



TEKPRO Associati

Ing. Claudio Spinelli – Geom. Fabrizio Spinelli
via Aurelia 550/A, 57016 Castiglioncello (Livorno) - tel. 0586 753580 - fax 0586 752544

TRIBUNALE DI LIVORNO

UFFICIO ESECUZIONI

Esecuzione Promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Contro

**PARI SRL in Liquidazione in PLRPT
IVANO CIABATTINI**

PROCEDIMENTO N°17/2025

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1) Descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali

Unità posta in Comune di Livorno Via Ginori n.9

Catasto Urbano

Foglio 25

Part.1632

Sub.603

Cat.D/8

Rendita € 5.340,00

2) Valore di stima

€ 312.480,00

3) Prezzo base asta

€ 280.000,00



TEKPRO Associati

Ing. Claudio Spinelli - Geom. Fabrizio Spinelli
via Aurelia 550/A, 57016 Castiglioncello (Livorno) - tel. 0586 753580 - fax 0586 752544

TRIBUNALE DI LIVORNO
UFFICIO ESECUZIONI

Esecuzione Promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Contro

PARI SRL in Liquidazione PLRPT
IVANO CIABATTINI

Procedimento: **N°17/2025**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Simona Capurso**

Esperto Estimatore: **Geom. Fabrizio Spinelli**

Udienza fissata: **16/10/2025**

Ore: **10:10**

1) Premessa

Il Sottoscritto Geom. Fabrizio Spinelli nato a Rosignano M.mo il 7/10/64 residente a Rosignano Solvay (Li) Via Marsala n.5, con Studio in Castiglioncello (Li) Via Aurelia n.550/A, iscritto all'Albo dei Geometri al n.813, ha ricevuto incarico di effettuare la stima dell'immobile ed adempiere secondo quanto descritto nel Decreto di Nomina.

Il Sottoscritto esperto stimatore ha effettuato le seguenti operazioni:

- Accesso in data 06/05/2025 e 12/09/2025 presso immobile oggetto di stima;
- Accesso al Comune di Livorno Ufficio Urbanistica per reperimento documentazione;
- Acquisizione planimetria catastale e visura;
- Accessi telematici alla Conservatoria dei Registri Immobiliari per visure;
- Accessi telematici alla Conservatoria dei Registri Immobiliari per individuazione dei beni comparabili.

2) Verifica completezza documentazione di cui all'Art.567 2° Comma Codice Civile

Il creditore ha depositato la Certificazione Notarile ai sensi dell'Art.567 c.p.c., redatta dal Notaio Candore Carmelo in data 30/01/2025.

3) Identificazione del Bene e descrizione

Locale commerciale posto in Livorno Via Ginori n.9, posto al piano terra, piano soppalco e piano seminterrato, collegati tra loro da scala interna e da ascensore (piano terra, piano seminterrato).

L'unità è adibita a negozio di abbigliamento e si presenta in buono stato di conservazione.

L'unità ha infissi esterni in ferro, pavimenti in parte in ceramica e in parte in resina, le pareti sono parzialmente verniciate e parzialmente in pietra a vista.

L'unità è dotata di impianto di climatizzazione canalizzata e dotata di impianto elettrico trifase con magnetotermici.

Si allega documentazione fotografica **(V.d.s. Allegato n.1)**

Si evidenzia che l'attuale affittuario (Soc. Susi Sas) riferisce che periodicamente avvengono delle infiltrazioni di acqua meteorica in un punto al piano seminterrato.

Si precisa che all'attuale ingresso principale del negozio è attiguo un locale che risulta non essere di proprietà della Società eseguita ma di proprietà Sig. Miniati ed in affitto alla Soc. SUNI Sas.

Per una migliore individuazione si rimanda **all'Allegato n.2.**



4) Descrizione Catastale

L'unità immobiliare è censita presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Livorno- Territorio, Servizi Catastali al Comune di Livorno e più precisamente:

Catasto Urbano

Foglio 25

Part.1632

Sub.603

Cat.D/8

Rendita € 5.340,00

L'intestazione catastale risulta correttamente intestata all'Esecutato SOC. PARI SRL P.I. 00996960498, proprietà 1/1. Si allega planimetria catastale (**Allegato n.3**) e visura catastale (**Allegato n.4**)

5) Descrizione Urbanistica

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è di vecchissima costruzione anteriore al 1942.

In data 27/10/2023 con la pratica n.85035 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività ai sensi della L.R. 52/99.

In data 17/02/2006 è stata presentata Variante al Comune di Livorno.

6) Conformità Urbanistica

Dai rilievi effettuati l'unità immobiliare risulta conforme.

7) Provenienza

L'unità oggetto di stima è pervenuta all'attuale proprietaria (esecutato) a seguito di Atto di compravendita Not. Miccoli del 12/12/1995 Rep.27933 Registrato 2/1/1996 n°13.

7.1) Trascrizioni e Iscrizioni

Sulla base della documentazione ipotecaria esaminata, risultano sui beni in oggetto le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni:

a) TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/12/1995

Registro Particolare 8872 Registro Generale 13857

Notaio Miccoli Mario Repertorio 27933 del 12/12/1995

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

b) ISCRIZIONE CONTRO del 14/12/1995

Registro Particolare 2633 Registro Generale 13858

Notaio Miccoli Mario Repertorio 27933 del 12/12/1995

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Cambiali

c) ISCRIZIONE CONTRO del 27/05/1996

Registro Particolare 1009 Registro Generale 6170



Notaio Miccoli Mario Repertorio 28390 del 24/05/1996
IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Condizionato

d) ISCRIZIONE CONTRO del 12/10/2004

Registro Particolare 4785 Registro Generale 18771
Servizio Riscossione Tributi Conc. Livorno Repertorio 3254 del 8/10/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR
602/73 E D.LGS.46/98

e) ISCRIZIONE CONTRO del 18/11/2004

Registro Particolare 5801 Registro Generale 21745
Notaio Miccoli Mario Repertorio 38938/18115 del 15/11/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento

f) ISCRIZIONE CONTRO del 31/01/2006

Registro Particolare 477 Registro Generale 2364
Servizio Riscossione Tributi Conc. Livorno Repertorio 17943 del 19/01/2006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR
602/73 E D.LGS.46/98

g) ISCRIZIONE CONTRO del 08/08/2006

Registro Particolare 4388 Registro Generale 18251
Servizio Riscossione Tributi Conc. Livorno Repertorio 20860 del 20/07/2006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR
602/73 E D.LGS.46/98

h) ISCRIZIONE CONTRO del 04/02/2011

Registro Particolare 415 Registro Generale 1896
Notaio Cavallini Marta Repertorio 476354/29400 del 01/02/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Fondinario

i) ISCRIZIONE CONTRO del 10/10/2014

Registro Particolare 2004 Registro Generale 12311
EQUITALIA CENTRO SPA Repertorio 474/6114 del 03/10/2014
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (Art.77 del DPR N.602 del 1973)

l) ISCRIZIONE CONTRO del 15/03/2023

Registro Particolare 632 Registro Generale 4624
AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Repertorio 1724/6123 del 14/03/2023
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

m) TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2025

Registro Particolare 214 Registro Generale 274
TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 5629/2024 del 20/12/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

8) Valore di stima dei beni

L'unità è posta in zona centrale a pochi metri dalla Piazza Cavour, zona molto appetibile da un punto di vista commerciale.

La ricerca di mercato ha permesso di individuare tre compravendite di immobili simili, ubicati in prossimità del bene.

La stesura, svolta con il metodo del Confronto di Mercato (MCA), è stata effettuata sulla base degli immobili simili comparabili.

Le schede dei comparabili sono allegate alla Perizia (V.d.s. Allegato n.5).

Il calcolo delle superfici commerciali è stato poi suddiviso per la destinazione d'uso dei locali.

Fondo Commerciale

a) Piano Terra: Mq.64,22

Mq.43,33 superficie per vendita (Altezza mt.4,53)

Mq.20,89 superficie occupata da scala, ascensore (Altezza mt.2,40)

b) Piano Soppalco: Mq.46,80 (Altezza mt.2,00)

Mq.46,80 uso ripostiglio

c) Piano Seminterrato: Mq.345,44

Mq.97,52 superficie vendita (Altezza mt.2,84)

Mq.247,92 superficie magazzini, ripostigli, locale tecnico

Applicando i coefficienti di correzione per piano, luminosità e di destinazione, si ottiene:

a) Piano Terra:

Superficie vendita mq.43,33x1,00 = mq.43,00

Superficie mq.20,89x0,5 = mq.10,00

b) Piano Soppalco:

Superficie mq.46,30x0,5 = mq.23,00

c) Piano Seminterrato:

Superficie vendita mq.97,52x0,75 = mq.73,00

Superficie accessori mq.247,92x0,40 = mq.99,00

TOT. Mq.248,00

(Valori arrotondati per difetto)

Si precisa che l'illuminazione ed areazione dell'intero piano seminterrato è pressoché assente.

Applicando una media dei valori dei beni comparabili, e' stato ottenuto un valore medio a metro quadro pari ad **€ 1.260,00**.

Pertanto il valore risulta: mq. 248,00 x € 1.260,00 = **€ 312.480,00**



9) Prezzo base d'asta

Tenendo conto dei tempi di pignoramento, del prezzo per i beni aggiudicati all'asta giudiziaria e di tutti i vincoli e difficoltà comuni a tale tipo di procedura, viene proposto un valore a base d'asta ridotto al 10% rispetto al valore di stima;

Pertanto il prezzo a base d'asta proposto, risulta pari a:

€ 312.480,00 x 0,90 = € **280.000,00** (VAE) valore arrotondato per difetto

*VAE Valore arrotondato per eccesso

*VAD Valore arrotondato per difetto

10) Possibilità di divisione dei beni

L'unità non è divisibile avendo unico ingresso e posta su più piani.

11) Situazione Giudiziaria

L'immobile risulta occupato dalla SOC. SUNI Sas di Pensabene Susanna e Ciabattini Nicola P.I. 01838320495 con Contratto di Locazione commerciale datato 1/10/2016 per anni +6, Registrato alla Agenzia delle Entrate di Livorno il 24/11/2016 n.7829 **(V.d.s. Allegato n.6)**

12) Denuncia di Variazione Catastale

Non deve essere presentata domanda di Variazione Catastale in quanto conforme.

13) Vincoli e formalità

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

14) Eventuali spese condominiali

Ad oggi risultano € 193,44 da pagare **(V.d.s. Allegato n.7)**

15) Imposta di Registro

Trattasi di bene posseduto da persona giuridica, la vendita è soggetta ad IVA.

16) Osservazioni

In riferimento alle osservazioni pervenute dall'Avv. Zanotti (V.d.s. Allegato n.9) il Sottoscritto procede ad accertare le congruità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato per gli effetti dell'art.2923 cc; III Comma.

Verifica congruità del canone

Per determinare il valore di locazione di un fondo commerciale si usano principalmente due metodi: comparativo e reddituale.

Il comparativo si basa sul confronto del canone del locale con quello di immobili simili nella stessa zona, mentre il metodo reddituale calcola il valore basandosi sulla capacità dell'immobile di generare reddito nel tempo, applicando formule come il rapporto tra canone annuo e un tasso di capitalizzazione.



1) Metodo comparativo (o di mercato)

Si basa sulla indicazione delle Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) o su comparabili documenti.

Valore = Sup. commerciale x €/Mq. OMI x (coefficiente di mercato 1±)

Trattasi di un fondo molto particolare al di fuori degli standard, vista anche la sua distribuzione interna; non riuscendo ad avere quindi dei comparabili documentati si ritiene di fare verifica utilizzando valori OMI della zona.

Valore = Sup. commerciale Mq.248 x € 8.2/Mq. x 0.6 coefficiente di merito, attribuito dal Sottoscritto in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo commerciale.

Valore ottenuto € 1.200,00/mese (Valore arrotondato per difetto) oltre Oneri di Legge.

1) Metodo reddituale (o finanziario)

Valore = Canone annuo lordo/Tasso di capitalizzazione

Avendo determinato il valore risulta che il canone annuo lordo è determinato dal Valore diviso il tasso di capitalizzazione.

Pertanto:

Canone = Valore € 312.480,00 x 6% (tasso di capitalizzazione medio)

Valore ottenuto = € 1.500,00 (Valore arrotondato per difetto)/Mese, oltre Oneri di Legge

Applicando una media tra i Valori ottenuti, il Sottoscritto ritiene che il canone annuo congruo possa essere di € 16.200,00 (€ 1.500,00 + € 1.200,00 : 2 x 12)

Dalla verifica dell'attuale contratto di locazione risulta che originariamente l'affitto annuo era stabilito in € 10.800,00 oltre Iva ma oggi aggiornato con coefficienti ISTAT risulta € 13.944,00 oltre Iva.

Premesso quanto sopra il canone attuale non risulta congruo essendo quello da Contratto di Locazione di € 13.944,00 oltre oneri e quello calcolato (media tra comparativo e reddituale) di **€ 16.200,00** oltre Oneri di Legge.

Castiglioncello, 08/10/2025

Perito Estimatore

Geom. Fabrizio Spinelli

FIRMATO DIGITALMENTE
ai sensi dell'Art.21-Comma2-D.Lgs.82/2005

ALLEGATI:

- 1) Documentazione Fotografica
- 2) Copia elaborato grafico
- 3) Planimetria catastale
- 4) Visura catastale
- 5) Scheda Beni Comparabili
- 6) Contratto di Locazione commerciale
- 7) Spese Condominiali
- 8) Visura Storica
- 9) Osservazioni Avv. Zanotti

