

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT./SSA SIMONA CAPURSO

----- ◇ -----

Esecuzione immobiliare n° 196/2024 R.G.

- Promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

(C.F./PIVA: XXXXXXXX) - (Avv. XXXXXXXXXXXXX)

- contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F./PIVA: XXXXXXXXXXXXX)

- esperto stimatore: Ing. Maurizio Filippini

- Data Decreto di nomina: 24/01/2025

- Data trasmissione giuramento: 28/01/2025

- Data udienza ex 569 cpc: 26/06/2025

----- ◇ -----

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un locale commerciale già adibito a ristorante, situato nel comune di Livorno, Via dei Bagnetti civico 13 piano terra, identificato al NCEU del Comune di Livorno al Foglio 93 part. 43 sub.12 Categoria C/1, consistenza 285m² e superficie catastale di 300 m².

L'immobile, accessibile da un unico ingresso è composto da un ampio ingresso/disimpegno con due piccoli ripostigli, due grandi sale (di cui una coperta da archi e volte), ed un ampio locale cucina ove era situata anche una cella frigo (oggi non più presente).

E' presente un blocco di servizi igienici (disimpegno, due antibagni, bagno e bagno per portatori di handicap) accessibile dalla zona centrale ed un altro blocco servizi costituito da disimpegno, antibagno e bagno accessibile dalla seconda delle due grandi sale.

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
sede	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
codice fiscale	CF: XXXXXXXXXXXXXXX, PI: XXXXXXXXXXXXXXX
Avvocato che lo rappresenta	Avv. XXXXXXXXXXXXXXX, CF: XXXXXXXXXXXXXXX

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX					
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX					
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/1	Debitore	SI	

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

3. CREDITORI SEQUESTANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO COMpravendita						
Dal	A favore di	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX					
14/04/2009	Notaio	Mosca Antonio	data	14/04/2009	repertorio	80570/19317	
Al	TRASCRIZIONE						
Oggi	Ufficio	Livorno	data	16/04/2009	n. particolare	3797	

Periodo	ATTO COMpravendita						
dal	A favore di	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX					
05/08/1999	notaio	Corrias Bianca	data	05/08/1999	repertorio	2293	
al	TRASCRIZIONE						
14/04/2009	Ufficio	Livorno	data	16/08/1999	n. particolare	8478	

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

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	NO
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Dal sopralluogo effettuato risulta una sostanziale rispondenza tra STATO FINALE della P.E. 2013-86045 e stato di fatto rilevato nel sopralluogo, con piccoli scostamenti grafici (peraltro compresi nelle tolleranze) ed una sola differenza nella posizione delle aperture della zona destinata alla cella frigorifera che comunque è una difformità interna facilmente sanabile con una CILA tardiva o ripristinabile (l'apertura da ripristinare è in un setto non portante di modesto spessore ed in passato era già stata aperta).

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

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

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

--

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato	SI
--	----

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.
Diritto pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo		piena proprietà		Quota
Titolari del diritto									

Si segnala che:

- Il pignoramento ha avuto per oggetto il bene Foglio 93 Part. 43 Sub. 12
- L'ipoteca ha per oggetto il bene Foglio 93 Part. 43 Sub. 11
- L'atto di acquisto ha per oggetto il bene Foglio 93 Part. 43 Sub. 11

Il sub 12, come anche indicato nella relazione notarile, deriva per soppressione del sub 11 e trattasi dello stesso immobile su cui nel 2013 è stata fatta una variazione catastale per "VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE".

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	NO
-----------------------------	----

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

Caratteristiche del titolo INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Contratto di locazione	
	Data di Registrazione	
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	

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

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di un locale commerciale già adibito a ristorante, situato nel comune di Livorno, Via dei Bagnetti civico 13 piano terra, identificato al NCEU del Comune di Livorno al Foglio 93 part. 43 sub.12 Categoria C/1, consistenza 285m² e superficie catastale di 300 m².

Tale immobile si trova al piano terra di un più ampio fabbricato costituito in parte da 2 piani fuori terra ed in parte da un singolo piano. La zona del piano terra è tutta occupata dall'immobile oggetto di esecuzione, mentre nella porzione a 2 piani sono presenti appartamenti residenziali con accesso separato.

L'immobile, accessibile da un unico ingresso è composto da un ampio ingresso/disimpegno con due piccoli ripostigli, due grandi sale (di cui una coperta da archi e volte), ed un ampio locale cucina ove era situata anche una cella frigo (oggi non più presente).

E' presente un blocco di servizi igienici (disimpegno, due antibagni, bagno e bagno per portatori di handicap) accessibile dalla zona centrale ed un altro blocco servizi costituito da disimpegno, antibagno e bagno accessibile dalla seconda delle due grandi sale. Il pignoramento ha per oggetto l'intero della piena proprietà di un immobile destinato a ristorante posto nel comune di Livorno, Via dei Bagnetti civico 13 piano terra, identificata al NCEU del Comune di Livorno al Foglio 93 part. 43 sub.12 Categoria C/1.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	266.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	2.500,00
Debiti condominiali	0,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0,00
Valore di mercato	263.500,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	231.500,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	2.500,00
Debiti condominiali	0,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0,00
Prezzo base d'asta	229.000,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura

NO

INDICE

PREMESSE.....	6
RELAZIONE DI STIMA.....	7
A) ANALISI PRELIMINARE.....	7
A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.	7
A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.....	8
A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia.....	10
A.4. Gravami sulla proprietà.....	17
A.5. Stato di possesso	18
A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale.....	18
A.7. Disciplina fiscale del trasferimento.....	19
A.8. Pendenze giudiziarie	19
A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.....	19
B) DESCRIZIONE GENERALE.....	21
B.1. Descrizione del bene	21
B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	25
B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione	26
C) STIMA DEL BENE	28
C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti	28
C.2. Scelta del procedimento di stima.....	28
C.3. Determinazione del valore di mercato.....	28
C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.	32
D CONCLUSIONI.....	34
ELENCO ALLEGATI.....	34

Il sottoscritto Dott. Ing. Maurizio Filippini

p r e m e s s o

- che con atto in data 24/01/2025 fu, dall'Ill.mo Dott.sa Emilia Grassi, Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, nominato Esperto Stimatore;
- che in data 28/01/2025 accettò l'incarico e prestò rituale giuramento;
- che nel decreto del 24/01/2025 fu incaricato di rispondere con relazione scritta ai quesiti riportati nell'allegato1 della presente perizia.
- Che in data 27/02/2025 fu possibile, insieme al nominato custode Istituto Vendite Giudiziarie – nella persona del proprio incaricato Dott. XXXXX XXXX - effettuare l'accesso all'immobile, e che contestualmente fu effettuato un rilievo dei locali di cui trattasi;
- Che lo scrivente ha effettuato ogni attività di ricerca nei diversi Uffici al fine di reperire la documentazione necessaria per rispondere ai quesiti formulati, in particolare:
 - Ha ricercato le pratiche edilizie afferenti l'immobile tramite accesso presso il comune di Livorno avvenuto in data 06/03/2025;
 - Ha provveduto ad effettuare le necessarie ispezioni e visure catastali presso l'agenzia del Territorio di Livorno relativamente all'immobile interessato dalla procedura;
 - Ha provveduto a verificare l'eventuale esistenza di un amministratore di condominio anche ricercando presso gli appartamenti vicini ed i relativi intestati.
 - Ha provveduto ad acquisire copia dell'atto con cui l'esecutata acquistava l'immobile;
 - Ha provveduto alla ricerca di beni comparabili ed all'esame dei relativi dati
- Che ritiene ad oggi, di avere acquisito tutti gli elementi conoscitivi ed assunto le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico affidatogli;

Tutto ciò premesso, espone

come appresso, le risultanze delle indagini svolte e le conseguenti valutazioni.

* * *

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Il pignoramento ha per oggetto l'intero della piena proprietà di un immobile destinato a ristorante posto nel comune di Livorno, Via dei Bagnetti civico 13 piano terra, identificata al NCEU del Comune di Livorno al Foglio 93 part. 43 sub.12 Categoria C/1.

Si segnala che:

- Il pignoramento ha avuto per oggetto il bene Foglio 93 Part. 43 Sub. 12
- L'ipoteca ha per oggetto il bene Foglio 93 Part. 43 Sub. 11
- L'atto di acquisto ha per oggetto il bene Foglio 93 Part. 43 Sub. 11

Il sub 12, come indicato nella relazione notarile, deriva per soppressione del sub 11 e trattasi dello stesso immobile su cui nel 2013 è stata fatta una variazione catastale per "VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE".

Tale immobile si trova al piano terra di un più ampio fabbricato costituito in parte da 2 piani fuori terra ed in parte da un singolo piano. La zona del piano terra è tutta occupata dall'immobile oggetto di esecuzione, mentre nella porzione a 2 piani sono presenti appartamenti residenziali con accesso separato. L'accesso all'immobile avviene da un portone dedicato posto sulla pubblica via al civico 13 di Via dei Bagnetti – (Livorno)

Si riporta a seguire una sovrapposizione delle foto satellitari con le mappe catastali:



Tale immobile è di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXX (XX)
Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Dalle ispezioni risulta che l'immobile è stato acquistato tramite ATTO NOTARILE PUBBLICO - COMPRAVENDITA – in data 14/04/2009 ai rogiti del MOSCA ANTONIO Codice fiscale MSC NTN 37A02 H501 R con sede in ROMA (RM) Numero di repertorio 80570/19317.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Si segnala preliminarmente che:

- Il pignoramento ha avuto per oggetto il bene Foglio 93 Part. 43 **Sub. 12**
- L'ipoteca ha per oggetto il bene Foglio 93 Part. 43 **Sub. 11**
- L'atto di acquisto ha per oggetto il bene Foglio 93 Part. 43 **Sub. 11**

Il sub 12, come anche indicato nella relazione notarile, deriva per soppressione del sub 11 e trattasi dello stesso immobile su cui nel 2013 è stata fatta una variazione catastale per “VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE”.

L'immobile posto nel comune di Livorno, Via dei Bagnetti civico 13 piano terra, identificato al NCEU del Comune di Livorno al Foglio 93 part. 43 sub.12 riporta i seguenti dati catastali:

- Categoria C/1, Classe 11, consistenza 285 m², Superficie catastale 300 m² - Rendita Euro 10.553,54

e risulta catastalmente intestato a

- XXXXXX XXXXXXXXXXXX sede in XXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/1

Tale immobile al catasto terreni insiste sulla particella 43 del Foglio 93 che è classificata ENTE URBANO ed ha una superficie di 1199 m². L'estratto di mappa è riportato in allegato3.

L'immobile identificato al NCEU del Comune di Livorno al Foglio 93 part. 43 sub.12 ha avuto nel tempo le seguenti variazioni:

- *VARIAZIONE del 29/06/2016 Pratica n. LI0045598 in atti dal 29/06/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.12888.1/2016)*
- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*
- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/03/2014 Pratica n. LI0019816 in atti dal 21/03/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3325.1/2014)*
- *VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 25/09/2013 Pratica n. LI0135400 in atti dal 25/09/2013 MAGAZZINO-NEGOZIO (n. 81832.1/2013)*

Precedentemente al 25/09/2023 l'immobile era identificato al NCEU del Comune di Livorno al Foglio 93 part. 43 sub.11 con i seguenti dati catastali:

- Categoria D/7 - Rendita Euro 2.737,22

Ed era catastalmente intestato a

- XXXXXXX XXXXXXXXXXXX sede in XXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/1

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

- Atto del 14/04/2009 Pubblico ufficiale MOSCA ANTONIO Sede Roma (RM) Repertorio n. 80570 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3797.1/2009 Reparto PI di LIVORNO in atti dal 16/04/2009

Prima del 23/02/2007 tale immobile era identificato al NCEU del Comune di Livorno al Foglio 16A part. 1380 sub.11 e la variazione ha avuto luogo per “*VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/02/2007 Pratica n. LI0026500 in atti dal 23/02/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 8384.6/2007)*”

Dal 5/8/1999 al 14/04/2009 l'immobile risultava intestato a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXXXX.

in precedenza, dal 23/12/1994 era intestato a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXX (XX) XXXXXXXXXXXX.

in precedenza dal 21/04/1987 era intestato a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXX (XX) XXXXXXXXXXXX.

In allegato7 sono riportate le visure storiche catastali Foglio 93 part. 43 sub.11-12, Foglio 16A part. 1380 sub.11 e la visura ai terreni del Foglio 93 part. 43.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere al catasto la planimetria all'attualità afferente il Foglio 93 part. 43 sub.12 ed è stato reperita la planimetria presentata dal Geom. XXXX XXXX in data 25/09/2013 dichiarazione di protocollo LI0135400 (allegato5) la quale corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto dell'immobile con l'unica eccezione della posizione delle aperture che portano alla cella frigorifera.

Non sono presenti elaborati planimetrici relativi al Foglio 16A part. 1380 sub.11 e Foglio 93 part. 43 sub.11-12 e sulla part. 43 del Foglio 93 è presente solo l'elaborato planimetrico riferito ai sub. 602-603-605 che sono locali presenti al piano primo con accesso da altro civico. Si allega l'elenco dei subalterni relativo alla particella 43 (allegato6).

Progettuale e verifica

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

(che riprende
era un edifi

ASTE GIUDIZIARIE®

P.E. 1978-01828

Ing. XXXXXXXX per la soc. XXXXXXXXXXXX in data 26/06/1978 (prot. 1828 del 28/06/1978) chiede di eseguire lavori di manutenzione alla copertura.

In data 28/06/1978 il comune autorizza l'esecuzione di detti lavori, ma in data 28/10/1978 il Comune ordinava la sospensione dei lavori. In seguito ci fu un processo penale che riguardava principalmente le opere eseguite al piano primo.

Nel faldone è presente una lettera inviata in data 15/02/2010 (prot. 18094 del 19/02/2010) nella quale ripercorreva l'iter amministrativo a dimostrazione della legittimità del fabbricato (presente sin dal censimento del 1901) ed allegava la sentenza penale 167 del 3/3/1981 con cui veniva assolto per i lavori eseguiti.

Tale sentenza riguardava principalmente i lavori eseguiti al piano primo, ma dalla sentenza (che riprende la relazione del perito di ufficio) si evince che il fabbricato sorse nel 1804 ed era un edificio ad uso bagni che nel 1818 fu ingrandito ed abbellito. Nel tempo furono fatte trasformazioni e nel 1/3/1940 era presente il colorificio Kasser Meyer.

P.E. 1995-1164

Il Sig. XXXXX XXXXX in data 4/01/1995 (prot. 001750 del 10/01/1995) chiede di eseguire il rifacimento della copertura dell'immobile di Via del Bagnetti 13.

In data 27/01/1995 il sindaco autorizza l'intervento previo N.O. della Soprintendenza.

P.E. 1995-1750

Il Sig. XXXXX XXXXX per la XXXXXXXXX in data 11/01/1995 (prot. 001750 del 12/01/1995), chiede di eseguire ai sensi dell'art. 26 L. 47/85, lavori opere edili interne nel fondo ad uso magazzino di Via del Bagnetti 13.

E' allegata la relazione del Geom. XXXXX XXXX e la tavole con stato attuale e di progetto.

P.E. 1995-2146

XXXX XXXX per la XXXXXXXXX in data 16/01/1995 (prot. 2146 del 17/01/1995) chiede il cambio d'uso da Magazzino a Commerciale senza opere edilizie per il fondo di Via del Bagnetti 13 ed allegava relazione del Geom. XXXXX XXXX e la tavole con stato attuale e di progetto.

Nell'istruttoria è scritto "*L'intervento di cambio d'uso da magazzino a fondo commerciale è consentito*". In data 29/04/1995 il comune, avendo l'ufficio urbanistica ritenuto consentito il cambio d'uso, chiedeva alcune integrazioni.

P.E. 1995-19775 e 19776

Il Geom. XXXXX XXXX in data 26/04/1995 (prot. 19775 del 4/5/1995) citando la P.E. 1995-2146 chiede di sostituire gli elaborati della p.e. 1995-2146 “CON NUOVA DOCUMENTAZIONE AI SENSI DEL D.L. N.88/95” e presenta nuova comunicazione del proprietario, relazione tecnica asseverata ed elaborati grafici.

Nel faldone è presente la denuncia di inizio lavori per cambio d’uso da Magazzino a Commerciale per il fondo di Via del Bagnetti 13 “senza la realizzazione di alcuna opera edilizia” a nome XXXXX XXXX per la XXXXXXXX XXX in data 26/04/1995 (prot. 19776 del 4/05/1995).

In data 23/05/1995 l’amministrazione comunale invia un telegramma con riferimento alla pratica di “cui al prot.199/95 comunicasi che non est applicabile la procedura ex art.8 DL. 88/95 per il cambio d’uso senza opere, atteso che l’amministrazione comunale non ha ancora dato attuazione a quanto previsto dalla L.R. 34/94.”

P.E. 1995-21264 e 22400

In data 15/05/1995 Il Sig. XXXXX XXXX per XXXXXXXXXX (prot. 21264 del 16/05/1995) presenta denuncia di inizio lavori per modifiche interne con allegata relazione asseverata ed elaborati grafici.

E’ presente nel faldone una denuncia del 1/6/1995 firmata “un gruppo di abitanti della zona” che segnala che sono eseguiti lavori senza “le concessioni edilizie e le autorizzazioni dovute”.

A seguito di denuncia il 13/06/1995 il Dirigente scrive al Comando di Polizia Urbana rilevando discordanze tra le varie pratiche presentate in precedenza e chiedendo un più approfondito esame. E’ presente nel faldone un manoscritto con cui in data 7/7/1995 si riporta che “non vi sono opere diverse da quelle indicate nelle pratiche in atti” e che “si possa archiviare il tutto”.

All’interno del faldone della pratica precedente è presente una lettera con cui in data 25/05/1995 (prot. 22400 del 26/05/1995) il Geom. XXXXX XXXX presenta una nota con oggetto “CHIARIMENTI SULLE PROCEDURE EDILIZIE ATTUATE” nella quale riepiloga tutte le pratiche presentate concludendo:

“Tale tipo di intervento, pertanto, ai sensi delle disposizioni attualmente vigenti (D.L. 88/95) risulta sottratto al rilascio di qualsiasi atto autorizzatorio della Pubblica Amministrazione, ma rimane viceversa subordinato a mera comunicazione di inizio attività, procedura peraltro eseguita dal richiedente”

A tale lettera l’Amministrazione Comunale non risulta che abbia mai dato risposta e tutte le successive pratiche fanno riferimento ad un FONDO COMMERCIALE senza che sia mai stato obiettato alcunché.

P.E. 1997-4617

In data 1/2/1997 (prot. 4617 del 5/2/1997) XXXX XXXXXXXXX presenta Dichiarazione ai sensi dell'art. 26 della L.47/1985 per costruzione parete con vano porta per realizzare un vano spogliatoi in "FONDO COMMERCIALE" ed allega relazione asseverata ed elaborati grafici.

P.E. 1997-26526

In data 16/7/1997 (prot. 26526 del 16/07/1997) XXXX XXXXXXXXX presenta Dichiarazione ai sensi dell'art. 26 della L.47/1985 per demolizione parete divisoria in forati per ampliamento locale laboratorio in "FONDO COMMERCIALE" ed allega relazione asseverata ed elaborati grafici.

P.E. 2008-97094

In data 24/11/2008 (prot. 97094 del 24/11/2008) XXXX XXXXXXXXX per XXXXXXXX XXXXXXXXX presenta istanza per il parere della Commissione Edilizia integrata (che lo rilascia favorevole in data 4/12/2008) per realizzazione nuova canna fumaria, modifiche interne e manutenzione straordinaria in fondo commerciale. La pratica è completa di relazione asseverata ed elaborati grafici.

P.E. 2008-104365

In data 19/12/2008 (prot. 97094 del 19/12/2008) XXXX XXXXXXXXX per XXXXXXXX XXXXXXXXX presenta D.I.A. ai sensi dell'art. 79 e 84 della L.R. Toscana 1/2005 per realizzazione nuova canna fumaria, modifiche interne e manutenzione straordinaria in fondo commerciale. La pratica è completa di relazione asseverata ed elaborati grafici. In data 12/01/2009 (prot. 1533 del 12/01/2009) venivano presentati nuovi elaborati grafici.

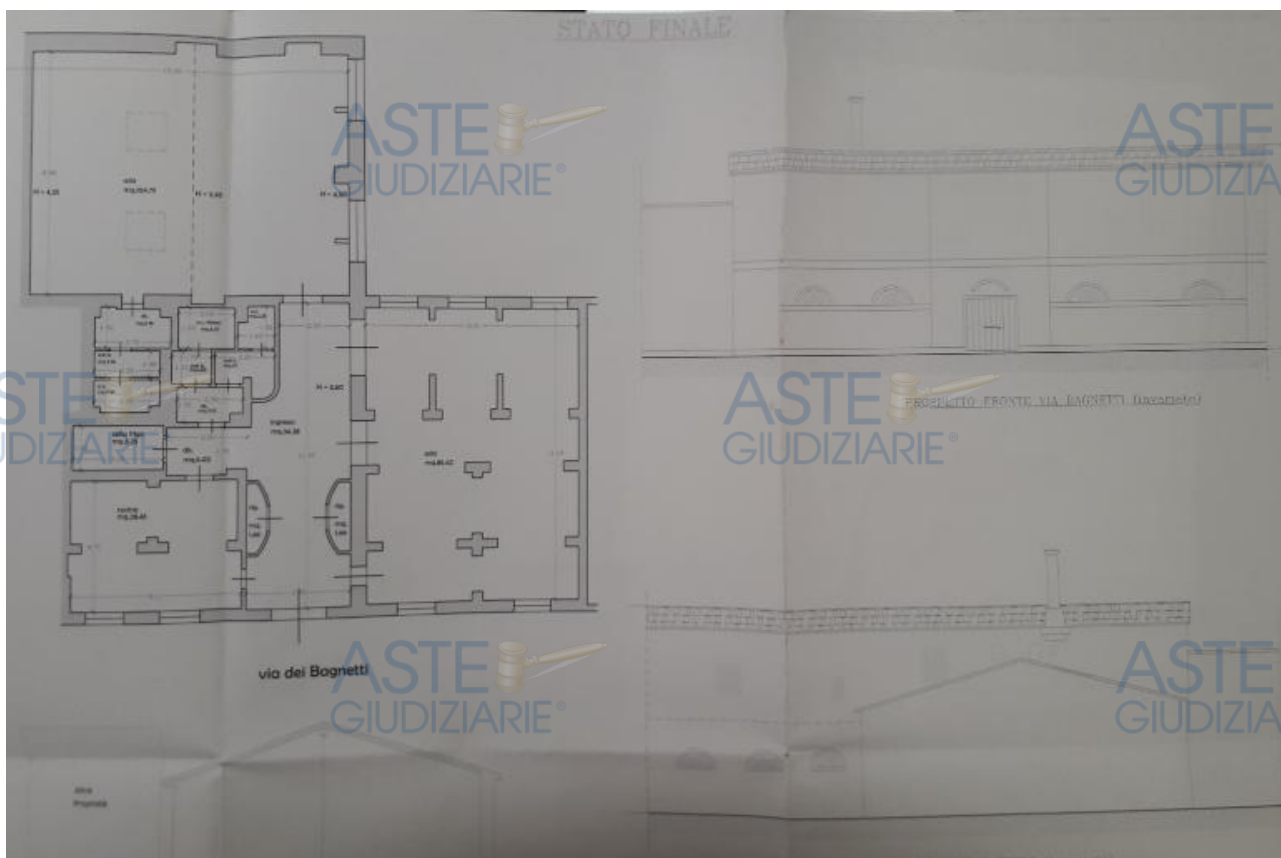
P.E. 2013-86045

In data 13/09/2013 (prot. 86045 del 13/09/2013) XXXXX XXXXX per XXXXXXXX XXXXXXXXX presenta S.C.I.A. ai sensi dell'art. 84 della L.R. Toscana 1/2005 come modificata dalla L.R.T. 40/2011 per RINNOVO DELLA D.I.A./S.C.I.A. prot. 104365 del 19/12/08. La pratica è completa di relazione asseverata ed elaborati grafici.

Il parere favorevole della COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO è rilasciato in data 24/10/2013.

Nel faldone è presente una tavola con stato attuale, stato di progetto, stato sovrapposto e STATO FINALE.

Il percorso sembrerebbe lineare, avvallato per la parte iniziale da una sentenza e da sopralluoghi dei Vigili Urbani pertanto lo stato legittimo risulterebbe dall'ultima pratica reperita (P.E. 2013-86045) che nelle tavole grafiche riporta il seguente STATO FINALE:

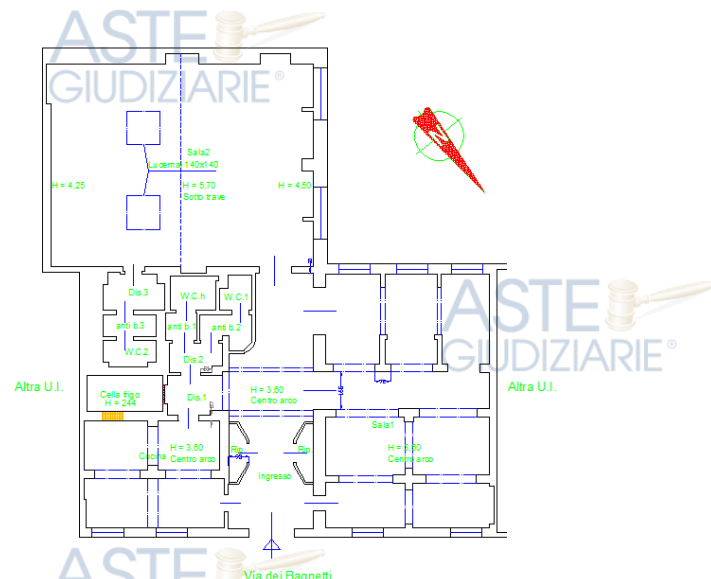


Da ulteriori ricerche non è stato possibile reperire documentazione attestante l'abitabilità e l'agibilità dell'immobile oggetto di esecuzione.

Dal sopralluogo effettuato risulta una sostanziale rispondenza tra STATO FINALE della P.E. 2013-86045 e stato di fatto rilevato nel sopralluogo, con piccoli scostamenti grafici (peraltro compresi nelle tolleranze) ed una sola differenza nella posizione delle aperture della zona destinata alla cella frigorifera che comunque è una difformità interna facilmente sanabile o ripristinabile.



Tavola STATO FINALE



Rilievo effettuato con differenze

La regolamentazione urbanistica attualmente vigente nel comune di Livorno comprende il Piano Strutturale SECONDA VERSIONE (PS2) e il Regolamento Urbanistico (R.U.).

Il Comune di Livorno ha inoltre proceduto alla adozione dei seguenti nuovi strumenti urbanistici: Variante al Piano Strutturale2 in data 13/07/2023 e nuovo Piano Operativo in data 14/07/2023. Tali strumenti al momento non sono ancora definitivamente approvati e quindi non ancora vigenti.

Per l'immobile oggetto della presente relazione si hanno le seguenti prescrizioni: Nel PS2 (ved. All. 10) l'immobile è inserito nell'U.T.O.E. (Unità Territoriale Organica Elementare) n.1 - Pentagono - Venezia.

Le categorie di intervento prevalenti sono: Conservazione, recupero, riqualificazione, completamento.

Incrementi ammissibili:

All'interno dell'UTOE n.1 gli incrementi ammessi, che verranno disciplinati puntualmente dal Piano Operativo sono riconducibili a:

- interventi sul patrimonio edilizio esistente, da definirsi in primo luogo sulla base del valore storico, documentale ed architettonico, di relazioni con il contesto urbano del singolo organismo edilizio; eventuali interventi di sostituzione edilizia, ove consentiti dal Piano Operativo, dovranno comunque rispettare gli allineamenti alla rete viaria di impianto storico;
- interventi, i cui caratteri saranno oggetto di più approfondita definizione a cura del Piano Operativo, previsti nelle aree di intervento individuate dal Piano Strutturale alla tavole STS 02.

Nel Regolamento Urbanistico l'immobile è classificato in parte come edificio di pregio architettonico (gruppo 2) Art.7 NTA, ed in parte come Edifici in contrasto con il Piano della (gruppo 6) Art. 7 NTA, e normato all'interno dell'art.11 NTA Aree di impianto storico. Gli interventi ammissibili sono i seguenti:

nell'area di impianto storico:

- Per gli edifici del Gruppo 2: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti.
- Per gli edifici del Gruppo 6: manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

A norma del Piano Operativo adottato in data 14.7.2023 l'immobile ricade tra le "Aree di Trasformazione Strategiche" (Art. 119 N.T.A.) ed è oggetto della Scheda Normativa "**ATS.01 Rivellino Forte San Pietro**" Sub Ambito 1 nel quale si prevedono i seguenti interventi:

- demolizione dei manufatti fatiscenti e inutilizzabili e delle superfetazioni così come indicato negli elaborati del Masterplan;
- recupero, mediante interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC) e di ristrutturazione edilizia conservativa (REC) dei fabbricati degli ex Macelli per la realizzazione di un nuovo polo tecnologico "diffuso" per la città comprendente laboratori, centri congressi e per l'innovazione, spazi per il nonché per attività ricettive, spazi di accoglienza e per l'interazione sociale aperti alla cittadinanza; la ristrutturazione degli edifici da recuperare dovrà essere orientata alla massima flessibilità funzionale degli spazi interni;
- realizzazione di nuove strutture e dotazioni di servizio, quali la "pergola degli artigiani" ad integrazione delle consistenze edilizie oggetto di recupero;
- demolizione del muro di divisione con l'area del Rivellino, in funzione della riapertura del Fosso Reale;
- sistemazione degli spazi aperti a verde e parco;
- riapertura del percorso dall'originario ingresso al Forte attraverso le mura storiche e l'ingresso in corrispondenza della Venezia, su Via del Forte San Pietro.

Nella tavola 4 del Piano Operativo Adottato l'edificio è perimetrato come "Edifici presenti al 1854 volo G.A.I.", ma non sono presenti perimetrazioni per vincoli tranne quello di appartenenza alla zona omogenea A-B.

Dalle ispezioni eseguite sul Foglio 93 Particella 43 Subalterno 12 (attuale intestazione catastale) risulta come unica formalità la trascrizione del pignoramento relativo al presente procedimento La cui nota è già presente in atti.

Dalle ispezioni eseguite sul Foglio 93 Particella 43 Subalterno 11 (precedente intestazione catastale) risultano due formalità:

1. TRASCRIZIONE del 16/04/2009 - Registro Particolare 3797 Registro Generale 6448

Pubblico ufficiale MOSCA ANTONIO Repertorio 80570/19317 del 14/04/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Trattasi del contratto con cui XXXXXX XXXXXXXXXXXX ha acquistato l'immobile

2. ISCRIZIONE del 16/04/2009 - Registro Particolare 1278 Registro Generale 6449

Pubblico ufficiale MOSCA ANTONIO Repertorio 80571/19318 del 14/04/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Tale trascrizione vede come CREDITORE IPOTECARIO la XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 relativamente all'immobile sito nel Comune di LIVORNO Censita al Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 93 Particella 43 Subalterno 11.

Dalle ispezioni eseguite sul Foglio 16A Particella 1380 Subalterno 11 (precedente intestazione catastale) risultano due formalità:

- 1) La trascrizione del 16/08/1999 con cui XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX acquista la proprietà dell'immobile da XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX.
- 2) Una ISCRIZIONE del 21/02/2007 - Registro Particolare 807 Registro Generale 3681 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 23226 del 14/02/2007 per IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99. Tale iscrizione riporta l'Annotazione n. 2343 del 21/05/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE).

Pertanto su tale identificativo catastale dalle ispezioni non risultano gravami.

Si riportano in allegato le ispezioni ipotecarie con l'elenco delle formalità e le relative note (allegato 14).

L'edificio che ospita l'immobile oggetto di esecuzione è classificato dal regolamento urbanistico parzialmente come edificio di pregio architettonico (gruppo2) inoltre è un edificio già presente al 1854 anche se non risulta come bene esplicitamente vincolato.

Nell'atto di provenienza, per il bene pignorato (all'epoca sub.11) non sono indicati vincoli specifici o servitù ed è riportato che *“La parte venditrice garantisce che l'immobile in oggetto è libero da pesi, vincoli, gravami, oneri reali, privilegi fiscali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie”*, ma non si possono escludere eventuali servitù tra i vari fabbricati attigui e comunque connessi, anche reciproche, che possono derivare da necessità costruttive quali quelle di vedute, di tubazioni per il passaggio di condutture, cavi e simili.

A.5. Stato di possesso

Al momento dell'accesso, avvenuto di concerto con il Custode nominato, l'immobile risultava libero da persone e sostanzialmente anche da cose in quanto in tutto l'immobile era presente un piccolo divano, alcune scatole con bottiglie (generalmente vuote o semivuote) e dei banconi in muratura all'interno del salone principale.

In data 31/03/2025 veniva richiesto all'ADE se esistono contratti di Locazione registrati relativamente all'immobile, ed in data 10/04/2025 veniva risposto che *“non risultano in corso contratti di locazione o comodato per l'immobile situato a Livorno in via dei Bagnetti 13 iscritto al foglio 93 particella 43 sub 12.”* (Allegato15).

L'immobile risulta pertanto nella disponibilità dell'esecutato, ma è da considerarsi libero.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'immobile oggetto di pignoramento ha un ingresso autonomo dal civico 13 di via dei Bagnetti – Livorno – per cui risulta improbabile che ci sia un condominio costituito.

Ciò nonostante è stata fatta una ricerca sugli intestati degli appartamenti sovrastanti e nessuno risulta presente sugli elenchi telefonici. Nel sopralluogo del 27/3/2025 sono stati suonati tutti i campanelli del civico 17 (da cui si ha accesso ai vari appartamenti sovrastanti), ma non si è avuta alcuna risposta.

In corrispondenza del Civico 13 e dei civici adiacenti (9-11 e 15-17) non è presente alcuna targa esterna che possa far pensare alla presenza di un amministratore di condominio.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

L'immobile è di proprietà di una società, titolare di partita IVA, fa parte dei beni di essa e quindi la cessione è indubbiamente soggetta a IVA.

Poiché non si tratta di cessione da parte di impresa costruttrice e l'immobile è accatastato come C/1, si tratta della cessione di un fabbricato strumentale, pertanto ai fini IVA la cessione è esente, ovvero soggetta a IVA 22% se vi è nell'atto esercizio della specifica opzione (in tal caso, se l'acquirente è soggetto passivo IVA, con applicazione del *reverse charge*)

Oltre a ciò sono dovute le seguenti imposte:

- Imposta ipotecaria: 3% (con il minimo di € 200);
- Imposta catastale: 1% (con il minimo di € 200);
- Imposta di registro, imposta di bollo, tassa ipotecaria, voltura catastale.

A.8. Pendenze giudiziarie

Dalle indagini eseguite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'AdE (già Conservatoria RR.II.) in capo all'immobile oggetto di stima non risultano pendenze giudiziarie

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

Dalle ispezioni eseguite sul Foglio 93 Particella 43 Subalterno 12 (attuale intestazione catastale) risulta come unica formalità la trascrizione del pignoramento relativo al presente procedimento:

- TRASCRIZIONE del 26/11/2024 - Registro Particolare 14224 Registro Generale 19949
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 4485 del 06/11/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

La cui nota è già presente in atti

Dalle ispezioni eseguite sul Foglio 93 Particella 43 Subalterno 11 (precedente intestazione catastale) risultano due formalità:

1. TRASCRIZIONE del 16/04/2009 - Registro Particolare 3797 Registro Generale 6448
Pubblico ufficiale MOSCA ANTONIO Repertorio 80570/19317 del 14/04/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Tale trascrizione riguarda l'Unità negoziale n. 1 sita nel Comune E625 - LIVORNO (LI)
Censita al Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 93 Particella 43 Subalterno 11
Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI

Indirizzo DEI BAGNETTI N. civico 13 - Piano T

Soggetti A favore

In qualità di ACQUIRENTE

Denominazione o ragione sociale XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

Sede XXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Soggetti Contro

In qualità di VENDITORE

Denom. o ragione sociale XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

Sede LIVORNO (LI) Codice fiscale 00101460491

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

2. ISCRIZIONE del 16/04/2009 - Registro Particolare 1278 Registro Generale 6449

Pubblico ufficiale MOSCA ANTONIO Repertorio 80571/19318 del 14/04/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Tale trascrizione riguarda l'Unità negoziale n. 1 sita nel Comune E625 - LIVORNO (LI)

Censita al Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 93 Particella 43 Subalterno 11

Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI

Indirizzo DEI BAGNETTI N. civico 13 - Piano T

Soggetto a favore

In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sede XXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Soggetto Contro

In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale XXXXXX XXXXXXXXXXXX

Sede XXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Trattasi di IPOTECA VOLONTARIA della durata di 15 anni concessa A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO Capitale € 500.000,00 Tasso interesse annuo 5,51% Interessi - Spese -
Totale € 1.000.000,00

Dalle ispezioni eseguite sul Foglio 16A Particella 1380 Subalterno 11 (precedente
intestazione catastale) risultano due formalità:

1) TRASCRIZIONE del 16/08/1999 - Registro Particolare 8478 Registro Generale 14913

Pubblico ufficiale CORRIAS DR. BIANCA Repertorio 2293 del 05/08/1999

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Tale trascrizione riguarda l'Unità negoziale n. 1 sita nel Comune E625 - LIVORNO (LI)

Censita al Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13A Particella 1380 Subalterno 11

Natura X – FABBRICATI

Indirizzo DEI BAGNETTI N. civico 13 - Piano T

Soggetto a favore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Sede XXXXXXXXXXXXXXXX (XX)

Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Soggetto Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX DI XXXX XXXXXXXXX& C. Sede XXXXXXXXXX (XX)

Codice fiscale XXXXXX

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

2) Una ISCRIZIONE del 21/02/2007 - Registro Particolare 807 Registro Generale 3681

Pubblico ufficiale GERIT S.P.A. - AGENTE RISC. PROV. LIVORNO Repertorio 23226

del 14/02/2007 per IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL

ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99. Tale iscrizione riporta l'Annotazione n. 2343 del

21/05/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE).

Si riportano in allegato le ispezioni ipotecarie con l'elenco delle formalità e le relative note (allegato 14).

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

In seguito al sopralluogo del 27/02/2025 lo scrivente ha potuto effettuare il rilievo dell'immobile e visionarlo sia internamente che esternamente. La relativa documentazione fotografica è riportata nell'allegato8.

Trattasi di un immobile collocato al piano terra di un fabbricato, costituito in parte da un unico piano ed in parte da due piani, con al piano superiore alcuni appartamenti con accesso separato.

Tale immobile, rivelatosi libero, è stato adibito a ristorante ed ha un accesso autonomo dal civico 13 di via dei Bagnetti – LIVORNO.

Dopo il portone si trova l'ingresso, che ha anche funzione di disimpegno, e sui lati sono presenti due piccoli vani probabilmente adibiti a guardaroba



Sulla sinistra si trova un locale che era adibito a cucina e da cui si accede anche al locale ove era situata la cella frigo (oggi non più presente), mentre a destra, prima dei guardaroba si ha un primo ingresso verso un ampio locale con archi adibito a sala (SALA1)



Proseguendo per il corridoio si ha sulla sinistra uno slargo da cui si accede ad un blocco di servizi igienici (disimpegno, due antibagni, bagno e bagno per portatori di handicap), mentre sulla destra si hanno altri due accessi alla sala precedentemente citata.



Alla fine del corridoio di ingresso si trova frontalmente l'accesso ad un'altra grande sala (che chiameremo SALA2) con tetto a capanna che ha al suo interno alcuni piccoli manufatti da arredo in muratura (banconi per il servizio ristorante).

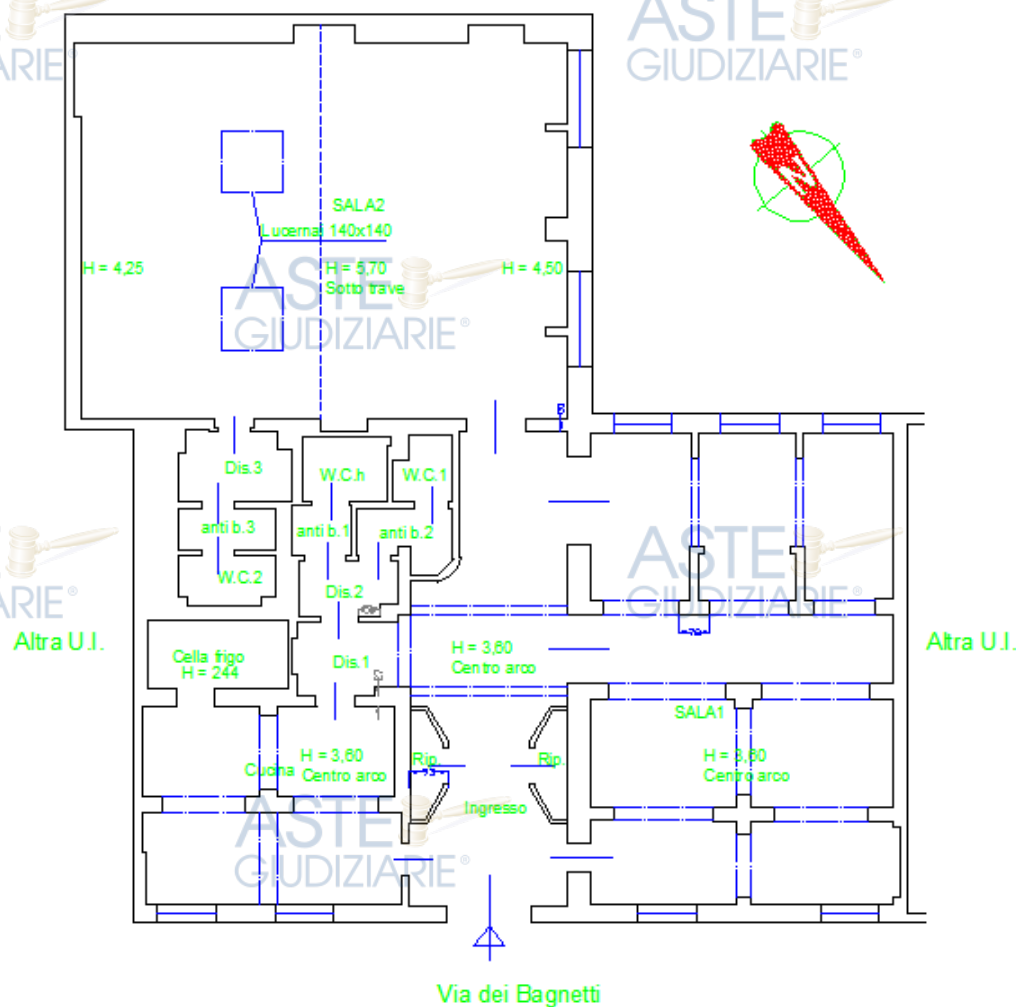


Dalla sala è possibile accedere sulla sinistra ad un altro blocco servizi costituito da disimpegno, antibagno e bagno.



L'altezza interna dei vani è molto variabile, nell'ingresso, nella cucina e nella SALA1, essendo il soffitto realizzato con plurimi archi, si ha un'altezza a centro arco di circa 3,60m, mentre nella SALA2, che ha la copertura a capanna con una capriata centrale, si ha un'altezza al colmo di circa 5,70m sotto trave e sui lati l'altezza è rispettivamente di 4,25m e 4,50m.

Di seguito è riportata la rappresentazione dello stato reale dei luoghi (vedi allegato10).



Complessivamente la superficie interna lorda dell'immobile (disposto su un unico piano) è di circa 308 mq al netto dei muri perimetrali e la superficie interna dei vari locali è così ripartita:

	Sup interna locali da rilievo
SALA1	81,8
SALA2	106,4
Ingresso	34,4
N. 2 Rip	3,4
Cucina	28,8
Disimpegno1	4,8
Cella frigo	5,4
Disimpegno2	2,9
Antibagno1	1,7
Antibagno2	2,9
WC Handicap	3,1
WC1	2,0
Disimpegno3	4,3
Antibagno3	2,3
WC2	2,6

La **superficie utile lorda**, considerando anche i muri interni, ed il 50% dei muri esterni comuni è di circa 340mq, mentre la **superficie catastale** è indicata sulle visure in 300 mq.

Gli infissi delle finestre sono in parte in legno ed in parte in metallo, le porte interne sono in gran parte in legno tamburato ed alcune porte dei ripostigli sono in metallo e vetro.

Il pavimento è con piastrelle in cotto quadrate nella cucina, rettangolari nelle zone servizi, mentre si ha pavimentazione industriale (in cemento) nell'ingresso e nelle sale più grandi.

Il soffitto di tutto il corpo fronte strada (cucina, ingresso e SALA1) è a volte con archi a crociera ed archi a sesto ribassato, mentre il soffitto della SALA2, che costituisce un corpo a se stante, è realizzato con orditura in legno (una capriata centrale, travi e travetti) a vista e pannelle non pitturate. Sono presenti due lucernai al centro della sala.

Nei blocchi servizi, pur essendo originariamente nella zona con struttura ad arco, si hanno in gran parte controsoffittature in cartongesso.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idraulico, nonché di canalizzazioni a soffitto per il ricambio d'aria nei vani principali e nella cucina. L'impianto termico è realizzato con pompe di calore (fuori delle finestre della SALA2) e split disposti in tutti i vani principali, ma non è stato possibile reperire l'A.P.E.

L'impianto elettrico è abbastanza recente, come si può evincere dai vari quadri elettrici collocati in cucina ed all'ingresso della SALA2, ma non sono disponibili le certificazioni di conformità.

L'immobile si presenta con uno stato di conservazione medio e da una sommaria visita non sono stati rilevati problemi strutturali o infiltrazioni di acqua. Dato che l'immobile è chiuso da qualche tempo è possibile rilevare alcune piccole sfarinature dei laterizzi ai piedi delle colonne e sotto gli archi, inoltre sporadicamente sono presenti tracce di umidità di risalita in alcune parti basse dei muri.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

L'immobile oggetto di pignoramento si trova al piano terra di un più ampio fabbricato costituito in parte da 2 piani fuori terra ed in parte da un singolo piano, inoltre lungo la Via dei Bagnetti sui due lati si hanno in adiacenza altri immobili che fanno parte sempre della particella 43 ma hanno civici diversi.

L'accesso all'immobile avviene da un portone dedicato posto sulla pubblica via al civico 13 di Via dei Bagnetti – (Livorno).

La parte prospiciente via dei Bagnetti è disposta su due piani con al piano terra l'immobile oggetto di pignoramento ed al piano superiore alcuni appartamenti residenziali.

La porzione di immobile sul retro, occupata dalla SALA2, è un corpo di fabbrica a se stante con copertura a capanna e disposto su un unico piano.

L'immobile, di antica edificazione, sembra che il nucleo originario del fabbricato sia sorto nel 1804 ed era un edificio ad uso bagni che nel 1818 fu ingrandito ed abbellito. Nel tempo furono fatte trasformazioni ed alla data del 1/3/1940 era presente il colorificio Kasser Meyer e successivamente (più recentemente) sono state presentate molte pratiche edilizie senza però mutarne la configurazione esterna e la struttura.

La struttura dell'immobile è in muratura (in parte a volte ed in parte con copertura a capanna) e la copertura è con orditura in legno e laterizio con sovrastanti tegole in laterizio. Le facciate sono intonacate

Gli esterni si presentano in buono stato di conservazione e non si hanno spazi comuni.



B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in Via dei Bagnetti 13 nel rione Venezia della città di Livorno, in contesto centrale, eminentemente residenziale e commerciale, con caratteristiche di valore dal punto di vista storico, artistico e ambientale. Dista circa 350 m da Piazza del Municipio e meno di 400 m dal porto di Livorno.

E' al centro della zona denominata VENEZIA NUOVA, ma si trova sul lato nord-ovest della omonima fortezza equidistante tra la stessa e via della cinta esterna.

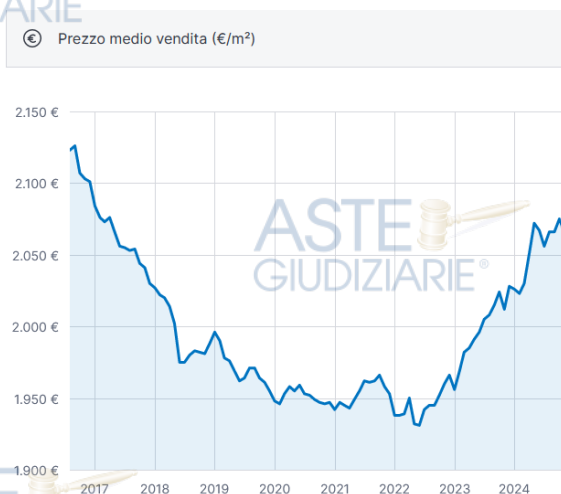
L'immobile è situato nel comune di Livorno, fascia Semicentrale, zona RIONE VENEZIA e nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ha Codice zona: C4 - Microzona: 2 con Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

Il contesto in cui ricade l'immobile è fortemente urbanizzato, caratterizzato da edilizia in gran parte risalente ai sec. XVI e XVII dove alcuni edifici danneggiati dagli eventi bellici della seconda guerra mondiale sono stati totalmente ricostruiti.

Gli edifici presenti sono mediamente alti con una consistente densità edilizia e la destinazione d'uso è prevalentemente residenziale con presenza di attività commerciali e artigianali di piccole dimensioni. Non appaiono evidenti problematiche gravi dovute a congestione del traffico veicolare o fenomeni definibili di degrado economico e sociale.

Occorre tenere presente che per la dimensione del bene e la sua destinazione non si hanno parcheggi dedicati e la disponibilità di parcheggio nella zona è comunque limitata.

Il mercato immobiliare nel comune di Livorno, in base ai dati reperibili sul sito immobiliare.it mostra negli anni il seguente andamento:



Con un valore richiesto per gli immobili residenziali in vendita a novembre 2024 di 2.066 €/mq in aumento del 2,68% rispetto a novembre 2023. Nella zona Centro il prezzo di vendita è indicato in 1.672 €/mq ed il prezzo dell'affitto in 10,17 €/mq/mese.

Il mercato immobiliare nella zona (zona C4, microzona 2), in base ai dati OMI è compreso tra 980 e 1.200 €/mq per commerciale-negozi (2° semestre 2024) con valori simili al primo semestre 2024 ed un solo lieve calo nel valore massimo che precedentemente era 1.250 €/mq (allegato16).

Per quanto attiene il valore immobiliare pregresso i dati OMI forniscono per il 1° semestre 2022 valori compresi tra 940 e 1200 €/mq e per il 1° semestre 2023 valori compresi tra 900 e 1200 €/mq.

Il valore delle locazioni fornito dall'OMI nelle ultime rilevazioni mostra un andamento leggermente crescente:

1° sem 2022	5.7/9.1 €/mq al mese
1° sem 2023	6.5/8.6 €/mq al mese
1° e 2° sem 2024	6,9-8,7 €/mq mese

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Data la consistenza del bene e la sua conformazione si ritiene non possibile la suddivisione in più lotti e pertanto si avrà un LOTTO UNICO costituito dalla piena proprietà dell'immobile in oggetto.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Ai fini dell'applicazione del metodo di comparazione (Market Comparison Approach - MCA) è stata effettuata una ricerca all'interno del Foglio 93 del catasto fabbricati del Comune di Livorno e sono stati trovati n.155 immobili di categoria C1. Incrociando questi immobili con quelli oggetto di Trascrizioni negli ultimi sei mesi si sono trovati solo 2 immobili di cui uno è quello oggetto di pignoramento, e l'altro è un immobile in via Scali del Pesce che però ha una rendita catastale (e quindi una taglia) molto inferiore a quella dell'immobile da stimare.

Non si ritiene pertanto di avere un numero di comparabili idoneo per effettuare la stima con il metodo MCA a meno di non ricorrere ad un ambito molto più ampio che però, data la tipologia di immobile, renderebbe il confronto non attendibile in quanto comporterebbe una pesante correzione discrezionale relativamente alla location ed al tipo di attività esercitabile.

Anche sul sito Procedure.it, visitato al fine di poter fare una stima con assunzione, si ha un solo comparabile di classe C1, stimato negli ultimi 3 anni, nel raggio di 5 km, ed è relativo ad un immobile di 30 mq.

Poiché l'immobile oggetto di esecuzione risulta libero anche il valore di un potenziale canone di locazione deve essere stimato, ma sulla base delle informazioni che è possibile raccogliere sul mercato si pensa di poter giungere ad un valore plausibile e sulla base di questo si può ricercare il valore di mercato dell'immobile attraverso il metodo capitalizzazione finanziaria (DCF).

C.3. Determinazione del valore di mercato

Si procede alla ricerca del valore di mercato attraverso il metodo finanziario e, non avendo reperito dati sufficienti per un confronto con redditi e saggi applicati per beni simili nella zona o zone analoghe, si ritiene che il procedimento più appropriato sia quello a capitalizzazione finanziaria (DCF), 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 , quando si può determinare un guadagno o una perdita in conto capitale (capital gain).

Non è possibile dare un valore all'avviamento in quanto il ristorante è già chiuso da tempo per cui si ragionerà in termini di semplice locazione immobiliare.

Una ricerca presso varie agenzie del Comune di Livorno ha restituito una serie di immobili di taglia non troppo dissimile da quello in oggetto per i quali vengono richiesti i seguenti importi in locazione:

	MQ	Canone mese	€/mq mese
Via del Gazometro	280	1.500,00	5,36
Dogana d'acqua	280	1.500,00	5,36
Quartiere Venezia	540	4.000,00	7,41
Quartiere Venezia	240	2.000,00	8,33
Cavour - San Carlo	350	4.000,00	11,43
Viale Italia	150	1.800,00	12,00
Locale commerciale in affitto in Venezia	110	1.400,00	12,73
Via Indipendenza	350	4.850,00	13,86
Piazza Cavour	180	2.500,00	13,89

Il settimo immobile della lista, anch'esso ex ristorante, si trova proprio in Via dei Bagnetti a poche decine di metri dall'immobile da stimare, ma trattasi di un immobile molto più piccolo.

I valori OMI per la zona forniscono dei valori di locazione che nel primo e secondo semestre 2024 non cambiano e vanno da un minimo di 6,9 ad un massimo di 8,7 €/mq al mese con una media di 7,8 €/mq al mese.

Data la posizione e la taglia dell'immobile si assume un valore prossimo al valore minimo fornito dall'OMI ed applicato alla superficie utile Lorda si ottiene $7,00 \times 340 = 2.380$ €/mese pari ad € 28.560,00 annui.

Procedendo nella stima con il metodo dell'analisi del flusso di cassa scontato si procederà a:

- Ricerca del reddito dell'immobile da valutare;
- Determinazione del 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;
- Determinazione del valore attuale dell'immobile.

Assumendo un valore dell'affitto di 28.560,00 €/anno si può stimare il flusso di cassa.

Il flusso di cassa relativo ai redditi e alle spese dell'immobile è stato costruito su una base di un periodo temporale “n” di 13 anni (coerente con un ipotetico affitto di 6+6anni) ed attualizzato al momento della stima ($t=0$).

Dai ricavi e dai costi di esercizio a carico del proprietario si procede a determinare la posta netta. Questi ultimi sono riscontrabili da pubblicazioni in materia e riguardano:

- quote di ammortamento dei fabbricati (3% del valore a base d'asta netto)
- spese di manutenzione
- spese di assicurazione
- spese di gestione
- oneri fiscali (IMU e Tasse)
- mancate entrate (perdite su fitto e perdite su crediti)
- Nella tabella seguente è riportato il bilancio immobiliare che è possibile ipotizzare:

CONTO ECONOMICO ANNUALE				
ENTRATE		USCITE		
Affitto	28.560,00	Ammortamento	6.870,00	24,05%
		Manutenzioni non incrementative	856,80	3,00%
		Assicurazioni	571,20	2,00%
		Oneri di gestione	571,20	2,00%
		Imposte + IMU	12.037,77	42,15%
		Mancate entrate	1.999,20	7,00%
TOTALE	28.560,00	TOTALE	22.906,17	80,20%
		REDDITO NETTO	5.653,83	

Tali redditi verranno rivalutati annualmente sulla base di un saggio stimato pari al 75% dell'indice inflattivo (che assumeremo in linea con gli obiettivi della BCE), mentre i costi immobiliari sono stati rivalutati annualmente sulla base di un saggio stimato nel 2,00%

Le poste nette (redditi - costi) sono state anticipate al momento della stima mediante un saggio di sconto determinato con le metodiche illustrate nei punti precedenti e fissato, nel caso di specie, pari al 3,84% (Tasso medio finanziamento imprese AIBI marzo 2025).

Nella tabella che segue sono riportati i flussi di cassa scontati per il periodo temporale fissato:

FLUSSO DI CASSA SCONTATO									
Anno	Ricavi (Rt) (1)			Costi (Ct) (2)			Netto (1)-(2)	(1+i) ^{-t}	
0	-			-			-		
1	28.560	1,0000	28.560	22.906	1,000	22.906	5.654	0,9630	5.445
2	28.560	1,0150	28.988	22.906	1,020	23.364	5.654	0,9274	5.243
3	28.988	1,0150	29.423	23.364	1,020	23.832	5.624	0,8931	5.023
4	29.423	1,0150	29.865	23.832	1,020	24.308	5.592	0,8601	4.809
5	29.865	1,0150	30.313	24.308	1,020	24.794	5.556	0,8283	4.602
6	30.313	1,0150	30.767	24.794	1,020	25.290	5.518	0,7976	4.402
7	30.767	1,0150	31.229	25.290	1,020	25.796	5.477	0,7682	4.207
8	31.229	1,0150	31.697	25.796	1,020	26.312	5.433	0,7397	4.019
9	31.697	1,0150	32.173	26.312	1,020	26.838	5.385	0,7124	3.836
10	32.173	1,0150	32.655	26.838	1,020	27.375	5.334	0,6860	3.660
11	32.655	1,0150	33.145	27.375	1,020	27.922	5.280	0,6607	3.489
12	33.145	1,0150	33.642	27.922	1,020	28.481	5.223	0,6362	3.323
13	33.642	1,0150	34.147	28.481	1,020	29.051	5.161	0,6127	3.162
									55.220

Si determina quindi il VAN (valore attuale netto) applicando la formula:

$$V = \frac{\sum_{t=1}^n (R_t - C_t) \cdot (1+i)^{-t}}{1 - \left(\frac{1+d}{1+i} \right)^n}$$

Dove:

Al denominatore è riportata la differenza attualizzata fra ricavi e costi del flusso di cassa;

“V” è il valore di stima dell’immobile da valutare

“R_t” è il Reddito Lordo annuo variabile dell’immobile da valutare

“C_t” è il Costo annuo variabile dell’immobile da valutare

“d” è il saggio annuo di rivalutazione fissato nel 2%

“i” è il saggio annuo di capitalizzazione fissato nel 3,84%

“n” è il periodo di disponibilità fissato in 13 anni

Alla luce di quanto sopra il Valore Attuale Netto (VAN) dell’immobile risulta essere di € 266.265,38, arrotondabile a € 266.000,00.

A tale valore corrisponde un saggio di capitalizzazione netto i_d nella *direct capitalization* ottenuto tout court dal rapporto tra reddito netto e valore di stima e che risulta pari al 2,12%.

Il rapporto tra canone di locazione e valore di stima corrisponde al 10,73% a fronte di un valor medio ricavabile dai dati OMI del 8,59%.

Tale valore corrisponde a 673,53 €/mq ed è leggermente inferiore al minimo indicato dall'OMI nella zona di interesse, ma trova giustificazione nella particolare posizione e nella ampia superficie dei locali.

Per quanto attiene le spese di regolarizzazione/demolizione, dal sopralluogo effettuato risulta una sostanziale rispondenza tra STATO FINALE della P.E. 2013-86045 e stato di fatto rilevato nel sopralluogo, con piccoli scostamenti grafici (peraltro compresi nelle tolleranze) ed una sola differenza nella posizione delle aperture della zona destinata alla cella frigorifera che comunque è una difformità interna facilmente sanabile o ripristinabile (l'apertura da ripristinare è in un setto non portante di modesto spessore ed in passato era già stata aperta).

Il costo di rimessa in pristino (chiusura dell'apertura verso la cucina ed apertura della porta verso il corridoio) si può stimare simile al costo di una eventuale CILA tardiva e complessivamente possiamo stimare circa 2.500€.

Per quanto riguarda i debiti condominiali, non risulta che sia presente un condominio costituito e pertanto è da presumere che non ci siano debiti.

Si ha pertanto:

VALORE DI MERCATO	€ 266.000,00
spese di regolarizzazione/demolizione	€ 2.500,00
debiti condominiali	€ -----
altri costi (spese straord. Deliberate)	€ -----
VALORE DI MERCATO NETTO	€ 263.500,00
(diconsi euro duecentosessantatremilacinquecento/00).	

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

In linea di principio, obiettivo del trasferimento della proprietà nelle procedure è quello di avvicinare il più possibile il prezzo di trasferimento al valore di mercato. Poiché in questi casi è probabile che gli elementi che caratterizzano la definizione del valore di mercato non siano interamente soddisfatti, appare opportuno fare riferimento alle condizioni che influiscono sulle modalità di trasferimento dell'immobile: il risultato è quindi un valore di mercato basato su assunzioni in quanto il trasferimento di proprietà dell'immobile avviene a condizioni non pienamente conformi alla statuita definizione.

- A) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- B) la rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta;

- C) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- D) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;
- E) la mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento;

Analizzando le aste aggiudicate nell'ultimo anno per beni immobili collocati nel comune di Livorno è possibile avere la media del rapporto tra prezzo aggiudicato e valore di mercato e del rapporto tra prezzo base d'asta e valore di mercato:

IMMOBILE				DATI STIMATI					ULTIMA ASTA			DIFFERENZE %		
Comune	Destinazione	Categoria catastale	Dimensione	Quota proprietà	Metodo di stima	Valore mercato	Data stima	Prezzo base d'asta	Prezzo base d'asta	N. asta	Prezzo di aggiudicazione	P.b.asta stima/V.M.	Aggiudic/V. mercato	P.b.asta agg/V.Me
Livorno	Residenziale	A4	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA M	€ 30.083,00	17/05/2024	€ 21.533,00	€ 34.000,00	1	€ 25.500,00	71,58 %	84,77 %	113,02
Livorno	Residenziale	A2	Piccola - fino a 55 mq	1/1	MCA	€ 124.000,00	26/05/2024	€ 114.000,00	€ 85.500,00	1	€ 134.000,00	91,94 %	108,06 %	68,95
Livorno	Commerciale	C1	Piccola - fino a 40 mq	1/1	MCA M	€ 20.138,00	26/05/2024	€ 17.000,00	€ 17.000,00	1	€ 25.500,00	84,42 %	126,63 %	84,42
Livorno	Residenziale	A4	Piccola - fino a 55 mq	1/1	FINANZ	€ 56.500,00	17/05/2024	€ 43.000,00	€ 43.000,00	1	€ 32.250,00	76,11 %	57,08 %	76,11
Livorno	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 91.000,00	03/10/2024	€ 82.000,00	€ 82.000,00	1	€ 90.000,00	90,11 %	98,90 %	90,11
Livorno	Residenziale	G	Piccola - fino a 55 mq	1/1	MCA	€ 30.000,00	03/10/2024	€ 27.000,00	€ 27.000,00	1	€ 24.000,00	90,00 %	80,00 %	90,00
Media:													92,57 %	87,10

Si assumerà la media del rapporto tra prezzo base d'asta e valore di mercato pari a 87,10% con un deprezzamento del 12,90%. Otteniamo pertanto:

VALORE MERCATO SUBJET

AL LORDO DI REGOLARIZZAZIONE E DEBITI € 266.000,00

Deprezzamento per prezzo a base d'asta ($266.000 \times (1 - 0,8710)$) = € 34.314,00

PREZZO BASE D'ASTA LORDO ARROTONDATO € 231.500,00

Deprezzamenti per spese di regolarizzazione/demolizione € 2.500,00

debiti condominiali € -----

PREZZO BASE D'ASTA NETTO € 229.000,00

Arrotondabile a 229.000,00 (**diconsi euro duecentoventinovemila/00**).

* * *

D CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto il valore di mercato per la piena proprietà dell'immobile pignorato (lotto unico) ammonta ad € **266.000,00** ed il valore base d'asta ad € **231.500,00**.

L'immobile risulta essere libero

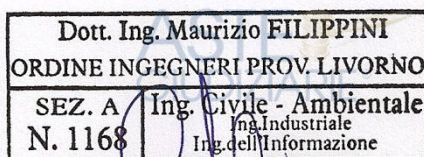
Con quanto fino a qui espresso, ritiene di aver riferito in modo esauriente sui quesiti postigli, rimane tuttavia a disposizione dell'Ill.mo Giudice fallimentare per quei i chiarimenti che si palesassero necessari su quanto fino ad ora riferito.

ELENCO ALLEGATI

1. Quesito del G.E.
2. Dichiarazione dell'occupante
3. Estratto di mappa catastale
4. Sovrapposizione foto satellitari con mappa catastale
5. Planimetria Catastale Foglio 93 Part.43 sub.12
6. Elenco immobili Foglio 93 Part.43
7. Visure storiche Catastali Fg 16A Part 1380 sub 11 e Fg 93 Part 43 sub 11-12 e Terreni
8. Documentazione Fotografica.
9. N. 13 Pratica edilizie – Da allegato9A ad allegato9K
10. Rappresentazione dello stato reali dei luoghi
11. Confronto tra stato reale dei luoghi e planimetria catastale
12. Confronto tra stato reale dei luoghi ed ultima pratica edilizia
13. Atto di acquisto del bene del 2009
14. Ispezioni ipotecarie
15. Risposta A.D.E. su Contratto di Locazione
16. Dati O.M.I. zona di interesse

Piombino, 7 maggio 2025

Il Consulente Tecnico dell'Ufficio



TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT./SSA SIMONA CAPURSO

----- ◇ -----

Esecuzione immobiliare n° 196/2024 R.G.

- Promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
(C.F./PIVA: XXXXXXXX) - (Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX)
- contro: XXXXXXXXXXXXXXXX (C.F./PIVA: XXXXXXXXXXXXXXXX)
- esperto stimatore: Ing. Maurizio Filippini
- Data Decreto di nomina: 24/01/2025
- Data trasmissione giuramento: 28/01/2025
- Data udienza ex 569 cpc: 19/06/2025

PREMESSE

Il sottoscritto Dott. Ing. Maurizio Filippini

p r e m e s s o

- che con atto in data 24/01/2025 fu, dall'Ill.mo Dott.sa Emilia Grassi, Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, nominato Esperto Stimatore;
- che in data 8/05/2025 è stata depositata la relazione di stima con i relativi allegati;
- che in data 03/06/2025 l'udienza ex 569 cpc è stata anticipata al 19/06/2025
- che in data 11/06/2025 il sottoscritto è stato contattato dall'Ing. XXXXXXX XXXXXX che si è dichiarato amministratore del fabbricato ove è ubicato l'immobile oggetto di stima;
- che a seguito di tale contatto è stata inviata una PEC per conoscere l'esistenza di eventuali debiti condominiali a cui ha fatto seguito risposta in data 16/06/2025

Tutto ciò premesso,

si rende necessario integrare la perizia depositata in data 8/5/2025 relativamente ai punti

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

C.3. Determinazione del valore di mercato

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

e di conseguenza il punto 10 del prospetto riassuntivo – Valutazione del bene.

----- ◇ -----

R.G.E. Procedura n. 196/2024

LOTTO UNICO

PROSPETTO RIASSUNTIVO

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	266.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	2.500,00
Debiti condominiali	5.000,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0,00
Valore di mercato	258.500,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	231.500,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	2.500,00
Debiti condominiali	5.000,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0,00
Prezzo base d'asta	224.000,00

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'immobile oggetto di pignoramento ha un ingresso autonomo dal civico 13 di via dei Bagnetti – Livorno – per cui risultava improbabile che ci fosse un condominio costituito.

Ciò nonostante è stata fatta una ricerca sugli intestati degli appartamenti sovrastanti e nessuno risulta presente sugli elenchi telefonici. Nel sopralluogo del 27/3/2025 sono stati suonati tutti i campanelli del civico 17 (da cui si ha accesso ai vari appartamenti sovrastanti), ma non si è avuta alcuna risposta.

In corrispondenza del Civico 13 e dei civici adiacenti (9-11 e 15-17) non è presente alcuna targa esterna che possa far pensare alla presenza di un amministratore di condominio.

Successivamente al deposito della relazione di stima, in data 11/06/2025, il sottoscritto è stato contattato dall'Ing. XXXXXX XXXXXX che si è dichiarato amministratore del fabbricato ove è ubicato l'immobile oggetto di stima (allegato1);

A seguito di tale contatto è stata inviata una PEC per conoscere, con riferimento all'appartamento in oggetto:

- se è presente il regolamento di condominio e se questi detta delle particolari prescrizioni, la presenza di carature millesimali ed i millesimi generali di competenza dell'immobile oggetto della procedura;
- la quota ordinaria e la sua periodicità,
- se ci sono state spese straordinarie già deliberate e non ancora attuate,
- se sono presenti debiti condominiali relativi agli ultimi due anni e, in caso positivo, a quanto ammontano

ed è stato allegato il modulo predisposto dal Tribunale di Livorno da utilizzare per la risposta.

In data 16/06/2025 (allegato2) l'amministratore rispondeva allegando un prospetto contabile (allegato3) e dalla risposta si evince che:

- il fabbricato non è dotato di un regolamento condominiale;
- all'unità immobiliare afferisce una quota di 359,53 millesimi;
- che la quota ordinaria condominiale di spettanza dell'immobile nel preventivo 2025 è di € 35,00 mensili.
- Non è stato indicato se sono state deliberate spese condominiali straordinarie.

Complessivamente, da quanto dichiarato dall'ing. XXXXXX XXXXXX i debiti condominiali della XXXXXXXX XXXXXXXX relativamente all'immobile oggetto di stima a giugno 2025 ammonterebbero a € 4.922,02.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Ai fini della determinazione del valore di mercato netto i debiti condominiali di € 4.922,02 sono arrotondabili a € 5.000,00 e pertanto il valore può essere così corretto:

VALORE DI MERCATO	€ 266.000,00
spese di regolarizzazione/demolizione	€ 2.500,00
debiti condominiali	€ 5.000,00
altri costi (spese straord. Deliberate)	€ -----
VALORE DI MERCATO NETTO	€ 258.500,00

(diconsi euro duecentocinquantottomilacinquecento/00).

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

Inserendo il valore dei debiti condominiali nella tabella presente nella perizia depositata in data 8/5/2025 si ottiene una riduzione del Prezzo a Base d'Asta netto come di seguito rappresentato:

VALORE MERCATO SUBJET

AL LORDO DI REGOLARIZZAZIONE E DEBITI € 266.000,00

Deprezzamento per prezzo a base d'asta ($266.000 \times (1-0,8710)$) = € 34.314,00

PREZZO BASE D'ASTA LORDO ARROTONDATO € 231.500,00

Deprezzamenti per spese di regolarizzazione/demolizione € 2.500,00

debiti condominiali € 5.000,00

PREZZO BASE D'ASTA NETTO € 224.000,00

Arrotondabile a 224.000,00 (**diconsi euro duecentovequattromila/00**).

* * *

Con quanto fino a qui espresso, ritiene di aver riferito in modo esauriente sui quesiti postigli, rimane tuttavia a disposizione dell'Ill.mo Giudice fallimentare per quei i chiarimenti che si palesassero necessari su quanto fino ad ora riferito.

ELENCO ALLEGATI

1. Mail dell'Ing. XXXXXX XXXXXXXX
2. PEC Inviata all'Ing. XXXXXX XXXXXXXX e PEC Ricevuta dall'ing. XXXXXX XXXXXXXX
3. Prospetto contabile inviato dall'Ing. XXXXXX XXXXXXXX

Piombino, 16 giugno 2025

Il Consulente Tecnico dell'Ufficio

Dott. Ing. Maurizio FILIPPINI	
ORDINE INGEGNERI PROV. LIVORNO	
SEZ. A	Ing. Civile - Ambientale
N. 1168	Ing. Industriale Ing. dell'Informazione