

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT.SSA SIMONA CAPURSO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare N. 22/2024 R.G.

Promossa da: ITACA SPV SRL (Avv. Claudia Nuti)

Contro: XXXX XXXX, C.F. XXXXXXXXX

Esperto stimatore: ING. RICCARDO DEL CORSO

Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558:2014



Custode: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, in
persona del legale rappresentante p.t., con sede in Pisa –
Via del Brennero, 81

Data Decreto di nomina: 15/04/2025

Data trasmissione giuramento: 16/04/2025

Data udienza ex 569 cpc: 18/09/2025

Lotto 1 : Piena proprietà di porzione di capannone ad uso artigianale –
industriale posto al piano terreno di una più ampia struttura, in
Via Fabio Filzi n. 19, interno n. 1, Livorno.

LOTTO UNO di UNO

Piena proprietà di porzione di capannone ad uso artigianale – industriale posto al piano terreno di una più ampia struttura, in Via Fabio Filzi n. 19, interno n. 1, Livorno.



PROSPETTO RIASSUNTIVO

1.1 Creditori iscritti

Denominazione creditore 1	ITACA SPV SRL
sede	Via Alfieri n. 1 - 31015 Conegliano (TV)
codice fiscale/p. iva	05310700264
Avvocato che lo rappresenta	Claudia Nuti

Creditori intervenuti

Denominazione creditore 2	Condominio Via Filzi, 19
sede	Dott. V. Cappuccio, Via Strozzi 22, 57100 Livorno
codice fiscale	92098420497
Avvocato che lo rappresenta	Nicola Quaglierini

Denominazione creditore 3	UNICOOP TIRRENO SOCIETA' COOPERATIVA
sede	S.S. AURELIA KM. 237 SNC, 57025 Piombino
codice fiscale	00103530499
Avvocato che lo rappresenta	Marco Notari

Denominazione creditore 4	Agenzia delle Entrate - Riscossione
sede	VIALE G. MATTEOTTI, 16, 50100 Firenze
codice fiscale	13756881002
Avvocato che lo rappresenta	Marco Corsi

Creditori iscritti non intervenuti

Denominazione creditore 2	Agenzia delle Entrate - Riscossione
sede	Via G. Grezar, 14 – 00142 Roma (RM)
codice fiscale	13756881002
Avvocato che lo rappresenta	Procuratore pro-tempore Carlo Andrea Volpi

1.2 Titolare del Diritto espropriato

Cognome e nome	XXXX XXXX				
codice fiscale	XXXXXXXX				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/1	Debitore	SI

1.3 Creditori sequestranti

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

1.4 Continuità trascrizioni

Fondo a destinazione artigianale-industriale, facente parte di un edificio di più vaste dimensioni di un piano fuori terra, posto in Via Fabio Filzi, 19 – Livorno, censito al catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 7, Particella 635, Sub. 638, Cat. D/7, Rendita Euro 1.809,00.

Periodo dal 13/10/2008	ATTO COMPRAVENDITA					
	A favore	XXXX XXXX per la quota dell'intero di piena proprietà				
al oggi	notαιο	Bianca Corrias	data	13/10/2008	repertorio	27880/10525
TRASCRIZIONE						
	Ufficio	Livorno	data	20/10/2008	n. partic	10466

Periodo dal 15/09/2006	ATTO COMPRAVENDITA					
	A favore	Athena Immobiliare SpA per la quota dell'intero di piena proprietà				
al 12/10/2008	notαιο	Gloria Brugnoli	data	15/09/2006	repertorio	56701
TRASCRIZIONE						
	Ufficio	Livorno	data	19/09/2006	n. partic	11457

Periodo dal 12/05/1997	ATTO ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI					
	A favore	Immobiliare Generale Industriale IGI Srl				
al 14/05/2006	notαιο	Gaetano D'Abramo	data	12/05/1997	repertorio	25208
TRASCRIZIONE						
	Ufficio	Livorno	data	26/05/1997	n. partic	3649

Alla luce dei passaggi di proprietà sopra indicati, si dichiara la continuità delle trascrizioni.

1.5 Esistenza abusi edilizi

Il capannone non è conforme alla situazione di diritto relativa al P.C. n. 26/2007. Sono state apportate varianti interne che potrebbero essere state autorizzate con la DIA Prot. 088154 del 27/10/2008, presentata da parte del Sig. XXXX XXXX per straordinaria manutenzione. Detta pratica non è stata ancora esaminata dal sottoscritto, ma è stato richiesto di accesso agli atti. Si tratta comunque di opere non in contrasto con le Norme Tecniche di Attuazione vigenti all'epoca.

1.6 Cause ostative alla vendita e presupposti prelazione ex D. lgs. 122/2005

Non vi sono cause ostative alla vendita.

1.7 Coerenza fra diritto pignorato e diritto dell'esecutato

Non sussistono divergenze fra il diritto pignorato e quello effettivo. La planimetria catastale non è coerente allo stato di fatto e si rende necessaria la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di denuncia di variazione.

1.8 Stato di occupazione

Il fondo è occupato dalla Sig.ra XXXX, terzo con titolo non opponibile.

1.9 Descrizione sommaria del bene

Il fondo, a destinazione artigianale-industriale, fa parte di un edificio di più vaste dimensioni di un piano fuori terra. E' stato terminato in data 28/07/2008.

L'edificio ha struttura in cemento armato prefabbricato, ordinario per i pilastri e precompresso per l'orditura di copertura. I pannelli di

tamponamento sono in cemento armato prefabbricato. In copertura sono presenti lucernari, in parte della stessa geometria delle coppelle in cemento, in parte di tipologia a shed.

L'unità è composta da un ampio vano ad uso produttivo, al quale si accede da un portone con chiusura a libro e da una porta pedonale. Alla sinistra per chi guarda dall'esterno, è presente un locale con soffitto e porta interna, dotato di quattro finestre. Sul medesimo lato è presente un locale con soffitto privo di finestre, ad uso ripostiglio. Sul fondo si trova la zona adibita a bagno e spogliatoio, suddivisa in cinque piccoli vani.

All'esterno si trova un piazzale condominiale, pavimentato con betonelle, con spazi per il parcheggio. Una porzione di detta area fa parte dell'unità immobiliare.

1.10 Valutazione del bene

Il valore di stima ed il prezzo a base d'asta del bene sono di seguito indicati (in Euro):

Intera proprietà

Valore di mercato al lordo spese	€ 107.350,38
Spese	€ 0,00
Debiti condominiali	€-7.598,51
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0,00
Valore di mercato	€ 99.751,87

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 101.199,20
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 0,00
Debiti condominiali	€ -7.598,51
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0,00
Prezzo base d'asta	€ 93.600,69

Che si arrotonda a **€ 93.600,00**

1.11 Pignoramento di quota indivisa

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà dell'immobile.

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura	NO
---	----

RELAZIONE TECNICA

1 Sommario

La presente relazione tecnica si riferisce all'unità immobiliare, costituita da porzione di capannone ad uso artigianale – industriale posto al piano terreno di una più ampia struttura, in Via Fabio Filzi n. 19, interno n. 1, Livorno.

Nelle note che seguono viene descritto il bene oggetto di pignoramento, i relativi dati catastali, la conformità urbanistica e catastale, i vincoli e le servitù, lo stato di possesso, le trascrizioni ed iscrizioni, la stima del valore immobiliare.

2 Premessa

Il sottoscritto Ing. Riccardo Del Corso, nato a Pisa il 03/02/1950, residente a Livorno, con Studio in Livorno Via Ricasoli n° 136, iscritto all'albo degli Ingegneri di Livorno al n° 787, nominato esperto estimatore con provvedimento del 15/04/2025, ha ricevuto l'incarico di effettuare la stima dell'immobile e di adempiere a tutta una serie di richieste meglio descritte nel decreto di nomina.

Il G.E. rinviava all'udienza del 18/09/2025 per la prosecuzione della procedura.

Le operazioni peritali sono consistite in:

- compilazione della check list;
- accesso, congiuntamente con il personale del custode IVG, in data 12/05/2025 presso l'immobile per l'esame delle parti esterne ed interne (All. 1 – Verbale; All. 2 – Documentazione fotografica);
- acquisizione delle planimetrie e delle visure catastali (All. 3);
- visure ipotecarie (All. 4);

- accesso agli atti del Comune di Livorno per acquisizione pratiche edilizie (All. 5);
- redazione degli elaborati indicati nel provvedimento di incarico - (All. 6 – Disegno quotato della pianta, Elaborato con misure delle aree);
- calcolo valore degli immobili con il metodo MCA (All. 7);
- dichiarazione dell'amministratore del condominio (All. 8).

In risposta al quesito posto contestualmente al decreto di nomina, di seguito vengono esposti i risultati degli accertamenti e della stima degli immobili pignorati.

Piena proprietà di porzione di capannone ad uso artigianale – industriale posto al piano terreno di una più ampia struttura, in Via Fabio Filzi n. 19, interno n. 1, Livorno

A ANALISI PRELIMINARE

A.1 Descrizione degli immobili pignorati

Il fondo, a destinazione artigianale-industriale, fa parte di un edificio di più vaste dimensioni di un piano fuori terra. E' stato terminato in data 28/07/2008.



Ortofoto 2023



Estratto di mappa

L'edificio ha struttura in cemento armato prefabbricato, ordinario per i pilastri e precompresso per l'orditura di copertura. I pannelli di tamponamento sono in cemento armato prefabbricato. In copertura sono presenti lucernari, in parte della stessa geometria delle coppelle in cemento, in parte di tipologia a shed (fot. 2)

L'unità è composta da un ampio vano ad uso produttivo (fot. 5), al quale si accede da un portone con chiusura a libro e da una porta pedonale (fot. 1, 4). Alla sinistra per chi guarda dall'esterno, è presente un locale con soffitto e porta interna, dotato di rivestimento in piastrelle di colore bianco 20x20cm fino all'altezza di 2,18m e dotato altresì di quattro finestre (fot. 3 e 6). Sul

medesimo lato è presente un locale con soffitto privo di finestre, ad uso ripostiglio (fot. 7). Sul fondo si trova la zona adibita a bagno e spogliatoio, suddivisa in cinque piccoli vani parzialmente piastrellati, con lavabo, vaso e doccia (fot. 8 e 9). La disposizione in pianta dello stato attuale è rappresentata nel disegno di rilievo (All. N. 6).

Il pavimento del locale ad uso produttivo è in cemento di tipo industriale, quasi interamente ricoperto da una pavimentazione in linoleum a bolle. Il pavimento ed il rivestimento della zona servizi igienici è in grés porcellanato 20X20cm.

All'esterno si trova un piazzale condominiale, pavimentato con betonelle, con spazi per il parcheggio. Una porzione di detta area fa parte dell'unità immobiliare (ved. All. n. 3 – Catasto).

Il fondo è di proprietà del Sig. XXXX XXXX (diritto di proprietà per intero) per atto di compravendita del 13/10/2008 a rogito del Notaio Bianca Corrias di Livorno, Rep. 27880/10525, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno il 20/10/2008 al n. 10466.

Con atto di pignoramento immobiliare del 20/01/2024, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 12/02/2024, Reg. Particolare n. 1602, è stata pignorata la proprietà per la quota di 1/1 del Sig. XXXX XXXX dell'unità identificata al catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 7, Particella 635, Sub. 638, cat. D/7.

A.2 Identificazione catastale e verifica coerenza

Porzione di capannone ad uso artigianale – industriale posto al piano terreno di una più ampia struttura, in Via Fabio Filzi n. 19, interno n. 1, Livorno, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Livorno – Territorio Servizi catastali come segue:

Catasto Fabbricati

Comune di Livorno – E625 (LI)

Intestati: XXXX XXXX, nato a Livorno (LI) il 08/04/1967

Codice Fiscale XXXXXXXXX – Diritto di: Proprietà per 1/1

Unità	Foglio	Part	ub	Categ.	Cl	Consist.	Superficie Catastale	Rendita €
1	7	635	638	D/7				1.809,00

Lo stato di fatto dell'unità non è conforme¹ alla planimetria catastale (All. 3 – planimetria ed All. 6 – pianta stato di fatto). Secondo quanto previsto dalla Circ. 2 del 9/07/2010, Prot. 36607, la rilevante modifica degli spazi interni comporta l'obbligo di presentazione di variazione catastale.

Il bene è dotato di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento.

Al successivo paragrafo A.9.1 viene illustrata la cronistoria catastale dell'unità.

A.3 Identificazione progettuale e verifica corrispondenza edilizia

A.3.1 Toponomastica

L'indirizzo dell'unità è Via Fabio Filzi n. 19 P.T., Livorno, dalla data della variazione della toponomastica del 15/09/2020.

A.3.2 Atti autorizzativi e rispondenza

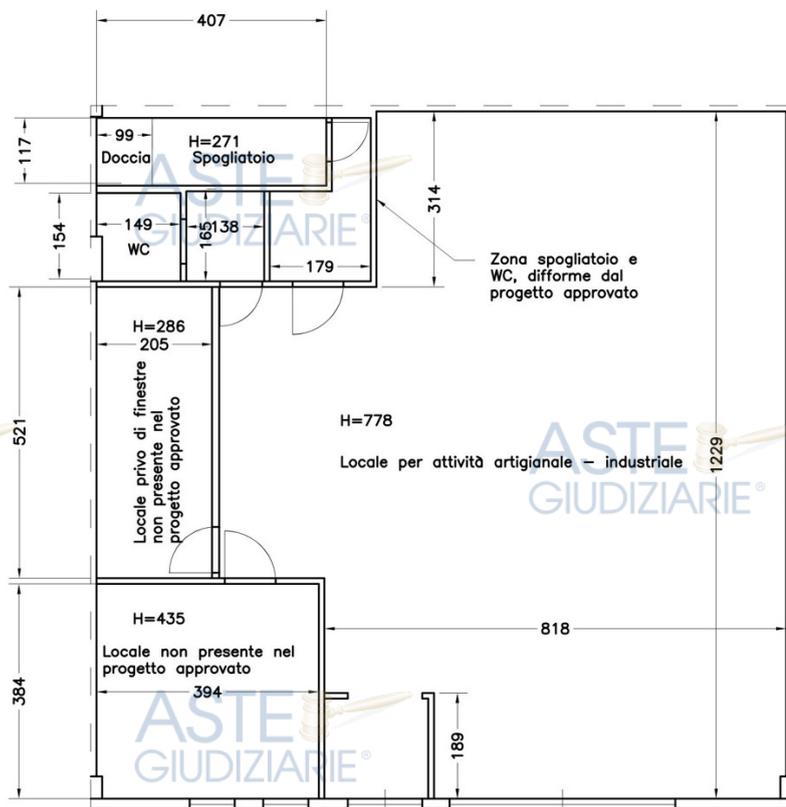
E' stato effettuato un accesso agli atti delle pratiche edilizie presso il Comune di Livorno, con istanza del 16/06/2025, prot. 81968.

Il sottoscritto ha preso visione delle pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico in data 14/07/2025 (Allegato n. 5):

¹ Sono stati costituiti due vani all'interno del più ampio vano ad uso produttivo; è stato realizzato un tramezzo nel vano spogliatoio.

- Permesso di Costruire n. 26 del 05/04/2007 per la realizzazione di capannone artigianale composto da 38 unità immobiliari, rilasciato ad Athena Immobiliare SpA C.F. 01338860495;
- Comunicazione di Fine Lavori del 31/07/2008, prot. 63234, con contestuale deposito della variante finale per varianti corso d'opera conformi a quanto previsto dall'art. 83 comma 12 L.R. 01/2005;
- Attestazione di Agibilità del 4/08/2008, Prot. 64422.

Lo stato attuale è il seguente:



Allo stato attuale:

La carta dei vincoli riporta 3 vincoli ricadenti sull'area, come indicato nell'estratto dell'elaborato:



A.3.2.2 Note relative all'eventuale presenza di abusi

L'unità immobiliare presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale, redatta contestualmente con la fine lavori del 31/07/2008. Tali difformità consistono nelle seguenti opere:

realizzazione di un vano dotato di finestre con relativo soffitto, di un vano privo di finestre con relativo soffitto, della modifica dei vani della zona spogliatoio e servizi igienici. Le varianti non modificano i prospetti dell'edificio. I tramezzi del vano finestrato sono di notevole altezza e si ritiene che costituiscano parti strutturali dell'edificio; pure il soffitto di detto locale (non ispezionato a causa dell'altezza di 4,35 m da terra) potrebbe costituire un elemento strutturale. La realizzazione di tali partizioni configura, ai sensi del DPR 380/2001 e successive varianti ed integrazioni entrate in vigore il 30/12/2024, nonché ai sensi della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. art. 135, un intervento di straordinaria manutenzione, oggi subordinato a SCIA.

Gli interventi potrebbero essere stati eseguiti a seguito della presentazione della sopra citata DIA del 27/10/2008, che il sottoscritto non ha potuto esaminare.

Detti interventi sono conformi alle norme urbanistiche vigenti al momento della realizzazione. Il Regolamento Edilizio stabilisce che per locali adibiti ad attività lavorative, di superficie compresa fra 100 e 1000 mq, debba essere prevista un rapporto illuminante di 1/10 ed un rapporto di aereazione di 1/16 della superficie utile del locale. Almeno il 50% della superficie illuminante deve essere realizzata a parete. Ad un primo calcolo, salvo più approfondite indagini sulle superfici dei lucernari, sembra che il rapporto sia rispettato anche con la realizzazione del vano a fianco della porta di ingresso.

Ove venisse riscontrato che lo stato di fatto non coincide con quello presentato con l'ultima pratica, ai sensi dell'art 36-bis del DPR 380/2001, potrà essere presentata al Comune di una Segnalazione di Inizio Attività in sanatoria, ricorrendo la circostanza indicata nell'art. 37, comma 1. Nel caso in esame non si verifica un aumento del valore venale dell'immobile, pertanto si applicherebbe la sanzione pecuniaria minima pari a € 1.032.

A.4 Gravami sulla proprietà

E' presente una servitù apparente a favore di Enel SpA per l'attraversamento aereo della linea elettrica ad alta tensione ed una servitù pedonale e carrabile costituita con atto di provenienza ai rogiti del Notaio Gloria Brugnoli in data 15/09/2006, Rep. 56701.

Il bene oggetto del pignoramento non è vincolato ai sensi del D. Lgs. N°42/04 (ex D.Lgs. 490/99, Legge n° 1089/39, L. 1497/39).

A.5 Stato di possesso

L'unità immobiliare è occupata dalla Sig.ra XXXX, terzo con titolo non opponibile, la quale già il 31/01/2025 chiedeva di poter continuare ad occupare l'immobile dietro pagamento di una indennità di € 800 mensili.

A.6 Vincoli ed oneri di natura condominiale

E' presente il Regolamento di Condominio e la tabella millesimale, allegati sotto la lettera "D" all'atto a rogito del notaio Bianca Corrias del 7 agosto 2008, repertorio n. 27.692, registrato a Livorno il giorno 11 agosto 2008 al n.9043, ivi compreso lo spazio condominiale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno, al foglio 7, particella 635, sub. 601 e al foglio 7, particella 635, sub. 641, quali beni comuni non censibili. L'immobile è costituito in condominio.

A.7 Disciplina fiscale del trasferimento

Trattandosi di immobile di proprietà di privato, il trasferimento è soggetto ad imposta di registro; l'immobile è "strumentale per natura", essendo censito al Catasto nella categoria D/7.

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015, poiché non si tratta di immobile da costruire.

A.8 Pendenze giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie.

A.9 Cronologia Trascrizioni ed iscrizioni

A.9.1 Cronistoria

L'immobile attuale è censito dal 26/08/2008 al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (E625) (LI) al Foglio 7 Particella 635 Sub 638 Rendita Euro 1809,00.

A.9.2 Trascrizioni a favore

Sulla base della documentazione ipotecaria in atti, risultano sino alla data del 18/08/2025, sui beni in oggetto le seguenti iscrizioni e trascrizioni, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno (Allegato. 4):

1. *XXXX XXXX*

Nota Reg. Part. 10466 del 20/10/2008

Con Atto di compravendita del Notaio Bianca Corrias di Livorno del 13/10/2008 n. 27880/10525 di repertorio il Sig. XXXX XXXX acquista l'immobile in oggetto dalla Athena Immobiliare SpA per la quota dell'intero di piena proprietà;

2. *Athena Immobiliare SpA*

Nota Reg. Part. 11457 del 19/09/2006

Con Atto di compravendita del Notaio Gloria Brugnoli di Livorno del 15/09/2006 n. 56701 di repertorio la Athena Immobiliare SpA acquista la quota dell'intero in piena proprietà dalla Immobiliare Generale Industriale I.G.I. SrL, sede di Pontedera;

3. *Immobiliare Generale Industriale I.G.I. SrL*

Nota Reg. Part. 3649 del 26/05/1997

Atto notarile pubblico di Atto ricognitivo a rogito Dott. D'Abramo Gaetano di Livorno del 12/05/1997, Rep. 25208;

4. *Immobiliare Generale Industriale I.G.I. SrL*

Nota Reg. Part. 5410 del 21/07/1988

Atto notarile pubblico di Trasformazione di
Società a rogito Dott. Ferro di Firenze del
30/06/1988, Rep. 121814;

5. *Immobiliare Generale Industriale I.G.I. SrL*

Nota Reg. Part. 926 del 21/01/1974

Atto di compravendita trascritto presso
l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità
Immobiliare il 21/01/1974 al n. 926 di formalità.

A.9.3 Trascrizioni contro

1. *XXXX XXXX*

Nota Reg. Part 1602 del 12/02/2024

Verbale di pignoramento immobiliare del
20/01/2024 n. 80/2024 di repertorio emesso da
Ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno a
favore di ITACA SPV SrL con sede in
Conegliano (TV).

A.9.4 Iscrizioni

1. *XXXX XXXX*

Nota Reg. Part. 4618 del 20/10/2008

Ipoteca volontaria a favore di Unicredit
Banca SpA con sede in Bologna per
complessivi Euro 347.820,00 di cui Euro
173.910,00 per capitale;

2. *XXXX XXXX*

Nota Reg. Part. 3697 del 06/12/2019

Ipoteca della Riscossione a favore della
Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in

Roma per complessivi Euro 142.491,26 di cui
Euro 71.245,63 per capitale;

3. XXXX XXXX

Nota Reg. Part. 1824 del 10/06/2022

Ipoteca giudiziale a favore Unicoop Tirreno
Società Cooperativa con sede in Piombino (LI)
per complessivi Euro 45.000,00 di cui Euro
38.290,08 per capitale.

B DESCRIZIONE GENERALE

B.1 Descrizione del bene

Trattasi di fondo, a destinazione artigianale-industriale, fa parte di un edificio di più vaste dimensioni di un piano fuori terra (fot. 1; Pianta – All. N. 6). E' stato terminato in data 28/07/2008.

L'edificio ha struttura in cemento armato prefabbricato, ordinario per i pilastri e precompresso per l'orditura di copertura. I pannelli di tamponamento sono in cemento armato prefabbricato. In copertura sono presenti lucernari, in parte della stessa geometria delle coppelle in cemento, in parte di tipologia a shed (fot. 2)

L'unità è composta da un ampio vano ad uso produttivo (fot. 5), al quale si accede da un portone con chiusura a libro e da una porta pedonale (fot. 1, 4). Alla sinistra per chi guarda dall'esterno, è presente un locale con soffitto e porta interna, dotato di rivestimento in piastrelle di colore bianco 20x20cm fino all'altezza di 2,18m e dotato altresì di quattro finestre (fot. 3 e 6). Sul medesimo lato è presente un locale con soffitto privo di finestre, ad uso ripostiglio (fot. 7). Sul fondo si trova la zona adibita a bagno e spogliatoio, suddivisa in cinque piccoli vani parzialmente piastrellati, con lavabo, vaso e

doccia (fot. 8 e 9). La disposizione in pianta dello stato attuale è rappresentata nel disegno di rilievo (All. N. 6).

Il pavimento del locale ad uso produttivo è in cemento di tipo industriale, quasi interamente ricoperto da una pavimentazione in linoleum a bolle. Il pavimento ed il rivestimento della zona servizi igienici è in grés porcellanato 20X20cm.

All'esterno si trova un piazzale condominiale, pavimentato con betonelle, con spazi per il parcheggio. Una porzione di detta area fa parte dell'unità immobiliare (ved. All. n. 3 – Catasto).

Le superficie esterna lorda (SEL) del fondo è la seguente (All. N. 6):

- Superficie porzione capannone: 157,6 mq
- Superficie area esterna: 106,9 mq.

L'unità è in stato di manutenzione normale sia per quanto riguarda l'interno, che per l'esterno (All. N. 2 – Documentazione fotografica). Da una finestra della copertura infiltra acqua quando piove a vento.

B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

L'edificio risale al 2008.

E' costituito da un piano fuori terra, con unità ad uso produttivo.

Ha pareti esterne in pannelli prefabbricati in cemento armato. La copertura è oiana. Lo stato di manutenzione dell'edificio è normale.

B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione

La zona ove è ubicato l'edificio è periferica, dotata di tutti i servizi. Gli immobili sono in buona parte a destinazione residenziale, con la presenza di edifici a destinazione produttiva nella parte più a nord.

Buona parte degli edifici residenziali in prossimità dell'immobile in oggetto è stata realizzata negli anni '35 e successivi. Nella maggior parte gli edifici sono di tipo condominiale. Gli edifici di natura produttiva sono stati realizzati in epoca più recente.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) fornisce i seguenti valori medi per la zona D1 Sorgenti, Corea, Shangai, Fiorentina:

Periodo	Tipologia	Stato conservazione	Valore Mercato (€/mq)	
			Min	Max
1° Sem. '23	Produttivo	Normale	400	500
2° Sem. '23	Produttivo	Normale	400	500
1° Sem. '24	Produttivo	Normale	400	500

Il mercato immobiliare, nella zona in esame, si presenta stabile.

I valori indicati dall'Osservatorio OMI, essendo riferiti ad una vasta zona del territorio, non sono attendibili per l'immobile in oggetto.

C STIMA DEL BENE

C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti

Il bene in oggetto forma un unico lotto.

C.2 Scelta del procedimento di stima

L'attuale utilizzo dell'immobile a magazzino è quello migliore.

La stima viene effettuata con il metodo della comparazione (MCA – Market Comparison Approach).

C.3 Determinazione del valore di mercato

C.3.1 Analisi di mercato

L'immobile appartiene al segmento di mercato dei capannoni ad uso produttivo, artigianale industriale (immobili di categoria catastale D/7).

Per l'individuazione dei comparabili è stato analizzato lo stock immobiliare della tipologia interessata (immobili di categoria D/7) dei Fogli catastali 7 ed 8 del Comune di Livorno, rilevando nel F. 7 83 unità immobiliari, con 24 potenziali compravendite negli ultimi 231 mesi, nel F. 8 84 unità immobiliari, con zero potenziali compravendite. Dei potenziali del F. 7 ne sono stati esaminati 4 e sono state individuate due compravendite atte ad essere utilizzate con il metodo di stima MCA (All. n. 7).

Nell'applicazione del metodo MCA, è stata assunta una variazione nulla dei prezzi nel periodo di 24 mesi antecedenti la data attuale.

C.3.2 Stima del valore di mercato con il metodo del confronto (MCA – Market Comparison Approach)

Sono state individuate quattro compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento del fondo oggetto di stima, alcuni ubicati nello stesso immobile dell'unità oggetto di stima (le schede relative ai comparabili presi in esame sono disponibili presso lo studio del sottoscritto Esperto Stimatore):

1. Comparabile 1, porzione di capannone al piano terra ad uso artigianale produttivo, facente parte di un fabbricato di maggiori dimensioni situato in Via Fabio Filzi 19, atto del Notaio Gloria Brugnoli di Livorno del 13/02/2024, Rep. 9084, Racc. 6721; superficie lorda coperta mq 315, superficie scoperta mq 163 - prezzo dichiarato in atto € 167.460;
2. Comparabile 2, porzione di capannone al piano terra ad uso artigianale produttivo, facente parte di un fabbricato di maggiori dimensioni situato in Via Fabio Filzi 19, atto del Notaio Gianluca Grosso di Livorno del 29/06/2023, Rep. 7906, Racc. 6325; superficie lorda coperta mq 310, superficie scoperta mq 160 - prezzo dichiarato in atto € 148.000;

3. Comparabile 3, porzione di capannone sviluppatasi sul solo piano terra, avente accesso dal fronte principale attraverso corte comune del Complesso Le Ali, composta da locale lavorazione, magazzino, ufficio, disimpegno, bagno e servizio igienico con antibagno e pertinenziale corte esclusiva situato in Via Leonardo da Vinci 4, atto del Notaio Francesca Giusto di Roma del 03/07/2024, Rep. 29282, Racc. 17395; superficie lorda coperta mq 215, superficie scoperta mq 40 - prezzo dichiarato in atto € 80.000;

4. Comparabile 4, porzione di capannone artigianale - industriale, facente parte di una più ampia struttura, avente accesso dall'area comune e dal cortile esclusivo di cui infra, al piano terra composto da ampio locale per attività produttiva, due locali spogliatoio e due locali wc, con annesso cortile esclusivo, atto Notaio Gianluca Grosso di Livorno del 1/10/2024, Rep. 8683, Racc. 6918; superficie lorda coperta mq 310, superficie scoperta mq 160 - prezzo dichiarato in atto € 120.000.

Detti comparabili hanno dato luogo a risultati con alta divergenza, che non sono stati ritenuti affidabili.

Sono state esaminate altresì le offerte di vendita presenti sui siti specializzati, con l'assunzione di ridurre il valore richiesto del 15% per tenere conto della fase di trattativa. Sono state individuate due offerte di vendita di immobili appartenenti allo stesso segmento del fondo oggetto di stima, ubicati nello stesso immobile dell'unità oggetto di stima (le schede relative ai comparabili presi in esame sono disponibili presso lo studio del sottoscritto Esperto Stimatore):

1. Comparabile 1, porzione di capannone di mq 315 con piazzale di mq 150, altezza m 7,80 sotto trave, facente parte di un fabbricato di maggiori dimensioni situato in Via Fabio Filzi 19; inserzione su

Idealista.it Codice CV0029, presente da 9 mesi; superficie dichiarata commerciale mq 330 - prezzo richiesto € 265.000;

2. Comparabile 2, porzione di capannone artigianale/industriale in vendita. La metratura di questo capannone, ricavata dalla planimetria presente nell'annuncio, è di 315 mq, con un ampio piazzale di manovra/parcheggio di 160 mq. All'interno dell'immobile si trova un'officina ben attrezzata e una cabina di verniciatura, il tutto facilmente amovibile oppure utilizzabile. Inoltre, sono presenti locali ad uso ufficio e un bagno. Questo capannone è disponibile immediatamente e può essere utilizzato subito come autofficina o carrozzeria, situato in Via Fabio Filzi; inserzione su Idealista.it Codice 1-4708, presente da 1 mese; superficie dichiarata commerciale mq 350 - prezzo richiesto € 260.000.

C.3.2.1 Assunzioni

Sono state adottate le seguenti assunzioni.

1. Gli indici mercantili delle pertinenze di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e delle pertinenze di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.) sono stati desunti dal “Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5”:
 - Superficie scoperta
 - nella misura del 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare,
 - nella misura del 2% per la quota eccedente;
2. I valori delle offerte di vendita sono stati ridotti del 15%, per tenere conto della fase di trattativa;
3. La superficie esterna di pertinenza dell'immobile non è stata computata nella stima, perché di fatto non adibita ad uso esclusivo.

Il valore lordo dell'unità oggetto della presente stima determinato con il metodo MCA è di € 107.350,38 con una divergenza del 4,04% fra i valori corretti dei due comparabili; il valore unitario risulta di €/mq 681,16 (Tabella 7-1 Allegato 7).

C.3.3 Spese per regolarizzazioni catastali ed urbanistiche

La pratica DIA del 27/10/2008 non è stata esaminata dal sottoscritto. Nel caso fossero presenti difformità rispetto al progetto presentato, non verificandosi aumenti del valore venale dell'immobile, si applicherebbe la sanzione pecuniaria minima pari a € 1.032. Detta cifra non viene inserita fra le spese da detrarre dai valori di mercato del bene.

C.3.4 Spese condominiali

L'edificio è costituito in condominio (All. 8).

L'Amministratore Dott. Vincenzo Cappuccio, con ufficio in Via Strozzi 24, Livorno, ha dichiarato che sull'appartamento in oggetto gravano spese condominiali scadute per la somma di € 7.598,51 della quale € 6.812,28 per quote scaute.

C.3.5 Valore netto di mercato dell'immobile

Intera proprietà

- Valore lordo di mercato	€ 107.350,38
- Debiti condominiali e spese autorizzate	€ 7.598,51
Valore netto di mercato	€ 99.751,87

C.4 Determinazione del prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta più conveniente viene di seguito determinato, tenendo presente le sotto indicate circostanze:

- l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;

- b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;
- c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
- d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c.
- e) 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;
- f) 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.

Secondo la Direttiva del Tribunale di Livorno del 16/12/2021, che recepisce le *Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili* redatte dall'ABI, il prezzo a base d'asta è equiparabile al "valore di mercato con assunzione". Detto valore non può essere determinato con una semplice (e senza motivazione) decurtazione percentuale del "valore di mercato" nel mercato libero.

Il Tribunale di Livorno ha quindi dato vita al "Progetto dati immobiliari da aggiudicazioni", per fornire gli strumenti per una corretta valutazione del prezzo a base d'asta.

E' stato in primo luogo esperito un tentativo di determinazione del prezzo a base d'asta con il metodo MCA, assumendo quali comparabili due immobili recentemente trasferiti con procedure esecutive, ritenuti simili all'immobile esaminato.

Non sono stati reperiti nella piattaforma "Procedure.it" comparabili, situati nel capoluogo Livorno, della categoria catastale D/7.

A fronte di tale esito della ricerca, è stata effettuata una nuova indagine riguardante gli immobili appartenenti alla categoria A/2 – residenziale, nella zona “Fascia costiera” nel periodo 1/08/2023 – 19/08/2025.

La determinazione del prezzo a base d’asta dell’intera proprietà è stata pertanto effettuata utilizzando il metodo statistico, con dieci immobili oggetto di esecuzione immobiliare nella città di Livorno, con la maggiore differenza percentuale fra i rapporti Aggiudic./V. mercato e P.b. asta agg/ V. mercato del 94,27% (Allegato 7).

Per quanto sopra si ha:

Intera proprietà

- Prezzo lordo base d’asta € 107.350,38x94,27%	€ 101.199,20
- Debiti condominiali e spese autorizzate	€ 7.598,51
Prezzo netto base d’asta	€ 93.600,69

che si arrotonda a € **93.600,00**.

Livorno, 19 Agosto 2025

L'Esperto

Ing. Riccardo Del Corso

Fascicolo allegati

1. Verbali e dichiarazione dell’occupante;
2. Documentazione fotografica;
3. Visure catastali e planimetrie catastali;
4. Ipoteche
5. Pratiche edilizie
6. Rappresentazione grafica dell’immobile;
7. Prospetto calcolo del valore di stima con il metodo MCA e tabelle OMI.
8. Dichiarazione Amministratore Condominio