

TRIBUNALE DI BRESCIA

**Sezione Fallimentare
Fallimento n. 170/2005**

IMMOBILIARE MARE S.p.a. con sede in Brescia in Via Sorbanella 30

c.f. 00671850493

Giudice Delegato: Dott. Gianluigi Canali

Curatore: Dott. Antonio Passantino

PERIZIA DI STIMA SUI BENI IMMOBILI IN LIVORNO

- **Via Traversa n. 3**

Premessa e quesito

Individuazione catastale

Relazione catastale storica ventennale

Provenienza

Relazione storica ventennale sulle provenienze

Carichi pregiudizievoli – iscrizioni

Regolarità urbanistico – edilizia

Coerenze

Consistenza

Rapporti condominiali

Descrizione degli immobili

Stima del valore di mercato

Imposta Comunale sugli Immobili ICI

PREMESSA E QUESITO

Il sottoscritto arch. Eugenio Acchiappati, nominato perito in data 14.05.2005 dal G.D. Dott. G. Canali per la valutazione dei beni acquisiti alla massa del Fallimento in epigrafe, il giorno 06 ottobre 2005 compariva innanzi al G.D. e, prestato il giuramento di rito, dichiarava di accettare l'incarico.

Sulle generalità rispondeva: sono EUGENIO ACCHIAPPATI nato a Iseo il 04.02.1945, residente a Brescia in via Corsica 114 e con studio in Via F. Carini 4, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n. 189 dall'anno 1972 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n. 54 Categoria II Industriale a seguito di revisione Albo dei Consulenti Tecnici del 03.08.1995. Il Giudice Delegato gli affidava l'incarico di:

- *accertare e individuare i beni immobili di proprietà della Immobiliare Mare S.p.a. fallita;*
- *determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede fallimentare;*
- *individuare eventuali contratti di locazione, contratti preliminari, trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle unità immobiliari;*
- *verificare l'esistenza delle prescritte condizioni di legge relative alle norme urbanistico – edilizie;*
- *procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita (documentazione catastale, estremi per il calcolo dell'ICI di legge, coerenze);*
- *ricostruire storicamente, con estensione al ventennio precedente la data del Fallimento, la situazione catastale e la provenienza.*

Il G.D. Dott. G. Canali autorizzava l'esperto arch. Eugenio Acchiappati ad accedere ai Pubblici Uffici per le ricerche del caso; Uffici Comunali e dell'Agenzia del Territorio; in particolare autorizzava lo stesso tecnico ad effettuare visure e ad acquisire le planimetrie catastali e altri documenti riguardanti gli immobili oggetto di valutazione.

A seguito dell'incarico affidatogli il sottoscritto procedeva ad acquisire la documentazione necessaria, di tipo ipotecario e catastale e urbanistico – edilizia, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e presso gli Uffici Comunali; effettuava ispezione agli immobili e si procurava gli elementi documentali per la stima dei beni.

Completate tutte le operazioni preliminari è ora in grado di relazionare quanto segue.

La Società Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Genova risulta essere proprietaria, in forza dei titoli più sotto riportati, di:

- un ufficio in Livorno in Via Traversa n. 3 ai piani terra e primo, costituito da locali come più sotto descritti nell'atto di provenienza.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Comune di Livorno (codice E625)

Sezione Urbana foglio 16A

Mappale 3594 sub 26 Cat. A/10 classe 5 Cons. vani 8 Rendita €. 3.346,64

Via Traversa n. 3 piano 1

ex variazione del quadro tariffario in data 01.01.1992;

la relativa planimetria catastale è stata depositata negli atti del Catasto Fabbricati di Livorno in data 15.07.1982;

Intestati: Immobiliare Mare S.r.l. con sede in Livorno.

RELAZIONE CATASTALE STORICA VENTENNALE

Anteriormente al ventennio e dal 15.07.1982 l'u.i.u. era censita con gli stessi identificativi attuali, ma in forza di Denuncia di Variazione 15.07.1982 n. 2944.1/1982 per frazionamento e cambio di destinazione d'uso, con rendita di £. 8.016.

Situazione degli intestati:

dal 15.07.1982

Bucciantini Mauro propr. per 123/140 fino al 02.08.1982

Sabatini Liliana propr. per 17/140 fino al 02.08.1982

coniugi in comunione legale dei beni

dal 02.08.1982

Immobiliare Mare S.r.l. con sede in Livorno

La particella 3594 sub 26, generata con la Denuncia di Variazione sopra citata, deriva dalle seguenti particelle, che sono state soppresse:

mappale 3594 sub 19 C/2 classe 6 mq. 27 Rendita £. 513

dall'impianto meccanografico del 30.06.1987, con intestati Bucciantini Mauro dall'impianto e lo stesso con Sabatini Liliana, coniugi in regime di comunione legale dei beni dal 24.06.1982 (antecedente all'impianto);

mappale 3594 sub 3 D/8 Rendita £. 10.820 dall'impianto meccanografico del 1987; con i medesimi intestati e le stesse decorrenze della particella precedente.

In Catasto Terreni il fabbricato, nel quale è ricompresa l'u.i.u. di cui trattasi, è raffigurato in mappa con l'identificativo particella 185 foglio 93.

PROVENIENZA

Trascrizione a Livorno del 05.08.1982 Reg. Generale n. 7492 e Reg. Particolare n. 5280

a favore di Immobiliare Mare S.r.l. con sede in Livorno

contro Bucciantini Mauro e Sabatini Liliana;

relativa ad atto di compravendita a rogito del notaio Roberto Mameli in Livorno del 2 agosto 1982 rep. 53003 e racc. 3238, registrato a Livorno il 17.08.1982 al n. 3421.

Con tale atto i Signori Bucciantini Mauro e Sabatini Liliana vendevano alla Immobiliare Mare S.r.l. con sede in Livorno l'immobile così descritto:

"porzione di fabbricato in Livorno Via Traversa 3, ad uso ufficio, sita detta porzione al piano primo, lato destro per chi da detta Via guarda la facciata dell'edificio di cui fa parte, composta da un unico grande locale oltre servizi, con annessi due piccoli vani ad uso ripostiglio al piano terreno e piccoli vani uniti (due) costituenti un sopralco.

E' compresa nella vendita la metà indivisa (in comune - per l'altra metà indivisa - con la residua porzione al piano primo) sul vano ascensore con disimpegno, sul vano contatori al primo piano e vano ripostiglio al primo piano, oltre all'ingresso al vano ascensore al piano terreno.....nel N.C.E.U. di Livorno detta porzione è attualmente rappresentata alla partita 12012, per maggior consistenza, col Foglio 16 A ed il mappale 3594 subalterno 19 e 3 (in parte), con la precisazione che, per la porzione venduta alla suddetta Società, è stata presentata all'U.T.E. di Livorno apposita denuncia di variazione (per frazionamento) con scheda registrata il 15 luglio 1982 col numero 2945 e quindi con la consistenza e la rendita che sa

ranno attribuite dal competente U.T.E. di Livorno.”

La provenienza sopra riportata è anteriore al ventennio.

Altre trascrizioni:

- **Trascrizione a favore e contro Immobiliare Mare S.p.a. R.G. 12431
R.P. 7524 del 07.08.2001**

relativa ad atto del Notaio Riccardo Ridella rep. 52990 rep. 13318 del 27.04.2001;
trasferimento sede sociale da Livorno a Genova; in atto la Società trasferita Immobiliare Mare S.p.a. risulta proprietaria di beni immobili in Livorno:

appartamento in Via Francesco Baracca n. 16 N.C.E.U. foglio 44 mappale 129 sub
1 A2 di vani 8,5, graffato con il mappale 132 Corte, giardino retrostante su cui insi-
ste un piccolo manufatto;

ufficio in Via Traversa n. 3 al foglio 16 A mappale 3594 sub 26.

- **Trascrizione contro R.G. 21051 R.P. 11613 del 09.11.2004**

a favore di Hiram Società di promozione iniziative immobiliari per azioni, con sede
in Genova

contro Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Milano (?)

relativa a Domanda Giudiziale per esecuzione in forma specifica, a richiesta del
Notaio Gianluca Giovannini in Livorno.

Con l'istanza si chiede *“.....la trascrizione della domanda di esecuzione in forma
specifica del contratto preliminare di compravendita, stipulato fra le Società Immo-
biliare Mare S.p.a. e Hiram Società di promozione iniziative immobiliari per azioni
in data 3 giugno 2004 (in realtà 2003), con ulteriore addendum in data 6 agosto
2003, avente per oggetto l'immobile della Immobiliare Mare S.p.a. sito in Livorno in
Via Traversa n. 3, composto da un locale sito al piano terra della dimensione di cir-
ca mq. 45, adibito ad archivio e da un locale sito al primo piano della dimensione di*

circa mq. 380 adibito ad ufficio, censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Livorno al foglio 16 A, particella 3594, sub 26 come A/10 classe 5, vani 8 RC. € 3.346,64.....". Il contratto sarebbe non concluso, come da preliminare del 03.06.2003, in quanto non sono state eseguite le migliorie da effettuare né tantomeno regolati tutti i debiti inerenti all'immobile in oggetto.

Con il detto preliminare di compravendita in data 03 giugno 2003 la Immobiliare Mare S.p.a., con sede in Genova in Via Fiasella, si impegnava a vendere alla Hiram Società di Promozione Iniziative Immobiliari S.p.a. con sede in Genova Via XII Ottobre l'immobile sito in Livorno in Via Traversa n. 3, costituito da locale al piano 1° di circa mq. 380 e di locale al piano terra di mq. 45 adibito ad archivio.

Parte promittente cedente dichiarava che gli immobili sarebbero stati trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano alla data di stipula del preliminare; parte promissaria acquirente dichiarava di essere a conoscenza dello stato generale degli immobili ed in particolare dell'intervento di ripristino della pavimentazione del locale adibito ad uso ufficio, essendo sua intenzione accollarsi tutte le spese necessarie per il citato ripristino e liberare la parte cedente da ogni responsabilità e competenza.

Parte cedente si impegnava a consegnare l'immobile libero da persone e/o cose entro il 30 giugno 2003; garantiva l'assenza di azioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile tranne l'ipoteca iscritta dalla Cassa di Risparmio di Pisa in relazione al mutuo in essere.

Il prezzo della compravendita era pattuito in €. 344.000,00 oltre ad IVA di legge, con pagamenti per €. 50.000,00 a titolo di caparra confirmatoria alla firma del preliminare; per €. 225.000,00 alla firma del rogito notarile entro e non oltre il 30 settembre 2003, da corrispondersi mediante stipula di nuovo contratto di mutuo con

istituto bancario a scelta dell'acquirente o tramite accollo del mutuo residuo (che si stimava in €. 225.000,00) o tramite pagamento diretto; la restante somma di €. 69.000,00 sarebbe stata corrisposta entro il 31 dicembre 2003.

La causa civile promossa dalla Hiram S.p.a. è pendente avanti al Tribunale di Genova e la Immobiliare Mare S.p.a. è convenuta contumace.

Non risulta trascritta la modifica della ragione sociale della Immobiliare Mare da S.r.l. a S.p.a.

Trascrizioni relative ad altri immobili non più di proprietà della Immobiliare

Mare S.p.a.

• **Trascrizione R.G. 15997 R.P. 9504 del 23.10.2001**

a favore Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Genova

contro Aprile Labro Services S.p.a. con sede in Livorno

relativa ad atto di compravendita a rogito del Notaio Riccardo Ridella rep. 53463 del 02.10.2001, in forza del quale la Soc. Immobiliare Mare S.p.a., con sede in Genova, acquistava dalla Soc. Aprile Labro Services S.p.a., con sede in Livorno, un ufficio in Via Scali D'Azeglio n. 62, individuato catastalmente al N.C.E.U. di Livorno al foglio 16B mappale 3626 sub 26 A/10 classe 5 vani 6 Rendita £. 6.012; alla data del 16.12.1986 l'intestazione della u.i.u. di cui trattasi era Aprile Seafreight S.p.a. con sede in Genova; nella Nota di trascrizione si da atto che non risultano inserite in catasto le Volture n. 159252 per atto di trasformazione di società a rogito del Notaio M. Pesarin di Livorno in data 13.03.1998 rep. 1842 e quella n. 8025/1993 per atto di compravendita a rogito del Notaio G. Riccetti di Livorno in data 10.11.1993 rep. 4727.

• **Trascrizione R.G. 13669 R.P. 8414 del 01.08.2002**

a favore Elledipi S.r.l. con sede in Livorno

contro Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Genova

relativa ad atto del Notaio Giovanni Riccetti di Livorno del 31.07.2002 rep. 12661, in forza del quale la Immobiliare Mare S.p.a., con sede in Genova, vendeva alla Elledipi S.r.l. con sede in Livorno l'immobile distinto al N.C.E.U. di Livorno al foglio 16B mappale 3626 sub 50 A/10 classe 5 vani 6 Rendita €. 2.509,98, la cui precedente identificazione era sub 26, giusta la denuncia di variazione introdotta il 24 luglio 2002 protocollo 109.306 per rettifica di ufficio di errate risultanze catastali (immobile in Via Scali D'Azeglio).

- **Trascrizione R.G. 12633 R.P. 7362 del 28.07.2000**

a favore Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Livorno

contro Aprile Group S.p.a. con sede in Genova

relativa ad atto del Notaio Paola Piana in data 13.07.2000 rep. 5813, in forza del quale la Soc. Aprile Group S.p.a. conferiva nella Immobiliare Mare S.p.a. il ramo immobiliare di azienda, quale risultante dalla Relazione di Stima a firma del Rag. Lucio Angelo Vietti, asseverata con giuramento dinnanzi al Tribunale di Genova il 31 maggio 2000 cron. 5544, allegata sotto la lettera "A" al verbale di Assemblea a rogito dello stesso Notaio P. Piana del 28 giugno 2000 rep. n. 5733 racc. 2376.

Il ramo di azienda conferito comprendeva, fra altri immobili in diverse località, l'immobile in Livorno costituito da porzione di casa da cielo a terra al civico n. 6 di Via F. Baracca, disposta su tre piani, terreno, primo e sottotetto abitabile, collegati tra loro da scala interna, con annesso retrostante giardino su cui insiste piccolo manufatto di due piani fuori terra e relativa scala esterna di accesso; immobile distinto al N.C.E.U. di Livorno al foglio 44 mappale 129 sub 1, graffato al mappale 132, A/2 classe 4 vani 8,5 rendita €. 1.492,56.

- **Trascrizione R.G. 9622 R.P. 5792 del 26.06.2001**

a favore di Antonelli Bernardo

contro Immobiliare Mare S.p.a.

relativa ad atto di compravendita a rogito del Notaio Giulio Castelli in Livorno del 25.06.2001 rep. 72185, in forza del quale la Immobiliare Mare S.p.a. vendeva a certo Antonelli Bernardo l'immobile in Via Francesco Baracca n. 16, di cui alla provenienza trascritta come al punto precedente.

CARICHI PREGIUDIZIEVOLI

- **Iscrizione RP. 1030 RG. 7647 del 11.08.1982**

a favore Cassa di Risparmio di Livorno

contro Immobiliare Mare S.r.l.

costituzione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per la somma complessiva di £. 405.950.000, di cui £. 230.000.000 per capitale; per atto a rogito del notaio Roberto Mameli 11.08.1982; durata anni 10.

Grava sull'immobile in Via Traversa n. 3, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 16 A in parte mappale 3594 sub 3 ed in parte mappale 3594 sub 19, con nuova planimetria ex denuncia di variazione prot. 12945 del 15.07.1982.

L'ipoteca è annotata di cancellazione totale con R.P. 952 R.G. 3826 del 03.04.1996.

- **Iscrizione RP. 2715 RG. 14226 del 21.12.1995**

debitore non datore di ipoteca Aprile Labro Services S.r.l.

di apertura di credito per capitale di £. 500.000.000 con durata di anni 5, iscritta ipoteca per £. 1.250.000.000; a rogito del notaio Giulio Castelli rep. 47688 del 20.12.1995; grava sull'immobile in Via Traversa n. 3 distinto in Catasto Urbano al

foglio 16 A mappale 3594 sub 26 bene in oggetto; non risulta annotazione a cancellazione.

- **Iscrizione RP. 3101 RG. 14339 del 27.10.1998:**

a favore Cassa di Risparmio di Pisa

contro Immobiliare Mare S.r.l. con sede in Livorno (sull'unità negoziale n. 2 Via Traversa)

e contro Aprile Labro Services S.p.a. (sull'unità negoziale n. 1 Via Scali D'Azeglio)
ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo per atto a rogito del notaio Marina Pesarin rep. 2647 del 21.10.1998; capitale per £. 800.000.000, ipoteca iscritta per £. 1.600.000.000, con scadenza anni 10.

Grava sull'immobile in Via Traversa 3 distinto al foglio 16 A mappale 3594 sub 26.

Con annotazione R.P. 2869 R.G. 17955 del 29.10.2002, restrizione beni, viene liberato solo l'immobile della Aprile Labro Services S.p.a.

COERENZE

Per i piani terreno – primo e soppalco: Nord passaggi comuni condominiali e Immobiliare Porto S.r.l., Est chiostrine comuni, Sud chiostrine comuni e altri, Ovest scale comuni condominiali e prospetto su Via Traversa.

CONSISTENZA

Misurata comprendendo la superficie netta calpestabile, oltre a quella dei muri d'ambito ed alla metà di quelli a confine con altre unità;
per l'ufficio sito al piano primo: mq. 354,00

per i locali al piano terreno: mq. 24,00

per il soppalco: mq. 6,00;

i locali accessori al piano terreno ed il soppalco, per le loro caratteristiche dimensionali vengono conteggiati al 50% della loro effettiva superficie;

in totale mq. 369,00 circa.

RAPPORTI CONDOMINIALI

Dalla relazione tecnica di caratura millesimale relativa al condominio in Livorno Via Traversa n. 3, a firma del Geom. Luigi Zamparelli, all'ufficio di proprietà Immobiliare

Mare competono:

millesimi generali 130,69

millesimi scale 107,14

REGOLARITÀ URBANISTICO – EDILIZIA

L'atto di compravendita è dell'anno 1982 e pertanto non vi sono riportati gli estremi dei titoli edilizi (licenze – concessioni o autorizzazioni) attestanti la regolarità dell'immobile riguardo alla normativa urbanistica ed edilizia; tale obbligo è stato introdotto solo con la Legge 47/85.

Da una ricerca in tal senso fatta svolgere presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Livorno si sono reperiti i seguenti documenti:

Certificazione toponomastica in Livorno 23.06.2006 - Unità Organizzativa Centro Servizi – Ufficio Anagrafe – Toponomastica:

in tale documento la Pubblica Amministrazione attesta che il civico n. 3 di Via Tra

versa è stato assegnato all'immobile di cui trattasi in data 06.06.1957, ex n. 1 dal 1928; in origine l'immobile uffici al piano 1° e appartamenti ai piani

Concessione edilizia n. 194 del 28 agosto 1981, pratica edilizia 9106, rilasciata all'Ing. Bucciantini per opere di modifica interna; le opere per le quali era stata rilasciato il titolo consistevano in:

ripristino infissi – ampliamento portone di ingresso secondario sul ballatoio – ripristino e imbiancatura intonaci interni – sistemazione pavimentazione interna – ristrutturazione ed ampliamento dell'esistente vano montacarichi – realizzazione ex novo dei servizi igienici – realizzazione ex novo dell'impianto di riscaldamento.

Alla C.E. risultano allegate n. 2 tavole rispettivamente di rilievo dello stato di fatto dell'esistente e di raffronto fra lo stesso e le modifiche in progetto (i relativi documenti si allegano alla presente relazione); con indicato nel cartiglio "*locali ad uso uffici*" in rettifica delle precedente dizione "*ad uso commerciale*" con il vocabolo "*commerciale*" sbarrato.

Alla luce di tale documentazione le opere di cui al titolo risultano essere state eseguite conformemente, salvo minime discordanze, ai disegni approvati dalla P.A.

Ciò non di meno da nessun titolo edilizio risulta essere stato autorizzato il mutamento di destinazione d'uso dei locali da D/8 e C/2, categorie che risultavano dai dati censuari antecedenti al 1982, epoca cioè della variazione per frazionamento e cambio d'uso, ad A/10 Ufficio; frazionamento e cambio d'uso che pertanto risultano privi delle autorizzazioni a suo tempo e tutt'oggi necessarie per legge.

Secondo la legislazione allora vigente, l'unanime interpretazione giurisprudenziale e l'allora vigente strumento urbanistico, le modifiche della destinazione d'uso realizzate, come nel caso in esame, con opere edilizie, dovevano ritenersi comprese nell'ambito di applicazione dell'art. 1 della Legge 28.01.1977 n. 10 (la detta Bucca-

lossi), e dunque soggette ad apposita Concessione Edilizia, con pagamento degli oneri concessori e di quelli di urbanizzazione, in relazione al diverso carico urbanistico dell'immobile modificato, se dovuti.

La questione era stata prospettata alla Dott.a Cenerini, Dirigente dell'Ufficio Edilizia privata del Comune di Livorno, nell'Aprile del 2004 da certo notaio Gianluca Giovannini su incarico della Hiram Società di promozione iniziative immobiliari per Azioni, la promissaria acquirente di cui al contratto preliminare più sopra riportato; si allega in copia la relazione del detto notaio, agli atti della causa civile pendente avanti al Tribunale di Genova e che vede attrice la predetta Hiram e convenuta contumace la Immobiliare Mare.

A parere del funzionario della P.A. l'irregolarità dell'immobile sotto il profilo sia della mutazione di destinazione d'uso che del frazionamento, mai assentiti con titoli, non incide sulla commerciabilità del bene ma preclude la possibilità di ottenere ulteriori provvedimenti edilizi per eventuali modifiche in quanto gli stessi potrebbero essere autorizzati solo in presenza dell'accertata regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di tali eventuali future opere.

Precisato questo la soluzione delle dette irregolarità, come confermato dal funzionario, è comunque possibile mediante la procedura della Concessione Edilizia in Sanatoria ex art. 37 del Testo Unico sull'edilizia ex D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 art. 37, previo pagamento degli oneri concessori, in quanto applicabili, e delle sanzioni connesse. Il comma 5 poi dell'art. 46 del Testo Unico, in relazione ai trasferimenti immobiliari derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali, pone a carico dell'aggiudicatario, qualora l'immobile oggetto di trasferimento si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanato-

ria, l'obbligo di presentare la domanda di sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

Non si reputano irregolarità invece le tramezzature interne all'unico grande ambiente destinato ad ufficio oggetto della presente relazione, in quanto trattasi di opere mobili in legno e vetro, destinate solamente alla maggior funzionalità dell'ambiente e non costituenti opere fisse murarie.

Dal confronto ancora fra le tavole della citata Concessione Edilizia e lo stato dei luoghi si è rilevata una difformità, rispetto al progetto, del corpo scale di accesso ai servizi; si tratta di opere interne, classificabili un tempo ex art. 26 della legge 47/85, sanabili congiuntamente a quanto detto sopra, mutamento di destinazione d'uso e frazionamento.

Concludendo sul punto si ribadisce che per l'immobile di Via Traversa 3 in Livorno, accertata la sussistenza di irregolarità urbanistiche, il futuro aggiudicatario dovrà procedere a quanto prescritto dagli articoli 37 comma 4 e 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato nel quale si trova l'ufficio in esame è sito in Livorno in Via Traversa 3, un stretta e corta via che collega Via Scali del Pesce a Sud con Via Borra a Nord; la posizione è nel centro storico di Livorno e nel complesso di 7 isolati circondati dal Fosso Venezia, corso d'acqua con funzione di porto canale per l'ormeggio di natanti da diporto.

L'immobile è a cinque piani fuori terra; il piano terreno è occupato da una sala bi

liardo e da locali commerciali; il primo da uffici, fra cui quello della Immobiliare Mare, e quelli superiori da abitazioni.

La facciata è dignitosa con un portone d'ingresso allo stabile a due battenti in legno bugnato, con sopra luce ad arco e contornato da portale in pietra. Il contesto urbano è frammisto di vecchi fabbricati, per la maggior parte dignitosi e ristrutturati, e di costruzioni risalenti agli anni 60-70, alquanto scadenti sotto il profilo sia architettonico che dello stato di conservazione.

L'originaria edificazione dell'immobile risale presumibilmente ai primi anni del secolo scorso e da allora nel suo complesso è stato oggetto di più interventi di adeguamento e conservazione.

La struttura è costituita da murature portanti perimetrali in pietra e mattoni di forte spessore; il tetto, con manto di copertura in coppi laterizi, è con struttura in legno e così anche la gronda a sbalzo sulla Via Traversa; l'intonaco di facciata è in discreta condizione, con parte della retrostante tessitura muraria appositamente lasciata a vista. Le finestre del solo primo piano sono prive di elementi di chiusura esterna e la loro banchina è allineata con un marcapiano; in facciata scendono verticalmente tre tubi pluviali in rame ed il relativo canale di gronda nel terminale verso Sud è ammalorato; in facciata corrono, antiestetivamente, fasci di cavi elettrici e telefonici.

L'atrio d'ingresso al piano terra è di ampie dimensioni e da esso parte la scala per i piani superiori, con alzate e pedate in pietra serena grigia; a fianco e a sinistra della rampa di salita si apre un portoncino che conduce ad un passaggio comune per l'ascensore ed ai locali facenti parte dell'u.i.u in esame e destinati ad archivio; si tratta sostanzialmente di ambienti in parte sottoscala, che è stato impossibile ispe-

zionare non essendo stata reperita la chiave d'ingresso; sulla planimetria catastale è riportata l'altezza in ml. 1,90 e 2,15.

La scala, a due rampe con pianerottolo piano intermedio, conduce al ballatoio del primo piano, munito di ampia finestra di facciata, alla sinistra del quale salendo è posta la porta d'ingresso all'ufficio in esame; si tratta di un portone a due battenti con specchiature. Lungo le pareti della rampa delle scale vi sono segni d'infiltrazioni d'acqua causate da una perdita, ora riparata, dai bagni dell'ufficio.

Quest'ultimo è costituito da un unico grande ambiente con pilastri cruciformi in muratura che fungono da imposta per archi a tutto sesto, i quali a loro volta reggono l'orizzontamento fra piano primo e secondo, in parte piano con struttura in legno a cassettoni ed in parte voltato a crociera.

L'ampio spazio interno è suddiviso da pareti in legno e vetro e tutti i locali a quel modo ricavato sono tra loro intercomunicanti. L'altezza interna è di ml. 4,20; pilastri, archi e volte sono intonacati al civile e tinteggiati di bianco.

La pavimentazione è in quadrotti di cotto da cm. 30x30 circa, posati in diagonale e fugati.

L'illuminazione naturale è data da due ampie finestre affacciantesi sulla Via Traversa e da altre tre finestre su una chiostrina sul retro dello stabile; la posizione di piano, la larghezza della Via Traversa e le dimensioni della chiostrina, la profondità dei locali, limitano notevolmente l'illuminazione naturale ed il soleggiamento; questo comporta l'uso indispensabile, per l'attività lavorativa dell'ufficio, dell'illuminazione artificiale.

Una scaletta in muratura, sul retro del corpo scala principale, porta ad un soppalco ed al blocco servizi ad un piano ammezzato; costituiti questi da piccoli locali pavimentati e rivestiti in ceramica e con water e lavabo.

Un ripostiglio lungo e stretto, ed *in comune per la metà indivisa*, sin dall'atto di provenienza, con l'adiacente ufficio di altra proprietà, contiene la caldaia pensile a gas per l'alimentazione di ventilcovettori a pavimento per il riscaldamento. All'imbocco di tale ripostiglio è posto un atrio, sempre in comune, per l'accesso all'ascensore.

L'impianto elettrico è sotto traccia con quadro generale di distribuzione.

Si sono potute rilevare in sede di sopralluogo alcune rotture a pavimento per riparazioni dell'impianto di distribuzione del riscaldamento; l'impianto elettrico e quello di cablaggio della rete interna degli impianti telefonici e di trasmissione, parte dentro muro e parte in canaline esterne portacavi, è risultato sfilato quasi completamente dalla sua sede e dovrà necessariamente essere completamente rifatto.

In occasione del sopralluogo, effettuato insieme al custode giudiziario Signora Campidonico di Livorno, i locali sono stati trovati invasi e ingombri di macerie e rifiuti di ogni genere, accumulativi, a quanto saputo a posteriori dallo stesso custode, dai conduttori o proprietari dell'adiacente u.i.u.; la stessa custode ha poi convocato sul posto i Carabinieri che hanno accertato la responsabilità di quanto accaduto in capo ai vicini; questi si sono poi assunti, per risolvere la questione, l'impegno di ripristinare i locali nel loro stato originario svuotandoli di tutto quanto accumulativi illegittimamente. Dalle informazioni assunte il lavoro è stato completato ed i locali sono tornati al loro stato originario; le fotografie che si allegano illustrano lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo, 14 settembre u.s.; corrispondono al vero per quanto riguarda le strutture ed i manufatti nonché il loro stato di conservazione come verificati in loco; ora però gli ambienti sono completamente vuoti e sgombri.

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE

Con il criterio del confronto in riferimento ad immobili consimili per tipologia, posizione e stato di conservazione, i cui valori sono stati attinti dalla pubblicistica di settore e da informazioni direttamente attinte in zona.

Riferimenti:

Banca Dati delle quotazioni immobiliari – Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° semestre 2005;

Consulente Immobiliare, ed. Il Sole 24 Ore Milano, Mercato Immobiliare primavera 2006, n. 770 15 giu. 2006;

F.I.A.I.P. Osservatorio Immobiliare

Fonti dirette sul posto.

Tenendo conto di tutto quanto illustrato più sopra relativamente alle caratteristiche intrinseche ed oggettive dell'immobile in esame si possono trarre le seguenti valutazioni.

Per la prima fonte, Livorno – fascia/zona centrale – microzona catastale 2, le valutazioni vanno, per gli uffici in stato conservativo normale, da un minimo di €/mq. 1.680,00 da un massimo di €/mq. 2.600,00.

Per la seconda fonte le valutazioni per gli uffici in zone centrali della città si attestano su €/mq. 3.400,00; applicando, secondo i criteri forniti dalla fonte stessa, un coefficiente riduttivo, in funzione dell'età del fabbricato (oltre 60 anni), della sua qualità e dello stato di manutenzione mediocre, pari a 0,65, il valore iniziale si trasforma in €/mq. 2.210,00.

Per la terza fonte i valori sono genericamente compresi fra un minimo di €/mq. 1.000,00 ed un massimo di €/mq. 1.900,00.

A fronte degli importi desunti dalla pubblicistica, avvallati anche da informazioni assunte direttamente sul posto, si è portati a ritenere in via prudenziale, tenendo

conto di tutto quanto sopra riportato e anche della particolarità della vendita nell'ambito della presente procedura, più facilmente praticabile quello calcolato in ragione di a €/mq. 1.100,00; si è considerato per tale valutazione anche la poco usuale e impegnativa consistenza complessiva rispetto alla corrente richiesta del mercato degli uffici; nonchè anche la mancanza di un box o posto auto esclusivo, in una zona di scarsa possibilità di parcheggio libero su suolo pubblico.

Applicando tale valore unitario alla superficie commerciale, più sopra calcolata, si ottiene: mq. 369,00 x €/mq. 1.100,00 = €. 405.900,00.

In conclusione all'ufficio oggetto di stima è attribuibile un valore di mercato pari ad €. 405.900; (euro quattrocentocinquemilanovecento/00).

TRIBUTO I.C.I.

Riferimento: Deliberazione adottata dalla Giunta Comunale n. 69 del 11.03.2005, Cod. Uff. B310, avente per oggetto *Imposta Comunale sugli Immobili, Determinazione delle aliquote e della misura delle maggiori detrazioni per l'anno 2005*

L'aliquota applicabile è quella di cui al punto 1 a) della delibera:

"di determinare, per le motivazioni espresse in premessa, per l'anno 2005 le seguenti aliquote ICI

a) aliquota ordinaria del 6,7 per mille.....

Il calcolo conseguente del tributo è il seguente:

- Rendita catastale €. 3.346,64
- Rivalutazione del 5% = €. 167,33
- Rendita rivalutata €. 3.513,97
- moltiplicatore per immobili iscritti in Catasto nelle categorie A 10 = 50

Tributo I.C.I. = €. 3.513,97 x 50 x 6,7 / 1.000 = €. 1.177,18

La medesima aliquota è applicabile anche per l'anno 2006 ex Delibera della Giunta n. 95 del 17.03.2006.

Brescia, 21 settembre 2006

Il perito Arch. Eugenio Acchiappati

Elenco allegati per l'immobile in Livorno Via Traversa 3

Visura storica per immobile f. 16 A mapp. 3594 sub 26 (ex sub 19 e sub 3)

Visura storica per immobile f. 16 A mapp. 3594 sub 19 soppresso

Visura storica per immobile f. 16 A mapp. 3594 sub 3 soppresso

Planimetria catastale ex variazione 2944.1/1982 del 15.07.1982

Visura storica per immobile f. 16 B mapp. 3626 sub 616, ex sub 50 ex sub 26,
u.i.u. vendita

Visura storica per immobile f. 16 B mapp. 3626 sub 50 soppresso

Visura storica per immobile f. 16 B mapp. 3626 sub 26 soppresso

Visura storica per immobile f. 16 B mapp. 3626 sub 46 venduto err. Catastale

Visura storica per immobile f. 44 mapp. 129 sub 1 – 132 venduto

Estratti di mappa N.C.E.U. ed N.C.T.R.

Atto di provenienza 02.08.1982 rep. 53003

Nota di trascrizione 5280/7492 del 05.08.1982 relativa all'atto di provenienza

Nota di trascrizione 7524/12431 del 07.08.2001 trasferimento sede sociale

Nota di trascrizione 11613/21051 del 09.11.2004 domanda giudiziale

Nota di trascrizione 9504/15977 del 23.10.2001 acquisto via Scali D'Azeglio
Nota di trascrizione 8414/13669 del 01.08.2002 vendita via Scali D'Azeglio
Nota di trascrizione 7362/12633 del 28.07.2000 conferimento in società
Nota di trascrizione 5792/9622 del 26.06.2001 vendita via Baracca
Preliminare di compravendita Immobiliare Mare S.p.a. / Hiram S.p.a.
Iscrizione 1030/7647 del 11.08.1982 ipoteca volontaria
Annotazione 952/3826 del 03.04.1996 cancellazione ipoteca 1030/1982
Iscrizione 2715/14226 del 21.12.1995 ipoteca volontaria
Iscrizione 3101/14339 del 27.10.1998 ipoteca volontaria
Annotazione 2869/17955 del 29.10.2002 restrizione di beni (Aprile Labro Services)
Delibera Giunta Comunale 69/2005 Aliquote I.C.I.
Relazione del Notaio G. Giovannini
Concessione Edilizia n. 194/1981 con tavole grafiche
Certificazione Toponomastica
Tabelle millesimi condominiali
Documentazione fotografica