----------TRIBUNALE DI LIVORNO----------

*****

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA

[redacted]

CONTRO

[redacted]

*****

RUOLO GEN.ES.IMM.RE N°. 103/25

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dr.ssa Simona Capurso**

ESPERTO ESTIMATORE: **Ing. Antonio Corbianco**

DATA GIURAMENTO: **08/09/2025**

ABUSI: NON SONO PRESENTI ABUSI

****

LOTTO UNICO

PROPRIETÀ PER 1/1

DI

UNITA' IMMOBILIARE PER CIVILE ABITAZIONE CON

CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE ANNESSO E CORTE DI PROPRIETA'

LIVORNO (LI)

IMMOBILE	CATASTO	QUALITA'	QUANTITA' PARTICELLE	LOCAZIONE
1	fabbricati	Abitazione civile A/2	1	Via L.Russo 54- LIVORNO (LI)
2	fabbricati	Fabbricato industriale D/7+Ente urbano	1	Via L.Russo 54- LIVORNO (LI)

Firmato Da: ANTONIO CORBIANCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 13947e29e0e4f172a3fe95ab957113be

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NOTA ESPLICATIVA ESSENZIALE

La presente relazione di stima ha per oggetto un lotto unico comprendente un'unità abitativa, un capannone artigianale e l'area urbana di pertinenza, attualmente adibita in parte a giardino (anteriore e posteriore) e in parte ad accesso carrabile.

Sebbene la diversità delle destinazioni d'uso e l'opportunità di ridurre il valore a base d'asta suggerissero una suddivisione in due lotti distinti per favorire la commerciabilità dei beni, non è stato possibile procedere in tal senso. Allo stato attuale, infatti, l'area urbana garantisce l'accesso a entrambe le unità; una separazione immediata comporterebbe la costituzione di servitù di passo a carico di uno degli immobili. Per un'efficace scissione, si renderebbe quindi necessario un preventivo frazionamento del terreno che assegni le aree di pertinenza ai due lotti in modo funzionale ed organico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO CORBIANCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 13947e29e0e4f172a3fe95ab957113be

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

- del 01/04/1995 **ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** - Registro Particolare 2746 Registro Generale 4005. Pubblico ufficiale Segretario generale Comune Livorno. Repertorio 51838 del 04/03/1995. A favore [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contr [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

2. ESISTENZA DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI

L'immobile oggetto di valutazione risulta privo di abusi edilizi, in quanto non sono state riscontrate irregolarità o difformità che possano incidere sulla sua commerciabilità o sul valore di stima nell'ambito della presente perizia.

3. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Non si rileva alcuna causa ostativa alla vendita in merito a trascrizioni di compravendite o di accettazione ereditaria (espressa o tacita) dei beni.

4. VALORE DI STIMA

Nota: i valori seguenti sono relativi all'interno lotto ovvero **abitazione + capannone+giardino/corte**

- Valore reale immobile: € 781.000,00 (settecentottantunomila /00)
- Valore a base d'asta: € 664.000,00 (seicentosessantaquattromila /00)

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E RIFERIMENTI CATASTALI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono costituiti da una unità immobiliare di tipo civile ad uso residenziale, affiancata da un immobile ad uso artigianale fanno parte di un complesso sito in via Luigi Russo 54, Livorno (LI), in un'area artigianale/industriale della periferia nord di Livorno. L'immobile ha una struttura mista in parte in cemento armato prefabbricato in parte in muratura con copertura piana, e si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra, primo) con un giardino al piano terreno lato via Russo e un capannone industriale posto sempre al piano terreno e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO CORBIANCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 13947e29e0e4f172a3fe95ab957113be

appartenete alla medesima proprietà a cui si accede sia dal giardino che da strada carrabile privata laterale. Nel complesso l'involucro edilizio esterno di entrambi gli immobili si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione così come anche il giardino di pertinenza che appare ben curato. Di seguito verranno descritti i due immobili separatamente.

APPARTAMENTO: è sito al piano primo ed ha accesso dal vano scala esclusivo a cui si giunge attraverso il giardino. Ha due lati liberi entrambi finestrati e gli altri al confine in parte col capannone e in parte con l'altra unità immobiliare del medesimo fabbricato. Internamente il bene è così suddiviso: ingresso a vista su zona giorno collegato a vano cottura e con piccolo balcone, disimpegno, camera 1, camera 2, bagno con finestra, bagno senza finestra, ripostiglio.

La pavimentazione è in gres a finitura chiara in ogni vano. L'angolo cottura è dotato delle predisposizioni essenziali; i bagni sono dotati di tutti i sanitari lavabo, doccia, bidet e wc ed il ripostiglio è attrezzato ad uso lavanderia. L'appartamento è dotato di impianti elettrico e idrotermosanitario ottemperanti alle normative vigenti all'epoca della costruzione del fabbricato, è dotato di caldaia a metano e munito anche di split. La porta d'ingresso è in legno tamburato con blindatura; le porte interne sono in legno tamburato. Le finestre sono in legno con vetro doppio, e avvolgibili in pvc tutto in buono stato di manutenzione. L'immobile internamente nel suo complesso è in buono stato di manutenzione e conservazione e potrebbe necessitare di un intervento manutentivo di rinnovo delle finiture, e di revisione degli impianti.

CAPANNONE: è posto in continuità con il primo fabbricato per cui una porzione dello stesso risulta sottostante al volume del primo edificio. Tale configurazione determina una variazione dell'altezza interna utile, che oscilla da 7,60m a 4,90m. Si segnala inoltre che uno degli accessi al capannone avviene direttamente dall'interno del vano scala a comune con l'appartamento. Si rileva la presenza di ulteriori accessi all'immobile: uno sul prospetto laterale, funzionale alle operazioni di carico e scarico merci, un secondo ingresso collocato sul lato sud del lotto e un terzo ingresso dal vialetto del giardino, fornendo così quattro accessi all'immobile.

Il capannone è realizzato con struttura portante in cemento armato ed è dotato di ampie superfici finestrate distribuite lungo l'intero perimetro, garantendo un'adeguata illuminazione naturale degli ambienti. Sul lato nord del capannone è presente una zona destinata ad esposizione, oltre a una divisione funzionale ad uso ufficio. Completano la consistenza due servizi igienici regolarmente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO CORBIANCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 13947e29e0e4f172a3fe95ab957113be

realizzati.

L'immobile internamente nel suo complesso è in buono stato e potrebbe necessitare di un intervento manutentivo di rinnovo delle finiture, e di revisione degli impianti.

La *superficie commerciale* dei beni (calcolata secondo la normativa UNI EN 15733) risulta di:

APPARTAMENTO: 160,0 mq di cui:

- appartamento: 158,2 mq (100% delle superfici nette e dei muri compresi i perimetrali liberi; 50% dei perimetrali di confine)
- terrazzo 1: 1,5*0,25=0,37 mq (25% fino a 25mq, eccedenza al 10%)
- terrazzo 2: 5,8*0,25=1,45 mq (25% fino a 25mq, eccedenza al 10%)

CAPANNONE: 747 mq di cui:

- Capannone: 712,0 mq (100% delle superfici nette e dei muri compresi i perimetrali liberi; 50% dei perimetrali di confine)
- Giardino/corte: 25*0,25+1435*0,02=34,95 mq (25% fino a 25mq, eccedenza al 2%)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO CORBIANCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 13947e29e0e4f172a3fe95ab957113be

RELAZIONE PERITALE

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Antonio Corbianco, nato a Viterbo il 07/03/1976, residente a Livorno, con Studio in Livorno via delle Cateratte 92 int.7, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Livorno al n° 1986/A, ha ricevuto incarico in data 04/09/2025 di effettuare la stima dell'immobile e di adempiere a tutta una serie di richieste meglio descritte nel decreto di nomina. Sulla base degli accertamenti effettuati il sottoscritto è in grado di sottoporre all'Ill.mo Sig. Giudice le considerazioni che seguono.

1. Censimento del bene immobile.

Il bene immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Livorno (LI) e risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Livorno.

2. Descrizione degli immobili pignorati.

2.1 Descrizione dello stato di fatto

I beni oggetto della presente relazione di stima sono costituiti da una unità immobiliare di tipo civile ad uso residenziale, affiancata da un immobile ad uso artigianale e fanno parte di un complesso sito in via Luigi Russo 54, Livorno (LI), in un'area artigianale/industriale della periferia nord di Livorno. L'immobile ha una struttura mista in parte in cemento armato prefabbricato in parte in muratura con copertura piana, e si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra, primo) con un giardino al piano terreno lato via Russo e un capannone industriale posto sempre al piano terreno e appartenete alla medesima proprietà a cui si accede sia dal giardino che da strada carrabile privata laterale. Nel complesso l'involucro edilizio esterno di entrambi gli immobili si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione così come anche il giardino di pertinenza che appare ben curato. Di seguito verranno descritti i due immobili separatamente.

APPARTAMENTO: è sito al piano primo ed ha accesso dal vano scala esclusivo a cui si giunge attraverso il giardino. Ha due lati liberi entrambi finestrati e gli altri al confine in parte col capannone e in parte con l'altra unità immobiliare del medesimo fabbricato. Internamente il bene è così suddiviso: ingresso a vista su zona giorno collegato a vano cottura e con piccolo balcone, disimpegno, camera 1, camera 2, bagno con finestra, bagno senza finestra, ripostiglio.

La pavimentazione è in gres a finitura chiara in ogni vano. L'angolo cottura è dotato delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO CORBIANCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 13947e29e0e4f172a3fe95ab957113be

predisposizioni essenziali; i bagni sono dotati di tutti i sanitari lavabo, doccia, bidet e wc ed il ripostiglio è attrezzato ad uso lavanderia. L'appartamento è dotato di impianti elettrico e idrotermosanitario ottemperanti alle normative vigenti all'epoca della costruzione del fabbricato, è dotato di caldaia a metano e munito anche di split. La porta d'ingresso è in legno tamburato con blindatura; le porte interne sono in legno tamburato. Le finestre sono in legno con vetro doppio, e avvolgibili in pvc tutto in buono stato di manutenzione. L'immobile internamente nel suo complesso è in buono stato di manutenzione e conservazione e potrebbe necessitare di un intervento manutentivo di rinnovo delle finiture, e di revisione degli impianti.

CAPANNONE: è posto in continuità con il primo fabbricato per cui una porzione dello stesso risulta sottostante al volume del primo edificio. Tale configurazione determina una variazione dell'altezza interna utile, che oscilla da 7,60m a 4,90m. Si segnala inoltre che uno degli accessi al capannone avviene direttamente dall'interno del vano scala a comune con l'appartamento. Si rileva la presenza di ulteriori accessi all'immobile: uno sul prospetto laterale, funzionale alle operazioni di carico e scarico merci, un secondo ingresso collocato sul lato sud del lotto e un terzo ingresso dal vialetto del giardino, fornendo così quattro accessi all'immobile.

Il capannone è realizzato con struttura portante in cemento armato ed è dotato di ampie superfici finestrate distribuite lungo l'intero perimetro, garantendo un'adeguata illuminazione naturale degli ambienti.

Sul lato nord del capannone è presente una zona destinata ad esposizione, oltre a una divisione funzionale ad uso ufficio. Completano la consistenza due servizi igienici regolarmente realizzati.

L'immobile internamente nel suo complesso è in buono stato e potrebbe necessitare di un intervento manutentivo di rinnovo delle finiture, e di revisione degli impianti.

I confini del complesso immobiliare risultano:

lato nord: via L.Russo;

lato ovest: altro edificio;

lato est: affaccio sulla strada di proprietà;

lato sud: affaccio sul giardino posteriore;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO CORBIANCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 13947e29e0e4f172a3fe95ab957113be

La *superficie commerciale* del bene (calcolata secondo la normativa UNI EN 15733) risulta di:

APPARTAMENTO: 160,0 mq di cui:

- appartamento: 158,2 mq (100% delle superfici nette e dei muri compresi i perimetrali liberi; 50% dei perimetrali di confine)
- terrazzo 1: 1,5*0,25=0,37 mq (25% fino a 25mq, eccedenza al 10%)
- terrazzo 2: 5,8*0,25=1,45 mq (25% fino a 25mq, eccedenza al 10%)

CAPANNONE: 747 mq di cui:

- Capannone: 712,0 mq
- Giardino/corte: 25*0,25+1475*0,02=34,95 mq (25% fino a 25mq, eccedenza al 2%)

(*Allegato n° 1 – Documentazione fotografica*)

(*Allegato n° 2 – Planimetria appartamento stato rilevato)*

(*Allegato n° 3 – Planimetria appartamento stato autorizzato)*

2.2 Descrizione catastale.

I beni sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Livorno:

- Abitazione A/2 di vani 7, Foglio 11, Particella 1381, Subalterno 603
- Capannone D/7 + Ente Urbano Foglio 11, Particella 1381, Subalterno 602/601

(Allegato n° 4 – Visura catastale)

(Allegato n° 5 – Planimetria catastale)

Alla data della trascrizione del pignoramento i proprietari dell'immobile risultano:

- V.A.L. Vetreria Artigiana Livornese SnC- Di Paolo Paolini E Figlio proprietario per 1/1

2.3 Riferimenti urbanistici ed edilizi e situazione in relazione alla L.47/85 e successive modifiche

Perimetro del centro abitato

Gruppo di edifici: edifici recenti gruppo 5 (Art.7)

Sistema territoriale: Sistema portuale e delle attività (Art.20)

Sottosistema: Sottosistema 5B delle attività produttive (Art.20)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO CORBIANCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 13947e29e0e4f172a3fe95ab957113be

3. Situazione in relazione al D. Lgs. n°42/04.

L'insediamento residenziale non risulta facente parte di un'area soggetta a tutela.

4. Disponibilità del bene

L'appartamento risulta ammobiliato e occupato dal proprietario ed ha tutti gli impianti predisposti ad uso abitativo. Il capannone risulta attrezzato e utilizzato dall'attività della proprietà.

5. Situazione rispetto all' inadempienze condominiali

L'immobile per sua natura non fa parte di un condominio.

6. Trascrizioni ed iscrizioni

Sulla base della documentazione ipotecaria in atti e degli ulteriori accertamenti svolti (Allegato n° 6 – Trascrizioni ed iscrizioni), sul bene in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

a) Trascrizioni contro:

- del 01/04/2006 **IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** Registro Particolare 1770 Registro Generale 8125. Pubblico ufficiale Segretario generale Comune Livorno. Repertorio 48460 del 24/03/2006. A favore d[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contr[redacted] er il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- del 21/01/2011 IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Registro Particolare 199 Registro Generale 939. Pubblico ufficiale Segretario generale Comune Livorno. Repertorio 2247 del 17/01/2011. A favore [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contr[redacted] diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- del 18/12/2015 IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/1973 E ART. 4 D.L. **209/2002 CONV. I.** Registro Particolare 2964 Registro Generale 16520. Pubblico ufficiale Segretario generale Comune Livorno. Repertorio 315 del 15/12/2015. A favore di [redacted] per il diritto di proprietà per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO CORBIANCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 13947e29e0e4f172a3fe95ab957113be

la quota di 1/1, cont [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- del 10/02/2025 **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO** Registro Particolare 385 Registro Generale 2094. Pubblico ufficiale Segretario generale Comune Livorno. Repertorio 2104 del 10/02/2025. A favore [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contr [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- del 17/06/2025 **PIGNORAMENTO IMMOBILI TRIBUNALE DI LIVORNO** Registro Particolare 7406 Registro Generale 10531. Pubblico ufficiale Segretario generale Comune Livorno. Repertorio 1836 del 12/05/2025. A favore di [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contr [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO CORBIANCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 13947e29e0e4f172a3fe95ab957113be

7. Valore di stima dei beni pignorati

STIMA OMI

Come prima valutazione è essenziale andare a confrontare i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relativi a immobili di medesima tipologia e destinazione d'uso e siti nella stessa zona.

Prendendo come riferimento il periodo più recente disponibile, ovvero il secondo semestre 2025, si riportano i seguenti valori di mercato

APPARTAMENTO

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: LIVORNO

Comune: LIVORNO

Fascia/zona: Periferica/LOCALITA PICCHIANTI

Codice di zona: D9

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1800	L	8,1	10,3	L
Box	NORMALE	730	950	L	3,2	3,5	L

Per abitazioni civili il valore di mercato degli immobili siti nella zona si attesta fra i 1.400,00 – 1.800,00 euro/mq. L'oscillazione dipende da molteplici fattori inerenti lo stato di fatto del bene, il suo posizionamento, la vista, l'orientamento e l'esposizione, la sua distribuzione, le rifiniture, i servizi accessori, gli impianti tecnologici, la qualità delle parti comuni ecc. In questo caso il bene è in buono stato di conservazione e manutenzione sia dal punto di vista degli elementi costruttivi che degli impianti, e per paragonarlo ad un immobile appena ristrutturato necessita di alcuni interventi di media/lieve entità. Lo stato complessivo perciò è da ristrutturare per quanto concerne finiture e revisione impianti.

Lo stato è buono (o "normale" come definito dalle tabelle OMI) considerando i pro e i contro potrebbe attestarsi su un valore medio ovvero 1.800,00 euro/mq, poiché è corredato di un giardino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO CORBIANCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 13947e29e0e4f172a3fe95ab957113be

privato curato e che permette al capannone di avere più accessi e di avere un'area esterna fruibile sia dall'appartamento che dal giardino. L'immobile necessita tutto sommato di piccoli interventi di manutenzione e di revisione degli impianti, per cui si conferma l'importo di 1.800,00 euro/mq.

Quotazione media immobili OMI (stabilita in base alle caratteristiche dell'immobile): 1.800,00 €/mq

Quotazione immobile = Tot. sup. commerciale x Quot. Media OMI

Quotazione appartamento = 160.0 x 1.800,00€ = € 288.000,00

VALORE DELL'APPARTAMENTO STIMA OMI

€ 288.000,00 (duecentottantottomila /00)

VALORE dell'immobile per stima OMI di cui alla presente esecuzione immobiliare, tale valore si riferisce alla condizione di bene libero, privo di gravami.

CAPANNONE

Provincia: LIVORNO
Comune: LIVORNO
Fascia/zona: Periferica/LOCALITA PICCHIANTI
Codice di zona: D9
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Capannoni tipici
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	560	660	L	2,3	2,7	L
Capannoni tipici	NORMALE	500	660	L	2,1	2,7	L

Per capannoni tipici il valore di mercato degli immobili siti nella zona si attesta fra i 560,00 – 660,00 euro/mq. L'oscillazione dipende da molteplici fattori inerenti lo stato di fatto del bene, il suo posizionamento, la vista, l'orientamento e l'esposizione, la sua distribuzione, le rifiniture, i servizi accessori, gli impianti tecnologici, la qualità delle parti comuni ecc. In questo caso il bene è in buono stato di conservazione e manutenzione sia dal punto di vista degli elementi costruttivi che degli impianti, ed è posizionato in modo strategico nell'immediata periferia con spazi fruibili e funzionali per un facile accesso dei mezzi e delle merci.

Lo stato è buono (o "normale" come definito dalle tabelle OMI) considerando i pro e i contro potrebbe attestarsi su un valore medio ovvero 660,00 euro/mq. Poiché l'immobile potrebbe

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO CORBIANCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 13947e29e0e4f172a3fe95ab957113be

necessitare di piccoli interventi di manutenzione e di revisione degli impianti, si conferma come valore, 660,00 euro/mq.

Quotazione media immobili OMI (stabilita in base alle caratteristiche dell'immobile): 660,00 €/mq

Quotazione immobile = Tot. sup. commerciale x Quot. Media OMI

Quotazione capannone = 747.0 mq x 660,00 = € 493.020,00

VALORE DELL'IMMOBILE STIMA OMI

€ 493.000,00 (quattrocentonovantatremila/ 00)

VALORE dell'immobile per stima OMI di cui alla presente esecuzione immobiliare, tale valore si riferisce alla condizione di bene libero, privo di gravami.

Firmato Da: ANTONIO CORBIANCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 13947e29e0e4f172a3fe95ab957113be

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STIMA COMPARATIVA ANALOGICA COMPARATIVA

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del più probabile valore del bene, lo scrivente ritiene di doverlo stimare con il metodo di comparazione (metodo sintetico) che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato dei beni simili, ciò presuppone l'applicabilità del "principio di ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di mercato. Questo metodo risulta particolarmente valido per il caso in esame, in quanto si tratta di tipologia immobiliare diffusa nella zona, per cui è stato possibile rilevare, tramite un'indagine sui beni simili, quali siano i prezzi di mercato attuali. Non si ritiene di dover utilizzare altre procedure estimative in quanto non compatibili con il caso in esame. La stima per rivalutazione della rendita catastale, porta ad ottenere un valore discostante da quello reale ottenibile dall'immissione di un bene sul mercato immobiliare. La stima per capitalizzazione dei redditi, presenta una serie di punti deboli tanto nei suoi aspetti teorici quanto in quelli operativi. Da un punto di vista teorico non possono essere ritenuti principi logici, né la previsionalità dei redditi futuri e del saggio di sconto, né l'annullamento del profitto, in quanto condizione consequenziale dell'equilibrio di un lungo periodo del regime di libera concorrenza, in vista del quale è stato elaborato il procedimento di stima per capitalizzazione. Dal punto di vista operativo, tale stima diventa operazione complessa in quanto basata su modelli aleatori (è molto difficile che gli operatori economici abbiano quale dato delle compravendite un reddito al netto delle spese) che mettono quindi seriamente in discussione la possibilità che il risultato possa essere oggettivo. Entrando nel merito della valutazione mediante il metodo di comparazione, nell'attribuire il valore unitario riferito al metro quadrato di superficie commerciale (le misurazioni vanno fatte comprendendo tutti i muri divisori interni, l'intero spessore dei muri d'ambito esterni e metà spessore dei muri di confine con altre unità immobiliari o con parti comuni interne dell'edificio) si terrà conto delle caratteristiche estrinseche (quali ubicazione dell'immobile, collegamenti con mezzi pubblici, la presenza di servizi pubblici, collegamenti stradali, negozi alimentari ecc.) e delle caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile (quali destinazione d'uso, tipologia edilizia, dotazione di impianti, finiture esterne, finiture interne, stato di conservazione del bene oggetto di stima, posto auto, ecc.) mediante coefficienti che andranno ad aggiornare il prezzo medio di mercato rilevato per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO CORBIANCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 13947e29e0e4f172a3fe95ab957113be

APPARTAMENTO

Stima analogica comparativa:

https://www.immobiliare.it/annunci/111814019/

https://www.immobiliare.it/annunci/113667517/

https://www.immobiliare.it/annunci/126898449/

https://www.immobiliare.it/annunci/119246779/

Quotazione media immobili per analogia già ristrutturati: 2.200,00 €/mq

Quotazione corretta per l'appartamento oggetto di stima tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche: 1.800 €/mq

Quotazione di mercato = Tot. sup. commerciale x Quot. corretta

Quotazione di mercato = 160.0 x 1.800 = **€ 288.000,00**

(diconsi euro duecentottantottomila/00) rappresenta il VALORE REALE dell'immobile di cui alla presente esecuzione immobiliare, tale valore si riferisce alla condizione di bene libero, privo di gravami.

CAPANNONE

Stima analogica comparativa:

https://www.immobiliare.it/annunci/123949793/

https://www.immobiliare.it/annunci/123475559/

https://www.immobiliare.it/annunci/127381367/

https://www.immobiliare.it/annunci/126848559/

https://www.immobiliare.it/annunci/84635812/

Quotazione media immobili per analogia: 660,00 €/m2

Quotazione corretta per l'appartamento oggetto di stima tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche: 660,00 €/m2

Quotazione di mercato = Tot. sup. commerciale x Quot. corretta

Quotazione di mercato = 747.0 mq x 660,00 €= € 493.020,00

(diconsi euro quattrocentonovantatremilaventi/00) rappresenta il VALORE REALE dell'immobile di cui alla presente esecuzione immobiliare, tale valore si riferisce alla condizione di bene libero, privo di gravami.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO CORBIANCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 13947e29e0e4f172a3fe95ab957113be

VALORE REALE DEGLI IMMOBILI

Valore appartamento: € 288.000,00 (duecentottantottomila/00)

Valore capannone: € 493.000,00 (quattrocentonovantatremila/00)

Valore totale: € 781.000,00 (settecentottantunomila/00)

Confrontando i due metodi di stima si ottiene:

VALORE DELL'IMMOBILE STIMA OMI	VALORE COMPARATIVO DELL'IMMOBILE
€ 781.000,00 **settecentottantunomila /00**	**€ 781.000,00** **settecentottantunomila /00**

Il **VALORE REALE** dell'immobile è perfettamente allineato in entrambi i metodi di stima utilizzati e pertanto si conferma quanto sopra riportato.

8. Valore a Base d'Asta

Tenuto conto dei tempi di pagamento del prezzo per i beni aggiudicati all'asta giudiziaria e di tutti i vincoli e difficoltà connessi a tale tipo di procedura, viene proposto un valore a base d'asta ridotto del 15% rispetto al valore stimato. Pertanto il prezzo a base d'asta risulta di:

781.000,00 x 85% = € 663.850,00

che si arrotonda a **€ 664.000,00** (diconsi **euro seicentosessantaquattromila /00**) rappresenta il ***VALORE A BASE D'ASTA*** dell'immobile di cui alla presente esecuzione immobiliare.

9. Possibilità di divisione dei beni

Come meglio specificato nella "nota introduttiva" gli immobili per loro distribuzione e natura potrebbero essere divisi funzionalmente in abitazione con giardino anteriore e capannone con strada privata di accesso mezzi e giardino posteriore, solo frazionando opportunamente il terreno che al momento è un'unica particella con aree di passaggio/ingresso di entrambi i beni.

10. I.V.A.

Trattandosi di bene posseduto da società, la vendita è soggetta ad I.V.A.

Livorno 19 marzo 2026

Dott. Ing. Antonio CORBIANCO
ORDINE INGEGNERI PROV. LIVORNO
SEZ. A | Ing. Civile - Ambientale
N. 1986 | Ing. Industriale
Ing. dell'Informazione

L'Esperto

Ing. Antonio Corbianco

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTONIO CORBIANCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 13947e29e0e4f172a3fe95ab957113be