

## TRIBUNALE DI LIVORNO

## TRIBUNALE ORDINARIO DI LIVORNO FALLIMENTARE

DOTT. MASSIMO ORLANDO

\*\*\*\*\*

FALLIMENTO n° 24/2019

**Promosso da:**

MASSA DEI CREDITORI

DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]

**Contro:**

[REDACTED]

**Curatore Fallimentare:** Dott. Martelli Carlo**Esperto stimatore:** Geom. Baldi Gabriele**Data incarico:** 02/03/2020

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Geom. Baldi Gabriele, con studio in Stagno - (LI), Via Aurelia n° 134/A, libero professionista Geometra, abilitato a farlo in quanto iscritto al n° 1298 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno, veniva nominato dal Curatore Fallimentare Dott. Martelli Carlo, quale esperto stimatore per il bene immobile interessato dal Fallimento in oggetto in data 02/03/2020 (all. n° 01) e premesso che:

- in data 13/08/2020, in presenza del Curatore Fallimentare Dott. Martelli Carlo ha eseguito i rilievi metrici e fotografici del lotto;

- in data 23/09/2020 ha trasmesso all'Agenzia delle Entrate di Livorno una richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato gravanti sull'immobile in oggetto (all. n° 02);

- in data 07/10/2020 l'Agenzia delle Entrate ha risposto alla richiesta sopra menzionata, comunicando l'assenza di contratti di locazione e/o comodato per il bene in esame (all. n°

03).

In occasione del sopralluogo, l'immobile costituente il LOTTO UNICO è risultato essere libero.

Tutto ciò premesso, visto inoltre l'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra, l'Ufficio Tecnico del Comune di Piombino, il sottoscritto espone quanto di seguito riportato.

## SOMMARIO

- A) Descrizione del bene;
- B) Descrizione catastale;
- C) Descrizione urbanistica;
- D) Ricerche alla Conservatoria dei RR.II.;
- E) Descrizione del metodo di stima;
- F) Stima del bene;
- G) Determinazione del valore del bene;
- H) Conclusioni;

## A) DESCRIZIONE DEL BENE

### PREMESSA

La CTU ha per oggetto la piena proprietà di un'autorimessa legata da vincolo di pertinenzialità e di inalienabilità separata ad una u.i. ad uso direzionale, individuata al C.F. al Foglio 75 P.IIa 304 Sub. 640.

Il suddetto subalterno 640 è anch'esso ricompreso all'interno della sentenza dichiarativa di fallimento, ma è stato escluso dalla presente CTU come richiesto dal curatore fallimentare Dott. Carlo Martelli, in quanto oggetto di una procedura esecutiva distinta, promossa in forza dell'atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Volterra al part. n.1043 del 18/02/2019.

**LOTTO UNO**

Trattasi della piena proprietà di un locale autorimessa pertinenziale con annessa una corte esclusiva, ubicato nel Comune di Piombino (LI), Via Guido Rossa s.n.c., piano terra.

L'immobile oggetto della presente relazione peritale, ubicato nel quartiere di Borgata Cotone, é composto da un unico fabbricato indipendente terratetto con accesso carrabile da via Guido Rossa attraverso una porzione di corte esclusiva.

Il fabbricato, ultimato nell'anno 2011, presenta da una struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura, prospetti intonacati e tinteggiati a civile e copertura piana in laterocemento, il tutto per quanto potuto visionare dall'esterno, in buone condizioni di manutenzione.

L'u.i. è costituita da un unico ambiente sprovvisto di aperture esterne, fatta eccezione per la porta metallica d'ingresso a doppia anta, ed è privo di impianti.

Le rifiniture interne sono caratterizzate da una pavimentazione in cls e da una completa assenza di intonaco e tinteggiatura sia alle pareti che ai soffitti.

Il resede esterno è quasi interamente delimitato da una recinzione costituita da un muretto con sovrastante ringhiera metallica, ed è pavimentato con mattonelle in cls.

L'altezza interna del locale è pari a 2,52 ml.

Nel complesso, le rifiniture interne e le condizioni di manutenzione dell'u.i. sono da considerarsi sufficienti, considerata la tipologia di destinazione d'uso.

***Confini***

Via Guido Rossa, altra proprietà su più lati, salvo se altri e più precisi e/o aventi causa.

***Titolarità***

L'immobile risulta essere di piena proprietà della società [REDACTED] con sede in Livorno (LI), [REDACTED]

Si evidenzia che con atto unilaterale d'obbligo trascritto il 15/01/2009 presso la Conservatoria dei RR II di Volterra al part. n. 226, è stato istituito un vincolo perpetuo di

pertinenzialità tra l'immobile suddetto e l'u.i. ad uso direzionale censita al C.F. del Comune di Piombino al Foglio 75 P.IIa 304 Sub. 640, anch'esso attualmente di proprietà della soc. fallita oggetto della procedura fallimentare ma escluso dalla presente CTU come specificato in premessa.

In forza del suddetto atto, è fatto divieto da parte del proprietario di alienare separatamente l'immobile e di modificarne la destinazione d'uso.

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza espressa in mq. al lordo delle murature del bene oggetto di stima, che qui di seguito viene riportata:

**SUP. LORDA GARAGE** c.ca. mq. 40,00

**SUP. RESEDE ESCLUSIVO\*** c.ca. mq. 32,00

*\* superficie desunta dall'analisi della documentazione catastale in atti*

Quanto sopra è meglio visibile dalla documentazione fotografica (all. n° 04) e dall'elaborato grafico (all. n° 05).

## **B) DESCRIZIONE CATASTALE**

### **LOTTO UNICO**

L'u.i. in oggetto risulta censita al C.F. del Comune di Piombino al Foglio **75**, P.IIa **1096**, Sub. **601** Cat. **C/6**, Classe **8**, Consistenza **33 mq**, Superficie Catastale Totale **42 mq** e Rendita Catastale € **260,76**.

Al momento del sopralluogo **il garage non è risultato essere conforme alla documentazione catastale in atti, per le medesime difformità descritte all'interno del paragrafo C).**

Alla presente si allegano: la visura catastale storica (all. n° **06**) la planimetria catastale (all. n° **07**) e l'estratto di mappa wegis (all. n° **08**).

**C) DESCRIZIONE URBANISTICA**

*Quanto di seguito descritto, viene reso esclusivamente quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi ne dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso.*

**LOTTO UNICO**

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ufficio Condono e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Piombino, è emerso che il fabbricato costituente l'u.i. in esame è stato edificato in forza della P.E. n. 743 del 2010 come autorimessa pertinenziale ai sensi della L. 122/1989 dell'u.i. ad uso direzionale, individuata catastalmente al Foglio 75, P.IIa 304, Sub. 640e ad essa vincolata con atto d'obbligo trascritto presso la Conservatoria dei RR. II.

Per la pratica edilizia suddetta non risulta ad oggi essere stata depositata la comunicazione di Fine Lavori e l'immobile ad oggi si presenta al "rustico".

**Da un'analisi dello stato dei luoghi eseguita in occasione del sopralluogo e da quanto rappresentato nella degli elaborati grafici di progetto, è emerso che li garage non risulta essere urbanisticamente conforme** per la presenza delle seguenti difformità rispetto al progetto depositato:

- presenza di un'altezza interna pari a 2,52 ml a differenza dei 2,40 ml indicati in progetto, non rientrante quindi nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 198 della L.R. 65/2014 e dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001;
- assenza delle aperture di areazione nella porta di accesso come previsto dalla normativa antincendio;
- presenza per il resede esclusivo di una pavimentazione in mattonelle di cls in sostituzione dei masselli autobloccanti previsti in progetto, con conseguente riduzione della superficie permeabile della suddetta area esterna;
- assenza della pavimentazione, degli intonaci e dell'impianto elettrico all'interno dell'u.i.;

Per la suddette difformità **l'aggiudicatario non potrà sanare le difformità sopra descritte con una istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 e s.m.i., in quanto trattasi di opere non sanabili.**

Sarà quindi necessario il ripristino dello stato dei luoghi come da P.E. n. 743 del 2010, prevedendo la sostituzione della pavimentazione esterna ed installando un idoneo infisso di ingresso all'u.i. nel rispetto dei rapporti di ventilazione richiesti dalla normativa antincendio.

Per quanto concerne la maggiore altezza del fabbricato, trattandosi di variazioni alle misure di progetto non rientranti nelle tolleranze previste dalla normativa (pari al 2%) e per le quali non è possibile il ripristino senza pregiudicare la parte eseguita in conformità, l'aggiudicatario dovrà presentare istanza di "fiscalizzazione" dell'abuso in conformità alle disposizioni dettate dall'art. 206 comma 2 e 3 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

Successivamente l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica C.I.L.A. ai sensi dell'art 136 comma 2 lettera a) della L. R. 65/2014 e s.m.i. per completare le opere di finitura (pavimenti, intonaci, impianti ecc).

Per poter eseguire le opere di ripristino, fiscalizzare le altre non conformi e completare le finiture, lo scrivente indica un costo complessivo di massima a carico dell'aggiudicatario (da considerarsi puramente indicativo in quanto da valutarsi approfonditamente preliminarmente all'aggiudicazione) pari a circa 1.500,00 € per quanto concerne i costi tecnici, ai quali dovranno essere aggiunte le sanzioni amministrative, difficilmente stimabili in quanto quantificate dal Comune ai sensi del già citato art. 206 commi 2 e 3 della suddetta L.R.

Le opere di ripristino e completamento sono state quantificate indicativamente con il computo metrico estimativo di seguito riportato, per il quale sono stati applicati i prezzi unitari del preziario regionale dei Lavori Pubblici per la Regione Toscana (Provincia di Livorno), dell'anno 2020, ai quali dovranno essere aggiunti i costi di smaltimento in pubblica discarica autorizzata dei materiali di risulta, in quanto difficilmente quantificabili.

Si precisa che tale preventivo è da ritenersi puramente indicativo, in quanto ha per oggetto opere di ripristino e completamento che dovranno essere attentamente quantificate e valutate in sede di aggiudicazione da un possibile acquirente.

Codice prezzario	Voce di capitolato	Quantità	Costo unitario	Costo lavorazione
A CORPO	Realizzazione di impianto elettrico comprensivo di certificazione conformità e opere murarie per apertura e chiusura tracce	-	-	1.000,00
TOS20_01.E01.001.002	Intonaco da interni per pareti verticali	55,00 mq	21,51 €/mq	1.183,50 €
TOS20_01.E01.002.002	Intonaco da interni per pareti orizzontali	33,00 mq	23,53 €/mq	776,49 €
TOS20_01.E02.003.001	Posa in opera di pavimento in gress	33,00 mq	11,29 €/mq	372,57 €
TOS20_PR.P22.043.001	Fornitura di piastrelle in monocottura per pavimentazione interna	33,00 mq	9,48 €/mq	312,84 €
TOS20_01.E02.015.004	Posa in opera di zoccolino battiscopa in gress	21,50 ml	7,33 €/ml	157,59 €
TOS20_02.A03.009.002	Rimozione di pavimentazione esterna e del relativo sottofondo fino a 5 cm di spessore	32,00 mq	14,96 €/mq	478,72 €
TOS20_02.A04.002.001	Scavo a larga sezione per l'intera superficie del resede per una profondità di 50 cm	16,00 mc	73,11 €/mc	1.168,00 €
TOS20_02.A05.007.002	Fornitura e posa di materiale arido di cava debitamente compattato, per uno spessore pari a 30 cm	9,50 mc	17,79 €/mc	169,00 €

TOS20_01.E02.018. 001	Posa in opera di pavimentazione da esterno in masselli autobloccanti su strato di sabbia di allettamento di sp 4 cm	32,00 mq	17,55 €/mq	561,60 €
TOS20_PR.P22.045 .001	Fornitura di masselli autobloccanti carrabili in cls	32,00 mq	9,77 €/mq	312,64 €
A CORPO	Rimozione della porta metallica esistente e sostituzione della stessa con porta basculante metallica dotata di idonee forometrie per la ventilazione interna	-	-	1.500,00 €
TOTALE IVA ESCLUSA				7.992,95 €
TOTALE IVA INCLUSA (22%)				9.751,40 €

Pertanto, il costo complessivo quantificabile economicamente per il ripristino ed il completamento delle opere mancanti è pari a:

$$1.500,00 \text{ €} + 9.751,40 \text{ €} = 11.251,40 \text{ €}$$

Cifra alla quale devono essere aggiunte, come già specificato, la sanzione amministrativa per la fiscalizzazione ed i costi per il conferimento e smaltimento in pubblica discarica dei materiali di risulta.

Alla presente si allegano: copia P.E. n. 743/2010 e della comunicazione di inizio lavori prot. n. 34168 del 13/12/2010 (all. n° 08)

**D) RICERCA ALLA CONSERVATORIA DEI RR.II.**

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio della Conservatoria dei RR.II. di Volterra, e in base all'analisi dei documenti allegati, il sottoscritto procede alla elencazione delle trascrizioni e delle iscrizioni dell'ultimo ventennio come segue:

**TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO****Part. n° 1111 del 25/03/1998**

Atto di compravendita del Notaio Morelli David di Piombino rep. [REDACTED] con il quale la società [REDACTED] ha acquistato dalla società [REDACTED] Ev [REDACTED] in liquidazione, la piena proprietà dell'area sulla quale è stato successivamente edificato l'u.i. oggetto della presente procedura fallimentare (ex Foglio 75 P.IIa 409 e P.IIa 304 sub. 4 e 5).

**Part. n° 226 del 15/01/2009**

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del Notaio Morelli David di Piombino rep. n. 79414/22030 del 12/01/2009, con il quale la soc. [REDACTED] costituisce vincolo di pertinenzialità e di inalienabilità separata, tra il garage oggetto della presente ctu ancora da edificare e l'u.i. ad uso direzionale già citata in perizia.

**Part. n° 100 del 05/01/2010**

Atto di compravendita del Notaio Morelli David di Piombino rep. 81810/23639 del 23/12/2009 con il quale la soc. [REDACTED] ha acquistato dalla società [REDACTED] la piena proprietà di un immobile ad uso direzionale individuato al C.F. al Foglio 75 P.IIa 304 Sub. 640, e dell'area urbana individuata dall'ex sub. 636 sulla quale è stato successivamente edificato l'immobile oggetto di fallimento.

**Part. n° 4526 del 12/09/2011**

Atto di identificazione catastale del Notaio Morelli David di Piombino rep. 86547/26830 del 07/09/2011, con il quale la soc. [REDACTED] ha assegnato gli attuali identificativi catastali all'autorimessa pertinenziale, edificata a seguito dell'acquisto effettuato come "bene futuro" dalla società [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita [REDACTED] del [REDACTED]

**Part. n° 6085 del 18/12/2015**

Atto di trasferimento di sede sociale del Notaio Paola Maria Letizia Usticano di Grosseto rep. 39627 del 02/12/2015, con il quale la soc. [REDACTED] ha trasferito la propria sede sociale all'attuale indirizzo del Comune di Livorno.

**Part. n° 3191 del 21/05/2019**

Atto Giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento rep. n. 35 del 18/04/2019 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della [REDACTED] e contro la soc. [REDACTED] avente ad oggetto, tra gli altri immobili, anche la piena proprietà dell'u.i. costituente il presente lotto unico.

**ISCRIZIONI****Part. n° 1254 del 24/11/2015**

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ipoteca della riscossione rep. n. 492/5115 del 23/11/2015, per un capitale di € 270.611,93 a favore di [REDACTED] e contro la soc. [REDACTED] avente ad oggetto, tra gli altri immobili, anche la piena proprietà del bene costituente il presente lotto unico.

**Part. n° 1061 del 29/08/2017**

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo rep. n. 988/6117 del 29/08/2017, per un capitale di € 182.011,09 a favore di [REDACTED] - [REDACTED] e contro la soc. [REDACTED] avente ad oggetto, tra gli altri immobili, anche la piena proprietà del bene costituente il presente lotto unico.

Alla presente si allegano: copia del elenco sintetico delle formalità intestato alla soc. Costruzioni Edili Pescini s.r.l. (al. n° 09) e la nota di trascrizione del fallimento (all. n° 10).

**F) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA**

Come previsto dal quesito lo scrivente procederà alla determinazione del "*valore di mercato, del valore della nuda proprietà*" e del "*valore di base d'asta*" dei beni in esame, da considerarsi però tipologie di valori che sono tra loro differenti per la materia dell'estimo. Infatti, uno dei principi su cui si basa l'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

*"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta..." ( I. Micheli - " Corso di Estimo " Ed. Calderini – Cap. 1 - Pag. 142 ).*

Anche G. Porciani ed E.V. Finzi Ottolonghi in " Estimo " - Ed. Edagricole – Pag. 63 - affermano che: *" il valore non è... un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato "*.

E' quindi chiaro che sussiste una differenza tra un valore nel libero mercato ed un valore per una base d'asta, in quanto differenti sono i rapporti intercorrenti tra fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il valore nel libero mercato si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Nel caso del valore a base d'asta invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando anche alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria ( i partecipanti in genere non possono prendere diretta e/o completa visione del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione nella proprietà in tempo posteriore più o meno lungo dalla data del versamento prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (120 giorni), sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando sarà emesso il Decreto di trasferimento, spesso con tempi non certo brevi, presupposto per l'erogazione.

Gli stessi poi non hanno la certezza che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità in tempi brevi dal pagamento (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come sopra detto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

### VALORE DI MERCATO

Lo scrivente per il caso in esame ha ritenuto opportuno determinare il più probabile valore di mercato del lotto, utilizzando il criterio stima per confronto diretto con altri immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto, posti in vendita ed oggetto di compravendite nel medesimo territorio al momento della redazione della presente relazione. Nell'attribuire il valore unitario, il sottoscritto terrà conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile in esame, nonché il suo stato di conservazione e delle zone in cui lo stesso è ubicato, prendendo come parametro principale la superficie commerciale espressa in metri quadri, ottenuta dal ragguglio della superficie reale delle parti coperte e scoperte che lo costituiscono.

Dal lato commerciale il lotto in oggetto è da considerarsi di buon interesse per il mercato immobiliare di settore, stante l'ubicazione all'interno di una zona semicentrale della città di Piombino, facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione e dove ottimi sono i servizi di quartiere ed collegamenti con il resto del tessuto urbano.

### **VALORE A BASE D'ASTA**

Per le considerazioni di cui sopra, appare chiaro che un abbattimento percentuale del valore determinato come sopra descritto, possa essere adeguato alla stima in esame.

Tale abbattimento percentuale, che a parere dello scrivente può variare a seconda delle difficoltà della presa in possesso dei beni da parte dell'aggiudicatario, può essere valutato in una percentuale **pari a circa il 15%** dei valori determinati, a compensazione delle difficoltà, delle incertezze, delle tempistiche dovute alla procedura di aggiudicazione prima, della presa in possesso dopo, della necessità di dover sostenere dei costi per la fiscalizzazione della difformità relativa alla maggiore volumetria e per il conferimento e smaltimento in discarica dei materiali di risulta provenienti dalle opere di ripristino della pavimentazione esterna.

La futura vendita è da intendersi soggette ad imposta di registro con possibilità di applicazione opzione i.v.a.

Il lotto al momento del sopralluogo è risultato essere libero.

**G) STIMA DEL BENE**

A seguito di quanto sopra esposto, in base alle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, comparando naturalmente il bene in oggetto con altri simili per zona, condizioni di manutenzione, vetustà, ecc., appare congruo attribuire un valore medio pari a 600,00 €/mq.

I suddetti valori unitari sono stati determinati a seguito di ricerche di mercato di beni comparabili all'oggetto in perizia, oltre che da banche dati di indicatori di valori aggiornati dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino immobiliare.

Di seguito sono riportati alcuni immobili simili a quelli oggetto di stima per ubicazione, dimensione e/o stato manutentivo, posti in vendita all'epoca della redazione della presente relazione, oggetto di contratti di compravendita stipulati nei periodi 22/09/2018 – 22/09/2020 trascritti presso la Conservatoria dei RR II, oltre che dai valori immobiliari pubblicati per le microzone di riferimento dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e dal Borsino Immobiliare.

I prezzi relativi agli annunci immobiliari di seguito riportati, sono stati opportunamente ribassati in via cautelativa nell'ordine del 10%, a compensazione di una possibile trattativa che solitamente un immobile subisce in sede di compravendita.

Per quanto concerne i contratti di compravendita, si evidenzia che dalle ricerche effettuate non è stato possibile reperire atti aventi ad oggetto esclusivamente delle autorimesse, in quanto tutti i trasferimenti presi a confronto di beni simili a quello oggetto di stima hanno interessato anche delle abitazioni civili.

Lo scrivente, considerando che l'incidenza dei valori delle autorimesse nella zona di riferimento rispetto ai valori delle civili abitazioni è quantificabile in una percentuale pari a circa il 50%, ha ritenuto opportuno adottare i prezzi unitari di cessione estrapolati dai suddetti atti applicando agli stessi tale percentuale di riduzione, così da poter ricavare il prezzo unitario di cessione delle autorimesse.

**COMPARABILE N° 1**

**Tipologia:** appartamento, autorimessa e posto auto scoperto

**Ubicazione:** Piombino – loc. [REDACTED]

**Piano (garage):** seminterrato

**Stato di manutenzione:** buono (presunto)

**Superficie catastale:** garage = 32 mq, abitazione = 103 mq, posto auto= 10 mq

**Locali accessori (garage):** nessuno

**Giardino privato (garage):** no

**Impianti (garage):** non riscontrabile

**Ascensore:** no

**Prezzo di cessione complessivo** €. 180.000,00

**Valore unitario totale scaturito circa:** €. 1.450,00/mq per una sup. commerciale pari a circa 129 mq

**Valore unitario scaturito circa per l'autorimessa:** €. 700,00/mq

**Fonte del dato:** atto di compravendita [REDACTED]

**COMPARABILE N° 2**

**Tipologia:** appartamento con autorimessa

**Ubicazione:** Piombino – Via [REDACTED]

**Piano (garage):** terreno

**Stato di manutenzione:** buono (presunto)

**Superficie catastale:** garage = 16 mq, abitazione = 147 mq

**Locali accessori (garage):** nessuno

**Giardino privato (garage):** no

**Impianti (garage):** non riscontrabile

**Ascensore:** no

**Prezzo di cessione complessivo** €. 202.500,00

**Valore unitario totale scaturito circa:** €. 1.300,00/mq per una sup. comm. pari a circa 153 mq

**Valore unitario scaturito circa per l'autorimessa:** €. 650,00/mq

**Fonte del dato:** atto di compravendita part. [REDACTED]

**COMPARABILE N° 3**

**Tipologia:** garage con doppio accesso

**Ubicazione:** Piombino – Via [REDACTED]

**Piano:** terra

**Stato di manutenzione:** sufficiente

**Superficie commerciale:** 69,00 mq

**Locali accessori:** no

**Giardino privato:** no

**Impianti:** elettrico e idrico

**Ascensore:** no

**Prezzo di annuncio:** €. 36.000,00 (ribassato di una percentuale pari al 10%)

**Valore unitario scaturito circa:** €. 520,00/mq

**Fonte del dato:** Idealista.it - Rif. Annuncio: [REDACTED]

**COMPARABILE N° 4**

**Tipologia:** garage con doppio accesso

**Ubicazione:** Piombino – [REDACTED]

**Piano:** terra

**Stato di manutenzione:** sufficiente

**Superficie commerciale:** 40,00 mq

**Locali accessori:** no

**Giardino privato:** no

**Impianti:** elettrico e idrico

**Ascensore:** no

**Prezzo di annuncio:** €. 22.500,00 (ribassato di una percentuale pari al 10%)

**Valore unitario scaturito circa:** €. 560,00 [REDACTED]

**COMPARABILE N° 5**

**Tipologia:** garage con doppio accesso

**Ubicazione:** Piombino – [REDACTED]

**Piano:** non riscontrabile

**Stato di manutenzione:** buono

**Superficie commerciale:** 25,00 mq

**Locali accessori:** no

**Giardino privato:** no

**Impianti:** elettrico

**Ascensore:** no

**Prezzo di annuncio:** €. 17.000,00 (ribassato di una percentuale pari al 10%)

**Valore unitario scaturito circa:** €. 680,00/mq

**Fonte del dato:** Idealista.it - Rif. Annuncio: [REDACTED]

**COMPARABILE N° 6**

**Tipologia:** box/autorimesse

**Ubicazione:** [REDACTED]

**Stato di manutenzione:** normale

**Valore unitario minimo per box:** €. 620,00 al mq

**Valore unitario massimo per box:** €. 910,00 al mq

**Fonte del dato:** Osservatorio del mercato Immobiliare – 2° semestre 2019

**COMPARABILE N° 7**

**Tipologia:** box/autorimesse

**Ubicazione:** [REDACTED]

**Stato di manutenzione:** buono stato

**Valore unitario minimo per box:** €. 369,90 al mq

**Valore unitario medio per box:** €. 493,20 al mq

**Valore unitario massimo per box:** €. 616,50 al mq

**Fonte del dato:** Borsino Immobiliare – settembre 2020

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO (Vm)***Calcolo della superficie commerciale:*

SUP. LORDA GARAGE	(40,00 mq x 1,00) = 40,00 mq
SUP. RESEDE ESCLUSIVO	(32,00 mq x 0,10) = 3,20 mq
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>	<b>43,20 mq</b>

*Calcolo del valore di mercato (Vm)*

Vm = sup. commerciale x valore di mercato unitario

Vm = 43,20 mq x 600,00 €/mq = 25.920,00 €

Il valore di mercato totale in cifra tonda del lotto, ottenuto dalla stima per confronto diretto, è pari ad € 26.000,00.

Infine, per la determinazione del **valore di mercato allo stato attuale (Vma)**, devono essere detratti i costi stimati al paragrafo C), pari ad € 11.251,40

**Vma = 26.000,00 € - 11.251,40 € = 14.748,60 €**

**H) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE**

**LOTTO UNICO:** In base alla stima, il lotto assume il valore arrotondato complessivo di **€uro 15.000,00 (€uro QUINDICIMILA/00).**

**VALUTAZIONE DEFINITIVA DEI BENI A BASE D'ASTA**

La determinazione del valore del bene da considerare a base d'asta, avverrà praticando opportuni aggiustamenti (già anticipati in altra parte della presente perizia) ai valori sopra determinati, partendo dalle seguenti considerazioni:

- in questi casi giudiziali l'alienazione del bene comporta da parte dell'acquirente un pagamento per contanti, diversamente da quanto avviene nel libero mercato dove il pagamento è quasi sempre dilazionato nel tempo;
- trattandosi di alienazione forzata del bene, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, la contrattazione è limitata all'asta, mentre nel mercato libero, la contrattazione ha dei tempi e dei modi tali da modificare, talvolta in maniera sensibile il valore del bene in vendita;
- l'aggiudicatario del bene non ha nel venditore (tribunale), un referente al quale rivolgersi per gli eventuali vizi occulti del bene stesso, che possono essere sfuggiti anche all'Esperto stimatore;
- l'entrata in possesso del bene, da parte dell'aggiudicatario, avviene normalmente dopo un certo periodo, talvolta particolarmente lungo, quando è necessario un procedimento legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene stesso;
- l'eventualità di avere aste deserte comporta nocimento sia al creditore procedente o surrogato (mancato rientro di quanto dovutogli) e sia al soggetto debitore (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione sui quotidiani, spese legali ed altre formalità);
- l'eventuale ripetersi di aste deserte, potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene, (con conseguenti aumenti di spese);
- la necessità di dover sostenere ulteriori spese difficilmente quantificabili in sede della presente perizia di stima (sanzioni amministrative e costi per il conferimento e lo smaltimento in discarica dei materiali di risulta);
- la presenza di un vincolo di pertinenzialità gravante sul lotto;

**LOTTO UNICO:** Tutto ciò premesso e considerato che la presente relazione riguarda l'intera proprietà, il sottoscritto ritiene che la stessa debba avere un **valore a base d'asta in cifra tonda pari ad € 13.000,00 (Euro TREDICIMILA/00).**

**D) CONCLUSIONI**

Il sottoscritto nell'espone quanto sopra, ha considerato la natura dei beni stessi sia come qualità che come zona, valutando la loro disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile.

Tanto in coscienzioso adempimento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni.

Di seguito elenca tutti gli allegati alla presente e distintamente ossequia.

il CTU

(Geom. Baldi Gabriele)



Stagno (LI), Novembre 2020

**Allegati**

- n° 01 Nomina CTU
- n° 02 richiesta trasmessa all'Agenzia delle Entrate;
- n° 03 risposta dell'Agenzia delle Entrate;
- n° 04 documentazione fotografica;
- n° 05 elaborato grafico;
- n° 06 visura catastale storica;
- n° 07 planimetria catastale;

- n° 08 estratto di mappa wegis;
- n° 09 [REDACTED] e relativa comunicazione di inizio lavori;
- n° 10 elenco sintetico delle formalità intestato alla soc. [REDACTED];
- n° 11 nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento;