

TRIBUNALE DI LIVORNO



All'III.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 31/2025

promossa da



(PATROCINANTE AVV. FERA FRANCESCO DEL FORO DI GENOVA)

ASTE GIUDIZIARIE® CONTRO



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Simona Capurso

CUSTODE: Istituto Vendite Giudiziarie

DATA DECRETO DI NOMINA CTU: 26.3.2025

DATA INVIO GIURAMENTO TELEMATICO CTU: 28.3.2025

PROSSIMA UDIENZA EX ART. 569 CPC: 20.11.2025

PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO

1) Immobile: Piena proprietà di un fondo commerciale posto nel Comune di Collesalveti in Via del Commercio n. 6 al piano terreno, composto da un ampio vano suddiviso in cinque spazi commerciali mediante pareti divisorie mobili, e comprendente un blocco costituito da due ripostigli, quattro bagni ed un locale doccia, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 1.600 circa, oltre ad un vano ufficio, ricavato in soppalco sopra al blocco servizi, di mq. 54 circa, ed un piazzale esterno di mq. 1.700 circa. Al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti il bene è individuato nel **Foglio 49 mappale 307 unito al mappale 308**, categoria D/8, rendita catastale € 8.779,77.

2) Valore a Base d'Asta: € 1.178.000,00# - Valore di Mercato € 1.344.000,00# - - Vendita soggetta ad IVA.

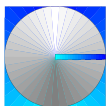
3) Stato di Occupazione: Il bene è parzialmente occupato in forza di un contratto di locazione e di un contratto di affitto di ramo d'azienda, quest'ultimo con non coerente indicazione dello spazio occupato.

4) Abusi Edilizi: il bene è sostanzialmente conforme e liberamente commerciabile.

5) Creditori Iscritti:

Denominazione creditore 1	[REDACTED]
sede	[REDACTED]
codice fiscale	[REDACTED]
Avvocato che lo rappresenta	Avv. Francesco Fera di Genova





Denominazione creditore 2	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	Creditore iscritto non intervenuto

6) Contitolari del diritto espropriato: NESSUNO

7) Creditori sequestranti: NESSUNO

8) Continuità trascrizioni:

Periodo dal	ATTO	ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI				
	A favore di	XXX & C. S.A.S. – COD.FISC. XXX				
13.4.2015	notaio	DI LELLA VITTORIO	data	13.4.2015	repertorio	14484
al	TRASCRIZIONE					
	ATTUALITA' Ufficio	NON TRASCritto	data		n. particolare	

Periodo dal	ATTO	ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI				
	A favore di	XXX & C. S.A.S. – COD.FISC. XXX				
3.11.1998	notaio	CACCETTA ANGELO	data	3.11.1998	repertorio	45191
al	TRASCRIZIONE					
	13.4.2015 Ufficio	LIVORNO	data	13.11.1998	n. particolare	8736

Periodo dal	ATTO	COMPRAVENDITA				
	A favore di	XXX & C. S.A.S. – COD.FISC. XXX				
30.3.1998	notaio	UGO DE CRESCENZO	data	30.3.1998	repertorio	64720
Al	TRASCRIZIONE					
	3.11.1998 Ufficio	LIVORNO	data	7.4.1998	n. particolare	2469

9) Cause Ostative alla Vendita e Diritti di Prelazione: NESSUNA.

9) Coerenza tra diritto pignorato e diritto dell'esecutato:

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

Pag. 2

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d





TRIBUNALE DI LIVORNO



All'III.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 31/2025

promossa da

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE
CONTRO

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

PREMESSA



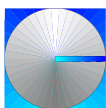
A seguito dell'incarico di Ufficio ricevuto con provvedimento del 26 marzo 2025 dalla Dott.ssa Simona Capurso, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 31/2025 promossa dalla [REDACTED] [REDACTED] (patrocinante Avv. Francesco Fera del Foro di Genova) contro la XXX & C. S.a.s. con sede a XXX (LI) – codice fiscale XXX, il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, Valutatore Europeo Qualificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/15 e Certificato UNI 11558:2014 con il n. ICK/SC002 VIPRO/0288-2018, con studio a Lorenzana in Via L'Annunziata n. 13, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995, il giorno 28 marzo 2025 ha provveduto ad inviare accettazione dell'incarico mediante giuramento telematico alla Cancelleria del Tribunale di Livorno. La procedura veniva rinviata all'udienza del 20 novembre 2025 ore 10.00.

L'accesso agli immobili è stato effettuato alla presenza Dott. XXX (incaricato del Custode Istituto Vendite Giudiziarie) e dell'esecutato in data 13 giugno 2025.

In data 16 maggio 2025 è stata ricevuta copia dell'atto di provenienza dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno. La visione delle pratiche edilizie è stata effettuata presso il Comune di Collesalveti in data 17 giugno 2025. Sono stati inoltre eseguiti ulteriori accertamenti ipotecari e catastali telematici presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno ed in data 30 maggio 2025 è stata ricevuta dalla stessa Agenzia delle Entrate la risposta circa l'esistenza di contratti di locazione riguardanti i beni oggetto di stima.

Pag. 3
Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d





RELAZIONE ASTE GIUDIZIARIE

Quesito Formulato.....	4
Lotto 1 Fondo commerciale in Collesalveti, Via del Commercio n. 6.....	9
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo	9
Accertamento della Proprietà.....	9
Identificazione Catastale e Confini	10
Descrizione della Zona.....	10
Descrizione del Fabbricato.....	10
Descrizione Dei Beni	10
Disponibilità Del Bene.....	11
Oneri Condominiali	13
Corrispondenza con l'Atto di Pignoramento	13
Regime di Tassazione del Trasferimento	13
Altre Precisazioni	13
Iscrizioni e Trascrizioni.....	13
Conformità Urbanistica.....	14
Gravami ed altri Oneri a Carico dell'Acquirente	14
Eventuali Cause Ostantive alla Vendita	15
Valore di Mercato dei Beni	15
Valore a Base d'Asta	17

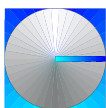
Quesito Formulato

Il G.d.E. ha affidato allo scrivente il seguente incarico:

A. prima di ogni altra attività:

1. a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, Il comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di tra-scrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati e in particolare:
 - a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno tra-scritto un atto di accettazione dell'eredità;
 - b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;
 - c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del





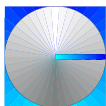
trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;



2. a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari;
3. a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90;
4. all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;
5. alla descrizione dei beni, con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali;
6. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);
7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi

Pag. 5





con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

8. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);

9. a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;

10. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali

domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti

norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistano

abusi, l'esperto fornirà una copia dell'elaborato per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica;

11. Presenziare all'udienza ex art. 569 C.p.C. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti.

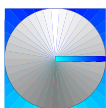
B. REDIGA quindi l'esperto una relazione, provvedendo:

1. all'indicazione e descrizione dei beni (vedasi punti A4 e A5), anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, i

certificati catastali e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la corrispondenza o meno con i dati

indicati nell'atto di pignoramento e specificando, con riferimento alla data della sua trascrizione, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;

2. all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10;



3. a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:

- 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;

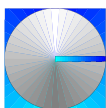
4. a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti;

5. a precisare se:

- a) la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;
- b) il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

6. a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

C. INDICHI l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.



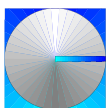
ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO, LIMITI ED ASSUNZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE®

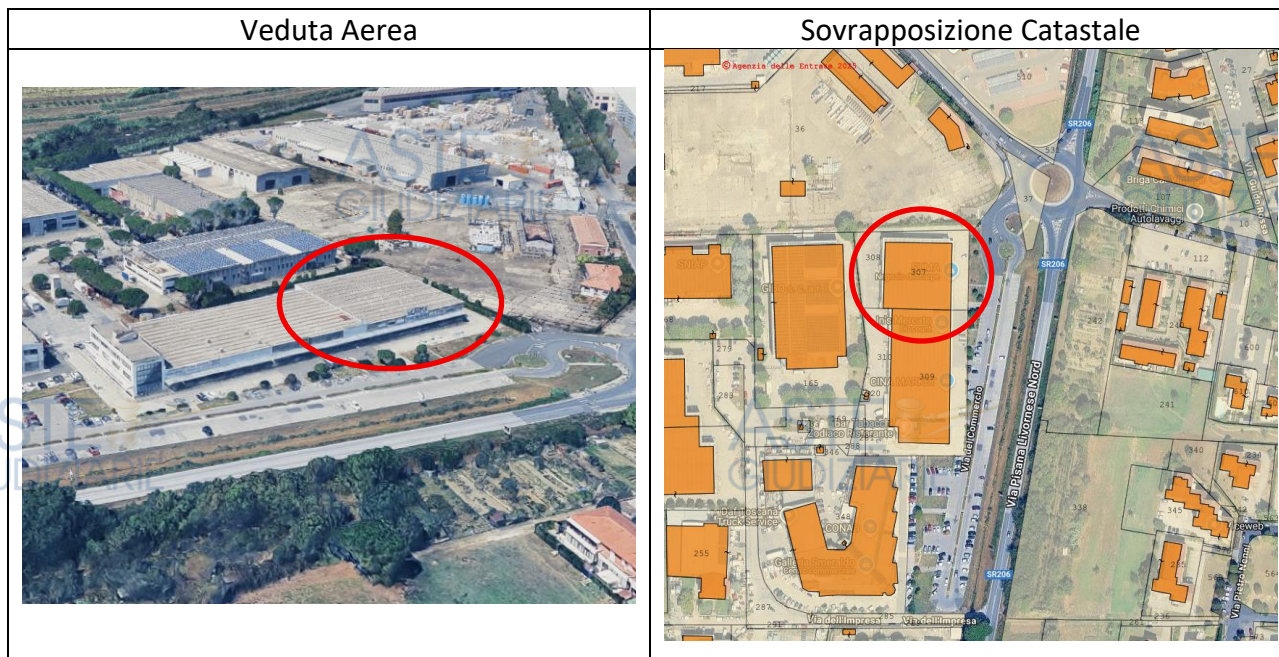
Si procederà a rispondere al quesito formulato con i seguenti limiti ed assunzioni:

- descrizione sommaria del bene, con esonero alla misurazione completa dell'immobile, ed indicazioni di superfici ricavate da elaborati grafici e parzialmente verificate sul posto;
- determinazione del più probabile "Valore di Mercato" dei beni in conformità degli standards di valutazione, da intendersi come "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."
- esonero dal rilevamento dell'inquinamento acustico;
- esonero dalla verifica della presenza di amianto ed altre contaminazioni ambientali;
- esonero dalla verifica della presenza o e/o validità dell'eventuale certificato di prevenzione incendi riferito a parti esclusive e condominiali;
- esonero dalla verifica di conformità, rispondenza o funzionamento della dotazione impiantistica;
- esonero della verifica di idoneità strutturale;
- il giudizio di commerciabilità del bene è dato dallo scrivente sulla base delle norme di Legge in vigore, come esplicitate dalla sentenza della Corte di Cassazione Civile a Sezioni unite n. 8230 del 22.03.2019.



Lotto 1

Fondo commerciale in Collesalveti, Via del Commercio n. 6



DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

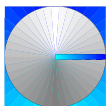
La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. Il sopralluogo è stato effettuato in data 13 giugno 2025, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il bene è pervenuto alla XXX e C. S.a.s., per acquisto fattone dalla XXX S.r.l. con atto rogato dal Notaio Ugo de Crescenzo in data 30.3.1998 rep. 64720 racc. 3552, trascritto a Livorno il 7.4.1998 al part. 2469.

Successivamente, con atto rogato dal Notaio Angelo Caccetta in data 3.11.1998 rep. 45191 trascritto a Livorno il 13.11.1998 part. 8736, la XXX e C. S.a.s. ha mutato denominazione nella XXX & C. S.a.s..

Non risulta trascritto il successivo mutamento di denominazione dalla XXX e C. S.a.s. alla XXX & C. S.a.s. (aventi stesso codice fiscale) che mediante visura storica catastale si rileva derivante dall'atto rogato dal Notaio Vittorio Di Lella in data 13.4.2015 rep. 14484.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

FONDO COMMERCIALE CON PIAZZALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti il bene, intestato alla XXX & C. S.a.s., è così individuato:

- **Foglio 49 mappale 307 unito al mappale 308**, categoria D/8, rendita catastale € 8.779,77.

La planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto in quanto non sono rappresentate le suddivisioni interne all'unità immobiliare.

Confini: Via del Commercio, XXX, XXX S.r.l., XXX S.r.l., salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è posto ai margini del capoluogo Collesalveti, lungo la Strada Regionale 206 "Emilia", in una zona a destinazione commerciale con aree produttive limitrofe. I principali servizi sono presenti nelle vicinanze ed anche i collegamenti stradali sono soddisfacenti.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

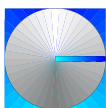
L'immobile oggetto di stima è compreso in un complesso immobiliare che comprende tre ampi fondi commerciali con accessi indipendenti che si sviluppano al solo piano terra, oltre ad una palazzina su tre piani che ospita un fondo commerciale, una banca e unità immobiliari ad uso direzionale. I piazzali esterni, benché afferenti alle singole unità immobiliari, sono adibiti a camminamenti, parcheggio e viabilità a servizio del complesso immobiliare.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di un fondo commerciale posto nel Comune di Collesalveti in Via del Commercio n. 6 al piano terreno, composto da un ampio vano suddiviso in cinque spazi commerciali mediante pareti divisorie mobili, e comprendente un blocco costituito da due ripostigli, quattro bagni ed un locale doccia, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 1.600 circa, oltre ad un vano ufficio, ricavato in soppalco sopra al blocco servizi, di mq. 54 circa, ed un piazzale esterno di mq. 1.700 circa (misure rilevate graficamente ed in parte verificate sul posto).

Costruito a metà degli anni '90, la tipologia del fabbricato è quella tipica di un capannone ed infatti presenta una struttura portante in pilastri e tamponamenti in pannelli di calcestruzzo prefabbricati, con copertura presumibilmente realizzata con tegoli alari ad Y.

La suddivisione interna operata mediante le già menzionate pareti mobili, è costituita da un



ingresso dotato di porte scorrevoli automatizzate, di un corridoio ed un'area di sosta centrali comuni sui quali affacciano gli attuali cinque spazi commerciali (aventi una superficie complessiva di mq. 1.165 circa), e di due vani magazzino. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, in parte sconnessi, gli infissi in alluminio. Sulla parte posteriore del fondo commerciale è posizionato un blocco servizi in muratura su due livelli, costituito al piano terreno da due vani ripostiglio, due antibagni, quattro vani wc (di cui uno per disabili) ed un vano doccia, ed al piano primo, accessibile mediante scala in metallo, si trova un vano ufficio. Il capannone si presenta interamente controsoffittato.

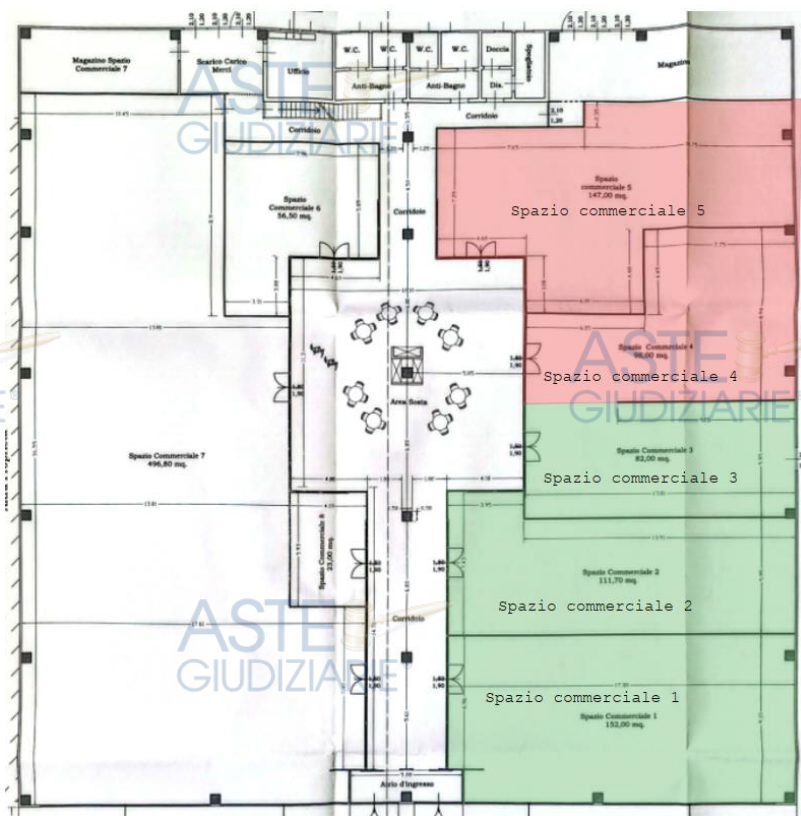
Sono presenti gli impianti di acqua, luce, riscaldamento a pavimento alimentato da quattro caldaie a metano, impianto di climatizzazione, oltre ad anello antincendio comune anche alle altre attività del complesso.

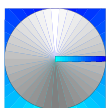
Nel complesso il bene si presenta in normale stato di conservazione ma si rilevano tracce di molteplici infiltrazioni provenienti dalla copertura e, sulla base delle informazioni acquisite sul posto, si segnala che tre delle quattro caldaie a metano non funzionano e che l'impianto di climatizzazione, di vecchia fabbricazione, è scarico di gas ormai non più reperibile e ricaricabile.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è internamente suddiviso mediante pareti mobili a mezza altezza in molteplici spazi commerciali, i quali sono parzialmente occupati da due soggetti:

Gli spazi commerciali individuati dai numeri 1, 2 e 3 (colorati in verde nella figura) sono occupati dalla XXX S.r.l.s.. Risulta presente un contratto di locazione stipulato l'8.8.2024 avente decorrenza dall'1.8.2024 fino al 31.7.2030, registrato a Pontedera in data 23.10.2024 al n. 3755 serie 3T, ad un canone annuo di € 30.000,00. **Si precisa che dalla lettura del contratto di locazione non si rileva l'indicazione degli spazi commerciali oggetto di concessione in uso e neanche è**





presente una planimetria che li identifichi. Nella descrizione dell'immobile è indicata solo l'identificazione catastale dell'intera unità immobiliare, senza menzione alcuna al fatto che questa sia locata parzialmente.

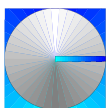
Gli spazi commerciali individuati dai numeri 4 e 5 (colorati in rosso nella figura) sono occupati alla XXX S.r.l., ma gli atti reperiti indicano come oggetto di affitto lo spazio commerciale individuato dal numero 1. Esiste un primo contratto di affitto di ramo di azienda a rogito Notaio Maria Antonietta Denaro del 26.9.2012 rep. 30199 racc. 5861 registrato a Pontedera il 27.9.2012 al n. 3187 serie 1T, con il quale la XXX & C. S.a.s. concedeva in affitto alla XXX S.r.l. il ramo di azienda avente ad oggetto l'attività di commercio al dettaglio di prodotti per la pulizia. L'affitto avveniva ad un canone di € 3.040,00 mensili più Iva (ora rivalutati in €4.481,95) che comprendeva l'utilizzo dello Spazio Commerciale 1 con le relative attrezzature (scaffalatura), nonché le spese per illuminazione generale, riscaldamento, climatizzazione, acqua e tassa smaltimento rifiuti. Successivamente, con atto rogato dal Notaio Marzio Villari in data 23.5.2016 rep. 58581 racc. 16708 registrato a Viareggio il 25.5.2016 al n. 2499 serie 1T, la XXX S.r.l. vendeva e trasferiva alla XXX S.r.l. il ramo di azienda. **Si rileva pertanto una avvenuta modifica di occupazione degli spazi commerciali senza alcun titolo documentato.**

Si segnala inoltre che la risposta ricevuta dall'Agenzia delle Entrate in data 30.5.2025 circa l'esistenza di contratti di affitto o locazione riporta un errore relativo all'indicazione delle date di decorrenza e registrazione del contratto di locazione, e non cita la registrazione del contratto di affitto di azienda. I dati citati nella presente sono stati ricavati mediante la produzione dei contratti da parte della società esecutata.

Agli effetti dell'art. 2923 del Codice Civile, III comma, il sottoscritto, preso atto delle caratteristiche oggettive del bene, della sua ubicazione e del suo stato di conservazione, in virtù delle ricerche di mercato effettuate sulla base di annunci con proposte di affitto, confrontate anche con la Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, ha potuto rilevare che il prezzo medio mensile a metro quadrato per le locazioni commerciali nel Comune di Collesalveti si aggira intorno a 5,00 €/mq/mese. I due contratti esistenti, benché di tipologia diversa tra loro, superano entrambi ampiamente detta cifra e quindi gli stessi, dal punto di vista degli importi pattuiti, possono ritenersi opponibili all'acquirente in quanto avente canoni non inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo.

Si richiama però l'attenzione alle incoerenti occupazioni, precedentemente indicate, effettuate in difformità ai contratti registrati e si rimanda quindi ad una verifica della loro validità.

Pag. 12



ONERI CONDOMINIALI

Il bene non è compreso in un condominio amministrato e pertanto non risultano in essere quote condominiali arretrate da pagare.

CORRISPONDENZA CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati catastali indicati nella trascrizione dell'atto di pignoramento individuano precisamente il bene oggetto di esecuzione.

REGIME DI TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO

Trasferimento soggetto ad Iva.

ALTRE PRECISAZIONI

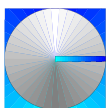
L'immobile ricade nella categoria di immobili per i quali non è possibile usufruire delle agevolazioni prima casa da parte dell'acquirente.

Nel caso della procedura in oggetto non vi sono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al D.lgs. 122/2005.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Livorno con i repertori aggiornati al 19.9.2025, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 7.4.1998 PART. 2469** a favore della XXX e C. S.a.s. contro la XXX S.r.l.;
- **TRASCRIZIONE DI MUTAMENTO DENOMINAZIONE DEL 13.11.1998 PART. 8736** a favore della XXX & C. S.a.s. contro la XXX e C. S.a.s.;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 1.2.2011 PART. 336** a favore della [REDACTED] contro la XXX & C. S.a.s., per sicurezza della complessiva somma di € 3.200.000,00;
- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 3.3.2025 PART. 2342** a favore [REDACTED] contro XXX & C. S.a.s..



CONFORMITÀ URBANISTICA

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Collesalveti è emerso che i beni pignorati sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 93/00195 del 22.9.1993 (pratica n. 1993/0114) per costruzione edificio commerciale;
- Concessione edilizia n. 94/00121 del 7.7.1994 (pratica n. 1993/0530) per variante in corso d'opera alle concessioni edilizie n. 195/93 e 187/93;
- Concessione edilizia n. 95/00010 del 31.3.1995 (pratica n. 1995/0054) per variante in corso d'opera alla pratica n. 530/93;
- Permesso d'uso n. 32 del 6.12.1994;
- D.I.A. n. 134/11 prot. 4680 del 24.3.2011 per manutenzione straordinaria per modifiche interne (realizzazione della suddivisione in spazi commerciali) ed ai prospetti, con Variante finale prot. 14733 del 23.9.2011.

Dal confronto tra lo stato legittimo e lo stato dei luoghi accertato, si rilevano alcune difformità interne consistenti nell'avvenuta rimozione e rimontaggio in altre posizioni di alcune porzioni delle pareti divisorie, con conseguente modifica alla suddivisione degli spazi commerciali. Trattasi di modifiche attuate quindi mediante il semplice spostamento di pareti mobili che non raggiungono il soffitto e pertanto non strutturali ed urbanisticamente non rilevanti.

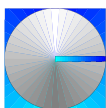
Ai sensi del Piano Operativo adottato dal Comune di Collesalveti ricade nel Morfotipo Urbano "TPS2 a piattaforme produttiva - commerciali - direzionali" di cui alla parte 4ª, Titolo 1, art. 47 delle [Norme Tecniche di Attuazione](#).

Sulla base degli accertamenti eseguiti il bene risulta sostanzialmente conforme e commerciabile.

GRAVAMI ED ALTRI ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano presenti formalità ipotecarie che resteranno a carico dell'acquirente successivamente all'aggiudicazione ed all'emissione del decreto di trasferimento.





EVENTUALI CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Non si rilevano cause ostative alla vendita.



VALORE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole¹.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il “principio dell’ordinarietà”² ed il “principio dello scopo”³.

Il primo si fonda su tre criteri: statistico⁴, giuridico⁵ ed economico⁶.

Quest’ultimo consiste nella verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and best use*) che il bene presenta nell’uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni; tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

Nel caso in esame la verifica dell’HBU non è stata effettuata per i limiti imposti nello svolgimento dell’incarico.

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato⁷, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*⁸, quello *finanziario*⁹ e quello dei *costi*¹⁰, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti, un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all’immobile in esame.

¹ International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

³ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

⁴ Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

⁵ Il valore si basa sulle norme legali;

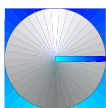
⁶ La stima si basa sul “valore atteso” che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d’uso e della probabilità del loro verificarsi;

⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

⁸ Sales comparison approach;

⁹ Income capitalisation approach;

¹⁰ Cost approach;



Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

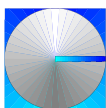
Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame, non avendo rinvenuto atti di compravendita di immobili simili, ma essendo in possesso di un contratto di locazione parziale dell'immobile da stimare, si ritiene opportuno utilizzare il metodo finanziario della capitalizzazione diretta.

Come già detto, l'immobile è parzialmente occupato, in parte in forza di contratto di locazione ed in parte in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda. Quest'ultimo contratto però non potrà essere utilizzato per le nostre finalità in quanto il canone pattuito comprende anche i consumi delle utenze. Il canone di locazione esistente interessa una porzione di negozio per mq. 345,7 ad un canone mensile di € 2.500,00, ovvero €/mq. 7,23 al mese. Tale cifra risulta essere superiore alla media dei correnti canoni di locazioni dei fondi commerciali, le cui quotazioni medie si aggirano intorno ad €/mq. 5,00 mensili:

Negozzi		
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 4,22	Euro 5,00	Euro 5,78



Il maggior valore si può presumibilmente ricercare nella posizione del bene oggetto di stima, che gode sicuramente di ampia visibilità ed è posizionato nella zona commerciale principale del Comune di Collesalveti, ed anche dei servizi comuni di cui ciascuno spazio commerciale gode.

Rilevando quotazioni medie di vendita per i locali commerciali pari ad €/mq. 961,00, possiamo ricavare un saggio di capitalizzazione lordo del 6,24%:

Negozii		
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 811	Euro 961	Euro 1.111

Nel nostro caso appare quindi opportuno considerare il calcolo della locazione da capitalizzare sulla sola superficie degli spazi commerciali (mq. 1.165), considerando però un canone mensile di €/mq. 6,00 per tener conto delle problematiche dell'immobile relative a alle infiltrazioni dalla copertura (concentrate principalmente nelle porzioni inutilizzate) ed alla necessaria sostituzione delle caldaie non funzionanti e delle macchine per la climatizzazione non più riparabili.

Applicando il metodo della capitalizzazione diretta avremo:

$$\frac{\text{mq.1.165} \times \text{€/mq} \times \text{mese } 6,00 \times 12 \text{ mesi}}{6,24\%} = \text{€ } 1.344.230,00$$

Pag. 17

Valore di Mercato Arrotondato € 1.344.000,00

(diconsi Euro unmilionetrecentoquarantaquattromila/00).

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante procedimento finanziario è da considerarsi a corpo e non a misura, pertanto, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568 comma II del c.p.c. e solo per tale fine, si determina un valore di €/mq. 762,77 in relazione alla superficie commerciale di mq. 1.762.

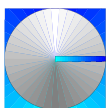
VALORE A BASE D'ASTA

Trattandosi di vendita giudiziaria si procederà anche alla determina-zione del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta.

Infatti, uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima" che, come si è visto, in questo caso è duplice.

"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad





un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...".

Ed infatti "...il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato".

È chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta, cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera con-trattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro un termine perentorio versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che qualora non si possa usufruire di mutuo per finanziare l'acquisto, si deve nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

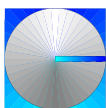
Anche gli standard internazionali di valutazione definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende "...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"

Lo stesso concetto, che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia, è espresso anche dagli altri standard, seppur con parole leggermente diverse.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all'uso e





applicazione di principi diversi da quelli del valore di mercato.

Contrariamente al passato, negli aggiornamenti degli EVS e del CVI, tra i valori diversi non figura più la vendita forzata; solo le Linee Guida ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di mercato anche il valore di vendita forzata, specificando però che non costituisce una base di valore.

Gli EVS 2016 fanno riferimento al valore di vendita forzata nelle note illustrative riguardanti "La valutazione ai fini del credito", ma in termini generici.

Nell'ultima edizione il CVI ha modificato la definizione del valore di vendita forzata riprendendo in sostanza quella degli IVS, specificando che "... il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato..." ma dipende "...dalla natura della pressione operata sul venditore..." ed aggiunge che "...il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente,..." concludendo che "...la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento".

In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

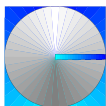
Considerando dunque che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile, possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nel caso in esame si possono assumere, con riferimento comunque al primo incanto, i seguenti parametri:

- intervallo tra data stima e aggiudicazione = 6 mesi
- intervallo tra data di aggiudicazione ed emissione decreto = 3 mesi
- intervallo tra decreto e disponibilità del bene = 0 mesi (*si considera a zero l'incidenza per locazione in quanto trattasi di immobile commerciale*)

in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si assume altresì:

- previsione saggio variazione prezzi di mercato = -2,00% (in calo)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,053%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 4,371%
- rischio per assenza di garanzie postume o vizi occulti = 10%



Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative causate dalla vendita forzata, al valore di mercato dovremo applicare una percentuale di abbattimento del 12,32%. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

VALORE A BASE D'ASTA

$$€ 1.344.000,00 \times (1 - 0,1232) = € 1.178.392,35$$

ed in cifra tonda € 1.178.000,00

(diconsi Euro unmilione centosettantottomila/00).

Lorenzana, 18 ottobre 2025

Il Tecnico

Geom. Gianluca Catarzi

Allegati:

- Tabelle di calcolo deprezzamento base d'asta;
- Documentazione fotografica;
- Visure e planimetrie catastali;
- Schema stato dei luoghi rilevato;
- Copia documentazione urbanistica;
- Esito ricerca contratti locazione Agenzia Entrate;
- Copia contratto di locazione;
- Copia contratto di affitto ramo d'azienda;
- Copia contratto di cessione ramo d'azienda;
- Ricevute di invio perizia alle parti.



DESTINAZIONE:	COMMERCIALE	
Valore di Mercato	€ 1.344.000,00	LOTTO UNICO
Saggio Capitalizzazione Annuo	6,244% *	
Incidenza Area	25,00%	
ANALISI ESTIMATIVA		
% annua	mesi	
Variazione mercato	-2,000%	6 € 13.564,80
Mancato guadagno	3,053%	3 € 10.117,28
Mancato reddito **	4,371%	0 € -
Quota ammortamento	1,000%	9 € 7.525,57
Rischio assunto	10,000%	€ 134.400,00
<i>totale deprezzamenti</i>		€ 165.607,65
Ribasso		12,32%
Detrazioni per Spese e Oneri	€	
Valore di mercato ridotto	€	1.178.392,35
PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO	€	1.178.000,00

DATI MEDI OMI/BORSINO IMMOBILIARE

	Val. Mercato €/mq	Val. Locazione €/mq x mese
SAGGIO FRUTTUOSITA' MEDIO	6,24%	€ 961,00
	€	€ 5,00

intervallo data stima e aggiudicazione

[intervallo tra aggiudicazione e DT \(Rendistato settembre 2025\)](#)

intervallo tra DT e presa in possesso (nel residenziale incide se libero o occupato)

intervallo tra stima e presa in possesso ***

valore assoluto (rischio da valutare secondo la destinazione e vetustà)

* saggio fruttuosità OMI/Borsino Immobiliare (media)

**il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7

*** la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorpondo il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area

GRAFICO 1

ANALISI FINANZIARA DELLE SPESE E MANCATI GUADAGNI NEL TEMPO (MESI DALLA DATA DI STIMA)

(valori scontati al momento della stima)

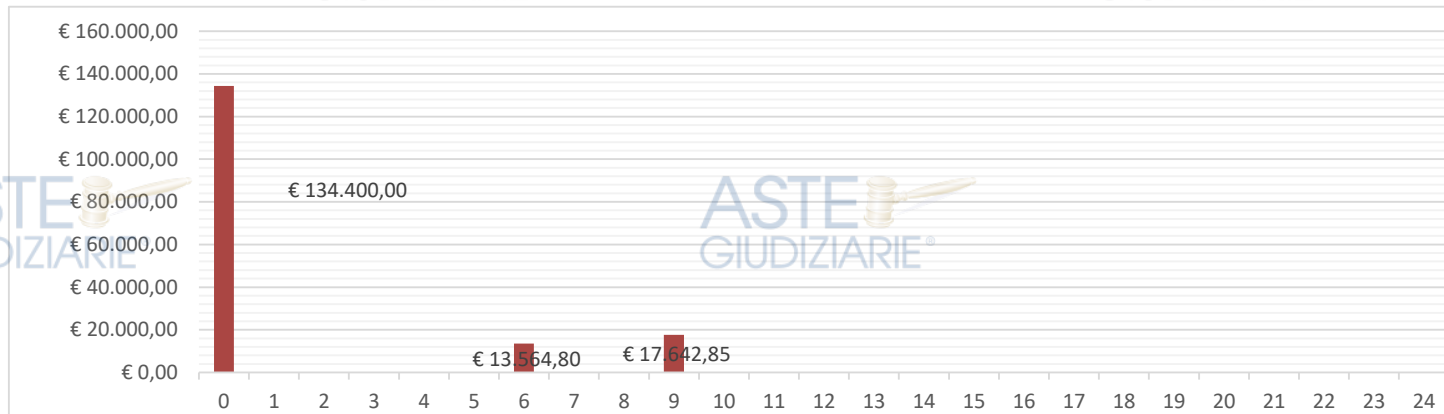
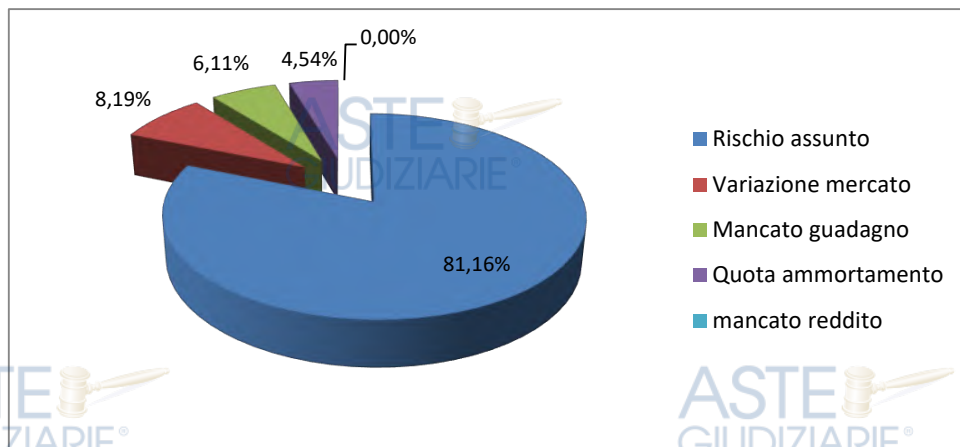


GRAFICO 2

ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI

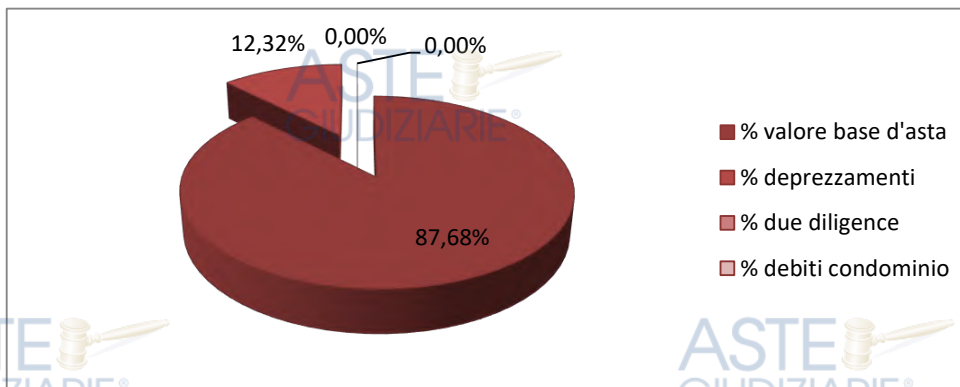


Dati assoluti grafico 2

Rischio assunto	€	134.400,00
Variazione mercato	€	13.564,80
Mancato guadagno	€	10.117,28
Quota ammortamento	€	7.525,57
mancato reddito	€	-

GRAFICO 3

ANALISI DEL PREZZO BASE D'ASTA DEFINITIVO IN TERMINI PERCENTUALI RISPETTO AL VALORE DI MERCATO



Dati assoluti grafico 3

valore mercato	€	1.344.000,00
valore deprezzamenti	€	165.607,65
# spese due diligence	€	-
Arretrati condominiali	€	-
base d'asta	€	1.178.392,35

= si intendono spese per regolarizzazione catastale, spese per regolarizzazione edilizia e/o messa in pristino

N.B.: eventuali lievi divergenze con le cifre indicate in perizia sono dovute all'arrotondamento.