

TRIBUNALE DI LIVORNO
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.1943/1998

contro:

INCARICO DEL	06/06/2019
DATA PREVISTA PER IL DEPOSITO RELAZIONE PERITALE:	15/07/2019
DATA PREVISTA DI VENDITA:	22/07/2019

Oggetto: NOTA INTEGRATIVA

La necessità della presente nota integrativa a quanto già depositato agli atti, in risposta ai quesiti formulati con l'incarico del 06 giugno u.s., trae origine dalle più recenti indicazioni, poste all'evidenza del CTU solo successivamente al predetto deposito, relative all'esito della sentenza di primo grado n.939/2011 con la quale il Tribunale di Livorno ha dichiarato risolto il contratto di comodato n.2060 serie 3 stipulato per l'immobile di Via Lamarmora 15, nonché successiva sentenza di conferma n.583/2013 della Corte di Appello di Firenze. A motivo della presenza del contratto di comodato, tacitamente rinnovato ogni nove anni e prossima scadenza al 01/03/2023, si ricorda, era stato applicato un abbattimento al valore di stima dei beni compresi nel lotto n.3, determinato scontando all'attualità gli affitti non percepibili dalla data attuale fino alla scadenza del contratto medesimo.

Alla luce di quanto sopra, però, non essendo tale comodato opponibile ed essendo lecito presupporre un'immediata liberazione dell'immobile interessato (*V motivo d'appello e relativa risposta - vedi sentenza n.583/13 della Corte di Appello di Firenze*), si è ritenuto doveroso procedere alla rettifica del valore di stima relativo al suddetto lotto n.3, eliminando tale componente detrattiva, da ritenere, pertanto, indebita.

LOTTO N.3 - VALORE DI MERCATO CORRETTO

Dal valore mercato del bene aggiornato all'attualità (per tenere conto delle avvenute ed inevitabili fluttuazioni di mercato nell'area, nonché dell'ulteriore vetustà nel frattempo

maturata), calcolato pari a €.294.152,16, è necessario detrarre i costi necessari all'allineamento catastale (€.500,00), al pagamento degli oneri comunali non ancora corrisposti (€.8.764,44) nonché alla quota-parte millesimale dovuta per i necessari interventi manutentivi (€.11.098,434). Sulla base di quanto sopra la somma €.294.152,16 - (500,00 + € 8.764,44 + € 11.098,44) = €.273.789,28,97, arrotondata a

€.274.000,00

(diconsi euro duecentosettantaquattromila/00) rappresenta il più probabile valore di mercato corrente del bene.

LOTTO N.3 - VALORE BASE D'ASTA CORRETTO

La somma pari a €.294.152,16 x 0,85 - (€ 500,00 + € 8.764,44 + € 11.098,44)= € 229.666.46 arrotondata a

€.230.000,00

(diconsi euro duecentotrentamila/00) rappresenta il valore da porre a base d'asta per il bene.

PROSPETTO RIASSUNTIVO

Per maggiore chiarezza, nella tabella che segue sono riassunti tutti i valori di stima aggiornati all'attualità (risposta al quesito n.1), sia per il lotto n.1 e lotto n.2, rimasti invariati, che per il lotto n.3, qui debitamente corretto (evidenziato in giallo)

AGGIORNAMENTO VALORI DI STIMA

	Valore di mercato	Valore a Base d'asta
Lotto n.1 (P.2°)	€.90.000,00	€.76.000,00
Lotto n.2 (P.1°)	€.238.000,00	€.201.000,00
Lotto n.3 (P.T.)	€.274.000,00	€.230.000,00