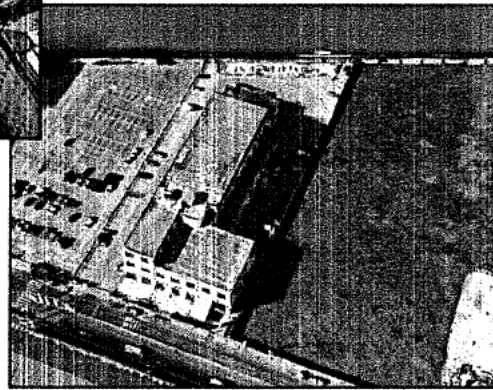
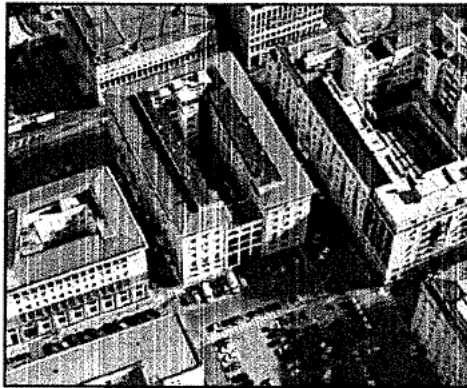


17

**FULVIO VENTURINI**  
GEOMETRA



STIMA DEI BENI IMMOBILI POSTI IN  
LIVORNO, Via Fiume 26÷34 e Via Salvatore  
Orlando 3/a-b



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**



## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

OGGETTO: STIMA DI BENI VARI POSTI IN LIVORNO.

PROPRIETÀ: [REDACTED]

### ➤ PREMESSA.

Per incarico ricevuto dal [REDACTED] legale rappresentante e liquidatore della società [REDACTED] proprietaria degli immobili di seguito elencati, il sottoscritto Geom. Fulvio Venturini, iscritto all'Albo professionale della provincia di Livorno al n° 652, ha redatto la presente relazione tecnico-estimativa.

L'incarico prevede la determinazione del "valore di mercato" dei beni immobili.

Gli standard internazionali e nazionali di valutazione<sup>1</sup> 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 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 le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*"<sup>2</sup>

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

Queste definizioni assumono che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e quelle di trascrizione.

Gli Standard Internazionali e nazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato<sup>3</sup> al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all'uso e applicazione di principi diversi da quella del valore di mercato.

I valori diversi dal valore di mercato sono il valore *equo*, il valore *speciale*, il valore di *liquidazione*, il valore di *realizzo*, il valore di *vendita forzata*; tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

### ➤ OGGETTO DELLA PERIZIA.

<sup>1</sup> *International Valuation Standards*, l'ultima edizione che tratta specificatamente di immobili risale al 2007 (IVS 2007); *European Valuation Standards*, ultima edizione 2016 (EVS 2016); *Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard* pubblicato da Tecnoborsa, ultima edizione è la quarta (CVI); *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* pubblicate da A.B.I., ultima stesura dicembre 2015 (LG ABI).

<sup>2</sup> L.G. ABI - Definizione indicata nel requisito 1, punto R.1.2.1.

<sup>3</sup> IVS 2007 - S.2

I beni oggetto della presente perizia sono rappresentati da una serie di immobili che per maggiore chiarezza procederemo a suddividere in lotti (che potranno comprendere anche unità immobiliari giuridicamente separate) e precisamente:

- ⇒ LOTTO 1 – unità immobiliare uso ufficio posta in Livorno, Via Fiume nn.cc. 26÷34 al piano ammezzato, in piena proprietà alla [REDACTED] per acquisto, per maggior consistenza, dalla QUARANTA - Gestione e Edificazione Industriale S.p.A. con atto notaio Mario Miccoli del 23 giugno 1998 repertorio n° 30698;
- ⇒ LOTTO 2 – unità immobiliare uso ufficio posta in Livorno, Via Fiume n.c. 34 al piano ammezzato in piena proprietà alla [REDACTED] per acquisto, per maggior consistenza, dalla QUARANTA - Gestione e Edificazione Industriale S.p.A. con atto notaio Mario Miccoli del 23 giugno 1998 repertorio n° 30698;
- ⇒ LOTTO 3 – unità immobiliare uso ufficio posta in Livorno, Via Fiume n.c. 30 al piano primo, a destra per chi sale le scale, in piena proprietà alla [REDACTED] per acquisto, per maggior consistenza, dalla QUARANTA - Gestione e Edificazione Industriale S.p.A. con atto notaio Mario Miccoli del 23 giugno 1998 repertorio n° 30698;
- ⇒ LOTTO 4 – unità immobiliare uso ufficio posta in Livorno, Via Fiume n.c. 30 al piano primo, a sinistra per chi sale le scale, in piena proprietà alla [REDACTED] per acquisto, per maggior consistenza, dalla QUARANTA - Gestione e Edificazione Industriale S.p.A. con atto notaio Mario Miccoli del 23 giugno 1998 repertorio n° 30698;
- ⇒ LOTTO 5 – unità immobiliare uso ufficio posta in Livorno, Via Fiume n.c. 30 al piano secondo, a destra per chi sale le scale, in piena proprietà alla [REDACTED] per acquisto, per maggior consistenza, dalla QUARANTA - Gestione e Edificazione Industriale S.p.A. con atto notaio Mario Miccoli del 23 giugno 1998 repertorio n° 30698;
- ⇒ LOTTO 6 – varie unità immobiliari ad uso soffitta poste in Livorno, Via Fiume nn.cc. 26÷34 al piano sesto, in piena proprietà della [REDACTED] per acquisto, per maggior consistenza, dalla QUARANTA - Gestione e Edificazione Industriale S.p.A. con atto notaio Mario Miccoli del 23 giugno 1998 repertorio n° 30698;
- ⇒ LOTTO 7 – una unità immobiliare ad uso ufficio posta in Livorno, Via Salvatore Orlando n.c. 3/a al piano primo a sinistra in piena proprietà della [REDACTED] per acquisto, per maggior consistenza, dalla COSTRUZIONI SALVATORE ORLANDO S.r.l. con atto notaio Mario Miccoli del 28 gennaio 2003 repertorio n° 35494;
- ⇒ LOTTO 8 – una unità immobiliare ad uso ufficio posta in Livorno, Via Salvatore Orlando n.c. 3/a al piano primo a destra e sul davanti in piena proprietà della [REDACTED] per acquisto, per maggior consistenza, dalla COSTRUZIONI SALVATORE ORLANDO S.r.l. con atto notaio Mario Miccoli del 28 gennaio 2003 repertorio n° 35494;
- ⇒ LOTTO 9 – fondo artigianale posto in Livorno, Via Salvatore Orlando n.c. 3/a al piano terra, il quarto sulla sinistra per chi guarda dalla via, in piena proprietà della [REDACTED] per acquisto, per maggior consistenza, dalla COSTRUZIONI SALVATORE ORLANDO S.r.l. con atto notaio Mario Miccoli del 28 gennaio 2003 repertorio n° 35494;
- ⇒ LOTTO 10 – fondo artigianale posto in Livorno, Via Salvatore Orlando n.c. 3/a al piano terra, il quarto sulla destra per chi guarda dalla via, in piena proprietà della [REDACTED] per acquisto, per maggior consistenza, dalla COSTRUZIONI SALVATORE ORLANDO S.r.l. con atto notaio Mario Miccoli del 28 gennaio 2003 repertorio n° 35494;
- ⇒ LOTTO 11 – fondo artigianale posto in Livorno, Via Salvatore Orlando n.c. 3/a al piano terra, il secondo con accesso sulla sinistra e sulla destra per chi guarda dalla via, in piena proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] per acquisto, per maggior consistenza, dalla COSTRUZIONI SALVATORE ORLANDO S.r.l. con atto notaio Mario Miccoli del 28 gennaio 2003 repertorio n° 35494;

- ⇒ LOTTO 12 – fondo artigianale posto in Livorno, Via Salvatore Orlando n.c. 3/a al piano terra, il terzo sulla destra per chi guarda dalla via, in piena proprietà della [REDACTED] per acquisto, per maggior consistenza, dalla COSTRUZIONI SALVATORE ORLANDO S.r.l. con atto notaio Mario Miccoli del 28 gennaio 2003 repertorio n° 35494;
- ⇒ LOTTO 13 – fondo commerciale posto in Livorno, Via Salvatore Orlando n.c. 3/b al piano terra, in piena proprietà della [REDACTED] per acquisto, per maggior consistenza, dalla COSTRUZIONI SALVATORE ORLANDO S.r.l. con atto notaio Mario Miccoli del 28 gennaio 2003 repertorio n° 35494;
- ⇒ LOTTO 14 – vari posti auto ed area urbana ubicati nel piazzale del complesso immobiliare posto in Livorno, Via Salvatore Orlando con accesso dal civico 3/a, in piena proprietà della [REDACTED] per acquisto, per maggior consistenza, dalla COSTRUZIONI SALVATORE ORLANDO S.r.l. con atto notaio Mario Miccoli del 28 gennaio 2003 repertorio n° 35494.

Si precisa che negli atti catastali sono indicate ulteriori unità immobiliari intestate alla Società di cui trattasi; tali immobili sono rappresentati da due aree urbane ed un lastrico solare relative al complesso immobiliare posto in Via Salvatore Orlando e precisamente, i beni individuati nel foglio 8 mappale 165 con il subalterno 610, categoria F/1 senza rendita (che di fatto individua un'area adiacente al cancello di accesso al civico 3/c dove è posto il manufatto che ospita i contatori delle unità immobiliari che compongono il complesso immobiliare), subalterno 753, categoria F/1 senza rendita (che di fatto individua il piazzale che circonda il complesso immobiliare e che in un atto di trasferimento verificato è indicato come bene comune distinto dall'allora sub. 716) ed il subalterno 711, categoria F/5 senza rendita (che rappresenta il lastrico solare posto al piano secondo e sul davanti – non rappresentato nell'ultimo elaborato planimetrico per errore, ma ricavabile da uno dei precedenti – accessibile solo dall'u.i. individuata dal sub. 631 in proprietà al Banco BPM S.p.A.); tali immobili non sono stati valorizzati nella presente stima.

Nel fabbricato che forma l'isolato tra Via Fiume (compreso il lato che poi cambia denominazione in Via della Banca), Via Cogorano e Via Antonio da Sangallo la stessa Società risulta ancora proprietaria, secondo quanto affermato dal legale rappresentante in quanto lo stesso non risulta identificato autonomamente negli archivi catastali, dello spazio scantinato posto al centro della corte interna ma che, essendo pressoché inaccessibile, non è stato considerato nella presente valutazione.

Si procede alla descrizione dei beni immobili, suddividendoli per lotti come sopra indicati e fornendo quei dati utili puntualizzati al "Capitolo 9 – Rapporto di valutazione" del CVI, con i limiti ricevuti per l'espletamento dell'incarico sulla base delle specifiche esigenze richieste dal committente e precisamente:

- indicazione dei titoli abilitativi e documenti progettuali forniti dal Committente con dispensa ad effettuare accertamenti per la verifica della conformità edilizia-urbanistica dell'immobile;
- esonero ad accertare la sussistenza dei presupposti al fine della libera circolazione giuridica degli immobili e loro parti;
- dispensa ad effettuare indagini ipotecarie per accertare eventuali gravami sull'immobile;
- dispensa alla verifica della conformità impiantistica;
- descrizione sommaria del bene, con esonero alla misurazione diretta dell'immobile ed indicazioni di superfici ricavate da elaborati grafici e parzialmente verificate sul posto;
- dispensa dalla verifica dell'HBU.

Successivamente si procederà alla stima degli stessi beni, sempre suddivisi per lotti.

➤ **DESCRIZIONE DEI BENI.**

Oltre ai dati utili già indicati, tra le finalità del rapporto di valutazione ci sono quelle di identificare l'immobile secondo le disposizioni del Codice Civile e di verificare i requisiti per la circolazione giuridica degli immobili secondo le vigenti normative, ma occorre anche procedere all'analisi del mercato immobiliare per la zona di ubicazione, dato fondamentale per la successiva valutazione; tutto questo si concretizza con lo svolgimento di indagini preliminari.

I seguenti punti, uno per ciascun lotto, prevedranno quindi una parte relativa alle indagini preliminari ed una parte relativa alla descrizione del bene, ancorché sommaria.

- **LOTTO 1 – UNITÀ IMMOBILIARE USO UFFICIO POSTA IN LIVORNO, VIA FIUME N.C. 30 PIANO AMMEZZATO. *VENDUTO***

✧ **INDAGINI PRELIMINARI.**

Dette indagini hanno interessato:

- 1) Descrizione catastale del bene e confini;
- 2) Descrizione e conformità edilizia.;
- 3) Descrizione della zona dove è situato.

1) *Descrizione e conformità catastale e confini.*

L'unità immobiliare, ancorché di fatto unica, è attualmente e giuridicamente distinta al C.F. del Comune di Livorno nel Foglio 94, particella 864 con i subalterni:

1/2148	-	618, categoria A/10 di classe 4 <sup>a</sup> , consistenza catastale vani 2 rendita €.	717,88;
<del>1/2149</del>	-	619, categoria A/10 di classe 4 <sup>a</sup> , consistenza catastale vani 2 rendita €.	717,88;
1/2150	-	620, categoria A/10 di classe 4 <sup>a</sup> , consistenza catastale vani 6,5 rendita €.	2.333,09;
1/2151	-	622, categoria A/10 di classe 5 <sup>a</sup> , consistenza catastale vani 6,5 rendita €.	2.719,15;
1/2152	-	715, categoria A/10 di classe 4 <sup>a</sup> , consistenza catastale vani 5,5 rendita €.	1.974,16;
2/2153	-	719, categoria A/10 di classe 4 <sup>a</sup> , consistenza catastale vani 7,5 rendita €.	2.692,03;
1/2154	-	721, categoria A/10 di classe 5 <sup>a</sup> , consistenza catastale vani 9,5 rendita €.	3.974,14;
1/2155	-	806, categoria A/10 di classe 6 <sup>a</sup> , consistenza catastale vani 6 rendita €.	2.928,31;
1/2156	-	745, categoria A/10 di classe 4 <sup>a</sup> , consistenza catastale vani 4 rendita €.	1.435,75;

con l'ultima correttamente intestata, mentre le altre sono erroneamente intestate ad "Umisure Investimenti Immobiliari S.r.l." con il codice fiscale esatto.

Occorre evidenziare che in banca dati catastali è presente anche una u.i. identificata nello stesso foglio e particella con il sub. 57, categoria A/10 di classe 4<sup>a</sup>, consistenza catastale vani 1,5 rendita €. 538,41 che rappresenta un vano facente già parte del sub. 620 e quindi doppiamente censito; inoltre le unità immobiliari sono indicate come poste al piano primo in quanto il tecnico che ha presentato le variazioni catastali ha così indicato il piano ammezzato.

In caso di vendita non giudiziaria, dovranno essere aggiornate, oltre all'intestazione, le planimetrie catastali dei sub. 620, 622, 715, 719, 721 e 806 in quanto le modifiche riscontrate incidono sulla rendita, per una spesa di **€. 5.000,00** complessiva; nel caso invece di intervento mediante richiesta di attestazione di conformità in sanatoria, come indicato al punto seguente, l'unica variazione per fusione avrebbe un costo stimabile in **€. 2.500,00** circa e qualora la proprietà decidesse di procedere ad una variazione per un cambio di categoria da A/10 a D/8, destinazione d'uso "Uffici Strutturati" codice 0601.

L'immobile, che occupa quasi tutto il piano del fabbricato, confina nel suo complesso con Via Fiume, Via Cogorano, Via Antonio da Sangallo, stessa proprietà, s.s.a. e più precisi confini.

2) *Descrizione edilizia.*

L'unità immobiliare fa parte di un vasto fabbricato realizzato nella prima metà degli anni '50, a seguito del permesso di costruzione rilasciato con deliberazione n° 58001 del 22.09.1952, mentre è stato dichiarato abitabile con certificato n° 1 del 12.01.1956.

In tempi più recenti il bene è stato oggetto di interventi di modifiche interne mediante deposito di relazione asseverata ex art. 26 L. 47/85 in data 19.04.1999 protocollo n° 18767, con variante depositata il 13.12.1999 con protocollo 66948; nella relazione allegata viene specificato che non viene fatta la fusione delle unità immobiliari, ma solo modifiche per renderle accessibili internamente tra loro essendo destinate ad unico gestore.

Durante il sopralluogo sono state comunque riscontrate lievi modifiche, legate soprattutto, a parere dello scrivente, ad errori grafici (ad esempio disallineamento di pareti, porte leggermente spostate, ecc.); qualora si volesse sanare la situazione di fatto (un'unica u.i.) occorre presentare una richiesta di attestazione di conformità in sanatoria prevista dall'art. 209 della L.R. 65/2014 che avrebbe un costo stimabile in **€. 4.500,00** circa.

### 3) *Caratteristiche della zona.*

Il bene si trova in centro a Livorno, subito a ridosso della Piazza Grande e della Piazza del Municipio, una zona densamente abitata e caratterizzata perlopiù da fabbricati di costruzione postbellica, essendo stata oggetto di pesanti bombardamenti durante l'ultimo conflitto, a carattere intensivo a più piani e destinati sia ad uffici che ad abitazioni, con fondi commerciali al piano terra.

La presenza di attività commerciali, di mezzi pubblici di trasporto, di uffici pubblici e di uso pubblico è, ovviamente, soddisfacente, di contro la mancanza di aree verdi risulta essere una carenza della zona.

Dal punto di vista urbanistico il bene, che è compreso nel gruppo 5 "edifici recenti", è inserito in "area di impianto storico centrale", disciplinata dall'art. 11 delle N.T.A., dove sono previsti interventi fino alla ristrutturazione.

### ✧ DESCRIZIONE DEL BENE.

Si tratta di una unità immobiliare che va ad occupare quasi completamente il piano ammezzato dell'immobile, con accesso principale dal civico 30 della Via Fiume, ma che si affaccia anche sulle altre scale che compongono il fabbricato e che sono distinte dai civici 26, 28, 32 e 34 della stessa via.

Il bene è formato da 40 vani, oltre corridoi, servizi igienici vari ed accessori, per una superficie esterna lorda (S.E.L.)<sup>4</sup> di mq. 1.063 circa ed una superficie interna lorda complessiva (S.I.L.)<sup>5</sup> di mq. 931 circa (superfici indicative ricavate da elaborati grafici esistenti e parzialmente verificate in loco).

In buono stato di conservazione, l'u.i. presenta pavimenti in grés ceramico, battiscopa in monocottura, porte intelaiate e vetri, finestre parte in legno e parte in pvc, servizi igienici con pareti rivestite in ceramica e dotati degli apparecchi in conformità alla destinazione ad uffici.

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi.

Il bene fa parte di un fabbricato che si eleva di sette piani fuori terra, oltre al piano soffitte e comprende molte unità immobiliari a diversa destinazione (residenziale, direzionale, commerciale), realizzato a struttura mista, con solai laterocementizi, facciate ad intonaco civile con fascia basale fino al marcapiano tra ammezzato e primo piano parte in lastre di cemento finta pietra e parte in lastre di travertino, vani finestrati incorniciati parte in travertino (al primo e terzo piano) e parte in elementi prefabbricati, copertura in parte a falda, verso le strade, con manto in tegole di laterizio tipo "marsigliese" e parte a terrazza (senza parapetto).

<sup>4</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.2 – è l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

<sup>5</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.3 – è l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

Le unità immobiliari ai piani sono raggiungibili attraverso un ampio cortile interno sul quale si affacciano tutti i vani scala che compongono il fabbricato, accessibili attraverso ampi portoni in vetro su telaio in ferro; l'androne di ciascuna scala è pavimentato in pezzatura di marmo, così come i ballatoi, mentre i gradini delle scale sono rivestiti in marmo.

E' presente per ciascuna scala un proprio impianto di ascensore e di autoclave.

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta attualmente locata all'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Livorno e Pisa, con contratto in scadenza; di tale contratto è stato richiesto il rinnovo ad un canone lordo annuo di €. 76.500,00 oltre I.V.A..

• **LOTTO 2 – UNITÀ IMMOBILIARE USO UFFICIO POSTA IN LIVORNO, VIA FIUME N.C. 34 PIANO AMMEZZATO.**

✧ INDAGINI PRELIMINARI.

Dette indagini hanno interessato:

- 1) Descrizione catastale del bene e confini;
- 2) Descrizione e conformità edilizia.;
- 3) Descrizione della zona dove è situato.

1) *Descrizione e conformità catastale e confini.*

10/25+  
L'unità immobiliare è attualmente distinta al C.F. del Comune di Livorno nel Foglio 94, particella 864 sub. 722, categoria A/10 di classe 5<sup>a</sup>, consistenza catastale vani 6,5 rendita €. 2.719,15.

Il bene è erroneamente intestato ad [REDACTED] con il codice fiscale esatto.

La planimetria catastale non riporta il vano ripostiglio ricavato nel disimpegno laterale; essendo questa una modifica che può incidere sulla consistenza dell'u.i. (il locale è considerato 1/3 di vano e solo in presenza di scarti nel numero dei vani si avrebbe una condizione di ininfluenza), in caso di vendita non giudiziaria è necessario presentare, oltre all'aggiornamento dell'intestazione, una nuova planimetria catastale come unica unità immobiliare per un costo valutabile in circa **€ 1.000,00** compreso accessori e spese.

Il bene confina con Via Fiume, Via Antonio da Sangallo, stessa proprietà, s.s.a. e più precisi confini.

2) *Descrizione edilizia.*

L'unità immobiliare fa parte di un vasto fabbricato realizzato nella prima metà degli anni '50, a seguito del permesso di costruzione rilasciato con deliberazione n° 58001 del 22.09.1952, mentre è stato dichiarato abitabile con certificato n° 1 del 12.01.1956.

In tempi più recenti il bene è stato oggetto di interventi di modifica per la realizzazione di una parete con porta nel disimpegno laterale per ricavare un ripostiglio.

Non è possibile stabilire con certezza se tale modifica sia stata effettuata a seguito di pratica edilizia in quanto la Società [REDACTED] ha presentato un numero cospicuo di pratiche edilizie che hanno riguardato l'immobile de quo, essendo all'epoca proprietaria di tutto il fabbricato, ma per le quali non è possibile l'attribuzione a specifiche unità immobiliari non essendo indicato il subalterno catastale nell'elenco delle pratiche e nei dati inseriti in ciascuna scheda dell'archivio comunale.

In via cautelativa, salvo specifici ulteriori approfondimenti, lo scrivente ritiene di considerare nella stima la spesa per la regolarizzazione della modifica, per mezzo di una richiesta di attestazione di conformità in sanatoria prevista dall'art. 209 della L.R. 65/2014, in quanto l'opera è conforme ai regolamenti vigenti all'epoca ed a quelli attuali, il tutto per una spesa di circa **€ 2.000,00** compreso accessori.

3) *Caratteristiche della zona.*



Si rimanda allo stesso paragrafo indicato per il lotto 1.

✧ DESCRIZIONE DEL BENE.

Si tratta di una unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano ammezzato, a sinistra per chi sale le scale, formata da sei vani ed accessori per una superficie esterna lorda (S.E.L.)<sup>6</sup> di mq. 120 circa ed una superficie interna lorda complessiva (S.I.L.)<sup>7</sup> di mq. 104 circa (superfici indicative ricavate da elaborati grafici esistenti e parzialmente verificate in loco).

In normale stato di conservazione il bene presenta pavimenti in grés ceramico nei vani ed in seminato di graniglia nel corridoio d'ingresso, battiscopa in monocottura nei vani ed in marmo nel corridoio d'ingresso, porte intelaiate e vetri nei vani e tamburata nel servizio igienico, finestre in legno protette da persiane avvolgibili, servizio igienico con pareti rivestite in ceramica e dotato di solo w.c. e lavabo.

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi.

Il fabbricato di cui fa parte è descritto allo stesso capitolo del lotto 1, al quale si rimanda per una più completa lettura.

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta attualmente locata in parte al [REDACTED] con contratto già scaduto ed in parte (un vano, oltre sala d'aspetto e servizio igienico in comune) alla [REDACTED] con contratto non disdettato alla prima scadenza (2013) ad un canone annuo di €. 2.400,00 circa oltre I.V.A.; la proprietà ha indicato allo scrivente di considerare comunque l'immobile libero in quanto i conduttori sono in procinto di lasciare i locali a loro affittati.

• **LOTTO 3 – UNITÀ IMMOBILIARE USO UFFICIO POSTA IN LIVORNO, VIA FIUME N.C. 30 PIANO PRIMO OLTRE L'AMMEZZATO (PIANO SECONDO CATASTALE) A DESTRA.**

✧ INDAGINI PRELIMINARI.

Dette indagini hanno interessato:

- 1) Descrizione catastale del bene e confini;
- 2) Descrizione e conformità edilizia.;
- 3) Descrizione della zona dove è situato.

1) *Descrizione e conformità catastale e confini.*

M/2158

L'unità immobiliare è attualmente distinta al C.F. del Comune di Livorno nel Foglio 94, particella 864 sub. 723, categoria A/10 di classe 5<sup>a</sup>, consistenza catastale vani 7,5 rendita €. 3.137,48.

Il bene è correttamente intestato ed anche la planimetria catastale si può considerare sostanzialmente conforme allo stato di fatto, ritenendo che la mancata rappresentazione del disallineamento della parete del corridoio e l'allineamento della parete dell'ultimo vano sia imputabile ad errore grafico (modifica comunque ininfluenza ai fini della conformità ex art. 19 del d.l. 78/2010 convertito con modificazioni dalla L. 122/2010).

L'immobile confina con vano scale condominiale, Via Cogorano, Via Fiume, stessa proprietà, s.s.a. e più precisi confini.

2) *Descrizione edilizia.*

L'unità immobiliare fa parte di un vasto fabbricato realizzato nella prima metà degli anni '50, a seguito del permesso di costruzione rilasciato con deliberazione n° 58001 del 22.09.1952, mentre è stato dichiarato abitabile con certificato n° 1 del 12.01.1956.

<sup>6</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.2 – è l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

<sup>7</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.3 – è l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

L'intervento indicato al successivo lotto 4 ha interessato indirettamente anche questa u.i. per il collegamento interno.

3) *Caratteristiche della zona.*

Si rimanda allo stesso paragrafo indicato per il lotto 1.

✧ DESCRIZIONE DEL BENE.

Si tratta di una unità immobiliare uso ufficio posta al piano primo oltre l'ammezzato, a destra per chi sale le scale e formata da sei vani ed accessori per una superficie esterna lorda (S.E.L.)<sup>8</sup> di mq. 148 circa ed una superficie interna lorda complessiva (S.I.L.)<sup>9</sup> di mq. 135 circa, oltre a mq. 19 circa di balcone sul retro e mq. 7 circa complessivi dei tre piccoli balconi sul davanti (superfici indicative ricavate da elaborati grafici esistenti e parzialmente verificate in loco).

In buono stato di conservazione, l'u.i. presenta pavimenti in grés ceramico, battiscopa in monocottura, porte intelaiate e vetri, finestre parte in legno e parte in pvc, servizi igienici con pareti rivestite in ceramica e dotati degli apparecchi in conformità alla destinazione ad uffici.

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi.

Il fabbricato di cui fa parte è descritto allo stesso capitolo del lotto 1, al quale si rimanda per una più completa lettura.

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta attualmente locata all'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Livorno e Pisa, con contratto in scadenza; il rinnovo richiesto indicato al lotto 1 non riguarda questa unità immobiliare, che la proprietà ha indicato di considerare libera.

• **LOTTO 4 – UNITÀ IMMOBILIARE USO UFFICIO POSTA IN LIVORNO, VIA FIUME N.C. 30 PIANO PRIMO OLTRE L'AMMEZZATO (PIANO SECONDO CATASTALE) A SINISTRA.**

✧ INDAGINI PRELIMINARI.

Dette indagini hanno interessato:

- 1) Descrizione catastale del bene e confini;
- 2) Descrizione e conformità edilizia;
- 3) Descrizione della zona dove è situato.

1) *Descrizione e conformità catastale e confini.*

12/2159

L'unità immobiliare è attualmente distinta al C.F. del Comune di Livorno nel Foglio 94, particella 864 sub. 725, categoria A/10 di classe 5<sup>a</sup>, consistenza catastale vani 8,5 rendita €. 3.555,81.

Il bene è erroneamente intestato ad [REDACTED] con il codice fiscale esatto.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto, ritenendo che la mancata rappresentazione del disallineamento della parete dell'ultimo vano sia imputabile ad errore grafico (modifica comunque ininfluenza ai fini della conformità ex art. 19 del d.l. 78/2010 convertito con modificazioni dalla L. 122/2010).

L'immobile confina con vano scale condominiale, Via Cogorano, stessa proprietà, s.s.a. e più precisi confini.

2) *Descrizione edilizia.*

<sup>8</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.2 – è l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

<sup>9</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.3 – è l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

L'unità immobiliare fa parte di un vasto fabbricato realizzato nella prima metà degli anni '50, a seguito del permesso di costruzione rilasciato con deliberazione n° 58001 del 22.09.1952, mentre è stato dichiarato abitabile con certificato n° 1 del 12.01.1956.

In tempi più recenti il bene è stato oggetto di interventi di trasformazione con mutamento d'uso a seguito della richiesta di condono edilizio ex L. 47/85 protocollo n° 38559/1986 a seguito della quale è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n° 602843 in data 06.12.2007, nonché deposito di denuncia opere interne ex art. 48 stessa legge con protocollo n° 38560/1986, che ha riguardato anche l'accorpamento del vano inizialmente in carico all'appartamento adiacente (il lotto 3).

Inoltre è stata presentata una richiesta di concessione in sanatoria ex art. 13 L. 47/85 registrata al protocollo n° 69733/1999 con fine lavori per regolarizzazione di opere depositata il 02.07.2001 protocollo n° 65741, con acquisizione di un vano da un'altra u.i. ora proprietà di terzi.

### 3) *Caratteristiche della zona.*

Si rimanda allo stesso paragrafo indicato per il lotto 1.

### ✧ DESCRIZIONE DEL BENE.

Si tratta di una unità immobiliare uso ufficio posta al piano primo oltre l'ammezzato, a sinistra per chi sale le scale e formata da sette vani ed accessori per una superficie esterna lorda (S.E.L.)<sup>10</sup> di mq. 195 circa ed una superficie interna lorda complessiva (S.I.L.)<sup>11</sup> di mq. 179 circa, oltre a mq. 19 circa di balcone sul retro e mq. 9 circa complessivi dei quattro piccoli balconi sul davanti (superfici indicative ricavate da elaborati grafici esistenti e parzialmente verificate in loco).

In buono stato di conservazione, l'u.i. presenta pavimenti in grés ceramico, battiscopa in monocottura, porte intelaiate e vetri, finestre parte in legno e parte in pvc, servizi igienici con pareti rivestite in ceramica e dotati degli apparecchi in conformità alla destinazione ad uffici.

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi.

Il fabbricato di cui fa parte è descritto allo stesso capitolo del lotto 1, al quale si rimanda per una più completa lettura.

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta attualmente locata all' [REDACTED] con contratto in scadenza; il rinnovo richiesto indicato al lotto 1 non riguarda questa unità immobiliare, che la proprietà ha indicato di considerare libera.

### • **LOTTO 5 – UNITÀ IMMOBILIARE USO UFFICIO POSTA IN LIVORNO, VIA FIUME N.C. 30 PIANO SECONDO OLTRE L'AMMEZZATO (PIANO TERZO CATASTALE) A DESTRA.**

### ✧ INDAGINI PRELIMINARI.

Dette indagini hanno interessato:

- 1) Descrizione catastale del bene e confini;
- 2) Descrizione e conformità edilizia;
- 3) Descrizione della zona dove è situato.

#### 1) *Descrizione e conformità catastale e confini.*

L'unità immobiliare è attualmente distinta al C.F. del Comune di Livorno nel Foglio 94, particella 864 dai subalterni:

- 13/2160 – 726, categoria A/10 di classe 5<sup>a</sup>, consistenza catastale vani 3,5 rendita €. 1.464,16;  
14/2161 – 727, categoria A/10 di classe 5<sup>a</sup>, consistenza catastale vani 4 rendita €. 1.673,32;

<sup>10</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.2 – è l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

<sup>11</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.3 – è l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

15/2162 - 728, categoria A/10 di classe 5<sup>a</sup>, consistenza catastale vani 2 rendita €. 836,66.

Il bene è correttamente intestato così come le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

L'immobile nel suo insieme confina con vano scale condominiale, Via Cogorano, Via Fiume, proprietà Cassa Italiana di Previdenza e Assistenza Geometri Liberi Professionisti, s.s.a. e più precisi confini.

### 2) Descrizione edilizia.

L'unità immobiliare fa parte di un vasto fabbricato realizzato nella prima metà degli anni '50, a seguito del permesso di costruzione rilasciato con deliberazione n° 58001 del 22.09.1952, mentre è stato dichiarato abitabile con certificato n° 1 del 12.01.1956.

In tempi più recenti il bene è stato oggetto di interventi di trasformazione con mutamento d'uso e frazionamento.

Non è possibile stabilire con certezza se tale modifica sia stata effettuata a seguito di pratica edilizia in quanto la Società [redacted] ha presentato un numero cospicuo di pratiche edilizie che hanno riguardato l'immobile de quo, essendo all'epoca proprietaria di tutto il fabbricato, ma per le quali non è possibile l'attribuzione a specifiche unità immobiliari non essendo indicato il subalterno catastale nell'elenco delle pratiche e nei dati inseriti in ciascuna scheda dell'archivio del Comune di Livorno.

Inoltre la presenza nella visura storica catastale di una variazione presentata nell'anno 1986 potrebbe far supporre la possibile esistenza di un condono edilizio che ha riguardato l'immobile; anche in questo caso alla proprietà di allora - Assicurazioni Generali S.p.A. - sono intestate un numero cospicuo di pratiche edilizie.

In via cautelativa, salvo specifici ulteriori approfondimenti, lo scrivente ritiene di considerare nella stima la spesa per la rimessa in pristino dello stato originario mediante accorpamento delle tre unità immobiliari catastali e cambio d'uso ad appartamento, il tutto per una spesa di circa **€ 20.000,00** compreso accessori.

### 3) Caratteristiche della zona.

Si rimanda allo stesso paragrafo indicato per il lotto 1.

### ◇ DESCRIZIONE DEL BENE.

Si tratta di una unità immobiliare uso ufficio posta al piano secondo oltre l'ammezzato, a sinistra per chi sale le scale e formata complessivamente da sei vani ed accessori per una superficie esterna lorda (S.E.L.)<sup>12</sup> di mq. 182 circa ed una superficie interna lorda complessiva (S.I.L.)<sup>13</sup> di mq. 160 circa, oltre a mq. 3 circa di balcone sul retro (superfici indicative ricavate da elaborati grafici esistenti e parzialmente verificate in loco).

L'u.i. si presenta in normale stato di conservazione, con pavimenti in grés ceramico, battiscopa in monocottura, porte tamburate finestre parte in legno e parte in pvc, servizi igienici con pareti rivestite in ceramica e dotati degli apparecchi in conformità alla destinazione ad uffici.

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi.

Il fabbricato di cui fa parte è descritto allo stesso capitolo del lotto 1, al quale si rimanda per una più completa lettura.

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta attualmente in parte utilizzata come sede della stessa Società ed in parte locata, con contratti scaduti, a [redacted] ad un canone di €. 5.450,00 circa, ed a [redacted] ad un canone annuo di €. 3.300,00 circa; la proprietà ha

<sup>12</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.2 - è l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

<sup>13</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.3 - è l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

indicato di considerare comunque questa unità immobiliare libera da vincoli locatizi.

- **LOTTO 6 – UNITÀ IMMOBILIARI USO SOFFITTE POSTE IN LIVORNO, VIA FIUME N.C. 26÷34 PIANO SESTO OLTRE L'AMMEZZATO (PIANO SETTIMO CATASTALE).**

◇ INDAGINI PRELIMINARI.

Dette indagini hanno interessato:

- 1) Descrizione catastale del bene e confini;
- 2) Descrizione e conformità edilizia;
- 3) Descrizione della zona dove è situato.

1) *Descrizione e conformità catastale e confini.*

Le unità immobiliari sono attualmente distinte al C.F. del Comune di Livorno nel Foglio 94, particella 864 dai subalterni:

641, categoria C/2 di classe 9<sup>a</sup>, consistenza catastale mq. 4 rendita €. 19,01 (sub-lotto 6.3);  
657, categoria C/2 di classe 9<sup>a</sup>, consistenza catastale mq. 4 rendita €. 19,01 (sub-lotto 6.4);  
678, categoria C/2 di classe 7<sup>a</sup>, consistenza catastale mq. 2 rendita €. 6,71 (sub-lotto 6.5);  
684, categoria C/2 di classe 7<sup>a</sup>, consistenza catastale mq. 8 rendita €. 26,86 (sub-lotto 6.6);

763, categoria C/2 di classe 7<sup>a</sup>, consistenza catastale mq. 5 rendita €. 16,78 (sub-lotto 6.11);  
769, categoria C/2 di classe 7<sup>a</sup>, consistenza catastale mq. 3 rendita €. 10,07 (sub-lotto 6.12);

I beni sono correttamente intestati così come le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

Gli immobili nel loro insieme confinano con corridoio comune, copertura su strade, s.s.a. e più precisi confini.

2) *Descrizione edilizia.*

Le soffitte fanno parte di un vasto fabbricato realizzato nella prima metà degli anni '50, a seguito del permesso di costruzione rilasciato con deliberazione n° 58001 del 22.09.1952, mentre è stato dichiarato abitabile con certificato n° 1 del 12.01.1956.

Non si rilevano, in generale, interventi in tempi recenti.

3) *Caratteristiche della zona.*

Si rimanda allo stesso paragrafo indicato per il lotto 1.

◇ DESCRIZIONE DEL BENE.

Si tratta di una serie di soffitte poste al piano sesto oltre l'ammezzato, in maniera sparsa rispetto al piano, tutte sul lato verso l'esterno (lato strade) del complesso immobiliare, di forma rettangolare e di superficie diversa, raggiungibili attraverso un corridoio comune accessibile da ogni vano scala.

Il fabbricato di cui fanno parte è descritto allo stesso capitolo del lotto 1, al quale si rimanda per una più completa lettura.

- **LOTTO 7 – UNITÀ IMMOBILIARE USO UFFICIO POSTA IN LIVORNO, VIA SALVATORE ORLANDO N.C. 3/A, PIANO PRIMO A SINISTRA. VENDUTO**

✧ INDAGINI PRELIMINARI.

Dette indagini hanno interessato:

- 1) Descrizione catastale del bene e confini;
- 2) Descrizione e conformità edilizia.;
- 3) Descrizione della zona dove è situato.

1) *Descrizione e conformità catastale e confini.*

29/2126

L'unità immobiliare è attualmente distinta al C.F. del Comune di Livorno nel Foglio 8, particella 165, sub. 619, categoria catastale D/8 rendita €. 2.048,00.

Il bene è correttamente intestato così come la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto, in quanto le separazioni interne presenti nell'u.i. sono costituite da pareti mobili attrezzate, considerate arredi.

L'immobile confina con vano scale condominiale, piazzale interno alla Via Salvatore Orlando, proprietà [REDACTED] s.s.a. e più precisi confini.

2) *Descrizione edilizia.*

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente è stato oggetto di intervento di ristrutturazione e frazionamento mediante deposito di D.I.A. in data 01.06.2001 protocollo n° 54171, rinnovata con deposito in data 01.06.2004 protocollo n° 44138, variata con deposito del 08.11.2004 protocollo n° 84061 ed in data 28.02.2005 protocollo n° 15168, con fine lavori parziale inoltrata il 02.12.2004 protocollo n° 90909 e definitiva il 08.06.2005 protocollo n° 42704; la dichiarazione di abitabilità parziale è stata depositata in data 30.12.2004 protocollo 98258 e definitiva il 20.06.2005 protocollo n° 46287.

3) *Caratteristiche della zona.*

Il bene si trova in zona periferica a nord-ovest della città di Livorno, subito a ridosso della zona portuale, lungo la Via Salvatore Orlando, nei pressi dell'immissione della Via Paleocapa che porta al varco portuale Valessini.

La zona è caratterizzata soprattutto da edifici industriali ed artigianali o magazzini per attività legate soprattutto ai traffici portuali, grazie anche alla viabilità per la presenza di ampie strade che permettono di raggiungere in breve tempo le direttrici di traffico principali come la superstrada Fi-Pi-Li e l'autostrada.

Dal punto di vista urbanistico il bene, che è compreso nel gruppo 5 "edifici recenti", è inserito in "area di recupero per attività produttive", disciplinata dall'art. 24 delle N.T.A., dove sono previsti interventi fino alla ristrutturazione, ampliamento e sostituzione nei limiti degli indici ivi indicati, con particolare attenzione alle destinazione d'uso che comprendono attività produttive, artigianali di servizio e attività di servizio alle imprese, nonché attività commerciali fino al 20% della SUL.

✧ DESCRIZIONE DEL BENE.

Si tratta di una unità immobiliare uso ufficio (di servizio alle imprese) posta al piano primo a sinistra e sul davanti per chi sale le scale ed è formato da un unico grande vano, disimpegno e due servizi igienici per una superficie esterna lorda (S.E.L.)<sup>14</sup> di mq. 130 circa ed una superficie interna lorda complessiva (S.I.L.)<sup>15</sup> di mq. 122 circa (superfici indicative ricavate da elaborati grafici esistenti e parzialmente verificate in loco).

<sup>14</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.2 – è l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

<sup>15</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.3 – è l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

L'u.i. si presenta in buono stato di conservazione, con pavimenti in grés ceramico, battiscopa in materiale plastico e contenenti l'impianto elettrico, porte tamburate e finestre in alluminio con vetro-camera, servizi igienici con pareti rivestite in ceramica e dotati degli apparecchi in conformità alla destinazione ad uffici.

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi.

Il fabbricato di cui fa parte si eleva di tre piani fuori terra, ad eccezione di una piccola porzione di due piani ed una piccola porzione sul retro di un solo piano fuori terra, e comprende varie unità immobiliari a destinazione artigianale, commerciale ed uffici a servizio di attività d'impresa.

La recente ristrutturazione è intervenuta lasciando il vecchio fabbricato industriale realizzato con struttura probabilmente prefabbricata in c.a., tamponature esterna in muratura con facciata intonacata e fascia orizzontale all'altezza del davanzale dei vani finestrati che si estende ad incorniciare gli stessi, copertura a terrazza.

Al fabbricato si accede attraverso un piazzale che si apre con cancello carrabile sulla Via Salvatore Orlando; tale area, pavimentata con asfalto e sulla quale sono ricavati i posti auto, circonda tutto il fabbricato ma di fatto quella antistante le tre attività commerciali che si affacciano sulla via è in uso, con porzioni distinte, alle stesse; le altre u.i. del piano terra hanno accesso indipendente dal piazzale stesso.

Lo scrivente non ha approfondito tale aspetto non essendo richiesto dalla proprietà.

Ai piani superiori si accede attraverso un vano scale pavimentato in Trani con gradini rivestiti per pedate in Trani ed alzate in marmo, ballatoi pavimentati in grés ceramico; è presente l'ascensore.

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta libera.

- **LOTTO 8 – UNITÀ IMMOBILIARE USO UFFICIO POSTA IN LIVORNO, VIA SALVATORE ORLANDO N.C. 3/A, PIANO PRIMO A DESTRA E SUL DAVANTI.**

◇ INDAGINI PRELIMINARI.

Dette indagini hanno interessato:

- 1) Descrizione catastale del bene e confini;
- 2) Descrizione e conformità edilizia;
- 3) Descrizione della zona dove è situato.

1) *Descrizione e conformità catastale e confini.*

L'unità immobiliare è attualmente distinta al C.F. del Comune di Livorno nel Foglio 8, particella 165, sub. 622, categoria catastale D/8 rendita €. 1.450,00.

Il bene è correttamente intestato mentre la planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto in quanto non sono indicate le divisioni interne; trattandosi comunque di opere per le quali la proprietà non ha depositato alcuna pratica edilizia, la rimozione di queste opere renderebbe conforme la planimetria.

L'immobile confina con vano scale condominiale, piazzale interno alla Via Salvatore Orlando, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], s.s.a. e più precisi confini.

2) *Descrizione edilizia.*

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente è stato oggetto di intervento di ristrutturazione e frazionamento mediante deposito di D.I.A. in data 01.06.2001 protocollo n° 54171, rinnovata con deposito in data 01.06.2004 protocollo n° 44138, variata con deposito del 08.11.2004 protocollo n° 84061 ed in data 28.02.2005 protocollo n° 15168, con fine lavori parziale inoltrata il 02.12.2004 protocollo n° 90909 e definitiva il 08.06.2005 protocollo n° 42704; la dichiarazione di abitabilità

parziale è stata depositata in data 30.12.2004 protocollo 98258 e definitiva il 20.06.2005 protocollo n° 46287.

Nell'unità immobiliare sono state effettuate da parte del precedente locatore opere di divisione interna mediante realizzazione di pareti in cartongesso che, non essendo assentite, andranno rimosse per una spesa stimabile in **€. 3.000,00** circa.

### 3) *Caratteristiche della zona.*

Si rimanda allo stesso paragrafo indicato per il lotto 7.

### ❖ DESCRIZIONE DEL BENE.

Si tratta di una unità immobiliare uso ufficio (di servizio alle imprese) posta al piano primo a destra e sul davanti per chi sale le scale ed è formato da un unico grande vano, disimpegno e servizio igienico per una superficie esterna lorda (S.E.L.)<sup>16</sup> di mq. 92 circa ed una superficie interna lorda complessiva (S.I.L.)<sup>17</sup> di mq. 86 circa, oltre ad una terrazza di mq. 47 circa (superfici indicative ricavate da elaborati grafici esistenti e parzialmente verificate in loco).

In buono stato di conservazione, l'u.i. presenta pavimenti in grés ceramico, battiscopa in materiale plastico e contenenti l'impianto elettrico, porte tamburate e finestre in alluminio con vetro-camera, servizi igienici con pareti rivestite in ceramica e dotati degli apparecchi in conformità alla destinazione ad uffici.

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi.

Il fabbricato di cui fa parte è descritto allo stesso capitolo del lotto 7, al quale si rimanda per una più completa lettura.

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta libera.

### • **LOTTO 9 – FONDO ARTIGIANALE POSTO IN LIVORNO, VIA SALVATORE ORLANDO N.C. 3/A, PIANO TERRA (QUARTO A SINISTRA).**

### ❖ INDAGINI PRELIMINARI.

Dette indagini hanno interessato:

- 1) Descrizione catastale del bene e confini;
- 2) Descrizione e conformità edilizia.;
- 3) Descrizione della zona dove è situato.

#### 1) *Descrizione e conformità catastale e confini.*

L'unità immobiliare è attualmente distinta al C.F. del Comune di Livorno nel Foglio 8, particella 165, sub. 722, categoria catastale D/7 rendita €. 2.490,00.

Il bene è correttamente intestato mentre la planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto per la presenza di una divisione realizzata in cartongesso, senza autorizzazione; il ripristino dello stato assentito renderebbe la planimetria conforme.

L'immobile confina con piazzale interno alla Via Salvatore Orlando, stessa proprietà, proprietà [REDACTED], s.s.a. e più precisi confini.

#### 2) *Descrizione edilizia.*

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente è stato oggetto di intervento di ristrutturazione e frazionamento mediante deposito di D.I.A. in data 01.06.2001 protocollo n° 54171, rinnovata con

<sup>16</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.2 – è l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

<sup>17</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.3 – è l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.



deposito in data 01.06.2004 protocollo n° 44138, variata con deposito del 08.11.2004 protocollo n° 84061 ed in data 28.02.2005 protocollo n° 15168, con fine lavori parziale inoltrata il 02.12.2004 protocollo n° 90909 e definitiva il 08.06.2005 protocollo n° 42704; la dichiarazione di abitabilità parziale è stata depositata in data 30.12.2004 protocollo 98258 e definitiva il 20.06.2005 protocollo n° 46287.

L'unità immobiliare è stata poi interessata da frazionamento con dichiarazione presentata il 06.12.2006 protocollo n° 95347.

La realizzazione con pannelli di cartongesso di un piccolo vano (senza soffitto) non pare essere stata autorizzata; per la demolizione dello stesso si prevede una spesa di **€ 1.000,00** circa.

### 3) *Caratteristiche della zona.*

Si rimanda allo stesso paragrafo indicato per il lotto 7.

### ✧ DESCRIZIONE DEL BENE.

Si tratta di una unità immobiliare uso industriale posta al piano terra, la quarta a sinistra per chi dalla via guarda il fabbricato, con accesso dal piazzale che si apre sulla Via Salvatore Orlando con il civico 3/a, formata da un ampio vano, disimpegno, spogliatoio con doccia e servizio igienico per una superficie esterna lorda (S.E.L.)<sup>18</sup> di mq. 163 circa ed una superficie interna lorda complessiva (S.I.L.)<sup>19</sup> di mq. 154 circa (superfici indicative ricavate da elaborati grafici esistenti e parzialmente verificate in loco).

In buono stato di conservazione, con pavimenti in cemento rifinito al quarzo nella parte artigianale, in grés ceramico con pareti rivestite con lo stesso materiale nella zona spogliatoio e servizio igienico, porta d'accesso porta d'accesso a libro a doppia parete in lamiera preverniciata con sovraluca, finestre in alluminio.

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi.

Davanti alla porta d'ingresso, di lunghezza come tutto il fronte dell'u.i. è stata ricavata dal piazzale una zona delimitata da una striscia verniciata (così come per tutte le altre u.i. presenti nel complesso, sia quelle seguenti interessate dalla presente stima che quelle di proprietà di terzi) che secondo la proprietà è in uso ai rispettivi capannoni; non essendovi però alcuna indicazione, sia catastale che di altra natura per quanto di conoscenza dello scrivente, tale area non sarà valorizzata.

Il fabbricato di cui fa parte è descritto allo stesso capitolo del lotto 7, al quale si rimanda per una più completa lettura.

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta libera.

- **LOTTO 10 – FONDO ARTIGIANALE POSTO IN LIVORNO, VIA SALVATORE ORLANDO N.C. 3/A, PIANO TERRA (QUARTO A DESTRA).**

### ✧ INDAGINI PRELIMINARI.

Dette indagini hanno interessato:

- 1) Descrizione catastale del bene e confini;
- 2) Descrizione e conformità edilizia.;
- 3) Descrizione della zona dove è situato.

#### 1) *Descrizione e conformità catastale e confini.*

L'unità immobiliare è attualmente distinta al C.F. del Comune di Livorno nel Foglio 8, particella 165, sub. 723, categoria catastale D/7 rendita € 3.248,00.

<sup>18</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.2 – è l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

<sup>19</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.3 – è l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

Il bene è correttamente intestato mentre la planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto per l'avvenuta demolizione di parte delle pareti che formavano i vani magazzino e spogliatoio; trattandosi comunque di opere non autorizzate la rimessa in pristino allo stato assentito renderebbe la planimetria conforme.

L'immobile confina con piazzale interno alla Via Salvatore Orlando, stessa proprietà da più lati, proprietà [REDACTED] e [REDACTED], s.s.a. e più precisi confini.

### 2) *Descrizione edilizia.*

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente è stato oggetto di intervento di ristrutturazione e frazionamento mediante deposito di D.I.A. in data 01.06.2001 protocollo n° 54171, rinnovata con deposito in data 01.06.2004 protocollo n° 44138, variata con deposito del 08.11.2004 protocollo n° 84061 ed in data 28.02.2005 protocollo n° 15168, con fine lavori parziale inoltrata il 02.12.2004 protocollo n° 90909 e definitiva il 08.06.2005 protocollo n° 42704; la dichiarazione di abitabilità parziale è stata depositata in data 30.12.2004 protocollo 98258 e definitiva il 20.06.2005 protocollo n° 46287.

L'unità immobiliare è stata poi interessata da frazionamento con dichiarazione presentata il 06.12.2006 protocollo n° 95347 nonché da modifiche interne con dichiarazione depositata il 10.05.2007 protocollo n° 37027.

Come detto al punto precedente, l'attuale affittuario ha fatto delle modifiche mediante la demolizione parziale di pareti e la realizzazione di un mezzo divisorio, per le quali non è stata individuata alcuna pratica edilizia.

Per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi si ritiene che occorra una spesa di **€ 3.000,00** circa.

### 3) *Caratteristiche della zona.*

Si rimanda allo stesso paragrafo indicato per il lotto 7.

### ❖ DESCRIZIONE DEL BENE.

Si tratta di una unità immobiliare uso industriale posta al piano terra, la quarta a destra per chi dalla via guarda il fabbricato, con accesso dal piazzale che si apre sulla Via Salvatore Orlando con il civico 3/a, formata da un ampio vano, un vano più piccolo ed altri vani accessori con spogliatoio e servizio igienico per una superficie esterna lorda (S.E.L.)<sup>20</sup> di mq. 225 circa ed una superficie interna lorda complessiva (S.I.L.)<sup>21</sup> di mq. 211 circa (superfici indicative ricavate da elaborati grafici esistenti e parzialmente verificate in loco).

In buono stato di conservazione, l'u.i. presenta pavimenti in cemento rifinito al quarzo nella parte artigianale, in grés ceramico con pareti rivestite con lo stesso materiale nella zona spogliatoio e servizio igienico, porta d'accesso a libro a doppia parete in lamiera preverniciata con sovraluce, finestre in alluminio.

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi.

Il fabbricato di cui fa parte è descritto allo stesso capitolo del lotto 7, al quale si rimanda per una più completa lettura.

<sup>20</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.2 – è l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

<sup>21</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.3 – è l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

- **LOTTO 11 – FONDO ARTIGIANALE POSTO IN LIVORNO, VIA SALVATORE ORLANDO N.C. 3/A, PIANO TERRA (SECONDO A SINISTRA E A DESTRA).**

✧ INDAGINI PRELIMINARI.

Dette indagini hanno interessato:

- 1) Descrizione catastale del bene e confini;
- 2) Descrizione e conformità edilizia.;
- 3) Descrizione della zona dove è situato.

1) *Descrizione e conformità catastale e confini.*

L'unità immobiliare è attualmente distinta al C.F. del Comune di Livorno nel Foglio 8, particella 165, sub. 748, categoria catastale D/7 rendita €. 8.250,00.

Il bene è correttamente intestato mentre la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto, in quanto la mancata indicazione della porta di collegamento di questa u.i. con quella di cui al successivo lotto 13, non va ad incidere sulla rendita catastale.

L'immobile confina con piazzale interno alla Via Salvatore Orlando, vano scale condominiale, stessa proprietà da più lati, proprietà [REDACTED] s.s.a. e più precisi confini.

2) *Descrizione edilizia.*

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente è stato oggetto di intervento di ristrutturazione e frazionamento mediante deposito di D.I.A. in data 01.06.2001 protocollo n° 54171, rinnovata con deposito in data 01.06.2004 protocollo n° 44138, variata con deposito del 08.11.2004 protocollo n° 84061 ed in data 28.02.2005 protocollo n° 15168, con fine lavori parziale inoltrata il 02.12.2004 protocollo n° 90909 e definitiva il 08.06.2005 protocollo n° 42704; la dichiarazione di abitabilità parziale è stata depositata in data 30.12.2004 protocollo 98258 e definitiva il 20.06.2005 protocollo n° 46287.

3) *Caratteristiche della zona.*

Si rimanda allo stesso paragrafo indicato per il lotto 7.

✧ DESCRIZIONE DEL BENE.

Si tratta di una unità immobiliare uso industriale posta al piano terra, la quarta a destra per chi dalla via guarda il fabbricato, con accesso dal piazzale che si apre sulla Via Salvatore Orlando con il civico 3/a, formata da due ampi vani ed altri vani accessori con spogliatoio e servizio igienico per una superficie esterna lorda (S.E.L.)<sup>22</sup> di mq. 416 circa ed una superficie interna lorda complessiva (S.I.L.)<sup>23</sup> di mq. 398 circa, oltre a due ripostigli al piano ammezzato (soppalco) della superficie complessiva di mq. 44 circa (superfici indicative ricavate da elaborati grafici esistenti e parzialmente verificate in loco).

L'u.i. si presenta in buono stato di conservazione, con pavimenti in cemento rifinito al quarzo nella parte artigianale, in grés ceramico con pareti rivestite con lo stesso materiale nella zona spogliatoio e servizio igienico, porta d'accesso porta d'accesso a libro a doppia parete in lamiera preverniciata con sovraluca, finestre in alluminio, scala interna in lamiera, soppalchi pavimentati in grés e parte in legno.

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi.

<sup>22</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.2 – è l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

<sup>23</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.3 – è l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

Il fabbricato di cui fa parte è descritto allo stesso capitolo del lotto 7, al quale si rimanda per una più completa lettura.

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta libera.

- **LOTTO 12 – FONDO ARTIGIANALE POSTO IN LIVORNO, VIA SALVATORE ORLANDO N.C. 3/A, PIANO TERRA (TERZO A DESTRA).**

✧ INDAGINI PRELIMINARI.

Dette indagini hanno interessato:

- 1) Descrizione catastale del bene e confini;
- 2) Descrizione e conformità edilizia;
- 3) Descrizione della zona dove è situato.

1) *Descrizione e conformità catastale e confini.*

34/2181

L'unità immobiliare è attualmente distinta al C.F. del Comune di Livorno nel Foglio 8, particella 165, sub. 750, categoria catastale D/7 rendita €. 2.886,00.

Il bene è correttamente intestato e la planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.

L'immobile confina con piazzale interno alla Via Salvatore Orlando, stessa proprietà da più lati, proprietà [REDACTED], s.s.a. e più precisi confini.

2) *Descrizione edilizia.*

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente è stato oggetto di intervento di ristrutturazione e frazionamento mediante deposito di D.I.A. in data 01.06.2001 protocollo n° 54171, rinnovata con deposito in data 01.06.2004 protocollo n° 44138, variata con deposito del 08.11.2004 protocollo n° 84061 ed in data 28.02.2005 protocollo n° 15168, con fine lavori parziale inoltrata il 02.12.2004 protocollo n° 90909 e definitiva il 08.06.2005 protocollo n° 42704; la dichiarazione di abitabilità parziale è stata depositata in data 30.12.2004 protocollo 98258 e definitiva il 20.06.2005 protocollo n° 46287.

L'unità immobiliare è stata poi interessata da frazionamento con dichiarazione presentata il 06.12.2006 protocollo n° 95347.

3) *Caratteristiche della zona.*

Si rimanda allo stesso paragrafo indicato per il lotto 7.

✧ DESCRIZIONE DEL BENE.

Si tratta di una unità immobiliare uso industriale posta al piano terra, la terza a destra per chi dalla via guarda il fabbricato, con accesso dal piazzale che si apre sulla Via Salvatore Orlando con il civico 3/a, formata da un ampio vano, disimpegno, spogliatoio e servizio igienico per una superficie esterna lorda (S.E.L.)<sup>24</sup> di mq. 222 circa ed una superficie interna lorda complessiva (S.I.L.)<sup>25</sup> di mq. 213 circa, (superfici indicative ricavate da elaborati grafici esistenti e parzialmente verificate in loco).

In buono stato di conservazione, il fondo presenta pavimenti in cemento rifinito al quarzo nella parte artigianale, in grés ceramico con pareti rivestite con lo stesso materiale nella zona spogliatoio e servizio igienico, porta d'accesso porta d'accesso a libro a doppia parete in lamiera preverniciata con sovraluca, finestre in alluminio.

<sup>24</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.2 – è l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

<sup>25</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.3 – è l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi.

Il fabbricato di cui fa parte è descritto allo stesso capitolo del lotto 7, al quale si rimanda per una più completa lettura.

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta libera.

• **LOTTO 13 – FONDO COMMERCIALE POSTO IN LIVORNO, VIA SALVATORE ORLANDO N.C. 3/B, PIANO TERRA.**

◇ INDAGINI PRELIMINARI.

Dette indagini hanno interessato:

- 1) Descrizione catastale del bene e confini; 751
- 2) Descrizione e conformità edilizia;
- 3) Descrizione della zona dove è situato.

1) *Descrizione e conformità catastale e confini.*

L'unità immobiliare è attualmente distinta al C.F. del Comune di Livorno nel Foglio 8, particella 165, sub. 722, categoria catastale D/7 rendita € 2.490,00. h. 340,00

Il bene è correttamente intestato mentre la planimetria catastale è conforme allo stato di fatto; si segnala tuttavia la non corretta categoria catastale dell'unità immobiliare che dovrebbe trattarsi di D/8 e del fatto che sul posto l'area antistante l'u.i. è circoscritta da recinzione o da separazione con accesso indipendente dalla strada, mentre catastalmente è compresa nell'unica area che circonda il fabbricato (tra l'altro, come già detto nelle premesse, intestata alla società de quo).

L'immobile confina con piazzale interno alla Via Salvatore Orlando, proprietà Intesa SanPaolo Provis S.p.A., proprietà ACME Computer S.r.l., s.s.a. e più precisi confini.

2) *Descrizione edilizia.*

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente è stato oggetto di intervento di ristrutturazione e frazionamento mediante deposito di D.I.A. in data 01.06.2001 protocollo n° 54171, rinnovata con deposito in data 01.06.2004 protocollo n° 44138, variata con deposito del 08.11.2004 protocollo n° 84061 ed in data 28.02.2005 protocollo n° 15168, con fine lavori parziale inoltrata il 02.12.2004 protocollo n° 90909 e definitiva il 08.06.2005 protocollo n° 42704; la dichiarazione di abitabilità parziale è stata depositata in data 30.12.2004 protocollo 98258 e definitiva il 20.06.2005 protocollo n° 46287.

L'unità immobiliare è stata poi interessata da mutamento di destinazione d'uso con dichiarazione presentata il 05.02.2007 protocollo n° 9987 e con dichiarazione fine lavori del 22.06.2007 protocollo n° 50037, attestazione di conformità in sanatoria richiesta in data 15.12.2008 protocollo n° 102594 e rilasciata con provvedimento n° 6 del 20.01.2009, successiva richiesta del 10.07.2009 protocollo n° 61646 che con provvedimento n° 58/2012 ha avuto il diniego ed infine segnalazione certificata depositata in data 19.12.2013 protocollo n° 124364 con dichiarazione di fine lavori del 18.02.2014 protocollo n° 16265.

3) *Caratteristiche della zona.*

Si rimanda allo stesso paragrafo indicato per il lotto 7.

◇ DESCRIZIONE DEL BENE.

Si tratta di una unità immobiliare uso commerciale posta al piano terra, al centro per chi dalla via guarda il fabbricato, con accesso dal civico 3/b, formata da un ampio vano, un vano più piccolo ed altri vani accessori con spogliatoio e servizio igienico per una superficie esterna lorda

(S.E.L.)<sup>26</sup> di mq. 295 circa ed una superficie interna lorda complessiva (S.I.L.)<sup>27</sup> di mq. 277 circa, oltre ad un soppalco di mq. 52 circa (superfici indicative ricavate da elaborati grafici esistenti e parzialmente verificate in loco).

In buono stato di conservazione, presenta pavimenti in linoleum, pareti divisorie parte in cartongesso e parte a vetri, scala interna in ferro con gradini in lamiera servizi igienici con pareti rivestite in ceramica, pavimentati in grés ceramico, porta di accesso in vetro su telaio in alluminio e protetta da grate estensibili.

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi.

Il fabbricato di cui fa parte è descritto allo stesso capitolo del lotto 7, al quale si rimanda per una più completa lettura.

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta libera.

• **LOTTO 14 – VARI POSTI AUTO ED AREA URBANA POSTI IN LIVORNO, VIA SALVATORE ORLANDO N.C. 3/A PIANO TERRA.**

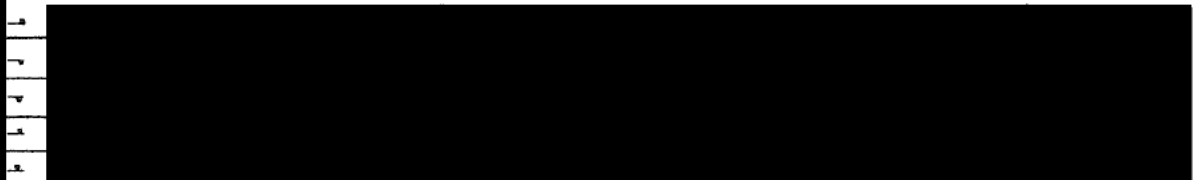
◇ **INDAGINI PRELIMINARI.**

Dette indagini hanno interessato:

- 1) Descrizione catastale del bene e confini;
- 2) Descrizione e conformità edilizia.;
- 3) Descrizione della zona dove è situato.

1) *Descrizione e conformità catastale e confini.*

Le unità immobiliari sono attualmente distinte al C.F. del Comune di Livorno nel Foglio 8, particella 165 dai subalterni:



→	666, categoria C/6 di classe 3 <sup>a</sup> , consistenza cat. mq. 13 rendita €. 20,81 (sub-lotto 14.6);
→	694, categoria C/6 di classe 3 <sup>a</sup> , consistenza cat. mq. 13 rendita €. 20,81 (sub-lotto 14.7);
→	696, categoria C/6 di classe 3 <sup>a</sup> , consistenza cat. mq. 13 rendita €. 20,81 (sub-lotto 14.8);
→	702, categoria C/6 di classe 3 <sup>a</sup> , consistenza cat. mq. 13 rendita €. 20,81 (sub-lotto 14.9);
→	709, categoria C/6 di classe 3 <sup>a</sup> , consistenza cat. mq. 13 rendita €. 20,81 (sub-lotto 14.10);
→	710, categoria C/6 di classe 3 <sup>a</sup> , consistenza cat. mq. 13 rendita €. 20,81 (sub-lotto 14.11);
→	724, categoria C/6 di classe 3 <sup>a</sup> , consistenza cat. mq. 13 rendita €. 20,81 (sub-lotto 14.12);
→	730, categoria C/6 di classe 3 <sup>a</sup> , consistenza cat. mq. 13 rendita €. 20,81 (sub-lotto 14.13);
→	731, categoria C/6 di classe 3 <sup>a</sup> , consistenza cat. mq. 13 rendita €. 20,81 (sub-lotto 14.14);
→	732, categoria C/6 di classe 3 <sup>a</sup> , consistenza cat. mq. 13 rendita €. 20,81 (sub-lotto 14.15);
→	733, categoria C/6 di classe 3 <sup>a</sup> , consistenza cat. mq. 13 rendita €. 20,81 (sub-lotto 14.16);
→	734, categoria C/6 di classe 3 <sup>a</sup> , consistenza cat. mq. 13 rendita €. 20,81 (sub-lotto 14.17);
→	735, categoria C/6 di classe 3 <sup>a</sup> , consistenza cat. mq. 13 rendita €. 20,81 (sub-lotto 14.18);
→	736, categoria C/6 di classe 3 <sup>a</sup> , consistenza cat. mq. 13 rendita €. 20,81 (sub-lotto 14.19);
→	737, categoria C/6 di classe 3 <sup>a</sup> , consistenza cat. mq. 13 rendita €. 20,81 (sub-lotto 14.20);
→	738, categoria C/6 di classe 3 <sup>a</sup> , consistenza cat. mq. 13 rendita €. 20,81 (sub-lotto 14.21);
→	739, categoria C/6 di classe 3 <sup>a</sup> , consistenza cat. mq. 13 rendita €. 20,81 (sub-lotto 14.22);

<sup>26</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.2 – è l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

<sup>27</sup> CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.3 – è l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

740, categoria C/6 di classe 3<sup>a</sup>, consistenza cat. mq. 13 rendita €. 20,81 (sub-lotto 14.23);  
741, categoria C/6 di classe 3<sup>a</sup>, consistenza cat. mq. 13 rendita €. 20,81 (sub-lotto 14.24);  
742, categoria C/6 di classe 3<sup>a</sup>, consistenza cat. mq. 13 rendita €. 20,81 (sub-lotto 14.25);  
743, categoria C/6 di classe 3<sup>a</sup>, consistenza cat. mq. 13 rendita €. 20,81 (sub-lotto 14.26);  
744, categoria C/6 di classe 3<sup>a</sup>, consistenza cat. mq. 13 rendita €. 20,81 (sub-lotto 14.27);

inoltre i beni individuati nello stesso foglio mappale 165 sub. 609, categoria F/1 senza rendita e mappale 2149, categoria F/1 senza rendita nella presente perizia saranno valutati assieme (sub-lotto 14.28).

I beni sono correttamente intestati così come le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

Gli immobili nel loro insieme confinano con piazzale interno alla Via Salvatore Orlando, proprietà [redacted], proprietà [redacted], proprietà [redacted] s.s.a. e più precisi confini.

## 2) Descrizione edilizia.

I posti auto sono stati realizzati contemporaneamente alla ristrutturazione del fabbricato avvenuta come indicato al precedente lotto 7, al quale si rimanda per una più completa lettura.

## 3) Caratteristiche della zona.

Si rimanda allo stesso paragrafo indicato per il lotto 7.

## ❖ DESCRIZIONE DEL BENE.

Si tratta di una serie di posti auto, delimitati da strisce pitturate e pavimentati con asfalto; l'area urbana, che sviluppa una superficie di mq. 349 catastali, è invece stata interessata da un principio di intervento edilizio per la realizzazione di box coperti, del quale sono visibili i ferri di armatura verticale che fuoriescono dalla fondazione.

## ➤ STIMA DEI BENI.

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole<sup>28</sup>.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il "principio dell'ordinarietà"<sup>29</sup> ed il "principio dello scopo"<sup>30</sup>.

Il primo si fonda su tre criteri: statistico<sup>31</sup>, giuridico<sup>32</sup> ed economico<sup>33</sup>.

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 mercato<sup>34</sup>, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*<sup>35</sup>, quello

<sup>28</sup> International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

<sup>29</sup> CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

<sup>30</sup> CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

<sup>31</sup> Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

<sup>32</sup> Il valore si basa sulle norme legali;

<sup>33</sup> La stima si basa sul "valore atteso" che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d'uso e della probabilità del loro verificarsi;

*finanziario*<sup>36</sup> e quello dei *costi*<sup>37</sup>, 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.

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, considerata la tipologia dei beni, la loro ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima applicabile possa essere vario, partendo in via principale dal metodo del confronto di mercato, vagliando poi la possibilità di utilizzare, nel caso di indisponibilità di beni comparabili, gli altri due procedimenti.

Vediamo nel dettaglio i principi di queste metodiche.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

L'applicazione del MCA prevede *“aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima”*<sup>38</sup>.

Tali aggiustamenti *“sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari oggetto di stima”*<sup>39</sup> la cui stima *“...si svolge in base ai rapporti mercantili e alle informazioni di mercato e alla metodologia di stima”*.<sup>40</sup>

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente

---

<sup>34</sup> Requisito 1 delle LG ABI;

<sup>35</sup> Sales comparison approach;

<sup>36</sup> Income capitalisation approach;

<sup>37</sup> Cost approach;

<sup>38</sup> CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.2

<sup>39</sup> CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.3

<sup>40</sup> CVI IV edizione, capitolo 5, punto 4.4



all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati perlopiù da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari.

Tra questi non si può non citare l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimativi e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'*expertise* degli uffici che operano in campo tecnico estimativo); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Ma le quotazioni O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenzia delle Entrate, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimativo non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

Un giudizio di stima, formulato mediante una stima monoparametrica, che si avvicini al "valore più probabile" che l'immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita, avviene perciò dopo aver assunto una pluralità di elementi sia tecnici che economici, che di per se hanno sempre un margine di incertezza; questi elementi, che sono relativi ad un dato periodo e che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima), permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo un dato relativo ad una transazione già avvenuta (prezzo), è soggetta alla cosiddetta "tolleranza estimativa", oggi spesso abusata per tentare di dimostrare il risultato raggiunto.

Ma una stima basata principalmente sull'*expertise* ha come suo limite l'impossibilità di verifica da parte di soggetti terzi in quanto spesso si limita ad un giudizio sintetico senza esposizione del processo logico che ha portato al risultato esposto ed inoltre non si basa su dati immobiliari certi (compravendite, caratteristiche tecniche ed economiche dei beni presi a confronto) ma su altre previsioni (offerte).

Le difficoltà che oggi pesano sul mercato immobiliare, quali il momento negativo dell'economia reale, l'imposizione fiscale e/o l'inadeguatezza di incentivi, la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ecc, non possono essere una giustificazione per non procedere ad una stima basata sulla "*best practice*" impiegando procedimenti di stima fondati su metodologie scientifiche comunemente accettate ed utilizzate ed in grado di poter essere ripetute, verificate e che dimostrino il risultato della stima effettuata.

Con il metodo finanziario in generale si provvede alla simulazione del mercato attraverso la costruzione di una serie di redditi prodotti dall'immobile da valutare e la ricerca del saggio di capitalizzazione.

Il metodo finanziario si articola in tre procedimenti:

- il procedimento a capitalizzazione diretta (*direct capitalization*);
- il procedimento a capitalizzazione finanziaria (*yield capitalization*);
- l'analisi del flusso di cassa scontato (*discount cash flow analysis – DCFA*).

Nel primo caso viene convertito in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di stima, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione oppure moltiplicandolo per un fattore (*gross rent multiplier*).

Nella capitalizzazione finanziaria si applica il calcolo finanziario per convertire i redditi futuri dell'immobile nel valore attuale con una procedura di sconto finanziario, attraverso uno o più saggi di capitalizzazione, di rivalutazione/svalutazione del mercato.

Il DCFA mira a simulare un completo ciclo di vita dell'investimento immobiliare, per quei casi speciali, particolari o complessi che non rientrano negli altri due metodi ovvero nel caso di trasformazione (immobili in sviluppo).

Il metodo dei costi, detto anche di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato, si basa sul principio di sostituzione che afferma che un soggetto non è disposto a pagare, per un immobile, una somma maggiore del valore del suolo edificato e del costo di costruzione di un immobile sostituito che abbia la stessa utilità funzionale; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Nel caso in esame, trattandosi di immobili di varia tipologia e destinazione, nonché di beni posti in zone diverse, si procederà con il metodo ritenuto più consono ad ogni singolo caso.

Procediamo nella valutazione di ogni singolo lotto

• **LOTTO 1 – UNITÀ IMMOBILIARE USO UFFICIO POSTA IN LIVORNO, VIA FIUME N.C. 30 PIANO AMMEZZATO.**

La particolare situazione legata alla locazione dei vari immobili ad una struttura pubblica come il [REDACTED], già [REDACTED], ha condizionato la scelta della metodologia di stima da applicare: l'essere in presenza di un canone di affitto significativo, ha indotto lo scrivente a procedere mediante una stima con il metodo finanziario e, per il caso, quello della capitalizzazione finanziaria, attraverso la differenza tra redditi e costi di esercizio, dal momento iniziale (nel nostro caso il momento della stima) a quello della rivendita finale (*reversion*) dopo un determinato periodo di disponibilità<sup>41</sup>, quando si può determinare un guadagno o una perdita in conto capitale (*capital gain*).

Si procede quindi allo svolgimento della stima mediante tre punti:

1. Ricerca del reddito dell'immobile da valutare;
2. Flusso di cassa relativo alla differenza tra poste attive e passive nel periodo di disponibilità, attualizzata mediante l'applicazione di un saggio di sconto, previa determinazione dei costi e dei saggi stessi;
3. Determinazione del valore attuale dell'immobile.

Nel corso delle analisi sono state fissate delle assunzioni, necessarie allo svolgimento dell'incarico, che saranno precisate di volta in volta.

Nel merito:

1) Reddito dell'immobile

E' stato utilizzato il canone di locazione annuo che è stato concordato tra il proprietario e l'Ufficio Pubblico, pari ad €. 76.500,00, poi comunque verificato nel corso delle indagini svolte per la determinazione del saggio, come più avanti descritto.

2. Flusso di cassa Redditi/Costi R-C dell'immobile

Il flusso di cassa relativo ai redditi e alle spese dell'immobile è stato costruito su una base di un periodo temporale  $n$  di 12 anni<sup>42</sup> ed attualizzato al momento della stima ( $t=0$ ).

Dal canone di affitto lordo, è stato determinato il canone di affitto su base annuale netto, decurtandolo dei costi di esercizio annui a carico del proprietario. Quest'ultimi sono stati stimati in ragione del 33% del canone annuale di affitto ed in tali costi rientrano quelli relativi

<sup>41</sup> il periodo di disponibilità può essere fissato secondo la durata del contratto o le condizioni del mercato immobiliare (Linee Guida ABI punto N.2.4.4.)

<sup>42</sup> Periodo pari alla durata del contratto, oltre il quale è consigliato non andare.

all'ammortamento del fabbricato (1%), alla manutenzione (2%), all'assicurazione (1%), all'amministrazione (2%), alle imposte (23%) e all'inesigibilità di alcune somme (4%), come riscontrabile da pubblicazioni in materia.

In definitiva il canone di affitto netto è dato da:

$$€. 76.500,00 * (1-0,33) = €. 51.255,00$$

e le spese annue immobiliari sono date da:

$$€. 76.500,00 * 0,33 = €. 25.245,00$$

I redditi sono stati rivalutati annualmente sulla base di un saggio stimato dello 0,50% (in considerazione della previsione di crescita degli indici inflattivi dopo il periodo di recessione), mentre i costi immobiliari sono stati rivalutati annualmente sulla base di un saggio stimato nel 1,50% in considerazione di una inflazione reale.

Le poste nette (redditi - costi) sono state quindi anticipate al momento della stima mediante un saggio di sconto (fissato pari al saggio di capitalizzazione) determinato sulla base della *yield and change formulas* che si applica quando si prevede che un immobile sia soggetto a fenomeni di rivalutazione o svalutazione nel tempo per tenere conto della rivendita finale. In definitiva il saggio di capitalizzazione finanziaria ( $z$  o più correttamente chiamato  $Iy$  o  $If$ ) è stato determinato sulla base della seguente formula:

$$Iy = i + d$$

dove

$i$  = saggio di capitalizzazione stimato (*Io netto*)

$d$  = saggio del mercato immobiliare (fissato nel caso nello 0,75% dato il perdurare del periodo di contrazione dei prezzi che comunque sta visibilmente rallentando).

Il saggio di capitalizzazione  $Io$  può essere stimato in maniera diretta o in maniera indiretta, ovvero mettendo insieme le due modalità, applicando i concetti propri della matematica finanziaria.

Per la stima diretta, non avendo input oggettivi o osservabili sufficienti a garantire che l'utilizzo degli stessi possa portare ad una conclusione attendibile<sup>43</sup>, lo scrivente ha cercato dati tra le offerte immobiliari.

L'utilizzo di questi dati per la stima con il metodo del confronto è ammessa sia dagli IVS<sup>44</sup> che dalla norma UNI 11612:2015<sup>45</sup>; tuttavia le riserve che la stessa norma evidenzia hanno indotto lo scrivente all'utilizzo di questi *asking price* non per una determinazione diretta del valore di mercato del bene oggetto di stima ma, appunto, per giungere ad una definizione del saggio di capitalizzazione.

Infatti i dati che sono rilevabili dalle offerte di vendita non consentono di procedere ad un confronto di tutte le caratteristiche immobiliari degli immobili, in special modo quelle superficiali, elementi fondamentali per giungere ad un risultato affidabile.

Al contrario l'utilizzo delle offerte di vendita e quelle di affitto (per quest'ultime si sottolineano le difficoltà legate all'indagine diretta<sup>46</sup>), applicate su una scala più larga attraverso l'applicazione di un modello di regressione semplice, può portare a definire il saggio di capitalizzazione necessario per procedere ad una stima con il metodo finanziario.

Come detto, il reddito ed il valore osservato dell'immobile sono stati determinati attraverso un'indagine di mercato sulle offerte di locazione presenti nei siti specializzati ([immobiliare.it](http://immobiliare.it);

<sup>43</sup> La dimensione dell'immobile non ha permesso un confronto diretto con atti di compravendita che abbiano interessato beni comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

<sup>44</sup> IVS 2007 – punto 9.2.1.1 – Metodo del confronto di mercato – “..omissis .. In generale un immobile da valutare (subject) è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse nel libero mercato. Anche i listini e le offerte possono essere prese in considerazione.”

<sup>45</sup> UNI 11612:2015 - punto 4.1 - Metodo del confronto di mercato – “..omissis .. in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (*asking price*);

<sup>46</sup> E' noto che il mercato degli affitti non può essere indagato sugli atti depositati in quanto soggetti a restrizioni per la privacy. Per questo motivo l'indagine viene in genere effettuata su dati medi ovvero su proposte di locazione presenti su stampa o siti specializzati.

soloaffitti.it; casa.it; eureka.it), opportunamente modificati attraverso degli aggiustamenti che hanno riguardato lo sconto medio che si determina tra l'offerta e la definitiva vendita (traibile da studi in materia – ved. rapporto Nomisma 2016 o Agenzia delle Entrate), applicato in virtù dell'aspetto dimensionale degli immobili e delle caratteristiche del nostro subject, dello stato di manutenzione nonché della localizzazione (quest'ultima in base alla cosiddetta "ricerca remota", andando a verificare redditi anche di immobili in zone diverse e determinando la differenza tra una zona e l'altra, ricavabile attraverso un'ulteriore indagine svolta sui listini immobiliari); .

I valori annui ricavati sia di locazione che di valore sono stati poi verificati attraverso l'analisi di regressione<sup>47</sup> dei dati, utilizzata al fine di ricavare il saggio di capitalizzazione come vedremo più avanti, svolta con il *criterio dei minimi quadrati*; la verifica di tale modello (e perciò dei dati assunti) avviene calcolando il rapporto tra la *devianza spiegata* (variabilità dei dati) e la *devianza residua* (misura della discrepanza tra i dati ed il modello scelto), che viene definito *indice di determinazione R<sub>2</sub>*.

Questo indice varia tra 0 ed 1, dove al valore minimo corrisponde un modello utilizzato che non spiega per nulla i dati, mentre il valore massimo corrisponde ad un modello perfetto; in campo estimativo si ritengono accettabili valori superiori a 0,95; nel nostro caso sono stati ottenuti indici di determinazione per i canoni pari allo 0,967 circa e per i valori pari allo 0,994 circa.

Una volta superata la verifica si procede al calcolo delle variabili  $b_0$  e  $b_1$ , le quali rappresentano, nell'ammissione che la funzione è una retta, rispettivamente l'intercetta (il valore dell'equazione quando  $x = 0$ ) e la pendenza della retta, ma che in pratica rappresentano la grandezza variabile ed il valore unitario (canone o prezzo al metro quadro).

Il valore osservato (canone di locazione e prezzo), è dato dall'equazione:

$$\gamma = b_1 + b_0 * x$$

dove  $x$  è la superficie del subject.

Svolte tali operazioni i dati acquisiti dallo scrivente hanno mostrato canoni mensili al metro quadro di superficie commerciale<sup>48</sup> di €. 5,99 (media matematica) ed €. 5,29 circa (analisi di regressione) che mediamente determina un canone annuo di €. **72.300,00** circa, in linea con quello concordato.

Le operazioni svolte hanno permesso di determinare il saggio, analizzando sia il metodo diretto, attraverso la ricerca remota e dato dalla media matematica dei valori corretti (sia di mercato che di locazione) che ha portato ad un saggio del **6,09%**, sia attraverso appunto l'analisi di regressione dei valori, sia di locazione che di mercato, che ha portato alla determinazione di un saggio del **5,95%**.

Ottenuti i valori osservati con la ricerca remota e l'analisi di regressione, si è proceduto altresì a determinare il saggio di capitalizzazione ricorrendo alla formula per il calcolo del rapporto di copertura del debito (*debt coverage ratio - DCR*) derivata dal campo delle stime cauzionali; invertendo la formula e fissando l'indice DCR è possibile determinare direttamente il saggio incognito sulla base della seguente espressione:

$$i = DCR * LTV * I_m$$

dove:

*DCR*: rapporto di copertura del debito (ricavato nel caso = 1,25);

*LTV*: percentuale del mutuo erogato (fissato nel 60% trattandosi di bene direzionale);

*I<sub>m</sub>*: saggio di capitalizzazione del mutuo<sup>49</sup> è pari a

<sup>47</sup> "Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di ... dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente)" - O.Mella, M.Negri, G.Vacchi "Manuale di Estimo Immobiliare - stime con applicazione degli IVS" - Ed. Utet per iniziativa di Geo.Val. Esperti

<sup>48</sup> che nel caso dell'immobile da stimare, non essendovi superfici secondarie, corrisponde alla SEL.

<sup>49</sup> e' pari alla quota di ammortamento costante riferita all'unità di capitale.

$$I_m = \frac{r}{1-(1+r)^{-s}}$$

dove:

$r$ : saggio di interesse annuo del mutuo (ricavato al 2,77% considerando il tasso Eurirs per mutui ventennali allo 1,16% e spread al 1,61%)<sup>50</sup>

$s$ : durata del mutuo (15 anni come avviene di media per immobili non residenziali)

Attraverso il saggio di interesse del mutuo ed il valore osservato dell'immobile, si ricava l'importo massimo di mutuo concedibile e la quota annua di ammortamento del mutuo; quest'ultima rapportata al canone annuo definisce il DCR.

Sostituendo nelle formule sopra riportate i valori, si ottiene un saggio di interesse lordo  $I_0$  del **6,19%**.

Andando a mediare i dati ottenuti, attribuendo un peso del 50% al saggio ricavato con il DCR ed un 25% cadauno ai saggi ricavati attraverso la ricerca remota e l'analisi di regressione, si ottiene un saggio lordo medio di capitalizzazione del **6,10%** che corrisponde ad un saggio di interesse netto del **4,09%** mediante la riduzione della quota percentuale delle spese incidenti sul reddito lordo dell'immobile (in questo caso il 33%) ed un saggio di capitalizzazione finanziaria complessivo  $I_f$  del **4,84%**.

### 3. Valore attuale dell'immobile

La determinazione del valore attuale del bene ( $V$ ) è data dall'applicazione della formula che segue.

$$V = \frac{R-C}{1-\left(\frac{1+d}{1+I_f}\right)^n}$$

dove

$R-C$ : è la differenza attualizzata fra ricavi e costi del flusso di cassa;

$d$ : saggio di mercato immobiliare fissato nello 0,50, considerando la permanenza della recessione;

$I_f$ : saggio di capitalizzazione finanziaria (anche  $I_f$ );

$n$ : periodo di disponibilità fissato in 10 anni.

In conclusione il valore di mercato attuale dell'immobile è quantificato in complessivi €. 1.206.935,03, come da tabella che si rimette in allegato, arrotondato ad **€. 1.207.000,00**.

Come indicato nella parte descrittiva della presente relazione, per sanare le irregolarità riscontrate sul bene è stata prevista una spesa di **€. 7.000,00**, il che porta il valore di mercato del bene allo stato attuale ad una cifra di **€. 1.200.000,00** (diconsi euro unmilione duecentomila/00).

#### **• LOTTO 2 – UNITÀ IMMOBILIARE USO UFFICIO POSTA IN LIVORNO, VIA FIUME N.C. 34 PIANO AMMEZZATO.**

Trattandosi in questo caso di un immobile uso ufficio con caratteristiche anche dimensionali riscontrabili sul mercato di riferimento della zona, lo scrivente ha proceduto alla verifica di avvenute transazioni in epoca recente al fine di stimare l'immobile con il metodo del confronto attraverso il M.C.A..

Il fatto che l'immobile sia ubicato in una zona centrale ricostruita dopo gli eventi bellici nello stesso periodo e con caratteristiche simili e ad alta densità immobiliare infatti ha dato un risultato positivo nella ricerca di eventuali comparabili.

<sup>50</sup> Il dato Eurirs è la media dei tassi giornalieri ricavati nel mese di febbraio 2017 per mutui a 15 anni e lo spread è ricavato per differenza tra l'Eurirs ed il dato medio pubblicato dal Ministero del Tesoro dei tassi per mutui fissi e sul quale viene calcolato il tasso d'usura.

Sono stati identificati due atti di compravendita per immobili posti in condomini multipiano tutti realizzati negli anni '50 e '60, nello stesso foglio catastale.

Le caratteristiche individuate, che di seguito andremo ad analizzare, che differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono la data della compravendita, la superficie, l'altezza di piano e lo stato di conservazione e la presenza o meno di impianti; le altre caratteristiche che in genere si confrontano quali il numero dei servizi igienici in questo caso non state prese in considerazione in quanto uguali per tutti i beni.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (ved. tabelle 2 e 3 dello schema allegato):

- Data: Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Si è ritenuto che lo specifico mercato per il segmento immobiliare in analisi (per localizzazione e tipologia immobiliare) abbia subito un deprezzamento del 3,5% annuo;
- Superfici: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile, individuabile nella tabella allegata (tabella 2); le superfici (SIL) dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie.
- Stato di manutenzione: considerata la tipologia edilizia e lo stato dell'immobile oggetto di stima, è stato attribuito un prezzo marginale di €/mq. 200,00 quale costo necessario per passare da uno stato di manutenzione all'altro, attribuendo stati diversi ai beni comparabili come risulta dalla lettura degli atti di compravendita.
- Livello di piano: Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Anche se vi è presenza di ascensore stante la destinazione dei beni si è ritenuto equo un decremento del valore, pari al 2,00%, per ogni piano crescente.
- Impianto di riscaldamento: il prezzo marginale è pari al costo deprezzato dell'impianto stesso.

Nello specifico:

#### I. Comparabile A.

Atto di compravendita rogato dal Dott. M. Miccoli in data 21.09.2016 rep. 50212 e trascritto a Livorno il 28.09.2016 al part. n° 10049, avente per oggetto la compravendita di un appartamento uso ufficio in Via Grande n.c. 225 e Via III Novembre 8, al piano primo oltre l'ammezzato e formato da quattro vani ed accessori. Il prezzo di vendita è stato fissato in €. 92.000,00.

#### II. Comparabile B.

Atto di compravendita rogato dal Dott. M. Cavallini in data 30.12.2016 rep. n. 141584 e trascritto a Livorno il 09.01.2017 al part. n. 175, avente per oggetto la compravendita di un appartamento uso ufficio in Via Grande n.c. 72 al piano secondo, formato da cinque vani ed accessori. Il prezzo di vendita è stato fissato in €. 120.000,00.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, sono riportati nella tabella 4 dove, per ogni immobile di confronto, è indicato il prezzo corretto dello stesso, qualora fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame.

Il valore della piena proprietà dei beni oggetto di stima è quindi pari alla media matematica<sup>51</sup> dei prezzi corretti dei beni presi a confronto<sup>52</sup> e pari ad €. **106.000,00** circa con arrotondamento; tale cifra si riferisce ad un immobile privo di irregolarità urbanistiche ed edilizie ed in caso di regolarizzazione delle modifiche apportate la spesa occorrente, già indicata nella parte descrittiva, porterebbe il valore di mercato del bene ad €. **103.000,00** (diconsi euro centotremila/00).

<sup>51</sup> Viste le caratteristiche dei fabbricati non si è ritenuto dare maggior peso ad alcun comparabile.

<sup>52</sup> Una verifica della bontà della composizione del campione di immobili presi a confronto, dei dati raccolti e delle caratteristiche è data dal test della divergenza assoluta (d%) basato sulla formula matematica  $d\% = ((V_{max} - V_{min})/V_{min}) * 100$  e che nella normale prassi si considera superato se il risultato è inferiore al 10%, buono se inferiore al 5% ed ottimo se inferiore al 3%; nel nostro caso la divergenza tra i due prezzi corretti è del 2,52%.

• **LOTTO 3 – UNITÀ IMMOBILIARE USO UFFICIO POSTA IN LIVORNO, VIA FIUME N.C. 30 PIANO PRIMO OLTRE L'AMMEZZATO (PIANO SECONDO CATASTALE) A DESTRA.**

Per questo immobile è stato adottato la stessa metodica di stima e gli stessi beni comparabili utilizzati per la stima del lotto 2, alla quale si rimanda per l'illustrazione del procedimento e dei dati.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, sono riportati nella tabella 4 dove, per ogni immobile di confronto, è indicato il prezzo corretto dello stesso, qualora fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame.

Il valore della piena proprietà dei beni oggetto di stima è quindi pari alla media matematica<sup>53</sup> dei prezzi corretti dei beni presi a confronto<sup>54</sup> e pari ad €. **177.000,00** (diconsi euro centosettantasettemila/00) con arrotondamento.

• **LOTTO 4 – UNITÀ IMMOBILIARE USO UFFICIO POSTA IN LIVORNO, VIA FIUME N.C. 30 PIANO PRIMO OLTRE L'AMMEZZATO (PIANO SECONDO CATASTALE) A SINISTRA.**

Per questo immobile è stato adottato la stessa metodica di stima e gli stessi beni comparabili utilizzati per la stima del lotto 2, alla quale si rimanda per l'illustrazione del procedimento e dei dati.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, sono riportati nella tabella 4 dove, per ogni immobile di confronto, è indicato il prezzo corretto dello stesso, qualora fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame.

Il valore della piena proprietà dei beni oggetto di stima è quindi pari alla media matematica<sup>55</sup> dei prezzi corretti dei beni presi a confronto<sup>56</sup> e pari ad €. **219.000,00** (diconsi euro duecentodiciannovemila/00) con arrotondamento.

• **LOTTO 5 – UNITÀ IMMOBILIARE USO UFFICIO POSTA IN LIVORNO, VIA FIUME N.C. 30 PIANO SECONDO OLTRE L'AMMEZZATO (PIANO TERZO CATASTALE) A DESTRA.**

Per questo immobile è stato adottato la stessa metodica di stima e gli stessi beni comparabili utilizzati per la stima del lotto 2, alla quale si rimanda per l'illustrazione del procedimento e dei dati.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, sono riportati nella tabella 4 dove, per ogni immobile di confronto, è indicato il prezzo corretto dello stesso, qualora fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame.

Il valore della piena proprietà dei beni oggetto di stima è quindi pari alla media matematica<sup>57</sup> dei prezzi corretti dei beni presi a confronto<sup>58</sup> e pari ad €. **180.000,00** circa con arrotondamento.

<sup>53</sup> Viste le caratteristiche dei fabbricati non si è ritenuto dare maggior peso ad alcun comparabile.

<sup>54</sup> Una verifica della bontà della composizione del campione di immobili presi a confronto, dei dati raccolti e delle caratteristiche è data dal test della divergenza assoluta ( $d\%$ ) basato sulla formula matematica  $d\% = ((V_{max} - V_{min})/V_{min}) * 100$  e che nella normale prassi si considera superato se il risultato è inferiore al 10%, buono se inferiore al 5% ed ottimo se inferiore al 3%; nel nostro caso il risultato la divergenza tra i due prezzi corretti è dello 0,34%.

<sup>55</sup> Viste le caratteristiche dei fabbricati non si è ritenuto dare maggior peso ad alcun comparabile.

<sup>56</sup> Una verifica della bontà della composizione del campione di immobili presi a confronto, dei dati raccolti e delle caratteristiche è data dal test della divergenza assoluta ( $d\%$ ) basato sulla formula matematica  $d\% = ((V_{max} - V_{min})/V_{min}) * 100$  e che nella normale prassi si considera superato se il risultato è inferiore al 10%, buono se inferiore al 5% ed ottimo se inferiore al 3%; nel nostro caso il risultato la divergenza tra i due prezzi corretti è dello 0,27%.

<sup>57</sup> Viste le caratteristiche dei fabbricati non si è ritenuto dare maggior peso ad alcun comparabile.

<sup>58</sup> Una verifica della bontà della composizione del campione di immobili presi a confronto, dei dati raccolti e delle caratteristiche è data dal test della divergenza assoluta ( $d\%$ ) basato sulla formula matematica  $d\% = ((V_{max} - V_{min})/V_{min}) * 100$  e che nella

Come indicato nella parte descrittiva della presente relazione, per sanare le irregolarità riscontrate sul bene è stata prevista una spesa di € 20.000,00, il che porta il valore di mercato del bene allo stato attuale ad una cifra di € 160.000,00 (diconsi euro centosessantamila/00)

• **LOTTO 6 – UNITÀ IMMOBILIARI USO SOFFITTE POSTE IN LIVORNO, VIA FIUME N.C. 26÷34 PIANO SESTO OLTRE L'AMMEZZATO (PIANO SETTIMO CATASTALE).**

La particolare destinazione e localizzazione di queste unità immobiliari non permette di effettuare una vera e propria stima per confronto: si tratta di soffitte poste all'ultimo piano di un fabbricato con i potenziali acquirenti perciò limitati ai residenti o utilizzatori delle u.i. che compongono il fabbricato.

La proprietà in tempi abbastanza recenti ha alienato alcune soffitte ed in particolare, con atto del 23.01.2015 ha venduto contemporaneamente n° 5 soffitte ad un prezzo di € 15.000, che con riferimento allo sviluppo delle superfici delle stesse, porta ad un valore unitario al metro quadro di € 500,00.

Più recentemente, in data 25.05.2016 ha venduto una soffitta di mq. 5 al prezzo di € 2.000,00, con un valore unitario al metro quadro di € 400,00.

Se analizziamo la prima vendita, tuttavia, si nota che le cinque soffitte sono una adiacente all'altra e fanno parte di un gruppo isolato con accesso separato dalla scala n.c. 26, attraverso un disimpegno che, dopo la vendita, rimane a comune solo delle stesse; è indubbio che tale situazione rappresenta un plus rispetto ad una normale vendita di soffitte.

Per questa ragione, lo scrivente ritiene di poter assegnare alle soffitte il valore di €/mq. 400,00; da ciò deriva che il valore di tali beni è pari a:

– sub-lotto 6.1 (sub. 635)	€ 2.800,00
– sub-lotto 6.2 (sub. 639)	€ 2.800,00
– sub-lotto 6.3 (sub. 641)	€ 1.600,00
– sub-lotto 6.4 (sub. 657)	€ 1.600,00
– sub-lotto 6.5 (sub. 678)	€ 800,00
– sub-lotto 6.6 (sub. 684)	€ 3.200,00
– sub-lotto 6.7 (sub. 690)	€ 2.000,00
– sub-lotto 6.8 (sub. 692)	€ 2.000,00
– sub-lotto 6.9 (sub. 696)	€ 1.600,00
– sub-lotto 6.10 (sub. 704)	€ 1.600,00
– sub-lotto 6.11 (sub. 763)	€ 2.000,00
– sub-lotto 6.12 (sub. 769)	€ 1.200,00
– sub-lotto 6.13 (sub. 774)	€ 3.200,00

per un valore complessivo di € 26.400,00 (diconsi euro ventiseimilaquattrocento/00).

• **LOTTO 7 – UNITÀ IMMOBILIARE USO UFFICIO POSTA IN LIVORNO, VIA SALVATORE ORLANDO N.C. 3/A, PIANO PRIMO A SINISTRA.**

Lo scrivente ha effettuato ricerche per individuare atti di compravendita che avessero interessato immobili similari nella zona, con riferimento al territorio del foglio catastale 7 e del foglio catastale 8, senza esito.

Non potendo quindi procedere ad una stima per comparazione, la metodica utilizzata è stata quella della capitalizzazione finanziaria, già indicata per la stima del lotto 1 ed alla quale si rimanda per una più completa lettura.

Per determinare il saggio di capitalizzazione e, in questo caso, anche il canone, si è proceduto con l'analisi di regressione semplice sulla base delle offerte di locazione e di vendita, come già indicato sempre per la stima del lotto 1.

---

normale prassi si considera superato se il risultato è inferiore al 10%, buono se inferiore al 5% ed ottimo se inferiore al 3%; nel nostro caso il risultato la divergenza tra i due prezzi corretti è dell' 1,13%.



La verifica dei calcoli effettuati e della bontà dei dati assunti è data, come detto, dall'indice di determinazione  $R_2$  che in questo caso è stato dello 0,9798 per la ricerca dei canoni e dello 0,991 per la ricerca dei valori, mentre per il canone è stato assunto quello rilevato dalla media dei dati rilevati, il saggio di capitalizzazione è stato determinato sulla media ponderata dei saggi ottenuti con la ricerca remota, con l'analisi di regressione e con il DCR, come indicato per la stima del lotto 1, che hanno fornito saggi rispettivamente del 7,27%, del 7,04% e del 7,35%, con una media pesata del 7,25%.

Dal canone e dal saggio così ottenuti, fatte le assunzioni sui restanti saggi, si è proceduto alla creazione di un flusso di cassa di 12 anni che ha portato, applicando lo stesso procedimento indicato al lotto 1, ad un valore di €. **137.000,00** (diconsi euro centotrentasettemila/00).

- **LOTTO 8 – UNITÀ IMMOBILIARE USO UFFICIO POSTA IN LIVORNO, VIA SALVATORE ORLANDO N.C. 3/A, PIANO PRIMO A DESTRA E SUL DAVANTI.**

Il procedimento di stima adottato per questo immobile è lo stesso illustrato per il lotto precedente; la differente superficie dell'immobile ha determinato un diverso canone ed un diverso saggio di capitalizzazione che è stato fissato nel 6,82%.

L'applicazione del saggio ricavato e di quelli assunti, ha portato a determinare un valore attuale dell'immobile di €. **103.000,00**; considerato che dovranno essere effettuate delle spese per la messa in pristino del bene, già indicate in €. 3.000,00, il valore attuale di questo bene è fissato in €. **100.000,00** (diconsi euro centomila/00).

- **LOTTO 9 – FONDO ARTIGIANALE POSTO IN LIVORNO, VIA SALVATORE ORLANDO N.C. 3/A, PIANO TERRA (QUARTO A SINISTRA).**

Anche in questo non avendo acquisito dati sufficienti per una stima per confronto attraverso il MCA, lo scrivente ha optato per il metodo finanziario della capitalizzazione finanziaria, già ampiamente trattato in precedenza.

In questo caso la determinazione del canone e del saggio, attraverso il valore, è avvenuta con la ricerca remota dei dati ricavati in diversa localizzazione e omogeneizzati con quelli della zona di ubicazione del subject attraverso appropriate correzioni.

Il rapporto della somma dei dati di affitto ricavati e di quelli dei dati di offerta di vendita ha portato a determinare un saggio di capitalizzazione del 7,75%.

Il flusso di cassa costruito per un periodo temporale di 10 anni con l'applicazione del saggio prima indicato e con l'assunzione degli altri saggi (rispetto alle u.i. uso ufficio, si è ritenuto che il saggio di rivalutazione del mercato immobiliare nel periodo temporale indicato sia leggermente inferiore, fissandolo quindi allo 0,50%), ha portato a determinare un valore atteso dell'immobile in €. 81.000,00; considerato che dovranno essere rimosse le due pareti realizzate con una previsione di costi già indicata in €. 1.000,00 il valore attuale dell'immobile è stabilito in €. **80.000,00** (diconsi euro ottantamila/00).

- **LOTTO 10 – FONDO ARTIGIANALE POSTO IN LIVORNO, VIA SALVATORE ORLANDO N.C. 3/A, PIANO TERRA (QUARTO A DESTRA).**

Per la stima di questo bene è stato adottato lo stesso procedimento eseguito per il lotto 9: determinazione del valore attraverso il metodo della capitalizzazione finanziaria con la determinazione del saggio mediante ricerca remota.

L'unica differenza rispetto al bene che precede e a quelli che seguiranno, sta nel fatto che l'immobile risulta locato ad un canone superiore a quello determinato dallo scrivente attraverso la stessa ricerca remota.

Questa condizione fa sì che la proprietà del bene acquisisca un maggior ricavo rispetto a quello che si aspetta il mercato di riferimento e tale ricavo, che si estende ad un periodo temporale fino alla scadenza del contratto, attualizzato determinerà un plus valore rispetto a quello individuato

tenendo conto del canone di mercato e non di quello effettivo; infatti mentre il valore atteso di mercato è di circa €. 112.355,00, il plus valore apportato dal maggior canone percepito attualizzato e determinato in circa €. 26.290,00, porta ad un valore attuale di mercato di €. 139.000,00 con arrotondamento, dal quale andranno detratte le spese per la regolarizzazione indicate nel corpo descrittivo della presente relazione in €. 3.000,00, portando il valore di mercato del bene ad €. **136.000,00** (diconsi euro centotrentaseimila/00).

- **LOTTO 11 – FONDO ARTIGIANALE POSTO IN LIVORNO, VIA SALVATORE ORLANDO N.C. 3/A, PIANO TERRA (SECONDO A SINISTRA E A DESTRA).**

Il procedimento si stima adottato è quello indicato per il lotto 9, con la determinazione dei canoni e del saggio attraverso la ricerca remota; il valore di mercato di questo bene è stato determinato in €. **230.000,00** (diconsi euro duecentotrentamila/00) con arrotondamento.

- **LOTTO 12 – FONDO ARTIGIANALE POSTO IN LIVORNO, VIA SALVATORE ORLANDO N.C. 3/A, PIANO TERRA (TERZO A DESTRA).**

Il procedimento si stima adottato è quello indicato per il lotto 9, con la determinazione dei canoni e del saggio attraverso la ricerca remota; il valore di mercato di questo bene è stato determinato in €. **111.000,00** (diconsi euro centoundicimila/00) con arrotondamento.

- **LOTTO 13 – FONDO COMMERCIALE POSTO IN LIVORNO, VIA SALVATORE ORLANDO N.C. 3/B, PIANO TERRA.**

Il procedimento si stima adottato è quello indicato per il lotto 9, con la determinazione dei canoni e del saggio attraverso la ricerca remota; il valore di mercato di questo bene è stato determinato in €. **179.000,00** (diconsi euro centosettantanovemila/00) con arrotondamento.

- **LOTTO 14 – VARI POSTI AUTO ED AREA URBANA POSTI IN LIVORNO, VIA SALVATORE ORLANDO N.C. 3/A PIANO TERRA.**

La ricerca effettuata per acquisire dati di vendita di soli posti auto scoperti nella zona o in zone analoghe, non ha prodotto risultati sufficienti per poter svolgere una stima per confronto. Le analoghe ricerche su proposte di affitto o vendita sono state negative.

Questa situazione conferma la prima analisi svolta dallo scrivente: in zona non vi sono necessità particolari che creino il presupposto di domanda di posti auto; se a ciò si lega il fatto che, nel caso in esame, siamo di fronte ad una forma di mercato che non è riferibile alla concorrenza monopolistica, ma ad una sorta di monopolio bilaterale (anche se i possibili acquirenti sono più di uno, sono comunque limitati), ecco spiegata la mancanza di dati a cui fare riferimento.

In queste situazioni infatti il valore di mercato è indeterminabile ma può essere posto entro un intervallo i cui limiti sono dati dalla forza contrattuale delle parti.

Dovendo comunque assegnare un valore per la funzione di questo rapporto, si può ritenere che un posto auto possa fornire un reddito annuo lordo di €. 300,00; adottando un saggio di fruttuosità prudenziale del 10%, si ottiene un valore di €. **3.000,00** (diconsi euro tremila/00) **per ogni posto auto**, che corrisponde a circa il 50% del valore di un posto auto scoperto in zone dove il mercato è più attivo.

La stessa situazione si riscontra per l'area scoperta posta sul retro del fabbricato, a confine con l'area demaniale che separa il complesso edilizio dal Canale dei Navicelli.

La proprietà aveva avviato un'iniziativa immobiliare, interrotta, per la realizzazione di box coperti ed in questi casi la dottrina estimativa "moderna" indirizza ad effettuare stime per trasformazione attraverso un D.C.F.A., ma ciò presuppone una previsione di vendita futura dei beni realizzati, cosa questa che allo stato non è facile attendersi; non si è a conoscenza di eventuali studi

di fattibilità eseguiti dalla proprietà prima di iniziare questo investimento immobiliare ed i tempi assegnati, legati alla procedura che la proprietà intende intraprendere, non permettono di farla ora.

Questo è legato alle difficoltà di stabilire criteri oggettivi di verifica di un investimento immobiliare; gli EVS<sup>59</sup> hanno cercato di colmare questa lacuna proponendo una classificazione per gli immobili in sviluppo, attraverso un rating immobiliare, fornendo altresì dei criteri di misurazione dei rischi e opportunità del progetto di sviluppo immobiliare, ma allo stesso tempo lasciando il compito alle singole nazioni di definire i sotto-criteri soggettivi, essenziali per l'affidabilità del sistema di classificazione.

Non avendo quindi elementi per una valutazione oggettiva di questa area, reputando che al momento i costi di realizzazione di tali opere e dei tempi necessari a concludere l'operazione, sia in termini di costruzione che di vendita, possono essere solo compensati dai ricavi ottenibili, senza o con pochissimo margine di guadagno, consapevole altresì che la mancata realizzazione di tali opere comporta comunque un intervento di sistemazione di questa area esterna, oggi abbandonata, ritenuto infine la possibile incidenza del valore di questo bene sull'intero valore della proprietà della Società di cui trattasi, lo scrivente ritiene di poter assegnare un valore di € **4.000,00** (diconsi euro quattromila/00), con riserva di una più approfondita analisi, se richiesta.

#### ➤ CONCLUSIONI.

Il valore di mercato complessivo degli immobili di proprietà della [REDACTED] è stimato in € **2.943.400,00** (diconsi euro duemilioninovecento quarantatremilaquattrocento/00); per la specifica del valore di ogni bene si rimanda alle singole tabelle di valutazione nonché a quella di riepilogo.

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato ed espletato dallo scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3 del "Capitolo 13 – Codice Deontologico" del Codice delle Valutazioni Immobiliari ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014, nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell'appendice A, punto A.4 della norma UNI 11612:2015, con i limiti e le deroghe indicate nel capitolo "oggetto della perizia".

Livorno, data rapporto 26 aprile 2016  
data valutazione marzo 2016




il tecnico

geom. Fulvio Venturini

Allegato: Tabella con riepilogo valori;  
Copia visura catastale dei beni  
Per ciascun lotto:  
tabella valutazione;  
copia planimetria catastale o elaborato planimetrico.

<sup>59</sup> European Valuation Standards 2016 – EVIP 6





**STIMA DEI BENI IMMOBILI POSTI IN  
LIVORNO, località varie**

**ALLEGATI  
AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**



**STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI POSTI IN LIVORNO  
RIEPILOGO DEI VALORI**

UBICAZ	LOTTO	DESTINAZIONE	P P ANO	IDENTIFICATIVI CATASTALI			VALORE DI MERCATO	SPESE DI REGOLARIZZ.	VALORE DI MERCATO CORRETTO
				foglio	mapp.	sub.			
VIA FUME	1	Ufficio	amm			vari	€ 1.207.000,00	€ 7.000,00	€ 1.200.000,00
	2	Ufficio	amm			722	€ 106.000,00	€ 3.000,00	€ 103.000,00
	3	Ufficio	1			723	€ 177.000,00	€ -	€ 177.000,00
	4	Ufficio	1	94	864	725	€ 219.000,00	€ -	€ 219.000,00
	5	Ufficio	2			726/7/8	€ 180.000,00	€ 20.000,00	€ 160.000,00
	6	soffitte	7			vari	€ 26.400,00	€ -	€ 26.400,00
VIA S. ORLANDO	7	Ufficio	1			619	€ 137.000,00	€ -	€ 137.000,00
	8	Ufficio	1			622	€ 103.000,00	€ 3.000,00	€ 100.000,00
	9	fondo artig.	T			722	€ 81.000,00	€ 1.000,00	€ 80.000,00
	10	fondo artig.	T	8	165	723	€ 139.000,00	€ 3.000,00	€ 136.000,00
	11	fondo artig.	T			748	€ 230.000,00	€ -	€ 230.000,00
	12	fondo artig.	T			750	€ 111.000,00	€ -	€ 111.000,00
	13	fondo comm.	T			751	€ 179.000,00	€ -	€ 179.000,00
	14	p.auto	T			vari	€ 85.000,00	€ -	€ 85.000,00
<b>VALORE TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE</b>							<b>€ 2.980.400,00</b>	<b>€ 37.000,00</b>	<b>€ 2.943.400,00</b>

N.B.: in via cautelativa non è stato valorizzato il piano cantinato centrale in Via Fiume ed alcune aree e lastrico solare in Via S. Orlando







Direzione Provinciale di Livorno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 25/04/2017

Data: 25/04/2017 - Ora: 14.55.17

Segue

Visura n.: T37332 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: [REDACTED] Terreni e Fabbricati siti nel comune di LIVORNO ( Codice: E625) Provincia di LIVORNO
Soggetto individuato	UNISURE INVESTIMENTI IMMOBILIARI S.R.L. con sede in LIVORNO C.F.: [REDACTED]

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di LIVORNO(Codice E625) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		8	165	609		area urbana			43 m <sup>2</sup>			VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2013 protocollo n. L10014709 in atti dal 04/02/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7942.1/2013)		
2		8	165	610		area urbana			10 m <sup>2</sup>			VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2013 protocollo n. L10014710 in atti dal 04/02/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7943.1/2013)		
3		8	165	619		D/8					Euro 2.048,00	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: 1 interno: 10; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2013 protocollo n. L10014711 in atti dal 04/02/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7944.1/2013)		Annotazione
4		8	165	622		D/8					Euro 1.450,00	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: 1 interno: 18; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2013 protocollo n. L10014713 in atti dal 04/02/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7946.1/2013)		Annotazione
5		8	165	638		C/6		3	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 20,81	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.		Annotazione

## Visura per soggetto limitata ad un comune

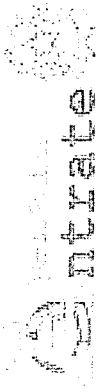
### Situazione degli atti informatizzati al 25/04/2017

Data: 25/04/2017 - Ora: 14.55.18

Segue

Visura n.: T37332 Pag: 2

6	8	165	639		C/6	3	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 20,81	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
7	8	165	640		C/6	3	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 20,81	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
8	8	165	643		C/6	3	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 20,81	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
9	8	165	647		C/6	3	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 20,81	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
10	8	165	666		C/6	3	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 20,81	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
11	8	165	694		C/6	3	13 m <sup>2</sup>	Totale: 14 m <sup>2</sup>	Euro 20,81	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
12	8	165	696		C/6	3	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 20,81	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
13	8	165	702		C/6	3	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 20,81	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
14	8	165	709		C/6	3	13 m <sup>2</sup>	Totale: 14 m <sup>2</sup>	Euro 20,81	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
15	8	165	710		C/6	3	13 m <sup>2</sup>	Totale: 14 m <sup>2</sup>	Euro 20,81	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione



Direzione Provinciale di Livorno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 25/04/2017

Data: 25/04/2017 - Ora: 14.55.18

Segue

Visura n.: T37332 Pag: 3

16	8	165	711		lastrico solare		500 m <sup>2</sup>			VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: 2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2013 protocollo n. L10014799 in atti dal 04/02/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 8032.1/2013)	Annotazione
17	8	165	724	3	C/6	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 20,81		VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
18	8	165	722		D/7			Euro 2.490,00		VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; VARIAZIONE del 12/01/2007 protocollo n. L10004646 in atti dal 12/01/2007 FRAZIONAMENTO E ERR. RAPP. GRAFICA (n. 1256.1/2007)	Annotazione
19	8	165	723		D/7			Euro 3.248,00		VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: 7 interno: 6B; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/10/2008 protocollo n. L10143483 in atti dal 24/10/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34351.1/2008)	Annotazione
20	94	864	25		D/1			Euro 92,96		VIA FIUME n. 26 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/02/2013 protocollo n. L10014609 in atti dal 01/02/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7873.1/2013)	Riserve Notifica
21	94	864	57	4	A/10	1,5 vani	Totale: 19 m <sup>2</sup>	Euro 538,41		VIA FIUME n. 30 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Riserve
22	94	864	635	9	C/2	7 m <sup>2</sup>	Totale: 9 m <sup>2</sup>	Euro 33,26		VIA FIUME n. 34 piano: 7; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Riserve Annotazione
23	94	864	639	9	C/2	7 m <sup>2</sup>	Totale: 9 m <sup>2</sup>	Euro 33,26		VIA FIUME n. 32 piano: 7; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Riserve Annotazione
24	94	864	641	9	C/2	4 m <sup>2</sup>	Totale: 4 m <sup>2</sup>	Euro 19,01		VIA FIUME n. 32 piano: 7; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Riserve Annotazione

## Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 25/04/2017

Data: 25/04/2017 - Ora: 14.55.18

Segue

Visura n.: T37332 Pag: 4

25	94	864	657	C/2	9	4 m <sup>2</sup>	Totale: 5 m <sup>2</sup>	Euro 19,01	VIA FIUME n. 34 piano: 7; VARIAZIONE del 26/02/2016 protocollo n. L10012707 in atti dal 26/02/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 3863.1/2016)	Riserve Annotazione
26	94	864	678	C/2	7	2 m <sup>2</sup>	Totale: 2 m <sup>2</sup>	Euro 6,71	VIA FIUME n. 28 piano: 7; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Riserve Annotazione
27	94	864	684	C/2	7	8 m <sup>2</sup>	Totale: 9 m <sup>2</sup>	Euro 26,86	VIA FIUME n. 32 piano: 7; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Riserve Annotazione
28	94	864	690	C/2	7	5 m <sup>2</sup>	Totale: 5 m <sup>2</sup>	Euro 16,78	VIA FIUME n. 34 piano: 7; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Riserve Annotazione
29	94	864	692	C/2	7	5 m <sup>2</sup>	Totale: 5 m <sup>2</sup>	Euro 16,78	VIA FIUME n. 32 piano: 7; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Riserve Annotazione
30	94	864	696	C/2	7	4 m <sup>2</sup>	Totale: 5 m <sup>2</sup>	Euro 13,43	VIA FIUME n. 28 piano: 7; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Riserve Annotazione
31	94	864	704	C/2	7	4 m <sup>2</sup>	Totale: 5 m <sup>2</sup>	Euro 13,43	VIA FIUME n. 32 piano: 7; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Riserve Annotazione
32	94	864	723	A/10	5	7,5 vani	Totale: 149 m <sup>2</sup>	Euro 3.137,48	VIA FIUME n. 30 piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Riserve Annotazione
33	94	864	726	A/10	5	3,5 vani	Totale: 73 m <sup>2</sup>	Euro 1.464,16	VIA FIUME n. 30 piano: 3; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Riserve Annotazione
34	94	864	727	A/10	5	4 vani	Totale: 90 m <sup>2</sup>	Euro 1.673,32	VIA FIUME n. 30 piano: 3; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Riserve Annotazione
35	94	864	728	A/10	5	2 vani	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 836,66	VIA FIUME n. 30 piano: 3; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Riserve Annotazione
36	94	864	745	A/10	4	4 vani	Totale: 57 m <sup>2</sup>	Euro 1.435,75	VIA FIUME n. 30 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
37	94	864	763	C/2	7	5 m <sup>2</sup>	Totale: 5 m <sup>2</sup>	Euro 16,78	VIA FIUME n. 26 n. 34 piano: 7; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione



Direzione Provinciale di Livorno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

limitata ad un comune

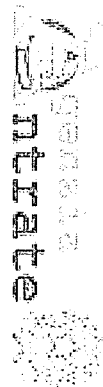
Situazione degli atti informatizzati al 25/04/2017

Data: 25/04/2017 - Ora: 14.55.18

Segue

Visura n.: T37332 Pag: 5

38	94	864	769		C/2	7	3 m <sup>2</sup>	Totale: 4 m <sup>2</sup>	Euro 10,07	VIA Fiume n. 26 n. 34 piano: 7; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
39	94	864	774		C/2	7	8 m <sup>2</sup>	Totale: 8 m <sup>2</sup>	Euro 26,86	VIA Fiume n. 26 n. 34 piano: 7; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
40	8	165	734		C/6	3	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 20,81	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
41	8	165	730		C/6	3	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 20,81	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
42	8	165	731		C/6	3	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 20,81	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
43	8	165	732		C/6	3	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 20,81	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
44	8	165	733		C/6	3	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 20,81	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
45	8	165	735		C/6	3	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 20,81	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
46	8	165	736		C/6	3	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 20,81	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
47	8	165	737		C/6	3	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 20,81	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
48	8	165	738		C/6	3	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 20,81	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione



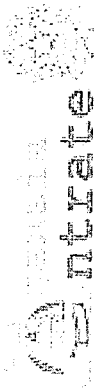
Direzione Provinciale di Livorno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 25/04/2017

Data: 25/04/2017 - Ora: 14.55.19  
Visura n.: T37332 Pag: 6

Segue

49	8	165	739	C/6	3	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 20,81	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
50	8	165	740	C/6	3	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 20,81	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
51	8	165	741	C/6	3	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 20,81	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
52	8	165	742	C/6	3	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 20,81	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
53	8	165	743	C/6	3	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 20,81	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
54	8	165	744	C/6	3	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 20,81	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
55	8	165	748	D/7				Euro 8.250,00	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T interno: 4; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/05/2010 protocollo n. L10064374 in atti dal 13/05/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6608.1/2010)	Annotazione
56	8	165	750	D/7				Euro 2.886,00	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T interno: 5A; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/06/2011 protocollo n. L10108383 in atti dal 20/06/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36862.1/2011)	Annotazione



Direzione Provinciale di Livorno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto limitata ad un comune

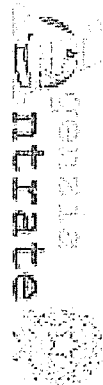
Data: 25/04/2017 - Ora: 14.55.19  
Visura n.: T37332 Pag: 7

Segue

### Situazione degli atti informatizzati al 25/04/2017

57	8	165	751	D/8	Euro 4.340,00	VIA SALVATORE ORLANDO n. 3B piano: T-I; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2015 protocollo n. LI0001108 in atti dal 12/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 211.1/2015)	Annotazione
----	---	-----	-----	-----	---------------	---	-------------

- Immobile 3: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 4: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 5: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 6: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 7: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 8: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 9: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 10: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 11: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 12: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 13: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 14: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 15: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 17: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 18: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 19: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 20: Riserve:** I Atti passaggi intermedi non esistenti  
**Notifica:** effettuata il 02/11/2009 con prot. n. LI0138829/2009 del 15/10/09  
**Immobile 21: Riserve:** I Atti passaggi intermedi non esistenti  
**Immobile 22: Riserve:** I Atti passaggi intermedi non esistenti  
**Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)



Direzione Provinciale di Livorno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 25/04/2017

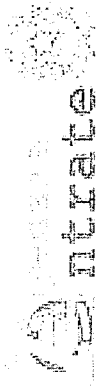
Data: 25/04/2017 - Ora: 14.55.19

Segue

Visura n.: T37332 Pag: 8

- Immobile 23: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti  
**Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 24: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti  
**Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 25: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti  
**Annotazione:** classamento e rendita validati (d. n. 701/94) ;di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. a00863/1999
- Immobile 26: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti  
**Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 27: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti  
**Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 28: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti  
**Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 29: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti  
**Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 30: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti  
**Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 31: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti  
**Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 32: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti  
**Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 33: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti  
**Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 34: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti  
**Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)





Direzione Provinciale di Livorno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 25/04/2017 - Ora: 14.55.19

Segue

Visura n.: T37332 Pag: 9

## Visura per soggetto

limitata ad un comune

### Situazione degli atti informatizzati al 25/04/2017

<b>Immobile 35: Riserve:</b>	1 Atti passaggi intermedi non esistenti
<b>    Annotazione:</b>	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
<b>Immobile 36: Annotazione:</b>	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
<b>Immobile 37: Annotazione:</b>	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
<b>Immobile 38: Annotazione:</b>	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
<b>Immobile 39: Annotazione:</b>	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
<b>Immobile 40: Annotazione:</b>	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
<b>Immobile 41: Annotazione:</b>	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
<b>Immobile 42: Annotazione:</b>	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
<b>Immobile 43: Annotazione:</b>	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
<b>Immobile 44: Annotazione:</b>	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
<b>Immobile 45: Annotazione:</b>	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
<b>Immobile 46: Annotazione:</b>	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
<b>Immobile 47: Annotazione:</b>	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
<b>Immobile 48: Annotazione:</b>	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
<b>Immobile 49: Annotazione:</b>	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
<b>Immobile 50: Annotazione:</b>	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
<b>Immobile 51: Annotazione:</b>	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
<b>Immobile 52: Annotazione:</b>	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
<b>Immobile 53: Annotazione:</b>	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
<b>Immobile 54: Annotazione:</b>	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
<b>Immobile 55: Annotazione:</b>	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
<b>Immobile 56: Annotazione:</b>	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
<b>Immobile 57: Annotazione:</b>	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Visura per soggetto**
  
 limitata ad un comune
   
 Situazione degli atti informatizzati al 25/04/2017

Data: 25/04/2017 - Ora: 14.55.19
   
 Visura n.: T37332 Pag: 10

Segue

Totale: vani 22,5 m² 970 Rendita: Euro 34.704,85

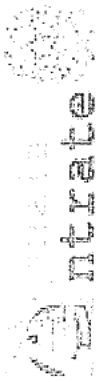
Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/2009 protocollo n. L10014246 Voltura in atti dal 03/03/2016 Repertorio n.: 45728 Rogante: MICCOLI Sede: LIVORNO Registrazione: UR Sede: LIVORNO n: 13197 del 23/12/2009 VERBALE TRASFERIMENTO SEDE (n. 1586.1/2016)			

2. Unità Immobiliari site nel Comune di LIVORNO(Codice E625) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	8	165	753			area urbana		2645 m²			Dati derivanti da VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; VARIAZIONE del 21/03/2016 protocollo n. L10018050 in atti dal 21/03/2016 DEMOLIZIONE PARZIALE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 5605.1/2016) VIA SALVATORE ORLANDO n. 3A piano: T; VARIAZIONE del 21/03/2016 protocollo n. L10018050 in atti dal 21/03/2016 DEMOLIZIONE PARZIALE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 5605.1/2016)	
2		8	2149				area urbana		306 m²				

Totale: m² 2951 Rendita:



**Antrate**

Direzione Provinciale di Livorno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 25/04/2017

Data: 25/04/2017 - Ora: 14.55.19

Fine

Visura n.: T37332 Pag: 11

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per l/I
1	[REDACTED]	[REDACTED]	

Totale Generale: vani 22,5 m<sup>2</sup> 3921 Rendita: Euro 34.704,85

Unità immobiliari n. 59

Tributi erariali: Euro 5,40

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Direzione Provinciale di Livorno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 25/04/2017

Data: 25/04/2017 - Ora: 14.57.54

Visura n.: T37434 Pag. 1

Segue

Dati della richiesta	Denominazione [REDACTED] CON SEDE IN VIA G. LEOPARDI,2 Terreni e Fabbricati siti nel comune di LIVORNO ( Codice: E625) Provincia di LIVORNO
Soggetto individuato	[REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

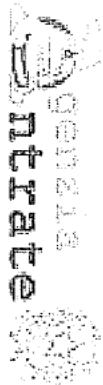
## 1. Unità Immobiliari site nel Comune di LIVORNO(Codice E625) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		94	864	618			A/10	4	2 vani	Totale: 28 m²	Euro 717,88	Dati derivanti da VIA FIUME n. 30 piano. 1; Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

## Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] CON SEDE IN VIA [REDACTED] con sede in [REDACTED] MILANO	[REDACTED]	(1) Proprieta'



Direzione Provinciale di Livorno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 25/04/2017

Data: 25/04/2017 - Ora: 14.57.54  
Visura n.: T37434 Pag: 2

Segue

### 2. Unità Immobiliari site nel Comune di LIVORNO(Codice E625) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	94	864	619	Cens. Zona	Zona	A/10	4	2 vani	Totale: 34 m <sup>2</sup> Catastale	Euro 717,88	VIA Fiume n. 30 piano: 1; Variazione del 09/1/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

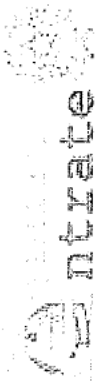
### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione	Foglio	Particella	Sub		
1	Urbana	94	864	620	CON SEDE IN VIA [redacted] con sede in [redacted]	(1) Proprietà

### 3. Unità Immobiliari site nel Comune di LIVORNO(Codice E625) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	94	864	620	Cens. Zona	Zona	A/10	4	6,5 vani	Totale: 165 m <sup>2</sup> Catastale	Euro 2.333,09	VIA Fiume n. 32 piano: 1; Variazione del 09/1/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)



Direzione Provinciale di Livorno  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

# Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 25/04/2017

Data: 25/04/2017 - Ora: 14.57.54

Visura n.: T37434 Pag: 3

Segue

### Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	Dati Anagrafici		Codice Fiscale		Diritti e Oneri Reali	
1	L. CON SEDE IN VIA [redacted] con sede in [redacted]		[redacted]		(1) Proprieta	

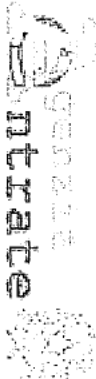
### 4. Unità Immobiliari site nel Comune di LIVORNO(Codice E625) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	94	864	622	622	A/10	5	6,5 vani	Totale: 167 m²	Euro 2.719,15	VIA FIUME n. 28 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.			Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

### Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	Dati Anagrafici		Codice Fiscale		Diritti e Oneri Reali	
1	CON SEDE IN VIA [redacted] con sede in [redacted]		[redacted]		(1) Proprieta	



Direzione Provinciale di Livorno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 25/04/2017

Data: 25/04/2017 - Ora: 14.57.54

Segue

Visura n.: T37434 Pag: 4

### 5. Unità Immobiliari site nel Comune di LIVORNO(Codice E625) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	94	864	715			A/10	4	5,5 vani	Totale: 104 m <sup>2</sup>	Euro 1.974,16	Dati derivanti da VIA Fiume n. 28 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inscrittamento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

### Intestazione degli immobili indicati al n. 5

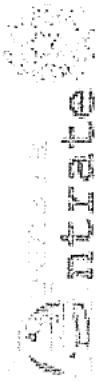
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CON SEDE IN [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà

### 6. Unità Immobiliari site nel Comune di LIVORNO(Codice E625) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	94	864	719			A/10	4	7,5 vani	Totale: 146 m <sup>2</sup>	Euro 2.692,03	Dati derivanti da VIA Fiume n. 26 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inscrittamento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)





Direzione Provinciale di Livorno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 25/04/2017

Data: 25/04/2017 - Ora: 14.57.54  
Visura n.: T37434 Pag: 5

Segue

## Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI CON SEDE IN VIA	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta'
1	[REDACTED] con sede in [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

## 7. Unità Immobiliari site nel Comune di LIVORNO(Codice E625) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		94	864	721			A/10	5	9,5 vani	Totale: 178 m <sup>2</sup>	Euro 3.974,14	VIA FIUME n. 34 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

## Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

## Intestazione degli immobili indicati al n. 7

N.	DATI ANAGRAFICI CON SEDE IN VIA	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta'
1	[REDACTED] con sede in [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Direzione Provinciale di Livorno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 25/04/2017

Data: 25/04/2017 - Ora: 14.57.54

Segue

Visura n.: T37434 Pag: 6

### 8. Unità Immobiliari site nel Comune di LIVORNO(Codice E625) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	94	864	722	Cens.	Zona	A/10	5	6,5 vani	Totale: 120 m <sup>2</sup>	Euro 2.719,15	Dati derivanti da VIA Fiume n. 34 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

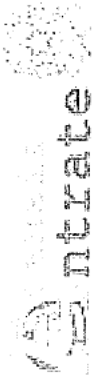
### Intestazione degli immobili indicati al n. 8

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
	CON SEDE IN					(1) Proprietà	
1	[REDACTED]				[REDACTED]	[REDACTED]	

### 9. Unità Immobiliari site nel Comune di LIVORNO(Codice E625) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	94	864	725	Cens.	Zona	A/10	5	8,5 vani	Totale: 162 m <sup>2</sup>	Euro 3.555,81	Dati derivanti da VIA Fiume n. 30 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)



Direzione Provinciale di Livorno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 25/04/2017

Data: 25/04/2017 - Ora: 14.57.55

Fine

Visura n.: T37434 Pag: 7

Intestazione degli immobili indicati al n. 9

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CON SEDE IN VIA [REDACTED] con sede in [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta'

10. Unità Immobiliari site nel Comune di LIVORNO(Codice E625) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		94	864	806			A/10	6	6 vani	Totale: 92 m <sup>2</sup>	Euro 2.928,31	VIA Fiume n. 26 piano: 1, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 10

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CON SEDE IN VIA [REDACTED] con sede in [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta'

**Totale Generale: vani 60,5 Rendita: Euro 24.331,60**

Unità immobiliari n. 10

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

