

TRIBUNALE DI LIVORNO
Sezione Fallimentare Ufficio di Livorno**GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELISA PINNA**
(NUOVO GD DAL 17.09.2025)

Procedura Fallimentare n° 02/2024

- contro:
- Curatore del fallimento: Dott. Michele Lorenzini
- Esperto Stimatore: Geom. Roberta Conte
- Data Decreto di nomina: 03/10/2024

PERIZIA IN SOSTITUZIONE DELLA PRECEDENTE DEPOSITATA IN DATA 24 LUGLIO 2025

A seguito di aggiornamenti e di verifiche effettuate con il Curatore Dott. Michele Lorenzini relativamente alla gestione di incasso delle locazioni di alcuni immobili posti nel Comune di Bibbona (LI), raffrontate con la dichiarazione del 24/01/2025 dell'Agenzia delle Entrate, la scrivente consegna la nuova perizia estimativa che sostituisce la precedente depositata in data 25 luglio 2025.

Le indicazioni, e gli omissis riportati in colore blu sono stati inseriti direttamente dalla curatela.

LOTTO DUE DI DIECI -

Piena proprietà di capannone commerciale, posto nel Comune di Bibbona (LI), in via Pertini n.1, piano terra e seminterrato.

PROSPETTO RIASSUNTIVO**LOTTO 2/10** Comune di Bibbona (LI) via Pertini n. 1**1. ALTRI CONTITOLARI DEL DIRITTO SUL BENE COLPITO**

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	Scegliere

**Geom. Roberta Conte**

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale Di Livorno – Fall 02/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. PRESENZA DI SEQUESTRI PENALI

Sono presenti sequestri in sede penale	NO
--	----

3. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO FUSIONE DI SOCIETA'					
dal	A favore di					
14/12/2000	notaio	DOTT. MAURO CRISTIANI	data	14/12/2000	repertorio	93396
al	TRASCRIZIONE					
18/01/2013	Ufficio	VOLTERRA	data	10/01/2001	n. particolare	157

4.

Periodo	ATTO ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI					
dal	A favore di					
18/01/2013	notaio	DOTT.SSA ANNA ALTERIO	data	18/01/2013	repertorio	81795/17369
al	TRASCRIZIONE					
27/06/2025	Ufficio	VOLTERRA	data	28/01/2013	n. particolare	483

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Modifiche interne ed esterne

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO
---	----

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

7. ESISTENZA DIRITTO DI PRELAZIONE

Sono presenti i presupposti per l'esercizio del diritto ai sensi dell'art. 9 D.L.vo 122/2005	NO
--	----

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	SI
-----------------------------	----

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Contratto di locazione	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	30/01/2015
	Data scadenza	31/12/2032
	Data trascrizione (se ultranovennale)	



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Importo canone mensile iniziale	€ 1.250,94
---------------------------------	------------

Il canone (se presente) è congruo	SI	Il titolo è opponibile alla procedura	SI
-----------------------------------	----	---------------------------------------	----

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Capannone commerciale con piazzale

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 211.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 2.000,00
Debiti condominiali	-
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Valore di mercato arrotondato	€ 209.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 190.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 2.000,00
Debiti condominiali	-
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Prezzo base d'asta arrotondato	€ 188.000,00

11. BENE ACQUISITO ALLA MASSA PER QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura	Scegliere un
---	--------------

Premessa:

Il Dott. Michele Lorenzini, Curatore del Fallimento in epigrafe, trasmetteva il conferimento di incarico autorizzato, in data 03/10/2024 dal Giudice Delegato [Dott.ssa Elisa PINNA](#), alla sottoscritta Geom. Conte Roberta, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n. 864, in qualità di Perito Esperto Stimatore, per la valutazione dei beni immobili facenti parte della procedura fallimentare della “ ”.

Alla presenza del Curatore, in data 23/10/2025, 30/10/2024, 20/01/2025, 23/01/2025, 05/02/2025 e 05/04/2025 venivano effettuati i sopralluoghi al fine dei rilievi metrici e fotografici (ALL. 2 e 3).

Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Venivano effettuate le previste verifiche tecniche presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno, Volterra, Portoferraio, Prato e Piacenza e presso il Comune di Bibbona (LI), di Porto Azzurro (LI), di Livorno, di Prato e di Piacenza.

In qualità di perito estimatore la scrivente provvedeva alla redazione della relazione di stima dalla quale risultava:

- l'identificazione dei beni, dei dati catastali (**ALL. 4**);
- la descrizione tecnica del bene;
- la cronologia delle iscrizioni e delle trascrizioni (**ALL. 5**);
- la verifica della regolarità edilizia e urbanistica basandosi sulla documentazione in atti e quella prodotta dal Comune di Livorno, di Bibbona, di Porto Azzurro, di Prato e di Piacenza (**ALL. 6**);

La documentazione e le informazioni venivano raccolte attraverso:

- l'Agenzia del Territorio, l'Ufficio Provinciale di Livorno, di Prato e di Piacenza
- la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, di Volterra (PI), di Portoferraio (LI), di Pisa, di Prato e di Piacenza;
- la documentazione in atti;
- i sopralluoghi sulle proprietà oggetto di stima;
- le indagini dei prezzi correnti sugli immobili di pari tipologia, nelle località specifiche e nelle zone limitrofe;

LOTTO 2 di 10 Bibbona (LI), in via Pertini n.1

E' costituito da un capannone a destinazione commerciale facente parte di un complesso costituito da più immobili. E' posto a Bibbona (LI), in via Pertini n.1, in una zona a destinazione artigianale-industriale-commerciale denominata "Mannaione".

Posizione Giuridica

Identificazione dei dati catastali e dei confini:



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno, al Comune di Bibbona, le unità immobiliari sono censite al **(ALL. 4)**:

- Fg 8, part. 136 Sub. 604, Cat. D/8, R.C. € 2.851,80

Attuale intestatario:

-

L'intestazione catastale è corretta.

Le planimetrie catastali NON sono conformi allo stato di fatto

Confini

Sud - fg, 8 part 136, sub 602

Est - fg, 8 part 136, sub 601

Nord - via Pertini

Ovest - fg, 8 part 137

Stato di possesso dell'immobile:

L'unità immobiliare è di proprietà di

Tali diritti hanno origine dal contratto di trasformazione di società, in data 1/01/2013, redatto dal Notaio Dott.ssa Alterio Anna, repertorio 81795/17369 del 18/01/2013 e trascritto a Livorno il 28/01/2013 - Registro Particolare 814, Registro Generale 1418.

Cronologia trascrizioni ed iscrizioni:

Dalle visure ipotecarie effettuate in data 27/06/2025, effettuate presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia dell'Entrate di Livorno - Servizio Immobiliare di Volterra (PI) risultano gravare le seguenti iscrizioni e trascrizioni **(ALL. 5)**:

1. TRASCRIZIONE del 10/01/2001 - Registro Particolare 157 Registro Generale 217
Pubblico ufficiale Dott. Cristiani Mauro Repertorio 93396 del 14/12/2000 atto tra vivi -
fusione di società per incorporazione;



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. ISCRIZIONE del 21/09/2011 - Registro Particolare 1257 Registro Generale 6822
Pubblico ufficiale Dott.ssa Alterio Anna Repertorio 80885/16748 del 13/09/2011 ipoteca
volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
3. TRASCRIZIONE del 28/01/2013 - Registro Particolare 483 Registro Generale 652
Pubblico Ufficiale Dott.ssa Alterio Anna Repertorio 81795/17369 del 18/01/2013 atto tra
vivi - trasformazione di società;
4. ISCRIZIONE del 18/11/2019 - Registro Particolare 1390 Registro Generale 9715
Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 50/2019 del 09/01/2019, ipoteca giudiziale
derivante da decreto ingiuntivo.
5. TRASCRIZIONE del 24/05/2021 - Registro Particolare 3269 Registro Generale 4431.
Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 2/2020 del 27/01/2021, atto giudiziario
- decreto di ammissione concordato preventivo
6. TRASCRIZIONE del 27/03/2024 - Registro Particolare 1978 Registro Generale 2565.
Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 32/2023 del 26/01/2024, atto
giudiziario - decreto di ammissione concordato preventivo;
7. TRASCRIZIONE del 15/10/2024 - Registro Particolare 6578 Registro Generale 8626.
Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 2/2024 del 13/09/2024, atto giudiziario
- sentenza dichiarativa di fallimento.

Descrizione immobile:

L'unità immobiliare si trova nel Comune di Bibbona (LI), in via Sandro Pertini n. 1, nella località "la California", in una zona prettamente a destinazione artigianale - industriale - commerciale denominata "Mannaione" la quale ha una buona viabilità carrabile ed è ben collegata con la SS1 variante Aurelia.

Il capannone ha l'ingresso sulla via Sandro Pertini. Esso è suddiviso su due piani al piano terra da ampio locale, con altezza di 6,00 mt, e wc ed anti-wc con altezza di 2,65 mt ed al piano seminterrato da un unico locale a pianta rettangolare con altezza di 2,00 mt. Il capannone ha una struttura portante

prefabbricata in cemento armato precompresso, con tamponatura in pannelli prefabbricati in cemento. La copertura è piana. La pavimentazione è del tipo industriale in cemento nel capannone, mentre nei locali a servizio è in piastrelle di ceramica come il rivestimento. Gli infissi sono in alluminio. Lo stato di manutenzione interno è normale, mentre l'esterno necessita di lavori di manutenzione straordinaria sia in copertura che nei pannelli prefabbricati di tamponamento esterno.

Superfici utili:

capannone commerciale piano terra: mq 228,00;
magazzino piano seminterrato mq 226,00;
vano esterno sotto rampa mq 22,00;
area esterna: mq 210.

Per il calcolo delle superfici commerciali si è tenuto conto delle seguenti percentuali:

Superficie abitabile 100%;
capannone piano interrato 60%;
vano esterno sotto rampa 30%;
area esterna: 10%.

Totale Superficie Commerciale mq 391,20

Conformità urbanistica-edilizia:

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Bibbona (LI) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie (**ALL. 5**):

- pratica edilizia n. 97/91, concessione edilizia n.835 del 04/04/1992;
- pratica edilizia n. 97/91, concessione edilizia n. 855 del 15/04/1992.

Nell'oggetto della valutazione, **emergono difformità tra lo stato reale dei luoghi e quello legittimato**, in particolare per quanto riguarda la realizzazione di una porta di collegamento con il sub 603 (**ALL. 3**).


Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13
Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tale intervento, sebbene risulti attuato, non appare conforme alle disposizioni edilizie vigenti e alla documentazione approvata.

Un elemento significativo da considerare è la rampa di accesso realizzata nel piazzale, la quale è stata legalmente autorizzata con la sanatoria del 2017 associata al sub 603. Questo intervento ha conferito una legittimità parziale all'area, poiché l'utilizzo del vano sottostante alla rampa come deposito non risulta nei titoli edilizi.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Il tutto quale contributo generale della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Dalla documentazione in atti e reperita non si è venuti a conoscenza dell'esistenza del certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) idoneo per lo svolgimento dell'attività nell'unità immobiliare, né se lo stato dell'immobile possa o meno pregiudicare in futuro il rilascio. La determinazione del prezzo base d'asta che andremo ad eseguire successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in sé contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere idoneo l'immobile per il rilascio da parte del Comando dei Vigili del Fuoco territorialmente competente.

Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento del bene è soggetto ad IVA.

Detrazione per oneri condominiali

Il bene non fa parte di un condominio.

Cause ostative alla vendita

Nessuna causa ostativa alla vendita.

Stato di occupazione

L'unità immobiliare risulta attualmente occupata, con titolo opponibile (**ALL. 8**).

Congruità del canone di locazione

L'immobile è locato con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Livorno in data 30/01/2015
al numero 716 Serie 3T con scadenza il 31/12/2026 rinnovato fino al 31.12.2032.

Ad oggi vengono regolarmente corrisposti i canoni di locazione di € 1.250,00 oltre aggiornamenti Istat.

Nel rispetto dell'Art. 2923, che stabilisce che il contratto di locazione non è mai opponibile all'acquirente ove abbia un canone inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo, la scrivente ha effettuato ricerche di mercato di locazione di beni simili all'immobile in parola. Non avendo reperito comparabili idonei per la valutazione si ritiene di procedere al calcolo utilizzando i valori OMI delle locazioni che per la zona, la tipologia costruttiva e l'utilizzo a capannone è pari al valore minimo di €/mq 1,70 e valore massimo di €/mq 2,40. La scrivente ritiene idoneo il valore massimo pertanto avremo che il canone di confronto sarà di

€/mq 2,40 x mq 391,20 = € 938,88 mensile

Da ciò si evince che il canone attualmente in essere risulta congruo.

Stima dei beni

Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e l'Accordo Internazionale di vigilanza prudenziale noto con la denominazione breve di "Basilea II". Il rapporto di valutazione mira a stabilire il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, ad esporre il procedimento e ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti. Il rapporto di valutazione è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard ((IVS 2025);
- European Valuation Standards (EVS 2025);
- RICS Valuation–Global Standards (2022 e 2025 in fase di pubblicazione, basati sugli IVS);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018, Edizione Tecnoborsa);
- il Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE)n.648/2012;
- la Direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013, sull'accesso all'attività degli enti creditizi e sulla vigilanza prudenziale sugli enti creditizi e sulle imprese di investimento, che modifica la Direttiva 2002/87/CE e abroga le Direttive 2006/48/CE e 2006/49/CE;
- la Direttiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 4 febbraio 2014 in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica delle Direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del Regolamento (UE)n.1093/2010;
- gli Orientamenti EBA in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti² -Guidelines on loan origination and monitoring - (da ora EBA LOM) pubblicati il 29 maggio 2020;

Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Regolamento (UE) 2024/1623 del Parlamento europeo e del Consiglio del 31 maggio 2024 che modifica il regolamento (UE) n. 575/2013 per quanto concerne i requisiti per il rischio di credito, il rischio di aggiustamento della valutazione del credito, il rischio operativo, il rischio di mercato e l'output floor³.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come:
"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni."

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto e qualsiasi altra imposta associata, escludendo specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione. L'analisi di mercato mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in uno specifico segmento di mercato.

Considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito. Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali ed il prezzo è il risultato della loro interazione. Questo inoltre mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima. Il giudizio di stima messo in atto è basato su un mercato immobiliare a



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

concorrenza monopolista, sui principi dell'ordinarietà e della comparazione con beni aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione.

I dati reperiti dei beni comparabili sono stati rapportati alle caratteristiche tecniche immobiliari del bene da stimare ottenendo così un prezzo marginale. La media dei prezzi corretti ottenuti determina il valore di mercato del bene oggetto di causa.

Per l'immobile oggetto di valutazione NON sono stati trovati atti notarili di vendita, nel segmento di mercato di riferimento con unità immobiliari simili per tipologia di costruzione, che soddisfano le caratteristiche degli immobili con il nostro subject e consentano alla scrivente di procedere al calcolo analitico della comparazione MCA. A tale riscontro la scrivente ha ritenuto di voler procedere alla stima con la metodologia a costo.

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dalla scrivente con procedimento pluriparametrico è quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'Art. 568, Comma II, del c.p.c., come modificato dall'Art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n.132.

Postulati

1. Dati reperiti dalla documentazione in atti e dai rilievi effettuati;
2. Valori dei costi delle opere compiuti, riportati dal bollettino "Tipologie edilizie" redatto dal Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano, edizione DEI tipografia del Genio Civile anno 2024.
3. Rendistato indice generale aprile 2025, fonte Banca d'Italia 3,072%;
4. l'inflazione a maggio 2025, è di 1,7 % secondo le stime preliminari dell'Istat;
5. Euribor a sei mesi 2,069%, fonte il "SOLE 24 ORE.

DETERMINAZIONE UTILE PROMOTORE ATTRAVERSO SAGGIO ATTUALIZZAZIONE (WACC SEMPLIFICATO)			
equity		40%	
Rendistato (Risk free)	3,07%		
Inflazione	1,70%		
R free deflaz		1,37%	
Risk urbanistico		0,00%	
Risk illiquidità		1,00%	
Risk settore		9,00%	
saggio equity		11,37%	
debt		60%	
Euribor 6 m	2,07%		
Inflazione	1,70%		
Euribor delazionato		0,37%	
saggio debt		3,73%	
saggio debt		4,10%	
WACC		7,01%	
Rischio urbanistico			
Intervento in corso		0 - 1%	
rilascio concessione		1 - 2%	
strumento esecutivo approvato		2 - 3%	
strumento urbanist da approvare		3 - 5%	
Rischio specifico iniziativa			
Residenziale		7 - 8%	
terziario		8 - 9%	
commerciale		9 - 10%	
industriale		10 - 11%	
durata intervento anni	2		
Utile promotore	14,51%		

Geom. Roberta C...

Certificato UNI 11558

Tribunale di Livorno

Pubblicazione uffici

commerciale - Aut.

Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ogni pubblicazione o riproduzione a scopo

ASSUNZIONI				
utile promotore - wacc - (%)		14,51%		
incidenza area (%)		17,50%		
COSTI				
costo costruzione	STRUTTURA	superf	costo mq.	totale costi
	capannone h 6,00	228	€ 637,00	€ 145.236,00
	magazzino semint. H 2,00	226	€ 382,20	€ 86.377,20
	sottorampa	22	€ 114,66	
	area esterna	210	€ 63,70	
TOTALE Cc				€ 231.613,20
spese tecniche	percentuale su c.c.	10%		
	progetto	25%	€ 5.790,33	
	impianti	15%	€ 3.474,20	
	strutture	15%	€ 3.474,20	
	sicurezza	7%	€ 1.621,29	
	d.i.	32%	€ 7.411,62	
	accatastamento	3%	€ 694,84	
	conform. + abitabil.	3%	€ 694,84	
	TOTALE St			€ 23.161,32
oneri comunali	urbanizz. Primaria	454	€ 24,757	€ 11.239,68
	urbanizz. Secondaria	454	€ 16,706	€ 7.584,52
	costo costruzione			€ -
TOTALE Oc				€ 18.824,20
SOMMA COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE (Ct)				€ 273.598,72
VALORE AREA				
valore area	rapporto complementare	17,5%		
	costi totali costruzione		€ 273.598,72	
	valore area		€ 66.455,71	€ 66.455,71
UTILE PROMOTORE				
% sui costi sostenuti	costo costruzione	14,51%	€ 33.601,40	
	spese tecniche	14,51%	€ 3.360,14	
	oneri concessori	14,51%	€ 2.730,93	
	valore area	14,51%		
TOTALE Up				€ 39.692,47
VALORE A NUOVO				€ 379.746,90
DEPREZZAMENTO				
deprezzamento lineare	tipo	tipologia	inc.	v.m.
	deter. fisico +	costruzione	70%	80
	obsolec. funz.	finiture	15%	45
	Ineliminabili	impianti	15%	30
	obsolec. funz. elim.	interventi di contenimento energetico		
SOMMA DEPREZZAMENTO				€ 168.485,39
VALORE ATTUALE				
valore a nuovo			€ 379.746,90	
deprezzamento			€ 168.485,39	
				€ 211.261,50
VERIFICHE				
verifica monparametrico		sup. comm. mq.	456,2	€ 463,09
riprova VALORE AREA				€ 66.455,71

Avremo quindi che il valore più probabile di mercato arrotondato è di

€ 211.000,00 (duecentoundicimila/00 euro)

Detrazione per la determinazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale

Il valore di mercato ottenuto è riferito all'immobile conforme urbanisticamente e catastalmente. Nell'immobile in esame, sono state identificate alcune difformità che richiedono un intervento di regolarizzazione. Tra queste, si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare la porta di collegamento con altre unità confinante

La scrivente ritiene che per la futura vendita immobiliare sia necessario provvedere alla chiusura del vano porta sopra indicato. I costi necessari sono quantificati a corpo in

€ 2.000,00 duemila/00euro)

I procedimenti edilizi urbanistici indicati andranno approfonditi con ulteriori verifiche a cura del Tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'assegnazione del bene.

Si precisa che la scrivente non ha effettuato, per il lotto, i rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici e quanto altro non richiesto esplicitamente dal Sig. Giudice.

Detrazione per oneri condominiali

Il bene non fa parte di un condominio.

Stima del valore base d'asta

Il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita*



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Nell'attribuire il valore unitario la sottoscritta ha tenuto conto che il bene oggetto di stima è soggetto a vendita giudiziarie, e non posto sul libero mercato.

Questo comporta che i futuri aggiudicatari potranno prendere visione diretta del bene in esame ma tra l'aggiudicazione, il versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del Decreto di Trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, potrebbe passare parecchio tempo a seconda delle diverse formalità da espletare per l'aggiudicazione del bene stesso. In caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile. Queste limitazioni influiscono certamente sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame. Con l'attuale crisi di mercato e lo stato occupazionale dell'immobile, si potrebbero incontrare ulteriori difficoltà nella vendita e questo potrebbe allungare i tempi di aggiudicazione.

In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. hanno dato vita al progetto "Banca Dati Degli Immobili Aggiudicati", finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalle quale trarre gli elementi per una corretta valutazione del prezzo base d'asta, elemento imprescindibile per ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo e con la maggiore trasparenza, a tutto vantaggio delle persone fisiche e/o giuridiche coinvolte nelle procedure esecutive e concorsuali.

Per avere i dati dei comparabili di riferimento su aggiudicazioni già avvenute, tramite il portale procedure.it di "Aste Giudiziarie Inlinea Spa", la scrivente ha effettuato le verifiche necessarie per l'individuazione dei dati relativi alle vendite forzate (individuali e concorsuali) di beni simili a quelli oggetto del procedimento esecutivo.

Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per i beni oggetto di studio non sono è stato reperito alcun dato utile al calcolo del valore base di asta.

Per i motivi sopra esposti si è ritenuto opportuno applicare i parametri riportati nella sottostante tabella al fine di ottenere un deprezzamento su base analitica

PRODUTTIVA/COMMERCIALE							
valore di mercato		€	211.000,00				
saggio capit. annuo			5,30%		saggio fruttuosità OMI (media)		
incidenza area			50,00%		il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7		
analisi estimativa	% annua			mesi			
variazione mercato	1,50%	€	2.095,63	8	intervallo data stima e aggiudicazione		
quota ammortam.	1,50%	€	1.571,72	12	intervallo tra stima e presa in possesso		
mancato reddito *	3,71%	€	1.283,01	2	intervallo tra DT e presa in possesso (incide se libero o occupato)		
mancato guadagno	3,71%	€	1.924,52	3	intervallo tra aggiudicazione e DT		
rischio assunto	8,0%	€	14.933,38	11	rischio ad 1 anno (valutare anche secondo la destinazione e vetustà)		
		€	21.808,26				
		€	189.191,74				
					la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorporando il valore del terreno attraverso		
			10,34%				

Da ciò si evince che il valore d'asta a lordo delle spese arrotondato è di

€ 190.000,00 (centonovantamila/00)

Il prezzo base d'asta è pari a € 188.000,00 come riportato nella tabella riepilogativa finale

La scrivente ritenendo di aver svolto l'incarico affidatogli rimane a disposizione della S.V. III.ma per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti.

Livorno, lì 18 luglio 2025

L'Esperto Stimatore

(Geom. Roberta Conte)

ALLEGATI:

1. Nomina;

Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



2. Rilievo fotografico;
3. Schemi planimetrici;
4. Documentazione catastale;
5. Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari;
6. Documentazione comunale;
7. Estratti contabili condominiali;
8. Documentazione situazione locativa.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Tribunale di Livorno - Fall. 02/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

