

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 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 -**

Piena proprietà di capannone commerciale, posto nel Comune di Bibbona (LI), in 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 NOVE DI DIECI -**

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

**PROSPETTO RIASSUNTIVO**

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

**1. ALTRI CONTITOLARI DEL DIRITTO SUL BENE COLPITO**

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

**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					
18/01/2013	Ufficio	VOLTERRA	data	10/01/2001	n. particolare	157

4.

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	VOLTERRA	data	28/01/2013	n. particolare	483

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

**5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI**

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi SI

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Modifiche interne ed esterne

## 6. 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

## 7. ESISTENZA DIRITTO DI PRELAZIONE

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

## 8. 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	30/01/2015
	Data scadenza	31/12/2026
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	€ 1.250,94

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

## 9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Capannone commerciale con piazzale

## 10. 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
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 2.000,00
Debiti condominiali	-
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Prezzo base d'asta arrotondato	€ 188.000,00

### 11. 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.

### 12. ALTRI CONTITOLARI DEL DIRITTO SUL BENE COLPITO

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

### 13. PRESENZA DI SEQUESTRI PENALI

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

### 14. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

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

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

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

Geom. Roberta Conte

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

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

**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

<b>Caratteristiche del titolo</b>	Scegliere un elemento.	
<b>INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)</b>	Data di Registrazione	OCCUPATO SENZA TITOLO
	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

**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.)	-
<b>Valore di mercato arrotondato</b>	<b>271.000,00</b>

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

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

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura Scegliere un

**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 dal	ATTO FUSIONE DI SOCIETA'					
	A favore di					
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 dal	ATTO ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI					
	A favore di					
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

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.
--

### 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	€ 5.6000,00
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
---	--------------

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

### 18. ALTRI CONTITOLARI DEL DIRITTO SUL BENE COLPITO



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

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 dal 04/08/2004 al 08/02/2007	ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE				
	A favore di 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 Dal 08/02/2007 al 18/01/2013	ATTO COMPRAVENDITA				
	A favore di 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 dal 18/01/2013 al 07/12/2018	ATTO ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI				
	A favore di 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 dal 07/12/2018 al 27/06/2025	ATTO ACCETTAZIONE EREDITA'				
	A favore di 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

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

## 21. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	NO
--	----



Geom. Roberta Conte

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

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

**22. 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

**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

<b>INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)</b>	Caratteristiche del titolo	Scegliere un elemento.	
		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

**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

**27. 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.

**28. ALTRI CONTITOLARI DEL DIRITTO SUL BENE COLPITO**

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

**29. PRESENZA DI SEQUESTRI PENALI**

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

**30. CONTINUITA' TRASCRIZIONI**

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

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	481

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

**31. ESISTENZA ABUSI EDILIZI**

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	NO
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

**32. 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

**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

<b>Caratteristiche del titolo</b>	Scegliere un elemento.	
<b>INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)</b>	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

### 35. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

MAGAZZINO CON SERVIZI INTERRATO

### 36. 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

### 37. 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

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

ASTE GIUDIZIARIE  
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).

ASTE GIUDIZIARIE  
Venivano effettuate le previste verifiche tecniche presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno, Volterra, Portoferraio, 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 Portoferraio (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;

ASTE GIUDIZIARIE  
E.L.T.I. ACCREDITATA  
**Geom. Roberta Conte**

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

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

**RELAZIONE DI STIMA**

**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**

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:**

**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 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.
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 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;

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 edilizi.

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 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 pregiudicare 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 ostative alla vendita**

Nessuna causa ostativa alla vendita.

#### **Stato di occupazione**

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

#### **Congruietà 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 simili all'immobile in parola. Non avendo reperito comparabili idonei per la valutazione si ritiene di procedere al calcolo utilizzando i valori OMI delle locazioni

  
**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*

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

€/mq 2,40 x mq 391,20 = € 938,88 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;
- 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<sup>2</sup> -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<sup>3</sup>.

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.

**Geom. Roberta Conte**

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

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

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."

DETERMINAZIONE UTILE PROMOTORE ATTRAVERSO SAGGIO ATTUALIZZAZIONE (WACC SEMPLIFICATO)

equity		40%	Rischio urbanistico	
Rendistato (Risk free)	3,07%		Intervento in corso	0 - 1%
Inflazione	1,70%		rilascio concessione	1 - 2%
R free deflaz		1,37%	strumento esecutivo approvato	2 - 3%
Risk urbanistico		0,00%	strumento urbanisti da approvare	3 - 5%
Risk illiquidità		1,00%		
Risk sempre		9,00%		
saggio equity		11,37%		
debt		60%	Rischio specifico iniziativa	
Euribor 6 m	2,07%		Residenziale	7 - 8%
inflazione	1,70%		terziario	8 - 9%
Euribor deflazionato		0,37%	commerciale	9 - 10%
spread		3,73%	industriale	10 - 11%
saggio debt		4,10%		
<b>WACC</b>		<b>7,01%</b>	<b>Rischio illiquidità</b>	<b>1 - 1,5%</b>

  

durata intervento anni	2
Utile promotore	14,51%

ASSUNZIONI			
utile promotore - wacc - (%)		14,51%	
incidenza area (%)		17,50%	

  

COSTI			
STRUTTURA			
capannone h 6,00	superf	costo mq.	totale costi
magazzino semint H 2,00	228	€ 837,00	€ 145.238,00
sottorampa	226	€ 382,20	€ 86.377,20
area esterna	22	€ 114,66	
	210	€ 83,70	
<b>TOTALE Cc</b>			<b>€ 231.613,20</b>
spese tecniche			
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.i.	32%	€ 7.411,62	
accatastamento	3%	€ 694,84	
conform. abitabil	3%	€ 694,84	
<b>TOTALE St</b>			<b>€ 23.181,32</b>
oneri comunali			
urbanizz. Primaria	454	€ 24.757	€ 11.239,08
urbanizz. Secondaria	454	€ 16.706	€ 7.684,62
costo costruzione			€ -
<b>TOTALE Oc</b>			<b>€ 18.924,20</b>
<b>SOMMA COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE (Ct)</b>			<b>€ 273.598,72</b>

  

VALORE AREA			
rapporto complementare		17,5%	
costi totali costruzione	€	273.598,72	
valore area	€	88.455,71	€ 66.455,71

  

UTILE PROMOTORE			
costo costruzione	14,51%	€ 33.601,40	
spese tecniche	14,51%	€ 3.360,14	
oneri concessori	14,51%	€ 2.730,93	
valore area	14,51%		
<b>TOTALE Up</b>			<b>€ 39.692,47</b>

  

<b>VALORE A NUOVO</b>	<b>€ 379.748,90</b>
-----------------------	---------------------

Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2014

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata

commerciale - Aut. Min. Giustizia P

è vietata ogni

DEPREZZAMENTO					
tipo	tipologia	inc.	v.m	velustà	
deter fisico +	costruzione	70%	80	35	€ 70.931,54
obsolec. funz	finiture	15%	45	35	€ 27.021,54
ineliminabili	impianti	15%	30	35	€ 40.532,31
obsolec. funz elim.	interventi di contenimento energetico				€ 30.000,00
<b>TOTALE</b>					<b>€ 168.485,39</b>
<b>valore a nuovo</b>					<b>€ 379.748,90</b>
<b>deprezzamento</b>					<b>€ 168.485,39</b>

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 edilizi 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.

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 è 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		€	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. x 0,7
analisi estimativa	% annua			mesi	
variazione mercato	1,50%	€	2 095,63	8	intervallo data 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)
		€	21.608,26		
		€	189 191,74		
					la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorpendo il valore del terreno attraverso
			10,34%		

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

**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)** .:

- Fg 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**

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.
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.

**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*

**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%;

Totale Superficie Commerciale mq 429,50

**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.

**Geom. Roberta Conte**

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

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

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.

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 pregiudicare 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.)



**Geom. Roberta Conte**

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

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

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 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 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<sup>2</sup> -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<sup>3</sup>.
- 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

*Publicazione 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 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;

**Geom. Roberta Conte**

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

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

- 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.
- Rendistato indice generale aprile 2025, fonte Banca d'Italia 3,072%;
- l'inflazione a maggio 2025, è di 1,7 % secondo le stime preliminari dell'Istat;
- Euribor a sei mesi 2,069%, fonte il "SOLE 24 ORE".
- 

DETERMINAZIONE UTILE PROMOTORE ATTRAVERSO SAGGIO ATTUALIZZAZIONE (WACC SEMPLIFICATO)

equity		40%	Rischio urbanistico	
Rendistato (Risk free)	3,07%		Intervento in corso	D - 1%
Inflazione	1,70%		rilascio concessione	1 - 2%
R free deflaz		1,37%	strumento esecutivo approvato	2 - 3%
Risk urbanistico		0,00%	strumento urbanisti da approvare	3 - 5%
Risk illiquidità		1,00%		
Risk settore		9,00%		
saggio equity		11,37%		
debt		60%	Rischio specifico Iniziative	
Euribor 6 m	2,07%		Residenziale	7 - 8%
inflazione	1,70%		terziario	8 - 9%
Euribor deflazionato		0,37%	commerciale	9 - 10%
spread		3,73%	industriale	10 - 11%
saggio debt		4,10%		
<b>WACC</b>		<b>7,01%</b>	<b>Rischio illiquidità</b>	<b>1 - 1,5%</b>

  

durata intervento anni	2
Utile promotore	14,61%

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
<b>TOTALE Cc</b>				<b>€ 273.591,50</b>
spesa tecniche	percentuale su c c	10%		
	progetto	25%	€ 6.839,79	
	impianti	15%	€ 4.103,87	
	strutture	15%	€ 4.103,87	
	sicurezza	7%	€ 1.915,14	
	d.i	32%	€ 8.754,93	
	accatastamento	3%	€ 820,77	
conform + abitabil.	3%	€ 820,77		
<b>TOTALE St</b>				<b>€ 27.359,15</b>
oneri comunali	urbanizz. Primaria	857	€ 24,757	€ 21.216,75
	urbanizz. Secondaria	857	€ 16,706	€ 14.317,04
	costo costruzione			€ -
<b>TOTALE Oc</b>				<b>€ 35.533,79</b>
<b>SOMMA COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE (Ct)</b>				<b>€ 336.484,44</b>

Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI 11369  
Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE AREA				
rapporto complementare		17,5%		
costo costruzione	€ 336.484,44			
valore area	€ 81.730,32		€ 81.730,32	
UTILE PROMOTORE				
costo costruzione	14,51%	€ 39.691,42		
oneri concessione	14,51%	€ 3.969,14		
valore area	14,51%	€ 5.156,08		
<b>TOTALE Up</b>				<b>€ 48.815,64</b>

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          |
| <b>Totale prestazioni</b>   | <b>€ 2.100,00</b> |

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

1.200,00, salvo aggiornamenti normativi.

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 edilizi 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 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 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 è 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		€ 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. x 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 vetustà)
		€ 28.423,09	
		€ 246.576,91	
			la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorpendo il valore del terreno attraverso
		10,34%	

Geom. Roberta Conte

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

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

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.

Attuale intestatario:

- "

L'intestazione catastale NON è corretta.

Le planimetrie catastali 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

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

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

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. 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](#)

Dall'analisi dell'atto notarile riguardante la cessione gratuita delle aree al Comune di Bibbona, emerge che una porzione di terreno di 49 mq rimaneva di proprietà di più titolari, ciascuno con le rispettive 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;
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*

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 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 pregiudicame 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**).

#### **Congruià 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.

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

  
**Geom. Roberta Conte**

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13  
Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

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;
- 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;

**Geom. Roberta Conte**

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

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

- 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<sup>2</sup> -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<sup>3</sup>.

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



**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*

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%;
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*



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
<b>Totale prestazioni</b>	<b>€ 2.100,00</b>

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

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.

Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
<b>VOCI A MISURA</b>								
1 TOS25_PRC M.P31.0920.0 02	Smontaggio pannello sandwich tettoia e trasporto alla discarica autorizzata, rifiuto assimilabile al codice CER 170604							
		229,000				229,00		
	Sommario mq					229,00	10,00	2.290,00
	<b>Totale -</b>							<b>2.290,00</b>
<b>TOTALE A MISURA</b>								
								<b>2.290,00</b>

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 edilizi 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 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 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 è 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		€	1.040.000,00
saggio capit. annuo			5,30%
incidenza area			50,00%
analisi estimativa	% annua		mesi
variazione mercato	1,50%	€	10.329,18
quota ammortam.	1,50%	€	7.746,88
mancato reddito *	3,71%	€	6.323,84
mancato guadagno	3,71%	€	9.485,76
rischio assicurato	8,0%	€	73.605,30
		€	107.460,97
		€	932.509,03
			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**):

Catasto fabbricati:

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

Catasto terreni:

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

**Geom. Roberta Conte**

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

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

-fg 8, part 42 canneto, 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 canneto, Cl 1, Sup. 430,00 mq, RD 1,78, RA 0,44;

-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:

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 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;

**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*

2. TRASCRIZIONE del 26/02/2007 - Registro Particolare 1119 Registro Generale 1929. Pubblico Ufficiale Dott. Tamma 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 perinato ligneo, la copertura è a capanna, con rifinitura con guaina calramata. 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 11.890,00

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%

**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

**Geom. Roberta Conte**

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

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

Publicazione 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 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, interrimento 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..

#### **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 ostantiva 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 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<sup>2</sup> -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<sup>3</sup>.

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



**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*

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	€ 80.000,00		
SCONTO	7,5%	€ 119.260,00	€ 82.960,00	
SUP. PRINCIPALE (SIZ)	mq. 30,00	20,00	20,00	20,00
SUP. TERRAZZO/R.E.	mq. 0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. PORTICATO	mq. 0,00	0,00	12,00	12,00
RESEDE <500	mq. 500,00	500,00	500,00	500,00
RESEDE <1000	mq. 500,00	500,00	500,00	500,00
RESEDE >1000	mq. 9000,00	4000,00	10850,00	
POZZO/UTENZE	n° 2	2	0	0
STATO MANUTENZIONE	n° # 3	3	3	3
LIVELLO DI PIANO	n° 0	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	0,23	0,00	0,00	0,00	0,00
RESEDE <500	0,10	500,00	50,00	500,00	50,00
RESEDE <1000	0,07	500,00	35,00	500,00	35,00
RESEDE >1000	0,01	9000,00	90,00	4000,00	40,00
(tot) #			205,00		145,00
PREZZO MEDIO MARGINALE		€ 584,88		€ 572,28	

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	
POZZO/UTENZE	€ 25.000,00	€ 25.000,00	
STATO MANUTENZIONE	€ 500,00	€ 500,00	
LIVELLO DI PIANO	€ 450,00	€ 450,00	

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

TABELLA 4 - VALUTAZIONE					
PREZZO	IMMOBILE A			IMMOBILE B	
	prezzi marg	scopio	aggiustam	prezzi marg	scopio
DATA	€ 162,50	+	€ 119.850,00	€ 112,50	+
SUP. PRINCIPALE	€ 572,28	+	€ 5.722,76	€ 572,28	+
SUP. TERRAZZO/R.E.	€ 228,91	+	€ -	€ 228,91	+
SUP. PORTICATO	€ 143,07	+	€ 1.716,83	€ 143,07	+
RESEDE <500	€ 57,23	+	€ -	€ 57,23	+
RESEDE <1000	€ 40,06	+	€ -	€ 40,06	+
RESEDE >1000	€ 5,72	+	€ 10.816,01	€ 5,72	+
SERVIZI GIEN	€ 25.000,00	+	€ 50.000,00	€ 25.000,00	+
STATO MANUTENZ	€ 102.500,00	+	€ -	€ 72.500,00	+
LIVELLO DI PIANO	€ 850,00	+	€ -	€ 450,00	+
PREZZO CORRETTO			€ 76.670,08		

SCALE E UNITA' DI MISURA

stato manutenzione	
scadente	1
mediocre	2
normale	3
discreto	4
ottimo	5
costo a mq.	€ 500,00

data

incremento annuo	-1,50%
------------------	--------

POZZO/UTENZE

costo a nuovo	€ 25.000,00
---------------	-------------

divergenza percentuale assoluta (d%) A-B

	3,43
--	------

PREZZO FINALE DEL SUBJECT € 76.998,36

e d in cifra tonda € 76.400,00

VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO  
superficie commerciale (SIZ) mq 216,000  
valore unitario al mq € 347,63

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 riferimento a vendite 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

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

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 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.



**Geom. Roberta Conte**

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

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

Publicazione 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 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 è 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 capt. annuo			5,30%
incidenza area			50,00%
analisi estimativa	% annua		mesi
variazione mercato	1,50%	€	744,89
quota ammortam.	1,50%	€	558,67
mancato reddito *	3,71%	€	456,05
mancato guadagno	3,71%	€	684,07
rischio assunto	8,0%	€	5.308,07
		€	7.751,75
		€	67.248,25
			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 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.

### **Posizione Giuridica**

#### **Identificazione dei dati catastali e dei confini:**



Geom. Roberta Conte

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

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

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):

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:**

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.

### **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 eseguita presenta un debito nei confronti del condominio ammontante a €



**Geom. Roberta Conte**

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

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

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

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 ostantiva 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

*Publicazione 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<sup>2</sup> -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<sup>3</sup>.

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



**Geom. Roberta Conte**

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

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

*Publicazione 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. 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 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.



**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*

TABELLA 1 - DATI				
CARATTERISTICA/PREZZO	A	B	subject	
PREZZO	€ 133.000,00	€ 200.000,00		
SCONTO	10,0%	€ 121.500,00	€ 180.000,00	
SUP. PRINCIPALE (SEL)	mq	170,00	300,00	
SUP. PRINC. (SEL) interna	mq		150,00	
SUP. LOC ACCESSORI	mq			
SUP. GARAGE	mq			
SUP. SOPPALCO	mq	30,00		
RESEDE	mq			
SERVIZI KIEN	n°	1	1 3	
STATO MANUTENZIONE	n° #	2	2 3	
INCREMENTO ALTEZZA	n°	2	2 0	

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE					
SUPERFICIE	R/M	IMMOBILE A		IMMOBILE B	
		reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE (SEL)	1,00	170,00	170,00	300,00	300,00
SUP. PRINC. (SEL) interna	0,50	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	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. SOPPALCO	0,35	30,00	10,50	0,00	0,00
RESEDE	0,15	0,00	0,00	0,00	0,00
totale		180,50		300,00	
PREZZO MEDIO MARGINALE	€	673,13		600,00	

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI			
CARATTERISTICA/PREZZO	A	B	
DATA **	€ 502,50	€ 833,33	
SUP. PRINCIPALE ***	€ 600,00	€ 600,00	
SUP. PRINC. (SEL) interna	€ 300,00	€ 350,00	
SUP. LOC ACCESSORI	€ 300,00	€ 300,00	
SUP. GARAGE	€ 360,00	€ 360,00	
SUP. SOPPALCO	€ 210,00	€ 210,00	
RESEDE	€ 90,00	€ 90,00	
SERVIZI KIEN	€ 6.000,00	€ 6.000,00	
STATO MANUTENZIONE	€ 250,00	€ 250,00	
INCREMENTO ALTEZZA	€ 18.200,00	€ 24.000,00	

\*\* il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi messi

TABELLA 4 - VALUTAZIONE					
PREZZO	IMMOBILE A			IMMOBILE B	
	prezzi marg	prezzi aggiustam	prezzi marg	prezzi aggiustam	
DATA	€ 502,50	€ 121.500,00	€ 833,33	€ 180.000,00	
SUP. PRINCIPALE	€ 600,00	€ 102.000,00	€ 600,00	€ 180.000,00	
SUP. PRINC. (SEL) interna	€ 300,00	€ 54.000,00	€ 300,00	€ 54.000,00	
SUP. LOC ACCESSORI	€ 300,00	€ -	€ 300,00	€ -	
SUP. GARAGE	€ 360,00	€ -	€ 360,00	€ -	
SUP. SOPPALCO	€ 210,00	€ 6.300,00	€ 210,00	€ -	
SUP. RESEDE	€ 90,00	€ -	€ 90,00	€ -	
SERVIZI KIEN	€ 6.000,00	€ 12.000,00	€ 6.000,00	€ 12.000,00	
STATO MANUTENZ.	€ 45.125,00	€ 45.125,00	€ 73.000,00	€ 73.000,00	
LIVELLO DI PIANO	€ 18.200,00	€ 32.400,00	€ 24.000,00	€ 48.000,00	
PREZZO CORRETTO	€	91.925,00	€	93.000,00	

#### SCALE E UNITA' DI MISURA

stato manutenzione	
scadente	1
mediocre	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 cifra tonda € 93.000,00

VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO  
superficie commerciale (SEL) mq 90,000  
valore unitario di 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 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 è 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 vetustà)	
		€	9.612,17			
		€	83.387,83			
					la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorpendo 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

### RIEPILOGO VALORI DI MERCATO E BASE D'ASTA DEI LOTTI

BIBBONA	UBICAZIONE	TIPOLOGIA	VALORE D'ASTA	SPESE REGOLARIZZAZIONE RIPRISTINO	SPESE 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	AGGIUDICATO
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	AGGIUDICATO
P.TO AZZURRO							

LOTTO 8 PRATO	A. De Gasperi 28	APPARTAMENTO	€ 615.000,00	€ 800,00	€ 11.233,90	€ 602.966,10	AGGIUDICATO
LOTTO 9 PIACENZA	via Gualchiera 1/C	MAGAZZINO	€ 84.000,00	€ 0,00	€ 16.709,29	€ 67.290,71	€ 67.640,00
LOTTO 10	P.le G. Marconi 37	NEGOZIO	€ 56.000,00	€ 0,00	€ 11.212,32	€ 44.787,68	AGGIUDICATO

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

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