

TRIBUNALE DI LIVORNO

- SEZIONE FALLIMENTARE -

Fallimento: n. **22/2013 sub. 1**

C.F. [REDACTED]

ooo

Giudice Delegato: dott.ssa Elisa Pinna

Curatore: dott. Matteo Trumpy - Livorno

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

L'Esperto Stimatore

(Geom. Franco Pacini)



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Valutatore certificato
UNI 11558:2014
ICK/SC001
VIMCA/0536-2020

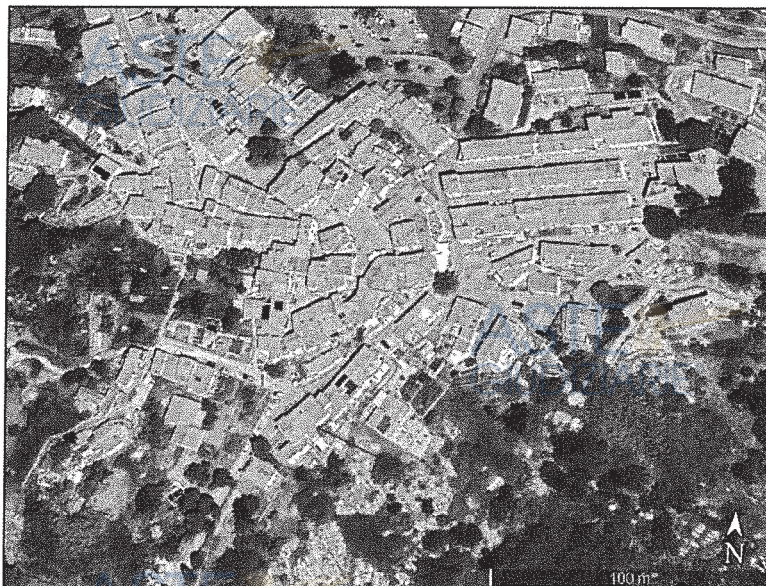
INDICE:

1. Premessa.
2. Ubicazione descrizione e dati catastali dei beni.
3. Disponibilità dei beni.
4. Provenienza.
5. Servitù.
6. Regolarità urbanistica.
7. Atti pregiudizievoli
8. Valutazione dei beni
9. Assunzioni e condizioni limitanti.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Valutatore certificato
UNI 11558:2014
ICK/SC001
VIMCA/0536-2020



Estratto da Google Earth

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Franco Pacini, con studio professionale in Portoferraio piazza Cavour n. 18, codice fiscale PCN FNC 60B27 G912P, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 758, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno al n. 76, valutatore certificato a norma UNI 11558:2014 ICK/SC001 VIMCA/0536-2020 dal 10.12.2020, è stato nominato dal Curatore, dott. Matteo Trumpy, perito estimatore di un bene immobile facente parte del fallimento n. **22/2013**.

L'immobile, recentemente reperito dal Curatore a seguito di approfondite ricerche, risultava intestato, *sine titolo*, ad altri soggetti ed è stato visionato il 5 agosto 2024 alla presenza del Cancelliere del Tribunale di Livorno - Sezione Distaccata di Portoferraio - sig. [REDACTED]. A seguito della domanda di voltura presentata dal Curatore il 19.3.26 il predetto immobile ora risulta regolarmente intestato [REDACTED].

UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014Valutatore certificato
UNI 11558:2014
ICK/SC001
VIMCA/0536-2020

Il bene si trova all'isola d'Elba nel Comune di Campo nell'Elba, frazione San Piero, via San Rocco snc, consta di un locale di deposito/magazzino posto al piano seminterrato di un fabbricato condominiale, di remota costruzione, elevato due piani fuori terra rispetto alla strada pubblica e tre piani sul lato opposto dove si trova l'accesso.

Il sottoscritto, dopo aver preso visione dei beni, ha:

- Ricercato, senza alcuno esito, pratiche a nome del sig. [REDACTED]
- Acquisito l'estratto di mappa, la planimetria e le visure catastali;
- Acquisito le visure delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio dalla sentenza n. **22/2013** del **13.03.2013** (fallimento n. 22/2013).

Dopo aver espletato tali operazioni ha redatto il rapporto di valutazione immobiliare che segue.

UBICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI DEL BENE.

Locale di deposito al piano seminterrato in Comune di Campo nell'Elba (LI) - Isola d'Elba – frazione San Piero, via San Rocco senza numero civico, composto da un unico vano della superficie utile di mq. 17, confinante con le particelle numero 744, 545 e 552 del foglio 29, salvo se altre, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Campo nell'Elba dal 5.11.2019, come segue:

foglio **29**, mappale numero:

550 sub. 602 via San Rocco, snc P.S1 – Cat. C/2 – cl. 3 – mq. 17 – Sup. Cat. mq. 23- RC. € 138,72.

Il locale è munito di una piccola porta d'ingresso e, stante la sua collocazione al piano sottostrada, è privo di finestre. La muratura perimetrale è costituita da scapoli di pietra di granito a faccia vista di evidente epoca secolare, controsoffitto in profilati in ferro e tavelloni privo di intonaco e pavimento in battuto di cemento colorato. L'altezza interna



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Valutatore certificato
UNI 11558:2014
ICK/SC001
VIMCA/0536-2020

misura m. 2,74. La vetustà dell'unità immobiliare si riscontra anche dalla colonna di eternit degli scarichi del piano soprastante. La superficie commerciale ammonta a mq. 21.

L'unità immobiliare risultava catastalmente intestata

per la quota di $\frac{1}{2}$

in regime di comunione dei beni, priva di titolo essendo riportata nella visura storica la seguente annotazione "Riserva n. 1 – "Atti passaggi intermedi non esistenti".

Dal 19 marzo 2026 l'unità immobiliare di cui trattasi risulta correttamente intestata

Il fondo non ha accesso diretto alla via pubblica in quanto la porta d'ingresso si trova di fatto, all'interno di un'area cortilizia recintata identificata al Catasto Terreni al foglio 29 con la particella numero 744, qualità incolto produttivo classe U di mq. 106, intestata ai seguenti soggetti:

-
-
-
-
-
-
-

L'area cortilizia di cui sopra si raggiunge dalla via pubblica attraverso le particelle numero 554 e 743 del foglio 29 di altra proprietà.

DISPONIBILITA' DEI BENI

Il bene risulta occupato/utilizzato senza titolo opponibile alla procedura.

PROVENIENZA



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Valutatore certificato
UNI 11558:2014
ICK/SC001
VIMCA/0536-2020

L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] unitamente a maggior consistenza con atto di donazione rogato dal dott. Roberto Mameli, notaio in Livorno, il 18 giugno 1998, repertorio numero 60748/8434, trascritta al Servizio Pubblicità Immobiliare di Portoferraio del 25 giugno 1998 al n. 793 del Registro Particolare e al n. 1204 del Registro Generale.

SERVITU'

Dal titolo di provenienza, rappresentato dall'atto di donazione 18 giugno 1998 rogato dal notaio dott. Roberto Mameli di Livorno repertorio n. 60.748, relativamente alla descrizione del cespite di cui trattasi, non sono indicate servitù attive o passive. Per garantire l'accesso pedonale andrà costituita una servitù, ove non rilevabile per destinazione del padre di famiglia.

REGOLARITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dall'esame dell'elenco delle pratiche del Comune di Campo nell'Elba non sono emersi titoli abilitativi a nome di [REDACTED] per l'immobile di cui trattasi.

Dall'esame della mappa catastale d'impianto, risalente al triennio 1937-1939 (all. 1), si può rilevare che il fabbricato preesisteva a tale data per cui l'edificazione risale ovviamente a data anteriore alla L. 1150/42.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI.

Dalle visure effettuate sul portale del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Portoferraio è emerso che l'immobile non è gravato da atti pregiudizievoli.

VALUTAZIONE DEI BENI

METODO DI STIMA.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari identifica le metodiche estimative appropriate per l'applicazione dei principali procedimenti o metodi secondo la dottrina estimativa ed i



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Valutatore certificato
UNI 11558:2014
ICK/SC001
VIMCA/0536-2020

principi valutativi adottati negli standard internazionali. I dati acquisiti, più avanti indicati, consentono di procedere all'applicazione del metodo del confronto di mercato illustrato nel prospetto di calcolo allegato 9.

BASI DI VALORE ADOTTATE.

Il valore di mercato si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta e, cioè, sulla quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso. Gli standard internazionali di valutazione, in base al dettato dell'art. 4 comma 1, punto 76) del regolamento (EU) 575/2013, definiscono il valore di mercato come segue: *<< si intende 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 costrizioni>>.*

Gli elementi "comparabili" si desumono dalle compravendite che rappresentano il momento conclusivo di una determinata contrattazione fatti salvi gli immobili a destinazione speciale o, nel caso in cui non sia possibile adottare in metodo del confronto di mercato (Market comparison Approach) per carenza di "comparabili".

DATI RILEVATI NEL SEGMENTO DI MERCATO.

Il segmento di mercato è una parte del mercato immobiliare (sottomercato) composto da immobili con caratteristiche simili. L'applicazione del metodo del confronto (MCA) trova applicazione avendo ricavato i seguenti dati.

Comparabile A:



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Valutatore certificato
UNI 11558:2014
ICK/SC001
VIMCA/0536-2020

Atto del notaio Maurizio Baldacchino di Portoferraio, repertorio n. 97.423 del 12.4.2024 avente ad oggetto la vendita in Comune di Campo nell'Elba di locale al piano terra adibito a magazzino con bagno in frazione San Piero, via XXIV maggio n. 15, distinto al Catasto dei Fabbricati al foglio 29, numero 60 sub. 3, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 19, superficie catastale mq. 30 (ristrutt. varia. catastale del 16/7/2021). Prezzo dichiarato euro **40.000,00**.

Comparabile B:

Atto del notaio David Morelli di Piombino, repertorio n. 112.626 del 4.11.2021 avente ad oggetto la vendita in Comune di Campo nell'Elba di fondo ad uso magazzino al piano terreno frazione San Piero in via Piana Santa n. 62, distinto al Catasto dei Fabbricati al foglio 29, numero 579 sub. 1, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 23, superficie catastale mq. 31. Prezzo dichiarato euro **30.000,00**.

Comparabile C:

Atto del notaio Maurizio Baldacchino di Portoferraio, repertorio n. 94.493 del 15.11.2021 avente ad oggetto la vendita in Comune di Campo nell'Elba, località San Piero di: a) fondo al piano terreno costituito da due piccoli locali contigui fra loro, in cattive condizioni di manutenzione, della superficie catastale di mq. 28 avente accesso da Piazza Garibaldi n. 9, distinti al Catasto dei Fabbricati al foglio 29, numero 309 subalterni 603 e 604, rispettivamente categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 10 e categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 18; b) fondo al piano terreno adibito a magazzino, in cattive condizioni di manutenzione, della superficie catastale di mq. 7 avente accesso da Piazza Garibaldi snc, distinto al Catasto dei Fabbricati al foglio 29, numero 309 subalterno 2, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 7. Prezzo dichiarato euro **42.000,00**.

AGGIORNAMENTO TEMPORALE



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Valutatore certificato
UNI 11558:2014
ICK/SC001
VIMCA/0536-2020



L'aggiornamento temporale ha lo scopo di portare alla data della valutazione i prezzi dei comparabili presi a riferimento. Il segno è positivo quando si verifica un incremento dei prezzi di mercato e negativo in caso contrario. In questo caso, sono state prese a riferimento le quotazioni OMI per la zona D2 – commerciale (tipologia disponibile negozi). Dal rapporto tra le quotazioni medie OMI per la zona D2 - 1° sem. 2025/ 2° sem. 2021 si ottiene il coefficiente temporale riferito al periodo considerato, come segue:

a) 1° sem. 2025 max €/mq. 1400 min. €/mq. 990 media €/mq. **1195**

b) 2° sem. 2021 max €/mq. 1400 min. €/mq. 980 media €/mq. **1190**

Variazione nel periodo: €/mq. $(1195 - 1190) / \text{€}/\text{mq. } 1190 \times 100 = 0,42\%$ su 42 mesi.

Variazione annua: $0,42\% / 42 \times 12 = 0,120\%$.

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO AL 30.01.2026

Dal prospetto di calcolo (allegato 9), sulla base dei tre comparabili presi in esame, si determina il più probabile valore di mercato del locale ad uso deposito/magazzino in euro **20.800,00** se avesse accesso diretto e libero alla via pubblica.

Per tener conto delle problematiche connesse all'accessibilità appare ragionevole ridurre il valore di stima del 20% ottenendo un valore economico, in cifra tonda arrotondata per difetto, di euro **16.000,00** presumendo che, tale decurtazione, possa rappresentare il ragionevole costo per la costituzione del diritto di accesso, ove assente, al fondo attraverso la corte di proprietà di terzi.

ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le varie indagini e si tratta di un valore previsionale medio ordinario.

Il valore stabilito dallo scrivente con procedimento pluripara metrico, è da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c.,



UNI 17024: 2012
UNI 11558: 2014

Valutatore certificato
UNI 11558:2014
ICK/SC001
VIMCA/0536-2020

come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015 n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132.

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 abitativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita/indicata 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 del perito. Il sottoscritto 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 messo 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.

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

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né 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



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Valutatore certificato
UNI 11558:2014
ICK/SC001
VIMCA/0536-2020

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.s.m.i.

Infine precisa che nel fondo ci sono beni mobili di proprietà degli intestatari e che dovranno essere rimossi ad opera ed a carico degli stessi e/o dell'aggiudicatario.

Portoferraio, 1° aprile 2026

ASTE
GIUDIZIARIE®
L'esperto Stimatore

Geom. Franco PACINI

(Firmato digitalmente)

Allegati:

1. Estratto di mappa del C.T. e stralcio impianto;
2. Planimetria catastale;
3. Rilievi fotografici;
4. Visure catastali;
5. Atto di provenienza e visure ipotecarie;
6. Localizzazione comparabili;
7. Schede OMI per aggiornamento temporale;
8. Sovrapposizione Catastale su foto aerea;
9. Prospetto di stima - Market Comparison Approach.