



LIQUIDAZIONE COATTA
CONSORZIO COOPERATIVE EDILIZIE EDILPORTO

D.M. 244/2019

ESPERTO STIMATORE: Ing. [REDACTED]
Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558:2014



COMMISSARIO LIQUIDATORE: Dott. Simone Sardelli

RELAZIONE DI STIMA
POSTI AUTO E POSTI MOTO
Via Luigi Cocchella
Comune di Livorno (LI)

1 Premessa

Il sottoscritto Ing. [REDACTED], nato a [REDACTED], residente a [REDACTED], con Studio in [REDACTED] iscritto all'albo degli Ingegneri di [REDACTED], ha ricevuto incarico in data Ottobre 2019 di effettuare la stima degli immobili di proprietà del Consorzio Cooperative Edilizie Edilporto.

Il sottoscritto esperto stimatore ha effettuato le seguenti operazioni:

- acquisizione delle visure catastali;
- acquisizione estratto di mappa ed elaborati planimetrici;
- acquisizione della relazione notarile inerente le visure ipotecarie;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

T2-Liquid Coatta Edilporto_Posti auto Coteto_Rel Stima.doc

2 Limiti ed assunzioni

Limiti:

1. non è stata effettuata la verifica della conformità urbanistica/edilizia;
2. la stima è stata effettuata alla data del 25 Febbraio 2021.

Assunzioni:

1. la stima è stata redatta assumendo gli immobili conformi sul piano urbanistico/edilizio
2. le ulteriori assunzioni poste alla base della valutazione sono riportate nei relativi paragrafi.

3 Descrizione catastale

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Livorno – Territorio Servizi catastali come segue:

Intestazione:

Consorzio Cooperative Edilizie Edilporto Società Cooperativa Consortile
con sede in Livorno C.F.: 01230770495 Proprietà 1/1

Comune di Livorno

Catasto Fabbricati

Unità	Foglio	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Rendita €
1	32	1665	927	C/6	2	3 mq	3,56
2	32	1665	928	C/6	2	3 mq	3,56
3	32	1665	929	C/6	2	3 mq	3,56
4	32	1665	930	C/6	2	3 mq	3,56
5	32	1665	931	C/6	2	3 mq	3,56
6	32	1665	932	C/6	2	3 mq	3,56
7	32	1665	933	C/6	2	3 mq	3,56
8	32	1665	934	C/6	2	3 mq	3,56
9	32	1665	935	C/6	2	3 mq	3,56
10	32	1665	944	C/6	2	16 mq	19,01
11	32	1665	949	C/6	2	16 mq	19,01
12	32	1665	953	C/6	2	16 mq	19,01
13	32	1665	954	C/6	2	16 mq	19,01
14	32	1665	956	C/6	2	16 mq	19,01
15	32	1666	604	C/6	2	13 mq	15,44
16	32	1666	605	C/6	2	13 mq	15,44
17	32	1666	607	C/6	2	13 mq	15,44
18	32	1666	608	C/6	2	13 mq	15,44
19	32	1666	609	C/6	2	13 mq	15,44
20	32	1666	610	C/6	2	13 mq	15,44
21	32	1666	611	C/6	2	13 mq	15,44
22	32	1666	612	C/6	2	13 mq	15,44
23	32	1666	619	C/6	2	12 mq	14,25
24	32	1666	620	C/6	2	13 mq	15,44
25	32	1666	621	C/6	2	12 mq	14,25
26	32	1666	622	C/6	2	13 mq	15,44
27	32	1666	625	C/6	2	13 mq	15,44
28	32	1666	626	C/6	2	13 mq	15,44
29	32	1666	627	C/6	2	13 mq	15,44
30	32	1666	628	C/6	2	13 mq	15,44
31	32	1666	629	C/6	2	13 mq	15,44

L'attuale intestazione catastale è conforme. I beni sono dotati di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento.

4 Trascrizioni ed iscrizioni

Sulla base della documentazione ipotecaria fornita dal Notaio [REDACTED], risultano sui beni in oggetto le seguenti iscrizioni e trascrizioni, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno:

a) trascrizioni:

1. Nota Reg. [REDACTED]

Convenzione edilizia [REDACTED] favore di [REDACTED], contro [REDACTED] e [REDACTED] rispettivamente per le quote di [REDACTED] per il diritto del concedente (fg. 32 part. 1546);

2. Nota Reg. [REDACTED]

Cessione di diritti reali a titolo gratuito del [REDACTED] e [REDACTED], rispettivamente per le quote di [REDACTED] per il diritto di proprietà (fg. 32 part. 1545, 1547, 1549, 1550, 1551, 1552);

3. Nota Reg. [REDACTED]

Regolamento di condominio del [REDACTED] favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]
[REDACTED] (fg. 32 part. 1665, 1666);

4. Nota Reg. [REDACTED]

Cessione di diritti reali a titolo gratuito del

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] (fg. 32 part.

1626, 1628, 1631, 1640, 1649, 1651, 1653,
1654, 1633, 1635, 1636, 1642, 1643, 1644,
1646 per retrocessione e modifica confini);

5. Nota Reg. [REDACTED]

Atto del [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] contro
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Individuazione Beni Comuni Non Censibili
sulle unità del complesso, ivi comprese le
unità descritte al precedente punto 3;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

T3-Liquid Credit Biliporno, Prestito rate Coseto, Rel Suma doe

5 Descrizione degli immobili

La stima ha per oggetto dei posti moto e dei posti auto ubicati in una zona periferica del Comune di Livorno, ai margini del quartiere denominato Coteto.

Più precisamente sono parte del complesso residenziale Borgo degli Etruschi, che si sviluppa tra il quartiere Coteto e la linea ferroviaria Livorno-Roma.

Parte dei posti auto sono scoperti e si trovano lungo Via Luigi Cocchella, in un'area a parcheggio privata, decentrata rispetto al complesso residenziale.

I restanti posti auto e moto sono all'interno del complesso, i primi al piano stradale ed i secondi al piano seminterrato. I posti auto all'interno del complesso sono coperti.

Le pavimentazioni sono in asfalto e cemento.

6 Inquadramento urbanistico

Sulla base del Piano strutturale approvato dal Consiglio comunale con delibera n. 75 del 07/04/2019, gli immobili risultano inseriti in:

- interni al perimetro del territorio urbanizzato (art. 12 delle NN.TT.A.);
- ambito insediativo (art. 25 delle NN.TT.A.);
- U.T.O.E. 4a "Tra Circonvallazione e Ferrovia";

Per il Regolamento Urbanistico approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 19 del 25/01/1999, gli immobili risultano inseriti in:

- aree Normative: Aree consolidate di iniziativa privata (art. 13 delle NN.TT.A.);

7 Conformità urbanistica

Dalla documentazione disponibile gli immobili risultano realizzati in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 16 rilasciata dal Comune di Livorno il 10 febbraio 2004, Protocollo n. 79548 del 10 ottobre 2002;
- Concessione Edilizia rilasciata in data 6 settembre 2006, Protocollo n. 90037 del 28 novembre 2005;
- Permesso di Costruire n. 17 del 27 febbraio 2007, Protocollo n. 58848 del 24 luglio 2006, e successiva Variante essenziale del 12 giugno 2009, Protocollo n. 42502 del 8 maggio 2009;
- Comunicazione di Fine Lavori del 16 luglio 2009, Protocollo n. 63876;
- Attestazione di Abitabilità del 1 dicembre 2009, Protocollo n. 106665.

Non è stata verificata la conformità urbanistica/edilizia.

8 Valore di stima dei beni oggetto di stima

8.1 Analisi di mercato

Localizzazione

Il compendio in esame è ubicato in una zona residenziale edificata nella seconda metà del 1900, ad eccezione del complesso residenziale Borgo degli Etruschi realizzato ad inizio degli anni 2000. La zona è dotata di tutte le principali attività e servizi di quartiere.

I collegamenti con la viabilità urbana ed extraurbana sono buoni in quanto la zona si sviluppa ai margini delle principali direttrici urbane.

La densità abitativa è media e nell'area si rileva una disponibilità di spazi di sosta sufficiente a coprire la richiesta dei residenti.

Segmento di mercato delle unità oggetto di stima

Gli immobili appartengono al seguente segmento di mercato:

- localizzazione: semicentrale
- posizione: piano terreno/seminterrato
- tipo di contratto: compravendita
- destinazione: posti auto e moto
- tipologia immobiliare: aree esterne urbanizzate di recente
- tipologia edilizia: aree scoperte
- dimensione: standard per la destinazione d'uso
- forma di mercato: oligopolio
- fase di mercato: recessione

8.2 Stima con il Metodo del Confronto di Mercato(MCA)

Superfici immobili oggetto di stima

Le superfici commerciali degli immobili oggetto di stima e di quelle degli immobili assunti come comparabili, sono state determinate sommando le superfici geometriche lorde principali e secondarie, moltiplicate per i seguenti indici mercantili:

- superficie abitabile (principale)	1,00
- sottotetto non abitabile	0,70
- balconi fino a 25 mq	0,30
- balconi oltre i primi 25 mq	0,05
- accessori non comunicanti	0,15
- posto moto	0,15
- posto auto coperto/scoperto	0,20
- autorimessa	0,40



Per quanto sopra le superfici degli immobili oggetto di stima risultano:

Unità	Foglio	Part	Sub	sup. commerciale [mq]
1	32	1665	927	3,00 mq x 0,15 = 0,45
2	32	1665	928	3,00 mq x 0,15 = 0,45
3	32	1665	929	3,00 mq x 0,15 = 0,45
4	32	1665	930	3,00 mq x 0,15 = 0,45
5	32	1665	931	3,00 mq x 0,15 = 0,45
6	32	1665	932	3,00 mq x 0,15 = 0,45
7	32	1665	933	3,00 mq x 0,15 = 0,45
8	32	1665	934	3,00 mq x 0,15 = 0,45
9	32	1665	935	3,00 mq x 0,15 = 0,45
10	32	1665	944	16,00 mq x 0,20 = 3,20
11	32	1665	949	16,00 mq x 0,20 = 3,20
12	32	1665	953	16,00 mq x 0,20 = 3,20
13	32	1665	954	16,00 mq x 0,20 = 3,20
14	32	1665	956	16,00 mq x 0,20 = 3,20
15	32	1666	604	13,00 mq x 0,20 = 2,60
16	32	1666	605	13,00 mq x 0,20 = 2,60
17	32	1666	607	13,00 mq x 0,20 = 2,60
18	32	1666	608	13,00 mq x 0,20 = 2,60
19	32	1666	609	13,00 mq x 0,20 = 2,60
20	32	1666	610	13,00 mq x 0,20 = 2,60
21	32	1666	611	13,00 mq x 0,20 = 2,60
22	32	1666	612	13,00 mq x 0,20 = 2,60
23	32	1666	619	12,00 mq x 0,20 = 2,40
24	32	1666	620	13,00 mq x 0,20 = 2,60
25	32	1666	621	12,00 mq x 0,20 = 2,40
26	32	1666	622	13,00 mq x 0,20 = 2,60
27	32	1666	625	13,00 mq x 0,20 = 2,60
28	32	1666	626	13,00 mq x 0,20 = 2,60
29	32	1666	627	13,00 mq x 0,20 = 2,60
30	32	1666	628	13,00 mq x 0,20 = 2,60
31	32	1666	629	13,00 mq x 0,20 = 2,60

Metodo del Confronto (MCA)

È stata svolta una ricerca di mercato nell'area oggetto di stima, al fine di individuare compravendite o locazioni recenti di immobili appartenenti al segmento in esame. Dalla ricerca è emersa una disponibilità di spazi di sosta sufficiente a coprire la richiesta dei residenti; non sono stati trovati atti di compravendita di singoli posti auto o posti moto.

In assenza di dati relativi al segmento in esame la stima è stata effettuata facendo riferimento al segmento delle abitazioni recenti di medio taglio, determinando il prezzo marginale delle aree a parcheggio come prodotto tra il rapporto mercantile di queste ultime e il prezzo marginale superficie principale delle abitazioni.

Dalla ricerca sono emerse alcune compravendite all'interno del complesso residenziale di cui i beni in esame sono parte, tutte riferite agli ultimi dodici mesi. Le schede relative ai comparabili presi in esame sono disponibili presso lo studio del sottoscritto Esperto Stimatore:

- 1) Comparabile 1 – Via Cocchella, 15 – piano primo
- 2) Comparabile 2 - Via Cocchella, 19 – piano primo

Il metodo MCA prevede la determinazione del valore dell'immobile da stimare (subject) apportando opportuni aggiustamenti ai prezzi di vendita dei comparabili, in funzione dei prezzi marginali delle caratteristiche prese in esame e delle loro differenze quantitative.

E' stato assunto quale subject un appartamento fittizio, con superfici principale e secondarie pari alla media delle rispettive superfici dei comparabili. Questo accorgimento consente di ottenere dei prezzi corretti validi, con una divergenza percentuale tra i due prossima al 2%. Dal valore del subject, ottenuto come media dei prezzi corretti dei comparabili, si ottiene il corrispondente valore unitario, che risulta pari a €/mq 2.129,36.

Valore di stima

Il valore delle singole unità è dato dal prodotto del valore unitario dell'appartamento fittizio per l'indice mercantile, rispettivamente dei posti moto e dei posti auto. Il valore di stima è il valore arrotondato, che risulta di € 1.000 per i posti moto e di € 5.500 per i posti auto coperti/scoperti (questi ultimi sono stati assunti tutti uguali).

Unità	Foglio	Part	Sub	Valore	Valore arrotondato
1	32	1665	927	€ 958,21	€ 1.000,00
2	32	1665	928	€ 958,21	€ 1.000,00
3	32	1665	929	€ 958,21	€ 1.000,00
4	32	1665	930	€ 958,21	€ 1.000,00
5	32	1665	931	€ 958,21	€ 1.000,00
6	32	1665	932	€ 958,21	€ 1.000,00
7	32	1665	933	€ 958,21	€ 1.000,00
8	32	1665	934	€ 958,21	€ 1.000,00
9	32	1665	935	€ 958,21	€ 1.000,00
10	32	1665	944	€ 6.813,85	€ 5.500,00
11	32	1665	949	€ 6.813,85	€ 5.500,00
12	32	1665	953	€ 6.813,85	€ 5.500,00
13	32	1665	954	€ 6.813,85	€ 5.500,00
14	32	1665	956	€ 6.813,85	€ 5.500,00
15	32	1666	604	€ 5.536,33	€ 5.500,00
16	32	1666	605	€ 5.536,33	€ 5.500,00
17	32	1666	607	€ 5.536,33	€ 5.500,00
18	32	1666	608	€ 5.536,33	€ 5.500,00
19	32	1666	609	€ 5.536,33	€ 5.500,00
20	32	1666	610	€ 5.536,33	€ 5.500,00
21	32	1666	611	€ 5.536,33	€ 5.500,00
22	32	1666	612	€ 5.536,33	€ 5.500,00
23	32	1666	619	€ 5.111,48	€ 5.500,00
24	32	1666	620	€ 5.536,33	€ 5.500,00
25	32	1666	621	€ 5.536,33	€ 5.500,00
26	32	1666	622	€ 5.536,33	€ 5.500,00
27	32	1666	625	€ 5.536,33	€ 5.500,00
28	32	1666	626	€ 5.536,33	€ 5.500,00
29	32	1666	627	€ 5.536,33	€ 5.500,00
30	32	1666	628	€ 5.536,33	€ 5.500,00
31	32	1666	629	€ 5.536,33	€ 5.500,00
					€ 130.000,00

Il valore complessivo del compendio è pari a:

€ 130.000,00

9 Vincoli e formalità

Non è stata accertata la presenza di ulteriori vincoli e formalità gravanti sui beni.

10 Fascicolo allegati

1. Visure, estratto di mappa ed elaborati planimetrici;
2. Calcolo valore unitario con il metodo MCA;
3. Quotazioni O.M.I.

Livorno, 25 Febbraio 2021

L'Esperto

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LIVORNO

Ufficio del Giudice di Pace di Livorno

N. 682/21 V.
Cron. 1327/21

L'anno 2021 il giorno 9 del mese di marzo, nel Tribunale/Ufficio del Giudice di Pace di Livorno, davanti al sottoscritto Funzionario giudiziario, è personalmente comparso [REDACTED]

[REDACTED],

residente in [REDACTED]

identificato con documento [REDACTED],

e chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede.

comparsa presta il giuramento di rito.

C.S. [REDACTED]

Il Funzionario



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Antonella Giannini



ASTE
GIUDIZIARIE.it