



esecuzione immobiliare/procedura concorsuale n° 129/2025 R.G.

- Promossa da: CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO, cod. fisc. 05028250263 (Avv.ti Alberto e Alice Ronco)
- contro: XXXXX XXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

– esperto stimatore: Geom. SIMONE BARONI

– Data Decreto di nomina: 09.12.2025

– Data trasmissione giuramento: 10.12.2025

– Data udienza ex 569 cpc: 23.04.2026



LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento in fabbricato condominiale, posto in Porto Azzurro (LI), località Bocchetto n. 78 al piano terra rialzato dotato di resede esclusivo e autorimessa al piano seminterrato.



PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO S.p.A.
sede	FOSSANO (CN)
codice fiscale	00166910042
Avvocato che lo rappresenta	Alberto e Alice Ronco
Denominazione creditore 2	AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE
sede	ROMA
codice fiscale	13756881002
Avvocato che lo rappresenta	Mario DI Traglia
Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 4	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 5	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 6	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 7	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 7	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	XXXXX XXXXXX				
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXX				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/1	Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTANTI

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI					
dal	A favore di	XXXXX XXXXXX				
26/09/2000	notaio	Maurizio Baldacchino	data	26/09/2000	repertorio	52072/6799
al	TRASCRIZIONE					
oggi	Ufficio	Portoferraio (LI)	data	25/10/2000	n. particolare	1752

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	LAVORATORI Società Cooperativa Edilizia a r.l.				
23/12/1997	notaio	Segretario comunale	data	23/12/1997	repertorio	20
Al	TRASCRIZIONE					
26/09/2000	Ufficio	Portoferraio (LI)	data	21/07/1998	n. particolare	901

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
Al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
Al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Installazione di tettoia davanti al porticato e presenza di ripostiglio interno ricavato nel sottoscala condominiale.

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO
---	----

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

--

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione										
Indirizzo										
Dati catastali		Tipo	Sezione	Foglio	Mappale	Sub.				
Diritto pignorato		piena proprietà	Quota	Diritto effettivo		piena proprietà	Quota			
Titolari del diritto										

Destinazione										
Indirizzo										
Dati catastali		Tipo	Sezione	Foglio	Mappale	Sub.				
Diritto pignorato		piena proprietà	Quota	Diritto effettivo		piena proprietà	Quota			
Titolari del diritto										

Destinazione										
Indirizzo										
Dati catastali		Tipo	Sezione	Foglio	Mappale	Sub.				
Diritto pignorato		piena proprietà	Quota	Diritto effettivo		piena proprietà	Quota			
Titolari del diritto										

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	NO
-----------------------------	----

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Scegliere un elemento.	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	

Il canone (se presente) è congruo	Scegliere	Il titolo è opponibile alla procedura	Scegliere
--	-----------	--	-----------

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di appartamento in immobile condominiale a schiera, posto in Porto Azzurro (LI), località Bocchetto n. 78 al piano terra rialzato, con accesso diretto dalla pubblica via, così composto: loggia e tettoia davanti alla porta di ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera doppia, camera singola con portafinestra su loggia, resede sul fronte del fabbricato e sul retro (per una superficie coperta lorda di 81,09 m² e una superficie scoperta dei due resede di 80,37 m²). Nel piano seminterrato, con accesso carrabile dalla pubblica via, è presente l'autorimessa pertinenziale dalla quale si accede al ripostiglio (per una superficie coperta lorda di 22,68 m²).

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	278.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	4.000,00
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	274.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	264.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	4.000,00
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	260.000,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	Scegliere
---	-----------

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Geom. Simone Baroni, iscritto all'Albo Provinciale dei Geometri di Livorno al n. 941 e con studio in Livorno via Cosimo Del Fante n. 13, in qualità di esperto stimatore che prestava giuramento per l'esecuzione immobiliare il 10/12/2025, come da dichiarazione che si allega in copia (all. 2), dopo aver eseguito tutti gli adempimenti e sopralluoghi del caso, risponde al quesito postogli (all. 1).

Sommario

ANALISI PRELIMINARE	8
A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi	8
A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza	8
A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	9
A.4. Gravami sulla proprietà	10
A.5. Stato di possesso	10
A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale	10
A.7. Disciplina fiscale del trasferimento	11
A.8. Pendenze giudiziarie	11
A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.	11
DESCRIZIONE GENERALE	12
B.1. Descrizione del bene	12
B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	13
B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione	13
STIMA DEL BENE	13
C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti	13
C.2. Scelta del procedimento di stima	13
C.3. Determinazione del valore di mercato	14
C.4. Determinazione del prezzo base d'asta	18
CONCLUSIONI	18
ALLEGATI	18

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Piena proprietà di appartamento in fabbricato condominiale, posto in Porto Azzurro (LI), località Bocchetto n. 78, al piano terra rialzato, con resede esclusivo sul davanti e retro del fabbricato, e di autorimessa con ripostiglio al piano seminterrato. Si accede all'appartamento dal resede frontale, dotato di una tettoia e una loggia in corrispondenza della porta d'ingresso, confinante con porzione di resede di proprietà del comune di Porto Azzurro sul quale insiste una scala esterna, per il superamento del dislivello tra il piano stradale e l'appartamento, dotata di cancello pedonale che si affaccia sulla pubblica via (civico 78). L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura, ripostiglio nel sotto scala condominiale accessibile dal soggiorno, un bagno, camera doppia con portafinestra di accesso al resede retrostante il fabbricato, camera singola con porta finestra di accesso alla loggia posta sul retro (per una superficie coperta lorda di 71,24 m²). I due resedi, sui quali insistono le due logge (con superficie loda di 9,85 m²) e la tettoia (15,00 m²), è parzialmente pavimentato (superficie area non coperta 65,37 m²). Al piano seminterrato del medesimo fabbricato, accessibile attraverso una rampa carrabile collegata direttamente alla pubblica via, è presente l'autorimessa pertinenziale e un ripostiglio con accesso dall'autorimessa (superficie lorda 22,68 m²).

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Le unità immobiliari descritte al paragrafo precedente risultano censite all'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati - della Provincia di Livorno, comune censuario di Porto Azzurro: quanto all'appartamento con resede, al **foglio 14 particella 946 sub. 606**, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 75 m², per una rendita pari a €. 766,94 (all. 3);

quanto all'autorimessa con ripostiglio, al **foglio 14 particella 946 sub. 622**, categoria C/6 classe 3 consistenza 19 m², superficie catastale totale 23 m², per una rendita pari a €. 38,27 (all. 4). Nella planimetria catastale (all. 5), l'appartamento non è correttamente rappresentato a causa: della mancanza della tettoia e della rappresentazione non corretta del resede fronte strada che risulta più profondo di circa 3,40 m. rispetto a quanto rappresentato sulla mappa catastale e quanto riportato negli elaborati grafici della concessione edilizia, dove il lotto edificato ceduto dal comune aveva una profondità complessiva di 23,00 m. e il resede antistante l'appartamento di 4,50 m.. La planimetria catastale dell'autorimessa e ripostiglio (all. 6) è conforme con lo stato dei luoghi.

Le unità immobiliari sono correttamente intestate a Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxxxxx (XX) il XX-XX-XXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera proprietà.

Confini: Vano scala condominiale, rampa condominiale di accesso alle autorimesse, pubblica via, Xxxxxxx Xxxxxxx, Xxxxxxx Xxxxxxx, salvo se altri e più precisi confini.

L'appartamento non risulta conforme alla planimetria catastale attualmente in atti (all. 5), mentre l'autorimessa e il ripostiglio sono conformi alla planimetria catastale in atti (all. 6).

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

A.3.1. Regolarità edilizia-urbanistica

Il fabbricato condominiale è stato realizzato su area P.E.E.P. dalla Cooperativa Lavoratori Follonica in forza dei seguenti titoli edilizi: concessione edilizia n. 1091 del 19/02/1998 (pratica edilizia 71/97); concessione edilizia per variante in corso d'opera n. 1198 del 22/11/1999 (pratica edilizia 70/98); Autorizzazione n. 77/2000 del 21/07/2000, per la realizzazione di variante in corso d'opera (all. 10).

Rispetto agli elaborati grafici, durante il sopralluogo nell'appartamento oggetto della presente perizia, si sono rilevate le seguenti difformità: il ripostiglio con accesso dal soggiorno e ricavato sotto la scala condominiale di accesso al primo piano, non è stato rappresentato, anche se presente nella planimetria catastale presentata a fine lavori; la tettoia appoggiata alla facciata principale del fabbricato e sorretta da due pilastri in muratura di 30x30 cm. con struttura orizzontale lignea (trave e travicelli), scempiato di mezzane e manto di copertura in cotto, non risulta rappresentata. Si segnala anche la presenza di un barbecue costituito da elementi prefabbricati in cemento, semplicemente appoggiato sulla pavimentazione antistante la tettoia.

Per quanto riguarda la mancata rappresentazione grafica del ripostiglio sugli elaborati della concessione edilizia presenti al Comune di Porto Azzurro, ma correttamente rappresentato nella planimetria catastale depositata il 11/07/2000 e cioè a fine lavori di costruzione, anche se costituisce parziale difformità al permesso di costruire ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 (Testo Unico dell'edilizia), rientra nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis comma 1 bis. Infatti a fronte di una superficie lorda assentita pari a 69,24 m² per l'appartamento in oggetto, è stata realizzata una superficie lorda in più di 2,00 m² (ripostiglio) inferiore alla superficie tollerata dal suddetto articolo di 3,46 m², pari al 5% della superficie lorda assentita.

L'appartamento, per i motivi suesposti risulta non conforme.

A.3.2. Regolarizzazione edilizia e previsione di spesa.

La realizzazione della tettoia costituisce una modifica dell'esteriore aspetto del fabbricato che essendo sottoposto al vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. n. 42/2004, per la sua eventuale sanatoria richiede il parere vincolante della Soprintendenza alle Belle Arti competente per territorio dall'esito sconosciuto. A causa di tale incertezza della possibilità di addivenire ad una sanatoria dell'abuso, dai costi peraltro molto elevati dovendosi pagare oltre alla normale sanzione per l'abuso edilizio anche quella prevista per la realizzazione di abusi in zone vincolate, si prevede la messa in pristino dell'abuso rilevato. Per la messa in pristino,

consistente nella demolizione della tettoia e lo smaltimento dei materiali di risulta, si prevede un importo complessivo pari a €. 4.000,00.

Quanto sopra esposto, anche in considerazione delle continue modifiche ed evoluzioni della normativa urbanistica, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso.

A.3.3. Attestazione di abitabilità

Per l'intero complesso condominiale, anche se è stata presentata istanza in data 05/08/2000 al Sindaco del Comune di Porto Azzurro per il rilascio dell'abitabilità – come riportato sul titolo di provenienza del bene -, presso gli Uffici comunali non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione/attestazione di abitabilità.

A.3.4. Situazione rispetto al D.Lgs. 42/2004 (ex Legge 1089/39)

L'immobile non risulta vincolato come bene artistico art. 2 D. Lgs. 42 del 22/01/2004 (ex R.D.1089/39), tuttavia l'area su cui insite il fabbricato rientra tra gli *"immobili ed aree di notevole interesse pubblico"* di cui all'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 (ex R.D. 1497/39) e pertanto soggetti a vincolo paesaggistico.

A.4. Gravami sulla proprietà

Sull'atto di provenienza dell'immobile oggetto della presente esecuzione, le parti hanno dato atto della presenza di "vincoli nascenti dalla Convenzione stipulata dalla Cooperativa con atto del Segretario Comunale di Porto Azzurro in data 23/12/1997, rep. n. 20, registrata a Portoferraio il 12/01/1998 al n. 11 Mod. IV e trascritta a Portoferraio il 21/07/1998 al n. 901 part."

A.5. Stato di possesso

Dal sopralluogo congiunto con il custode del 29/01/2026 si è constatato che l'immobile in oggetto risulta essere abitato dalla sig.ra Xxxxxxx Xxxx (madre dell'esecutato) in qualità di occupante senza titolo come dichiarato sul verbale di sopralluogo (all.11). Dai certificati contestuali rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Porto Azzurro in data 16/03/2026 (all. 12), si rileva che il sig. Xxxxx Xxxxxx risulta residente con la sig.ra Xxxxx Xxxxx in Porto Azzurro Località Bocchetto, 78, e quindi nell'immobile oggetto dell'esecuzione, mentre la sig.ra Xxxxxxx Xxxx risulta residente in Porto Azzurro, piazza Palestro n. 8. Inoltre da una ricerca effettuata presso l'Ufficio del Registro di Livorno, non risultano essere stati registrati contratti di locazione o comodato per l'immobile oggetto della presente esecuzione (all. 13). Per i suddetti motivi, l'immobile essendo attualmente occupato senza un valido titolo, è da ritenersi libero ai fini della vendita.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Il condominio, come accertato in sede di sopralluogo, risulta amministrato da E.P. amministrazione condomini S.n.c. di Silvia Tonietti con sede in Capoliveri (LI) viale Italia n.9, che nonostante gli sia stata recapitata a mezzo pec il 4/03/2026 la richiesta di compilazione del modulo predisposto da

codesto Tribunale e successivamente sollecitata sempre a mezzo pec il 16/03/2026, ad oggi non ha fornito alcuna risposta (all. 14).

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

L'appartamento è di proprietà di privati, ed è pertanto soggetto, in caso di vendita, all'applicazione dell'imposta di registro, delle imposte ipotecaria e catastale, nelle misure di legge.

A.8. Pendenze giudiziarie

Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Livorno -Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno – non risultano pendenze giudiziarie in capo all'immobile oggetto della presente perizia.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Livorno -Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno -, come da certificazione notarile depositata dal creditore procedente e con i repertori aggiornati al 20/03/2026 per ispezione al nominativo dell'esecutato (all. 15), sul bene immobile in oggetto, nel ventennio, risultano trascritte ed iscritte le seguenti formalità, con l'esclusione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli annotate con cancellazione totale:

A.9.1. Trascrizioni relative alla proprietà

- Reg. Gen. 2489 Reg. Part. 1752 del 25-10-2000. Assegnazione a socio di Cooperativa edilizia, Pubblico Ufficiale notaio Baldacchino Maurizio rep. 52072/6799 del 26/09/2000 in favore di Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxxxxx (XX) il XX/XX/XXXX cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro LAVORATORI SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Follonica (GR) cod. fisc.: 00268370533 (all. 16).

A.9.2. Trascrizione contro

- Reg. gen. 2271 Reg. Part. 1808 del 06/08/2025. Pignoramento immobiliare del 01/07/2025 in favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO S.P.A., con sede in Fossano (CN), cod. fisc.: 00166910042 e contro Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxxxxx (XX) il XX/XX/XXXX cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà degli immobili siti in Porto Azzurro (LI) località Bocchetto, censiti al catasto fabbricati, al fg. 14 particella 946 sub. 606 (appartamento) e sub. 622 (autorimessa).

A.9.3. Iscrizioni

- Reg. Gen. 609 Reg. Part. 90 del 05-03-2018. Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 02/03/2018 per atto a rogito notaio Poli Cappelli Raffaella rep. 21845/14190, per complessivi €. 165.000,00 di cui €. 110.000,00 per capitale, della durata di venti anni, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO S.P.A., con sede in Fossano (CN), cod. fisc.: 00166910042 e contro Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxxxxx (XX) il XX/XX/XXXX

cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà degli immobili siti in Porto Azzurro (LI) località Bocchetto, censiti al catasto fabbricati, al fg. 14 particella 946 sub. 606 (appartamento) e sub. 622 (autorimessa).

- Reg. Gen. 1380 Reg. Part. 152 del 21-05-2025. Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo del 08/04/2025, per complessivi €. 15.000,00 di cui €. 7.840,12 per capitale, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO S.P.A. con sede in Fossano (CN), cod. fisc.: 00166910042 e contro Xxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxxxx (XX) il XX/XX/XXXX cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà degli immobili siti in Porto Azzurro (LI) località Bocchetto, censiti al catasto fabbricati, al fg. 14 particella 946 sub. 606 (appartamento) e sub. 622 (autorimessa) oltre ad altri beni non oggetto della presente procedura.

DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

Piena proprietà di appartamento in fabbricato condominiale, posto in Porto Azzurro (LI), località Bocchetto n. 78, al piano terra rialzato, con resede esclusivo sul davanti e retro del fabbricato, e di autorimessa con ripostiglio al piano seminterrato. Si accede all'appartamento dal resede frontale, dotato di una tettoia e una loggia in corrispondenza della porta d'ingresso, confinante con porzione di resede di proprietà del comune di Porto Azzurro sul quale insiste una scala esterna, per il superamento del dislivello tra il piano stradale e l'appartamento, dotata di cancello pedonale che si affaccia sulla pubblica via (civico 78). L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura, ripostiglio nel sotto scala condominiale accessibile dal soggiorno, bagno finestrato dotato di tutti sanitari e doccia, camera doppia con portafinestra di accesso al resede retrostante il fabbricato, camera singola con porta finestra di accesso alla loggia posta sul retro (per una superficie coperta lorda di 71,24 m²). La pavimentazione è in gres porcellanato di colore chiaro e forma quadrata, uguale in tutti i vani, ad eccezione del bagno, e disposto in diagonale; i rivestimenti della cucina e del bagno anch'essi sono in gres porcellanato. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro e dotati di persiane in alluminio preverniciato di bianco con stecche orientabili ad eccezione della finestra dell'angolo cottura che è dotata di avvolgibile in PVC. L'unità immobiliare è dotata di impianto termico con caldaia a gas, situata nel loggiato sul retro del fabbricato, e radiatori in alluminio in ogni ambiente. Nelle pareti esterne delle due camere, in alcuni punti circoscritti sono presenti tracce di umidità di risalita, probabilmente dovuti ad una difettosa impermeabilizzazione dell'area esterna che funge da copertura delle sottostanti autorimesse. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono. I due resedi, sui quali insistono le due logge (con superficie lorda di 9,85 m²) e la tettoia (15,00 m²), è parzialmente pavimentato (superficie area non coperta 65,37 m²). Al piano seminterrato del medesimo fabbricato, accessibile attraverso una rampa carrabile collegata

direttamente alla pubblica via, è presente l'autorimessa pertinenziale e un ripostiglio con accesso dall'autorimessa (superficie lorda 22,68 m²).

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato condominiale che ospita l'appartamento in oggetto è stato realizzato sul lotto 1 della zona PEEP - LOC. BOCCHETTO-, ceduto dal Comune di Porto Azzurro, alla fine degli anni '90, alla Cooperativa Edilizia che vi ha edificato. Il fabbricato, posto su un'area rialzata rispetto al piano stradale, è composto di due piani fuori terra e uno seminterrato ed ospita complessivamente 14 appartamenti, suddivisi in sette per piano, tutti con accessi da scale esterne. Il fabbricato ha le caratteristiche tipiche dell'edilizia popolare, con prospetti semplici intonacati e imbiancati, copertura a capanna. Le parti condominiali dell'intero edificio sono: scale, camminamenti, passaggi e due locali autoclave, il tutto identificato al catasto fabbricati al foglio 14 particella 946 sub. 601, 629 e 633. Trattandosi di edificio finito di costruire nel 2000, si presenta nel complesso in un normale stato di manutenzione.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

Il bene è ubicato nella periferia a nord-est di Porto Azzurro, caratterizzata da edifici di recente costruzione in quanto oggetto di lottizzazioni PEEP. Nella zona sono presenti tutti i servizi e alcuni esercizi commerciali, anche di media struttura di vendita.

STIMA DEL BENE

L'esperto procederà alla valutazione del bene secondo quanto previsto nelle Direttive e nel Vademecum ad esse allegato, secondo i seguenti sottocapitoli:

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Si procede alla vendita in singolo lotto, in quanto trattasi di unica unità immobiliare con relative pertinenze.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Il principale procedimento estimativo indicato dall'*International Valuation Standards* (IVS) è il *Market Comparison Approach* (MCA) che consiste nel ricavare il valore dell'oggetto di stima (*subject*) dal confronto diretto con compravendite di immobili con caratteristiche simili (comparabili), con aggiustamenti per le eventuali differenze riscontrate (analisi dei prezzi marginali), avvenute in un lasso di tempo non superiore ai diciotto mesi. Con questo metodo il valore è molto attendibile essendo attribuito direttamente dal mercato.

C.3. Determinazione del valore di mercato

C.3.1. Comparabili

A tale scopo, al termine di indagini eseguite presso gli Uffici Servizi catastali di Livorno e presso il Servizio pubblicità immobiliare di Livorno, il sottoscritto ha individuato due immobili, con caratteristiche della medesima fascia di mercato ed ubicati nella stessa zona, ritenuti utili allo scopo:

- Unità A: appartamento in Comune di Porto Azzurro (LI), via Ilario Zambelli n. 22 piano terra. Il fabbricato ha la stessa tipologia del subject, compravenduto in data 23/01/2026 per il prezzo di € 170.000,00.
- Unità B: appartamento in Comune di Porto Azzurro (LI), località Bocchetto snc al piano terra, compravenduto in data 16/05/2025 per il prezzo di € 217.500,00.
- Unità C: appartamento in Comune di Porto Azzurro (LI), via Ilario Zambelli n. 1 al piano primo, con autorimessa, compravenduto in data 23/05/2025 per il prezzo di € 205.000,00.

C.3.2. Tabella beni comparabili

Prezzo e caratteristiche	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Prezzo PRZ (euro)	170.000,00	217.500,00	205.000,00	-
Data DAT (mesi)	2	10	10	-
Sup. principale SUP (m ²)	51,60	67,20	59,82	71,24
Sup. terrazza o loggia BAL (m ²)	3,24	13,12	14,40	9,85
Sup. autorimessa AUT (m ²)	-	-	20,00	22,68
Sup. esterna SUE (m ²)	-	-	-	80,37
Livello di piano LIV (n)	0	0	1	0
Manutenzione STM (n)*	2	2	2	2

C.3.3. Analisi del segmento di mercato

Nella tabella che segue vengono riportati alcuni dati utili per la determinazione dei prezzi marginali.

In particolare, l'esperto riferisce che la scelta del coefficiente di svalutazione deriva dall'esame dell'andamento del mercato che, anche nell'anno 2025, ha registrato un incremento valutata mediamente nel 2%.

Indice e informazioni	Importo
Saggio annuo rivalutazione (andamento mercato)	2%
Coefficiente balconi/logge per superficie lorda	30%
Coefficiente autorimessa per superficie lorda	50%
Coefficiente corte esclusiva per superficie lorda	10%
Costo intervento manutenzione (da liv. 1 a liv. 2)	€ 10.000,00

C.3.4. Prezzo marginale riferito alla data (DAT)

- Unità A: € 170.000,00 x 0.02/12= €/mese -283,33
- Unità B: € 217.500,00 x 0.02/12= €/mese -362,50
- Unità C: € 205.000,00 x 0.02/12= €/mese -341,67

C.3.5. Prezzo marginale della superficie principale (SUP)

- Unità A: € 170.000,00 / (51,60+3,24x0,30) m²= €/m² 3.233,66
- Unità B: € 217.500,00 / (67,20+13,12x0,30) m²= €/m² 3.057,52
- Unità C: € 205.000,00 / (59,82+20,00x0,50+14,40x0,30) m²= €/m² 2.765,04

Il prezzo marginale, posto al minimo dei prezzi medi, è di **€/m² 2.765,04**.

Il prezzo marginale dei balconi è di €/m² 2.765,04x0,30= **€/m² 829,51**

Il prezzo marginale delle autorimesse è di €/m² 2.765,05x0,50= **€/m² 1.382,52**

Il prezzo marginale della sup. esterna è di €/m² 2.765,05x0,10= **€/m² 276,50**

C.3.6. Prezzo marginale del livello di piano (LIV)

L'esperto precisa che il prezzo marginale del livello di piano è espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile, distinguendo secondo la posizione dell'immobile da valutare (subject) rispetto all'immobile di confronto e alla presenza o meno nell'immobile dell'ascensore. Nel caso in esame, nessun immobile è dotato di ascensore e un solo comparabile non è posto al piano terra come il subject ma al primo piano di un fabbricato senza ascensore per un rapporto mercantile di - 0,03 a piano.

- Unità A: -€ -5.100,00

- Unità B: -€ -6.525,00

-Unità C: € -6.150,00

C.3.7. Prezzo marginale dello stato di manutenzione (STM)

L'esperto precisa che la valutazione del livello di manutenzione dei beni comparabili è stata stimata sia tenendo conto delle pratiche edilizie riportate nell'atto di acquisto, sia dall'esame dei prospetti dei fabbricati, che della descrizione nel contratto di compravendita. Il prezzo marginale è pari al costo dell'intervento per passare da un livello all'altro; il costo per passare dal livello di manutenzione 1 ad un livello 2 è pari a €. 10.000,00

- Unità A: € 10.000,00

- Unità B: € 10.000,00

- Unità C: € 10.000,00

C.3.8. Compilazione tabella di valutazione

Prezzo e caratteristiche	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo	€ 170.000,00	€ 217.500,00	€ 205.000,00
Andamento mercato (data)	(0-2) x -€ 283,33= € 566,67	(0-10) x -€ 362,50= € 3.625,00	(0-10) x -€ 341,67= € 3.416,67
Superficie	(71,24-51,60)m ² x €/m ² 2.765,04= € 54.305,37	(71,24-67,20)m ² x €/m ² 2.765,04= € 11.170,76	(71,24-59,82)m ² x €/m ² 2.765,04= € 31.576,75
Balconi e logge	(9,85-3,24)m ² x €/m ² 829,51= € 5.483,07	(9,85-13,12)m ² x €/m ² 829,51= -€ 2.712,50	(9,85-14,40)m ² x €/m ² 829,51= -€ 3.774,28
Autorimesse	(22,68-0,00)m ² x €/m ² 1.382,52= € 31.355,54	(22,68-0,00)m ² x €/m ² 1.382,52= € 31.355,54	(22,68-20,00)m ² x €/m ² 1.382,52= € 3.705,15
Superficie esterna	(80,37-0,00) x € 276,50= € 22.222,62	(80,37-0,00) x € 276,50= € 22.222,62	(80,37-0,00) x € 276,50= € 22.222,62
Livello di piano	(0-0) x -€ 5.100,00= € 0,00	(0-0) x -€ 6.525,00= € 0,00	(0-1) x -€ 6.150,00= € 6.150,00
Manutenzione	(2-2) x € 10.000,00= € 0,00	(2-2) x € 10.000,00= € 0,00	(2-2) x € 10.000,00= € 0,00
Prezzi corretti	€ 283.933,27	€ 283.161,42	€ 268.296,91

C.3.9. Verifica attendibilità del più probabile valore di mercato

La divergenza assoluta tra il valore minimo ed il massimo dei prezzi corretti è la seguente:

$(€ 283.933,27 - € 268.296,61) / € 268.296,61 \times 100 = 5,58\% < 10\%$ così come indicato nella letteratura dell'estimo immobiliare.

C.3.10. Valore di mercato

Il valore di mercato ottenuto dalla media dei prezzi corretti di cui al precedente paragrafo C.3.8: $(€ 283.933,27 + € 283.161,42 + € 268.296,91) / 3 = € 278.463,86$.

Pertanto il valore di mercato allo stato attuale è stimato in **€. 278.000,00 (cifra arrotondata)**.

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

Considerando che, a differenza di quanto avviene con l'aggiudicazione all'asta giudiziaria di un bene immobile, in una trattativa privata l'acquirente: può ottenere tempi di pagamento più dilazionati; è maggiormente tutelato per i difetti occulti che dovessero manifestarsi successivamente all'immissione in possesso del bene; non ha difficoltà nel prendere possesso del bene acquistato. Alla luce di quanto sin qui esposto si ritiene congruo applicare una riduzione pari al 5% del prezzo di mercato stimato:

$$278.000,00 \times (1-0,05) = 264.100,00$$

Al valore così determinato, in presenza di una situazione urbanistica descritta nei paragrafi precedenti, che prevede la messa in pristino e la presentazione di variazione catastale, dovrà essere sottratto il costo stimato nel paragrafo A.3.2 pari a €. 4.000,00:

$$€. 264.100,00 - 4.000,00 = €. 260.100,00.$$

Si ritiene che il valore a base d'asta corrisponda ad un importo arrotondato pari a **€. 260.000,00 (Duecentosessantamila/00)**.

CONCLUSIONI

L'esperto stimatore, per quanto suesposto, ritiene che: Il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato sia di €. 278.000,00 per un **prezzo a base d'asta di €. 260.000,00**; non sussistono cause ostative alla vendita.

Livorno, 23 marzo 2026

L'Esperto

(Geom. Simone Baroni)

ALLEGATI

1. Copia verbale giuramento.
2. Giuramento e accettazione.
3. Visura catastale storica appartamento.
4. Visura catastale storica autorimessa.
5. Planimetria catastale appartamento.
6. Planimetria catastale autorimessa.



7. Elaborato planimetrico catastale.

8. Elenco subalterni.

9. Estratto di mappa catastale.

10. Pratica edilizia costruzione.

11. Dichiarazioni dell'occupante.

12. Certificati contestuali anagrafici dell'esecutato e occupante.

13. Lettera Agenzia delle Entrate contratti di Locazione.

14. Pec all'amministratore del condominio.

15. Elenco formalità Conservatoria RR.II.

16. Titolo di provenienza.

17. Planimetria attuale.

18. Documentazione fotografica.

