

TRIBUNALE DI MILANO
II Sezione Civile
G.D. Dott. Sergio Rossetti
Liquidatrice Dott.ssa Paola Parisi

RG 366/2024



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO
Ufficio

Livorno, Scali Manzoni n. 19

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Livorno, via Jacopo Dal Verme 5
Telefono: 0287380716
Email: architetto@colmano.com

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Livorno, Scali Manzoni n. 19

Categoria: **A/10** [Ufficio]

Dati Catastali: foglio **25**, particella **969**, subalterno **610**

Stato occupativo

I beni sono risultati liberi da persone con presenza di arredo

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

Non conforme

Conformità catastale

Non conforme

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: **€ 165.500,00**

da occupati: non ricorre il caso

Bene in **Livorno**
Scali Manzoni n. 19

LOTTO UNICO

(ufficio)

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Descrizione giuridica del bene

In Comune di Livorno, Scali Manzoni n. 19 ufficio posto al piano terzo, numero d'interno 6, composto di quattro vani oltre accessori

Quote e tipologia del diritto

- Proprietà **XXXXXX XXXX S.r.l.** per 1/1
Sede in XXXXXX (XX), codice fiscale XXXXXXXXX

Identificati al catasto Fabbricati Comune di Livorno come segue: (allegato 2)

Intestati: **XXXXXX XXXX S.r.l.** proprietà per 1/1

dati identificativi: **foglio 25 particella 969 subalterno 610**
dati classamento: Categoria A/10, Classe 5, Consistenza 5 vani
Superficie Catastale Totale: 126 m²
Rendita € 2.091,65

Indirizzo: scali Manzoni n. 19, piano 3°

Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'ufficio: affaccio su Scali Manzoni, altra u.i., parti comuni vano scala e ascensore, affaccio su cortile interno, affaccio su terrazza al piano secondo

STATO DI OCCUPAZIONE

Detenzione dei beni

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 20/03/2025, il bene è risultato libero da persone con presenza di mobili e attrezzature da ufficio.

Esistenza contratti di locazione (allegato 9)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente il debitore quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà le unità immobiliari nello stato "**libero**".

Valutazione di congruità del canone di locazione

Non ricorre il caso

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in capo all'unità immobiliare (allegato 4) oltre che dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 12), si evince quanto segue:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

ISCRIZIONE del 23/06/2015 – Registro Particolare 1302 Registro Generale 7828
Pubblico ufficiale VIGNOLI VALERIO Repertorio 59977/22246 del 05/06/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A favore: XXXXX XXXXXXX XXX

Contro: XXXXXXX XXXX XXX

TRASCRIZIONE del 05/08/2024 – Registro Particolare 10128 Registro Generale 14096
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 778/2024 del 20/06/2024
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

A favore: Massa dei Creditori della liquidazione giudiziale della XXXXXXX XXXXXXX XXXX XXX

Contro: XXXXXXX XXXX XXX

CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale (allegato 10)

Il condominio è attualmente amministrato dallo "studio Ceccarini", che in data 04/04/2025 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi generali: 68,76/1002,46

Millesimi scala A: 71,70/986,36

Millesimi ascensore: 69,93/999,46

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio è riferita al periodo 1° aprile al 30 marzo dell'anno successivo.

Spese medie ordinarie annue di gestione dell'immobile: €/anno 1.100,00 circa

Spese di condominio ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 04/04/2025

- Spese insolute anno in corso: € 1.082,95
- Spese insolute anno precedente: € 1.255,01

Spese di gestione straordinaria e insolute alla data del 04/04/2025: nessuna

Avvertenze ulteriori - il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Particolari vincoli e/o dotazioni

L'Amministratore Condominiale ha comunicato che il Condominio non è dotato di regolamento condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO. Per accedere all'ascensore è necessario superare il dislivello costituito dai gradini in androne d'ingresso dal marciapiede pubblico di Scali Manzoni.

Attestazione APE: presente (allegato 6)

L'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica redatta in data 04/06/2015 dall'arch. XXXXXX XXXXX con validità decennale, nel quale risulta che l'edificio ha classe energetica "E" con indice di prestazione energetica globale di 22,4 kWh/m³anno.

L'APE costituisce "allegato A" all'atto di acquisto del 05/06/2015 notaio Vignoli Valerio Repertorio 59976/22245.

L'Attestato di Prestazione energetica è visionabile all'allegato 6 del presente elaborato.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

PROVENIENZA

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5), della visura storica catastale (allegato 2) e ipotecaria (allegato 4) e del certificato notarile in atti (allegato 11), si evince quanto segue:

Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

- Alla società XXXXXX XXXX Srl con sede in XXXXXX, cf XXXXXXXXXX l'immobile era pervenuto in forza dell'atto di vendita del 05/06/2015 a rogito notaio Valerio Vignoli di Livorno Repertorio 59976/22245, trascritto in data 23/06/2015 ai nn. 7827/5454, per acquisto dalla società XXXXXXXX XXXXXX XXX, con sede in XXXXXX, cf XXXXXXXXXXXX
- Alla società XXXXXXXX XXXXXX XXX, l'immobile era pervenuto in forza dell'atto di vendita in data 18/12/2013 a rogito notaio Marta Cavallini di Livorno Repertorio 49799/31199, trascritto in data 23/12/2013 ai nn. 16190/11069, per acquisto da XXXXXXXXX - XXXXXX XXXXXX XX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XX XXXX, con sede in XXXXXX, cf XXXXXXXXXXXX, gestito dalla società XXXXXX XX XXXX XXXXXX XXXXXX XX XXXXX XXX XXXXXX XXX
- Al predetto fondo XXXXXXXXX - XXXXXX XXXXXX XX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XX XXXX, l'immobile era pervenuto in forza dell'atto in data 18/07/2005 a rogito notaio Carlo Marchetti di Rho Repertorio 804/531, trascritto in data 30/07/2005 ai nn. 16793/8559, da parte

dell'XXXXXX XX XXXX XXXXXX XXXXXX XX XXXXX XXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXX (Fondazione X.X.X.X.X.) con sede in XXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per titoli anteriori al ventennio.

Nel certificato notarile si osservano le seguenti precisazioni:

- In data 13/10/2006 è stato stipulato atto ricognitivo a rogito notaio Carlo Marchetti di Rho Repertorio 2245, annotato in data 03/11/2006 al n. 4553 particolare, a margine del citato atto di acquisto a rogito Notaio Carlo Marchetti di Rho in data 18/07/2005 Repertorio 804, nel quale si dava atto della sostituzione della società XXXXXX XX XXXX XXXXXX XXXXXX XX XXXXX XXX con la società XXXXXX XX XXXX XXXXXX XXXXXX XX XXXXX XXX - XXX XXXXX X XXXXX, quale gestore del detto Fondo a decorrere dal 01/10/2006;
- In data 26/10/2006 con successivo atto ricognitivo a rogito notaio Carlo Marchetti di Rho Repertorio 2284, trascritto in data 31/10/2006 ai nn. 23143/13088, si dava atto del mutamento di denominazione del detto fondo "XXXXXX XX XXXX XXXXXX XXXXXX XX XXXXX XXX - XXX XXXXX X XXXXX XXXXXXXXXXXX" in "XXXXXXXXXX - XXXXXX XXXXXX XX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXX"
- In data 26/09/2008 con atto di fusione a rogito notaio Carlo Marchetti di Rho Repertorio 4568, iscritto presso la CCIAA di Milano in data 30/09/2008 al n. 267939/08, annotato in data 12/01/2009 ai nn. 413/77, la società XXXXXX XX XXXX XXXXXX XXXXXX XX XXXXX XXX - XXX XXXXX X XXXXX è stata fusa per incorporazione nella società XXXXXX XX XXXX XXXXXX XXXXXX XX XXXXX XXX, con effetti dal giorno 01/10/2008;
- È stato stipulato atto ricognitivo a rogito notaio Renata Mariella di Milano in data 10/11/2008 Repertorio 22619, portante, tra l'altro, identificazione catastale dei beni oggetto della presente relazione, quali beni di titolarità della suddetta società incorporata
- In data 12/10/2010 con verbale di assemblea straordinaria a rogito notaio Renata Mariella di Milano Repertorio 26686, la società "XXXXXX XX XXXX XXXXXX XXXXXX XX XXXXX XXX - XXX XXXXX XXX" ha modificato la propria denominazione in "XXXXXX XX XXXX XXXXXX XXXXXX XX XXXXX XXX"

PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA e CATASTALE

Pratiche edilizie (allegato 8)

L'edificazione del complesso edilizio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 74 del 03/03/1961
- Autorizzazione di Abitabilità n. 90 del 01/07/1963
- Modifiche interne ex art. 26 L 47/85 del 04/02/2000 prot. 7643
- Autorizzazione in sanatoria n. 112 del 17/10/2006 prot. 49530
- Comunicazione di Inizio Lavori di Manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 136 comma 2 lett. a) e g) della L.R.T. 65/2014 prot. 60957 del 30/06/2015

Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune lievi difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativo allo stato autorizzato rispetto al quale si osserva quanto segue:

- Formazione di ripostiglio mediante la realizzazione di una parete divisoria in un locale e apertura del varco di accesso al ripostiglio stesso con installazione di relativa porta

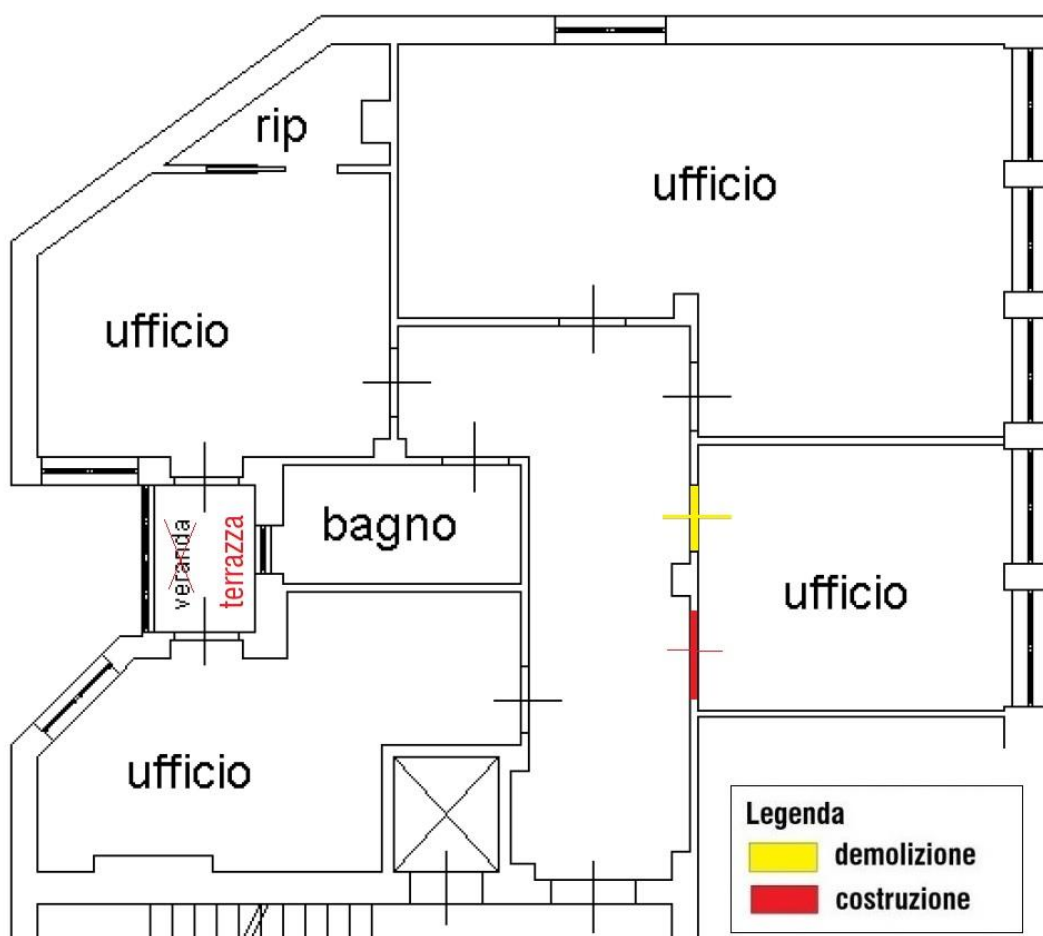
- Demolizione di parete interna nel servizio igienico che costituiva l'antibagno
- Chiusura della porzione "a terrazzo" mediante l'installazione di serramenti in alluminio
(Non è stata trovata alcuna pratica di chiusura della terrazza mediante l'installazione di serramenti)

Conformità catastale: NON CONFORME

Data di presentazione planimetria catastale: 18/11/2015 protocollo LI0081163 (allegato 3.A)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato una difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti:

- Diversa posizione della porta di accesso al locale ufficio a destra dell'ingresso
- Chiusura della porzione "a terrazzo" mediante l'installazione di serramenti in alluminio



Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Alla luce delle analisi sopra esposte, per procedere alla regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario procedere i seguenti adempimenti tecnici/amministrativi:

- Pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione amministrativa
- Aggiornamento catastale
- Rimozione serramenti in alluminio installati a chiusura della terrazza con affaccio su cortile interno

Sommano totale costi stimati: € 3.700 (circa)

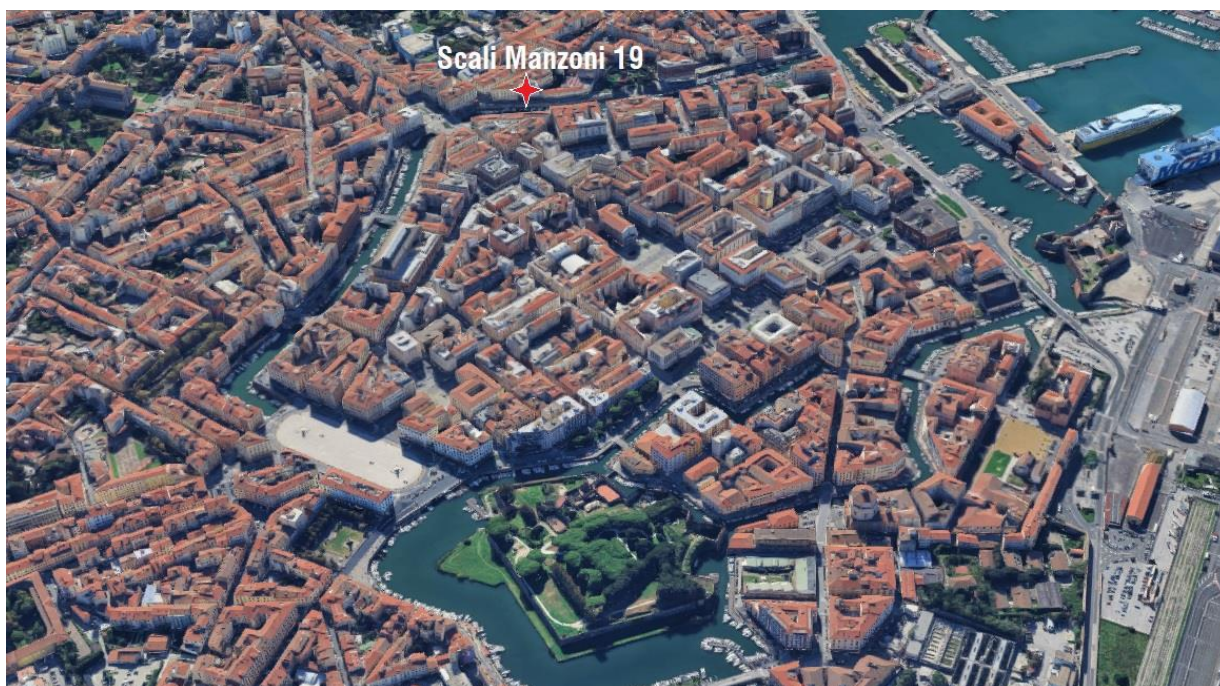
DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione generale del quartiere e zona

Scali Manzoni è un asse viabilistico ubicato nelle immediate vicinanze del nucleo storico del comune di Livorno.

Il complesso condominiale, nel quale è presente l'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale, essendo inserito nel tessuto urbano, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze. Sono presenti quindi attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione; scuole per l'infanzia, di grado inferiore, superiore ed università. La zona inoltre è servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

Sono presenti e transitano nelle vicinanze alcune linee di mezzi pubblici di superficie (autobus) che collegano la città di Livorno e il territorio circostante oltre la stazione ferroviaria "Livorno".



Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il fabbricato di Scali Manzoni 19 è composto da un edificio di 7 piani fuori terra ad uso misto residenziale e direzionale/uffici.

- Struttura: travi e pilastri in c.a. e tamponature in laterizio
- Facciate: intonaco colorato in pasta
- Accesso al fabbricato serramento in alluminio con specchiature in vetro
- Ascensore: presente (a partire dal piano rialzato)
- Scale: a rampe parallele con gradini e pianerottoli in materiale lapideo
- Portineria: presenza di guardiola senza servizio di portineria
- Condizioni generali dello stabile: buone



Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

Dal portone d'ingresso posto al civico 19 di Scali Manzoni, si accede all'androne condominiale, dove è posto il vano scala di collegamento ai piani.

Il fabbricato è dotato di ascensore che però è accessibile dal piano rialzato che è collegato al piano di ingresso (strada) mediante una rampa di scale. Al momento non è installato alcun servo scala.

L'unità immobiliare ad uso ufficio è ubicata al piano terzo ed è composta da quattro vani (di cui uno utilizzato quale locale cucina/break), oltre ampio disimpegno, servizio igienico e una terrazza attualmente utilizza "a veranda" (vedi sopra paragrafo conformità edilizia e catastale).

U.I. ad uso Ufficio

- esposizione: tripla
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate
nel servizio igienico le pareti sono rivestite con piastrelle in gres fino ad h 1,30 mt
- pavimenti: piastrelle in gres in tutti i locali
- infissi esterni: serramenti in alluminio con vetro camera. Le finestre con affaccio su cortile interno sono dotate di serramento in legno con vetro singolo originale dell'epoca di costruzione del fabbricato
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: ante a battente tamburata, con finitura in legno
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente, sotto traccia
- impianto idrico sanitario: presente, sotto traccia
- acqua calda sanitaria: prodotto dalla caldaia murale installata sulla terrazza/veranda
- impianto termico: riscaldamento autonomo con diffusione del calore mediante radiatori in alluminio e termoarredo nel servizio igienico
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia
- impianto di condizionamento: presente con sistema di diffusione a split con unità esterne installate "in facciata" lato cortile interno
- altezza dei locali: 2,95 mt (circa)
- condizioni generali: molto buone

CONSISTENZA

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Ufficio	mq.	120,2	100%	120,2
Veranda	mq.	2,4	30%	0,7
		122,6		120,9
		mq. lordi		mq. commerciali

STIMA

Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino disponibile 2° semestre 2024

- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina i seguenti valori unitario di **1.400,00 €/mq commerciale**

Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Ufficio	Fg. 25, Part. 969, Sub 610 categoria A/10	120,9	€ 1.400,00	€ 169.260,00

Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 169.260,00
• Spese regolarizzazione edilizia e catastale e opere di ripristino	€ 3.700,00
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 165.560,00

Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

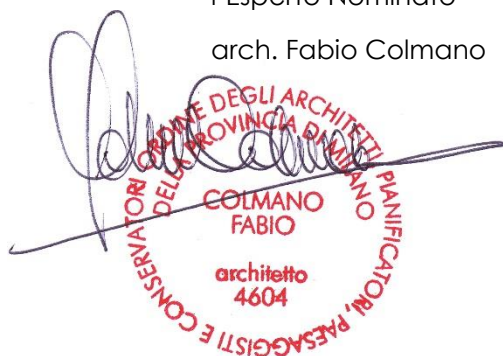
Livorno, Scali Manzoni 19 Ufficio (fg 25 part 969 sub 610)	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 165.500,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	-
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver inviato copia del presente elaborato e relativi allegati al Liquidatore e resta a disposizione del G.D. per eventuali chiarimenti.

Milano 24 aprile 2025

l'Esperto Nominato

arch. Fabio Colmano



ALLEGATI

- Allegato 1: Elaborato fotografico LOTTO UNICO
- Allegato 2: Visura storica ufficio
- Allegato 3: Planimetria catastale
- Allegato 4: Ispezione ipotecaria
- Allegato 5: Compravendita (atto di provenienza)
- Allegato 6: Attestato di Prestazione Energetica
- Allegato 7: Elaborato planimetrico
- Allegato 8: Pratiche edilizie
- Allegato 9: Agenzia delle Entrate, no contratti
- Allegato 10: Spese condominiali
- Allegato 11: Certificato notarile