

arch. *Andrea Maffei*

142 via Roma
57126 LIVORNO
tel 0586-815.020
fax 0586-261405
andreamaffei@archimaffei.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo Sig. Giudice del

TRIBUNALE di LIVORNO

Sezione civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice delegato: dott. Emilia Grassi

Esecuzione immobiliare 23/2022

Promossa da:

Codice fiscale: - Partita IVA: .

Legale:

contro:

Codice fiscale: - Partita IVA.

via d'

Consulente tecnico: _____ arch. Andrea Maffei

Incarico _____ 04/04/2022

Decreto di nomina del _____ 05/04/2022

Data del deposito _____ 06/10/2022

Udienza d'incanto _____ 27/10/2022

Delegato _____ Dott. Giulio Nicoletti

Deposito integrazioni _____ 27/10/2023

Oggetto del pignoramento:

degli immobili descritti nell'atto n° 187 del 14/01/2022 redatto dall'avv. _____

Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10, piano T

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10, piano T

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: MAFFEI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 3e23772138893cf89a6e1b4feef03301



Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10, piano T

Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10, piano T

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10, piano T

Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10, piano T

Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10, piano T

Bene N° 9 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10,
edificio A, scala 1, interno 1, piano S/T/1

Bene N° 10 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10,
edificio A, scala 2, interno 2, piano S/T/1

Bene N° 11 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10,
edificio A, scala 3, interno 3, piano S/T/1

Bene N° 12 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10,
edificio A, scala 4, interno 4, piano S/T/1

Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Livorno (LI) - via Agreste 10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



arch. *Andrea Maffei*

142 via Roma
57126 LIVORNO
tel 0586-815.020
fax 0586-261405
andreamaffei@archimaffei.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sommario

1	Accertamenti catastali preventivi	4
2	Dati generali e ubicazione.....	4
3	Completezza documentazione ex art. 567.....	6
4	Titolarità dell'immobile	7
5	Provenienza ventennale	7
6	Cronistoria catastale.....	8
7	Dati catastali	8
8	Stato conservativo	11
9	Servitù.....	12
10	Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
11	Stato di occupazione.....	13
12	Formalità pregiudizievoli	13
13	Regolarità edilizia.....	14
	Abusi.....	15
14	Corrispondenza.....	15
15	Stima.....	15
	Descrizione del metodo di stima / Formazione dei Lotti.....	15
16	Valore a base d'asta	23
17	Posizione IVA.....	23

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il sottoscritto dott. arch. Andrea Maffei, iscritto all'Albo degli architetti della provincia di Livorno al n°116, nominato C.T.U. alla causa in epigrafe, esaminati gli atti ed i documenti di causa, avendo effettuato tutte le ricerche necessarie all'individuazione del bene, redige la presente con lo scopo di far conoscere al signor giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza ai fini della vendita

Premesso

- di aver preso visione del fascicolo di causa;
- di aver effettuato ricerche presso l'UTE estraendo copia dei certificati e planimetrie;
- di aver effettuato ricerche delle pratiche edilizie in atti presso gli uffici del comune di Livorno estraendo copia dei permessi rilasciati;
- in occasione del sopralluogo effettuato in data 10/05/2022 di aver riscontrato lo stato degli immobili rispetto alla documentazione acquisita, di aver effettuato le verifiche, i riscontri e il rilievo fotografico dei luoghi.

Relazione tecnica

Premesso quanto sopra e in relazione ai quesiti posti allo scrivente dal signor giudice istruttore, che si intendono qui integralmente richiamati:

1 Accertamenti catastali preventivi

L'immobile è censito al NCEU con i dati derivanti dalle visure effettuate e si può quindi procedere senza ulteriori adempimenti.

Sono stati ritirati presso l'Ufficio Tecnico Erariale gli estratti di mappa e la cartografia necessaria.

2 Dati generali e ubicazione

Dall'atto di pignoramento si rileva che l'oggetto del provvedimento riguarda parte di un compendio immobiliare di recente costruzione ma ancora in corso di ultimazione

arch. *Andrea Maffei*

142 via Roma
57126 LIVORNO
tel 0586-815 020
fax 0586-261405
andreamaffei@archimaffei.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ubicato a Livorno in via Agreste n.10 nel quartiere di Salviano.

Nella allegata Vista aerea (Tav. A.01.1) l'area è contraddistinta in retino rosso posizionata fra due lotti di terreno ad uso industriale /artigianale ed è ben visibile la posizione marginale rispetto al nucleo abitativo consolidato di Salviano.

Catastalmente si identifica nella particella 1586 confinante con le particelle 114 e 91, botro Cigna e strada privata. (Tav. A.01.2)

I lavori sono stati interrotti diversi anni orsono con le unità abitative completate per la parte muraria ma in fase di completamento delle finiture e dell'impiantistica; le parti esterne sono state pavimentate, le aree a verde piantumate e realizzati i posti auto.

Nella planimetria allegata "Elaborato planimetrico – catastale-subalterni" (tav.A.01.3) sono esattamente individuate catastalmente tutte le unità immobiliari e le aree di pertinenza del compendio.

Di queste si possono individuare:

- i subalterni delle porzioni di fabbricati in via di definizione poste in categoria F4. Nella categoria F4, categoria fittizia, sono comprese quelle porzioni di fabbricato che, pur anche ultimate, ancora non sono definite a livello funzionale e strutturale. Per le u.i. comprese in questa categoria non deve essere redatta la planimetria e l'identificazione dell'unità avviene esclusivamente attraverso l'elaborato planimetrico.
- i subalterni dei posti auto per i quali si è proceduto all'accatastamento definitivo nella categoria C/6
- un subalterno comprendente la strada di accesso temporaneamente in categoria F1 Ente Urbano. Nella categoria F1, categoria fittizia, sono comprese quelle porzioni di terreno entità indipendenti rispetto ai compendi immobiliari da cui

ASTE
GIUDIZIARIE.it



vengono stralciati. Per le u.i. comprese in questa categoria non deve essere redatta la planimetria e l'identificazione dell'unità avviene esclusivamente attraverso l'elaborato planimetrico.

3 Completezza documentazione ex art. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c. non risulta completa.

La documentazione giacente risulta carente di alcuni allegati che comunque fanno parte integrante ed inscindibile del presente documento e errata nell'individuazione dei beni pignorati.

In particolare è stato notato come l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento non faccia riferimento anche al giusto Rogito Notarile (Dott. Gianluca Giovannini - Titolo di Provenienza) e relativa nota di trascrizione.

Nella specifica il Contratto di Compravendita, Parte Venditrice ..., I, Parte Acquirente in data 05/06/2008 a rogito Notaio Gianluca Giovannini rep. 13923/1333 - riguarda la vendita di parte della proprietà, inizialmente interamente di la

Nella parte alienata rientrano anche le particelle 'Comune Livorno Foglio 35 Particella 90 Sub 601 e Particella 91 sub 603' che, in seguito ad accorpamento, formano l'attuale particella 1586 sub 654 , erroneamente compresa nell'atto di pignoramento e che, pertanto, deve essere esclusa dalla vendita.

Si rileva altresì che la particella in oggetto è erroneamente accatastata e risulta ancora in carico alla l.

ALLEGATO A - citato nell' Atto al punto precedente;

ALLEGATO B - Nota di trascrizione R.G.n. 10075 R.P.n. 5906 atto di cui allegato 1.

E' stato inoltre esaminato l'atto di iscrizione di ipoteca sui beni di di cui al rogito



arch. *Andrea Maffei*

142 via Roma
57126 LIVORNO
tel 0586-815.020
fax 0586-261405
andreamaffei@archimaffei.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

atto Notaio Miccoli iscritto a Livorno il 17/11/2009 Rep 45600 Racc.21672 da cui origina
l'atto di pignoramento e relativa Nota di trascrizione del 17/06/2009 R.G. 19451 Part. 4403
nel quale si indica correttamente l'unità relativa a l , debitore Ipotecario, nel bene
identificato nel Foglio 35 Particella 91 sub 604.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO C - citato nell' Atto al punto precedente notaio Miccoli;

ALLEGATO D - Nota di trascrizione atto di cui allegato 3

4 Titolarità dell'immobile

F.1-f . (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: l - Partita IVA: C

via c (

Diritti posti in vendita : 1/1

5 Provenienza ventennale

Periodo	Atto	Dati catastali
Dal 08/06/1997 al 16/02/2004	Dichiarazione di successione	io nato a Livorno il C.F. l prop. Per 1/2 nato a Livorno il prop. Per 1/4 nato a Livorno il C.F. M prop per 1/4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dal 16/02/2004 al 04/07/2011	Atto di compravendita
------------------------------	-----------------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6 Cronistoria catastale

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/1997 al 16/02/2004	"	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 91 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 1.00.00
Dal 16/02/2004 al 04/07/2011	'F	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 91 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 1.00.00
Dal 04/07/2011 al 04/10/2022	'	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 1586 Categoria F1 Superficie catastale 5150 mq

7 Dati catastali

- Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Se	Fogli	Part	Sub	Zona	Categori	Class	Con	Sup.ca	Rendit	Pian	Graffat
z	o	.	.	.	a	e	s	t	a	o	o
	35	158	641		C6			13 mq	15,44	T	
		6									

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10, piano T

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: MAFFEI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e23772138893c89a6e1b4feef03301



arch. *Andrea Maffei*

142 via Roma
57126 LIVORNO
tel 0586-815.020
fax 0586-261405
andreamaffei@archimaffei.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati identificativi				Dati di classamento							
Se	Fogli	Part	Sub	Zon	Categori	Class	Con	Sup.ca	Rendit	Plan	Graffat
z	o	.	.	a	a	e	s	t	a	o	o
	35	1586	642		C6		13	12 mq	15,44 €	T	

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10, piano T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Se	Fogli	Part	Sub	Zon	Categori	Class	Con	Sup.ca	Rendit	Plan	Graffat
z	o	.	.	a	a	e	s	t	a	o	o
	35	1586	643		C6		13	12 mq	15,44 €	T	

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10, piano T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Se	Fogli	Part	Sub	Zon	Categori	Class	Con	Sup.ca	Rendit	Plan	Graffat
z	o	.	.	a	a	e	s	t	a	o	o
	35	1586	644		C6		13	12 mq	15,44 €	T	

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10, piano T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Se	Fogli	Part	Sub	Zon	Categori	Class	Con	Sup.ca	Rendit	Plan	Graffat
z	o	.	.	a	a	e	s	t	a	o	o
	35	1586	645		C6		13	12 mq	15,44 €	T	

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10, piano T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Se	Fogli	Part	Sub	Zon	Categori	Class	Con	Sup.ca	Rendit	Plan	Graffat
z	o	.	.	a	a	e	s	t	a	o	o
	35	1586	646		C6		13	12 mq	15,44 €	T	

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10, piano T

9

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: MAFFEI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e23772138893c898a6e1b4fee03301



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Se	Fogli	Part	Sub	Zon	Categori	Class	Con	Sup.ca	Rendit	Pian	Graffat
z	o	.	.	a	a	e	s	t	a	o	o
	35	1586	647		C6		13	12 mq	15,44 €	T	

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10, piano T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Se	Fogli	Part	Sub	Zon	Categori	Class	Con	Sup.c	Rendi	Pia	Graffa
z	io	t.	b.	na	ria	se	ns	at	ta	no	to
	35	1586	648		C6		13	12 mq	15,44 €	T	

- **Bene N° 9** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10, edificio A, scala 1, interno 1, piano S/T/1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Se	Fogli	Part	Sub	Zon	Categori	Class	Con	Sup.ca	Rendit	Pian	Graffat
z	o	.	.	a	a	e	s	t	a	o	o
	35	1586	649		F4					S/T/1	

- **Bene N° 10** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10, edificio A, scala 2, interno 2, piano S/T/1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Se	Fogli	Part	Sub	Zon	Categori	Class	Con	Sup.ca	Rendit	Pian	Graffat
z	o	.	.	a	a	e	s	t	a	o	o
	35	1586	650		F4					S/T/1	

- **Bene N° 11** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10, edificio A, scala 3, interno 3, piano S/T/1



arch. *Andrea Maffei*

142 via Roma
57126 LIVORNO
tel 0586-815.020
fax 0586-261405
andreamaffei@archimaffei.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part	Sub	Zon	Ca	Class	Consisten	Sup..c	Rendit	Plan	Graffat
z	o	.	.	a	t	e	za	at	a	o	o
	35	158	651		F4					S/T/1	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Bene N° 12 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10, edificio A, scala 4, interno 4, piano S/T/1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Cons	Sup.cat	Rendita	Piano	Graffato
	35	1586	652		F4					S/T/1	

8 Stato conservativo

Il complesso immobiliare giace in stato di completo abbandono da diversi anni.

Nell'allegata raccolta fotografica si rappresentano le quattro unità immobiliari documentate puntualmente vano per vano dalle quali si evince facilmente il reale stato dei luoghi.

Al momento della sospensione dei lavori, posti in opera tutti gli infissi esterni, si stava procedendo alle opere di finitura e quindi: posa in opera di pavimenti e rivestimenti, installazione degli impianti, completamento degli allacci alle reti di distribuzione.

La brusca interruzione senza adeguate misure di sicurezza e la posizione dell'immobile in zona periferica ha fatto sì che nel frattempo l'azione di ladri e vandali ha comportato il grave danneggiamento delle opere; nel corso dei vari sopralluoghi le porte sul retro sono state sempre trovate aperte e al cancello di ingresso all'area è stato completamente divelto un pannello per cui l'accesso è libero per chiunque.

L'incuria del tempo sta inesorabilmente facendo il suo lavoro per cui, ad esempio, nelle aree esterne la vegetazione sta prendendo il sopravvento sulle pavimentazioni.

E' certo che dovendosi procedere a rendere abitabile e funzionale l'intero complesso già da oggi occorrerebbe procedere con una pulizia generale, allo smontaggio di componenti

11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: MAFFEI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e23772138893c189a6e1b4fee03301



ormai deteriorati, alla verifica impiantistica di tutto quanto già posto in opera compreso le caldaie ormai inservibili, alla riparazione di tutti gli scantinati aggrediti da umidità, dopo averne accertate le cause per le quali potrebbero essere necessarie anche demolizioni.

Appare del tutto impossibile procedere ad una quantificazione dei danni se non alla luce di approfondite indagini, pertanto sarà necessario, in sede di stima, operare una detrazione percentuale approssimativa ma "importante" e cautelativa del prezzo di vendita comprensiva anche di una consistente onerosità per il lavoro dei tecnici che dovranno attivare nuove procedure edilizie, verifiche impiantistiche e nuovi appalti per il completamento dei lavori.

Occorre infine tenere presente che la tipologia edilizia adottata, destinata a soddisfare standard medio alti riguardo al risparmio energetico e all'impatto acustico, ha comportato uno standard qualitativo delle strutture e degli impianti relativamente più costoso che dovrà comunque essere mantenuto influenzando maggiormente sui costi di ripristino.

9 Servitù

Gli immobili in oggetto risultano interessati da:

- Servitù attiva di condotta di ubi interrati trascritta a Livorno il 26/02/2008 ai n.ri 3442/1940 in dipendenza di atto in data 01/02/2008 n.43937 di repertorio Notaio Mario Miccoli di Livorno;
- Servitù passiva di passo pedonale e carraio trascritta a Livorno il 28/06/2012 ai n.ri 9075/6654 in dipendenza di atto in data 20/06/2012 n.17.553/3.401 di repertorio Notaio Gianluca Giovannini di Livorno.

10 Caratteristiche costruttive prevalenti

Le unità abitative sono uguali e la descrizione che segue è comune a tutte:

Altezza interna utile: P.S. 2,40mt, P.T. 2,70mt, P.1 med.3,02mt, min 2,13mt

Str. verticali: in muratura composte da materiali termoisolanti a norma tab.3 D.L. 192

Solai: laterizio/c.a. e coibentazione

Copertura: laterizio/c.a. e coibentazione

Manto di copertura: tegole portoghesi



arch. *Andrea Maffei*

142 via Roma
57126 LIVORNO
tel 0586-815.020
fax 0586-261405
andreamaffei@archimaffei.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pareti esterne ed interne: muratura ad alto coefficiente fonoassorbente

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni: in legno okumè colore bianco con vetrocamera a struttura bassoemissiva

Infissi interni : legno

Scale: cemento armato con rivestimento in pietra

Impianto elettrico: a norma

Impianto idrico: con produzione di acqua calda da accumulatore Combi posizionato nella cantina

Impianto termico: riscaldamento a pavimento con caldaia a condensazione

Altri impianti: n.4 pannelli solari in copertura con possibilità di ulteriori sulla copertura dei posti macchina

Terreno esclusivo: piccolo resede anteriore, con vialetto di accesso, e posteriore a giardino

Posto auto: adiacente in area condominiale

Cantina al piano seminterrato

Dotazioni condominiali: viale di accesso, fognature, impianto illuminazione/citofonico aree esterne

11 Stato di occupazione

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 10/05/2022 e alle seguenti ispezioni, lo stesso risultava libero e non occupato.

12 Formalità pregiudizievoli

E' stata svolta l'indagine ipotecaria di cui si riportano di seguito i dati salienti:

• Trascrizioni a favore anteriori al ventennio:

08/006/1997 **Successione** n. 24 vol 821

 arto contro

Q. proprietà 1/2

Titolari del bene: ... per 12 - l ... do pe ¼ - l r per ¼

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



16/02/2004 Compravendita n. 36841 n. 17666
contro

Q. proprietà 1/1

• Iscrizioni contro

17/11/2009 Ipoteca Volontaria n. 19541 n. 4403
contro

Q. capitale €. 400.000,00 con spese €. 800.000,00

17/11/2009 Ipoteca Legale n. 1927 n. 306
contro

Q. capitale €. 95.991,86 con spese €. 191.963,72

• Trascrizioni pregiudizievoli

07/02/2022 Pignoramento n. 1716 n. 1224
contro

Risultano pertanto i seguenti creditori iscritti:

1.

13 Regolarità edilizia

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non ha certificazione di abitabilità/agibilità.

Il Lotto, ex terreno industriale con sovrastanti edifici, è stato oggetto di ristrutturazione edilizia i cui lavori, iniziati con autorizzazioni nel 2008, sono stati interrotti da diversi anni lasciando l'opera incompiuta ma ad uno stato di avanzamento valutabile a circa l'80%.

Si tratta di edilizia convenzionata ottenuta con le seguenti pratiche edilizie:

Concessione edilizia n. 56148/2007

Concessione edilizia in sanatoria 91378/2007

DIA n. 3147 del 11/01/2008



arch. *Andrea Maffei*

142 via Roma
57126 LIVORNO
tel 0586-815.020
fax 0586-261405
andreamaffei@archimaffei.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCIA per rinnovo n. 40015 del 24.04.2011

SCIA per rinnovo n. 59620 del 26.06.2014.

L'abitabilità potrà essere rilasciata alla fine dei lavori di ristrutturazione.

Abusi

- L'area edificata è delimitata in parte da recinzioni fra le quali un muro di confine adiacente al Rio Cigna per il quale è stata emessa ordinanza di demolizione messa in pristino dei luoghi essendo posta ad una distanza inferiore ai 10mt;
- recinzione a confine con la particella 114 non rappresentata negli elaborati progettuali per la quale sarà necessaria una sanatoria.

14 Corrispondenza

TRA LO STATO DI ACCATAMENTO E LO STATO DI FATTO:

Esatto per posti auto per i quali anche in questo momento era possibile procedere alla presentazione del DOCFA.

Esatto con cat.F4 per le opere in corso di definizione (appartamenti).

CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO: non corrispondente relativamente al bene contrassegnato al n. 13 - Area urbana ubicata a Livorno (LI) - via Agreste 10 in quanto oggetto di precedente vendita e non più di proprietà della ditta pignorata.

EDILIZIA: Conforme ai progetti presentati

15 Stima

Descrizione del metodo di stima / Formazione dei Lotti

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato



indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La porzione del complesso immobiliare su cui è stato effettuato il pignoramento è composto da quattro unità immobiliari con resede esclusivo, otto posti auto e un'area urbana, esterna all'area recintata, quale sede stradale della via Agreste prospiciente il lotto edificato.

Visto lo stato dei luoghi e dei manufatti e considerato che i beni sono identificabili catastalmente, anche se in parte in corso di definizione, il sottoscritto ritiene potersi procedere alla vendita in quattro lotti distinti ciascuno dei quali composto da una unità immobiliare, due posti auto e la quota di 1/4 indivisa della superficie della strada esterna al lotto di costruzione.

Le unità immobiliari sono descritte negli elaborati grafici allegati (Tav. A.02.1-2-3-4) e lo stato dei luoghi è rappresentato nell'allegato F1 (foto localizzate).

Per la superficie di riferimento (superficie commerciale) è stata presa a riferimento l'area lorda.

La vendita di ogni singolo lotto è soggetta ad I.V.A .

VALORE DI MERCATO DEI BENI

Il fine è quello di individuare il 'livello del prezzo di mercato' descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), cap. 2 par. 2.2.9)

Con tale finalità, premesso che in questo caso ci troviamo in un contesto atipico in quanto si tratta di un'area marginale rispetto al perimetro urbano e adiacente a lotti destinati ad



arch. *Andrea Maffei*

142 via Roma
57126 LIVORNO
tel 0586-815.020
fax 0586-261405
andreamaffei@archimaffei.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

attività industriale/artigianale e aree agricole, è stato individuato un preciso aggregato immobiliare, definito da aree di recente formazione comunque limitrofo, ad una distanza contenuta nei 500mt., rappresentante un determinato segmento di mercato all'interno del quale sono state individuate compravendite come segue:

A - Immobile di categoria catastale A/2 compravenduto nel Novembre 2020 al prezzo di 170.000 € ubicato nel comune di Livorno (LI) via di Salviano 505 , ed identificato al Catasto dei fabbricati Fg. 34 mapp. 377 sub. 602 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 94 (misurata ai sensi dell'all. C del DPR 138/1998)

B - Immobile di categoria catastale A/2 compravenduto nel Set. 2019 (n.010672/2019) al prezzo di 240.000 € ubicato nel comune di Livorno (LI) via Magrignano 22 , ed identificato al Catasto dei fabbricati Fg. 34 mapp. 1216 sub. 1 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 124 (misurata ai sensi dell'all. C del DPR 138/1998)

C - Immobile di categoria catastale A/2 compravenduto nel Mar. 2019 (n.003478/2019) al prezzo di 230.000 € ubicato nel comune di Livorno (LI) via Magrignano 26 , ed identificato al Catasto dei fabbricati Fg. 34 mapp. 1419 sub. 601 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 130 (misurata ai sensi dell'all. C del DPR 138/1998)

D - Immobile di categoria catastale A/2 compravenduto nel Feb 2019 (n.011827/2020) al prezzo di 400.000€ ubicato nel comune di Livorno (LI) via del Giaggiolo 89 , ed identificato al Catasto dei fabbricati Fg. 34 mapp. 1341 sub. 607 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 130.19 (misurata ai sensi dell'all. C del DPR 138/1998)

E - Immobile di categoria catastale A/2 compravenduto nel Feb. 2019 (n.002328/2019) al prezzo di 240.000 € ubicato nel comune di Livorno (LI) via dell'Uliveta snc , ed identificato al Catasto dei fabbricati Fg. 34 mapp. 1381 sub. 603 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 141,77 (misurata ai sensi dell'all. C del DPR 138/1998)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



F - Immobile di categoria catastale A/2 compravenduto nel Nov.2021(n.015080/2021) al prezzo di 275.000€ ubicato nel comune di Livorno (LI) via Cafiero Filippelli snc , ed identificato al Catasto dei fabbricati Fg. 34 mapp. 1578 sub. 638 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 155 (misurata ai sensi dell'all. C del DPR 138/1998)

G - Immobile di categoria catastale A/2 compravenduto nel GIU 2020 (n.005026/2020) al prezzo di 129.740€ ubicato nel comune di Livorno (LI) via dell'Uliveta snc , ed identificato al Catasto dei fabbricati Fg. 34 mapp. 1378 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 140,70 (misurata ai sensi dell'all. C del DPR 138/1998)

CALCOLO DEL PREZZO MEDIO

Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di una unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo) (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) Cap.5 par. 4.2.per cui:

(A) 1.812€/mq + (B) 1.490€/mq + (C) 1,774€/mq + (D) 3.072€/mq + (E) 1.693€/mq + (F) 1.774€/mq + (G) 922€/mq

$$\text{pMED (€/mq)} = 1.791 \text{ €/mq.}$$

Tale valore arrotondato a **1.800 €/mq** verrà preso a riferimento anche considerando che rientra nella fascia dei prezzi riportati nelle quotazioni calcolate per l'ultimo semestre 2021 dell'Agenzia delle Entrate fonte Zona OMI - D2 : 1.550/1.900 €/mq.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

Lotto 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10
Area condominiale - Pos 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1586, Sub. 641, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.720,00
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10, piano T
Area condominiale - Pos 2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1586, Sub. 642, Categoria C6
Valore di stima del bene: € 18.720,00
- **Bene N° 9** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10, edificio A, scala 1, interno 1, piano S/T/1
Riferimento planimetria generale - Pos 9
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1586, Sub. 649, Categoria F4



arch. *Andrea Maffei*

142 via Roma
57126 LIVORNO
tel 0586-815.020
fax 0586-261405
andreamaffei@archimaffei.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 253.602,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto	10,40 mq	1.800,00 €/mq	€ 18.720,00	100,00%	€ 18.720,00
Bene N° 2 - Posto auto	10,40 mq	1.800,00 €/mq	€ 18.720,00	100,00%	€ 18.720,00
Bene N° 9 - Porzione di fabbricato	140,89 mq	1.800,00 €/mq	€ 253.602,00	100,00%	€ 253.602,00
Valore di stima:					€ 291.042,00

Valore di stima: € 291.042,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	50,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Stato di possesso	10,00	%

Valore finale di stima: € 111.416,80

a detrarre:

- Calcolo approssimativo delle competenze tecniche e lavori necessari a rendere il bene abitabile ammontano a circa il 50% del valore commerciale applicato per edifici nuovi con caratteristiche analoghe.
- Oneri derivanti dalla realizzazione di edilizia convenzionata € 85.000 come da perizia da ripartire fra le 17 u.i.
- Vendita condizionata al possesso parziale del lotto edificato

Lotto 2

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10, piano T
Area condominiale - Pos 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1586, Sub. 643, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.720,00

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10, piano T
Riferimento planimetria generale - Pos 4

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1586, Sub. 644, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.720,00

Bene N° 10 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Livorno (LI) - via
Agreste 10, edificio A, scala 2, interno 2, piano S/T/1
Riferimento planimetria generale - Pos 10

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1586, Sub. 650, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 253.602,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto	10,40 mq	1.800,00 €/mq	€ 18.720,00	100,00%	€ 18.720,00
Bene N° 4 - Posto auto	10,40 mq	1.800,00 €/mq	€ 18.720,00	100,00%	€ 18.720,00
Bene N° 10 - Porzione di fabbr	140,89 mq	1.800,00 €/mq	€ 253.602,00	100,00%	€ 253.602,00
Valore di stima:					€ 291.042,00

Valore di stima: € 291.042,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	50,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Stato di possesso	10,00	%

Valore finale di stima: € 111.416,80

a detrarre:

- Calcolo approssimativo delle competenze tecniche e lavori necessari a rendere il bene

20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: MAFFEI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e23772138893c898ae1b4feef03301



arch. *Andrea Maffei*

142 via Roma
57126 LIVORNO
tel 0586-815.020
fax 0586-261405
andreamaffei@archimaffei.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

abitabile ammontano a circa il 50% del valore commerciale applicato per edifici nuovi con caratteristiche analoghe.

- Oneri derivanti dalla realizzazione di edilizia convenzionata € 85.000 come da perizia da ripartire fra le 17 u.i.

- Vendita condizionata al possesso parziale del lotto edificato

Lotto 3

• **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10, piano T
Area condominiale - Pos 5

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1586, Sub. 645, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 18.720,00

• **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10, piano T
Area condominiale - Pos 6

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1586, Sub. 646, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 18.720,00

• **Bene N° 11** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Livorno (LI) - via
Agreste 10, edificio A, scala 3, interno 3, piano S/T/1

Riferimento planimetria generale - Pos 11

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1586, Sub. 651, Categoria F4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 253.584,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Posto auto	10,40 mq	1.800,00 €/mq	€ 18.720,00	100,00%	€ 18.720,00
Bene N° 6 - Posto auto	10,40 mq	1.800,00 €/mq	€ 18.720,00	100,00%	€ 18.720,00
Bene N° 11 - Porzione di fabbricato	140,88 mq	1.800,00 €/mq	€ 253.584,00	100,00%	€ 253.584,00
Valore di stima:					€ 291.02400

Valore di stima: € 291.024,00

Deprezzamenti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	50,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Stato di possesso	10,00	%

Valore finale di stima: € 111.409,80

a detrarre:

- Calcolo approssimativo delle competenze tecniche e lavori necessari a rendere il bene abitabile ammontano a circa il 50% del valore commerciale applicato per edifici nuovi con caratteristiche analoghe.

- Oneri derivanti dalla realizzazione di edilizia convenzionata € 85.000 come da perizia da ripartire fra le 17 u.i.

- Vendita condizionata al possesso parziale del lotto edificato

Lotto 4

- Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10, piano T
 Area condominiale - Pos 7
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1586, Sub. 647, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 18.720,00

Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10, piano T
 Area condominiale - Pos 8
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1586, Sub. 648, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 18.720,00

Bene N° 12 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Livorno (LI) - via Agreste 10, edificio A, scala 4, interno 4, piano S/T/1
 Riferimento planimetria generale - Pos 12
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1586, Sub. 652, Categoria F4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 266.256,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Posto auto	10,40 mq	1.800,00 €/mq	€ 18.720,00	100,00%	€ 18.720,00
Bene N° 8 - Posto auto	10,40 mq	1.800,00 €/mq	€ 18.720,00	100,00%	€ 18.720,00



arch. *Andrea Maffei*

142 via Roma
57126 LIVORNO
tel 0586-815.020
fax 0586-261405
andreamaffei@archimaffei.it

Bene N° 12 -	147,92 mq	1.800,00	€ 266.256,00	100,00%	€
Porzione di		€/mq			266.256,00
fabbricato					
Valore di stima:					€
					303.696,00

Valore di stima: € 303.696,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	50,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Stato di possesso	10,00	%

Valore finale di stima: € 116.478,40

a detrarre:

- Calcolo approssimativo delle competenze tecniche e lavori necessari a rendere il bene abitabile ammontano a circa il 50% del valore commerciale applicato per edifici nuovi con caratteristiche analoghe.
- Oneri derivanti dalla realizzazione di edilizia convenzionata € 85.000 come da perizia da ripartire fra le 17 u.i.
- Vendita condizionata al possesso parziale del lotto edificato.

16 Valore a base d'asta

LOTTO 1	€ 111.000,00
LOTTO 2	€ 111.000,00
LOTTO 3	€ 111.000,00
LOTTO 4	€ 116.000,00

17 Posizione IVA

La vendita del bene è soggetta IVA.

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n° 23



pagine dattiloscritte e di n° 7 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice istruttore per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria.

Livorno, li 04/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Dott. Arch. Andrea Maffei



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



arch. *Andrea Maffei*

142 via Roma
57126 LIVORNO
tel 0586-815.020
fax 0586-261405
andreamaffei@archimaffei.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Prospetto riassuntivo

Esecuzione Immobiliare 23/2022 del R.G.E.

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 111.000,00

Bene N° 1 - Posto auto			
Ubicazione:	Livorno (LI) - via Agreste 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia	Posto auto - Identificato al catasto	Superficie	10,40 mq
Immobile:	Fabbricati - Fg. 35, Part. 1586, Sub. 641, Categoria C6		
Stato conservativo:	Le strutture lignee necessitano di manutenzione urgente con impregnanti.		
Descrizione:	Riferimento planimetria generale - Pos 1		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Livorno (LI) - via Agreste 10, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia	Posto auto - Identificato al catasto	Superficie	10,40 mq
Immobile:	Fabbricati - Fg. 35, Part. 1586, Sub. 642, Categoria C6		
Stato conservativo:	Le strutture lignee necessitano di manutenzione urgente con impregnanti.		
Descrizione:	Area condominiale - Pos 2		
Vendita soggetta a IVA:	SI		



Bene N° 9 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Livorno (LI) - via Agreste 10, edificio A, scala 1, interno 1, piano S/T/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1586, Sub. 649, Categoria F4	Superficie	140,89 mq
Stato conservativo:	Precario soggetto a deperimento		
Descrizione:	Riferimento planimetria generale - Pos 9		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 111.000,00

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Livorno (LI) - via Agreste 10, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1586 Sub. 643, Categoria C6	Superficie	10,40 mq
Stato conservativo:	Le strutture lignee necessitano di manutenzione urgente con impregnanti.		
Descrizione:	Riferimento planimetria generale - Pos 3		
Vendita soggetta a IVA:	SI		



arch. *Andrea Maffei*

142 via Roma
57126 LIVORNO
tel 0586-815.020
fax 0586-261405
andreamaffei@archimaffei.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Livorno (LI) - via Agreste 10, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia	Posto auto - Identificato al catasto	Superficie	10,40 mq
immobile:	Fabbricati - Fg. 35, Part. 1586, Sub. 644, Categoria C6		
Stato	Le strutture lignee necessitano di manutenzione urgente con impregnanti.		
conservativo:			
Descrizione:	Riferimento planimetria generale - Pos 4		
Vendita soggetta a	SI		
IVA:			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 10 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Livorno (LI) - via Agreste 10, edificio A, scala 2, interno 2, piano S/T/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia	Porzione di fabbricato in costruzione	Superficie	140,89 mq
immobile:	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1586, Sub. 650, Categoria F4		
Stato	Precario soggetto a deperimento		
conservativo:			
Descrizione:	Riferimento planimetria generale - Pos 10		
Vendita soggetta a	SI		
IVA:			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

27

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: MAFFEI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e23772138893c89a6e1b4fee03301



Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 111.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 5 - Posto auto			
Ubicazione:	Livorno (LI) - via Agreste 10, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia	Posto auto - Identificato al catasto	Superficie	10,40 mq
immobile:	Fabbricati - Fg. 35, Part. 1586, Sub. 645, Categoria C6		
Stato conservativo:	Le strutture lignee necessitano di manutenzione urgente con impregnanti.		
Descrizione:	Riferimento planimetria generale - Pos 5		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 6 - Posto auto			
Ubicazione:	Livorno (LI) - via Agreste 10, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia	Posto auto - Identificato al catasto	Superficie	10,40 mq
immobile:	Fabbricati - Fg. 35, Part. 1586, Sub. 646, Categoria C6		
Stato conservativo:	Le strutture lignee necessitano di manutenzione urgente con impregnanti.		
Descrizione:	Riferimento planimetria generale - Pos 6		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Bene N° 11 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Livorno (LI) - via Agreste 10, edificio A, scala 3, interno 3, piano S/T/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

28

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: MAFFEI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e23772138893cf89a6e1bf4feef03301



arch. *Andrea Maffei*

142 via Roma
57126 LIVORNO
tel 0586-815.020
fax 0586-261405
andreamaffei@archimaffei.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1586, Sub. 651, Categoria F4	Superficie	140,88 mq
Stato conservativo:	Precario soggetto a deperimento		
Descrizione:	Riferimento planimetria generale - Pos 11		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 116.000,00

Bene N° 7 - Posto auto			
Ubicazione:	Livorno (LI) - via Agreste 10, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1586, Sub. 647, Categoria C6	Superficie	10,40 mq
Stato conservativo:	Le strutture lignee necessitano di manutenzione urgente con impregnanti.		
Descrizione:	Riferimento planimetria generale - Pos 7		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 8 - Posto auto			
Ubicazione:	Livorno (LI) - via Agreste 10, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

29

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: MAFFEI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e23772138893cf89a6e1b4feef03301



Tipologia	Posto auto - Identificato al catasto	Superficie	10,40 mq
Immobile:	Fabbricati - Fg. 35, Part. 1586, Sub. 648, Categoria C6		
Stato conservativo:	Le strutture lignee necessitano di manutenzione urgente con impregnanti.		
Descrizione:	Riferimento planimetria generale - Pos 8		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Bene N° 12 - Porzione di fabbricato in costruzione

Ubicazione:	Livorno (LI) - via Agreste 10, edificio A, scala 4, interno 4, piano S/T/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia	Porzione di fabbricato in	Superficie	147,92 mq
Immobile:	costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1586, Sub. 652, Categoria F4		
Stato conservativo:	Precario soggetto a deperimento		
Descrizione:	Riferimento planimetria generale - Pos 12		
Vendita soggetta a IVA:	SI		



arch. *Andrea Maffei*

142 via Roma
57126 LIVORNO
tel 0586-815.020
fax 0586-261405
andreamaffei@archimaffei.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Elenco degli allegati:

1. Verbale di giuramento
2. Verbale sopralluogo
3. Visura catastale storica degli immobili pignorati
4. Planimetria catastale
5. Elaborati
 - 5.1. A.01.1 -Vista aerea e localizzazione
 - 5.2. A.01.2 – Mappa catastale
 - 5.3. A.01.3 – Elaborato planimetrico – Catastale subalterni
 - 5.4. A.02.1 – Lotto 1 planimetria
 - 5.5. A.02.2 – Lotto 2 planimetria
 - 5.6. A.02.3 – Lotto 3 planimetria
 - 5.7. A.02.4 – Lotto 4 planimetria
 - 5.8. A.05.1 – Calcolo superfici lorde delle u.i.
6. Documentazione fotografica

Aggiornamento perizia del 25/10/2023:

- A. Atto di compravendita Notaio Giovannini del 05/06/2008
- B. Nota di trascrizione
- C. Iscrizione ipotecaria Notaio Miccoli del 16/11/2009
- D. Nota di trascrizione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it