPREZZAMENTO				€	194.425,94	
VALORE ATTUALE						
valore a nuovo				€	466.242,91	
deprezzamento				€	194.425,94	
				€	271.816,97	
VERIFICHE						
verifica a monoparametrico		sup comm mq	806	€	337,24	
rimozione VAI ORE AREA				€	81.592,51	

Avremo quindi che il valore più probabile di mercato arrotondato è di

€ 272.000,00 (duecentosettantaduemila/00 euro)

Detrazione per la determinazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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



Il valore di mercato ottenuto è riferito all'immobile conforme urbanisticamente e catastalmente.

Nell'immobile in esame, sono state identificate alcune difformità che richiedono un intervento di regolarizzazione. Tra queste si evidenziano l'apertura di una porta interna di collegamento con il sub 604 ed una variazione di prospetto lato ingresso rampa per la trasformazione di una porta in finestra.

Per quanto riguarda le irregolarità del prospetto sarà necessario presentare una richiesta di sanatoria al Comune di Bibbona. Quest'azione è indispensabile per conformarsi alle normative urbanistiche vigenti e per regolarizzare le modifiche apportate senza i dovuti permessi.

Le spese relative alla redazione e presentazione della pratica di sanatoria per le modifiche interne effettuate senza titolo comprendono i costi per la preparazione della documentazione necessaria, le eventuali parcelle tecniche e le tasse comunali previste per la pratica di sanatoria

Esse sono valutate in:

1. Audit Documentale: ricerca ed acquisizione delle pratiche edilizie pregresse presso il Comune di Bibbona e l'Agenzia del Territorio, gli esami dei documenti acquisiti e gli studi sulle fattibilità tecnico/progettuali € 350,00
2. Sopralluoghi e rilievi architettonici e fotografici € 250,00
3. Redazione degli elaborati tecnici, grafici oltre alle asseverazioni per la predisposizione di pratica edilizia in sanatoria € 1.000,00;
4. compilazione telematica ed invio al Comune di Bibbona di pratica edilizia in sanatoria € 100,00;
5. redazione di elaborati tecnici e grafici per la predisposizione e l'invio di pratica "DOCFA" per aggiornamento catastale di n. 1 unità immobiliare € 400,00

Total prestazioni **€ 2.100,00**

Alle quali andranno aggiunte le sanzioni amministrative e diritti di segreteria computabili in € **1.200,00**, salvo aggiornamenti normativi.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



Pag 29

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



La scrivente ritiene che per la futura vendita immobiliare sia necessario provvedere alla chiusura del vano porta sopra indicato. I costi necessari sono quantificati a corpo in **€ 2.000,00 (duemila/00euro)**

Da ciò deriva che il valore più probabile dei costi necessari per rendere legittimo l'immobile arrotondato sarà di:

€ 5.300,00 (cinquemilatrecento/00euro)

I procedimenti edili urbanistici indicati andranno approfonditi con ulteriori verifiche a cura del Tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'assegnazione del bene.



Si precisa che la scrivente non ha effettuato, per il lotto, i rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici e quanto altro non richiesto esplicitamente dal Sig. Giudice.

Stima del valore base d'asta

Il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: "Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: "Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Nell'attribuire il valore unitario la sottoscritta ha tenuto conto che il bene oggetto di stima è soggetto a vendita giudiziaria, e non posto sul libero mercato.



Geom. Roberta Conte



Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

Pag. 30

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



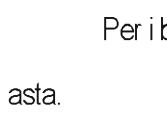
Questo comporta che i futuri aggiudicatari potranno prendere visione diretta del bene in esame ma tra l'aggiudicazione, il versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del Decreto di Trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, potrebbe passare parecchio tempo a seconda delle diverse formalità da espletare per l'aggiudicazione del bene stesso. 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. Queste limitazioni influiscono certamente sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame. Con l'attuale crisi di mercato e lo stato occupazionale dell'immobile, si potrebbero incontrare ulteriori difficoltà nella vendita e questo potrebbe allungare i tempi di aggiudicazione.



In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie In linea S.p.A. hanno dato vita al progetto "Banca Dati Degli Immobili Aggiudicati", finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalle quale trarre gli elementi per una corretta valutazione del prezzo base d'asta, elemento imprescindibile per ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo e con la maggiore trasparenza, a tutto vantaggio delle persone fisiche e/o giuridiche coinvolte nelle procedure esecutive e concorsuali.



Per avere i dati dei comparabili di riferimento su aggiudicazioni già avvenute, tramite il portale procedure.it di "Aste Giudiziarie In linea S.p.a.", la scrivente ha effettuato le verifiche necessarie per l'individuazione dei dati relativi alle vendite forzate (individuali e concorsuali) di beni simili a quelli oggetto del procedimento esecutivo.



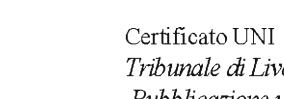
Per i beni oggetto di studio non sono stati reperiti alcun dato utile al calcolo del valore base di asta.



Per i motivi sopra esposti si è ritenuto opportuno applicare i parametri riportati nella sottostante tabella al fine di ottenere un deprezzamento su base analitica



Geom. Roberta Conte



Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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



PRODUTTIVA/COMMERCIALE					
valore di mercato	€ 272.000,00				
saggio capit. annuo		5,30%	saggio fruttuosità OMV (media)		
incidenza area		50,00%	il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f x 0,7		
analisi estimativa	% annua				
variazione mercato	1,50%	€ 2.701,48	mesi		
quota ammortam.	1,50%	€ 2.026,11	8	intervallo data stima e aggiudicazione	
mancato reddito *	3,71%	€ 1.653,93	12	intervallo tra stima e presa in possesso (incide se libero o occupato)	
mancato guadagno	3,71%	€ 2.480,89	2	intervallo tra aggiudicazione e DT	
rischio assunto	8,0%	€ 19.250,62	3	rischio ad 1 anno (valutare anche secondo la destinazione e vetustà)	
		€ 28.113,02			
		€ 243.866,98			
				la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorporando il valore del terreno attraverso	
		10,34%			

Da ciò si evince che il valore d'asta al lordo delle spese è di

€ 244.000,00 (duecentoquarantaquattromila/00)

Il prezzo base d'asta è pari a € 240.000,00 come riportato nella tabella riepilogativa finale

LOTTO 2 di 10 Bibbona (LI), in via Pertini n.1

E' costituito da un capannone a destinazione commerciale facente parte di un complesso costituito da più immobili. E' posto a Bibbona (LI), in via Pertini n.1, in una zona a destinazione artigianale-industriale-commerciale denominata "Mannaione".

Posizione Giuridica

Identificazione dei dati catastali e dei confini:

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno, al Comune di Bibbona, le unità immobiliari sono censite al (ALL. 4):

- Fg 8, part. 136 Sub. 604, Cat. D/8, R.C. € 2.851,80

Attuale intestatario:

-

L'intestazione catastale è corretta.

Le planimetrie catastali NON sono conformi allo stato di fatto

Confini



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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





Sud - fg, 8 part 136, sub 602

Est - fg, 8 part 136, sub 601

Nord - via Pertini

Ovest - fg, 8 part 137



Stato di possesso dell'immobile:

L'unità immobiliare è di proprietà di

Tali diritti hanno origine dal contratto di trasformazione di società, in data 1/01/2013, redatto dal Notaio

Dott.ssa Alterio Anna, repertorio 81795/17369 del 18/01/2013 e trascritto a Livorno il 28/01/2013 -

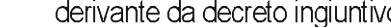
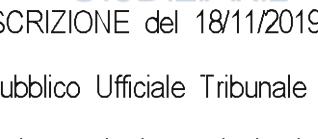
Registro Particolare 814, Registro Generale 1418.



Cronologia trascrizioni ed iscrizioni:

Dalle visure ipotecarie effettuate in data 27/06/2025, effettuate presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia dell'Entrate di Livorno - Servizio Immobiliare di Volterra (PI) risultano gravare le seguenti iscrizioni e trascrizioni (ALL. 5):

1. TRASCRIZIONE del 10/01/2001 - Registro Particolare 157 Registro Generale 217
Pubblico ufficiale Dott. Cristiani Mauro Repertorio 93396 del 14/12/2000 atto tra vivi - fusione di società per incorporazione;
2. ISCRIZIONE del 21/09/2011 - Registro Particolare 1257 Registro Generale 6822
Pubblico ufficiale Dott.ssa Alterio Anna Repertorio 80885/16748 del 13/09/2011 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
3. TRASCRIZIONE del 28/01/2013 - Registro Particolare 483 Registro Generale 652
Pubblico Ufficiale Dott.ssa Alterio Anna Repertorio 81795/17369 del 18/01/2013 atto tra vivi - trasformazione di società;
4. ISCRIZIONE del 18/11/2019 - Registro Particolare 1390 Registro Generale 9715
Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 50/2019 del 09/01/2019, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.



Geom. Roberta Conte



Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

Pag. 33

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

5. TRASCRIZIONE del 24/05/2021 - Registro Particolare 3269 Registro Generale 4431.

Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 2/2020 del 27/01/2021, atto giudiziario
- decreto di ammissione concordato preventivo

6. TRASCRIZIONE del 27/03/2024 - Registro Particolare 1978 Registro Generale 2565.

Pubblico Ufficiale. Tribunale di Livorno Repertorio 32/2023 del 26/01/2024, atto
giudiziario - decreto di ammissione concordato preventivo;

7. TRASCRIZIONE del 15/10/2024 - Registro Particolare 6578 Registro Generale 8626.

Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 2/2024 del 13/09/2024, atto giudiziario
- sentenza dichiarativa di fallimento.

Descrizione immobile:

L'unità immobiliare si trova nel Comune di Bibbona (LI), in via Sandro Pertini n. 1, nella località "la California", in una zona prettamente a destinazione artigianale - industriale - commerciale denominata "Mannaione" la quale ha una buona viabilità carrabile ed è ben collegata con la SS1 variante Aurelia.

Il capannone ha l'ingresso sulla via Sandro Pertini. Esso è suddiviso su due piani al piano terra da ampio locale, con altezza di 6,00 mt, e wc ed anti-wc con altezza di 2,65 mt ed al piano seminterrato da un unico locale a pianta rettangolare con altezza di 2,00 mt. Il capannone ha una struttura portante prefabbricata in cemento armato precompresso, con tamponatura in pannelli prefabbricati in cemento. La copertura è piana. La pavimentazione è del tipo industriale in cemento nel capannone, mentre nei locali a servizio è in piastrelle di ceramica come il rivestimento. Gli infissi sono in alluminio. Lo stato di manutenzione interno è normale, mentre l'esterno necessita di lavori di manutenzione straordinaria sia in copertura che nei pannelli prefabbricati di tamponamento esterno.

Superfici utili:

capannone commerciale piano terra: mq 228,00;

magazzino piano seminterrato mq 226,00;

Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



vano esterno sotto rampa mq 22,00;
area esterna: mq 210.



Per il calcolo delle superfici commerciali si è tenuto conto delle seguenti percentuali:

Superficie abitabile 100%;

capannone piano interrato 60%;

vano esterno sotto rampa 30%;

area esterna: 10%.

Totale Superficie Commerciale mq 391,20



Conformità urbanistica-edilizia:



Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Bibbona (LI) sono state reperite le seguenti pratiche

edilizie (ALL. 5):

- pratica edilizia n. 97/91, concessione edilizia n.835 del 04/04/1992;
- pratica edilizia n. 97/91, concessione edilizia n. 855 del 15/04/1992.

Nell'oggetto della valutazione, **emergono difformità tra lo stato reale dei luoghi e quello legittimato**, in particolare per quanto riguarda la realizzazione di una porta di collegamento con il sub 603 (ALL. 3).



Tale intervento, sebbene risulti attuato, non appare conforme alle disposizioni edilizie vigenti e alla documentazione approvata.

Un elemento significativo da considerare è la rampa di accesso realizzata nel piazzale, la quale è stata legalmente autorizzata con la sanatoria del 2017 associata al sub 603. Questo intervento ha conferito una legittimità parziale all'area, poiché l'utilizzo del vano sottostante alla rampa come deposito non risulta nei titoli edili.



La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e



Geom. Roberta Conte



Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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





l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

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

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

Il tutto quale contributo generale della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Dalla documentazione in atti e reperita non si è venuti a conoscenza dell'esistenza del certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) idoneo per lo svolgimento dell'attività nell'unità immobiliare, né se lo stato dell'immobile possa o meno pregiudicarne in futuro il rilascio. La determinazione del prezzo base d'asta che andremo ad eseguire successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in sé contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere idoneo l'immobile per il rilascio da parte del Comando dei Vigili del Fuoco territorialmente competente.

Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento del bene è soggetto ad IVA.

Detrazione per oneri condominiali

Il bene non fa parte di un condominio.

Cause ostantive alla vendita

Nessuna causa ostantiva alla vendita.

Stato di occupazione

L'unità immobiliare risulta attualmente occupata, con titolo opponibile (**ALL. 8**).



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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





Congruità del canone di locazione

L'immobile è locato con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Livorno in data 30/01/2015 al numero 716 Serie 3T con scadenza il 31/12/2026.

Ad oggi vengono regolarmente corrisposti i canoni di locazione di € 1.250,00 oltre aggiornamenti Istat.

Nel rispetto dell'Art. 2923, che stabilisce che il contratto di locazione non è mai opponibile all'acquirente ove abbia un canone inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo, la scrivente ha effettuato ricerche di mercato di locazione di beni similari all'immobile in parola. Non avendo reperito comparabili idonei per la valutazione si ritiene di procedere al calcolo utilizzando i valori OMI delle locazioni che per la zona, la tipologia costruttiva e l'utilizzo a capannone è pari al valore minimo di €/mq 1,70 e valore massimo di €/mq 2,40. La scrivente ritiene idoneo il valore massimo pertanto avremo che il canone di confronto sarà di

$$\text{€}/\text{mq} 2,40 \times \text{mq} 391,20 = \text{€} 938,88 \text{ mensile}$$

Da ciò si evince che il canone attualmente in essere risulta congruo.

Stima dei beni

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e l'Accordo Internazionale di vigilanza prudenziale noto con la denominazione breve di "Basilea II". Il rapporto di valutazione mira a stabilire il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, ad esporre il procedimento e ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti. Il rapporto di valutazione è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard ((IVS 2025);



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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





- European Valuation Standards (EVS 2025);

- RICS Valuation–Global Standards (2022 e 2025 in fase di pubblicazione, basati sugli IVS);

- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018, Edizione Tecnoborsa);

- il Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE)n.648/2012;

- la Direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 giugno2013, sull'accesso all'attività degli enti creditizi e sulla vigilanza prudenziale sugli enti creditizi e sulle imprese di



investimento, che modifica la Direttiva 2002/87/CE e abroga le Direttive 2006/48/CE e 2006/49/CE;

- la Direttiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 4 febbraio2014 in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica delle Direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del Regolamento (UE)n.1093/2010;

- gli Orientamenti EBA in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti2 -Guidelines on loan origination and monitoring -(da ora EBA LOM) pubblicati il 29maggio 2020;

- Regolamento (UE) 2024/1623 del Parlamento europeo e del Consiglio del 31maggio 2024 che modifica il regolamento (UE) n. 575/2013 per quanto concerne i requisiti per il rischio di credito, il rischio di aggiustamento della valutazione del credito, il rischio operativo, il rischio di mercato e l'output floor3.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come:

"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni."

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto e qualsiasi altra imposta associata, escludendo specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



Pag 38

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



patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione. L'analisi di mercato mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in uno specifico segmento di mercato.

Considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito. Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali ed il prezzo è il risultato della loro interazione. Questo inoltre mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.



Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima. Il giudizio di stima messo in atto è basato su un mercato immobiliare a concorrenza monopolista, sui principi dell'ordinarietà e della comparazione con beni aventi caratteristiche similari a quelle oggetto di valutazione.



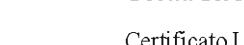
I dati reperiti dei beni comparabili sono stati rapportati alle caratteristiche tecniche immobiliari del bene da stimare ottenendo così un prezzo marginale. La media dei prezzi corretti ottenuti determina il valore di mercato del bene oggetto di causa.



Per l'immobile oggetto di valutazione NON sono stati trovati atti notarili di vendita, nel segmento di mercato di riferimento con unità immobiliari similari per tipologia di costruzione, che soddisfano le caratteristiche degli immobili con il nostro subject e consentano alla scrivente di procedere al calcolo analitico della comparazione MCA. A tale riscontro la scrivente ha ritenuto di voler procedere alla stima con la metodologia a costo.



Geom. Roberta Conte



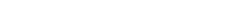
Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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



disposizione dell'Art. 568, Comma II, del c.p.c., come modificato dall'Art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n.132.

Postulati

1. Dati reperiti dalla documentazione in atti e dai rilievi effettuati;
2. Valori dei costi delle opere compiuti, riportati dal bollettino "Tipologie edilizie" redatto dal Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano, edizione DEI tipografia del Genio Civile anno 2024.
3. Rendistato indice generale aprile 2025, fonte Banca d'Italia 3,072%;
4. l'inflazione a maggio 2025, è di 1,7 % secondo le stime preliminari dell'Istat;
5. Euribor a sei mesi 2,069%, fonte il "SOLE 24 ORE".

DETERMINAZIONE UTILE PROMOTORE ATTRAVERSO SAGGIO ATTUALIZZAZIONE (WACC SEMPLIFICATO)	
equity	40%
Rendistato (Risk free)	3,07%
Inflazione	1,70%
R free deflaz.	1,37%
Risk urbanistico	0,00%
Risk illiquidità	1,00%
Risk settore	9,00%
saggio equity	11,37%
debt	60%
Euribor 6 m	2,07%
Inflazione	1,70%
Euribor deflazionato	0,37%
spread	3,73%
saggio debt	4,10%
WACC	7,01%
durata intervento anni	2
Utile promotore	14,51%

Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

ASSUNZIONI				
	utile promotore - wacc - (%)	14,51%		
	Incidenza area (%)	17,50%		
COSTI				
	STRUTTURA	superf.	costo mq	totale costi
	capannone h 6,00	228	€ 637,00	€ 145.236,00
	magazzino semint H 2,00	226	€ 382,20	€ 86.377,20
	sottorampa	22	€ 114,66	
	area esterna	210	€ 63,70	
				€ -
				€ 231.613,20
	percentuale su c.c.	10%		
	progetto	25%	€ 5.790,33	
	impianti	15%	€ 3.474,20	
	strutture	15%	€ 3.474,20	
	sicurezza	7%	€ 1.621,29	
	d.l.	32%	€ 7.411,62	
	accatastamento	3%	€ 694,84	
	conform + abitabil	3%	€ 694,84	
				€ 23.161,32
				€ 18.824,20
				SOMMA COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE (ct) € 273.598,72
VALORE AREA				
	rappporto complementare	17,5%		
	costi totali costruzione	€	273.598,72	
	valore area	€	66.455,71	€ 66.455,71
UTILE PROMOTORE				
	costo costruzione	14,51%	€ 33.601,40	
	spese tecniche	14,51%	€ 3.360,14	
	onere concessori	14,51%	€ 2.730,93	
	valore area	14,51%		
				€ 39.692,47
				VALORE A NUOVO € 379.746,90
DEPREZZAMENTO				
	tipo	tipologia	inc	v.m.
	deter. fisico + obsolet. funz.	costruzione	70%	80
		finiture	15%	45
		impianti	15%	30
	obsolet. funz. elrim	interventi di contenimento energetico		
				€ 30.000,00
				SOMMA DEPREZZAMENTO € 168.485,39
VALORE ATTUALE				
	valore a nuovo	€ 379.746,90		
	deprezzamento	€ 168.485,39		
				€ 211.261,50
VERIFICHE				
	verifica monoparametrico	sup comm mq	456,2	€ 463,09
				€ 66.455,71

Avremo quindi che il valore più probabile di mercato arrotondato è di

€ 211.000,00 (duecentoundicimila/00 euro)

Detrazione per la determinazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale

Il valore di mercato ottenuto è riferito all'immobile conforme urbanisticamente e catastalmente.

Nell'immobile in esame, sono state identificate alcune difformità che richiedono un intervento di regolarizzazione. Tra queste, si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare la porta di collegamento con altre unità confinante



La scrivente ritiene che per la futura vendita immobiliare sia necessario provvedere alla chiusura del vano porta sopra indicato. I costi necessari sono quantificati a corpo in

€ 2.000,00 duemila/00euro)

I procedimenti edili urbanistici indicati andranno approfonditi con ulteriori verifiche a cura del Tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'assegnazione del bene.

Si precisa che la scrivente non ha effettuato, per il lotto, i rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici e quanto altro non richiesto esplicitamente dal Sig. Giudice.

Detrazione per oneri condominiali

Il bene non fa parte di un condominio.

Stima del valore base d'asta

Il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: "Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: "Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Nell'attribuire il valore unitario la sottoscritta ha tenuto conto che il bene oggetto di stima è soggetto a vendita giudiziaria, e non posto sul libero mercato.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



Pag. 42

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



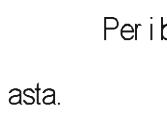
Questo comporta che i futuri aggiudicatari potranno prendere visione diretta del bene in esame ma tra l'aggiudicazione, il versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del Decreto di Trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, potrebbe passare parecchio tempo a seconda delle diverse formalità da espletare per l'aggiudicazione del bene stesso. 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. Queste limitazioni influiscono certamente sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame. Con l'attuale crisi di mercato e lo stato occupazionale dell'immobile, si potrebbero incontrare ulteriori difficoltà nella vendita e questo potrebbe allungare i tempi di aggiudicazione.



In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. hanno dato vita al progetto "Banca Dati Degli Immobili Aggiudicati", finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalle quale trarre gli elementi per una corretta valutazione del prezzo base d'asta, elemento imprescindibile per ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo e con la maggiore trasparenza, a tutto vantaggio delle persone fisiche e/o giuridiche coinvolte nelle procedure esecutive e concorsuali.



Per avere i dati dei comparabili di riferimento su aggiudicazioni già avvenute, tramite il portale procedure.it di "Aste Giudiziarie Inlinea Spa", la scrivente ha effettuato le verifiche necessarie per l'individuazione dei dati relativi alle vendite forzate (individuali e concorsuali) di beni simili a quelli oggetto del procedimento esecutivo.



Per i beni oggetto di studio non sono stati reperiti alcun dato utile al calcolo del valore base di asta.



Per i motivi sopra esposti si è ritenuto opportuno applicare i parametri riportati nella sottostante tabella al fine di ottenere un deprezzamento su base analitica



Geom. Roberta Conte



Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

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

PRODUTTIVA/COMMERCIALE				
valore di mercato	€ 211 000,00			
saggio capit. annuo		5,30%	saggio fruttuosità OMI (media)	
incidenza area		50,00%	il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = $s_f \times 0,7$	
analisi estimativa	% annua		mesi	
variazione mercato	1,50%	€ 2.095,63	8	intervallo dalla stima e aggiudicazione
quota ammortam.	1,50%	€ 1.571,72	12	intervallo tra stima e presa in possesso
mancato reddito *	3,71%	€ 1.283,01	2	intervallo tra DT e presa in possesso (incide se libero o occupato)
mancato guadagno	3,71%	€ 1.924,52	3	intervallo tra aggiudicazione e DT
rischio assunto	8,0%	€ 14.933,38	11	rischio ad 1 anno (valutare anche secondo la destinazione e vetustà)
	€ 21.808,26			
	€ 189.191,74			
			la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorporando il valore del terreno attraverso	
	10,34%			

Da ciò si evince che il valore d'asta a lordo delle spese arrotondato è di

€ 190.000,00 (centonovantamila/00)

Il prezzo base d'asta è pari a € 188.000,00 come riportato nella tabella riepilogativa finale

LOTTO 3 Bibbona (LI), in via Pertini n.6

E' costituito da un capannone a destinazione artigianale. E' posto a Bibbona (LI), in via Pertini n.6, in una zona a destinazione artigianale-industriale -commerciale denominata "Mannaione"

Posizione Giuridica

Identificazione dei dati catastali e dei confini:

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno, al Comune di Bibbona, le unità immobiliari sono censite al **(ALL. 4)**:

- Fq 8, part. 219, Sub. 601 Cat. D/7, R.C. € 2.478,99

Attuale intestatario:

L'intestazione catastale è corretta

Le planimetrie catastali NON sono conformi allo stato di fatto

Confini



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



Sud - via Pertini;

Est - altra uiu;

Nord - altra uiu;

Ovest - via Amendola



Stato di possesso dell'immobile:

L'unità immobiliare è di proprietà di

. Tali diritti hanno origine dal contratto di trasformazione di società, redatto dal Notaio

Dott.ssa Alterio Anna, repertorio 81795/17369 del 18/01/2013 e trascritto a Livorno il 28/01/2013 -

Registro Particolare 814, Registro Generale 1418.



Cronologia trascrizioni ed iscrizioni:

Dalle visure ipotecarie effettuate in data 27/06/2025, effettuate presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia dell'Entrate di Livorno - Servizio Immobiliare di Volterra (PI) risultano gravare le seguenti iscrizioni e trascrizioni (**ALL. 5**).

1. TRASCRIZIONE del 10/01/2001 - Registro Particolare 192 Registro Generale 257.
Pubblico Ufficiale Baldacchino Maurizio Repertorio 53308 del 20/12/2000. Atto tra vivi – Compravendita;
2. TRASCRIZIONE del 10/01/2001 - Registro Particolare 193 Registro Generale 258.
Pubblico Ufficiale Baldacchino Maurizio Repertorio 53309 del 20/12/2000. Atto tra vivi – Compravendita;
3. TRASCRIZIONE del 28/01/2013 - Registro Particolare 483 Registro Generale 652
Pubblico Ufficiale Dott.ssa Alterio Anna Repertorio 81795/17369 del 18/01/2013 atto tra vivi - trasformazione di società;
4. ISCRIZIONE del 18/11/2019 - Registro Particolare 1390 Registro Generale 9715
Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 50/2019 del 09/01/2019, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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

5. TRASCRIZIONE del 24/05/2021 - Registro Particolare 3269 Registro Generale 4431. Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 2/2020 del 27/01/2021, atto giudiziario - decreto di ammissione concordato preventivo

6. TRASCRIZIONE del 27/03/2024 - Registro Particolare 1978 Registro Generale 2565.

Pubblico Ufficiale. Tribunale di Livorno Repertorio 32/2023 del 26/01/2024, atto giudiziario - decreto di ammissione concordato preventivo;

7. TRASCRIZIONE del 15/10/2024 - Registro Particolare 6578 Registro Generale 8626. Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 2/2024 del 13/09/2024, atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento.

Descrizione immobile:

L'unità immobiliare si trova nel Comune di Bibbona (LI) in via Sandro Pertini n.6, località "la California" in una zona prettamente artigianale – industriale - commerciale denominata "Mannaione" la quale ha una buona viabilità carrabile ed è ben collegata con la SS1 variante Aurelia. Il capannone ha l'ingresso principale sulla via Sandro Pertini. Esso è formato da due corpi di fabbrica in aderenza su un unico piano, il primo, più ampio, con struttura portante prefabbricata in cemento armato precompresso, con tamponatura in laterizio e copertura a volta in latero-cemento ha un'altezza massima di 6,20 mt ed una minima di 4,20 mt. Il secondo con struttura portante in cemento armato precompresso e tamponatura in laterizio ha copertura piana con altezza interna di mt 4,30. La pavimentazione di entrambi è del tipo industriale in cemento Gli infissi sono in alluminio. Lo stato di manutenzione è mediocre in quanto presenta in più parti infiltrazioni di acqua piovana (**ALL. 2**). Superfici utili:

capannone piano terra: mq 382,00;

area esterna: mq 475,00.

Per il calcolo delle superfici commerciali si è tenuto conto delle seguenti percentuali:

Superficie capannone piano terra 100%;

Superficie area esterna 10%;

Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

Conformità urbanistica-edilizia:

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Bibbona (LI) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie (ALL. 6):

- Pratica edilizia n. 09/82, concessione edilizia n.353 del 15/07/1982;
- Agibilità rilasciata dal Comune di Bibbona il 22/11/1993;
- DIA prot. 1525 del 08/02/2000, pratica n.22/00, pratica archiviata per incompatibilità con la Delibera del Consiglio Comunale n 2 del 04/02/2000. Non c'è stato seguito alla medesima.



Sebbene le modifiche riscontrate possano apparire conformi a una successiva pratica di Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) del 2000, è fondamentale sottolineare che questa pratica è stata annullata dal Comune di Bibbona. Pertanto, le opere realizzate sulla base della DIA del 2000 non possono essere considerate valide né legittime.



In sintesi, la situazione analizzata evidenzia una chiara discrepanza fra lo stato dei luoghi e le pratiche autorizzative storicamente vigenti. La non conformità rispetto alla pratica del 1982, unita all'annullamento della DIA del 2000 e alla mancanza di documentazione ulteriore rendono necessarie le misure correttive da intraprendere.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

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



Geom. Roberta Conte



Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

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



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

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Dalla documentazione in atti e reperita non si è venuti a conoscenza dell'esistenza del certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) idoneo per lo svolgimento dell'attività nell'unità immobiliare né se lo stato dell'immobile possa o meno pregiudicarne in futuro il rilascio; la determinazione del prezzo base d'asta che andremo ad eseguire successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere idonea l'immobile per il rilascio da parte del comando dei vigili del fuoco territorialmente competente.

Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento del bene è soggetto ad IVA.



Detrazione per oneri condominiali

Il bene non fa parte di un condominio.

Cause ostative alla vendita

Nessuna causa ostativa alla vendita.



Stato di occupazione

L'unità immobiliare risulta attualmente occupata da soggetti che non possiedono alcun titolo legittimo per restare nel possesso dell'immobile in quanto il contratto registrato è stato risolto in data 30/09/2022. (ALL. 8).

Stima dei beni

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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





secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e l'Accordo Internazionale di

vigilanza prudenziale noto con la denominazione breve di "Basilea II". Il rapporto di valutazione mira a stabilire il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, ad esporre il procedimento e ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti. Il rapporto di valutazione è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard ((IVS 2025);
- European Valuation Standards (EVS 2025);
- RICS Valuation–Global Standards (2022 e 2025 in fase di pubblicazione, basati sugli IVS);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018, Edizione Tecnoborsa);
- il Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE)n.648/2012;
- la Direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 giugno2013, sull'accesso all'attività degli enti creditizi e sulla vigilanza prudenziale sugli enti creditizi e sulle imprese di investimento, che modifica la Direttiva 2002/87/CE e abroga le Direttive 2006/48/CE e 2006/49/CE;
- la Direttiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 4 febbraio2014 in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica delle Direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del Regolamento (UE)n.1093/2010;
- gli Orientamenti EBA in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti2 -Guidelines on loan origination and monitoring - (da ora EBA LOM) pubblicati il 29maggio 2020;
- Regolamento (UE) 2024/1623 del Parlamento europeo e del Consiglio del 31maggio 2024 che modifica il regolamento (UE) n. 575/2013 per quanto concerne i requisiti per il rischio di credito, il rischio di aggiustamento della valutazione del credito, il rischio operativo, il rischio di mercato e l'output floor3.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come:



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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





«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto e qualsiasi altra imposta associata, escludendo specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione. L'analisi di mercato



mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in uno specifico segmento di mercato. Considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito. Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali ed il prezzo è il risultato della loro interazione.

Questo inoltre mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato. Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima. Il giudizio di stima messo in atto è basato su un mercato immobiliare a concorrenza monopolista, sui principi dell'ordinarietà e della comparazione con beni aventi caratteristiche similari a quelle oggetto di valutazione. I dati reperiti dei beni comparabili sono stati rapportati alle caratteristiche tecniche immobiliari del bene da stimare ottenendo così un prezzo marginale. La media dei prezzi corretti ottenuti determina il valore di mercato del bene oggetto di causa.

Per l'immobile oggetto di valutazione NON sono stati trovati atti notarili di vendita, nel segmento di mercato di riferimento con unità immobiliari similari per tipologia di costruzione, che soddisfano le



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



Pag. 50

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



caratteristiche degli immobili con il nostro subject e consentano alla scrivente di procedere al calcolo analitico della comparazione MCA. A tale riscontro la scrivente ha ritenuto di voler procedere alla stima con la metodologia a costo.

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dalla scrivente con procedimento pluriparametrico è quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'Art. 568, Comma II, del c.p.c., come modificato dall'Art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n.132.

Postulati

1. Dati reperiti dalla documentazione in atti e dai rilievi effettuati;
2. Valori dei costi delle opere compiuti, riportati dal bollettino "Tipologie edilizie" redatto dal Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano, edizione DEI tipografia del Genio Civile anno 2024.
3. Rendistato indice generale aprile 2025, fonte Banca d'Italia 3,072%;
4. l'inflazione a maggio 2025, è di 1,7 % secondo le stime preliminari dell'Istat;
5. Euribor a sei mesi 2,069%, fonte il "SOLE 24 ORE".
- 6.

DETERMINAZIONE UTILE PROMOTORE ATTRAVERSO SAGGIO ATTUALIZZAZIONE (WACC SEMPLIFICATO)	
equity	40%
Rendistato (Risk free)	3,07%
infrazione	1,70%
R free deflaz.	1,37%
Risk urbanistico	0,00%
Risk illiquidità	1,00%
Risk settore	9,00%
saggio equity	11,37%
debt	60%
Euribor 6 m	2,07%
infrazione	1,70%
Euribor deflazionato	0,37%
spread	3,73%
saggio debt	4,10%
WACC	7,01%
durata intervento anni	2
Utile promotore	14,51%



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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

ASSUNZIONI					
utile promotore - wacc - (%)					14,51%
incidenza area (%)					17,50%
COSTI					
	STRUTTURA	superf	costo mq	totale costi	
costo costruzione	capannone h 6,00	382	€ 637,00	€ 243.334,00	
	area esterna	475	€ 63,70	€ 30.257,50	
					€ -
					€ 273.591,50
spese tecniche	percentuale su c c	10%			
	progetto	25%	€ 6.839,79		
oneri comunali	impianti	15%	€ 4.103,87		
	strutture	15%	€ 4.103,87		
	sicurezza	7%	€ 1.915,14		
	d.l.	32%	€ 8.754,93		
	accatastamento	3%	€ 820,77		
	conform + abitabil	3%	€ 820,77		
					€ 27.359,15
					€ 35.533,79
					€ 336.484,44
VALORE AREA					
valore area	rapporto complementare	17,5%			
	costi totali costruzione	€ 336.484,44			
					€ 81.730,32
UTILE PROMOTORE					
% sui costi sostenuti	costo costruzione	14,51%	€ 39.691,42		
	spese tecniche	14,51%	€ 3.969,14		
	oneri concessione	14,51%	€ 5.155,08		
	valore area	14,51%			
					€ 48.815,64
					€ 467.030,41
DEPREZZAMENTO					
deprezzamento lineare	tipo	tipologia	inc	vr m	vetustà
	deter fisico + obsolec funz	costruzione	70%	80	35
	finiture	15%	45	35	€ 83.787,40
	ineliminabili	15%	30	35	€ 31.919,01
	obsolesc funz elim	interventi di contenimento energetico			€ 47.878,51
					€ 30.000,00
					€ 193.584,92
VALORE ATTUALE					
					€ 273.445,49
VERIFICHE					

Avremo quindi che il valore più probabile di mercato arrotondato è di

€ 274.000,00 (duecentosettantaquattromila/00 euro)

Detrazione per la determinazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale

Il valore di mercato ottenuto è riferito all'immobile conforme urbanisticamente e catastalmente.

Nell'immobile in esame, sono state identificate alcune difformità che richiedono un intervento di regolarizzazione. Tra queste, si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per quanto riguarda le irregolarità relative alla distribuzione degli spazi interni sarà necessario presentare una richiesta di sanatoria al Comune di Bibbona. Quest'azione è indispensabile per conformarsi alle normative urbanistiche vigenti e per regolarizzare le modifiche apportate senza i dovuti permessi.

Le spese relative alla redazione e presentazione della pratica di sanatoria per le modifiche interne effettuate senza titolo comprendono i costi per la preparazione della documentazione necessaria, le eventuali parcelle tecniche e le tasse comunali previste per la pratica di sanatoria

Esse sono valutate in:

1. Audit Documentale: ricerca ed acquisizione delle pratiche edilizie pregresse presso il Comune di Livorno e l'Agenzia del Territorio, gli esami dei documenti acquisiti e gli studi sulle fattibilità tecnico/progettuali € 350,00
2. Sopralluoghi e rilievi architettonici e fotografici € 250,00
3. Redazione degli elaborati tecnici, grafici oltre alle asseverazioni per la predisposizione di pratica edilizia in sanatoria € 1.000,00;
4. compilazione telematica ed invio al Comune di Livorno di pratica edilizia "CILA" € 100,00;
5. redazione di elaborati tecnici e grafici per la predisposizione e l'invio di pratica "DOCFA" per aggiornamento catastale di n. 1 unità immobiliare € 400,00

Total prestazioni

€ 2.100,00

Alle quali andranno aggiunte le sanzioni amministrative e diritti di segreteria computabili in €

1.200,00, salvo aggiornamenti normativi.

Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



Da ciò deriva che il valore più probabile dei costi necessari per rendere legittimo l'immobile con le opportune detrazioni arrotondato sarà di:

€ 3.300,00 (tremilatrecento/00euro)

I procedimenti edili urbanistici indicati andranno approfonditi con ulteriori verifiche a cura del Tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'assegnazione del bene.

Si precisa che la scrivente non ha effettuato, per il lotto, i rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici e quanto altro non richiesto esplicitamente dal Sig. Giudice.

Stima del valore base d'asta

Il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: "Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: "Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Nell'attribuire il valore unitario la sottoscritta ha tenuto conto che il bene oggetto di stima è soggetto a vendita giudiziaria, e non posto sul libero mercato.

Questo comporta che i futuri aggiudicatari potranno prendere visione diretta del bene in esame ma tra l'aggiudicazione, il versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del Decreto di



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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



Trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, potrebbe passare parecchio tempo a seconda delle diverse formalità da espletare per l'aggiudicazione del bene stesso. 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. Queste limitazioni influiscono certamente sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame. Con l'attuale crisi di mercato e lo stato occupazionale dell'immobile, si potrebbero incontrare ulteriori difficoltà nella vendita e questo potrebbe allungare i tempi di aggiudicazione.

In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie In linea S.p.A. hanno dato vita al progetto "Banca Dati Degli Immobili Aggiudicati", finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalle quale trarre gli elementi per una corretta valutazione del prezzo base d'asta, elemento imprescindibile per ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo e con la maggiore trasparenza, a tutto vantaggio delle persone fisiche e/o giuridiche coinvolte nelle procedure esecutive e concorsuali.

Per avere i dati dei comparabili di riferimento su aggiudicazioni già avvenute, tramite il portale procedure.it di "Aste Giudiziarie In linea S.p.a.", la scrivente ha effettuato le verifiche necessarie per l'individuazione dei dati relativi alle vendite forzate (individuali e concorsuali) di beni similari a quelli oggetto del procedimento esecutivo.

Per i beni oggetto di studio non sono stato reperito alcun dato utile al calcolo del valore base di asta.

Per i motivi sopra esposti si è ritenuto opportuno applicare i parametri riportati nella sottostante tabella al fine di ottenere un deprezzamento su base analitica.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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

PRODUTTIVA/COMMERCIALE			
valore di mercato	€ 275.000,00		
saggio capit. annuo	5,30%		saggio fruttuosità OMI (media)
incidenza area	50,00%		il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = $s_f \times 0,7$
analisi estimativa	% annua	mesi	
variazione mercato	1,50%	€ 2.731,27	8 intervallo data stima e aggiudicazione
quota ammortam.	1,50%	€ 2.048,45	12 intervallo tra stima e presa in possesso
mancato reddito *	3,71%	€ 1.672,17	2 intervallo tra DT e presa in possesso (incide se libero o occupato)
mancato guadagno	3,71%	€ 2.508,25	3 intervallo tra aggiudicazione e DT
rischio assunto	8,0%	€ 19.462,94	11 rischio ad 1 anno (valutare anche secondo la destinazione e vetusta)
		€ 28.423,09	
		€ 246.576,91	
			la quota di ammortamento è calcolata sul valore dell'edificio e non dell'immobile, determinato scorporando il valore del terreno attraverso
			10,34%

Da ciò si evince che il valore d'asta arrotondato al lordo delle spese è di

€ 247.000,00 (duecentoquarantasette/00)

Il prezzo base d'asta è pari a € 244.000,00 come riportato nella tabella riepilogativa finale

LOTTO 4 Bibbona (LI), in via Pertini n.17

E' costituito da un capannone a destinazione artigianale e da una porzione in quota parte di una cabina elettrica. Esso è posto a Bibbona (LI), in via Pertini n.17, in una zona a destinazione artigianale – industriale - commerciale denominata "Mannaione"

Posizione Giuridica

Identificazione dei dati catastali e dei confini:

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno, al Comune di Bibbona, le unità immobiliari sono censite al (**ALL. 4**):

a - Fg 8, part. 175, Cat. D/7, R.C. € 13.600,72.

Attuale intestatario:

-

L'intestazione catastale è corretta.

Le planimetrie catastali NON sono conformi allo stato di fatto.

b- Fg 8, part. 259, Cat. D/1, R.C. € 103,29.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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





Attuale intestatario:



L'intestazione catastale NON è corretta.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

Confini

Sud - Fosso degli Alberelli;

Est - via Pertini;

Nord - via Pertini;

Ovest - via Pertini;

Stato di possesso dell'immobile:

Il capannone è di proprietà di "

. Tali

dritti hanno origine dal contratto di trasformazione di società, in data 1/01/2013, redatto dal Notaio Dott.ssa

Alterio Anna, repertorio 81795/17369 del 18/01/2013 e trascritto a Livorno il 28/01/2013 - Registro

Particolare 814, Registro Generale 1418. Esso presenta un errore riguardo alla quota di proprietà della

cabina elettrica. In particolare, nell'atto sopra menzionato, la quota di proprietà della suddetta cabina
elettrica è stata erroneamente trasferita per intero alla

Tale attribuzione non riflette

l'effettiva situazione di possesso, che prevede una ripartizione della quota tra i soci come stabilito negli accordi previsti. Sarà pertanto necessario procedere con la rettifica dell'atto notarile al fine di correggere

tale errore e riportare la corretta suddivisione della quota di proprietà, ovvero per

quota di 160.70/1000)

Rettifica effettuata con atto del 22.10.2025 innanzi al Notaio Anna Alterio repertorio n° 87978/21657

Aste Giudiziarie
E.L.T.I.
ACREDIA

Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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



quote. In aggiunta, si osserva che nell'atto viene menzionata una procura per la cessione della suddetta area a ENEL.

Cronologia trascrizioni ed iscrizioni:

Dalle visure ipotecarie effettuate in data 28/05/2024, effettuate presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia dell'Entrate di Livorno - Servizio Immobiliare di Volterra (PI) risultano gravare le seguenti iscrizioni e trascrizioni (**ALL. 5**):

1. TRASCRIZIONE del 10/01/2001 - Registro Particolare 157 Registro Generale 217
Pubblico ufficiale Dott. Cristiani Mauro Repertorio 93396 del 14/12/2000 atto tra vivi - fusione di società per incorporazione;
2. ISCRIZIONE del 21/09/2011 - Registro Particolare 1257 Registro Generale 6822
Pubblico Ufficiale Dott.ssa Alterio Anna Repertorio 80885/16748 del 13/09/2011 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
3. TRASCRIZIONE del 28/01/2013 - Registro Particolare 483 Registro Generale 652
Pubblico Ufficiale Dott.ssa Alterio Anna Repertorio 81795/17369 del 18/01/2013 atto tra vivi - trasformazione di società;
4. ISCRIZIONE del 18/11/2019 - Registro Particolare 1390 Registro Generale 9715
Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 50/2019 del 09/01/2019, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.
5. TRASCRIZIONE del 24/05/2021 - Registro Particolare 3269 Registro Generale 4431.
Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 2/2020 del 27/01/2021, atto giudiziario - decreto di ammissione concordato preventivo
6. TRASCRIZIONE del 27/03/2024 - Registro Particolare 1978 Registro Generale 2565.
Pubblico Ufficiale. Tribunale di Livorno Repertorio 32/2023 del 26/01/2024, atto giudiziario - decreto di ammissione concordato preventivo;



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 2/2024 del 13/09/2024, atto giudiziario
- sentenza dichiarativa di fallimento.

Descrizione immobile:

Il capannone si trova nel Comune di Bibbona (LI) in via Sandro Pertini n.17, nella località "la California", in una zona prettamente artigianale - industriale - commerciale denominata "Mannaione" la quale ha una buona viabilità carrabile ed è ben collegata con la SS1 variante Aurelia. Il capannone ha l'ingresso principale sulla via Sandro Pertini. Esso è distribuito su due piani fuori terra, circondato da corte e percorsi carrabili di pertinenza. Al piano terra è presente un'area carico scarico merci, un reparto confezionamento, da ampi magazzini e da locali a servizio del personale quali spogliatoi e servizi igienici.

L'altezza interna è variabile ed ha una media è di circa mt 3,50. Il piano primo è collegato al piano terra con due scale interne, una esterna ed un ascensore. Al piano superiore troviamo gli uffici, i laboratori, la sala riunione oltre i servizi igienici. L'altezza interna è variabile ed ha una media è di circa mt 3,00. Il capannone ha una struttura portante prefabbricata in cemento armato precompresso, con tamponatura in pannelli prefabbricati in cemento. La copertura è piana. La pavimentazione al piano terra è in parte del tipo industriale in cemento nel capannone (magazzini, scarico carico merci e confezionamento) ed in parte in piastrelle in monocottura (uffici, laboratori e servizi). Al piano primo la pavimentazione è in gres porcellanato ed i rivestimenti nei servizi igienici in ceramica. Gli infissi sono in alluminio. Lo stato di manutenzione è buono (**ALL. 3**). Superfici utili:

capannone: mq 1.000,00

area esterna: mq 960,00.

Per il calcolo delle superfici commerciali si è tenuto conto delle seguenti percentuali:

Superficie capannone piano terra e primo 100%;

Superficie area esterna 10%;

Totale Superficie Commerciale mq 1.096,00.



La cabina elettrica ENEL è posta a Bibbona, in via Pertini snc, con ingresso da un'area adibita a parcheggio posta tra i due edifici ubicati ai civici 17 e 21 della medesima via.

Conformità urbanistica-edilizia:

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Bibbona (LI) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie (ALL. 6):

- Concessione Edilizia n. 751 del 06/03/1991;
- Concessione Edilizia n. 39/95 del 22/09/1995, P.E. n.146/94;
- Comunicazione Inizio Attività del 17/03/1998, prot. 4124, P.E. n. 67/98;
- Attestazione di conformità in sanatoria n. 19 del 30/06/2016, P.E. n. 169-2016;
- CILA prot. 1792 del 15/02/2018, pratica edilizia 51/2018.

Lo stato dei luoghi **presenta delle difformità rispetto allo stato legittimato**, trattasi di modifiche interne al piano primo per la realizzazione di servizi igienici.

Sul piazzale, lato fosso degli alberelli, è presente una tettoia con struttura portante in ferro e copertura in pannelli rigidi tipo "sandwich", non presente in alcun titolo edilizio.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

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

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

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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



incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Dalla documentazione in atti e reperita non si è venuti a conoscenza dell'esistenza del certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) idoneo per lo svolgimento dell'attività nell'unità immobiliare né se lo stato dell'immobile possa o meno pregiudicarne in futuro il rilascio; la determinazione del prezzo base d'asta che andremo ad eseguire successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere idonea l'immobile per il rilascio da parte del comando dei vigili del fuoco territorialmente competente.



Disciplina fiscale del trasferimento



Il trasferimento del bene è soggetto ad IVA.



Detrazione per oneri condominiali

Il bene non fa parte di un condominio.



Cause ostative alla vendita



Nel contratto di trasformazione di società redatto in data 1/01/2013 dal Notaio Dott.ssa Alterio Anna, repertorio 81795/17369 del 18/01/2013 e trascritto a Livorno il 28/01/2013 - Registro Particolare 814, Registro Generale 1418 è presente un errore riguardo alla quota di proprietà della cabina elettrica. In particolare, nell'atto sopra menzionato, la quota di proprietà della suddetta cabina elettrica è stata erroneamente trasferita per intero alla . Sarà pertanto necessario procedere con la rettifica dell'atto notarile al fine di correggere tale errore.



Rettifica effettuata con atto del 22.10.2025 innanzi al Notaio Anna Alterio repertorio n° 87978/21657



Stato di occupazione



L'immobile risulta occupato con titolo opponibile (**ALL. 8**).



Congruità del canone di locazione



L'immobile è stato locato con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Livorno in data 29/12/2015 al numero 8931 serie 3T, con scadenza 30/11/2027.



Geom. Roberta Conte



Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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





Nel rispetto dell'Art. 2923, che stabilisce che il contratto di locazione non è mai opponibile all'acquirente ove abbia un canone inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo, la scrivente ha effettuato ricerche di mercato di locazione di beni similari all'immobile in parola. Non avendo reperito comparabili idonei per la valutazione si ritiene di voler procedere al calcolo utilizzando i valori OMI delle locazioni che per la zona, la tipologia costruttiva e l'utilizzo a laboratorio è pari al valore minimo di €/mq 3,80 e valore massimo di €/mq 5,40. La scrivente ritiene idoneo il valore medio corrispondente a €/mq 4,60, pertanto avremo che il canone di confronto sarà

$$\text{€/mq } 4,60 \times \text{mq } 1096 = \text{€ } 5.041,60 \text{ mensile}$$



Da ciò si evince che il canone attualmente in essere risulta congruo.

Stima dei beni

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e l'Accordo Internazionale di vigilanza prudenziale noto con la denominazione breve di "Basilea II". Il rapporto di valutazione mira a stabilire il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, ad esporre il procedimento e ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti. Il rapporto di valutazione è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard ((IVS 2025));
- European Valuation Standards (EVS 2025);
- RICS Valuation–Global Standards (2022 e 2025 in fase di pubblicazione, basati sugli IVS);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018, Edizione Tecnoborsa);
- il Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE)n.648/2012;



Geom. Roberta Conte



Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

Pag. 62

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



- la Direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013, sull'accesso all'attività degli enti creditizi e sulla vigilanza prudenziale sugli enti creditizi e sulle imprese di investimento, che modifica la Direttiva 2002/87/CE e abroga le Direttive 2006/48/CE e 2006/49/CE;
- la Direttiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 4 febbraio 2014 in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica delle Direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del Regolamento (UE) n. 1093/2010;
- gli Orientamenti EBA in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti - Guidelines on loan origination and monitoring - (da ora EBA LOM) pubblicati il 29 maggio 2020;



- Regolamento (UE) 2024/1623 del Parlamento europeo e del Consiglio del 31 maggio 2024 che modifica il regolamento (UE) n. 575/2013 per quanto concerne i requisiti per il rischio di credito, il rischio di aggiustamento della valutazione del credito, il rischio operativo, il rischio di mercato e l'output floor.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto e qualsiasi altra imposta associata, escludendo specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione. L'analisi di mercato mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in uno specifico segmento di mercato. Considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito. Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali ed il prezzo è il risultato della loro interazione.

Questo inoltre mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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





contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo

sono precedute da variazioni dell'attività di mercato. Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati

che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Il processo di identificazione di analisi dei

submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti dipende

dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima. Il giudizio di stima messo in atto

è basato su un mercato immobiliare a concorrenza monopolista, sui principi dell'ordinarietà e della

comparazione con beni aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione. I dati reperiti dei beni

comparabili sono stati rapportati alle caratteristiche tecniche immobiliari del bene da stimare ottenendo



così un prezzo marginale. La media dei prezzi corretti ottenuti determina il valore di mercato del bene

oggetto di causa. Per l'immobile oggetto di valutazione NON sono stati trovati atti notarili di vendita, nel

segmento di mercato di riferimento con unità immobiliari simili per tipologia di costruzione, che

soddisfano le caratteristiche degli immobili con il nostro subject e consentano alla scrivente di procedere

al calcolo analitico della comparazione MCA. A tale riscontro la scrivente ha ritenuto di voler procedere

alla stima con la metodologia a costo. In merito alla cabina elettrica la scrivente, considerando che dovrà

essere completata la cessione all'ENEL ritiene di non dover procedere alla stima della quota parte della

Taffi Group S.r.l.. Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dalla

scrivente con procedimento pluriparametrico è quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in

ottemperanza alla disposizione dell'Art. 568, Comma II, del c.p.c., come modificato dall'Art. 13 del D.L. 27

giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n.132.

Postulati

1. Dati reperiti dalla documentazione in atti e dai rilievi effettuati;
2. Valori dei costi delle opere compiuti, riportati dal bollettino "Tipologie edilizie" redatto dal Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano, edizione DEI tipografia del Genio Civile anno 2024.
3. Rendistato indice generale aprile 2025, fonte Banca d'Italia 3,072%;



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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





4. l'inflazione a maggio 2025, è di 1,7 % secondo le stime preliminari dell'Istat;
 5. Euribor a sei mesi 2,069%, fonte il "SOLE 24 ORE.

DETERMINAZIONE UTILE PROMOTORE ATTRAVERSO SAGGIO ATTUALIZZAZIONE (WACC SEMPLIFICATO)		
		40%
equity		40%
Rendimento (R _{equity})	3,07%	
inflazione	1,70%	
R _{free} defaz.	1,37%	
Risk urbano/biotico	0,00%	
Risk illiquidità	1,00%	
Risk setore	9,00%	
saggio equity		11,37%
debt		50%
Eurobit 6 m	2,07%	
inflazione	1,70%	
Eurobit defazionato	0,37%	
spread	3,73%	
saggio debt		4,10%
WACC		7,01%
durata intervento anni	2	
intervento in corso		0 - 1%
missione concessione		1 - 2%
strumento esecutivo approvato		2 - 3%
strumento urbanist. da approvare		3 - 5%
<i>Rischio urbanistico</i>		
Ris. Residenziale		7 - 8%
Ris. Terziario		6 - 9%
Ris. Commerciale		9 - 10%
Ris. Industriale		10 - 11%
<i>Rischio specifica iniziativa</i>		
Ris. Residenziale		7 - 8%
Ris. Terziario		6 - 9%
Ris. Commerciale		9 - 10%
Ris. Industriale		10 - 11%
<i>Rischio illiquidità</i>		
Ris. Residenziale		1 - 1,5%

ASSUNZIONI						
COSTI						
STRUTTURA		superf	costo mq	totale costi		
capannone		1.000	€ 939,00	€	939.000,00	
area esterna		960	€ 93,90	€	90.144,00	
				€	-	
TOTALE Cc				€	1.029.144,00	
spese tecniche		percentuale su c.c.	10%			
progetto		25%	€ 25.728,60			
impianti		15%	€ 15.437,16			
strutture		15%	€ 15.437,16			
sicurezza		7%	€ 7.204,01			
d.l.		32%	€ 32.932,61			
accatastamento		3%	€ 3.087,43			
conform + abitabilità		3%	€ 3.087,43			
TOTALE St				€	102.914,40	
oneri comunali						
urbanizz. Primaria		1.960	€ 24.757	€	48.523,72	
urbanizz. Secondaria		1.960	€ 16.706	€	32.743,76	
costo costruzione				€		
TOTALE Oc				€	81.267,48	
SOMMA COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE (Ct)						
VALORE AREA						
valore area		rappporto complementare	17,5%			
		costi totali costruzione	€ 1.213.325,88			
		valore area	€ 294.710,55	€	294.710,55	
UTILE PROMOTORE						
% sui costi sostituiti		costo costruzione	14,51%	€ 149.303,57		
		spese tecniche	14,51%	€ 14.930,36		
		oneri concessionali	14,51%	€ 11.789,92		
		valore area	14,51%	€		
TOTALE Up				€	176.023,84	
VALORE A NUOVO						
DEPREZZAMENTO						
deprezzamento lineare	tipo	tipologia	inc	v.m	vetustà	
	deter fisico + obsoleto funz	costruzione	70%	80	35	€ 315.175,35
	ineliminabili	finiture	15%	45	35	€ 120.066,80
	obsolesc. funz. elim	impianti	15%	30	35	€ 160.100,20
		interventi di contenimento energetico				€ 30.000,00
SOMMA DEP REZZAMENTO				€	645.342,35	
VALORE ATTUALE						
	valore a nuovo		€ 1.684.060,27			
	deprezzamento		€ 645.342,35			
				€		
1.038.717,92				€		
VERIFICHE						
verifica monoparametrico	sup o comm. mq.	1960	€ 529,96			
	arrivo VAI OPI ARPA		€ 294.710,55			



Avremo quindi che il valore più probabile di mercato arrotondato è di

€ 1.040.000,00 (unmilionequarantamila/00 euro)

Detrazione per la determinazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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



Il valore di mercato ottenuto è riferito all'immobile conforme urbanisticamente e catastalmente.

Nell'immobile in esame, sono state identificate alcune difformità che richiedono un intervento di regolarizzazione. Tra queste, si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni ed un aumento della volumetria del locale di sgombero situato sul retro del capannone.

Per quanto riguarda le irregolarità relative alla distribuzione degli spazi interni sarà necessario presentare una richiesta di sanatoria al Comune di Livorno. Quest'azione è indispensabile per conformarsi alle normative urbanistiche vigenti e per regolarizzare le modifiche apportate senza i dovuti permessi.

Le spese relative alla redazione e presentazione della pratica di sanatoria per le modifiche interne effettuate senza titolo comprendono i costi per la preparazione della documentazione necessaria, le eventuali parcelle tecniche e le tasse comunali previste per la pratica di sanatoria

Esse sono valutate in:

- | | |
|---|-------------|
| 6. Audit Documentale: ricerca ed acquisizione delle pratiche edilizie pregresse presso il Comune di Livorno e l'Agenzia del Territorio, gli esami dei documenti acquisiti e gli studi sulle fattibilità tecnico/progettuali | € 350,00 |
| 7. Sopralluoghi e rilievi architettonici e fotografici | € 250,00 |
| 8. Redazione degli elaborati tecnici, grafici oltre alle asseverazioni per la predisposizione di pratica edilizia in sanatoria | € 1.000,00; |
| 9. compilazione telematica ed invio al Comune di Livorno di pratica edilizia "CILA" | € 100,00; |
| 10. redazione di elaborati tecnici e grafici per la predisposizione e l'invio di pratica "DOCFA" per aggiornamento catastale di n. 1 unità immobiliare | |
| | € 400,00 |

Total prestazioni

€ 2.100,00

Alle quali andranno aggiunte le sanzioni amministrative e diritti di segreteria computabili in € **1.200,00**, salvo aggiornamenti normativi.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



Pag 66

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

ASTE
GIUDIZIARIE® Per il

Per il volume esterno realizzato con struttura metallica con copertura in pannelli tipo sandwich la scrivente ritiene di dover rimuovere solo la copertura e di provvedere al suo smaltimento presso discarica autorizzata. I costi sono stati derivati utilizzando il Preziario della Regione Toscana, provincia di Livorno anno 2025.

Da ciò deriva che il valore più probabile dei costi necessari per rendere legittimo l'immobile con le opportune detrazioni arrotondato sarà di:

€ 5.600,00 (cinquemilaseicento/00euro)

I procedimenti edili urbanistici indicati andranno approfonditi con ulteriori verifiche a cura del
o incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative vigenti in materia al
to dell'assegnazione del bene.

Si precisa che la scrivente non ha effettuato, per il lotto, i rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici e quanto altro non richiesto esplicitamente dal Sig. Giudice.

Stima del valore base d'asta

Il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: "*Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo*



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall 02/2024

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





svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

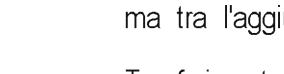
Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: "Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."



Nell'attribuire il valore unitario la sottoscritta ha tenuto conto che il bene oggetto di stima è soggetto a vendita giudiziaria, e non posto sul libero mercato.



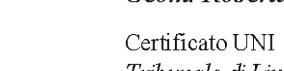
Questo comporta che i futuri aggiudicatari potranno prendere visione diretta del bene in esame ma tra l'aggiudicazione, il versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del Decreto di Trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, potrebbe passare parecchio tempo a seconda delle diverse formalità da espletare per l'aggiudicazione del bene stesso. 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. Queste limitazioni influiscono certamente sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame. Con l'attuale crisi di mercato e lo stato occupazionale dell'immobile, si potrebbero incontrare ulteriori difficoltà nella vendita e questo potrebbe allungare i tempi di aggiudicazione.



In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie In linea S.p.a. hanno dato vita al progetto "Banca Dati Degli Immobili Aggiudicati", finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalle quale trarre gli elementi per una corretta valutazione del prezzo base d'asta, elemento imprescindibile per ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo e con la maggiore



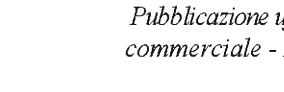
Geom. Roberta Conte



Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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





trasparenza, a tutto vantaggio delle persone fisiche e/o giuridiche coinvolte nelle procedure esecutive e concorsuali.

Per avere i dati dei comparabili di riferimento su aggiudicazioni già avvenute, tramite il portale procedure.it di "Aste Giudiziarie In linea S.p.a.", la scrivente ha effettuato le verifiche necessarie per l'individuazione dei dati relativi alle vendite forzate (individuali e concorsuali) di beni simili a quelli oggetto del procedimento esecutivo.

Per i beni oggetto di studio non sono stato reperito alcun dato utile al calcolo del valore base di asta.



Per i motivi sopra esposti si è ritenuto opportuno applicare i parametri riportati nella sottostante tabella al fine di ottenere un deprezzamento su base analitica

PRODUTTIVITÀ COMMERCIALE			
valore di mercato	€ 1.040.000,00		
saggio capf. annuo	5,30%		saggio fruttuosa OMI (media)
inidenza area	50,00%		il saggio per mercato reddito = saggio fruttuosa - spese = s f x 0,7
analisi estimativa	% annua	mesi	
variazione mercato	1,50% €	10.329,18	8 intervallo da stima e aggiudicazione
quota ammortamento	1,50% €	7.746,88	12 intervallo tra stima e presa in possesso
mercato reddito *	3,71% €	6.323,84	2 intervallo tra DT e presa in possesso (incide se libero o occupato)
mercato guadagno	3,71% €	9.485,76	3 intervallo tra aggiudicazione e DT
rischio assunto	8,0% €	73.605,30	11 rischio ad 1 anno (valutare anche secondo la destinazione e vecchiaia)
		107.400,97	
		932.509,03	
			la quota di ammortamento è calcolata sul valore dell'edificio e non dell'immobile, determinato sottraendo il valore del terreno attraverso
		10,34%	

Da ciò si evince che il valore d'asta arrotondato a lordo delle spese è di

€ 933.000,00 (novecentotrentatremila/00)

Il prezzo base d'asta è pari a € 928.000,00 come riportato nella tabella riepilogativa finale



LOTTO 5 Bibbona (LI), in via della camminata snc

Annesso per ricovero attrezzi e terreni agricoli posti nel Comune di Bibbona, in via della camminata snc, strada provinciale di collegamento tra la località "la California" ed il Comune di Bibbona.

Posizione Giuridica

Identificazione dei dati catastali e dei confini:

Agenzia del territorio, Provincia di Livorno, Comune di Bibbona (ALL. 4):



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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



Catasto fabbricati:

- fg 8, part. 478, Cat. C/2, Cl 2 Cons. 20 mq, Sup.Cat. 20 mq, RC 47,51.

Catasto terreni:

-fg 8, part 477, sem. arb., Cl 1, Sup. 750,00 mq, RD 4,84, RA 2,52;

-fg 8, part 42 cannello, Cl 1, Sup. 180,00 mq, RD 0,74, RA 0,19;

-fg 8, part 43 sem. arb., Cl 1, Sup. 10.110,00 mq, RD 65,27, RA 33,94;

-fg 8, part 44 cannello, Cl 1, Sup. 430,00 mq, RD 1,78, RA0,44;

-fg 8, part 187 seminat., Cl 2, Sup. 420,00 mq, RD 2,17, RA 1,41.



Attuale intestatario:



L'intestazione catastale è corretta.

Confini

Sud - fosso della Madonna



Ovest – altra uiu

Est – altra uiu

Nord - via della camminata

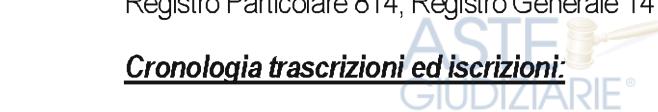


Stato di possesso dell'immobile:

Le unità immobiliari sono di proprietà di “



Tali diritti hanno origine dal contratto di trasformazione di società, redatto dal Notaio Dott.ssa Alterio Anna, repertorio 81795/17369 del 18/01/2013 e trascritto a Livorno il 28/01/2013 - Registro Particolare 814, Registro Generale 1418. Gli immobili risultano liberi.



Cronologia trascrizioni ed iscrizioni:



Geom. Roberta Conte



Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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



1. TRASCRIZIONE del 11/11/2008 - Registro Particolare 6464 Registro Generale 10102.

Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro, repertorio 51/965/5 del 08/02/2007. Atto per causa di morte, data di morte 04/08/2004;

2. TRASCRIZIONE del 26/02/2007 - Registro Particolare 1119 Registro Generale 1929. Pubblico

Ufficiale Dott. Tammaro Francesco Paolo, repertorio 106344/12438 del 08/02/2007. Atto tra vivi compravendita;

3. TRASCRIZIONE del 28/01/2013 - Registro Particolare 483 Registro Generale 652. Pubblico

Ufficiale Dott.ssa Alterio Anna, repertorio 81795/17369 del 18/01/2013. Atto tra vivi - trasformazione di società.

4. TRASCRIZIONE del 29/01/2020 - Registro Particolare 529 Registro Generale 697. Pubblico

Ufficiale Dott.ssa Alterio Anna, repertorio 85193/19653 del 23/01/2020. Atto tra vivi - atto unilaterale d'obbligo edilizio.

5. ISCRIZIONE del 18/11/2019 - Registro Particolare 1390 Registro Generale 9715 Pubblico

Ufficiale Tribunale Repertorio 50/2019 del 09/01/2019, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;

6. TRASCRIZIONE del 24/05/2021 - Registro Particolare 3269 Registro Generale 4431. Pubblico

Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 2/2020 del 27/01/2021, atto giudiziario - decreto di ammissione concordato preventivo;

7. TRASCRIZIONE del 27/03/2024 - Registro Particolare 1978 Registro Generale 2565. Pubblico

Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 32/2023 del 26/01/2024, atto giudiziario - decreto di ammissione concordato preventivo;

8. TRASCRIZIONE del 15/10/2024 - Registro Particolare 6578 Registro Generale 8626. Pubblico

Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 2/2024 del 13/09/2024, atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento.

Sulle particelle nn.477-478-42-43 insiste un atto d'obbligo con il Comune di Bibbona in merito all'installazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale, come indicato l'articolo 78 comma 4 della legge regionale 65/2014 e successive modifiche e integrazioni, nonché dall'articolo 12 comma 5 del D.P.G.R. 63/R del 25 agosto 2016.

Sulla particella n. 43 insiste una servitù di passaggio di tubazioni e cavi interrati relativi a impianti elettrici o di altre forniture a favore delle particelle 429 e 352 del Foglio 8, per una larghezza di metri lineari cinque lungo il lato sud di Via della Camminata, come riportato nell'atto di vendita redatto in data 20/03/2018 dal Notaio Dott. Gian Luca CRISTIANI, trascritto il 11/04/2018, NRG 2987, NRP 2178.

Descrizione immobile:

Annesso e terreni agricoli posti nel Comune di Bibbona, in via della camminata, strada provinciale di collegamento tra la località "la California" ed il Comune di Bibbona.

L'annesso agricolo, per ricovero attrezzi, ha una struttura portante in legno e tamponatura in perlinato ligneo, la copertura è a capanna, con rifinitura con guaina catramata. L'altezza media è di circa 2,30 mt (**ALL. 3**).

La costruzione è circondata dalle particelle 477-42-43-44, poste da un lato lungo la strada Provinciale della Camminata lato sinistro percorrendola direzione verso il mare e su più lati lungo il fosso delle Tane, essi sono coltivati in prevalenza ad olivi.

La particella 187 si trova dal lato opposto della strada e confina oltre che con la strada provinciale con immobili di proprietà della Provincia di Livorno.

CALCOLO SUPERFICI

annesso ricovero attrezzi	mq 20,00
terreni agricoli	mq 1.890,00

Per il calcolo delle superfici commerciali si è tenuto conto delle seguenti percentuali:

Superficie annesso ricovero attrezzi 100%;

Superficie area esterna <500mq 10%, < 1000 mq 7% > 1000 mq 1%

Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

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



Conformità urbanistica-edilizia:

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Bibbona (LI) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- SCIA prot. 3690 del 06/05/2021, pratica edilizia 279/2019

Lo stato dei luoghi risulta conforme allo stato legittimo.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

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

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

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

Si precisa che la scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, così come non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D.Lgs 4/2008 e s.m.i..



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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



Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento del bene è soggetto ad IVA.



Detrazione per oneri condominiali

Il bene non fa parte di un condominio.

Cause ostative alla vendita

Nessuna causa ostante alla vendita.



Stato di occupazione

L'immobile risulta libero (**ALL. 8**).



Stima dei beni

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e l'Accordo Internazionale di vigilanza prudenziale noto con la denominazione breve di "Basilea II". Il rapporto di valutazione mira a stabilire il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, ad esporre il procedimento e ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti. Il rapporto di valutazione è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard ((IVS 2025);
- European Valuation Standards (EVS 2025);
- RICS Valuation–Global Standards (2022 e 2025 in fase di pubblicazione, basati sugli IVS);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018, Edizione Tecnoborsa);
- il Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE)n.648/2012;



Geom. Roberta Conte



Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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



- la Direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013, sull'accesso all'attività degli enti creditizi e sulla vigilanza prudenziale sugli enti creditizi e sulle imprese di investimento, che modifica la Direttiva 2002/87/CE e abroga le Direttive 2006/48/CE e 2006/49/CE;
- la Direttiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 4 febbraio 2014 in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica delle Direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del Regolamento (UE) n. 1093/2010;
- gli Orientamenti EBA in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti² - Guidelines on loan origination and monitoring - (da ora EBA LOM) pubblicati il 29 maggio 2020;
- Regolamento (UE) 2024/1623 del Parlamento europeo e del Consiglio del 31 maggio 2024 che modifica il regolamento (UE) n. 575/2013 per quanto concerne i requisiti per il rischio di credito, il rischio di aggiustamento della valutazione del credito, il rischio operativo, il rischio di mercato e l'output floor³.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto e qualsiasi altra imposta associata, escludendo specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione. L'analisi di mercato mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in uno specifico segmento di mercato. Considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito. Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali ed il prezzo è il risultato della loro interazione.

Questo inoltre mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di

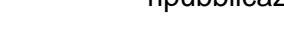
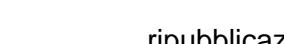
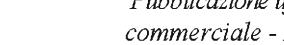
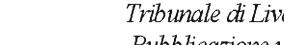
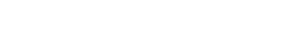
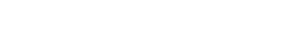


contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo

sono precedute da variazioni dell'attività di mercato. Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima. Il giudizio di stima messo in atto è basato su un mercato immobiliare a concorrenza monopolista, sui principi dell'ordinarietà e della comparazione con beni aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione. I dati reperiti dei beni comparabili sono stati rapportati alle caratteristiche tecniche immobiliari del bene da stimare ottenendo così un prezzo marginale. La media dei prezzi corretti ottenuti determina il valore di mercato del bene oggetto di causa.

Per l'immobile oggetto di valutazione NON sono stati trovati atti notarili di vendita, nel segmento di mercato di riferimento con unità immobiliari simili per tipologia di costruzione, che soddisfano le caratteristiche degli immobili con il nostro subject . A tale riscontro la scrivente ha ritenuto di voler procedere alla stima con MCA utilizzando "l'asking price" ovvero le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita.

1. T2577 - Bibbona (Livorno) - Toscana - A breve distanza dal centro abitato, vendesi appezzamenti di terreno agricolo della superficie complessiva di circa mq 10.000 con circa 200 piante di olivo in piena produzione con sovrastante un annesso agricolo di mq 30 oltre portico, con la possibilità di spostarlo e ricostruirlo in muratura e realizzare anche un piano seminterrato di circa mq 40, il tutto da verificare con le norme urbanistiche vigenti. Su detto terreno è presente un pozzo romano, l'acquedotto comunale e la linea elettrica. Prezzo richiesta 130.000,00 €. Codice dell'annuncio T2577 "Base Immobiliare Real Estate";
2. Nella prima campagna di Cecina, in contesto riservato, proponiamo annesso di 20 mq circa edificato su terreno agricolo di circa 5.000 mq. con circa 200 ulivi in produzione,



attualmente composto da soggiorno con lato cottura e bagno, oltre a porticato, luce e acqua del pozzo di proprietà. Ottimo contesto. Codice dell'annuncio FL-1153FM "FL Immobiliare di Greta Lorenzi".

TABELLA 1 - DATI

CARATTERISTICA/PREZZO	A	B	subject
PREZZO	€ 130.000,00	€ 90.000,00	
SCONTO	7,8%	€ 119.860,00	€ 82.980,00
SUP. PRINCIPALE (SIL) mq.	39,00	20,00	39,00
SUP. TERRAZZO/R.E.	0,00	0,00	0,00
SUP. PORTICATO	0,00	0,00	12,00
RESEDE <500	500,00	500,00	500,00
RESEDE >1000	500,00	500,00	500,00
RESEDE >1000	900,00	400,00	1.090,00
POZZOUTENZE n°	2	2	0
STATO MANUTENZIONE n° #	3	3	3
LIVELLO DI PIANO n°	0	0	0

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE

SUPERFICIE	R/M	IMMOBILE A		IMMOBILE B	
		reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	30,00	30,00	20,00	20,00
SUP. TERRAZZO/R.E.	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. PORTICATO	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00
RESEDE <500	0,10	500,00	500,00	500,00	500,00
RESEDE <1000	0,07	500,00	35,00	500,00	35,00
RESEDE >1000	0,01	900,00	90,00	4000,00	40,00
Idiale			205,00		145,00
PREZZO MEDIO MARGINALE		€ 584,88	€ 572,28		

*** Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi.

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI

CARATTERISTICA/PREZZO	A	B
DATA *	€ 162,50	€ 112,50
SUP. PRINCIPALE ***	€ 572,28	€ 572,28
SUP. TERRAZZO/R.E.	€ 228,91	€ 228,91
SUP. PORTICATO	€ 143,07	€ 143,07
RESEDE <500	€ 57,23	€ 57,23
RESEDE >1000	€ 40,06	€ 40,06
RESEDE >1000	€ 5,72	€ 5,72
POZZOUTENZE	€ 25.000,00	€ 25.000,00
STATO MANUTENZIONE	€ 500,00	€ 500,00
LIVELLO DI PIANO**	€ 850,00	€ 450,00

Avremo quindi che il valore complessivo sarà di

€ 75.000,00 (settantacinquemila/00)

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dalla scrivente con procedimento pluriparametrico è quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'Art. 568, Comma II, del c.p.c., come modificato dall'Art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n.132.

Detrazione per la determinazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale

Il bene non è soggetto a regolarizzazione urbanistica e catastale

Stima del valore base d'asta

Il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: "Il termine di vendita



forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."



Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: "Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."



Nell'attribuire il valore unitario la sottoscritta ha tenuto conto che il bene oggetto di stima è soggetto a vendita giudiziaria, e non posto sul libero mercato.



Questo comporta che i futuri aggiudicatari potranno prendere visione diretta del bene in esame ma tra l'aggiudicazione, il versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del Decreto di Trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, potrebbe passare parecchio tempo a seconda delle diverse formalità da espletare per l'aggiudicazione del bene stesso. 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. Queste limitazioni influiscono certamente sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame. Con l'attuale crisi di mercato e lo stato occupazionale dell'immobile, si potrebbero incontrare ulteriori difficoltà nella vendita e questo potrebbe allungare i tempi di aggiudicazione.



Geom. Roberta Conte

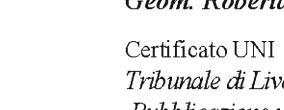
Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



Pag. 78



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



trasparenza, a tutto vantaggio delle persone fisiche e/o giuridiche coinvolte nelle procedure esecutive e concorsuali.

Per avere i dati dei comparabili di riferimento su aggiudicazioni già avvenute, tramite il portale procedure.it di "Aste Giudiziarie In linea S.p.a.", la scrivente ha effettuato le verifiche necessarie per l'individuazione dei dati relativi alle vendite forzate (individuali e concorsuali) di beni simili a quelli oggetto del procedimento esecutivo.

Per i beni oggetto di studio non sono stato reperito alcun dato utile al calcolo del valore base di asta.



Per i motivi sopra esposti si è ritenuto opportuno applicare i parametri riportati nella sottostante tabella al fine di ottenere un deprezzamento su base analitica

PRODUTTIVA/COMMERCIALE					
valore di mercato	€ 75 000,00				
saggio capit. annuo	5,30%		saggio fruibilità OMI (media)		
incidenza area	50,00%		Il saggio per mancato reddito = saggio fruibilità - spese = sf x 0,7		
analisi estimativa	% annua	mesi			
variazione mercato	1,50%	€ 744,89	8	intervallo data stima e aggiudicazione	
quota ammortam.	1,50%	€ 558,67	12	intervallo tra stima e presa in possesso	
mancato reddito *	3,71%	€ 456,05	2	intervallo tra DT e presa in possesso (incide se libero o occupato)	
mancato guadagno	3,71%	€ 684,07	3	intervallo tra aggiudicazione e DT	
rischio assunto	8,0%	€ 5 308,07	11	rischio ad 1 anno (valutare anche secondo la destinazione e vetusta)	
		€ 7 751,75			
		€ 67 248,25			
				la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorporando il valore del terreno attraverso	
			10,34%		



Da ciò si evince che il valore d'asta arrotondato è di

€ 67.000,00 (sessantasettemila/00)

Il prezzo base d'asta è pari a € 67.000,00 come riportato nella tabella riepilogativa finale

LOTTO 6 di 10 Bibbona (LI), in via della camminata snc,

... omissis



LOTTO 7 di 10 Livorno via Maggi n. 4



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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





E' costituito da un fondo a destinazione commerciale facente parte di un fabbricato costituito da più immobili a destinazione commerciale, residenziale ed uffici. Esso è posto a Livorno, in via Maggi n.4, in prossimità della Piazza Cavour, fulcro del centro cittadino.

Posizione Giuridica

Identificazione dei dati catastali e dei confini:

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno, al Comune di Livorno, l'unità immobiliare è censita al **(ALL. 4)**:

- Fg 25, part. 1632, Sub. 4 Cat. C/1, Cl 16, Cons, 36,00 mt, Sup. Cat. 50,00, R.C. € 2.837,21.

Attuale intestatario:



L'intestazione catastale è corretta.

La planimetria catastale NON è conforme allo stato di fatto.

Confini

Sud – vano scala;

Est - altra uiu;

Nord – via Maggi

Ovest – altra uiu.

Stato di possesso dell'immobile:

L'unità immobiliare è di proprietà di “

Tali diritti hanno origine dal contratto di trasformazione di società redatto dal Notaio Dott.ssa Alterio Anna, repertorio 81795/17369 del 18/01/2013 e trascritto a Livorno il 28/01/2013 - Registro Particolare 814, Registro Generale 1418.

Cronologia trascrizioni ed iscrizioni:



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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



Dalle visure ipotecarie effettuate in data 27/06/2025, effettuate presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia dell'Entrate di Livorno - Servizio Immobiliare di Livorno risultano gravare le seguenti iscrizioni e trascrizioni

(ALL. 5):

1. TRASCRIZIONE del 17/05/1994 - Registro Particolare 4124 Registro Generale 6204
Pubblico Ufficiale Dott.ssa Lapolla Rosa Flaviana Repertorio 40016 del 09/05/1994, atto tra vivi - divisione a stralcio;
2. TRASCRIZIONE del 17/05/1994 - Registro Particolare 4125 Registro Generale 6205.
Pubblico Ufficiale Dott.ssa Lapolla Rosa Flaviana Repertorio 40016 del 09/05/1994, atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità;
3. TRASCRIZIONE del 17/05/1994 - Registro Particolare 4151 Registro Generale 6238.
Pubblico Ufficiale Dott. Riccetti Giovanni Repertorio 5351 del 16/05/1994. atto tra vivi – compravendita;
4. TRASCRIZIONE del 18/08/1994 - Registro Particolare 6731 Registro Generale 10089.
Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 66/718 del 28/02/1994, atto per causa di morte - certificato di denunciata successione;
5. ISCRIZIONE del 30/12/1994 - Registro Particolare 2934 Registro Generale 15534,
Pubblico Ufficiale Dott.ssa Anna Alterio Repertorio 44408 del 21/12/1994, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1840 del 09/11/1995 (erogazione a saldo), Comunicazione n. 3259 del 08/10/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/07/2005. Cancellazione totale eseguita in data 11/10/2010 (Art. 13, comma 8- decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993);
6. TRASCRIZIONE del 16/12/2002 - Registro Particolare 2693 Registro Generale 3602.
Pubblico Ufficiale Dott.ssa Anna Alterio Repertorio 67695 del 22/11/2002, atto tra vivi - fusione di società per incorporazione



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



7. ISCRIZIONE del 24/12/2008 - Registro Particolare 5751 Registro Generale 23048.

Pubblico Ufficiale Dott.ssa Alterio Anna Repertorio 78470/15125 del 16/12/2008, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;

8. TRASCRIZIONE del 28/01/2013 - Registro Particolare 814 Registro Generale 1418.

Pubblico Ufficiale Dott.ssa Alterio Anna Repertorio 81795/17369 del 18/01/2013, atto tra vivi - trasformazione di società.

9. TRASCRIZIONE del 19/05/2021 - Registro Particolare 6100 Registro Generale 8851

Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 2/2020 del 27/01/2021, atto giudiziario - decreto di ammissione concordato preventivo

10. TRASCRIZIONE del 02/04/2024 - Registro Particolare 3973 Registro Generale 5540

Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 32/2023 del 26/01/2024, atto giudiziario - decreto di ammissione concordato preventivo

11. TRASCRIZIONE del 09/10/2024 - Registro Particolare 12057 Registro Generale

16890. Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 2/2024 del 13/09/2024, atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento.

Descrizione immobile:

L'unità immobiliare si trova nel Comune di Livorno, in via Maggi n.4, a pochi metri in prossimità dalla della piazza Cavour, centro cittadino, luogo ad alto passaggio di persone e con presenza di attività commerciali al dettaglio, banche ed altro.

L'accesso è diretto sulla pubblica via. L'immobile è costituito da un ambiente unico con servizi igienici e ripostiglio. L'altezza interna è di 3,00 mt. Gli infissi sono in alluminio. Lo stato di manutenzione è buono.

Superficie esterna londa:

fondo piano terra: mq 56,50



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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





Per il calcolo delle superfici commerciali si è tenuto conto delle seguenti percentuali:

Superficie piano terra 100%;

Totale Superficie Commerciale mq 56,50

Conformità urbanistica-edilizia:

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Livorno sono state reperite le seguenti pratiche edilizie (ALL. 6):

- Delibera Comune di Livorno n. 73896 del 20/12/1948 ricostruzione post bellica;
- Agibilità rilasciata dal Comune di Livorno 09/09/1950 n. 143;
- art. 26 L. 47/85 prot. 3745 del 02/02/1993 modifiche interne;
- art. 26 L. 47/85 prot. 24363 del 06/07/1993 modifiche interne;
- art. 26 L. 47/85 prot. 27708 del 21/07/1994 impianto climatizzazione.

Lo stato dei luoghi presenta difformità, quali modifiche interne rispetto allo stato legittimato

(ALL.3)

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

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

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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





incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.



Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento del bene è soggetto ad IVA.

Detrazione oneri condominiali:

L'unità immobiliare è parte di un condominio denominato "Condominio Piazza Cavour 6 - C. Fisc. 80009980493", la gestione condominiale è affidata allo "Studio Amministrativo Dott. Morganti", In data 11/03/2025 esso ha inviato alla scrivente la situazione contabile relativa al soggetto in oggetto della procedura fallimentare. Dalla documentazione ricevuta, risulta chiaramente che la parte esecutata presenta un debito nei confronti del condominio ammontante al luglio/settembre 2025 di € 862,74 e che la rata trimestrale condominiale corrisponde ad € 52,97. L'importo debitario potrà modificarsi al momento dell'emissione del decreto di trasferimento, tenendo sempre conto della limitazione della disposizione normativa (ex art. 63 disp. att. c.c., comma IV) e qualora siano nel frattempo deliberate delle spese per lavori straordinari oggi non prevedibili (**ALL. 7**).



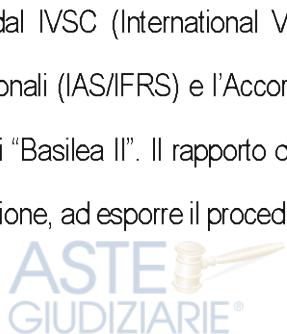
Cause ostative alla vendita

Nessuna causa ostante alla vendita.



Stato di occupazione

L'immobile risulta libero (**ALL. 8**).



Stima dei beni

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e l'Accordo Internazionale di vigilanza prudenziale noto con la denominazione breve di "Basilea II". Il rapporto di valutazione mira a stabilire il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, ad esporre il procedimento e ad indicare



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

Pag. 84



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



le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti. Il rapporto di valutazione è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard ((IVS 2025);
- European Valuation Standards (EVS 2025);
- RICS Valuation–Global Standards (2022 e 2025 in fase di pubblicazione, basati sugli IVS);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018, Edizione Tecnoborsa);
- il Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE)n.648/2012;

- la Direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013, sull'accesso all'attività degli enti creditizi e sulla vigilanza prudenziale sugli enti creditizi e sulle imprese di investimento, che modifica la Direttiva 2002/87/CE e abroga le Direttive 2006/48/CE e 2006/49/CE;

- la Direttiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 4 febbraio 2014 in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica delle Direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del Regolamento (UE)n.1093/2010;

- gli Orientamenti EBA in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti² -Guidelines on loan origination and monitoring - (da ora EBA LOM) pubblicati il 29 maggio 2020;

- Regolamento (UE) 2024/1623 del Parlamento europeo e del Consiglio del 31 maggio 2024 che modifica il regolamento (UE) n. 575/2013 per quanto concerne i requisiti per il rischio di credito, il rischio di aggiustamento della valutazione del credito, il rischio operativo, il rischio di mercato e l'output floor³.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



Pag 85

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



Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto e qualsiasi altra imposta associata, escludendo specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione. L'analisi di mercato mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in uno specifico segmento di mercato. Considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito. Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali ed il prezzo è il risultato della loro interazione.



Questo inoltre mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato. Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima. Il giudizio di stima messo in atto è basato su un mercato immobiliare a concorrenza monopolista, sui principi dell'ordinarietà e della comparazione con beni aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione. I dati reperiti dei beni comparabili sono stati rapportati alle caratteristiche tecniche immobiliari del bene da stimare ottenendo così un prezzo marginale. La media dei prezzi corretti ottenuti determina il valore di mercato del bene oggetto di causa.

Per l'immobile oggetto di valutazione NON sono stati trovati atti notarili di vendita, nel segmento di mercato di riferimento con unità immobiliari simili per tipologia di costruzione, che soddisfano le caratteristiche degli immobili con il nostro subject. A tale riscontro la scrivente ha ritenuto di voler procedere alla stima con MCA utilizzando "l'asking price" ovvero le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita, utilizzando un abbattimento del 10% sul prezzo richiesto per lo sconto del tempo di attesa.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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

1. Retro piazza Cavour Vendesi splendido fondo commerciale d'angolo con belle volte a crociera, con 6 vetrine sulla strada con due ingessi indipendenti in due strade diverse con 3 telecamere, allarme collegato alla vigilanza, climatizzatori nuovi+ 2 stufe elettriche di design. Perfetto. Ottima posizione. Oggetto unico di difficile reperibilità sul mercato. Ottimo per qualsiasi attività commerciale comprese Banche o anche Bar (negli anni '50 era in effetti un Bar). Interamente soppalcabile. richiesta 138.000€. Rif. AP121 "ROSANNA IMMOBILIARE srl"

2. Rif. 490 pressi piazza Cavour, ottimo per investimento, ingresso indipendente, 2 vani con bagno e garage ristrutturati mq 57,00 richiesta 85.000€ trattabili. Codice dell'annuncio 490

"Centroserviziimmobiliari".

TABELLA 1 - DATI		A	B	subject
PREZZO		€ 85.000,00	€ 136.000,00	
SCONTO	10,0%	€ 76.500,00	€ 124.200,00	
SUP. PRINCIPALE (SEL) mq	42,00	80,00	56,50	
SUP. BALCONE mq				
SUP. LOC ACCESSORI mq				
SUP. GARAGE mq	15,00			
SUP. PORTICO mq				
RESIDE mq				
SERVIZI IGien. n°	1	1	1	
STATO MANUTENZIONE n° #	4	4	4	
LIVELLO DI PIANO n°	0	0	0	

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE		IMMOBILE A	IMMOBILE B		
SUPERFICIE	R/M	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE (SEL)	1,00	42,00	42,00	80,00	80,00
SUP. BALCONE	0,30	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. LOC ACCESSORI	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GARAGE	0,60	15,00	9,00	0,00	0,00
SUP. PORTICO	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00
RESIDE	0,15	0,00	0,00	0,00	0,00
totale		51,00		80,00	
PREZZO MEDIO MARGINALE	€	1.500,00	€	1.552,50	

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI		A	B
CARATTERISTICA/PREZZO			
DATA*	€ 354,17	-€ 575,00	
SUP. PRINCIPALE ***	€ 1.500,00	€ 1.500,00	
SUP. BALCONE	€ 450,00	€ 450,00	
SUP. LOC ACCESSORI	€ 750,00	€ 750,00	
SUP. GARAGE	€ 900,00	€ 900,00	
SUP. PORTICO	€ 525,00	€ 525,00	
SUP. RESEDE	€ 225,00	€ 225,00	
SERVIZI IGien.	€ 8.000,00	€ 8.000,00	
STATO MANUTENZIONE	€ 250,00	€ 250,00	
LIVELLO DI PIANO**	€ 425,00	-€ 690,00	

TABELLA 4 - VALUTAZIONE		IMMOBILE A	IMMOBILE B
		prezzi marginale aggiustati	prezzi marginale aggiustati
PREZZO	€	76.500,00	€ 124.200,00
DATA	-€ 354,17	-€ 575,00	-€ -
SUP. PRINCIPALE	€ 1.500,00	+ € 21.750,00	+ € 35.250,00
SUP. BALCONE	€ 450,00	+ € -	+ € 450,00
SUP. LOC ACCESSORI	€ 750,00	+ € -	+ € 750,00
SUP. GARAGE	€ 900,00	+ € 13.500,00	+ € 900,00
SUP. PORTICO	€ 525,00	- € -	+ € 525,00
SUP. RESEDE	€ 225,00	+ € -	+ € 225,00
SERVIZI IGien.	€ 8.000,00	+ € -	+ € 8.000,00
STATO MANUTENZ.	€ 250,00	- € -	+ € 20.000,00
LIVELLO DI PIANO	€ 425,00	+ € -	+ € 690,00
PREZZO CORRETTO	€	84.750,00	€ 88.950,00

divergenza percentuale assoluta (%) A-B	4,96
PREZZO FINALE DEL SUBJECT	€ 86.850,00
ed in cifra tonda	€ 90.000,00
VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO	
superficie commerciale (SIL) mq	56.500
valore unitario al mq	€ 1.592,92

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dalla scrivente

con procedimento pluriparametrico è quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'Art. 568, Comma II, del c.p.c., come modificato dall'Art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n.132.

Avremo quindi che il valore più probabile di mercato arrotondato è di

€ 90.000,00 (novantamilamila/00 euro).

Detrazione per la determinazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale

Il valore di mercato ottenuto è riferito all'immobile conforme urbanisticamente e catastalmente.

Nell'immobile in esame, sono state identificate alcune difformità che richiedono un intervento di regolarizzazione. Tra queste, si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per quanto riguarda le irregolarità relative alla distribuzione degli spazi interni sarà necessario presentare una richiesta di sanatoria al Comune di Livorno. Quest'azione è indispensabile per conformarsi alle normative urbanistiche vigenti e per regolarizzare le modifiche apportate senza i dovuti permessi.

Le spese relative alla redazione e presentazione della pratica di sanatoria per le modifiche interne effettuate senza titolo comprendono i costi per la preparazione della documentazione necessaria, le eventuali parcelle tecniche e le tasse comunali previste per la pratica di sanatoria

Esse sono valutate in:

1. Audit Documentale: ricerca ed acquisizione delle pratiche edilizie pregresse presso il Comune di Livorno e l'Agenzia del Territorio, gli esami dei documenti acquisiti e gli studi sulle fattibilità tecnico/progettuali € 350,00
2. Sopralluoghi e rilievi architettonici e fotografici € 250,00
3. Redazione degli elaborati tecnici, grafici oltre alle asseverazioni per la predisposizione di pratica edilizia in sanatoria € 1.000,00;
4. compilazione telematica ed invio al Comune di Livorno di pratica edilizia "CILA" € 100,00;
5. redazione di elaborati tecnici e grafici per la predisposizione e l'invio di pratica "DOCFA" per aggiornamento catastale di n. 1 unità immobiliare € 400,00

Total prestazioni

€ 2.100,00

Alle quali andranno aggiunte le sanzioni amministrative e diritti di segreteria computabili in €

1.200,00, salvo aggiornamenti normativi.

Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



Da ciò deriva che il valore più probabile dei costi necessari per rendere legittimo l'immobile con le opportune detrazioni arrotondato sarà di:

€ 3.300,00 (tremilatrecento/00euro)

I procedimenti edili urbanistici indicati andranno approfonditi con ulteriori verifiche a cura del Tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'assegnazione del bene.

Si precisa che la scrivente non ha effettuato, per il lotto, i rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici e quanto altro non richiesto esplicitamente dal Sig. Giudice.

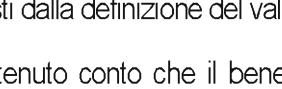


Stima del valore base d'asta

Il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: "Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."



Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: "Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."



Nell'attribuire il valore unitario la sottoscritta ha tenuto conto che il bene oggetto di stima è soggetto a vendita giudiziaria, e non posto sul libero mercato.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

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



Trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, potrebbe passare parecchio tempo a seconda delle diverse formalità da espletare per l'aggiudicazione del bene stesso. 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. Queste limitazioni influiscono certamente sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame. Con l'attuale crisi di mercato e lo stato occupazionale dell'immobile, si potrebbero incontrare ulteriori difficoltà nella vendita e questo potrebbe allungare i tempi di aggiudicazione.

In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie In linea S.p.A. hanno dato vita al progetto "Banca Dati Degli Immobili Aggiudicati", finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalle quale trarre gli elementi per una corretta valutazione del prezzo base d'asta, elemento imprescindibile per ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo e con la maggiore trasparenza, a tutto vantaggio delle persone fisiche e/o giuridiche coinvolte nelle procedure esecutive e concorsuali.

Per avere i dati dei comparabili di riferimento su aggiudicazioni già avvenute, tramite il portale procedure.it di "Aste Giudiziarie In linea S.p.a.", la scrivente ha effettuato le verifiche necessarie per l'individuazione dei dati relativi alle vendite forzate (individuali e concorsuali) di beni similari a quelli oggetto del procedimento esecutivo.

Per i beni oggetto di studio non sono stato reperito alcun dato utile al calcolo del valore base di asta.

Per i motivi sopra esposti si è ritenuto opportuno applicare i parametri riportati nella sottostante tabella al fine di ottenere un deprezzamento su base analitica



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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

PRODUTTIVA/COMMERCIALE			
valore di mercato	€ 90.000,00		
saggio capit. annuo	5,30%		saggio fruttuosità OM (media)
incidenza area	50,00%		il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s f x 0,7
analisi estimativa	% annua	mesi	
variazione mercato	1,50%	€ 893,87	8 intervallo data stima e aggiudicazione
quota ammortam.	1,50%	€ 670,40	12 intervallo tra stima e presa in possesso
mancato reddito *	3,71%	€ 547,26	2 intervallo tra DT e presa in possesso (incluse se libero o occupato)
mancato guadagno	3,71%	€ 820,88	3 intervallo tra aggiudicazione e DT
rischio assunto	8,00%	€ 6.369,69	11 rischio ad 1 anno (valutare anche secondo la destinazione e vetustà)
		€ 9.302,10	
		€ 80.697,90	
		10,34%	la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorporando il valore del terreno attraverso

Da ciò si evince che il valore d'asta arrotondato al lordo delle spese è di

€ 81.000,00 (ottantunomila/00)

Oltre € 520,00 di beni mobili come da relazione di stima redatta dal geom. Catarzi cui si rimanda.

Il prezzo base d'asta è pari a € 77.520,00 come riportato nella tabella riepilogativa finale

LOTTO 8 Porto Azzurro (LI) in Lungomare Alcide De Gasperi N. 28

È costituito da un'unità residenziale con posto auto scoperto, ubicati nel Comune di Porto Azzurro (LI) in Lungomare Alcide De Gasperi n.28, oltre quota parte di terreno agricolo.

Posizione Giuridica

Identificazione dei dati catastali e dei confini:

All' Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno, al Comune di Porto Azzurro, le unità immobiliari sono censite al (ALL.4):

Catato Fabbricati:

- Fg 14, part. 844, Sub. 613 Cat. A/2, Cl 3, Cons. 6,5, Sup. Cat. 143,00 mq (139,00 mq), R.C. € 1.107,80;
- Fg 14, part. 844, Sub. 646 Cat. C/6, Cl 1, Cons. 13,00 mq, Sup. Cat. 15,00 mq, R.C. € 14,10;

Catato Terreni

- Fg 14, part. 845, Qualità incolto produttivo, Cl 1, Sup. Cat.. 750 mq, R.D. € 0,08, RA 0,04;

Attuale intestatario:

- "



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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





L'intestazione catastale è corretta per il sub 613 e 646 ed errata per il fg 14 part .645.

Le planimetrie catastali dell'appartamento NON sono conformi.

Confini appartamento

Sud – Lungomare Alcide De Gasperi

Est - vano scale

Nord – area condominiale

Ovest – area condominiale



Stato di possesso dell'immobile:

L'unità immobiliare è di proprietà di "



Tali diritti hanno origine, per l'appartamento dal contratto di trasformazione di società redatto dal Notaio Dott.ssa Anna Alterio, il 18/01/2013 repertorio 81795/17369 e trascritto a Livorno il 28/01/2013 - Registro Particolare 814, Registro Generale 1418, per il posto auto dall' atto di permuta rogato dalla Dott.ssa Anna Alterio in data 27/02/2013 repertorio 81.868.°



L'atto notarile di trasformazione societaria datato 18 gennaio 2013, repertorio 81795/17369, redatto dal Notaio Anna Alterio, presenta un errore riguardo alla quota di proprietà del fg 14 part 845. In particolare, nell'atto sopra menzionato, la quota di proprietà del suddetto terreno è stata erroneamente trasferita per intero alla

Tale attribuzione non riflette l'effettiva situazione di possesso, che prevede una ripartizione della quota tra i condomini come stabilito negli accordi previsti ovvero per le quote della

71,10/1000.



Rettifica effettuata con atto del 22.10.2025 innanzi al Notaio Anna Alterio repertorio n° 87978/21657



Geom. Roberta Conte



Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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

Pag 92





Cronologia trascrizioni ed iscrizioni:



Dalle visure ipotecarie effettuate in data 27/06/2025 effettuate presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Livorno - Servizio Immobiliare di Portoferraio (LI) risultano gravare le seguenti iscrizioni e trascrizioni (ALL.5):

1. TRASCRIZIONE del 05/04/2001 - Registro Particolare 545 Registro Generale 734. Pubblico Ufficiale Dott.ssa Anna Alterio Repertorio 64525 del 16/03/2001, atto tra vivi – compravendita;
2. TRASCRIZIONE del 16/12/2002 - Registro Particolare 2693 Registro Generale 3602. Pubblico Ufficiale Dott.ssa Anna Alterio Repertorio 67695 del 22/11/2002, atto tra vivi - fusione di società per incorporazione;
3. TRASCRIZIONE del 28/01/2013 - Registro Particolare 174 Registro Generale 223. Pubblico Ufficiale Dott.ssa Anna Alterio Repertorio 81795/17369 del 18/01/2013, atto tra vivi - trasformazione di società;
4. TRASCRIZIONE del 05/03/2013 - Registro Particolare 405 Registro Generale 537. Pubblico Ufficiale Dott.ssa Anna Alterio Repertorio 81868/17419 del 27/02/2013, atto tra vivi - permuta;
5. ISCRIZIONE del 06/02/2015 - Registro Particolare 32 Registro Generale 252. Pubblico Ufficiale Dott.ssa Anna Alterio Repertorio 82795/17988 del 30/01/2015, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
6. ISCRIZIONE del 12/05/2016 - Registro Particolare 172 Registro Generale 1004. Pubblico Ufficiale Dott.ssa Anna Alterio Repertorio 83471/18429 del 10/05/2016, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;



Geom. Roberta Conte



Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

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



7. TRASCRIZIONE del 21/05/2021 - Registro Particolare 1013 Registro Generale 1286.

Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 2/2020 del 27/01/2021, atto giudiziario - decreto di ammissione concordato preventivo;

8. TRASCRIZIONE del 29/03/2024 - Registro Particolare 707 Registro Generale 858.

Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 32/2023 del 26/01/2024, atto giudiziario - decreto di ammissione concordato preventivo;

9. TRASCRIZIONE del 15/10/2024 - Registro Particolare 2193 Registro Generale 2681.

Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 2/2024 del 13/09/2024, atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento.

Descrizione immobile:

Le unità immobiliari si trovano nel Comune di Porto Azzurro (LI), nel versante orientale dell'Isola d'Elba, caratterizzata dal suo porto turistico, uno dei più conosciuti, caratteristici e sicuri del versante. La posizione del fabbricato principale è posta sul lungomare alla fine della baia in una zona particolarmente caratteristica e pregiata al limite della baia di Porto Azzurro.

Esse fanno di un fabbricato a residenziale su quattro piani fuori terra formato da 24 appartamenti e 24 garages, con gli ingressi carrabili e pedonali sulla via pubblica. All'appartamento, al piano secondo si accede tramite un ampio vano scala, fornito di ascensore. Esso è composto da soggiorno /cottura, quattro camere, due bagni, disimpegno, due balconi, locale caldaia sul pianerottolo condominiale e posto auto scoperto al piano terra. L'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

Calcolo superfici esterne lorde

appartamento mq 146,34

balconi mq 14,94

posto auto scoperto mq 14,50

Per il calcolo delle superfici commerciali si è tenuto conto delle seguenti percentuali:



Superficie appartamento 100%;

Superficie balconi 20%

Posto auto scoperto 50%



Superficie Commerciale mq 157,00

Conformità urbanistica edilizia:

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Porto Azzurro (LI) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie (**ALL.6**):

- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Porto Azzurro il 3 aprile 1991 n. 848;
- variante al n. 935 del 19 aprile 1994;
- variante n. 1032 del 21 gennaio 1997 (prorogata per ultimazione dei lavori con nota del giorno 8 aprile 1997, protocollo n. 3760);
- variante n. 1056 del 3 giugno 1997;
- deposito di agibilità in data 24 giugno 1997;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tardiva prot.4090 del 16/05/2023.

Lo stato dei luoghi presenta una diffidenza rispetto allo stato legittimato nell'utilizzo improprio del vano camera che di fatto è una cucina con tutti gli attacchi di adduzione acqua e scarichi, si fa presente che il piccolo locale tecnico (caldaia) posto sul vano scale non è indicato nelle planimetrie (**ALL.3**).

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.



Geom. Roberta Conte



Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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





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

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

Disciplina fiscale del trasferimento:

Il trasferimento del bene è soggetto ad IVA.

Detrazione oneri condominiali:

L'unità immobiliare è parte di un condominio. L'amministratore condominiale, in carica "E.P. Amm. Condomini S.n.c.", di Viale Italia n.9 - Capoliveri (LI) trasmetteva i resoconti dei bilanci oltre la ripartizione dell'importo dei lavori straordinari già approvati. Si acclarava che la parte eseguita ha un debito verso il condominio di € 6.740,45, oltre € 4.493,45 per spese straordinarie, queste già approvate da versare entro il mese di Luglio 2025 (**ALL.7**). Tale importo potrà modificarsi al momento dell'emissione del decreto di trasferimento, tenendo sempre conto della limitazione della disposizione normativa (ex art. 63 disp. att. c.c., comma IV) e qualora ulteriori spese per i lavori straordinari siano nel frattempo deliberate, ad oggi non prevedibili.

Cause ostative alla vendita

Nel contratto di trasformazione di società redatto in data 1/01/2013 dal Notaio Dott.ssa Alterio Anna, repertorio 81795/17369 del 18/01/2013 e trascritto a Livorno il 28/01/2013 - Registro Particolare 814, Registro Generale 1418 è presente un errore riguardo alla quota di proprietà di area condominiale. In particolare, nell'atto sopra menzionato, la quota di proprietà della suddetta area è stata erroneamente trasferita per intero alla

Sarà pertanto necessario procedere con la rettifica dell'atto notarile al fine di correggere tale errore e riportare la corretta suddivisione della quota di proprietà.

Rettifica effettuata con atto del 22.10.2025 innanzi al Notaio Anna Alterio repertorio n° 87978/21657



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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

L'immobile risulta libero (**ALL. 8**).

Stima dei beni

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e l'Accordo Internazionale di vigilanza prudenziale noto con la denominazione breve di "Basilea II". Il rapporto di valutazione mira a stabilire il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, ad esporre il procedimento e ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti. Il rapporto di valutazione è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard ((IVS 2025));
- European Valuation Standards (EVS 2025);
- RICS Valuation–Global Standards (2022 e 2025 in fase di pubblicazione, basati sugli IVS);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018, Edizione Tecnoborsa);
- il Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE)n.648/2012;
- la Direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 giugno2013, sull'accesso all'attività degli enti creditizi e sulla vigilanza prudenziale sugli enti creditizi e sulle imprese di investimento, che modifica la Direttiva 2002/87/CE e abroga le Direttive 2006/48/CE e 2006/49/CE;
- la Direttiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 4 febbraio2014 in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica delle Direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del Regolamento (UE)n.1093/2010;

- gli Orientamenti EBA in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti2 -Guidelines on loan origination and monitoring - (da ora EBA LOM) pubblicati il 29 maggio 2020;

- Regolamento (UE) 2024/1623 del Parlamento europeo e del Consiglio del 31 maggio 2024 che modifica il regolamento (UE) n. 575/2013 per quanto concerne i requisiti per il rischio di credito, il rischio di aggiustamento della valutazione del credito, il rischio operativo, il rischio di mercato e l'output floor.³

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto e qualsiasi altra imposta associata, escludendo specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione. L'analisi di mercato mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in uno specifico segmento di mercato. Considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito. Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali ed il prezzo è il risultato della loro interazione.

Questo inoltre mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato. Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima. Il giudizio di stima messo in atto è basato su un mercato immobiliare a concorrenza monopolista, sui principi dell'ordinarietà e della



comparazione con beni aventi caratteristiche similari a quelle oggetto di valutazione. I dati reperiti dei beni comparabili sono stati rapportati alle caratteristiche tecniche immobiliari del bene da stimare ottenendo così un prezzo marginale. La media dei prezzi corretti ottenuti determina il valore di mercato del bene oggetto di causa.

Per l'immobile oggetto di valutazione NON sono stati trovati atti notarili di vendita, nel segmento di mercato di riferimento con unità immobiliari simili per tipologia di costruzione, che soddisfano le caratteristiche degli immobili con il nostro subject. A tale riscontro la scrivente ha ritenuto di voler procedere alla stima con MCA utilizzando "l'asking price" ovvero le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita.

1. Splendido appartamento di 181 mq con vista mare mozzafiato! Questo immobile, situato al primo piano. All'interno, potrai godere di un'ampia metratura suddivisa in 5 camere da letto, ideali per ospitare tutta la famiglia o amici, e 2 comodi bagni. La zona giorno comprende un luminoso soggiorno perfetto per il relax, una sala da pranzo per cene conviviali e una cucina abitabile per gli amanti della cucina. La location è semplicemente perfetta, a due passi da tutti i servizi essenziali, negozi, ristoranti e trasporti. Euro 560.000,002. riferimento: Cod. rif 3171222 "Gabetti Franchising Portoferraio";
2. Rif. 513 – Appartamento situato a pochi metri dal mare nella piazza principale di Porto Azzurro, nella parte più antica del paese costruito e circondato dalle antiche mura spagnole. Grande appartamento di circa mq. 140 composto da ampio soggiorno con balcone, cucina abitabile, 3 camere, 2 bagni, studio." Agenzia immobiliare La conchiglia" Gran vista mare.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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

TABELLA 1 - DATI		A	B	subject
CARATTERISTICA PREZZO				
PREZZO	€ 530.000,00	€ 500.000,00		
SCONTO	7,8%	€ 488.660,00	€ 461.000,00	
SUP. PRINCIPALE (SEL)	m.q.	180,00	140,00	146,34
SUP. BALCONE	m.q.	10,00	6,00	15,00
SUP. LOC. ACCESSORI	m.q.			
SUP. GARAGE	m.q.			
SUP. P. A. SCOP.	m.q.			14,50
RESEDE	m.q.			
SERVIZI IGIEN.	n*	2	3	2
STATO MANUTENZIONE	n* #	1	1	5
LIVELLO DI PIANO	n*	1	0	2
				1

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE				
SUPERFICIE	R/M	IMMOBILE A	IMMOBILE B	
		metri	comm.	metri
SUP. PRINCIPALE (SEL)	1.000	180,00	180,00	140,00
SUP. BALCONE	0,30	10,00	3,00	6,00
SUP. LOC. ACCESSORI	0,50	0,00	0,00	0,00
SUP. GARAGE	0,60	0,00	0,00	0,00
SUP. P. A. SCOP.	0,60	0,00	0,00	0,00
RESEDE	0,15	0,00	0,00	0,00
Totali		183,00		141,80
PREZZO MEDIO MARGINALE	€	2.670,27	€	3.251,06

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI		
CARATTERISTICA PREZZO	A	B
DATA *	-€ 2.208,33	€ 2.083,33
SUP. PRINCIPALE ***	€ 2.670,27	€ 2.670,27
SUP. BALCONE	€ 801,08	€ 801,08
SUP. LOC. ACCESSORI	€ 1.335,14	€ 1.335,14
SUP. GARAGE	€ 1.602,16	€ 1.602,16
SUP. P. A. SCOP.	€ 1.602,16	€ 1.602,16
SUP. RESEDE	€ 400,54	€ 400,24
SERVIZI IGEN.	€ 8.000,00	€ 8.000,00
STATO MANUTENZIONE	€ 400,00	€ 400,00
LIVELLO DI PIANO**	€ 5.300,00	€ 5.000,00

*** il prezzo in marginale è posto pari al minimo dei prezzi in edì.

SCALE E UNITÀ DI MISURA	
stato di manutenzione	
accidentale	1
mediocre	2
normale	3
discreto	4
ottimo	5
costo a mq.	€ 400,00

data	
*	Incremento annuo -5,00%
	livello di piano
**	Incremento piano 1,00%
	servizi igienici
	costo a nuovo € 8.000,00

TABELLA 4 - VALUTAZIONE		IMMOBILE A	IMMOBILE B		
		prezzi m/q	segno aggiustam.	prezzi m/q	segno aggiustam.
PREZZO		€ 486.660,00	€	€ 461.000,00	
DATA	-€ 2.208,33	€	-€ 2.083,33	€	
SUP. PRINCIPALE	€ 2.670,27	+	-€ 89.881,40	€ 2.670,27	+
SUP. BALCONE	€ 801,08	+	€ 4.005,41	€ 801,08	+
SUP. LOC. ACCESSORI	€ 1.335,14	+	€	€ 1.335,14	+
SUP. GARAGE	€ 1.602,16	+	€	€ 1.602,16	+
SUP. P. A. SCOP.	€ 1.602,16	-	€ 23.231,38	€ 1.602,16	+
RESEDE	€ 400,54	+	€	€ 400,54	+
SERVIZI IGEN.	€ 8.000,00	+	€	€ 8.000,00	+
STATO MANUTENZ.	€ 400,00	-	€ 292.800,00	€ 56.720,00	-
LIVELLO DI PIANO	€ 5.300,00	+	€ 5.300,00	€ 5.000,00	+
PREZZO CORRETTO				€ 724.115,39	€ 737.250,65

divergenza percentuale assoluta (d%) A-B 1,81

PREZZO FINALE DEL SUBJECT € 730.683,02

ed in cifra tonda € 730.000,00

VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO
superficie commerciale (S/L) mq 159,540
valore unitario al mq. € 4.575,66

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dalla scrivente

con procedimento pluriparametrico è quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'Art. 568, Comma II, del c.p.c., come modificato dall'Art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n.

83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n.132.

Avremo quindi che il valore più probabile di mercato arrotondato è di

€ 730.000,00 (settecentrentamila/00 euro).

Detrazione per la determinazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale

Il valore di mercato ottenuto è riferito all'immobile conforme urbanisticamente e catastalmente.

Nell'immobile in esame, sono state identificate alcune modeste difformità ovvero l'utilizzo della camera come cucina. Per conformarsi alle normative urbanistiche vigenti occorrerà procedere con l'eliminazione degli attacchi di adduzione acqua e degli scarichi

Le spese relative al ripristino sono valutate a corpo in € 800,00.

Stima del valore base d'asta



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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





Il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il

Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: "Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: "Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Nell'attribuire il valore unitario la sottoscritta ha tenuto conto che il bene oggetto di stima è soggetto a vendita giudiziaria, e non posto sul libero mercato.

Questo comporta che i futuri aggiudicatari potranno prendere visione diretta del bene in esame ma tra l'aggiudicazione, il versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del Decreto di Trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, potrebbe passare parecchio tempo a seconda delle diverse formalità da espletare per l'aggiudicazione del bene stesso. 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. Queste limitazioni influiscono certamente sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame. Con l'attuale crisi di mercato e lo stato occupazionale dell'immobile, si potrebbero incontrare ulteriori difficoltà nella vendita e questo potrebbe allungare i tempi di aggiudicazione.

In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie In linea S.p.A. hanno dato vita al progetto "Banca Dati Degli Immobili Aggiudicati", finalizzato ad offrire agli esperti estimatori una fonte attendibile,



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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



certa e istituzionale dalle quale trarre gli elementi per una corretta valutazione del prezzo base d'asta, elemento imprescindibile per ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo e con la maggiore trasparenza, a tutto vantaggio delle persone fisiche e/o giuridiche coinvolte nelle procedure esecutive e concorsuali. Per avere i dati dei comparabili di riferimento su aggiudicazioni già avvenute, tramite il portale procedure.it di "Aste Giudiziarie In linea SpA", la scrivente ha effettuato le verifiche necessarie per l'individuazione dei dati relativi alle vendite forzate (individuali e concorsuali) di beni simili a quelli oggetto del procedimento esecutivo.

Per i beni oggetto di studio non sono stato reperito alcun dato utile al calcolo del valore base di asta. Per i motivi sopra esposti si è ritenuto opportuno applicare i parametri riportati nella sottostante tabella al fine di ottenere un deprezzamento su base analitica

RESIDENZIALE			
valore di mercato	€ 730.000,00		
saggio capitalizzazione annua	4,70% *		
incidenza area	20,00%		
analisi estimativa			
	% annua	mesi	
variazione mercato	2,00% € 9.645,23	9	intervallo data stima e aggiudicazione
quota ammortam.	1,00% € 9.689,01	20	intervallo tra stima e presa in possesso #
mancato reddito *	3,29% € 17.746,71	9	intervallo tra DT e presa in possesso (incluse se libero o occupato)
mancato guadagno	3,50% € 6.287,27	3	intervallo tra aggiudicazione e DT
rischio assunto	10,00% € 73.000,00	12	rischio ad 1 anno (valutare anche secondo la destinazione e vetustà)
	€ 116.368,22		
	€ 613.631,78		
	15,94%		
# la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorporando il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area			



Da ciò si evince che il valore d'asta al lordo delle spese arrotondato è di

€ 615.000,00 (seicentoquindicimila/00)

Oltre € 5.245,00 di beni mobili come da relazione di stima redatta dal geom. Catarzi cui si rimanda.

Il prezzo base d'asta è pari a € 608.245,00 come riportato nella tabella riepilogativa finale

LOTTO 9 di 10 Prato via Gualchiera n.1

E' costituito da un fondo a destinazione di magazzino posto nella zona nord di Prato e precisamente in via Gualchiera n.1, piano interrato.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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





Posizione Giuridica



Identificazione dei dati catastali e dei confini:

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Prato, al Comune di Prato, l'unità immobiliare è censita

al (ALL. 4):

- Fg 16, part. 665, Sub. 503 Cat. C/2, Cl 6, Cons, 128,00 mq, Sup. Cat. 153 mq, R.C. € 495,80.

Attuale intestatario:

- "



L'intestazione catastale è corretta.

La planimetria catastale è conforme.



Confini

Sud – corte condominiale;

Est - via Gualchiera;

Nord - corte condominiale;

Ovest – via Bologna.



Stato di possesso dell'immobile:

L'unità immobiliare è di proprietà di "



Tali diritti hanno origine dal contratto di trasformazione di società, redatto dal Notaio Dott.ssa Alterio Anna, repertorio 81795/17369 del 18/01/2013 e trascritto a Livorno il 28/01/2013 - Registro Particolare 814, Registro Generale 1418.



Cronologia trascrizioni ed iscrizioni:

Dalle visure ipotecarie effettuate in data 28/05/2024, effettuate presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia dell'Entrate di Livorno - Servizio Immobiliare di Prato risultano gravare le seguenti iscrizioni e trascrizioni

(ALL. 5):



Geom. Roberta Conte



Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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





1. TRASCRIZIONE del 23/06/2004 - Registro Particolare 4989 Registro Generale 8648

Pubblico Ufficiale Dott. Giampaolo Bon Repertorio 187414/7290 del 14/06/2004

atto tra vivi - compravendita

TRASCRIZIONE del 28/01/2013 - Registro Particolare 481 Registro Generale 733 Pubblico

Ufficiale Dott.ssa Anna Alterio Repertorio 81795/17369 del 18/01/2013. atto tra vivi - trasformazione di società.

2. TRASCRIZIONE del 21/05/2021 - Registro Particolare 1013 Registro Generale 1286. Pubblico

Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 2/2020 del 27/01/2021, atto giudiziario - decreto di

ammissione concordato preventivo;

3. TRASCRIZIONE del 29/03/2024 - Registro Particolare 707 Registro Generale 858. Pubblico

Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 32/2023 del 26/01/2024, atto giudiziario - decreto di ammissione concordato preventivo;

4. TRASCRIZIONE del 15/10/2024 - Registro Particolare 2193 Registro Generale 2681. Pubblico

Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 2/2024 del 13/09/2024, atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento.

Descrizione immobile:

L'unità immobiliare si trova nel Comune di Prato in via Gualchiera n. 1/C, angolo via Bologna.

Essa è parte di un edificio di tre piani fuori terra a prevalenza residenziale. L'immobile oggetto di studio è posto al piano interrato ed ha un ingresso posto in area condominiale. La scala interna di collegamento al fondo commerciale del piano primo è interclusa. Il magazzino è suddiviso in un ampio vano ad uso magazzino, da un locale tecnico e da tre servizi igienici oltre spogliatoio. L'altezza interna è di 2,70 mt.

L'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni di manutenzione (**ALL. 2**).

La superficie Commerciale fondo piano interrato: mq 150,00

Conformità urbanistica-edilizia:



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Prato sono state reperite le seguenti pratiche edilizie

(ALL.6):

1. Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Prato n. 12952 del 26/11/1973
2. Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Prato n. 1852 del 25/01/1977
3. Abitabilità 3264 e 3265 rilasciata dal Comune di Prato il 13/02/1978;
4. dia prot. 67689 del 03/11/2003 variante dia prot. 1083/2004, variante dia variante prot. 29919 del 6/5/2004
5. pe 690-2005 prot. 17135 del 16/03/2005 sanatoria n. 24807 del 4/4/2006;
6. pe 3311-2007 attestazione di conformità in sanatoria, prot. 106012 del 25/10/2007

Lo stato dei luoghi è conforme allo stato legittimato (ALL.3)

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

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

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

Disciplina fiscale del trasferimento:

Il trasferimento del bene è soggetto ad IVA.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



Vincoli ed oneri di natura condominiale:

L'unità immobiliare è parte di un condominio gestito dall'amministratore condominiale, denominato "Studio Nisi Sandra" di Prato. In data 15 luglio 2025, esso ha inviato alla scrivente la situazione contabile relativa al soggetto in oggetto della procedura fallimentare. Dalla documentazione ricevuta, risulta che la parte esecutata presenta un debito nei confronti del condominio ammontante a € 16.709,29 e che la rata trimestrale condominiale corrisponde ad € 115,00 (**ALL.7**). Inoltre sono stati deliberati lavori straordinari, non ancora scaduti, per la quota parte di € 908,13. Tale importo potrà modificarsi al momento dell'emissione del decreto di trasferimento, tenendo sempre conto della limitazione della disposizione normativa (ex art. 63 disp. att. c.c., comma IV) e qualora siano nel frattempo deliberate delle spese per lavori straordinari oggi non prevedibili.

Cause ostative alla vendita

Nessuna causa ostativa alla vendita

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero (**ALL.8**).

Stima dei beni

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e l'Accordo Internazionale di vigilanza prudenziale noto con la denominazione breve di "Basilea II". Il rapporto di valutazione mira a stabilire il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, ad esporre il procedimento e ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti. Il rapporto di valutazione è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard ((IVS 2025));
- European Valuation Standards (EVS 2025);



- RICS Valuation–Global Standards (2022 e 2025 in fase di pubblicazione, basati sugli IVS);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018, Edizione Tecnoborsa);
- il Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE)n.648/2012;
- la Direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 giugno2013, sull'accesso all'attività degli enti creditizi e sulla vigilanza prudenziale sugli enti creditizi e sulle imprese di investimento, che modifica la Direttiva 2002/87/CE e abroga le Direttive 2006/48/CE e 2006/49/CE;
- la Direttiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 4 febbraio2014 in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica delle Direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del Regolamento (UE)n.1093/2010;
- gli Orientamenti EBA in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti2 -Guidelines on loan origination and monitoring - (da ora EBA LOM) pubblicati il 29maggio 2020;
- Regolamento (UE) 2024/1623 del Parlamento europeo e del Consiglio del 31maggio 2024 che modifica il regolamento (UE) n. 575/2013 per quanto concerne i requisiti per il rischio di credito, il rischio di aggiustamento della valutazione del credito, il rischio operativo, il rischio di mercato e l'output floor3.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto e qualsiasi altra imposta associata, escludendo specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione. L'analisi di mercato



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

Pag 107

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



mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in uno specifico segmento di mercato. Considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito. Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali ed il prezzo è il risultato della loro interazione.

Questo inoltre mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato. Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima. Il giudizio di stima messo in atto è basato su un mercato immobiliare a concorrenza monopolista, sui principi dell'ordinarietà e della comparazione con beni aventi caratteristiche similari a quelle oggetto di valutazione. I dati reperiti dei beni comparabili sono stati rapportati alle caratteristiche tecniche immobiliari del bene da stimare ottenendo così un prezzo marginale. La media dei prezzi corretti ottenuti determina il valore di mercato del bene oggetto di causa.

Per l'immobile oggetto di valutazione NON sono stati trovati atti notarili di vendita, nel segmento di mercato di riferimento con unità immobiliari similari per tipologia di costruzione, che soddisfano le caratteristiche degli immobili con il nostro subject. A tale riscontro la scrivente ha ritenuto di voler procedere alla stima con MCA utilizzando "l'asking price" ovvero le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita, utilizzando un abbattimento del 10% sul prezzo richiesto per lo sconto del tempo di attesa. Essendo il fondo al piano interrato la scrivente ha ritenuto di calcolare superficie al 60% ai fini della stima.

1. Prato Nord (S. Lucia) magazzino (C/3) di circa 170 mq con passo a comune comunque facilmente utilizzabile come carico/scarico. L'immobile, già libero, si trova in buone condizioni



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



generali. Ideale per attività artigianale. Prezzo di richiesta: € 135.000. Codice annuncio MAG/87895 "Guru Immobiliare" Prato;

2. Prato est via Genova proponiamo in vendita interessante magazzino artigianale di mq 300 con soppalco di circa mq 30. Il magazzino è composto da portone una stanza ad uso ufficio, ripostiglio, servizio. L'immobile ha un'altezza di 6.75. Codice annuncio 30805933 "Fabio Spinelli Immobiliare" Prato.

TABELLA 1 - DATI			
CARATTERISTICA A/PREZZO	A	B	subject
PREZZO	€ 135.000,00	€ 200.000,00	
SCONTO	10,0%	€ 121.500,00	€ 180.000,00
SUP. PRINCIPALE (SEL)	mq 170,00	300,00	
SUP. PRINC. (SEL) inferriata	mq		150,00
SUP. LOC. ACCESSORI	mq		
SUP. GARAGE	mq		
SUP. SOPPALCO	mq	30,00	
RESEDE	mq		
SERVIZI IGIEN.	n°	1	1
STATO MANUTENZIONE	n° #	2	2
INCREMENTO ALTEZZA	n°	2	0

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE			
SUPERFICIE	R/M	IMMOBILE A reali com.m.	IMMOBILE B reali com.m.
SUP. PRINCIPALE (SEL)	1,00	170,00	170,00
SUP. PRINC. (SEL) inferriata	0,60	0,00	0,00
SUP. LOC. ACCESSORI	0,50	0,00	0,00
SUP. GARAGE	0,60	0,00	0,00
SUP. SOPPALCO	0,35	30,00	18,50
RESEDE	0,15	0,00	0,00
totale		180,50	300,00
PREZZO MEDIO MARGINALE	€	673,13	€ 600,00

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

TABELLA 4 - VALUTAZIONE		IMMOBILE A	IMMOBILE B		
		prezzi in arg	segno aggiustam.	prezzi in arg	segno aggiustam.
PREZZO	€	121.500,00	€	180.000,00	€
DATA	€	562,50	-	833,33	-
SUP. PRINCIPALE	€	600,00	+/-	102.000,00	€ 600,00 +/- 180.000,00
SUP. PRINC. (SEL) inferriata	€	360,00	+/-	54.000,00	€ 360,00 +/- 54.000,00
SUP. LOC. ACCESSORI	€	300,00	+/-	300,00	+/- € 300,00
SUP. GARAGE	€	360,00	+/-	360,00	+/- € 360,00
SUP. SOPPALCO	€	210,00	-/-	6.300,00	€ 210,00 +/- 6.300,00
RESEDE	€	90,00	+/-	90,00	+/- € 90,00
SERVIZI IGIEN.	€	6.000,00	+/-	12.000,00	€ 6.000,00 +/- 12.000,00
STATO MANUTENZ.	€	45.125,00	-/-	45.125,00	€ 75.000,00 -/- € 75.000,00
LIVELLO DI PIANO	€	16.200,00	+/-	32.400,00	€ 24.000,00 +/- 48.000,00
PREZZO CORRETTO	€	91.925,00	€	93.000,00	

SCALE E UNITÀ DI MISURA	
stato manutenzione	
scadente	1
medioce	2
# normale	3
discreto	4
ottimo	5
costo a mq	€ 250,00

data	
incremento annuo	-5,00%
altezza immobile interna	
** incremento H	12,00%
servizi igienici	
costo a nuovo	€ 6.000,00

divergenza percentuale assoluta (d%) A-B
1,17

PREZZO FINALE DEL SUBJECT € 92.462,50

ed in cima tonda € 93.000,00

VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO
superficie commerciale (SIL) mq 90.000
valore unitario al mq € 1.033,33

Avremo quindi che il valore più probabile di mercato arrotondato è di

€ 93.000,00 (novantatremila/00 euro).

Stima del valore base d'asta

Il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: "Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende



dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: "Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Nell'attribuire il valore unitario la sottoscritta ha tenuto conto che il bene oggetto di stima è soggetto a vendita giudiziaria, e non posto sul libero mercato.

Questo comporta che i futuri aggiudicatari potranno prendere visione diretta del bene in esame ma tra l'aggiudicazione, il versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del Decreto di Trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, potrebbe passare parecchio tempo a seconda delle diverse formalità da espletare per l'aggiudicazione del bene stesso. 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. Queste limitazioni influiscono certamente sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame. Con l'attuale crisi di mercato e lo stato occupazionale dell'immobile, si potrebbero incontrare ulteriori difficoltà nella vendita e questo potrebbe allungare i tempi di aggiudicazione.

In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie In linea S.p.A. hanno dato vita al progetto "Banca Dati Degli Immobili Aggiudicati", finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalle quale trarre gli elementi per una corretta valutazione del prezzo base d'asta, elemento imprescindibile per ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo e con la maggiore trasparenza, a tutto vantaggio delle persone fisiche e/o giuridiche coinvolte nelle procedure esecutive e concorsuali.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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





Per avere i dati dei comparabili di riferimento su aggiudicazioni già avvenute, tramite il portale procedure.it di "Aste Giudiziarie Inlinea Spa", la scrivente ha effettuato le verifiche necessarie per l'individuazione dei dati relativi alle vendite forzate (individuali e concorsuali) di beni similari a quelli oggetto del procedimento esecutivo.

Per i beni oggetto di studio non sono stato reperito alcun dato utile al calcolo del valore base di asta.

Per i motivi sopra esposti si è ritenuto opportuno applicare i parametri riportati nella sottostante tabella al fine di ottenere un deprezzamento su base analitica

PRODUTTIVA/COMMERCIALE					
valore di mercato	€	93.000,00			
saggio capit. annuo		5,30%	saggio fruttuosità OMI (media)		
incidenza area		50,00%	il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7		
analisi estimativa	% annua		mesi		
variazione mercato	1,50%	€ 923,67	8	intervallo data stima e aggiudicazione	
quota ammortam.	1,50%	€ 692,75	12	intervallo tra stima e presa in possesso	
mancato reddito *	3,71%	€ 565,50	2	intervallo tra DT e presa in possesso (incide se libero o occupato)	
mancato guadagno	3,71%	€ 848,25	3	intervallo tra aggiudicazione e DT	
rischio assunto	8,0%	€ 6.582,01	11	rischio ad 1 anno (valutare anche secondo la destinazione e vetusta)	
		€ 9.612,17			
		€ 83.387,83			
				la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorporando il valore del terreno attraverso	
			10,34%		

Da ciò si evince che il valore d'asta arrotondato al lordo delle spese è di

€ 84.000,00 (ottantaquattromila/00euro)

Oltre € 640,00 di beni mobili come da relazione di stima redatta dal geom. Catarzi cui si rimanda.

Il prezzo base d'asta è pari a 67.640,00 come riportato nella tabella riepilogativa finale

LOTTO 10 Piacenza, piazzale G. Marconi n. 37.

E' costituito da un fondo a destinazione commerciale posto a Piacenza, in piazzale G. Marconi n. 37, all'interno di un centro commerciale.

Posizione Giuridica



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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





Identificazione dei dati catastali e dei confini:



All'Agenzia del Territorio della Provincia di Piacenza, al Comune di Piacenza, l'unità immobiliare è censita al (ALL. 4):

- Fg 119, part. 980, Sub. 83 Cat. C/1, Cl 11, Cons, 52 mq, Sup. Cat. 60 mq, R.C. € 1.772,48.

Attuale intestatario:

- "

L'intestazione catastale è corretta.

La planimetria catastale è corretta.



Stato di possesso dell'immobile:



L'unità immobiliare è di proprietà di "

Tali diritti hanno origine dal contratto di trasformazione di società, redatto dal Notaio Dott.ssa Alterio Anna, repertorio 81795/17369 del 18/01/2013 e trascritto a Livorno il 28/01/2013 - Registro Particolare 814, Registro Generale 1418.

L'immobile risulta libero.



Cronologia trascrizioni ed iscrizioni:



Dalle visure ipotecarie effettuate in data 06/05/2021, effettuate presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia dell'Entrate di Livorno - Servizio Immobiliare di Volterra (PI) risultano gravare le seguenti iscrizioni e trascrizioni (ALL. 5):

1. TRASCRIZIONE del 22/11/2000 - Registro Particolare 10416 Registro Generale 13855.
Pubblico Ufficiale Dott.ssa Ugolotti Paola Repertorio 57750 del 07/11/2000, atto tra vivi - regolamento di condominio;
2. TRASCRIZIONE del 04/01/2001 - Registro Particolare 65 Registro Generale 83. Pubblico Ufficiale Dott.ssa Ugolotti Paola Repertorio 58217 del 13/12/2000, atto tra vivi - compravendita;



Geom. Roberta Conte



Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

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

3. TRASCRIZIONE del 04/01/2001 - Registro Particolare 66 Registro Generale 84. Pubblico Ufficiale Dott.ssa Ugolotti Paola Repertorio 58217 del 13/12/2000, atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo gratuito.

4. ANNOTAZIONE del 11/05/2001 - Registro Particolare 419 Registro Generale 5883. Pubblico Ufficiale Dott. Toscani Massimo Repertorio 114047/22886 del 02/11/2000;

5. ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 293 del 1997;

6. TRASCRIZIONE del 24/02/2009 - Registro Particolare 2065 Registro Generale 296. Pubblico Ufficiale Dott.ssa Alterio Anna Repertorio 78616/15229 del 05/02/2009, atto tra vivi – compravendita;

7. TRASCRIZIONE del 28/01/2013 - Registro Particolare 802 Registro Generale 1094. Pubblico Ufficiale Dott.ssa Alterio Anna Repertorio 81795/17369 del 18/01/2013, atto tra vivi - trasformazione di società;

8. TRASCRIZIONE del 28/01/2013 - Registro Particolare 481 Registro Generale 733 Pubblico Ufficiale Dott.ssa Alterio Anna Repertorio 81795/17369 del 18/01/2013. atto tra vivi - trasformazione di società.

Descrizione immobile:

L'unità immobiliare si trova nel Comune di Piacenza in prossimità della stazione centrale e del centro storico e precisamente in Piazzale Guglielmo Marconi n. 37 piano terra. Esso si trova all'interno del centro commerciale denominato "FAXHALL". La Galleria Commerciale si sviluppa su tre piani con negozi, attività commerciali e servizi, per più di 10.000 mq dotata di ampio parcheggio.

Il fondo commerciale oggetto di valutazione è costituito da una zona vendita, un ripostiglio, un bagno con antibagno. L'altezza interna è di 3,00 mt. Alla data del sopralluogo effettuato in data 30/10/2024, l'immobile si presentava in buone condizioni.

Calcolo superfici commerciali



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



Conformità urbanistica-edilizia:

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Piacenza sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

1. Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Piacenza n. 248 del 14/06/1996;
2. Variante n. 534 del 07/08/1999;
3. variante n. 673/AO del 13/10/2000;
4. DIA n. 1681 del 05/10/2000, inizio lavori n. 18/07/1996, fine lavori 05/10/2000;
5. Abitabilità dichiarazione depositata al Comune di Piacenza il 06/10/2000 a firma dell'Arch. Paolo Romano Borghi.

Lo stato dei luoghi è conforme allo stato legittimato (**ALL.3**)

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

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

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

Disciplina fiscale del trasferimento:

Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

Vincoli ed oneri di natura condominiale:

L'unità immobiliare è parte di un condominio gestito da "Condominio Fabbricato A" e "Consorzio Galleria Commerciale Borgo FaxHall". Essi inviavano alla scrivente in data 15/07/2025 la situazione contabile del soggetto oggetto della procedura fallimentare dove si acclarava che la parte esecutata ha un debito verso il condominio Fabbricato A di € 455,77 al 15/07/2025 e di € 10.756,55 (**ALL.7**), tale importo potrà modificarsi al momento dell'emissione del decreto di trasferimento, tenendo sempre conto della limitazione della disposizione normativa (ex art. 63 disp. att. c.c., comma IV) e qualora siano nel frattempo deliberate delle spese per lavori straordinari oggi non prevedibili.

Cause ostante alla vendita

Nessuna causa ostante alla vendita

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero (**ALL. 8**).

Stima dei beni

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e l'Accordo Internazionale di vigilanza prudenziale noto con la denominazione breve di "Basilea II". Il rapporto di valutazione mira a stabilire il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, ad esporre il procedimento e ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti. Il rapporto di valutazione è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard ((IVS 2025));
- European Valuation Standards (EVS 2025);
- RICS Valuation–Global Standards (2022 e 2025 in fase di pubblicazione, basati sugli IVS);



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018, Edizione Tecnoborsa);

- il Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE)n.648/2012;
- la Direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 giugno2013, sull'accesso all'attività degli enti creditizi e sulla vigilanza prudenziale sugli enti creditizi e sulle imprese di investimento, che modifica la Direttiva 2002/87/CE e abroga le Direttive 2006/48/CE e 2006/49/CE;
- la Direttiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 4 febbraio2014 in merito ai

contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica delle Direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del Regolamento (UE)n.1093/2010;

- gli Orientamenti EBA in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti2 -Guidelines on loan origination and monitoring - (da ora EBA LOM) pubblicati il 29maggio 2020;
- Regolamento (UE) 2024/1623 del Parlamento europeo e del Consiglio del 31maggio 2024 che modifica il regolamento (UE) n. 575/2013 per quanto concerne i requisiti per il rischio di credito, il rischio di aggiustamento della valutazione del credito, il rischio operativo, il rischio di mercato e l'output floor3.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto e qualsiasi altra imposta associata, escludendo specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione. L'analisi di mercato mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in uno specifico

Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



segmento di mercato. Considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito. Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali ed il prezzo è il risultato della loro interazione.

Questo inoltre mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato. Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati

che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti dipende

dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima. Il giudizio di stima messo in atto

è basato su un mercato immobiliare a concorrenza monopolista, sui principi dell'ordinarietà e della comparazione con beni aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione. I dati reperiti dei beni comparabili sono stati rapportati alle caratteristiche tecniche immobiliari del bene da stimare ottenendo così un prezzo marginale. La media dei prezzi corretti ottenuti determina il valore di mercato del bene

oggetto di causa.

Per l'immobile oggetto di valutazione NON sono stati trovati né atti notarili di vendita né offerte di vendita di immobili simili al nostro subject, nel segmento di mercato di riferimento a dimostrazione di un mercato statico

A tale riscontro la scrivente ha ritenuto di voler procedere alla stima del più probabile valore di mercato tramite il metodo finanziario della capitalizzazione dei redditi.

Postulati

1. Dati reperiti dalla documentazione in atti;
2. Per il valore simulato di locazione la scrivente come riferimento ritiene opportuno di considerare il valore locativo minimo dell'Osservatorio immobiliare, del secondo semestre, anno 2024, pari ad €/mq 8,00 considerando la scarsa richiesta sia locativa che di vendita della tipologia dell'immobile oggetto di stima;



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



3. EURIRS a 10 anni - Tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso. E' diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea ed è pari ad una media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'Unione Europea realizzano l'Interest Rate Swap. E' detto anche IRS.

03/07/2025 pari a 2,60% (fonte il "SOLE 24 ORE");

4. SPREAD - indicatore economico che, per quanto riguarda l'Italia, misura la differenza che esiste tra il rendimento dei Titoli di Stato italiano (Btp) e quello dei titoli tedeschi (Bund).

07/07/2025 pari a 86,61 punti (fonte il "SOLE 24 ORE");

Affitto annuo stimato	€ 6.249,60						
PIACENZA PIAZZALE G. MARCONI N.37/fg.119 part.980 sub.83, mq.60, C/1							
Bilancio immobiliare annuo							
Entrate		Uscite					
Affitto	€ 6.249,60	Ammortamento	€ 62,50	1%			
		Manutenzione	€ 62,50	1%			
		Assicurazione	€ 62,50	1%			
		Amministrazione	€ 62,50	1%			
		Imposte	€ 2.249,86	36%			
		Sfitto ecc.	€ 62,50	1%			
TOTALI	€ 6.249,60	TOTALI	€ 2.562,34	41%			
			€ 3.687,26				
determinazione indiretta saggio di capitalizzazione							
Euros	2,60%						
Spread	0,86%						
Interesse	3,46%						
Anni	10	0,71	12,00%				
Im	12,00%						
LTV	0,80						
DCR	0,90						
Io (lordo)	9,60%						
Io (netto)	5,76%						
Flusso di cassa							
n\ Poste	Ricav.	Costi	Netto	Attualizzato			
1	€ 6.249,60	€ 2.562,34	€ 3.687,26	€ 3.470,04			
2	€ 6.280,85	€ 2.613,58	€ 3.667,27	€ 3.247,90			
3	€ 6.312,25	€ 2.665,85	€ 3.646,40	€ 3.039,17			
4	€ 6.343,81	€ 2.719,17	€ 3.624,64	€ 2.843,06			
5	€ 6.375,53	€ 2.773,55	€ 3.601,98	€ 2.658,84			
6	€ 6.407,41	€ 2.829,03	€ 3.578,38	€ 2.485,81			
7	€ 6.439,45	€ 2.885,61	€ 3.553,84	€ 2.323,32			
8	€ 6.471,64	€ 2.943,82	€ 3.528,33	€ 2.170,75			
9	€ 6.504,00	€ 3.002,19	€ 3.501,82	€ 2.027,52			
10	€ 6.536,52	€ 3.062,23	€ 3.474,29	€ 1.893,08			
			TOTALE	€ 26.159,49			
VALORE DI MERCATO							
			€ 61.227,10				
		arrotondato a	€ 62.000,00				

$$V = \sum_{t=1}^n (R_t - C_t) \cdot (1 + I_y)^{-t}$$

$$1 - \left(\frac{1 + d}{1 + I_y} \right)^n$$

Avremo quindi che il valore più probabile di mercato arrotondato è di

€ 62.000,00 (sessantaduemila/00 euro).

Stima del valore base d'asta

Il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa*



la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

Nell'attribuire il valore unitario la sottoscritta ha tenuto conto che il bene oggetto di stima è

soggetto a vendita giudiziaria, non posto sul libero mercato.

Questo comporta che i futuri aggiudicatari potranno prendere certamente visione diretta del bene in esame, a tra l'aggiudicazione, il versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del Decreto di Trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, potrebbe passare parecchio tempo a seconda delle diverse formalità da espletare per l'aggiudicazione del bene stesso. 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. Queste limitazioni influiscono senza dubbio sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame. Con l'attuale crisi di mercato e lo stato occupazionale dell'immobile, si potrebbero incontrare ulteriori difficoltà nella vendita e questo potrebbe allungare ulteriormente i tempi di aggiudicazione.

In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie In linea S.p.A. hanno dato vita al progetto "Banca Dati Degli Immobili Aggiudicati", finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalle quale trarre gli elementi per una corretta valutazione del prezzo base d'asta, elemento imprescindibile per ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo e con la maggiore



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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



trasparenza, a tutto vantaggio delle persone fisiche e/o giuridiche coinvolte nelle procedure esecutive e concorsuali.

Per avere i dati dei comparabili di riferimento su aggiudicazioni già avvenute, tramite il portale procedure.it di "Aste Giudiziarie In linea S.p.a.", la scrivente ha effettuato le verifiche necessarie per l'individuazione dei dati relativi alle vendite forzate (individuali e concorsuali) di beni simili a quelli oggetto del procedimento esecutivo.

Per i beni oggetto di studio non sono stato reperito alcun dato utile al calcolo del valore base di asta.



Per i motivi sopra esposti si è ritenuto opportuno applicare i parametri riportati nella sottostante tabella al fine di ottenere un deprezzamento su base analitica

PRODUTTIVÀ/COMMERCIALE			
valore di mercato	€ 62.000,00		
saggio capit. annuo	5,30%		saggio fruttuosità OMV (media)
incidenza area	50,00%		il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s f x 0,7
analisi estimativa	% annua	mesi	
variazione mercato	1,50%	€ 615,78	8 intervallo data stima e aggiudicazione
quota ammortam.	1,50%	€ 461,83	12 intervallo tra stima e presa in possesso
mancato reddito *	3,71%	€ 377,00	2 intervallo tra DT e presa in possesso (incide se libero o occupato)
mancato guadagno	3,71%	€ 565,50	3 intervallo tra aggiudicazione e DT
rischio assunto	8,0%	€ 4 388,01	11 rischio ad 1 anno (valutare anche secondo la destinazione e velusità)
		€ 6 408,12	
		€ 55 591,88	la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorporando il valore del terreno attraverso
		10,34%	



Da ciò si evince che il valore d'asta arrotondato al lordo delle spese è di

€ 56.000,00(cinquantaseimila/00euro)

Il prezzo base d'asta è pari a € 45.000,00 come riportato nella tabella riepilogativa finale



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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



BIBBONA	UBICAZIONE	TIPOLOGIA	VALORE D'ASTA	SPESA REGOLARIZZAZIONE RIPRISTINO	SPESA CONDOMINIALI	VALORE BASE D'ASTA CON DETRAZIONI	PREZZO BASE D'ASTA
LOTTO 1	via Tobagi 5	CAPANNONE COMM.LE	€ 244.000,00	€ 5.200,00	€ 0,00	€ 238.800,00	€ 240.000,00
LOTTO 2	via Pertini 1	CAPANNONE COMM.LE	€ 190.000,00	€ 2.000,00	€ 0,00	€ 188.000,00	€ 188.000,00
LOTTO 3	via Pertini 6	CAPANNONE ART.LE	€ 247.000,00	€ 3.300,00	€ 0,00	€ 243.700,00	€ 244.000,00
LOTTO 4	via Pertini 17	CAPANNONE ART.LE	€ 933.000,00	€ 5.600,00	€ 0,00	€ 927.400,00	€ 928.000,00
LOTTO 5	via camminata snc	ANNESSO E TERRENI	€ 67.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 67.000,00	€ 67.000,00
LIVORNO							
LOTTO 7	via Maggi 4	NEGOZIO	€ 81.000,00	€ 3.300,00	€ 809,77	€ 76.890,23	€ 77.520,00
PORTO AZZURRO							
LOTTO 8	A. De Gasperi 28	APPARTAMENTO	€ 615.000,00	€ 800,00	€ 11.233,90	€ 602.966,10	€ 608.245,00
PRATO							
LOTTO 9	via Gualchiera 1/C	MAGAZZINO	€ 84.000,00	€ 0,00	€ 16.709,29	€ 67.290,71	€ 67.640,00
PIACENZA							
LOTTO 10	P.le G. Marconi 37	NEGOZIO	€ 56.000,00	€ 0,00	€ 11.212,32	€ 44.787,68	€ 45.000,00

La scrivente ritenendo di aver svolto l'incarico affidatogli rimane a disposizione della S.V. III.ma per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti.

Livorno, lì 18 luglio 2025

L'Esperto Stimatore
 (Geom. Roberta Conte)

ALLEGATI:

1. Nomina;
2. Rilievo fotografico;
3. Schemi planimetrici;



4. Documentazione catastale;
5. Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari;
6. Documentazione comunale;
7. Estratti contabili condominiali;
8. Documentazione situazione locativa.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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



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