

TRIBUNALE DI LIVORNO

Fallimento n. 3/2023 della

“XXX S.r.l.”

Giudice Delegato: Dott. Gianmarco Marinai

Curatore: Dott. Simone Morfini

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

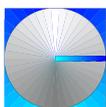
Il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, con studio a Lorenzana (PI) in Via L'Annunziata n. 13, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995 ed all'Albo dei CTU del Tribunale, Valutatore Europeo Qualificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/15 e Certificato UNI 11558:2014 di Livello Avanzato con il n. ICK/SC002 VIPRO/0288-2018, indirizzo di posta elettronica certificata gianluca.catarzi@geopec.it, ad evasione dell'incarico ricevuto dal Curatore Dott. Simone Morfini, di redigere una perizia di stima degli immobili della “XXX S.r.l.” con sede a Livorno in Via XXX, codice fiscale XXX, dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi ed accertamenti espone la seguente relazione.

Pag. 1

INCARICO, LIMITI ED ASSUNZIONI

Il presente rapporto di valutazione sarà redatto inserendo le informazioni previste dalla Norma UNI 11612, con i seguenti limiti ed assunzioni:

- descrizione sommaria del bene, con esonero alla misurazione diretta dell'immobile e della verifica del posizionamento plani-volumetrico del fabbricato all'interno del lotto, con indicazione delle superfici ricavate da elaborati grafici e parzialmente verificate sul posto;
- esonero dell'accertamento della proprietà dei beni e della verifica di gravami ipotecari;
- esonero da ispezionare internamente l'immobile, pertanto lo stato di manutenzione sarà desunto dalle informazioni fornite e riportate nell'originario rapporto di valutazione e dall'ulteriore documentazione prodotta dal committente;
- esonero dall'attività di controllo della documentazione relativa alla legittimità urbanistica, e pertanto la valutazione sarà eseguita nell'ipotesi che l'immobile sia liberamente commerciabile, assumendo pertanto che non vi siano elementi pregiudizievoli che possano incidere sulla stima, con l'eccezione di quanto sarà possibile evincere dalla documentazione eventualmente fornita



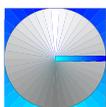
dal committente;

- esonero dal rilevamento dell'inquinamento acustico;
- esonero dalla verifica della presenza di amianto ed altre contaminazioni ambientali;
- esonero dalla verifica della presenza o e/o validità dell'eventuale certificato di prevenzione incendi riferito a parti esclusive e condominiali;
- esonero dalla verifica di conformità, rispondenza o funzionamento della dotazione impiantistica;
- esonero della verifica di idoneità strutturale;
- determinazione del più probabile "Valore di Mercato" dei beni in conformità degli standards di valutazione, da intendersi come "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."
- il giudizio di commerciabilità del bene è dato dallo scrivente sulla base delle norme di Legge in vigore, come esplicate dalla sentenza della Corte di Cassazione Civile a Sezioni unite n. 8230 del 22.03.2019.

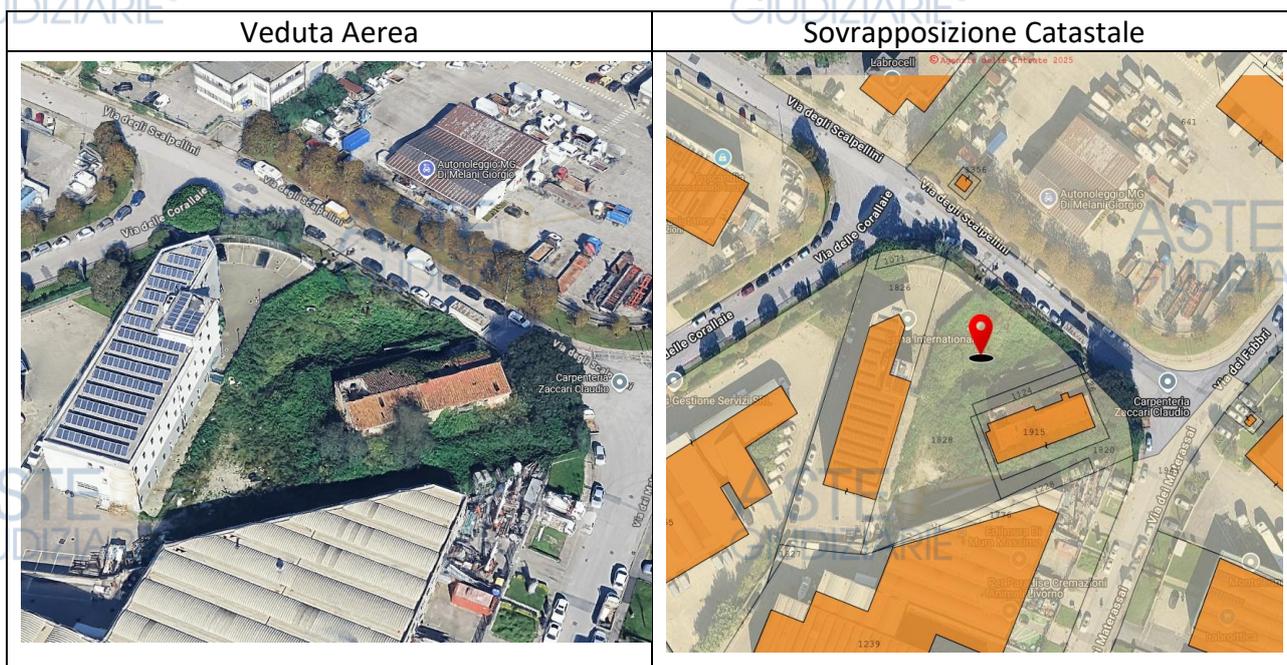
RELAZIONE

OGGETTO DELLA PERIZIA

Appezamento di terreno edificabile in Livorno, Via degli Scalpellini.....	3
Accertamento della Proprietà.....	3
Identificazione Catastale e Confini	4
Descrizione della Zona	4
Descrizione Dei Beni	4
Disponibilità del Bene	5
Situazione Urbanistica	6
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo	7
Iscrizioni e Trascrizioni.....	7
Altre Precisazioni	8
Valore di Mercato dei Beni	8
Valore a Base d'Asta	11



Appezamento di terreno edificabile in Livorno, Via degli Scalpellini



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

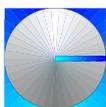
Il bene è pervenuto alla XXX S.r.l. per acquisto fattone dalla XXX Società a Responsabilità Limitata con atto rogato dal Notaio Gloria Brugnoli in data 31.12.2013 rep. 708 racc. 509, trascritto a Livorno l'8.1.2014 part. 149. Pag. 3

Alla XXX Società a Responsabilità Limitata i beni erano così pervenuti:

- quanto alle particelle 1019 e 1123 (dalle quali derivano la particella 1820 sub. 601 e parte della particella 1828 sub. 601), per acquisto dalla XXX S.r.l. con atto rogato dal Notaio Gloria Brugnoli in data 25.11.2003 rep. 50220 racc. 10006, trascritto a Livorno il 27.11.2003 part. 11825;
- quanto alla particella 553 unita alla 580 (dalla quale deriva parte la particella 1828 sub. 601), per acquisto dalla XXX – S.a.s. con atto rogato dal Notaio Gloria Brugnoli in data 28.11.2005 rep. 54981 racc. 13232, trascritto a Livorno il 29.11.2005 part. 12521;
- quanto alla particella 1776, per permuta con la XXX S.r.l. con atto rogato dal Notaio Gloria Brugnoli in data 13.4.2007 rep. 57946 racc. 15290, trascritto a Livorno il 17.4.2007 part. 4099.

Dalla lettura dell'atto di provenienza si rileva che:

- l'area è interessata da atto d'obbligo edilizio che autorizza il confinante alla costruzione sul confine rogato dal Notaio Gloria Brugnoli in data 19.4.2005 rep. 53637 trascritto a Livorno il 5.5.2005 part. 4697;
- con atto Notaio Bianca Corrias del 22.12.2010 rep. 31135 racc. 13285 trascritto a Livorno il



24.12.2010 part. 13720, è costituita una servitù perpetua di passo pedonale a favore dei sub. 602, 603, 604 e 605 della particella 1826 del foglio 11 a carico del sub. 601 della particella 1828 del foglio 11 lungo il fronte sud-est di ciascuna unità immobiliare al piano terra per consentire il raggiungimento dell'area pertinenziale a comune identificata dalla particella 1826 sub.617.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

LOTTO PRINCIPALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno il bene, intestato alla XXX S.r.l., è così individuato:

- **Foglio 11 mappale 1820 sub. 601**, categoria F/1 di mq. 210;
- **Foglio 11 mappale 1828 sub. 601**, categoria F/1 di mq. 2.340.

Confini: Via degli Scarpellini, XXX S.r.l., Condominio
Via delle Corallaie n. 1, XXX S.p.A, salvo se altri.

PARTICELLA RESIDUALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno il bene, intestato alla XXX S.r.l., è così individuato:

- **Foglio 11 mappale 1776**, categoria F/1 di mq. 52.

Confini: XXX S.r.l., XXX S.r.l., XXX, XXX S.r.l., salvo se altri.

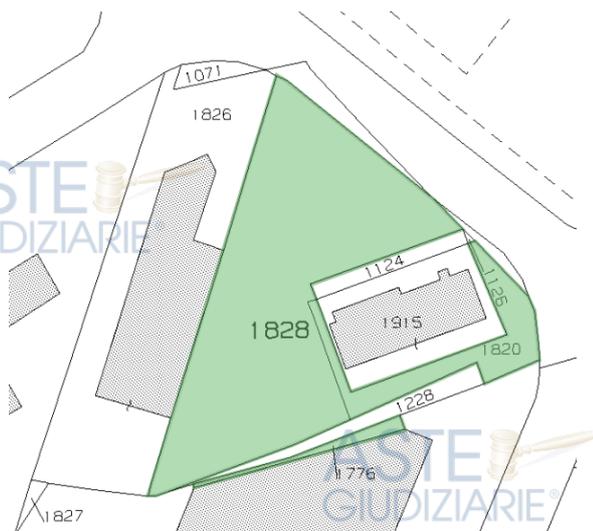
Si rileva un'errata rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico della particella 1828 in quanto è stata omessa la linea divisoria con la particella adiacente 1826.

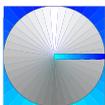
DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'area oggetto di stima è posta in località Picchianti, compresa tra Via dei Materassai e Via degli Scalpellini, in una zona posta a nord dell'abitato di Livorno e caratterizzata dalla presenza di insediamenti commerciali, artigianali ed industriali realizzati per lo più nell'ultimo ventennio.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di un terreno edificabile a destinazione produttiva posto nel Comune di Livorno in fregio alla Via degli Scalpellini, di forma irregolare e giacitura pianeggiante, per una superficie complessiva di mq. 2.550 catastali, oltre ad altra particella di terreno limitrofa ma





non contigua avente superficie di mq. 52 catastali. Il terreno è quasi completamente recintato ed incolto. Una porzione di mq. 370 circa (in giallo nella figura) è attualmente utilizzata senza titolo come piazzale e parcheggio del confinante condominio di Via delle Corallaie n. 1, parzialmente pavimentata con masselli autobloccanti in cemento. Porzione della recinzione in calcestruzzo del piazzale del citato condominio ricade sul terreno oggetto della presente relazione, comprendendo anche il cancello pedonale di accesso con il relativo impianto citofonico vani contatori. Si segnala inoltre che il fabbricato dell'adiacente condominio di Via delle Corallaie n. 1 è stato costruito sulla linea di confine del terreno oggetto della presente relazione ed al piano terreno del fronte sud-est sono porte di accesso a varie unità immobiliari che godono di servitù di passo pedonale perpetua in loro favore costituita con atto Notaio Corrias del 22.12.2010 rep. 31135.

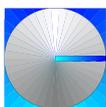
Benché in fase di sopralluogo non si siano rilevate barriere fisiche sul posto, la particella 1776 di mq. 52 non è contigua alle altre due in quanto vi è interposta la particella 1228 di altra proprietà non delimitata.

Sull'area erano depositati alcuni materiali edili ed una vecchia gru da rimuovere in quanto tale utilizzo si ritiene incompatibile con le destinazioni attualmente consentite dal Nuovo Piano operativo Comunale adottato.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è libero. Si segnala però che una porzione del terreno di mq. 370 circa è attualmente utilizzata come corte dall'adiacente condominio di Via degli Scarpellini n. 1 posto ad ovest del terreno, in parte adibito a piazzale di manovra con posti auto ed in parte a verde esterno alla recinzione lato strada. La porzione di recinzione che insiste sulla parte occupata comprende il cancello pedonale di accesso al condominio con relativo impianto citofonico e adiacente vano contatori. Tale occupazione potrà essere oggetto di regolamentazione o trattativa da parte del futuro acquirente, successivamente all'intervento di costruzione anche al fine di evitare di limitare ulteriormente la superficie del lotto edificabile con la creazione di ulteriori





fasce di rispetto dai confini di proprietà.

La valutazione del bene e il prezzo base d'asta determinati negli appositi paragrafi tengono già in considerazione la situazione occupazionale sopra descritta.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle informazioni assunte in fase di sopralluogo e dalla documentazione acquisita è stato possibile rilevare che in passato l'area era stata oggetto di un progetto presentato al Comune di Livorno (pratica 3427/2010) per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale e direzionale di forma irregolare per una complessiva SLP di mq. 1473,36 di cui mq. 360 a destinazione commerciale, e mq. 1.068 circa a destinazione direzionale, con superficie a garage pari a mq. 368 circa, il tutto circondato da aree libere adibite in parte a posti auto. Tale progetto aveva ottenuto il permesso a costruire n. 829 del 10.2.2015, mai ritirato, ed è quindi da ritenersi decaduto anche per i sopravvenuti nuovi strumenti urbanistici comunali.

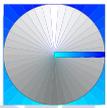
A norma del vigente Piano Strutturale i terreni ricadono all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione), nell'Ambito delle Attività (art. 22 N.T.A), UTOE 10 "Attività".

A norma del vigente Regolamento Urbanistico i terreni ricadono nelle Aree Normative "Aree per le attività produttive e per i servizi alle imprese" (art.25 N.T.A), interno al perimetro dell'ex Piano per gli Insediamenti Produttivi "Picchianti". Interno al perimetro del centro abitato e classificato come zona "B" secondo il DM 2/4/1968, n.1444.

Pag. 6

A norma del nuovo Piano Operativo adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 160 del 14.7.2023 e in base alle controdeduzioni alle osservazioni già approvate con Delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 6.4.2024, l'area viene classificata in categoria TP3 "Tessuti a piattaforme produttive-artigianali a media-alta densità" (art. 114 delle NTA), dove sono previsti interventi di nuova edificazione esclusivamente per edifici con destinazione industriale-artigianale e commerciale all'ingrosso nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- lotto di superficie fondiaria minima pari a 2.000 mq.
- RC max 55% in riferimento alla superficie fondiaria di intervento;
- Altezza massima consentita: 25 mt;
- l'intervento deve condurre alla realizzazione di edifici con alte prestazioni energetiche anche tramite integrazione con impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili, migliorare il contesto ambientale circostante tramite integrazione di componenti verdi e permeabili



contribuendo alla mitigazione delle isole di calore, nel rispetto di seguenti criteri:

- Superficie permeabile minima del lotto fondiario: 30%
- Superficie alberata minima della superficie permeabile: 50%

Non sono ammesse le seguenti categorie e sub categorie funzionali:

- Residenziale (R)
- Commerciale (C) fatta eccezione per attività di somministrazione di alimenti e bevande (CD.4) e per esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie (CD.5);
- (I.5) piazzali e depositi di materiali, (I.6) attività di rottamazione e/o recupero beni durevoli, stoccaggio, trattamento di materiali e rifiuti; (I.8) attività estrattive, di lavorazione e trasformazione prodotti lapidei; (I.9) lavorazione delle terre e dei minerali;
- (D.2) servizi ospedalieri e di assistenza privata.

Pur ritenendo che la previsione urbanistica riguardante il terreno oggetto di stima non subirà ulteriori variazioni in quanto il nuovo Piano Operativo adottato è già stato oggetto delle osservazioni e le relative controdeduzioni siano già state approvate dal Consiglio Comunale, si precisa comunque che lo stesso Piano Operativo non è ancora stato approvato definitivamente.

Pag. 7

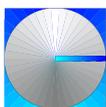
DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. I sopralluoghi sono stati effettuati in data 7.9.2023 e 12.11.2024, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Livorno, con i repertori aggiornati al 30.4.2025, nel ventennio i beni risultano interessati dalle seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 27.11.2003 PART. 11825** a favore della XXX Società a Responsabilità Limitata contro la XXX S.r.l.;
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 29.11.2005 PART. 12521** a favore della XXX Società a Responsabilità Limitata contro XXX S.a.s.;
- **TRASCRIZIONE DI PERMUTA DEL 17.4.2007 PART. 4099** a favore e contro la XXX Società a Responsabilità Limitata e XXX S.r.l.;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 20.10.2008 PART. 4621** a favore della Banca di Credito



Cooperativo di Castagneto Carducci – Società Cooperativa per Azioni contro XXX Società a Responsabilità Limitata, per sicurezza della complessiva somma di € 3.000.000,00 (grava sulle originarie particelle 553 e 580 dalle quali deriva una porzione di mq. 120 della particella 1828 sub. 601, la quale ha quindi un'incidenza pari al 4,62% sulla superficie totale del compendio oggetto della presente relazione);

- **TRASCRIZIONE DELLA SERVITÙ PERPETUA DI PASSO DEL 24.12.2010 PART. 13720** a favore della XXX S.p.A. e contro la XXX Società a Responsabilità Limitata;
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 8.1.2014 PART. 149** a favore della XXX S.r.l. contro la XXX Società a Responsabilità Limitata;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 16.1.2014 PART. 63** a favore della XXX S.a.s. contro XXX Srl, per sicurezza della complessiva somma di € 40.000.000,00 (grava anche altri beni);
- **TRASCRIZIONE DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO DEL 24.11.2014 PART. 10269** a favore della Massa dei Creditori del Concordato preventivo della Società XXX Srl contro la XXX Srl;
- **TRASCRIZIONE SENTENZA DI FALLIMENTO DEL 15.5.2023 PART. 5912** a favore della Massa dei Creditori del fallimento della XXX S.r.l. contro la XXX S.r.l..

ALTRE PRECISAZIONI

L'immobile ricade nella categoria di immobili per i quali non è possibile usufruire delle agevolazioni prima casa da parte dell'acquirente.

Nel caso della procedura in oggetto non vi sono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al D.lgs. 122/2005.

VALORE DI MERCATO DEI BENI

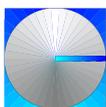
La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole¹.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il "principio dell'ordinarietà"² ed il "principio dello scopo"³.

¹ International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

³ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;



Il primo si fonda su tre criteri: statistico⁴, giuridico⁵ ed economico⁶.

Quest'ultimo consiste nella verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and best use*) che il bene presenta nell'uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni; tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

Nel caso in esame la verifica dell'HBU non è stata effettuata per i limiti imposti nello svolgimento dell'incarico.

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato⁷, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*⁸, quello *finanziario*⁹ e quello dei *costi*¹⁰, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti, un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

⁴ Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

⁵ Il valore si basa sulle norme legali;

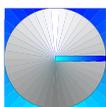
⁶ La stima si basa sul "valore atteso" che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d'uso e della probabilità del loro verificarsi;

⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

⁸ Sales comparison approach;

⁹ Income capitalisation approach;

¹⁰ Cost approach;



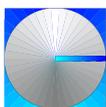
Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame, trattandosi di un'area edificabile suscettibile di trasformazione, si ritiene opportuno utilizzare il metodo finanziario dell'analisi del flusso di cassa scontato (DCFA).

La particolare forma del terreno e la presenza dei fabbricati limitrofi limita la potenzialità edificatoria dell'area ad un massimo di due fabbricati di forma irregolare (in verde nella figura che segue) che, da una sommaria simulazione, possono coprire una superficie massima di terreno di mq. 700 circa, di cui mq. 220 circa riferibili ad un fabbricato di forma triangolare di dubbia funzionalità e pertanto anche di incerto interesse imprenditoriale. Ipotizzando un edificio su due livelli, la superficie realizzabile totale di un ipotetico progetto potrebbe attestarsi quindi intorno ai mq. 960, fino ad un massimo di mq. 1.400 circa qualora si dovesse procedere alla costruzione anche del fabbricato triangolare. Sulla base di questa previsione è stato quindi sviluppato un flusso di cassa per un investimento immobiliare che prevede la vendita del nuovo fabbricato al prezzo medio di €/mq. 970,00, a fronte di un costo medio di costruzione di €/mq. 660,00, oltre spese tecniche, oneri di urbanizzazione, finanziari e quant'altro più dettagliatamente indicato nell'allegato prospetto di calcolo.

Ritenendo che non vi possa essere un concreto interesse nel realizzare il fabbricato triangolare, che





presumibilmente data la sua particolare forma avrebbe anche dei costi superiori alla media, appare più corretto ed adeguato valorizzare il terreno considerando un'iniziativa immobiliare che proceda con la sola realizzazione del fabbricato, benché sia anch'esso di forma irregolare, prospiciente la strada ed avente uno sviluppo complessivo ipotizzabile in mq. 960 disposti su due livelli con una durata totale dell'intervento previsto in due anni e mezzo.

In base a quanto sopra esposto, e rimandando all'allegata tabella di calcolo, applicando il metodo finanziario del DCFA è possibile determinare il **Valore di Mercato dell'area in € 114.000,00**.

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante procedimento finanziario è da considerarsi a corpo e non a misura, pertanto, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568 comma II del c.p.c. e solo per tale fine, si determina un valore di €/mq. 43,81 in relazione alla superficie di mq. 2.602.

Si ricorda inoltre che la valutazione di mercato del bene e il prezzo base d'asta determinati negli appositi paragrafi tengono già in considerazione la situazione occupazionale sopra descritta.

VALORE A BASE D'ASTA

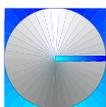
Trattandosi di vendita forzata si procederà anche alla determinazione del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta.

Infatti, uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima" che, come si è visto, in questo caso è duplice.

"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...".

Ed infatti "...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".

È chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.



Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera con-trattazione 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.

Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro un termine perentorio versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che qualora non si possa usufruire di mutuo per finanziare l'acquisto, si deve nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende "...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"

Pag. 12

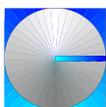
Lo stesso concetto, che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia, è espresso anche dagli altri standard, seppur con parole leggermente diverse.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all'uso e applicazione di principi di-versi da quelli del valore di mercato.

Contrariamente al passato, negli aggiornamenti degli EVS e del CVI, tra i valori diversi non figura più la vendita forzata; solo le Linee Guida ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di mercato anche il valore di vendita forzata, specificando però che non costituisce una base di valore.

Gli EVS 2016 fanno riferimento al valore di vendita forzata nelle note illustrative riguardanti "La valutazione ai fini del credito", ma in termini generici.

Nell'ultima edizione il CVI ha modificato la definizione del valore di vendita forzata riprendendo in sostanza quella degli IVS, specificando che "... il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato..." ma dipende "...dalla natura della



pressione operata sul venditore...” ed aggiunge che “...il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente,...” concludendo che “...la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento”.

In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

Considerando dunque che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile, possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nel caso in esame si possono assumere, con riferimento comunque al primo incanto, i seguenti parametri:

- intervallo tra data stima e aggiudicazione = 6 mesi
- intervallo tra data di aggiudicazione ed emissione decreto = 3 mesi
- intervallo tra decreto e disponibilità del bene = 3 mesi

in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si assume altresì:

- previsione saggio variazione prezzi di mercato = -0,65% (in calo)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,072%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,443%
- rischio per assenza di garanzie postume o vizi occulti = 10%

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative causate dalla vendita forzata, al valore di mercato dovremo applicare una percentuale di abbattimento del 12,68%. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

VALORE A BASE D'ASTA

€ 114.000,00 x (1-0,1268) = € 99.547,70

ed in cifra tonda € 100.000,00

(diconsi Euro centomila/00).

Si ricorda inoltre che la valutazione di mercato del bene e il prezzo base d'asta determinati negli appositi paragrafi tengono già in considerazione la situazione occupazionale sopra descritta.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Lorenzana, 9 maggio 2025

ASTE
GIUDIZIARIE® Il Tecnico

Geom. Gianluca Catarzi

Allegati:

- Tabelle di calcolo valore di mercato;
- Tabella di calcolo prezzo base d'asta;
- Visure e planimetrie catastali;
- Documentazione fotografica;
- Estratto del Piano Operativo;
- Documentazione ipotecaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



DESTINAZIONE:	PRODUTTIVO	
Valore di Mercato	€ 114.000,00	LOTTO UNICO
Saggio Capitalizzazione Annuo	4,919% *	
Incidenza Area	25,00%	
ANALISI ESTIMATIVA		
% annua	mesi	
Variazione mercato	-0,650%	6 € 371,61
Mancato guadagno	3,072%	3 € 863,43
Mancato reddito **	3,443%	3 € 966,15
Quota ammortamento	1,000%	12 € 851,11
Rischio assunto	10,000%	€ 11.400,00
<i>totale deprezzamenti</i>		€ 14.452,30
Ribasso		12,68%
Detrazioni per Spese e Oneri	€	-
Valore di mercato ridotto	€	99.547,70
PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO	€	100.000,00

DATI MEDI OMI/BORSINO IMMOBILIARE

	Val. Mercato €/mq	Val. Locazione €/mq x mese
SAGGIO FRUTTUSITA' MEDIO	4,92%	€ 610,00
	€	€ 2,50

intervallo data stima e aggiudicazione

[intervallo tra aggiudicazione e DT \(Rendistato aprile 2025\)](#)

intervallo tra DT e presa in possesso (nel residenziale incide se libero o occupato)

intervallo tra stima e presa in possesso ***

valore assoluto (rischio da valutare secondo la destinazione e vetustà)

* saggio fruttuosità OMI/Borsino Immobiliare (media)

**il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7

*** la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorpondo il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area

GRAFICO 1

ANALISI FINANZIARA DELLE SPESE E MANCATI GUADAGNI NEL TEMPO (MESI DALLA DATA DI STIMA)

(valori scontati al momento della stima)

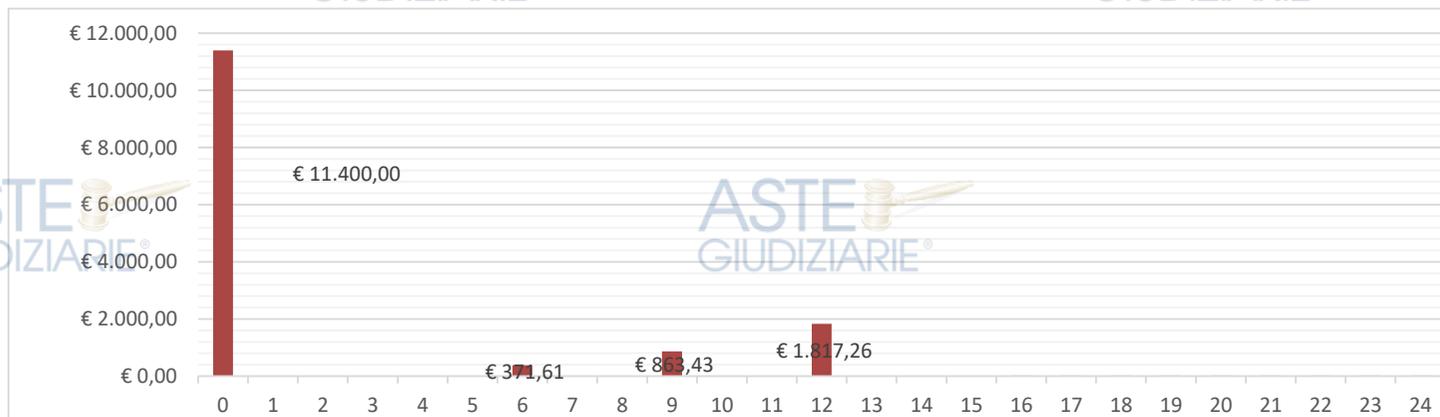
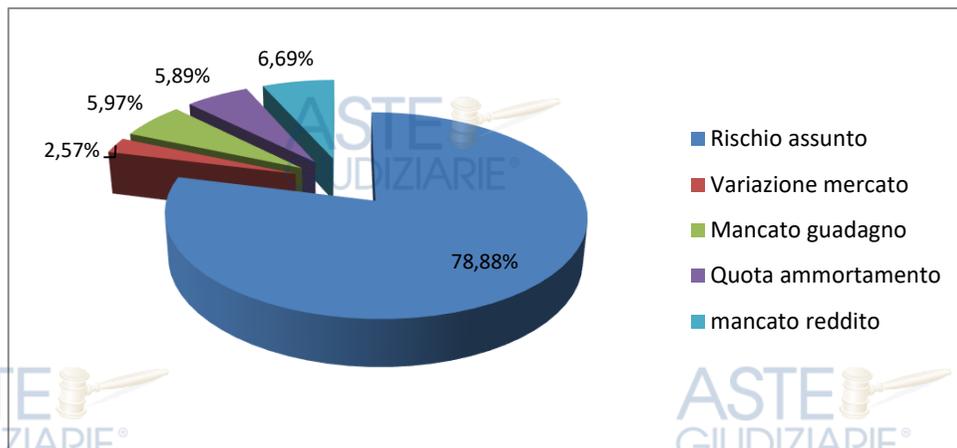


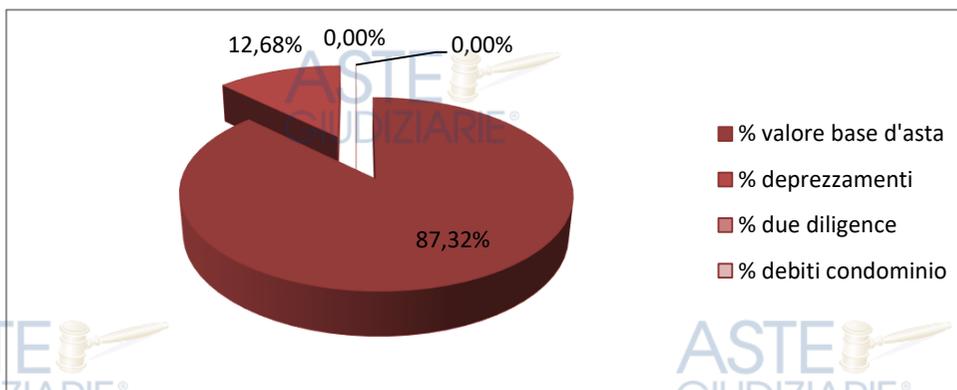
GRAFICO 2
ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI



Dati assoluti grafico 2

Rischio assunto	€	11.400,00
Variazione mercato	€	371,61
Mancato guadagno	€	863,43
Quota ammortamento	€	851,11
mancato reddito	€	966,15

GRAFICO 3
ANALISI DEL PREZZO BASE D'ASTA DEFINITIVO IN TERMINI PERCENTUALI RISPETTO AL VALORE DI MERCATO



Dati assoluti grafico 3

valore mercato	€	114.000,00
valore deprezzamenti	€	14.452,30
# spese due diligence	€	-
Arretrati condominiali	€	-
base d'asta	€	99.547,70

= si intendono spese per regolarizzazione catastale, spese per regolarizzazione edilizia e/o messa in pristino

N.B.: eventuali lievi divergenze con le cifre indicate in perizia sono dovute all'arrotondamento.



N=28600

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

E=80400



12-Giu-2023 8:47:23

Protocollo pratica TI5723/2023

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

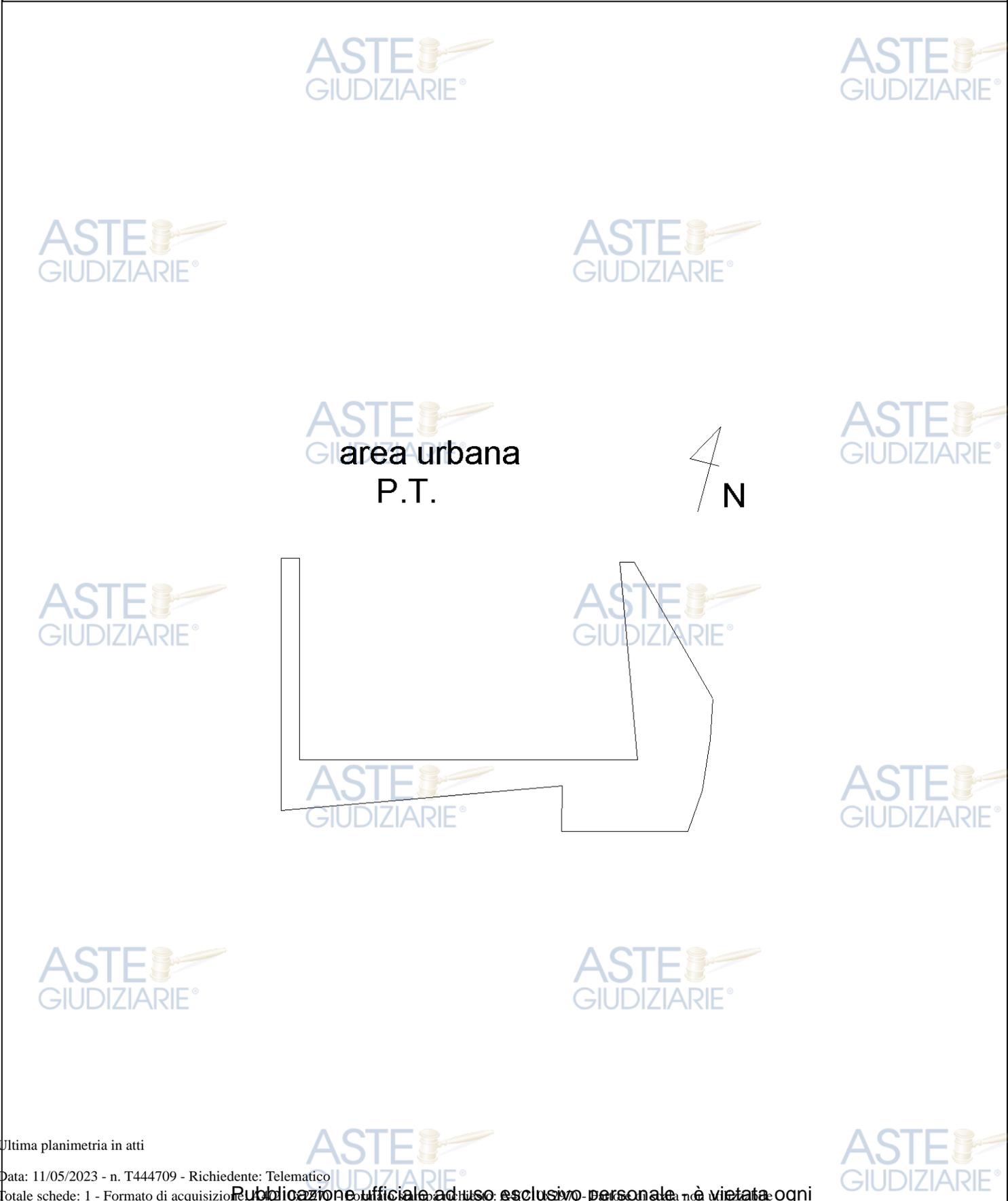
Comune: (LI) LIVORNO
Foglio: 11

1 Particella: 1828

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Masetti Claudio	
Iscritto all'albo: Geometra Dipendente Pubblico	
Prov.:	N.

Comune di Livorno		Protocollo n. LI0127715 del 25/09/2009	
Sezione:	Foglio: 11	Particella: 1820	Tipo Mappale n. 59672 del 04/05/2009
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
LIVORNO		11	1820		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
601	VIA DEGLI ACQUAIOLI	58	T			AREA URBANA

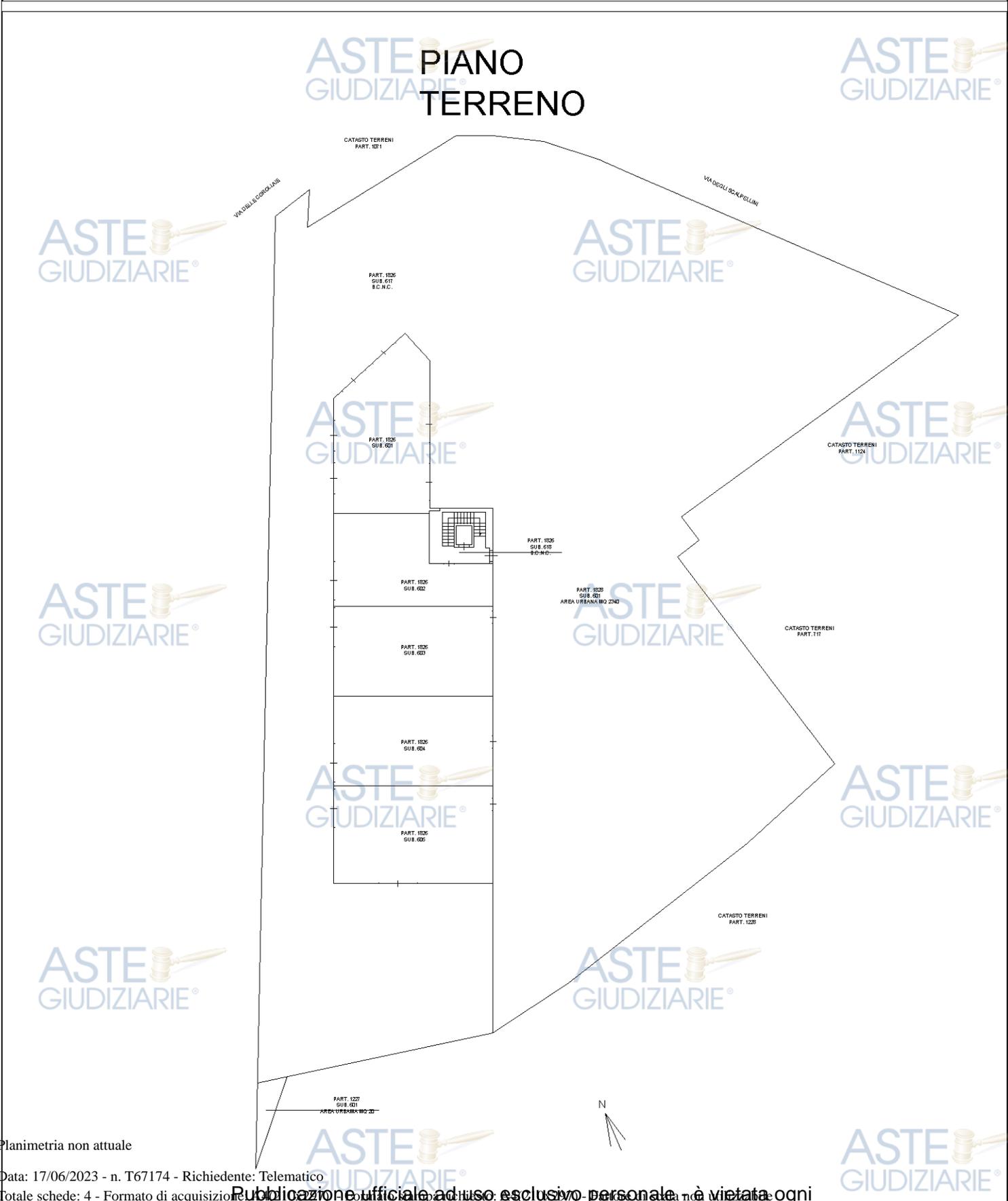
Visura telematica



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Piazza Enrico	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Livorno	N. 1856

Comune di Livorno	Protocollo n. LI0007357 del 15/02/2022
Sezione: Foglio: 11 Particella: 1826	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Planimetria non attuale

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune LIVORNO	Sezione	Foglio 11	Particella 553	Tipo mappale	del:
-------------------	---------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO

Comune LIVORNO	Sezione	Foglio 11	Particella 1821	Tipo mappale	del:
-------------------	---------	--------------	--------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
601						SOPPRESSO

Comune LIVORNO	Sezione	Foglio 11	Particella 1826	Tipo mappale	del:
-------------------	---------	--------------	--------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
601	VIA DELLE CORALLAIE		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
602	VIA DELLE CORALLAIE		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
603	VIA DELLE CORALLAIE		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
604	VIA DELLE CORALLAIE		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
605	VIA DELLE CORALLAIE		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
606	VIA DELLE CORALLAIE		1			UFFICIO
607	VIA DELLE CORALLAIE		1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
608	VIA DELLE CORALLAIE		2			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
609	VIA DELLE CORALLAIE		2			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
610	VIA DELLE CORALLAIE		2			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
611	VIA DELLE CORALLAIE		2			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
612	VIA DELLE CORALLAIE		2			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
613						SOPPRESSO
614						SOPPRESSO
615	VIA DELLE CORALLAIE		2			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
616	VIA DELLE CORALLAIE		2			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
617	VIA DELLE CORALLAIE		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE - COMUNE AI SUBALTERNI DA 601 A 616 E 623

618	VIA DELLE CORALLAIE		T-1 - 2			BENE COMUNE NON CENSIBILE - ATRIO E VANO SCALE - COMUNE AI SUBALTERNI DA 601 A 616 E 623
619	VIA DELLE CORALLAIE		1			BENE COMUNE NON CENSIBILE - DISIMPEGNO - COMUNE AI SUBALTERNI 606 E 607
620	VIA DELLE CORALLAIE		2			BENE COMUNE NON CENSIBILE - DISIMPEGNO - COMUNE AI SUBALTERNI DA 608 A 616 E 623
621	VIA DELLE CORALLAIE		2-3			BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALE E LOCALI TECNOLOGICI - COMUNE AI SUBALTERNI 606 E 607
622	VIA DELLE CORALLAIE		3			BENE COMUNE NON CENSIBILE - TERRAZZA - COMUNE AI SUBALTERNI 606 E 607
623	via delle corallaie	1	2			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
LIVORNO		11	1827		

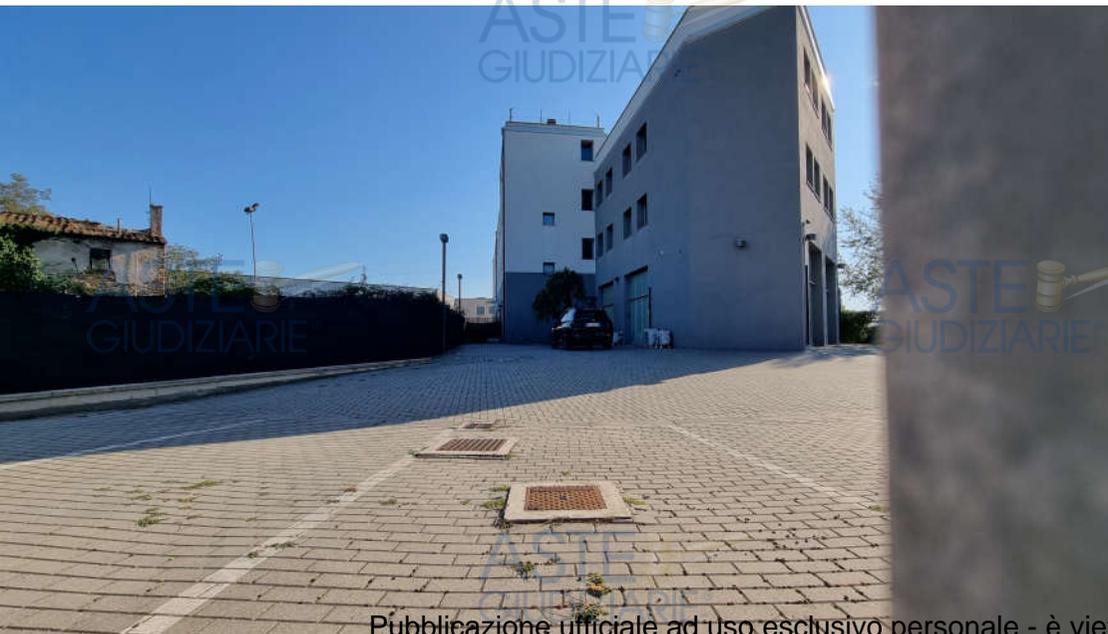
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
601	VIA DELLE CORALLAIE		T			AREA URBANA DI MQ. 20

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
LIVORNO		11	1828		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
601	VIA DEGLI SCALPELLINI		T			AREA URBANA DI MQ. 2340

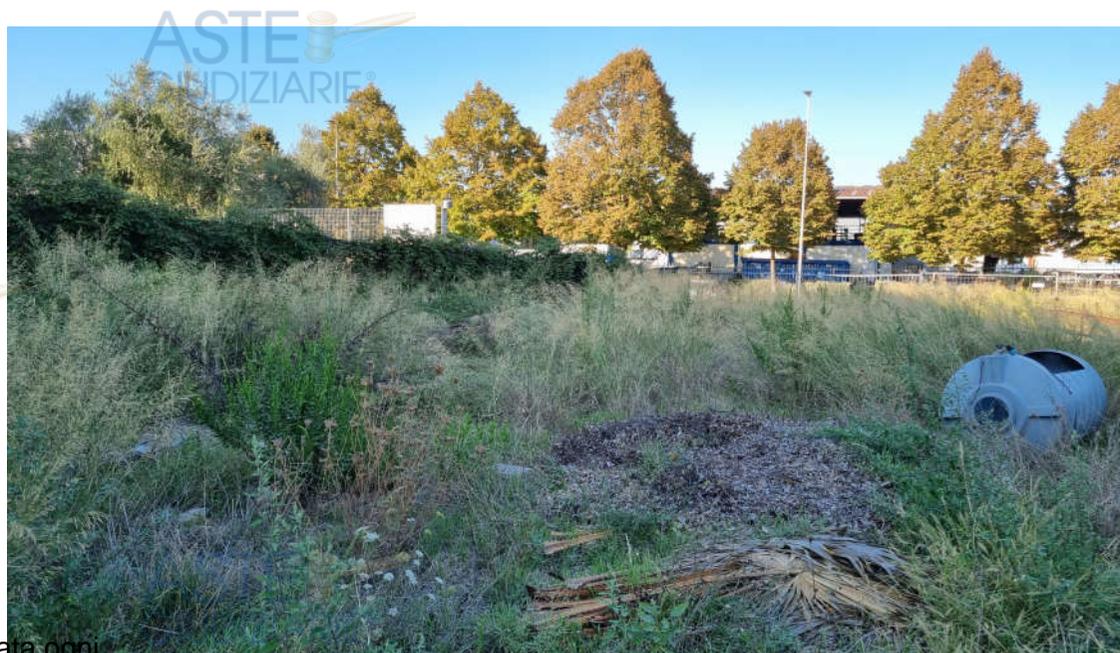
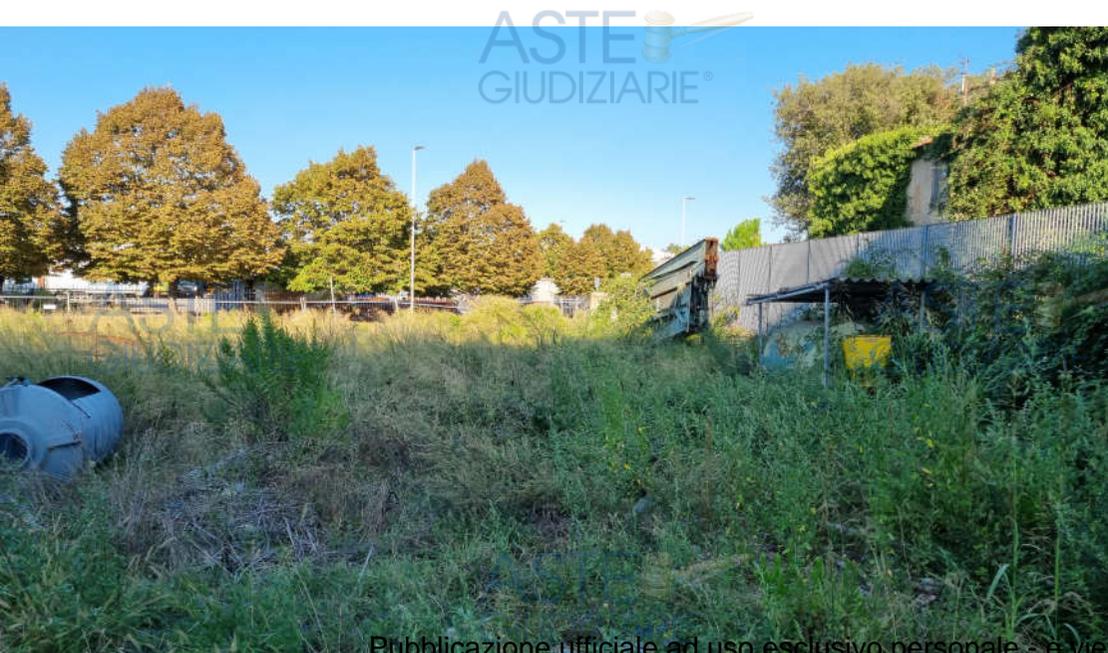
Visura telematica

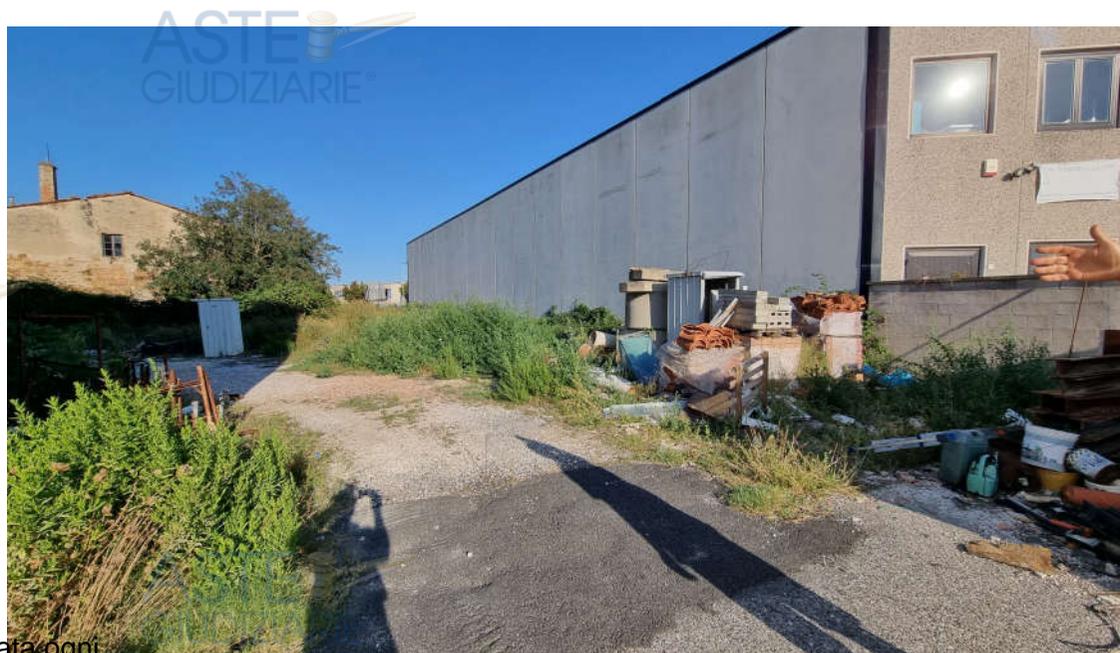
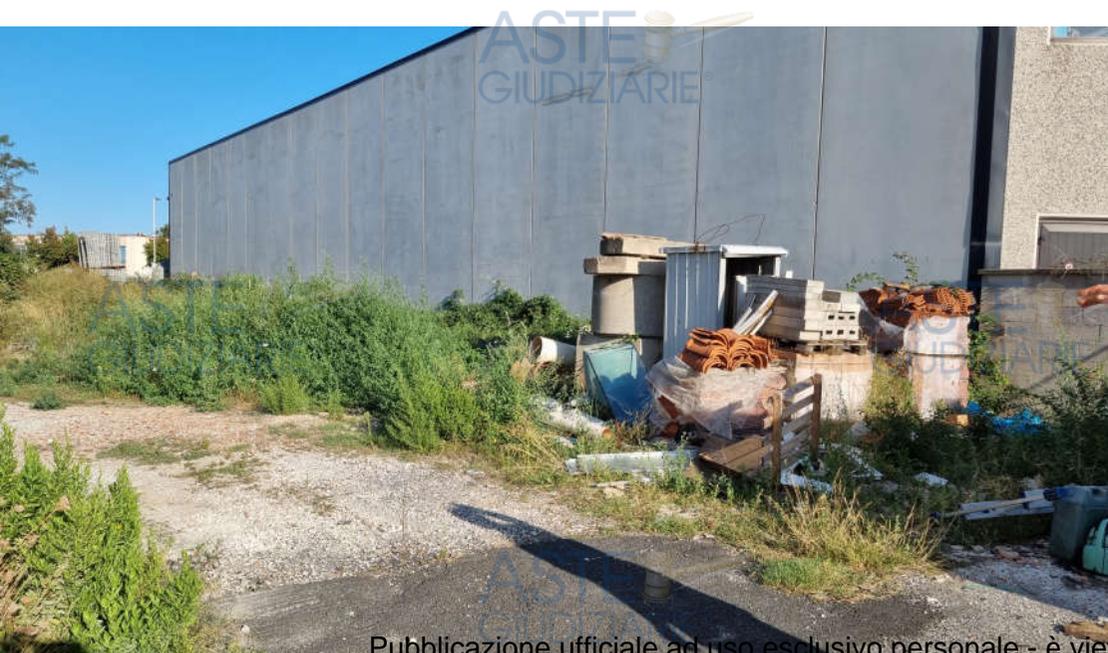














Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: 11978 mq

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

	Area ricadente all'interno del Territorio Urbanizzato
Disciplina dei tessuti urbani e degli insediamenti specialistici	TP3 - Tessuti a piattaforme produttive-artigianali a media-alta densità
UTOE	UTOE 1 – Porto e sistema logistico-produttivo

Area ricadente all'interno del Territorio Urbanizzato

Disciplina dei tessuti urbani e degli insediamenti specialistici

TP3 - Tessuti a piattaforme produttive-artigianali a media-alta densità

- [Art. 114 Tessuti a piattaforme produttive-artigianali a media-alta densità \(TP3\)](#)

UTOE

UTOE 1 – Porto e sistema logistico-produttivo

Art. 114 Tessuti a piattaforme produttive-artigianali a media-alta densità (TP3)

1. I tessuti a piattaforme produttive-artigianali a media-alta densità, pianificati e non, sono individuati con apposito perimetro e sigla nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

2. Disciplina degli interventi:

A) Interventi consentiti:

- MO manutenzione ordinaria
- MS manutenzione straordinaria
- RRC restauro e risanamento conservativo
- REC ristrutturazione edilizia conservativa
- RNF ristrutturazione edilizia ricostruttiva non fedele ammissibile con le seguenti prescrizioni:
- RC max 55 %, in riferimento alla superficie fondiaria di intervento;
- Altezza massima consentita: 25 mt;
- miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio (ovvero incremento di almeno di due classi energetiche)
- depavimentazione delle superfici a parcheggio;

• S sostituzione edilizia, limitatamente agli edifici con funzione industriale-artigianale (I), nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

• incremento max della SE esistente: 40%

• RC 55% max in riferimento alla superficie fondiaria di intervento

• Altezza massima consentita: 25 mt;

• l'intervento deve condurre alla realizzazione di edifici con alte prestazioni energetiche (ovvero incremento almeno di due classi energetiche), migliorare il contesto ambientale circostante tramite integrazione di componenti verdi e permeabili contribuendo alla mitigazione delle isole di calore, nel rispetto di seguenti criteri:

• Superficie permeabile minima del lotto fondiario: 30%

• Superficie alberata minima della superficie permeabile: 50%

• AV. 2 interventi di addizione volumetrica, limitatamente agli edifici con funzione industriale-artigianale (I), da realizzarsi fuori sagoma fino al limite del 20% della SE esistente, senza mutamento della destinazione d'uso.

• NE esclusivamente per edifici con destinazione industriale-artigianale e commerciale all'ingrosso nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

• lotto di superficie fondiaria minima pari a 2.000 mq,

• RC max 55% in riferimento alla superficie fondiaria di intervento;

• Altezza massima consentita: 25 mt;

• l'intervento deve condurre alla realizzazione di edifici con alte prestazioni energetiche anche tramite integrazione con impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili, migliorare il contesto ambientale circostante tramite integrazione di componenti verdi e permeabili contribuendo alla mitigazione delle isole di calore, nel rispetto di seguenti criteri:

• Superficie permeabile minima del lotto fondiario: 30%

• Superficie alberata minima della superficie permeabile: 50%

• IP2: è ammessa la realizzazione di tettoie e altre strutture coperte a servizio delle attività insediate nel rispetto del RC max del 55%

• Per gli attività produttive esistenti riconducibili alle sotto categorie funzionali non ammesse nei tessuti di cui al presente articolo (I.5, I.6, I.8, I.9), così come disciplinato al successivo comma 3, si applica la disciplina di cui all'art. 20 delle presenti Norme (Attività e utilizzazioni in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Piano Operativo).

3. Disciplina delle funzioni

Non sono ammesse le seguenti categorie e sub categorie funzionali:

• Residenziale (R)

• Commerciale (C) fatta eccezione per attività di somministrazione di alimenti e bevande (CD.4) e per esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie (CD.5);

• (I.5) piazzali e depositi di materiali, (I.6) attività di rottamazione e/o recupero beni durevoli, stoccaggio, stoccaggio, trattamento di materiali e rifiuti; (I.8) attività estrattive, di lavorazione e trasformazione prodotti lapidei; (I.9) lavorazione delle terre e dei minerali;

