



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Alessio Pollice
Via dei Pelaghi 98
57124 Livorno
P.IVA 01335520498
C.F. PLL LSS 69H17 E625W



Livorno, li 29 maggio 2026



TRIBUNALE di LIVORNO

UFFICIO ESECUZIONI

ESECUZIONE N° 67/2025



G.E. : DOTT. PINNA ELISA



Oggetto : Esecuzione immobiliare



Promossa da



Contro



LOTTO 2

NOTA DEL CTU DI DEPOSITO RELAZIONE DEFINITIVA



ESPERTO ESTIMATORE INCARICATO :

DOTT. ING. ALESSIO POLLICE



Udienza successiva : 02/07/2026



ASTE
GIUDIZIARIE®

Ill.mo Sig. Giudice,

ASTE
GIUDIZIARIE®

la presente nota per comunicare che dopo aver ravvisato la presenza di refusi nella relazione già depositata in Cancelleria Telematica per il Lotto 2, lo scrivente ha provveduto a rettificare tali refusi, redigendo pertanto la presente Relazione di Stima Definitiva, comprensiva di allegati, la quale deve intendersi in sostituzione della precedente già depositata.

Distinti Saluti,

Ing. Alessio Pollice

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Alessio Pollice
Via dei Pelaghi 98
57124 Livorno
P.IVA 01335520498
C.F. PLL LSS 69H17 E625W

ASTE
GIUDIZIARIE®
Livorno, li 29 maggio 2026

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE di LIVORNO
UFFICIO ESECUZIONI
ESECUZIONE N° 67/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E. : DOTT. PINNA ELISA

Oggetto : Esecuzione immobiliare

Promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
.....
Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

RELAZIONE DEFINITIVA ESPERTO STIMATORE

a seguito di rettifica di refusi
contenuti nella perizia del Lotto 2 già depositata

ESPERTO ESTIMATORE INCARICATO :

DOTT. ING. ALESSIO POLLICE

Udienza successiva : 02/07/2026

3

Firmato Da: ALESSIO POLLICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 10d47afec8a59bab633c5d2146da8c0f



Il sottoscritto Dott. Ing. Alessio Pollice con studio in Livorno, Via dei Pelaghi n. 98, nominato Esperto estimatore dal Giudice dott. Elisa Pinna per l'esecuzione in oggetto specificata, nell'udienza del 09 ottobre 2025, riferisce alla S.V. Ill.ma quanto segue :



LOTTO N°2

di Immobile ad uso :

Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

100/100 proprietà



Ubicato nel Comune di Livorno (LI)

Via PADRE NICOLA MAGRI 7A - 7B

piano terra : immobile D/8

Esecutato :



- proprietà 1/1





1) CONTINUITA' TRASCRIZIONI: regolare

Relativamente alla particella 670 Subalterno 629 del Foglio 11 di Livorno

periodo		formalità		soggetti a favore			soggetti contro			
dal	al	n°p art	data	nominativo	qu ota	regime	nominativo	qu ota	regi me	oggetto
31/1 0/20 02	31/0 7/20 15	10 90 5	05/1 1/20 02		1/1	Proprietà		1/1 2		
								1/2	Prop rietà	compra vendita
								5/1 2		
31/0 7/20 15	oggi	74 50	13/0 8/20 15		1/1	Proprietà		1/1	Prop rietà	Cession e di pigioni

Relativamente alla particella 670 Subalterno 628 del Foglio 11 di Livorno

periodo		formalità		soggetti a favore			soggetti contro			
dal	al	n°p art	data	nominativo	qu ota	regime	nominativo	qu ota	regi me	oggetto
31/1 0/20 02	oggi	10 90 5	05/1 1/20 02		1/1	Proprietà		1/1 2		
								1/2	Prop rietà	compra vendita
								5/1 2		

2) ESISTENZA DI ABUSI EDILIZI : si

3) CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA: nessuna

4) VALORE DI STIMA: **€ 364.000,00 a base d'asta**; valore di mercato **€ 457.060,00** ;

valore di mercato effettivo (detratte le somme per la regolarizzazione catastale/urbanistica e ed il debito condominiale) = **€ 404.776,00**

5) DESCRIZIONE SOMMARIA E DATI CATASTALI:

Trattasi di immobile **ad uso Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni**, posto al piano terra di fabbricato di numero 3 piani fuori terra, prospiciente la Via Padre Nicola Magri , Comune di Livorno (Li), così formato :

Piano terra : locale **ad uso Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni**

Dati catastali:

Catasto Fabbricati, Fg 11, Part 670, Sub. 628, cat. D/8 Rendita : € 4.830,00

Catasto Fabbricati, Fg 11, Part 670, Sub. 629, cat. D/8 Rendita : € 1.490,00

Corte esclusiva : bene comune non censibile : Fg 11, Part 670, Sub. 630 (**Nota : la corte a comune non risulta indicata nel pignoramento in quanto bene comune non censibile – ma risulta comunque indicato il pignoramento della precedente individuazione catastale, Fg 11, Part 670, Sub. 606, dalla quale hanno avuto origine i sub 628,629 e 630, la quale comprendeva anche la corte a comune di cui al sub 630**)

6) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE :

Attualmente l'immobile risulta occupato dalla società esecutata, come risulta anche dalla prima relazione del Custode incaricato ed anche dall'ultima redatta.

L'Agenzia delle Entrate di Livorno ha comunicato che relativamente all'immobile in questione ed in particolare relativamente al sub 629, risulta in corso un contratto di locazione – n. 2069 – del 2022 – serie 3T.

Canone annuo di locazione € 10.200,00 + IVA + quota condominiale di € 50,00 (comprehensive delle utenze di acqua, luce e condominio, ed escluso tassa TARI)

Inizio locazione 01/06/2022



Fine locazione 31/05/2028

Rivalutazione ISTAT canone di locazione : a partire dal 01/09/2023 – 75% della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT nell'anno precedente.



Come però rilevato dalla società incaricata come Custode, si veda verbale di sopralluogo effettuato dalla stessa ed allegato alla presente, la proprietà dichiara che il suddetto contratto è stato risolto e quindi non più in essere.



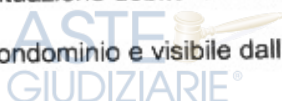
Non risultano pertanto contratti di locazione opponibili alla procedura.



7) SITUAZIONE CONDOMINIALE

L'immobile risulta costituito in condominio.

Attualmente risulta una situazione debitoria condominiale di € 2.283,54, come dichiarato dall'Amministratore del condominio e visibile dall'estratto conto allegato.



SOMMARIO:



- a) Descrizione del bene pignorato;
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Precisazione sul tipo di vendita e D.Lgs 122/05;
- g) Descrizione del metodo di stima adottato;
- h) Determinazione del valore del bene immobile;
- i) Considerazioni sulla possibilità di divisione dei beni





a) **Descrizione del bene**

L'immobile oggetto di stima consiste in una **unità ad uso Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni**, sita al piano terra e piano primo con accesso non diretto dalla pubblica via, ma attraverso una corte comune tra il civico 7A e 7B di un fabbricato, sita in zona semi-periferica (v. allegata ubicazione e fotografie). All'unità commerciale con destinazione D/8 non si accede direttamente dalla pubblica via Padre Nicola Magri, ma attraverso una corte comune tra il 7A ed il 7B.

Eseguito il sopralluogo presso l'unità in oggetto, andiamo a descrivere il bene medesimo tramite il rilievo metrico/fotografico eseguito in sito e la documentazione cartacea disponibile.

Per l'identificazione planimetrica delle unità e dei loro locali interni si faccia riferimento all'elaborato planimetrico riportato in allegato (vedi Pianta Stato di Fatto).

L'unità risulta di fatto composta da

vani ad uso fondo commerciale a piano terra per un totale netto di mq 815,81 :

di cui :

a piano terra

- n°3 locali ad uso magazzino a piano terra di superficie netta globale di 68.80 mq
- n° 2 locali adibiti a zona lavorazione si superficie netta globale di mq 426.
- n° 4 locali ad uso wc di superficie netta globale di mq 5.75.
- n° 2 locale ad uso anti-bagno di superficie netta globale di mq 7.57.
- n° 2 locali ad uso disimpegno di superficie netta globale di mq 30
- n° 1 locale ad uso zona di esposizione di superficie netta di mq 80

a piano primo

- n° 2 locale di superficie netta globale di mq 44
- n° 1 locale di superficie netta di mq 16
- n° 2 locale ad uso anti-bagno di superficie netta globale di mq 6.6.



- n° 3 locali ad uso wc di superficie netta globale di mq 4,09.
- n° 1 soppalco di superficie netta di mq 127.

Inoltre è presente una corte esterna di superficie netta di circa 180 mq

La superficie commerciale dell'immobile (al lordo dei muri esterni), è di 835 mq, come da tabella sottostante ,

LOCALE	SUPERFICIE IN MQ	Coeff. di TRASFORMAZIONE	SUPERFICIE EQUIVALENTE AL D/8
PIANO TERRA	660 MQ	1,00	660 MQ
PIANO PRIMO wc soppalco piano primo	93,5 MQ	1,00	93,5 MQ
SOPPALCO piano primo	127 MQ	0,5	63,5 MQ
PIAZZALL ESTERNO	180 MQ	0,10	18 MQ
TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE AL D/8			835 MQ

Di seguito la pianta dello stato di fatto dell'immobile ad uso commerciale a seguito di rilievo eseguito :

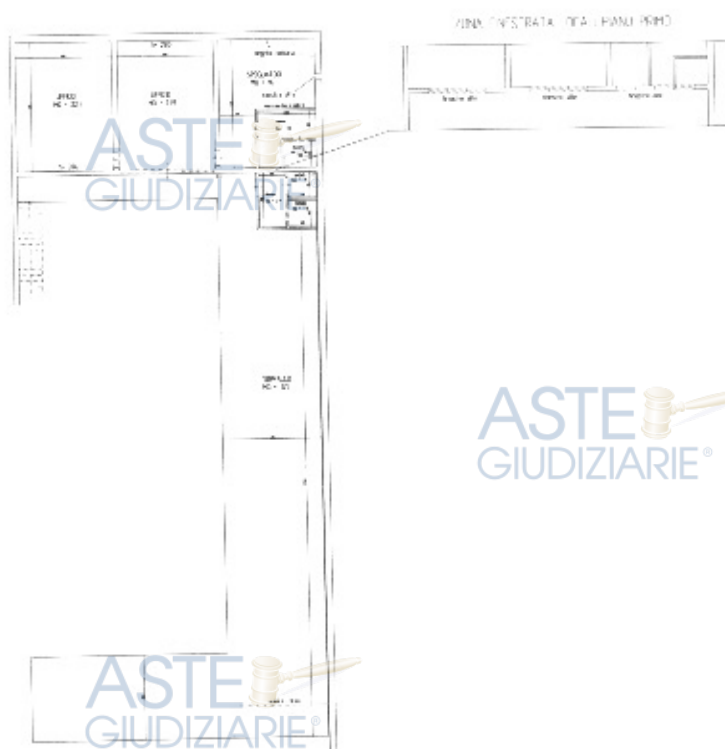
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ed in particolare si ha, ingrandendo lo stato di fatto soprastante :

PANNA STATE DI FANTO PRIMO PRIMO - PRIMO SUPERLICO
- SOSTANZIAMENTE ALLA STESSA GUIDA -



A riguardo delle dotazioni tecnologiche, l'immobile ad uso commerciale (D/8), risulta munito delle dotazioni tecnologiche minime (elettriche e sanitarie). Non sono state fornite le certificazioni degli impianti.

La struttura del fabbricato è mista muratura - c.a., con muri perimetrali in laterizio, mentre la pavimentazione interna del capannone è rappresentata, sia a piano terra che a piano primo da pavimento in gres in mediocre stato di manutenzione, mentre la zona esposizione del piano terra del sub 628 risulta avere il parquet, le pareti sono ad intonaco tinteggiate destanti mediocre stato manutentivo, il pavimento dei bagni e dei rivestimenti sono in gres, destanti in mediocre stato manutentivo.

I bagni risultano completi di sanitari e rivestimenti.

- Nel complesso il fondo commerciale a piano terra può ritenersi in condizioni igienico-sanitarie appena sufficienti ed in alcuni casi mediocri.

- All'interno dell'immobile sono presenti punti con infiltrazioni dalla copertura
- C'è una parte del soppalco in acciaio, sul lato nord, che risulta puntellata.
- Sono presenti alcuni punti nei quali è degradato il c.a.
- La copertura della zona di lavorazione principale è costituita da una copertura a volta con catene strutturali a vista.
- La superficie utile netta del fondo a piano terra/piano primo è di circa 815,81 mq

La superficie commerciale complessiva, valutando la presenza di murature esterne e tramezzature, e valutando le superfici equivalenti per come precedentemente individuate in tabella, risulta pari a circa 835 mq.

Confini:

l'immobile ad uso commerciale risulta confinante con :

Nord : altra unità immobiliare

Est : altra unità immobiliare

Ovest : altra unità immobiliare

Sud : corte esclusiva e successivamente la via Magri

Dati catastali:

Comune di Livorno :

Dati catastali:

Catasto Fabbricati, Fg 11, Part 670, Sub. 628, cat. D/8 Rendita : € 4.830,00

Catasto Fabbricati, Fg 11, Part 670, Sub. 629, cat. D/8 Rendita : € 1.490,00

Corte esclusiva : bene comune non censibile : Fg 11, Part 670, Sub. 630 **(Nota : la corte a comune non risulta indicata nel pignoramento in quanto bene comune non censibile, ma comunque già incluso nel precedente sub 606 oggetto di pignoramento)**



c) Descrizione catastale:

Il bene in oggetto è censito attualmente al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al :

Foglio 11 del Comune di Livorno, ed in particolare:

Part 670, Sub. 628, cat. D/8 Rendita : € 4.830,00

Part 670, Sub. 629, cat. D/8 Rendita : € 1.490,00

Corte esclusiva : bene comune non censibile : Part 670, Sub. 630 (**Nota : la corte a comune non risulta indicata nel pignoramento in quanto bene comune non censibile, ma comunque già incluso nel precedente sub 606 oggetto di pignoramento**)

di seguito la pianta catastale più recente del fondo commerciale,



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE
tema pianimetria
del: 23/10/2025 - 9

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



La **planimetria catastale del bene**, disponibile presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegata pianta catastale attuale sub 628-629), risulta non conforme allo stato di fatto, in quanto :

- Sono presenti pareti che delimitano il disimpegno a piano terra e pareti che delimitano una cabina per prove vestiti.
- È presente un controsoffitto nella zona esposizione al piano terra
- Le altezze dei locali risultano difformi
- Risulta rimossa una parete a piano terra
- Non risulta indicata una finestra lato ovest
- A piano primo è presente un angolo cottura nello spogliatoio
- Non risultano indicate una serie di finestre poste in alto negli uffici e spogliatoio
- Lo spessore di alcuni muri non risulta conforme
- Non risultano indicate due finestre a piano primo
- La scala da piano terra a piano primo risulta difforme

Si riporta di seguito lo stato di fatto con evidenziate le difformità catastali :

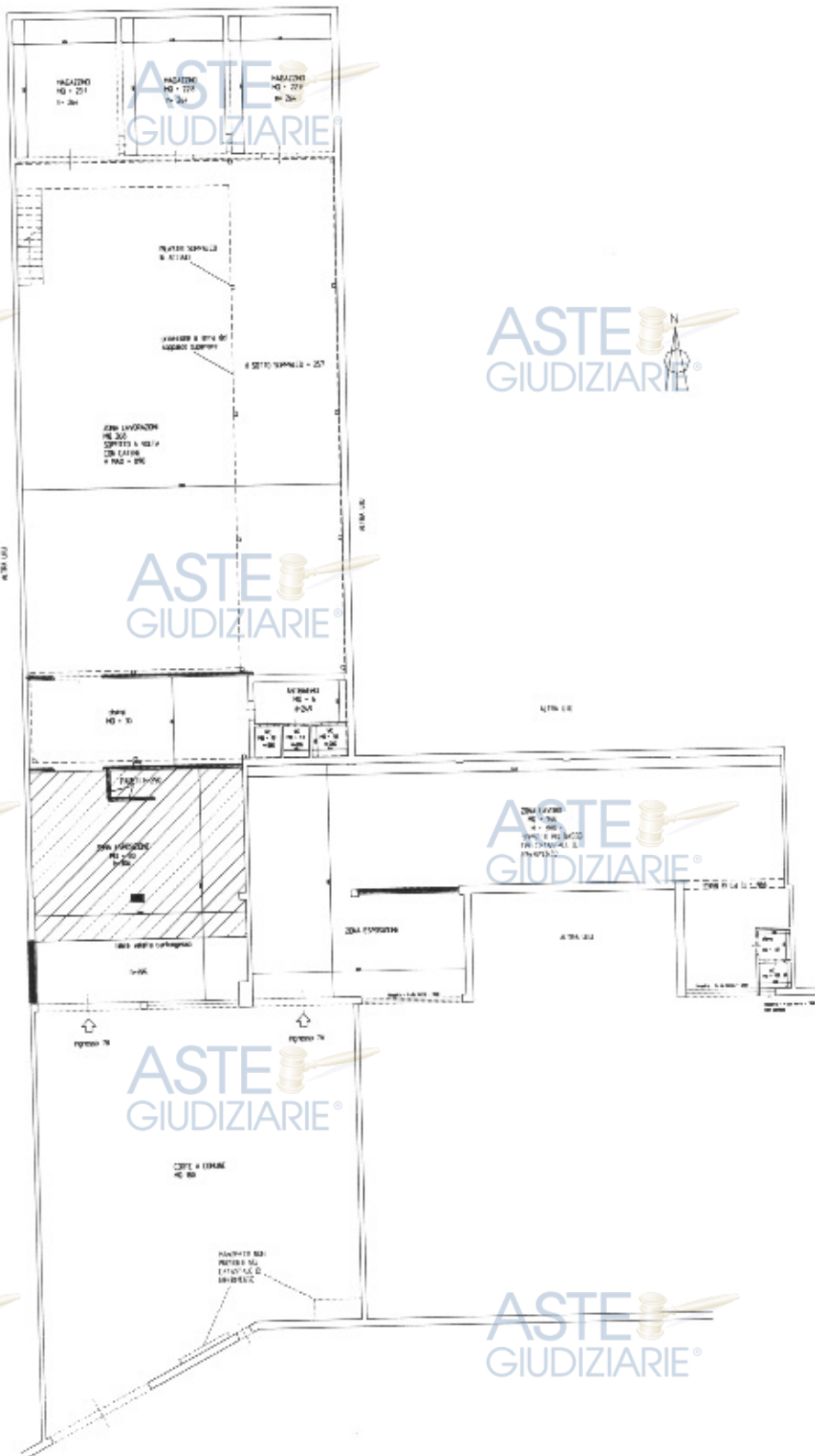


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PRINCIPAL DIFFERENZA' RISPETTO AL CATASTALE ATTUALE
MANO TERRA

ALTRA 2/2



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



Pertanto, alla luce di quanto sopra, il fondo deve essere considerato, **catastalmente non conforme**.



L'intestazione catastale del bene in esame risulta corretta, ovvero a nome
(proprietà 1/1).



d) Descrizione urbanistica:



L'unità immobiliare risulta facente parte di fabbricato prospiciente la via Magri, in Livorno,



Il quale risulta inserito nella zona TP3 - Tessuti a piattaforme produttive-artigianali a media-alta



densità



E la normativa vigente sull'area risulta la seguente :





NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

PS - Perimetro	Area ricadente all'interno del Territorio Urbanizzato
PS - UTOE	UTOE 1 – Porto e sistema logistico-produttivo
Disciplina del territorio urbanizzato	TP3 - Tessuti a piattaforme produttive-artigianali a media-alta densità
Edificato	Edificato recente



Area ricadente all'interno del Territorio Urbanizzato

PS - UTOE

UTOE 1 – Porto e sistema logistico-produttivo



Disciplina del territorio urbanizzato

- Art. 17 Categorie funzionali e relative sub-articolazioni
- Art. 18 Mutamento di destinazione d'uso degli immobili. Disposizioni generali
- Art. 19 Limitazione all'insediamento di nuove funzioni
- Art. 20 Attività e utilizzazioni in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Piano Operativo
- Art. 23 Categorie di intervento edilizio
- Art. 26 Frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari esistenti - Dimensioni minime alloggio.
- Art. 27 Parcheggi privati: generalità e articolazione
- Art. 28 Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale
- Art. 29 Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione
- Art. 31 Interventi pertinenziali

TP3 - Tessuti a piattaforme produttive-artigianali a media-alta densità

- Art. 114 Tessuti a piattaforme produttive-artigianali a media-alta densità (TP3)

Edificato

- Art. 97 Disciplina degli insediamenti esistenti: articolazione
- Art. 98 Disciplina degli insediamenti esistenti: disposizioni generali





- Relativamente alla documentazione Comunale sono state effettuate dal Comune di Livorno moltissime ricerche sull'immobile oggetto di esecuzione e visionate molte pratiche edilizie alla ricerca di pratiche legittimanti. Non è stata reperita l'abitabilità.
- L'unica pratica utile indicata dal Comune di Livorno inerente l'immobile oggetto di esecuzione è relativa ad una SCIA del 27-04-2012, prot. 37000. Purtroppo il Comune di Livorno non è riuscito a reperire tale pratica edilizia, ed ha rilasciato dichiarazione di **mancata reperibilità**, che di seguito si riporta,



Livorno, data della firma digitale



Ing. Pollice Alessio
alessio.pollice@ingpec.eu



Oggetto: richiesta di accesso agli atti prot. n° 169898 del 16/12/2025.
(ACCESSO ATIL n. 2767/2025)

Con la presente Le comuniciamo che la pratica da Lei richiesta, di seguito elencata, relativa all'immobile situato in Livorno - Viale Nicola Magri n. 7 al momento non risulta reperibile agli atti di questo ufficio:



- Scia/Dia prot. n. 37000 del 27/04/2012.



Distinti saluti



Il Dirigente del Settore Edilizia Privata

La P.O.
Ufficio Sportello Unico Edilizia

22.01.2026 17:20:29
GMT+01:00

Firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21, numero 2, del D.lgs. 82/2005 - C.42D)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Di tale pratica edilizia è stata reperita dal Comune di Livorno solamente la Fine Lavori, che di seguito si riporta in stralcio,

2500

ASTE GIUDIZIARIE®

☒ SCIA / D.E.A.
Prot. n. 34000 del 24.04.2012

☐ Permesso a costruire
Prot. n. _____ del _____

☐ Variante sostanziale
(quando si verifiche non delle modificazioni di cui all'art. 133 - 1° comma lett. a) e b) - della L.R. 01/83)
Prot. n. _____ del _____

COMUNE DI LIVORNO
URP
06 GIU. 2012
Prot. Gen. 47964
Spazio per protocollo

AL DIRIGENTE
UNITA' ORGANIZZATIVA
EDILIZIA PRIVATA
COMUNE DI LIVORNO
P.zza del Municipio, 1
57123 LIVORNO

CERTIFICAZIONE DI FINE LAVORI

Il Sottoscritto/a _____

C.F. _____

Residente in _____

Via/Piazza _____

Recapito email _____

nella sua qualità di tecnico abilitato alla progettazione edile, iscritto all'Ordine/Collegio _____

della Provincia di _____ al n° _____

debitamente incaricato dal Sig./Sig.ra/Soc./Cond. _____

☐ CERTIFICA

Che le opere di cui alla pratica edilizia (come indicato sopra) Prot. n. 34000 del 24.04.2012

installate a _____ da eseguirsi sull'immobile _____

sito in via/piazza _____ n° 41A - 41B

☒ sono state ultimate in data 04.06.2012

☐ sono state ultimate parzialmente in data _____ relativamente alle parti individuabili come segue:

COMUNE DI LIVORNO
URP
06 GIU. 2012

Rev. F.L. 6-3/2011

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

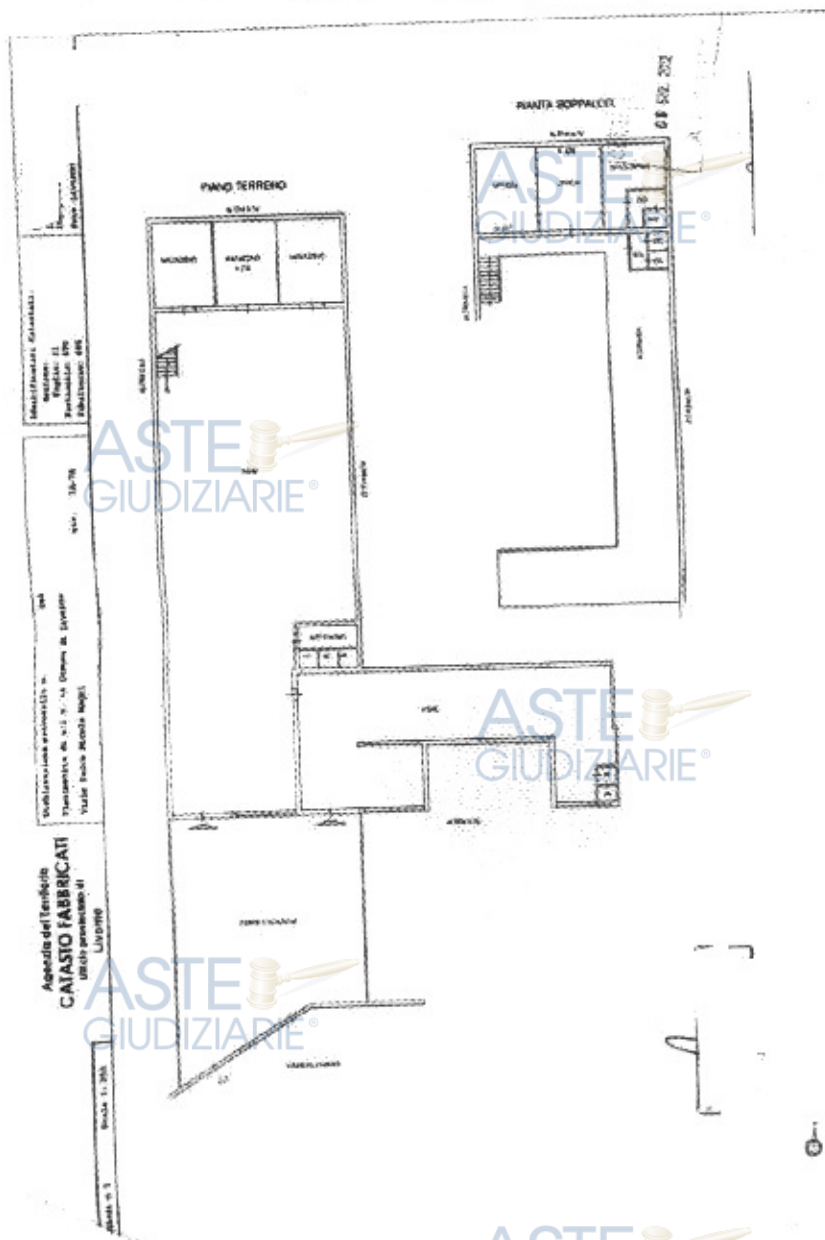
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

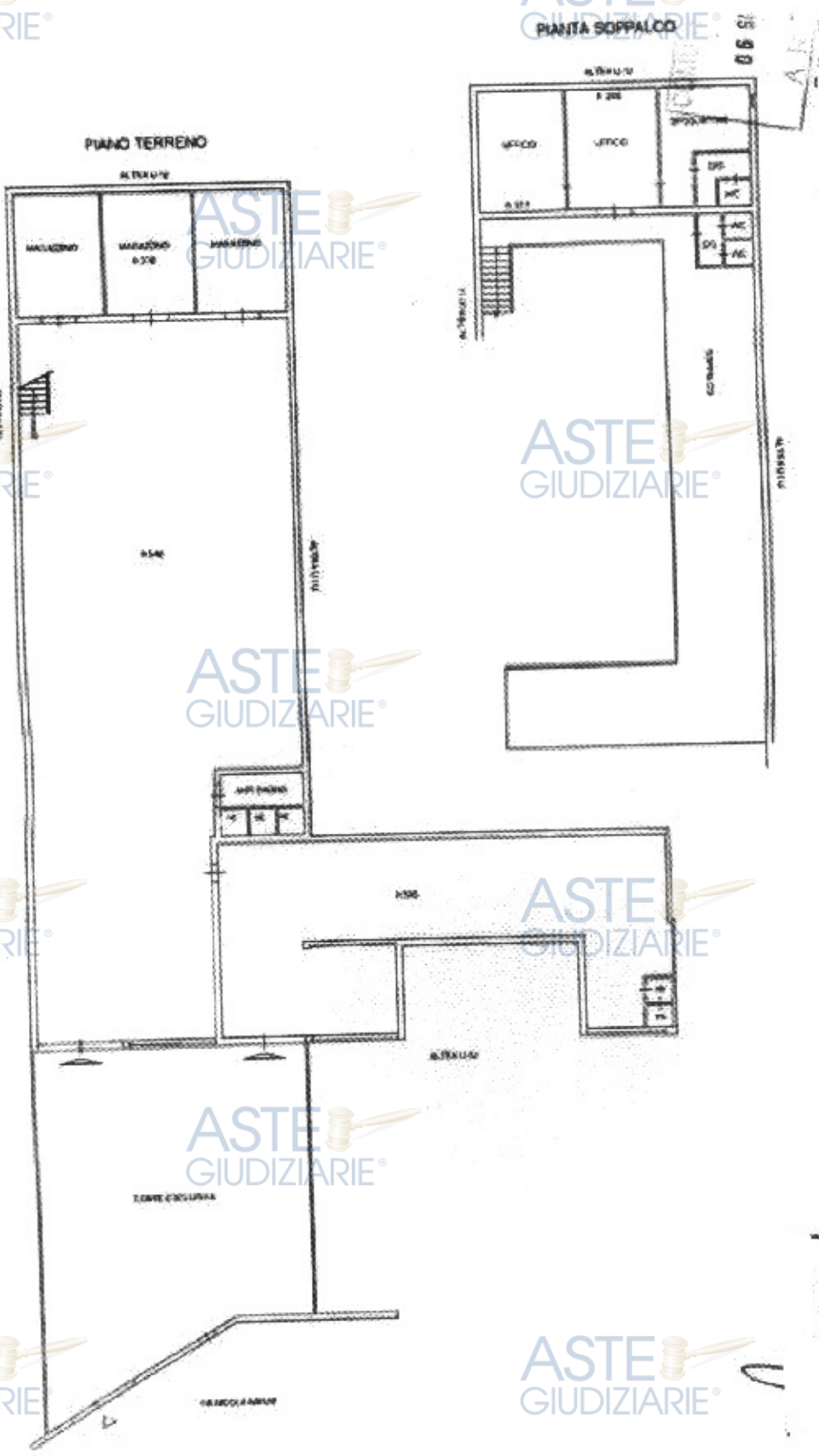
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Alla quale è allegato anche il catastale dello stato realizzato, il quale può essere pertanto utilizzato, in assenza della pratica edilizia irreperibile dal Comune, come riferimento per valutare lo stato legittimo (essendo il catastale allegato ufficialmente alla fine lavori depositata presso il Comune di Livorno). Si riporta di seguito il catastale con il timbro del Comune di Livorno.



Ovvero ingrandendo il catastale depositato in Comune.





Il Comune di Livorno ha cercato di reperire ulteriori pratiche che potessero certificare lo stato legittimo successivamente al 2012, ma con esito negativo.

Successivamente al 2012 è stato presentato un catastale, nel 2015, nel quale l'immobile viene catastalmente frazionato mediante la chiusura di una porta di collegamento, come da piante catastali attuali, ma in relazione a tale frazionamento, dal quale sono stati generati catastalmente i sub 628-629 e 630 (bene comune non censibile – corte esclusiva – non indicato in pignoramento) **il Comune di Livorno, nonostante moltissime ricerche, non ha reperito pratiche edilizie relative a tale frazionamento.**

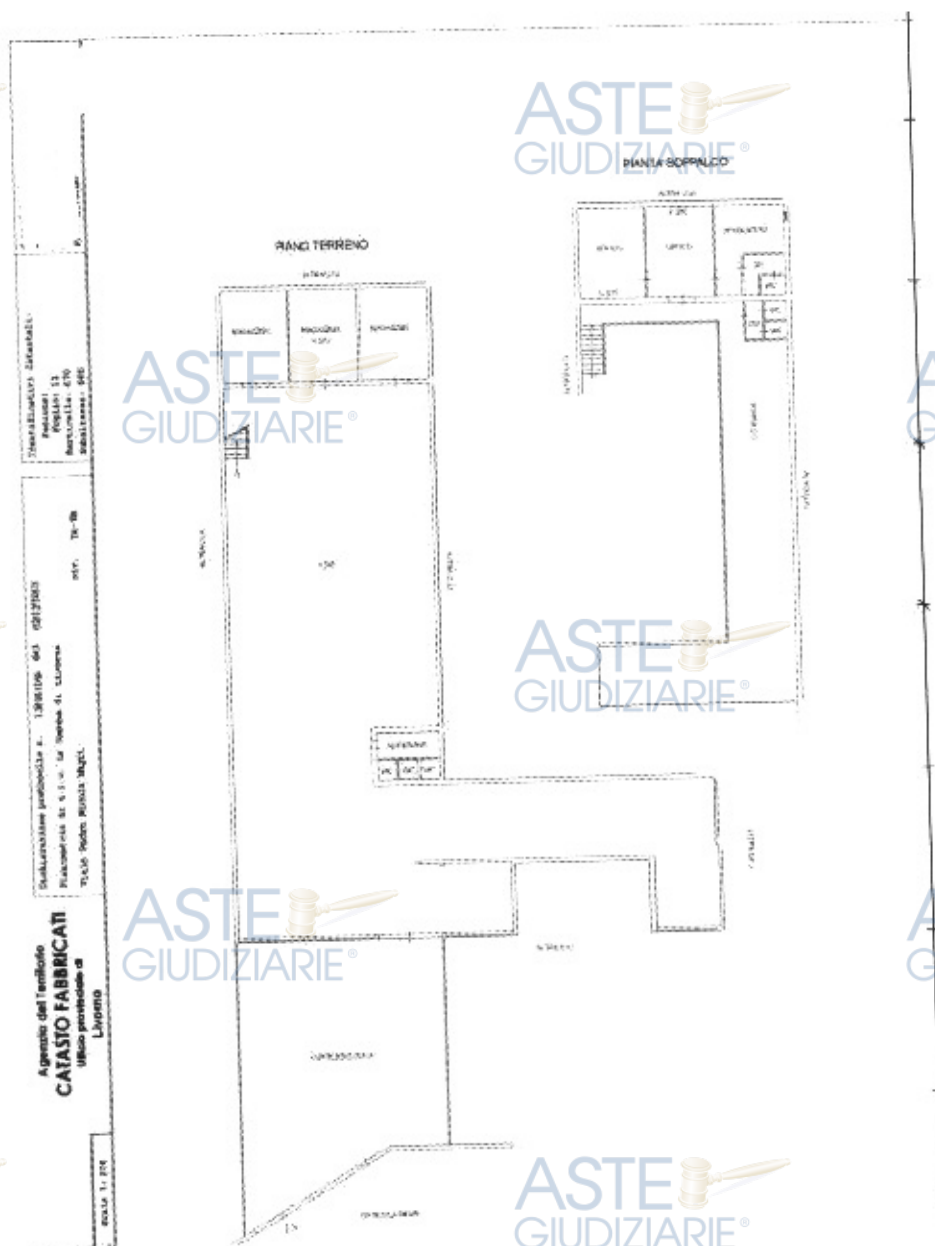


Pertanto, in definitiva una pianta di riferimento per la valutazione dello stato legittimo dell'immobile risulta essere la seguente, derivante dal catastale timbrato dal Comune di Livorno ed allegato alla fine lavori del 2012 :





Importante notare, ad integrazione della perizia già depositata per il Lotto 2, che il soppalco indicato nella SCIA del 27-04-2012, prot. 37000, al momento non reperita dal Comune di Livorno, ovvero nel catastale che rappresenta lo stato di fatto dell'immobile, allegato alla fine lavori e dichiarato dal professionista, come rappresentante lo stato finale dei lavori di cui alla SCIA prot. 37000, risulta rappresentato anche in una pianta catastale del 2010, come di seguito riportato,





Nonostante le ulteriori ricerche, **il Comune di Livorno non ha reperito pratiche edilizie relative alla realizzazione di tale soppalco**. Tale soppalco, facendo riferimento a quanto reperito ed a quanto non reperito dal Comune di Livorno, **deve quindi essere dichiarato non conforme urbanisticamente** e deve essere inserito tra le non conformità urbanistiche.

Al pari del soppalco, anche relativamente al wc e disimpegno ubicati nello spogliatoio non sono state reperite dal Comune di Livorno pratiche edilizie e pertanto anche tale realizzazione deve essere inserita tra le opere non conformi urbanisticamente.

Vi sono non conformità generali anche in relazione alla parte di soppalco suddivisa in locali, con anche presenza di finestre non indicate nelle pratiche edilizie e neppure nei catastali.

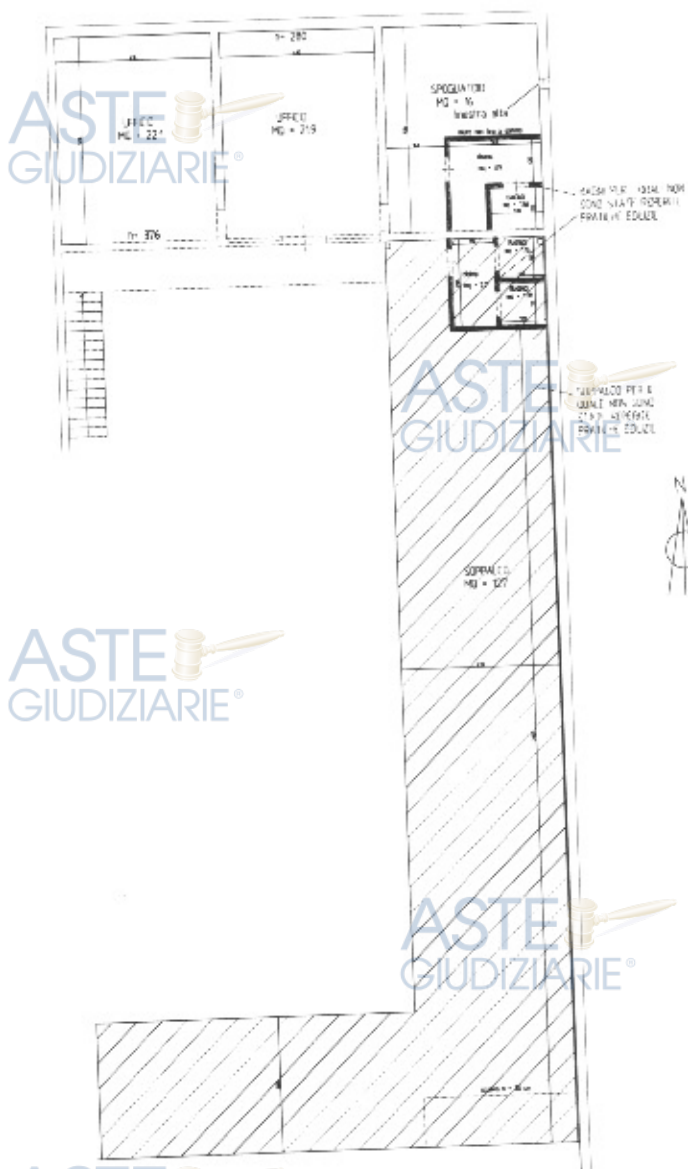
Graficamente si riporta di seguito quanto sopra indicato,



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO SOPRALLO - PRINCIPALI NON CONFORMITÀ URBANISTICHE



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

E di seguito, graficamente tutte le principali non conformità urbanistiche rilevate, tra piano terra e piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

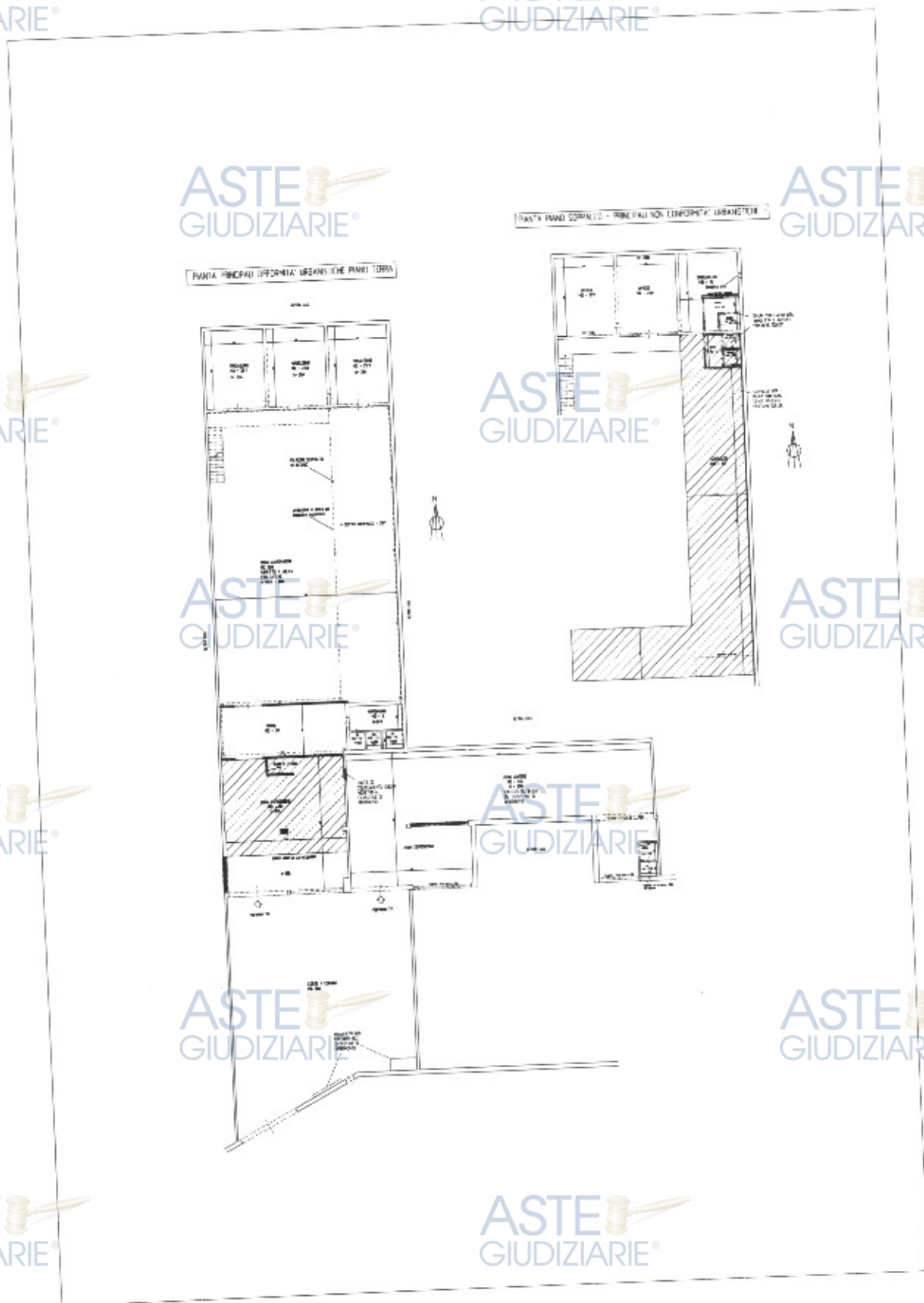
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





si indicano di seguito le pratiche edilizie iniziali :

- Licenza Edilizia 118 del 1970
- Licenza Edilizia 173 del 1972
- Concessione in sanatoria 907856 del 20/03/1995
- Concessione in sanatoria 907856 del 20/03/1995

Dia 19715 del 05/03/2001 – fine lavori prot. 39290 del 16/05/2002 – Variante finale.
prot. 39293 del 16/05/2002

Successivamente SCIA 37000 del 2012



Si deve pertanto confermare la non conformità urbanistica dell'immobile, per le seguenti principali motivazioni,

- Sono presenti pareti che delimitano il disimpegno a piano terra e pareti che delimitano una cabina per prove vestiti.
- È presente un controsoffitto nella zona esposizione al piano terra
- Le altezze dei locali risultano difformi a piano terra e a piano primo
- Risulta rimossa una parete a piano terra
- Non risulta indicata una finestra lato ovest
- A piano primo è presente un angolo cottura nello spogliatoio
- Non risultano indicate una serie di finestre poste in alto negli uffici e spogliatoio
- È stata chiusa la porta di collegamento che manteneva unitario l'immobile (la quale dovrà essere riaperta per ripristinare l'originaria unità immobiliare)
- È presente un piano soppalco per il quale non sono state reperite pratiche Comunali legittimanti
- Sono presenti 3 wc e due disimpegni per i quali non sono state reperite pratiche Comunali legittimanti.
- Alcune pareti non risultano di spessore conforme
- Risultano presenti finestre a piano soppalco non conformi
- La scala di collegamento tra piano primo e piano terra non risulta conforme





Per quanto sopra principalmente indicato, pertanto, l'immobile deve essere considerato **urbanisticamente non conforme.**

Importante rilevare come, le opere, ai sensi delle normative vigenti, potrebbero essere in parte "sanabili" urbanisticamente, in parte mediante una sanatoria ed in parte tramite rimessa in pristino delle opere non sanabili.



In termini economici, fine primario della presente perizia, i costi relativi :

pratiche edilizie :

- Rilievi e ricerche
- Sanatoria edilizia e strutturale
- Nuovo accatastamento per rifusione, ripristinando l'originaria unità immobiliare
- Rimesse in pristino (tra le quali riapertura della porta per rifusione unità immobiliari e la possibile rimozione del soppalco qualora non sanabile)
- agibilità
- Sanzione da pagare al Comune di Livorno :

Totale spese minime necessarie per pratiche burocratiche e rimesse in pristino : €
50.000,00



e) Conservatoria del RR.II.:

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

TRASCRIZIONI (Conservatoria RR.II. di Livorno)

TRASCRIZIONE A FAVORE

del 5 novembre 2002 - Registro Particolare 10905

Pubblico ufficiale

COMPRAVENDITA

Immobili siti in LIVORNO

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 11 del Comune di Livorno, ed in particolare:





Part 670, Sub. 606 (oggi sub 628 e 629).



A favore

Soggetto n. 1

Ragione sociale :

Con sede in LIVORNO

Codice fiscale

Per il diritto di PROPRIETA' 1/1



Contro

Soggetto n. 1

Cognome

Nato il

Sesso F Codice fiscale

Per il diritto di PROPRIETA' 1/12



Soggetto n. 2

Cognome

Nato il

Sesso F Codice fiscale

Per il diritto di PROPRIETA' 1/2



Soggetto n. 3

Cognome

Nato il

Sesso F Codice fiscale

Per il diritto di PROPRIETA' 5/12



TRASCRIZIONE CONTRO

del 13/08/2015 - Registro Particolare 7450

Pubblico ufficiale

ATTO PUBBLICO DI CESSIONE DI PIGIONI

Immobili siti in LIVORNO

Unità negoziale n. 1

Immobili n. 1

Comune LIVORNO





Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana – Foglio 11 del Comune di Livorno, ed in particolare:

Part 670, Sub. 629.



A favore

Soggetto n. 1 In qualità di **A FAVORE**

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di 1/1



Contro

Ragione sociale

Con sede in **LIVORNO**

Codice fiscale

Per il diritto di **PROPRIETA'** 1/1



TRASCRIZIONE CONTRO

del 28/05/2025 - Registro Particolare 6446

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. LIVORNO Repertorio 874 del 07/03/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in **LIVORNO**

Unità negoziale n. 1

Immobili n. 3

Comune **LIVORNO**

Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana – Foglio 11 del Comune di Livorno, ed in particolare:

Part 670, sub 628 e 629 e Foglio 8 del Comune di Livorno, ed in particolare:

Part 105, sub 601



A favore

Soggetto n. 1 In qualità di **A FAVORE**

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**





Per la quota di 1/1



Contro

Ragione sociale :

Con sede in LIVORNO

Codice fiscale

Per il diritto di PROPRIETA' 1/1



ISCRIZIONI

ISCRIZIONE CONTRO

del 06/12/2010 - Registro Particolare 5002

Pubblico ufficiale

Repertorio 1033/717 del 02/12/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Unità negoziale n. 1

Immobili n. 1

Comune LIVORNO

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana – Foglio 11 del Comune di Livorno, ed in particolare:

Part 670, Sub. 606 (oggi sub 628 e 629).



A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale :

Sec.

Codice fiscale

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

Per la quota di 1/1



Contro

Ragione sociale :

Con sede in LIVORNO

Codice fiscale

Per il diritto di PROPRIETA' 1/1



ISCRIZIONE CONTRO

del 07/04/2015 - Registro Particolare 1070

Pubblico ufficiale TRIB. LIVORNO Repertorio 1062/2024 del 14/11/2024

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECR. INGIUNTIVO

Unità negoziale n. 1



ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobili n. 3

Comune LIVORNO

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana – Foglio 11 del Comune di Livorno, ed in particolare:

Part 670, sub 628 e 629 e Foglio 8 del Comune di Livorno, ed in particolare:

Part 105, sub 601

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede in

Codice fiscale

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

Per la quota di 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

Ragione sociale :

Con sede in LIVORNO

Codice fiscale

Per il diritto di PROPRIETA' 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

f) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie:

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi, come specificato dall'Agenzia delle Entrate.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

g) Precisazione sul tipo di vendita e altro

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è strumentale ed intestato a soggetto non privato

L'immobile fa parte di un fabbricato riunito in condominio.

Per la fattispecie, infine, non sussistono i presupposti di cui al D.Lgs 122/05.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

h) Descrizione del metodo di stima adottato

Come richiesto nel quesito lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del "valore di mercato" e del "valore a base d'asta" del bene in esame, sottolineando come tali valori debbano

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



risultare essenzialmente differenti l'uno l'altro per i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicate nelle due diverse stime.

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, 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. Nel caso del "valore a base d'asta" invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando che alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione.

Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare **che trattasi di bene da considerarsi "libero"**, avendo potuto accertare la sua non conformità urbanistica e catastale (**rilevate non conformità sia urbanistiche che catastali**), la specifica destinazione a fondo commerciale (D/8), la zona ove esso è ubicato, l'estetica, la funzionalità, gli aspetti igienico-sanitari, i materiali di finitura, il suo stato manutentivo, la dotazione specifica di impianti tecnologici, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

i) Determinazione del valore del bene immobile:

VALORE DI MERCATO:



Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ha ritenuto opportuno ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo" (stima MCA Market Comparison Approach); di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, ovvero nello stesso segmento di mercato, risulta nel caso in specie praticabile, essendo risultati noti, da una accurata ricerca eseguita presso la competente Conservatoria dei RR.II., taluni dati estrapolati da intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Anche tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fundamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai non secondari fattori riportati al precedente punto (h).

Applicazione del metodo MCA:

CARATTERISTICA	Unità A (Part. 9323 del 07/24)	Unità B (Part 8000 del 6/25)	Subject
Prezzo di mercato PRZ (euro)	68.000	172.500	X?
Data contratto DAT (mesi)	20	10	-
Superficie comm SC (mq)	130	326	835
Serv. igien. SERV (n)	1	1	8



Stato manutentivo STM

1

1

1



Livello di piano LIV

1

1

1



Riepilogo degli indici mercantili:

saggio annuale di svalutazione del prezzo = 0,015

saggio del livello di piano = 0,02

saggio per unità indipendente = 0,05



Analisi dei prezzi marginali:

$$pA(DAT) = 68.000 \times 0,015/12 = 85$$

$$pB(DAT) = 172.500 \times 0,015/12 = 215,62$$

$$pA(SC) = 68.000/130 = 523,07$$

$$pB(SC) = 172.500/326 = 529,14$$

$$p(SER) = 7.500 \times (1-15/20) = 1.875,00$$

$$p(STM) = 35.000,00.$$

$$pA(LIV) = 68.000 \times 0,02 = 1.360$$

$$pB(LIV) = 172.500 \times 0,02 = 3.450$$



Tabella MCA - valutazione "prezzi corretti":

-Unità A-

$$68.000 + (20-0) \times 85 + (835-130) \times 523,07 + (8-1) \times 1.875,00 + (1-1) \times 35.000 + (1-1) \times 1.360 =$$

$$= 68.000 + 1.700,00 + 368.764 + 13.125 + 0,00 + 0,00 = 451.589$$

-Unità B-

$$172.500 + (10-0) \times 215,62 + (835-326) \times 529,14 + (8-1) \times 1.875,00 + (1-1) \times 35.000 + (1-1) \times 3.450 =$$

$$= 172.500 + 2.156,20 + 269.332 + 13.125 + 0,00 + 0,00 = 457.113$$



Il valore attuale di mercato dell'immobile da valutare sarà pertanto rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, ovvero pari a:



$$Vm' = (451.589 + 457.113) / 2 = \text{€ } 454.351,00$$





Ragionando invece in termini oggettivi di mercato, sentite agenzie ed operatori di zona, valutata attentamente la situazione attuale del mercato immobiliare del territorio e della zona in interesse e le tabelle OMI e del borsino immobiliare, relative alle quotazioni immobiliari, tenendo conto del medio stato di manutenzione dell'immobile, è possibile ponderare i valori e addivenire ad un valore di mercato, per il nostro immobile ad uso commerciale dotato di una superficie commerciale stimata pari a 835 mq e nello stato manutentivo in cui si trova, pari a:

da tabelle OMI :

$$Vm'' = mq \ 835 \times 608,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 507.680$$

Da borsino immobiliare :

$$Vm'' = mq \ 835 \times 490,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 409.150$$

Il Valore di Mercato calcolato sulla media dei valori ottenuti può esser stimato pertanto pari a:

$$Vm = (\text{€ } 454.351,00 + \text{€ } 507.680 + \text{€ } 409.150) / 3 = \text{€ } 457.060$$

A tale importo andranno ovviamente detratte le somme necessarie per le spese relative alla regolarizzazione urbanistica e catastale, comprensivi di eventuali rimesse in pristino, valutate in € 50.000,00, in virtù della non conformità urbanistica dell'immobile e della necessità di procedere con pratiche di sanatoria e rimesse in pristino, e le spese condominiali quantificate dall'Amministratore in € 2.283,54

Per cui otteniamo:

Vm effettivo = € 404.776,00 (più probabile valore di mercato del bene, nello stato di fatto in cui si trova).

VALORE A BASE D'ASTA :

Sul valore di mercato verrà altresì operato un abbattimento percentuale, onde adeguarlo alla stima in esame, e pertanto avremo:

Valore di mercato effettivo del bene: **€ 404.776,00**

Detrazione percentuale forfettaria: ~10%



ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 404.776 x 0.90 = € 364.298,40

TOTALE arrotondato: € 364.000,00 (Euro trecentosessantaquattromila/00) a base d'asta.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

i) Considerazioni sulla possibilità di divisione del bene:

Il bene, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, potrebbe essere divisibile, ma dovrebbero essere messe in atto molte attività di progettazione, architettonica, elettrica, acustica, termica, impiantistica, antincendio e molti interventi di adeguamento impiantistico ed edilizio, ed agibilità finale. Tali attività ed interventi risulterebbero molto onerosi e renderebbero il frazionamento dell'immobile a giudizio dello scrivente non conveniente dal punto di vista economico per la vendita. Pertanto, a giudizio dello scrivente, la maggior convenienza si ha nella creazione di un lotto unico di vendita per tutto l'immobile di via Padre Nicola Magri oggetto di esecuzione, da ripristinare nella sua forma unitaria antecedente all'ultimo frazionamento catastale.

Lo scrivente resta a completa disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni in merito alla presente stima, facendo presente che copia della stessa perizia viene doverosamente consegnata alle parti interessate nella Procedura, ringraziando per l'incarico ricevuto, coglie l'occasione per porgere i più distinti saluti.

Livorno, li 29/05/2026

L'ESPERTO

f.to Pollice Ing. Alessio

Dott. Ing. Alessio POLLICE	
ORDINE INGEGNERI PROV. LIVORNO	
SEZ. A	Ing. Civile - Ambientale
N. 1011	Ing. Industriale
	Ing. dell'Informazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Allegati

- Ubicazione
- Visure catastali
- Pianta catastale attuale piano terra e piano primo
- Pianta catastale stato precedente
- Pianta stato di fatto piano terra
- Pianta stato di fatto piano primo
- Pianta non conformità catastali piano terra
- Pianta non conformità catastali piano primo
- Pianta non conformità urbanistiche piano terra
- Pianta non conformità urbanistiche piano primo
- Relazione non conformità urbanistiche
- Tabelle borsino immobiliare e OMI
- Documentazione comunale di riferimento
- Comunicazione Agenzia Entrate su locazioni
- Documentazione fotografica
- Ricevuta invio PEC con perizia a Creditore procedente ed a società esecutata
- Comunicazione situazione debitoria condominiale

