

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT.SSA SIMONA CAPURSO



Esecuzione Immobiliare N. 22/2024 R.G.

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

Contro: XXXX XXXX, C.F. XXXXXXXX

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.

INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DEL 19/08/2025 A SEGUITO
DELL'ACCESSO AGLI ATTI PRESSO IL COMUNE DI LIVORNO
DELL'11/09/2025 RELATIVO ALLA DIA PROT. 88154 DEL 27/10/2008

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.

Premessa

La presente relazione integrativa viene redatta poiché, nelle more della elaborazione dei dati raccolti e descritti nella relazione del 19/08/2025 (depositata il 20/08/2025 presso la Cancelleria Telematica – Tribunale di Livorno), è emersa la presenza di una ulteriore pratica edilizia. Considerato che le opere oggetto di denuncia erano pareti interne, allo scopo di non richiedere una proroga dei termini di deposito della relazione, il sottoscritto ha citato al punto 1.5 e A.3.2.2 la DIA 88154/2008 ed ha depositato la relazione entro il tempo assegnato. Con la presente relazione integrativa viene descritto l'intervento edilizio asseverato con la DIA sopra citata e vengono aggiornati i paragrafi interessati (A.2, A.3, A.3.2, A.3.2.1, A.3.2.2, C.3.3, C.3.4, C.3.5, C.4), mantenendo la numerazione originaria.

Poiché è stata ravvisata la necessità di regolarizzare alcune difformità fra la situazione di fatto e quella di diritto, sono state calcolate le relative spese e sono stati aggiornati il valore di stima ed il prezzo a base d'asta netti.

Il Prospetto Riassuntivo viene riportato per intero.

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

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

Periodo dal 12/05/1997 al 14/05/2006	ATTO	ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI					
	A favore	Immobiliare Generale Industriale IGI Srl					
	notaio	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.

1.7 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.

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

Non vi sono cause ostative alla vendita.

1.6 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.

1.7 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	€ -3.600,00
Debiti condominiali	€ -7.598,51
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0,00
Valore di mercato	€ 96.151,87

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 101.199,20
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ -3.600,00
Debiti condominiali	€ -7.598,51
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0,00
Prezzo base d'asta	€ 90.000,69

Che si arrotonda a **€ 90.000,00**

RELAZIONE TECNICA**1 Sommario**

La presente relazione integrativa viene redatta poiché, nelle more della elaborazione dei dati raccolti e descritti nella relazione del 19/08/2025 (depositata il 20/08/2025 presso la Cancelleria Telematica – Tribunale di Livorno), è emersa la presenza di una ulteriore pratica edilizia. Considerato che le opere oggetto di denuncia erano pareti interne, allo scopo di non richiedere una proroga dei termini di deposito della relazione, il sottoscritto ha citato al punto 1.5 e A.3.2.2 la DIA 88154/2008 ed ha depositato la relazione entro il tempo assegnato. Con la presente relazione integrativa viene descritto l'intervento edilizio asseverato con la DIA sopra citata e vengono aggiornati i paragrafi interessati, mantenendo la numerazione originaria.

Poiché è stata ravvisata la necessità di regolarizzare alcune difformità fra la situazione di fatto e quella di diritto, sono state calcolate le relative spese e sono stati aggiornati il valore di stima ed il prezzo a base d'asta netti.

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 XXXXXXXX – Diritto di: Proprietà per 1/1

Unità	Foglio	Part	Sub	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.3.2 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):

- 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.

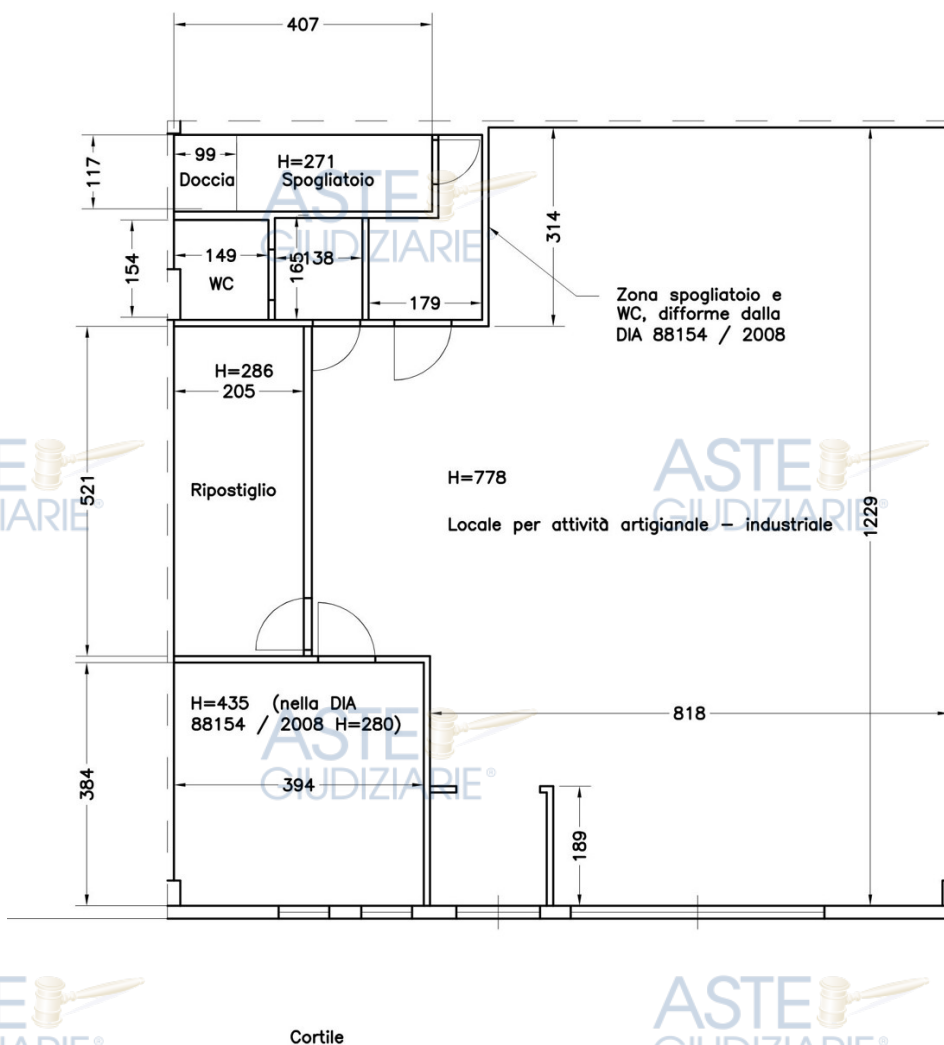
¹ Sono stati realizzati due vani all'interno del più ampio vano ad uso produttivo; sono stati modificati i locali spogliatoio e servizi igienici.

E' stato effettuato un ulteriore accesso agli atti presso il Comune di Livorno, con istanza del 20/08/2025, prot. 111859.

Il sottoscritto ha preso visione della pratica edilizie a presso l'Ufficio Tecnico in data 11/09/2025 (Allegato n. 5):

- DIA Prot. 088154 del 27/10/2008 per la realizzazione di un vano ad uso ufficio di circa mq 17,16; di un locale adibito a ripostiglio; di un nuovo servizio igienico.

Lo stato attuale è il seguente:



A.3.2.1 Inquadramento Urbanistico

La Variante del Piano Strutturale ed il Piano Operativo del Comune di Livorno sono stati approvati con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 173 del 12/12/2024 e Del. CC del 28/07/2025.

L'edificio in oggetto si trova in "Area ricadente all'interno del Territorio Urbanizzato". L'edificio è recente e si trova all'interno dell'UTOE 1 – Porto e sistema logistico produttivo. Il Documento QPN.01 - NN.TT.AA. disciplina gli interventi ammissibili all'art. Art. 113 - *Tessuti a piattaforme produttive-artigianali a bassa-media densità (TP2)*.



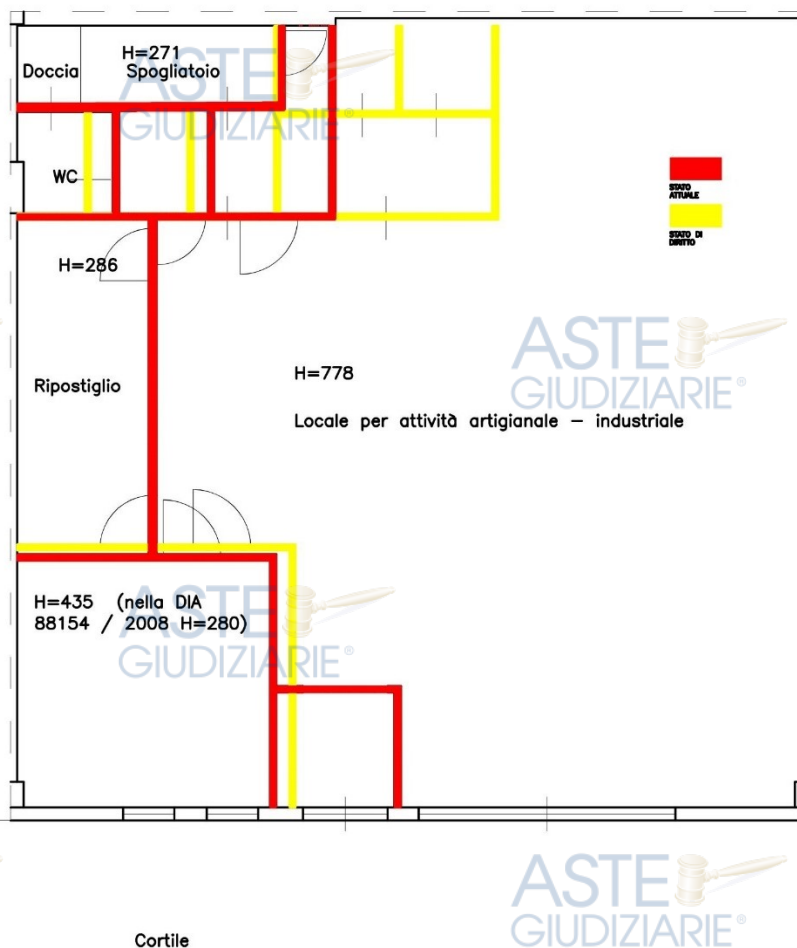
La carta dei vincoli riporta 3 vincoli ricadenti sull'area, come indicato nell'estratto dell'elaborato:



A.3.2.2 Note relative all'eventuale presenza di abusi

L'unità immobiliare, nello stato attuale, presenta delle difformità rispetto allo stato di diritto risultante dalla DIA Prot. 088154 del 27/10/2008. Tali difformità (ved. disegno sottostante) consistono nelle seguenti opere:

- dimensioni leggermente diverse in pianta del vano a sinistra dell'ingresso;
- altezza del soffitto di detto vano maggiore (m 4,35 in luogo di 2,80);
- diversa disposizione dei tramezzi e dei vani della zona spogliatoio e servizi igienici.



(in giallo: Stato di Diritto; in rosso: Stato Attuale)

Considerato che

- le difformità costituiscono un intervento di straordinaria manutenzione, che non comportano modifiche ai prospetti né mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso,
- i tramezzi del vano finestrato sono di altezza maggiore di 1,55m rispetto a quella dichiarata nella DIA 2008; detti tramezzi e quelli degli altri vani non influenzano la risposta strutturale dell'edificio,
- i soffitti di tutti i nuovi locali sono stati indicati nelle tavole della DIA 2008,

la realizzazione delle opere variate rispetto allo stato legittimo della DIA 2008 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. 136 e L.R. 20 agosto 2025, n. 51 - *Semplificazioni in materia edilizia. Adeguamento alla normativa statale di riferimento. Modifiche alla L.R. 65/2014*, un intervento di straordinaria manutenzione, oggi subordinato a CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata), ex art. 136, comma 4.

Pur non influenzando la risposta strutturale dell'edificio, i tramezzi realizzati in variante sono significativi ai fini della sicurezza e/o incolumità delle persone. Devono essere pertanto eseguite le verifiche previste dalle norme NTC 2018 – Par. 7.2.3.

Il progettista dichiara, nella relazione tecnica presentata con la DIA 2008, che è rispettato il rapporto aero/illuminante del nuovo locale.

Ai sensi della L.R. 65/2014, art 136 comma 6, potrà essere presentata al CILA “tardiva”, dietro pagamento della sanzione di € 1.000.

C STIMA DEL BENE**C.3.3 Spese per regolarizzazioni catastali ed urbanistiche**

Lo stato attuale non è conforme allo stato di diritto legittimato dalla DIA Prot. 088154 del 27/10/2008. Detta non conformità può essere rimossa presentando una CILA tardiva e la pratica Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale, con le seguenti spese:

- Spese tecniche per la presentazione della CILA e per le verifiche di cui alle NTC 2018, e della pratica Docfa, comprese contributo integrativo (oltre IVA se dovuta)	€	2 600,00
- Pagamento sanzione ex L.R. 65/2014, art 136 comma 6	€	<u>1 000,00</u>
- Totale spese	€	3 600,00

Detta cifra n 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 per la somma di € 7.598,51 della quale € 6.812,28 per quote scadute.

C.3.5 Valore netto di mercato dell'immobileIntera proprietà

- Valore lordo di mercato	€	107.350,38
- Spese di regolarizzazione	€	3 600,00
- Debiti condominiali e spese autorizzate	€	<u>7.598,51</u>
Valore netto di mercato	€	96.151,87

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:

- a) 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
- Spese di regolarizzazione	€ 3 600,00
- Debiti condominiali e spese autorizzate	€ 7.598,51
Prezzo netto base d’asta	€ 90.000,69

che si arrotonda a € **90.000,00**.

Livorno, 16 Settembre 2025

L'Esperto

Ing. Riccardo Del Corso

Fascicolo allegati

5. Pratiche edilizie
6. Rappresentazione grafica dell’immobile