

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI LIVORNO

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'III.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 107/2025

promossa da

OLYMPIA SPV S.R.L. – COD. FISC. 05256490268

(PATROCINANTE AVV. CLAUDIA NUTI DI FIRENZE)

CONTRO

XXX – COD. FISC. XXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Simona Capurso

CUSTODE: Istituto Vendite Giudiziarie

DATA DECRETO DI NOMINA CTU: 28.8.2025

DATA INVIO GIURAMENTO TELEMATICO CTU: 4.9.2025

PROSSIMA UDIENZA EX ART. 569 CPC: 5.2.2026

PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO

1) Immobile: appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Livorno in Via di Salviano n. 78 interno 2 al piano primo, a sinistra per chi dalla via guardi il fabbricato, composto da ingresso con zona cottura, soggiorno, camera, ripostiglio e bagno, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 47 circa. Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno nel **Foglio 32 mappale 35 sub. 603**, categoria A/4 di classe 3ª, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq. 41, rendita catastale € 161,39.

Pag. 1

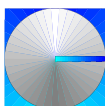
2) Valore a Base d'Asta: € 56.000,00# - Valore di Mercato € 63.000,00# - - Vendita non soggetta ad IVA.

3) Stato di Occupazione: Il bene è libero.

4) Abusi Edilizi: il bene non è conforme.

5) Creditori Iscritti:

Denominazione creditore 1	Unicredit S.p.A.
sede	Roma
codice fiscale	00348170101
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 2	Olympia SPV S.r.l.
sede	Conegliano (TV)
codice fiscale	05256490268
Avvocato che lo rappresenta	Avv. Claudia Nuti di Firenze



6) Contitolari del diritto espropriato: Nessuno

7) Creditori sequestranti: Nessuno

8) Continuità trascrizioni:

Periodo dal	ATTO COMPRAVENDITA					
	A favore di	XXX				
7.9.2011	notaio	Gianluca Giovannini	data	7.9.2011	repertorio	16948
al attualità	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Livorno	data	8.9.2011	n. particolare	9442

Periodo dal	ATTO COMPRAVENDITA					
	A favore di	XXX				
12.12.2001	notaio	Giulio Castelli	data	12.12.2001	repertorio	74088
al 7.9.2011	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Livorno	data	14.12.2001	n. particolare	11413

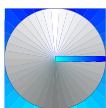
9) Cause Ostative alla Vendita e Diritti di Prelazione: Nessuna

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

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

Pag. 2





ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI LIVORNO

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 107/2025

promossa da

OLYMPIA SPV S.R.L. – COD. FISC. 05256490268

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRO

XXX – COD. FISC. XXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A seguito dell'incarico di Ufficio ricevuto con provvedimento del 28 agosto 2025 dalla Dott.ssa Simona Capurso, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 107/2025 promossa dalla Olympia SPV S.r.l. (patrocinante Avv. Claudia Nuti del Foro di Firenze) contro XXX, nato a XXX il XXX codice fiscale XXX, il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, Valutatore Europeo Qualificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/15 e Certificato UNI 11558:2014 con il n. ICK/SC002 VIPRO/0288-2018, con studio a Lorenzana in Via L'Annunziata n. 13, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995, il giorno 4 settembre 2025 ha provveduto ad inviare accettazione dell'incarico mediante giuramento telematico alla Cancelleria del Tribunale di Livorno. La procedura veniva rinviata all'udienza del 5 febbraio 2026 ore 10.30.

Pag. 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

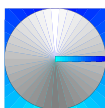
ASTE
GIUDIZIARIE®

L'accesso agli immobili è stato effettuato alla presenza del Dott. Matteo Franchi, incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, e dell'esecutato in data 28 ottobre 2025.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 22 settembre 2025 è stata presa visione della documentazione di acquisto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno. La visione delle pratiche edilizie è stata effettuata presso il Comune di Livorno in data 17 novembre 2025. Sono stati inoltre eseguiti ulteriori accertamenti ipotecari e catastali telematici presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno ed in data 28 ottobre 2025 è stata ricevuta dalla stessa Agenzia delle Entrate la risposta circa l'esistenza di contratti di locazione riguardanti i beni oggetto di stima.



RELAZIONE

Quesito Formulato	4
Lotto Unico Appartamento per civile abitazione in Livorno, Via di Salviano n. 78	9
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo	9
Accertamento della Proprietà	9
Identificazione Catastale e Confini	9
Descrizione della Zona	10
Descrizione del Fabbricato	10
Descrizione Dei Beni	10
Disponibilità Del Bene	11
Oneri Condominiali	11
Corrispondenza con l'Atto di Pignoramento	11
Regime di Tassazione del Trasferimento	11
Altre Precisazioni	11
Iscrizioni e Trascrizioni	12
Conformità Urbanistica	12
Quantificazione Costi di Ripristino e Sanatoria	12
Gravami ed altri Oneri a Carico dell'Acquirente	13
Eventuali Cause Ostative alla Vendita	13
Valore di Mercato dei Beni	13
Valore a Base d'Asta	16

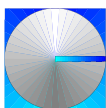
Pag. 4

Quesito Formulato

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

A. prima di ogni altra attività:

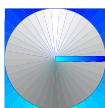
1. a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, Il comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di tra-scrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in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



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

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

Pag. 5



a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento

urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

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

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

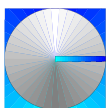
10. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo,

senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistano abusi, l'esperto fornirà una copia dell'elaborato per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica;

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

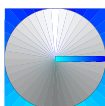
B. REDIGA quindi l'esperto una relazione, provvedendo:

1. all'indicazione e descrizione dei beni (vedasi punti A4 e A5), anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, i certificati catastali e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando, con riferimento alla data della sua trascrizione, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;



2. all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10;
3. a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:
 - a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
 - b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;
 - c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
 - d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. C.C.;
 - e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
 - f) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;
4. a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti;
5. a precisare se:
 - a) la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;
 - b) il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.
6. a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

Pag. 7



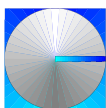
C. **INDICHI l'esperto**, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.

INCARICO, LIMITI ED ASSUNZIONI

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

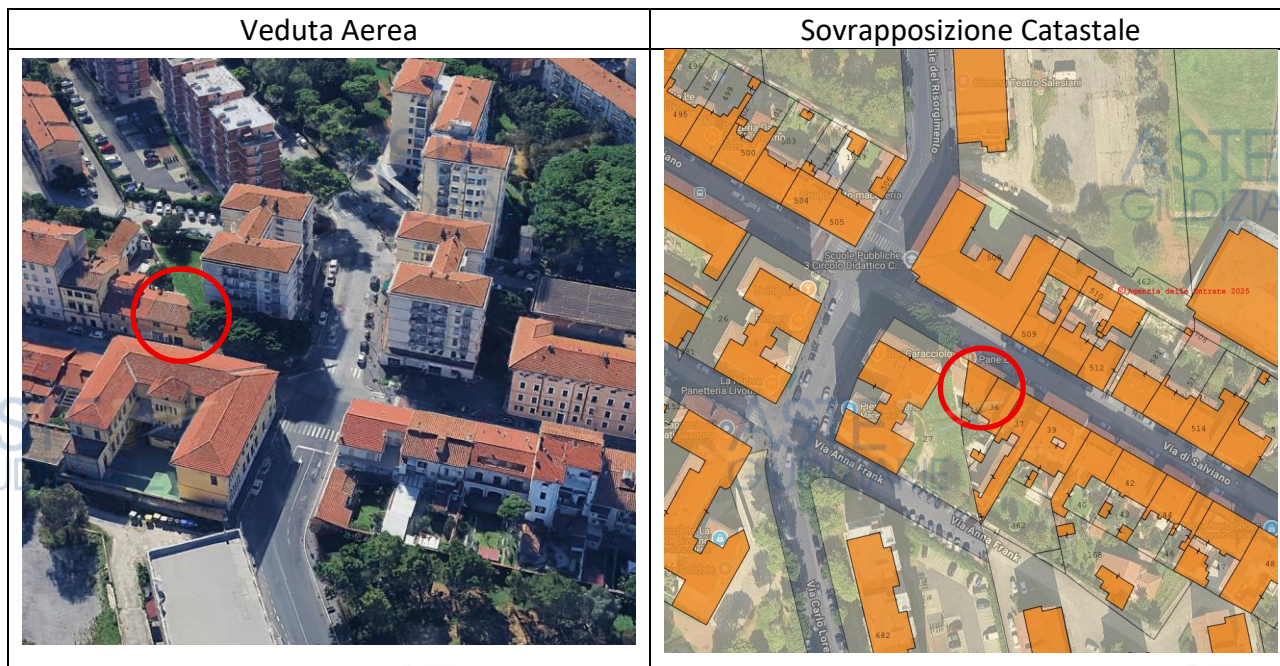
- descrizione sommaria del bene, con esonero alla misurazione completa dell'immobile, ed indicazioni di superfici ricavate da elaborati grafici e parzialmente verificate sul posto;
- determinazione del più probabile "Valore di Mercato" dei beni in conformità degli standards di valutazione, da intendersi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

Pag. 8



Lotto Unico

Appartamento per civile abitazione in Livorno, Via di Salviano n. 78



DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. Il sopralluogo è stato effettuato in data 28.10.2025, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

Pag. 9

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il bene è pervenuto a XXX (coniugato in separazione dei beni), per acquisto fattone da XXX con atto rogato dal Notaio Gianluca Giovannini in data 7.9.2011 rep. 16948 racc. 3064, trascritto a Livorno l'8.9.2011 al part. 9442.

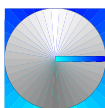
IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

APPARTAMENTO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno il bene, intestato a XXX, è così individuato:

- **Foglio 32 mappale 35 sub. 603**, categoria A/4 di classe 3^a, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq. 41, rendita catastale € 161,39.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto ma si segnala l'avvenuto spostamento della cucina nel vano d'ingresso ed il parziale tamponamento della finestra



del bagno. Non si ritiene che tali difformità comportino variazioni alla destinazione d'uso o alla consistenza complessiva e, pertanto, non sono tali da influire sul classamento e sulla determinazione della rendita catastale, rendendo non necessario l'aggiornamento della planimetria ai sensi della Circolare n. 2/E del 9 luglio 2010 dell'Agenzia delle Entrate.

Confini: Via di Salviano, area corte condominio di Via Carlo Lorenzini n. 5, Arnaldi Simona, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'edificio è posto in zona semicentrale, all'intersezione tra Via di Salviano e Viale Risorgimento, caratterizzata da fabbricati residenziali e una presenza di attività commerciali prospicienti la viabilità principale.

Ottima accessibilità viaria, con rapido collegamento alla stazione ferroviaria ed al centro cittadino, fermate limitrofe del servizio pubblico di trasporto.

Nelle vicinanze si trovano scuole, attività commerciali, l'ospedale e verde pubblico.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il bene è posto in un edificio costruito presumibilmente nella fine '800 elevato a due piani fuori terra e comprendente due appartamenti al piano primo e fondi commerciali al piano terreno, avente struttura in muratura con copertura a falde inclinate con manto di tegole alla marsigliese sul davanti e coppi ed embrici sul dietro, e facciata ad intonaco civile tinteggiato.

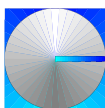
All'appartamento si accede dal vano scale condominiale, costituito da una ripida rampa di scale posta immediatamente a ridosso del portone d'ingresso in alluminio anodizzato e vetro.

Nel complesso l'edificio si presenta in mediocre stato di conservazione.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Livorno in Via di Salviano n. 78 interno 2 al piano primo, a sinistra per chi dalla via guardi il fabbricato, composto da ingresso con zona cottura, soggiorno, camera, ripostiglio e bagno, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 47 circa (misure rilevate graficamente ed in parte verificate sul posto).





Con una non funzionale disposizione interna dovuta alla forma triangolare di due vani, l'appartamento si presenta in mediocre stato di conservazione e con le seguenti caratteristiche di finitura di tipo economico:

- pavimenti in ceramica in tutto l'alloggio ad eccezione dell'ingresso (ora cucina) pavimentato con parquet in laminato;
- pareti rivestite in ceramica in bagno e nella zona cottura;
- finestre in alluminio anodizzato con doppio vetro e persiane di legno;
- bagno completo di wc, lavabo, bidè e doccia a pavimento.

Sono presenti gli impianti di acqua, luce, scaldabagno elettrico (nel sottotetto), riscaldamento mediante stufa a pellet.

Si segnala che la copertura del bagno, ricavato mediante la chiusura a veranda di un balcone, presenta lastre ondulate in materiale che potrebbe contenere amianto (eternit).

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è libero.

ONERI CONDOMINIALI

Il bene non è compreso in fabbricato condominiale.

CORRISPONDENZA CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

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

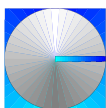
REGIME DI TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO

Trasferimento soggetto ad imposta di registro.

ALTRE PRECISAZIONI

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

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



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Livorno, con i repertori aggiornati al 12.12.2025, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 8.9.2011 PART. 9442** a favore di XXX contro XXX;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 8.9.2011 PART. 2884** a favore di Unicredit S.p.A. contro XXX, per sicurezza della complessiva somma di € 171.614,00;
- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 6.6.2025 PART. 6900** a favore di Olympia SPV S.r.l. contro XXX.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Livorno non è stato possibile risalire al progetto di costruzione del fabbricato od al rilascio della relativa abitabilità poiché costruito in epoca remota e comunque antecedentemente al 1942 in quanto nell'atto di provenienza si riporta l'indicazione del certificato rilasciato dall'ufficio toponomastica in data 5.9.2011 che rilevava la presenza di due abitazioni al piano primo già nel 1901. L'appartamento risulta poi essere stato oggetto dell'Autorizzazione in Sanatoria n. 315 del 27.9.2001 (Pratica n. 2000007511) per modifiche al vano bagno.

Pag. 12

Dal confronto tra lo stato legittimo e lo stato dei luoghi accertato, si rileva che la cucina è stata realizzata nel vano d'ingresso, direttamente comunicante con il bagno e pertanto in contrasto con la normativa urbanistica.

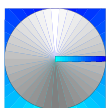
Tale difformità, non sanabile, comporta il necessario spostamento della cucina ove era prevista, ovvero nel vano adesso adibito a soggiorno. In alternativa potrebbe essere valutata mediante un tecnico incaricato la percorribilità progettuale dell'eventuale creazione di un antibagno nel vano d'ingresso che consenta il mantenimento della cucina (e dei relativi impianti) dove attualmente posizionata.

Si rileva inoltre il parziale tamponamento con cartongesso della finestra del bagno.

Sulla base degli accertamenti eseguiti il bene risulta quindi non conforme ma commerciabile.

QUANTIFICAZIONE COSTI DI RIPRISTINO E SANATORIA

Come già detto, il bene presenta una difformità non sanabile per la quale dovranno essere eseguite opere di ripristino. Le spese indicative da sostenere possono sommariamente quantificarsi



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

in complessivi € 5.000,00.

GRAVAMI ED ALTRI ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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

Vi sono difformità urbanistiche che l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a sanare.

EVENTUALI CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Non si rilevano cause ostative alla vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALORE DI MERCATO DEI BENI

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

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

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

Pag. 13

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

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

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato⁷, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*⁸, quello

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

² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

³ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

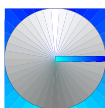
⁴ Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

⁵ Il valore si basa sulle norme legali;

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

⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

⁸ Sales comparison approach;



finanziario⁹ e quello dei costi¹⁰, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti, un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

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

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

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

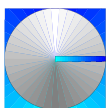
Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati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

Nel caso in esame si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato (MCA) in quanto mediante una ricerca di atti effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Livorno sono state reperite tre compravendite avvenute negli ultimi 12 mesi aventi ad oggetto immobili simili in zona e comparabili con quello in esame:

A) Appartamento in Via di Salviano n. 78 al piano primo, avente una superficie di mq. 54 circa, veranda di mq. 2 circa, un bagno, impianto di climatizzazione, in normale stato, venduto al prezzo di € 95.000,00# - atto Trascritto il 16.10.2024 al part. 12453;

⁹ Income capitalisation approach;

¹⁰ Cost approach;



- B) Appartamento in Via di Salviano n. 148 al piano terreno, avente una superficie di mq. 53 circa, un bagno, impianto di riscaldamento, in normale stato, venduto al prezzo di € 95.000,00# - atto Trascritto il 27.6.2025 al part. 7975;
- C) Appartamento in Via di Salviano n. 142 al piano terreno, avente una superficie di mq. 39 circa, ripostiglio esterno di mq. 2 circa, giardino di mq. 24 circa, un bagno, impianto di climatizzazione, in buono stato, venduto al prezzo di € 83.000,00# - atto Trascritto il 19.9.2025 al part. 11525.

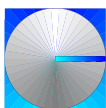
Posizionamento Comparabili e Subject



Pag. 15

Le caratteristiche che usualmente differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono la “data di compravendita”, la “superficie”, lo “stato di manutenzione”, il “numero di servizi igienici”, la presenza di “riscaldamento”, il “livello di piano”. Per la determinazione dei relativi prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati:

- DATA: il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Mediante analisi delle quotazioni OMI nel periodo esaminato, è stato possibile rilevare un incremento dei prezzi del 3,70% annuo;
- SUPERFICI: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile. Le superfici dei comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali;
- STATO DI MANUTENZIONE: è stato attribuito un costo marginale relativamente ai costi medi a



metro quadrato di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello del subject, assumendo un costo di € 250,00 al mq. per ogni passaggio di livello qualitativo;

- NUMERO SERVIZI IGIENICI: è stato attribuito un costo di € 6.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per ogni servizio igienico da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli al numero dei servizi presenti nel subject.
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: è stato attribuito un costo di € 4.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per l'impianto di riscaldamento da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli alla dotazione impiantistica del subject.
- IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE: è stato attribuito un costo di € 3.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per l'impianto di riscaldamento da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli alla dotazione impiantistica del subject.
- LIVELLO DI PIANO: il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. In questo caso, si è ritenuto di applicare un decremento di valore dell'1,5% per ogni aumento di livello di piano per gli edifici privi di ascensore, e di applicare un incremento di valore di pari percentuale per gli edifici dotati di ascensore.

Pag. 16

Altre caratteristiche quali, ad esempio la classe energetica, non sono state considerate in quanto non vi sono differenze tra i comparabili ed il subject oppure in quanto non rilevabili.

Ai fini del calcolo del valore di mercato del bene sono state utilizzate le Superfici Esterne Lorde (SEL), come di seguito specificate:

- Appartamento – mq. 47

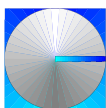
Totale Superficie Commerciale = mq. 47

Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo, detratte le spese per ripristini e sanatorie precedentemente indicate, ricaviamo che il bene ha un **Valore di Mercato pari ad € 63.000,00 (diconsi Euro sessantatremila/00).**

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante procedimento multiparametrico è da considerarsi a corpo e non a misura, pertanto, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568 comma II del c.p.c. e solo per tale fine, si determina un valore di €/mq. 1.340,43 in relazione alla superficie commerciale di mq. 47.

VALORE A BASE D'ASTA

Trattandosi di vendita giudiziarie si procederà anche alla determinazione del valore a base



d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta.

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

"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...".

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

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

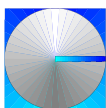
Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta, cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera con-trattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le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

Pag. 17

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

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

Per valore di mercato si intende "...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo



un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"

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

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all'uso e applicazione di principi di-versi da quelli del valore di mercato.

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

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

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

Pag. 18

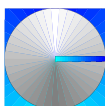
In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

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

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

- intervallo tra data stima e aggiudicazione = 6 mesi
- intervallo tra data di aggiudicazione ed emissione decreto = 3 mesi
- intervallo tra decreto e disponibilità del bene = 3 mesi

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



- previsione saggio variazione prezzi di mercato = +3,70% (in crescita)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 2,969%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,959%
- rischio per assenza di garanzie postume o vizi occulti = 10%

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative causate dalla vendita forzata, al valore di mercato dovremo applicare una percentuale di abbattimento del 10,63%, al quale andranno sottratti € 5.000,00 per costi di ripristino legittimità dei luoghi. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

VALORE A BASE D'ASTA

$$€ 68.000,00 \times (1 - 0,1063) - € 5.000,00 = € 55.770,41$$

ed in cifra tonda € 56.000,00

(diconsi Euro cinquantaseimila/00).

Lorenzana, 15 dicembre 2025

Il Tecnico

Geom. Gianluca Catarzi

Pag. 19

Allegati:

- Tabelle di calcolo MCA;
- Tabelle di calcolo deprezzamento base d'asta;
- Planimetrie catastali;
- Schema stato dei luoghi rilevato;
- Documentazione fotografica.

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	subject
PREZZO		€ 95.000,00	€ 95.000,00	€ 83.000,00	incogn
FONTE DATO		T. 12453/2024	T. 7975/2025	T. 11525/2025	0
DATA (GG/MM/AAAA)	giorni	04/10/2024	19/06/2025	09/09/2025	14/12/2025
SUP.PRINCIPALE (SEL)	mq.	54,00	53,00	39,00	47,00
SUP.VERANDA	mq.	2,00	0,00	0,00	0,00
SUP.CANTINA	mq.	0,00	0,00	2,00	0,00
SUP.GIARDINO	mq.	0,00	0,00	24,00	0,00
	mq.				
	mq.				
	mq.				
	mq.				
	mq.				
SERVIZI IGIENICI	n°	1	1	1	1
IMP.RISCALDAMENTO	n°	0	1	0	0
IMP.CONDIZIONAMENTO	n°	1	0	1	0
	n°				
	n°				
STATO MANUTENZION	n° #	3	3	4	2
CLASSE ENERGETICA	n° ##				
LIVELLO DI PIANO	n°	1	0	0	1

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE								
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP.PRINCIPALE (SEL)	1,00	mq.	54,00	54,00	53,00	53,00	39,00	39,00
SUP.VERANDA	0,80	mq.	2,00	1,60	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.CANTINA	0,25	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	0,50
SUP.GIARDINO	0,10	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	24,00	2,40
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	totale	mq.		55,60		53,00		41,90
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€ 1.708,63		€ 1.792,45		€ 1.980,91	

divergenza % prezzi medi marginali	15,94%
------------------------------------	--------

Variazione Prezzi medi periodo*		
Data recente	30/06/2025	€ 1.400,00
Date precedente	30/06/2024	€ 1.350,00
Fonte:	OMI	

SCALE E UNITA' DI MISURA		
stato manutenzione		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.		€ 250,00
classe energetica		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m² classe		€ 50,00
servizi igienici		
costo a nuovo		€ 6.000,00
vetustà		15
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 3.428,57
impianto : riscaldamento		
costo a nuovo		€ 4.000,00
vetustà		0
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 4.000,00
altro impianto: condizionamento		
costo a nuovo		€ 3.000,00
vetustà		0
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 3.000,00
altro impianto: nessun impianto		
costo a nuovo		
vetustà		
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ -
altro impianto: nessun impianto		
costo a nuovo		
vetustà		
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ -
data		
*	variazione annua	3,70%
livello di piano		
**	variazione livello piano	-1,50%

TABELLA 3 - CORREZIONE PREZZO PER CARATTERISTICHE NON SUPERFICIARIE									
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€		95.000,00	€		95.000,00	€		83.000,00
DATA (variazione giornaliera)	-€ 9,64	+	€ 4.202,94	-€ 9,64	+	€ 1.715,88	-€ 8,42	+	€ 808,52
SERVIZI IGIENICI	€ 3.428,57	+	€ -	€ 3.428,57	+	€ -	€ 3.428,57	+	€ -
IMP.RISCALDAMENTO	€ 4.731,91	+	€ -	€ 4.510,64	-	-€ 4.510,64	€ 3.565,96	+	€ -
IMP.CONDIZIONAMENTO	€ 3.548,94	-	-€ 3.548,94	€ 3.382,98	+	€ -	€ 2.674,47	-	-€ 2.674,47
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
STATO MANUTENZIONE	€ 13.900,00	-	-€ 13.900,00	€ 13.250,00	-	-€ 13.250,00	€ 10.475,00	-	-€ 20.950,00
CLASSE ENERGETICA	€ 2.780,00	+	€ -	€ 2.650,00	+	€ -	€ 1.900,00	+	€ -
LIVELLO DI PIANO	-€ 1.425,00	+	€ -	-€ 1.425,00	-	-€ 1.425,00	-€ 1.245,00	-	-€ 1.245,00
PREZZO CORRETTO	€		81.754,01	€		77.530,24	€		58.939,06

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO				
	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
superficie commerciale	mq.	55,60	53,00	41,90
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€ 1.470,40	€ 1.462,83	€ 1.406,66

divergenza % assoluta prezzi medi marginali corretti	4,53%
--	-------

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
SUP.PRINCIPALE (SEL) ***	€/mq.	€ 1.406,66	€ 1.406,66	€ 1.406,66
SUP.VERANDA	€/mq.	€ 1.125,33	€ 1.125,33	€ 1.125,33
SUP.CANTINA	€/mq.	€ 351,67	€ 351,67	€ 351,67
SUP.GIARDINO	€/mq.	€ 140,67	€ 140,67	€ 140,67
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi marginali medi corretti.

TABELLA 6 - VALUTAZIONE									
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€		81.754,01	€		77.530,24	€		58.939,06
SUP.PRINCIPALE (SEL)	€ 1.406,66	-	-€ 9.846,62	€ 1.406,66	-	-€ 8.439,96	€ 1.406,66	+	€ 11.253,28
SUP.VERANDA	€ 1.125,33	-	-€ 2.250,66	€ 1.125,33	+	€ -	€ 1.125,33	+	€ -
SUP.CANTINA	€ 351,67	+	€ -	€ 351,67	+	€ -	€ 351,67	-	-€ 703,33
SUP.GIARDINO	€ 140,67	+	€ -	€ 140,67	+	€ -	€ 140,67	-	-€ 3.375,98
	€	+	€ -	€	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
PREZZO CORRETTO	€		69.656,73	€		69.090,28	€		66.113,02
Peso attribuito al comparabile		33,33%			33,33%			33,33%	

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 68.286,68
Spese per due diligence	€ 5.000,00
VALORE ATTESO NETTO	€ 63.286,68
ed in cifra tonda	€ 63.000,00

VALORE MONOPARAMETRICO	
superficie commerciale (SEL) mq.	€ 47,00
valore unitario al mq.	€ 1.340,43

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato se $d < 10\%$
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	5,36%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	5,36%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	0,82%
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	4,50%

DESTINAZIONE:		RESIDENZIALE	
Valore di Mercato	€	68.000,00	LOTTO UNICO
Saggio Capitalizzazione Annuo		5,655% *	
Incidenza Area		25,00%	
ANALISI ESTIMATIVA			
	% annua	mesi	
Variazione mercato	3,700%	6	-€ 1.237,16
Mancato guadagno	2,969%	3	€ 497,99
Mancato reddito **	3,959%	3	€ 661,08
Quota ammortamento	1,000%	12	€ 507,68
Rischio assunto	10,000%		€ 6.800,00
		<i>totale deprezzamenti</i>	€ 7.229,59
		Ribasso	10,63%
Detrazioni per Spese e Oneri		€	5.000,00
Valore di mercato ridotto		€	55.770,41
PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO		€	56.000,00

DATI MEDI OMI/BORSINO IMMOBILIARE

		Val. Mercato €/mq	Val. Locazione €/mq x mese
SAGGIO FRUTTUOSITA' MEDIO	5,66%	€ 1.400,00	€ 6,60

intervallo data stima e aggiudicazione

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

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

intervallo tra stima e presa in possesso ***

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

* saggio fruttuosità OMI/Borsino Immobiliare (media)

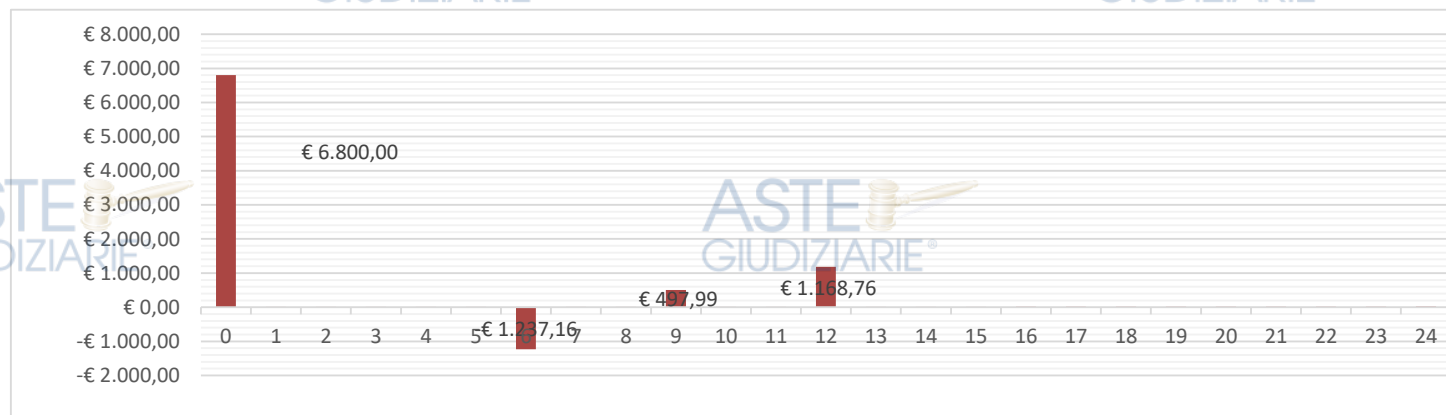
**il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7

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

GRAFICO 1

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

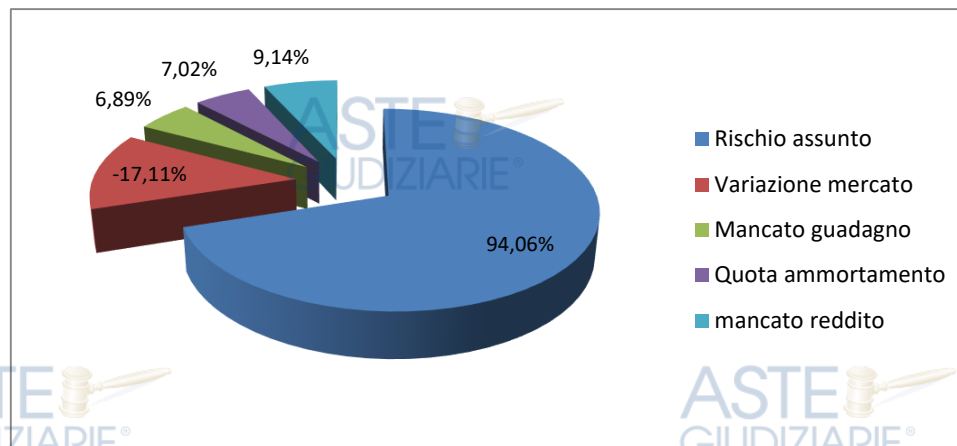
(valori scontati al momento della stima)



TRIBUNALE DI LIVORNO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 107/2025
DETERMINAZIONE ANALITICA DEL PREZZO BASE D'ASTA

GRAFICO 2

ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI

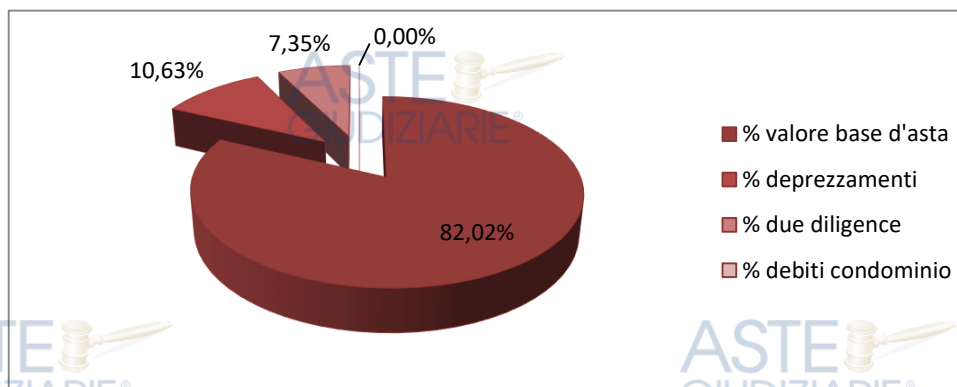


Dati assoluti grafico 2

Rischio assunto	€	6.800,00
Variazione mercato	-€	1.237,16
Mancato guadagno	€	497,99
Quota ammortamento	€	507,68
mancato reddito	€	661,08

GRAFICO 3

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



Dati assoluti grafico 3

valore mercato	€	68.000,00
valore deprezzamenti	€	7.229,59
# spese due diligence	€	5.000,00
Arretrati condominiali	€	-
base d'asta	€	55.770,41

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

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

MODULARIO
F. Catasto 214



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

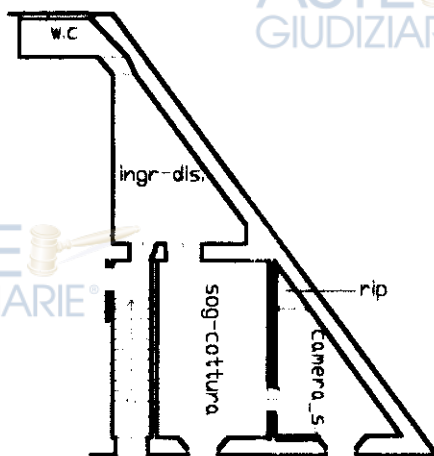
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, N. 652)

MOD. BN (

Planimetria di u.i.u. in Comune di LIVORNO via VIA DI SALVIANO civ. 78

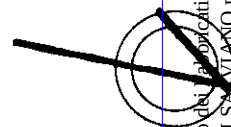
PIANTA PIANO PRIMO

H=270cm



VIA DI SALVIANO

ORIENTAMENTO



SCALA DI:

Dichiarazione di N.C. ☐

Denuncia di variazione ☒

Compilata dal

GEOMETRA

BONASSERA S. VITO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 10/10/2001 - Data: 19/09/2025 - n. T120804 - Richiedente: CTRLGC73R28E625X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: 1 - Pubblicazione in Comune di Livorno - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

F. 32 sub 603

della provincia di LIVORNO 929/

10 metri
19/09/2025 - Comune di LIVORNO(E625) - < Foglio 32 - Particella 35 - Subalterno 603 >
CATASTO EDILIZIO URBANO n. 652
VIA DI SALVIANO n. 78

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

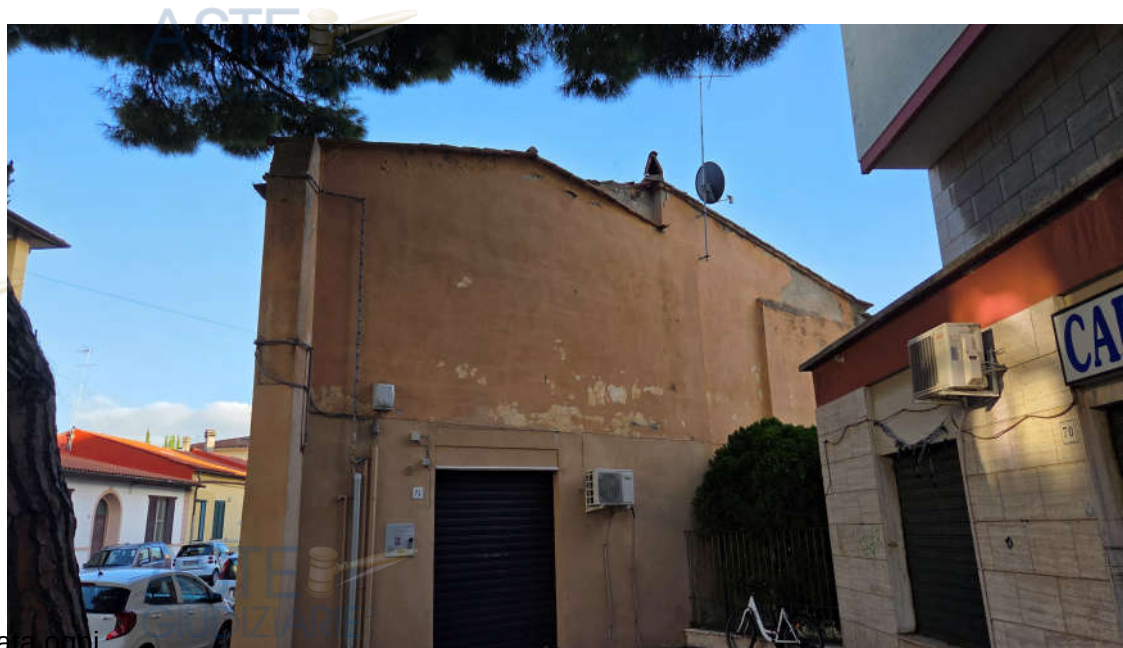
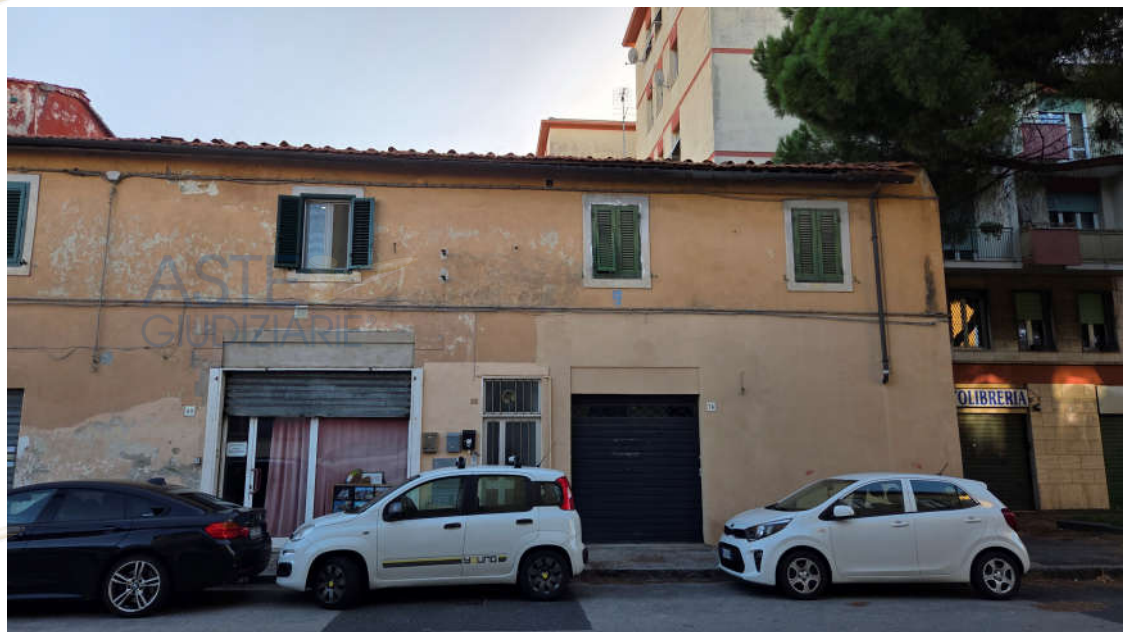
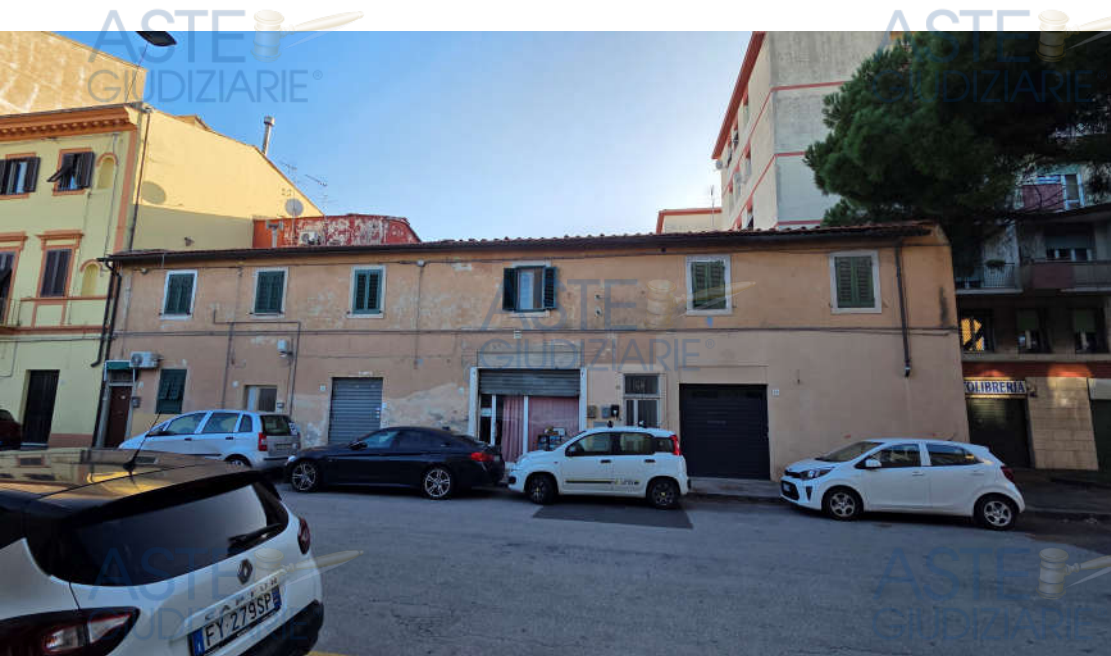
ASTE
GIUDIZIARIE®

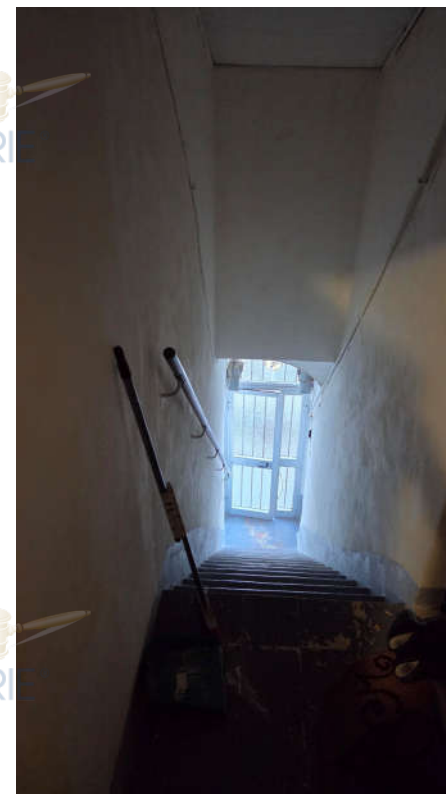
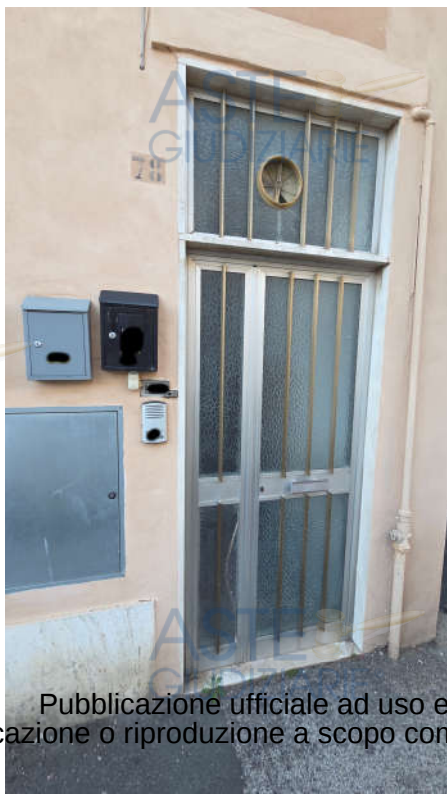
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

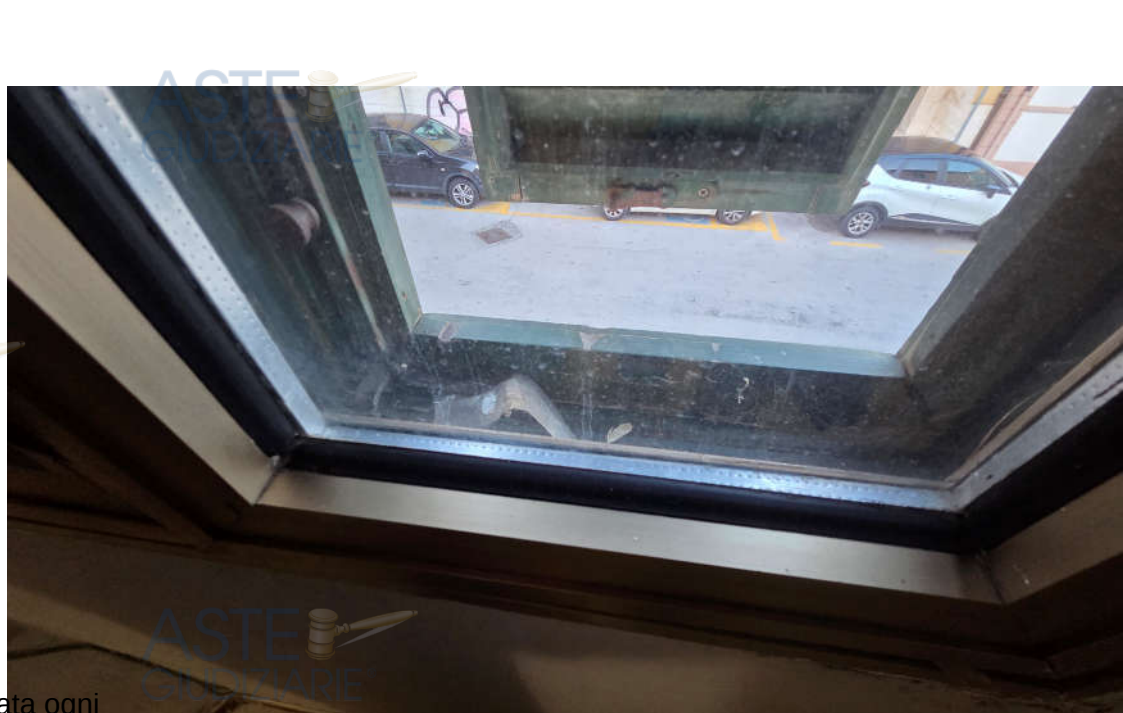


ASTE
GIUDIZIARIE®











ASTE
GIUDIZIARIE®

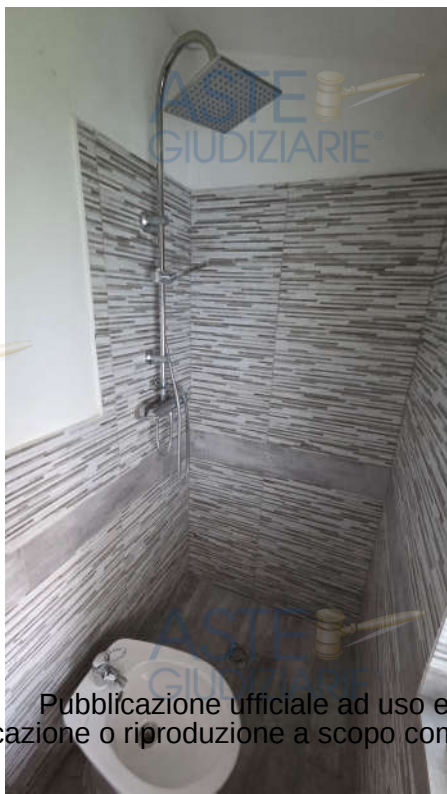


ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®