



## 1 Prospetto riassuntivo

### 1) descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali:

Ufficio ubicato in Via Guido Rossa n. 26 piano terreno, confinante con corte esterna a comune, ingresso a comune, [REDACTED] salvo altri.

L'immobile risulta così identificato:

Comune di Piombino

Catasto Urbano

Unità negoziale	Foglio	Part	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. catastale	Rendita €
1-1	75	304	640	A/10	1	6,5 vani	192 m <sup>2</sup>	2.853,42

### 2) valore di stima dei singoli lotti e prezzo base dei singoli lotti:

Valore di stima € **188.000,00**

Prezzo a base d'asta € **160.000,00**

### 3) stato di occupazione dell'immobile (libero, occupato abusivamente o con titolo non opponibile, occupato con titolo opponibile – specificare):

L'immobile risulta occupato dalla proprietà e da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone ma non da cose.

### 4) esistenza di eventuali abusi edilizi:

È stata rilevata la presenza di abusi, come indicato ai punti 6 e 7 della presente Relazione di stima.

### 5) continuità trascrizioni:

Beni n. 1

- Attuali intestatari:

[REDACTED] in forza di atto del 23/12/2009 trascritto in data 05/01/2010 ai nn. [REDACTED] contro [REDACTED]

- Precedenti intestatari, ad essi per titoli antecedenti al ventennio:

[REDACTED] in forza di atto del 19/03/1998 trascritto in data 25/03/1998 ai nn. [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] in liquidazione;

### 6) cause ostative alla vendita:

Non sono state rilevate cause ostative alla vendita.

## 2 Premessa

Il sottoscritto Ing. Emanuele Zucca, nato a Trieste il 26/07/1981, residente a Livorno, con studio in Livorno Via Ricasoli n. 136, iscritto all'albo degli Ingegneri di Livorno al n. 2169, nominato esperto stimatore con provvedimento del 03/04/2019, ha ricevuto l'incarico a mezzo pec in data 03/04/2019, di effettuare la stima dell'immobile e di adempiere a tutta una serie di richieste meglio descritte nel decreto di nomina.

Le operazioni peritali sono consistite in:

- accesso in data 24/06/2019 presso l'immobile oggetto di stima per l'esame delle parti esterne ed interne, congiuntamente con il custode [REDACTED]
- acquisizione delle planimetrie catastali;
- verifica della continuità delle trascrizioni ed identificazione dei soggetti aventi titolo alla presentazione di eventuali pratiche edilizie, esaminando, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra, i titoli di provenienza antecedenti al ventennio;
- esame, in data 06/09/2019, 30/09/2019 e 03/10/2019, delle pratiche edilizie richieste agli uffici del Comune di Piombino;
- ricerca di eventuali contratti di locazione/affitto/comodato relativi all'immobile in esame.

### 3 Descrizione degli immobili pignorati

L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento a destinazione direzionale, ubicato nel Comune di Piombino in Via Guido Rossa n. 26, confinante con corte esterna a comune, ingresso a comune, [REDACTED] salvo altri.

#### Esterno (fot. da 1 a 4)

L'ufficio è posto al piano terreno di un edificio un tempo destinato a scuola siderurgica, ristrutturato negli ultimi decenni e destinato in parte a residenze ed in parte ad uffici.

L'edificio si sviluppa su quattro livelli, di cui uno seminterrato e tre fuori terra.

Le strutture portanti sono in muratura con copertura a padiglione con manto in laterizio. Le facciate sono intonacate con finitura a civile.

Gli infissi esterni sono prevalentemente in alluminio, di colore antracite, con avvolgibili in plastica di colore bianco.

Lo stato di manutenzione è buono.

Il complesso è dotato di aree esterne a comune delimitate da una recinzione in muratura con cancello di accesso metallico sul fronte strada.

L'accesso principale all'unità oggetto di perizia avviene dal vano scale condominiale.

#### Interno (fot. da 5 a 29)

L'unità risulta costituita da un ingresso, cinque vani ad uso uffici, da un servizio igienico e da una piccola area esterna. Dall'ingresso principale si accede ad un primo ufficio posto sul lato sinistro (ufficio 1) e ad un ampio locale, denominato sala riunioni. Quest'ultimo risulta suddiviso in tre parti,

due destinate ad uffici ed una a disimpegno, che conduce al servizio igienico ed ai restanti uffici. Le pareti divisorie degli uffici che si sviluppano all'interno del locale sala riunioni sono in alluminio e vetro, e si sviluppano fino a circa metà altezza del vano, pertanto dal punto di vista urbanistico/edilizio sono da considerarsi elementi di arredo di agevole rimozione.

Il servizio igienico risulta composto da lavabo, doccia, vaso e bidet.

Dalla sala riunioni si accede agli uffici denominati 2, 3 e 4. Di fatto l'ufficio 3 svolge la funzione di disimpegno, consentendo l'accesso agli uffici 2 e 4 ed attualmente è destinato ad archivio.

L'ufficio 4 è dotato di un accesso al camminamento esterno che porta ad una piccola area ove sono poste la caldaia e le unità esterne dell'impianto a fancoil.

I pavimenti sono in mattonelle di ceramica blu disposte in diagonale, ad eccezione di un ufficio che ha pavimentazione in laminato plastico, sempre di colore blu. I rivestimenti del bagno sono in ceramica.

Gli uffici denominati 2, 3 e 4 hanno controsoffitti in cartongesso a pannelli con corpi illuminanti integrati.

I portoncini d'ingresso sono blindati e gli infissi interni sono in laminato plastico.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda di tipo autonomo, con caldaia murale a gas e fancoil.

L'immobile è inoltre dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario, telefonico, televisivo, citofonico, rete dati ed allarme, tutti in buono stato di manutenzione.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

### 3.1 Descrizione catastale

L'unità immobiliare è censita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Livorno – Territorio Servizi catastali come segue:

Comune di Piombino

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/1

Catasto Urbano

Unità negoziale	Foglio	Part	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. catastale	Rendita €
1-1	75	304	640	A/10	1	6,5 vani	192 m <sup>2</sup>	2.853,42

Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme alla planimetria catastale.

È stata rilevata la modifica parziale di una partizione interna in cartongesso, che tuttavia non comporta variazioni di consistenza ai fini catastali.

L'intestazione catastale è conforme al titolo di provenienza.

Il bene è dotato di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento.

#### 4 Trascrizioni ed iscrizioni

Sulla base della documentazione ipotecaria in atti, risultano sui beni in oggetto le seguenti iscrizioni e trascrizioni, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra:

a) trascrizioni:

1. Nota Reg. Part. [REDACTED] del 18/02/2019  
Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro  
[REDACTED]
2. Nota Reg. Part. 6 [REDACTED] del 18/12/2015  
Atto di trasferimento sede società [REDACTED]  
[REDACTED] del 02/12/2015;
3. Nota Reg. Part. [REDACTED] del 12/09/2011  
Atto di identificazione catastale del  
07/09/2011 a favore di [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]
4. Nota Reg. Part. [REDACTED] del 05/01/2010  
Atto di compravendita del 23/12/2009 a favore  
di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]
5. Nota Reg. Part. [REDACTED] del 25/03/1998  
Atto di compravendita del 19/03/1998 a favore  
di [REDACTED] contro [REDACTED] di  
[REDACTED] in liquidazione;
6. Nota Reg. Part. [REDACTED] del 29/12/1994

Atto di compravendita del 19/12/1994 a favore  
di [REDACTED] contro [REDACTED]

7. Nota Reg. Part. [REDACTED] del 21/11/1989

Atto di compravendita del 27/10/1989 a favore  
di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

8. Nota Reg. Part. [REDACTED] del 02/06/1987

Atto di conferimento societario del 23/04/1987  
a favore di [REDACTED] contro  
[REDACTED]

9. Nota Reg. [REDACTED] del 17/10/1984 variata in data 03/11/2008

Atto di cambio di denominazione sociale del  
18/09/1984 a favore di [REDACTED] [REDACTED]  
contro [REDACTED] S.p.a.;

10. Nota Reg. [REDACTED] del 09/10/1971

Atto di concentrazione di aziende del  
16/07/1971 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED], contro [REDACTED]

b) iscrizioni:

1. Nota Reg. [REDACTED] del 18/02/2010

Iscrizione ipotecaria di € 300.000, a favore di  
[REDACTED] contro  
[REDACTED] in liquidazione;

2. Nota Reg. [REDACTED] del 24/11/2015

Iscrizione ipotecaria concessione  
amministrativa riscossione di € 541.223,86 , a

favore di [REDACTED] contro  
[REDACTED] in liquidazione;

3. Nota Reg. Part. [REDACTED] del 29/08/2017

Iscrizione ipotecaria concessione  
amministrativa\ riscossione di € 364.022,18 , a  
favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

## 5 Inquadramento urbanistico

Sulla base del Piano strutturale d'area approvato dal Consiglio Comunale con delibera █████ del 09/5/2007 e ss.mm.ii, l'immobile risulta all'interno del perimetro del centro abitato ed inserito in:

- 1 Sistema insediativo: *Area urbana prevalentemente residenziale;*
- 2 Aree omogenea di P.R.G.: *B tessuto di completamento prevalentemente residenziale;*

Per il Regolamento Urbanistico d'area adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 13 del 25/03/2014 e ss.mm.ii, gli immobili risultano inseriti in:

- 1 UTOE 8;
- 2 Zona omogenea B;
- 3 Carta delle fattibilità: classe F.2 fattibilità con normali vincoli
- 4 Usi e trasformazioni ammesse: l'immobile è contraddistinto dalla sigla Rp T5 r3b, dove:

Rp = ambito prevalentemente residenziale;

T5 = con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra, arretrate e non dal filo strada, con presenza di giardini pertinenziali - art.60;

r3b = categoria di intervento edilizio fino alla demolizione totale dell'edificio - art.24;

## 5 Conformità urbanistica

L'immobile in esame risulta inserito in un edificio storico un tempo destinato a scuola siderurgica delle acciaierie di Piombino. Dalle informazioni fornite dall'ufficio patrimonio immobiliare █████

█████ risulta che l'edificio è stato edificato fra il 1956 ed il 1960.

Risulta poi accatastato nell'aprile del 1969.

Le ricerche effettuate presso l'ufficio Edilizia privata del Comune di Piombino non hanno consentito di individuare titoli edilizi relativi alla costruzione dell'edificio. Da ulteriori approfondimenti con l'ufficio Servizio

Progettazione e Gestione Strumenti Urbanistici, è stato possibile prendere visione e copia dell'elaborato grafico dello strumento urbanistico dell'epoca (non risultano strumenti urbanistici antecedenti), ossia del PRG redatto dall'Ing. Camillo Puglisi Allegra (aa. 1950 - 1955). Detto documento risulta approvato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 51 del 30/06/1954 (approvazione del PRG modificato) e D.C.C. n. 52 del 15/04/1955 (esame della controdeduzione e approvazione).

Tale documento non risulta tuttavia mai stato definitivamente approvato da parte del competente ministero dei LL.PP.

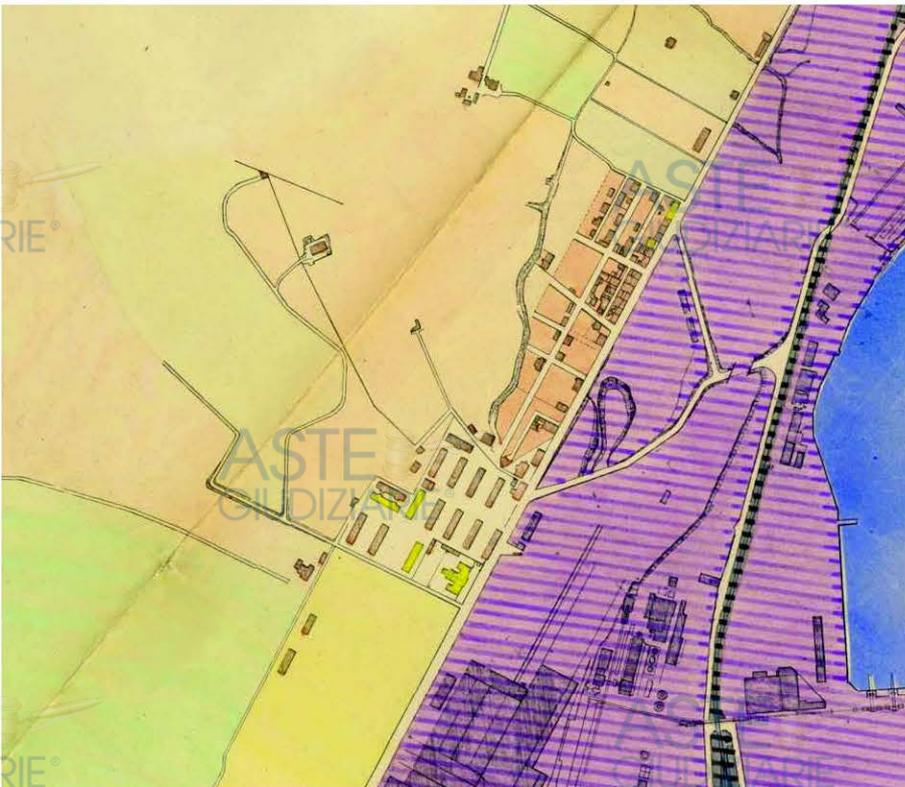
All'epoca, dall'esame del PRG e dell'aerofotogrammetrico risalente al 1954, la zona ove sorge il fabbricato in esame risultava non edificata.



Aerofotogrammetrico 1954 con sovrapposizione edifici attuali



Aerofotogrammetrico 1954 senza sovrapposizione edifici attuali



Estratto PRG del 1954

Presumibilmente, e dello stesso avviso è il Comune di Piombino che si è espresso per le vie brevi, la zona ricadeva fuori dal perimetro del centro abitato.

In tal caso secondo la normativa vigente all'epoca (art. 31 L. 1150 del 17/08/1942), non era richiesta la licenza edilizia per la costruzione di immobili ricadenti fuori dal perimetro del centro abitato.

Negli ultimi decenni il complesso è stato oggetto di diversi interventi di recupero.

La porzione in esame è stata originata a seguito di ristrutturazione interna con interventi manutentivi realizzati in forza della D.I.A. █████ del 20/04/1999, intestata alla società █████ a cui è seguito il deposito dell'attestazione di abitabilità in data 23/12/2009 prot. █████

La comunicazione di fine lavori, depositata presso il Comune di Piombino in data 23/12/2009 prot. n. █████, riporta come data di ultimazione delle opere il 30/06/2000.

In data 05/02/2010, con prot. n. 3████ è stata presentata la variante finale alla DIA n. 237/99, a seguito della quale in data 22/02/2010 il Comune di Piombino ha richiesto il deposito della documentazione integrativa comprovante l'effettiva realizzazione delle opere entro i termini di validità del titolo abilitativo originario. La società █████ depositava tale documentazione in data 31/03/2010 prot. █████

Come anticipato nella descrizione delle parti interne, le pareti divisorie poste nel locale denominato sala riunioni, sono da considerarsi irrilevanti da un punto di vista urbanistico-edilizio.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato non conforme agli elaborati grafici allegati alla variante finale della DIA n. [REDACTED], depositata in data 05/02/2010 con prot. n. [REDACTED].

La difformità consiste nella modifica parziale del divisorio in cartongesso che separa l'ufficio 2 dall'ufficio 3.

#### **6 Note relative all'eventuale presenza di abusi**

L'immobile risulta non conforme all'ultimo titolo edilizio, come indicato al precedente punto. Non è stato possibile determinare con precisione l'epoca di esecuzione di tali opere, che tuttavia possono ritenersi eseguite successivamente al deposito dell'attestazione di abitabilità del 23/12/2009.

Secondo la normativa vigente si tratta di opere rientranti nell'attività edilizia libera, ai sensi dell'art. 136 della L.R. 65/2014, regolarizzabili mediante messa in pristino o presentazione di CILA tardiva. Tale procedura è stata confermata per le vie brevi dai tecnici del Comune di Piombino.

I costi di messa in pristino possono essere quantificati in circa € 500,00.

La regolarizzazione mediante presentazione di CILA tardiva comporta una sanzione amministrativa di € 1.000,00 da corrispondere alla presentazione della pratica.

## 7 Valore di stima dei beni pignorati

### 7.1 Analisi di mercato

#### Zona

L'immobile in oggetto si trova in una zona periferica di Piombino, nel quartiere denominato Cotone-Poggetto, distante circa 2,5 km dal centro cittadino.

L'area, a prevalente destinazione residenziale è posta a ridosso dello stabilimento siderurgico, lo stesso edificio di cui è parte l'immobile in esame era un tempo destinato a scuola di siderurgia.

La zona risulta ben collegata alla principale viabilità urbana ed extraurbana, si sviluppa infatti in prossimità di Viale Unità d'Italia, che collega il centro cittadino alle vicine località ed allo svincolo Venturina della SS1 Aurelia.

Dista infine circa 2,7 km dalla stazione ferroviaria e circa 3,8 km dal porto.

Nella zona è stato individuato un solo segmento di mercato nell'ambito terziario, ossia quello degli uffici e studi privati.

#### Segmento di mercato delle unità oggetto di stima

L'immobile in esame appartiene al segmento degli uffici e studi privati, accampionati nella categoria catastale A/10.

#### Metodo del confronto di mercato - MCA

La ricerca dei comparabili da utilizzare per l'applicazione del metodo MCA è stata svolta individuando gli immobili a destinazione uffici recentemente compravenduti (periodo dal 01/01/2018 al 09/10/2019) nel territorio del Comune di Piombino.

L'indagine è stata inizialmente svolta sul foglio di mappa n. 75, su cui insiste l'immobile pignorato. La ricerca ha permesso di individuare solo 3 immobili a destinazione uffici, oltre a quello in esame, ma nessuno è stato oggetto di compravendite nel periodo indicato.

La ricerca è stata pertanto estesa alle zone periferiche e semicentrali del territorio comunale, ricadenti nei fogli di mappa limitrofi n. 69, 71, 72, 73, 74 e 76. Confrontando, per ognuno dei fogli di mappa, la lista degli immobili ricadenti nel segmento di mercato in esame con la lista delle trascrizioni avvenute nel periodo sopra indicato, non sono emerse compravendite.

Estendendo ulteriormente l'indagine alle zone centrali del Comune, ricadenti nei fogli di mappa n. 77, 78, 79, 80 e 81 è stato possibile individuare tre atti di compravendita riferiti ad immobili appartenenti al segmento degli uffici e studi privati. Gli immobili individuati risultano ubicati in:

1. Foglio 78: Via San Francesco d'Assisi, 18 - piano terreno;
2. Foglio 81: Via Leonardo da Vinci, 3 - piano terzo;
3. Foglio 81: Via Borgo alla Noce, 29 - piano terzo e quarto;

Le schede dei comparabili sono disponibili presso lo studio del sottoscritto Esperto Stimatore.

L'immobile n. 3, pur presentando caratteristiche comparabili con quello oggetto di perizia, non è stato preso in considerazione in quanto il trasferimento è avvenuto mediante il pagamento dell'importo indicato nell'atto ed il saldo a cura della parte acquirente delle spese straordinarie condominiali. Poiché dette spese non sono indicate nell'atto non è stato possibile determinare l'effettivo corrispettivo di vendita.

I restanti comparabili, pur discostandosi dall'immobile in esame per stato manutentivo interno/esterno e taglio dimensionale, sono stati ritenuti utilizzabili per la valutazione mediante il metodo del confronto di mercato. Tali differenze sono state compensate mediante opportuni aggiustamenti in funzione dei relativi prezzi marginali.

Si segnala infine che è stata effettuata anche una ricerca nel foglio di mappa n. 13, che racchiude la zona artigianale/industriale a nord del territorio comunale, ma la ricerca non ha prodotto risultati.

Di seguito si riepilogano gli immobili ricadenti nella categoria A/10 presenti nei fogli di mappa presi in esame e il relativo numero di compravendite.

Foglio	n. immobili cat. A/10	n. atti di compravendita
13	5	0
69	69	0
71	0	0
72	4	0
73	7	0
74	18	0
75	4	0
76	0	0
77	16	0
78	65	1
79	121	0
80	24	0
81	14	2
	<b>347</b>	<b>3</b>

Alla luce di quanto sopra riportato emerge che nel territorio comunale di Piombino il mercato degli uffici e studi privati è pressoché nullo, sia nelle zone centrali che nelle zone periferiche.

#### Immagine oggetto di stima

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione, e degli immobili assunti come comparabili, è stata determinata sommando le

superfici geometriche lorde principali e secondarie, moltiplicate per i seguenti indici mercantili:

- unità principale	1,00
- balcone	0,25
- sottotetto praticabile	0,70
- sottotetto non accessibile	0,10
- posto auto scoperto	0,25
- area esterna	0,05

Per quanto sopra la superficie commerciale dell'immobile in esame risulta pari a:

Ufficio 203,60 mq

## 7.2 Valore di stima

I prezzi di vendita dei comparabili, corretti applicando gli aggiustamenti indicati al precedente punto, hanno portato all'individuazione del seguente prezzo unitario:

€/mq 1.267,19

Per tenere conto dell'ubicazione è stato applicato un coefficiente correttivo ottenuto rapportando il valore massimo indicato dall'OMI per gli uffici ubicati nelle zone periferiche Perticale-San Rocco, con il rispettivo valore OMI degli uffici ubicati nel centro storico. Tale rapporto ha portato all'individuazione di un coefficiente correttivo K3 pari a 0,73.

Per quanto sopra il prezzo unitario corretto è risultato pari a:

€/mq 1.267,19 x 0,73 = €/mq 925,05

Il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta pertanto pari a:

Ufficio € 188.340,18

che si arrotonda a: € 188.000,00

**8 Prezzo a base d'asta**

Considerati i tempi di pagamento del prezzo per i beni aggiudicati all'asta giudiziaria e tutti i vincoli e difficoltà connessi a tale tipo di procedura, viene proposto un valore a base d'asta ridotto del 15% rispetto al valore stimato. Pertanto il prezzo a base d'asta proposto per i beni pignorati risulta pari a :

Ufficio = € 188.000 x 0,85 =

che si arrotonda a:

€ 159.800,00

€ **160.000,00**

**9 Possibilità di divisione dei beni**

Il bene pignorato non risulta comodamente divisibile.

**10 Situazione giuridica**

L'immobile risulta occupato dalla proprietà e da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone ma non da cose.

L'██████████ ██████████ rappresentante della società interessata dalla procedura, dichiarava che l'immobile era in uso alla società suddetta, allo stesso ██████████ per la sua attività professionale, e da altre società, ██████████

la ██████████ ██████████ in forza di contratti di comodato (non forniti). Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Territoriali di Livorno, Piombino e Grosseto, è emerso un contratto di affitto di azienda, registrato all'U.T. di Grosseto in data 16/07/2014 al numero ██████████ serie 1T a favore di

██████████ che comprende il bene oggetto di

perizia. Detto contratto ha decorrenza dal 15/07/2014 fino al 14/07/2020 e risulta rinnovabile automaticamente alla scadenza per ugual periodo. Il canone di affitto è stabilito in € 36.000,00 oltre Iva (oltre rivalutazione annua nella misura del 100% dell'indice Istat), da corrispondere in rate mensili anticipate.

Si precisa che l'U.T. di Livorno ha altresì precisato che *“non è possibile accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione, comodato ed uso posti in essere nel periodo 10 aprile 1997 – 11 marzo 1999 in quanto gli atti registrati in tale periodo ed altri di cui questo ufficio ancora non è a conoscenza sono stati oggetto dei furti subiti dal soppresso Ufficio del Registro di Livorno nel mese di luglio 1999”*.

Il Dott. Martelli, curatore del Fallimento n. 34/2019 della [REDACTED] [REDACTED] ha prodotto la documentazione da cui si evince la risoluzione del contratto da parte della [REDACTED] ratificata dal Giudice Delegato, Dott. Massimo Orlando.

**11 Vincoli di cui al D. Lgs. N°42/04 (ex D.Lgs. 490/99, Legge n° 1089/39, L. 1497/39)**

Il bene oggetto del pignoramento non è sottoposto alla tutela dei beni paesaggistici.

**12 Denuncia di variazione**

Non occorre presentare alcuna denuncia di variazione.

**13 Certificato di destinazione urbanistica**

Il certificato di destinazione urbanistica non è necessario, trattandosi di ufficio.

**14 Vincoli e formalità**

Non è stata accertata la presenza di ulteriori vincoli e formalità gravanti sul bene.

**15 Eventuali spese condominiali già deliberate**

Il bene oggetto del pignoramento è costituito in condominio. Dai contatti con l'amministrazione condominiale [REDACTED] con studio in Via Volta n. 5 a Piombino (LI), risulta un saldo negativo alla data del 31/12/2018 pari ad € 1.094,98. Per l'anno in corso la quota ordinaria risulta pari ad € 530,16, da corrispondere in tre rate quadrimestrali con scadenza nei mesi di gennaio, maggio e settembre. Ad oggi, oltre al saldo al 31/12/2019, non risultano corrisposte le rate relative all'anno in corso. Non risultano inoltre lavori deliberati e spese approvate.

Si precisa che detti importi sono riferiti a due unità immobiliari intestate alla società oggetto della procedura, l'ufficio in esame identificato con il sub. 640 ed il box identificato con il sub. 601. Le unità sono raggruppate come millesimi di proprietà pertanto non è possibile ripartire le pendenze sul solo ufficio.

Si riporta in allegato la presente la dichiarazione sottoscritta dall'Amministratore, completa dei resoconti.

**16 I.V.A.**

Trattandosi di beni posseduti da persone giuridiche, la vendita è soggetta ad I.V.A.

**17 Diritto di prelazione**

Non sussistono presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 DLgs n. 122/05.

**18 Fascicolo allegati**

1. Rilievo dello stato di fatto;
2. Visura storica e planimetria catastale;
3. Estratto di mappa;
4. Elaborato planimetrico;
5. Trascrizioni antecedenti al ventennio;
6. Elaborati pratiche edilizie:
  - DIA n. ■■■ del 20/04/1999 e relativa variante finale;
7. Tabella comparabili di mercato (metodo MCA);
8. Contratto di affitto di azienda n. ■■■ serie 1T del 16/07/2014 e relativa risoluzione;
9. Dichiarazione amministratore.

Livorno, 21 Ottobre 2019

L'Esperto Stimatore  
Ing. Emanuele Zucca