

**TRIBUNALE DI LIVORNO**

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI/DELEGATO DOTT./SSA SIMONA CAPURSO

— ◆ —  
esecuzione immobiliare/procedura concorsuale n° 134/2024 R.G.

Promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

esperto stimatore: Arch. GAIA RINALDI data incarico 10/03/2025

custode: ISVEG PISA data incarico 27/09/2024

Data Iscrizione: 05.08.2024

Data prossima udienza: 29.01.2026

— ◆ —  
**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di

[REDACTED]

[REDACTED]

Firmato Da: RINALDI GAIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 14f1820f62077e35

## PROSPETTO RIASSUNTIVO

### 1) Creditori iscritti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

### 2) Contitolari del diritto espropriato:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

### 3) Continuità trascrizioni

- TRASCRIZIONE DEL 26/06/1998 – Registro Particolare 4690 Registro Generale 8344 Pubblico Ufficiale Riccetti Giovanni Rep. 9375 del 25/06/1998; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 13/04/1999 - Registro Particolare 3366 Registro Generale 5772 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep. 4/819 del 29/10/1997; ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
- TRASCRIZIONE DEL 27/11/2000 – Registro Particolare 11478 Registro Generale 19291 Pubblico Ufficiale Colosimo Dr. Andrea Rep. 16439 del 23/11/2000; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE DEL 22/07/2020 – Registro Particolare 6671 Registro Generale 9850 Pubblico Ufficiale Livorno Rep. 220214/88888 del 21/07/2020 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE;
- TRASCRIZIONE DEL 04/12/2024 – Registro Particolare 14741 Registro Generale 20624 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE. 4531/2019 del 07/11/2024; ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

### 4) Esistenza di eventuali abusi edilizi:

diversa distribuzione delle aperture delle finestre dei vani che si affacciano sulla corte condominiale.

### 5) Coerenza tra diritto pignorato e diritto dell'esecutato non vi sono divergenze tra il diritto pignorato e quello effettivo

### 6) Cause ostative alla vendita e sussistenza presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005: Non ci sono cause ostative alla vendita

### 7) Stato di occupazione: occupato da uno degli esecutati con la famiglia.

### 8) Descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali e confini: Il bene oggetto di pignoramento è costituito da n. 1 unità immobiliare con destinazione civile abitazione, posta al piano terra rialzato di un complesso edilizio di cinque piani fuori terra circondato su tutti e quattro i lati da una corte a comune. L'unità

immobiliare è costituita da: un piccolo ingresso, cucina, sala con terrazzo, tre camere e due bagni che costituiscono la zona notte disimpegnata dalla zona giorno.

Il bene risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno:

F. 39, part. 207, sub 13, Via Corsica n.3, Categoria A/2, classe 4, vani 6, sup.cat.118 mq escluse aree scoperte 114 mq, Rendita catastale €. 1.052,57, piano T.

L'unità immobiliare è posta in posizione d'angolo nel fabbricato ed è confinante, quindi, a nord e a est con corte condominiale, a sud con l'ingresso e vano scale condominiale, a ovest con altra u.i.u. di cui non si è riusciti ad indicarne il subalterno poiché non è presente elaborato planimetrico del piano terra del fabbricato.

9) **Valore di stima**

VALORE DI MERCATO: €. 261.000

VALORE D'ASTA: €. 235.000

10) **Pignoramento di quota indivisa:** l'Immobile è pignorato per intero



TRIBUNALE DI LIVORNO

Giudice Esecuzione Immobiliare: dott. ssa Simona Capurso  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 134/2024  
PROSSIMA UDIENZA: 29 GENNAIO 2026

Esecuzione promossa da [REDACTED]

Contro: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

LOTTO UNICO

**Proprietà 1/1 di 1 unità immobiliare  
a destinazione residenziale**

**sita in**

**Via Corsica, 3**

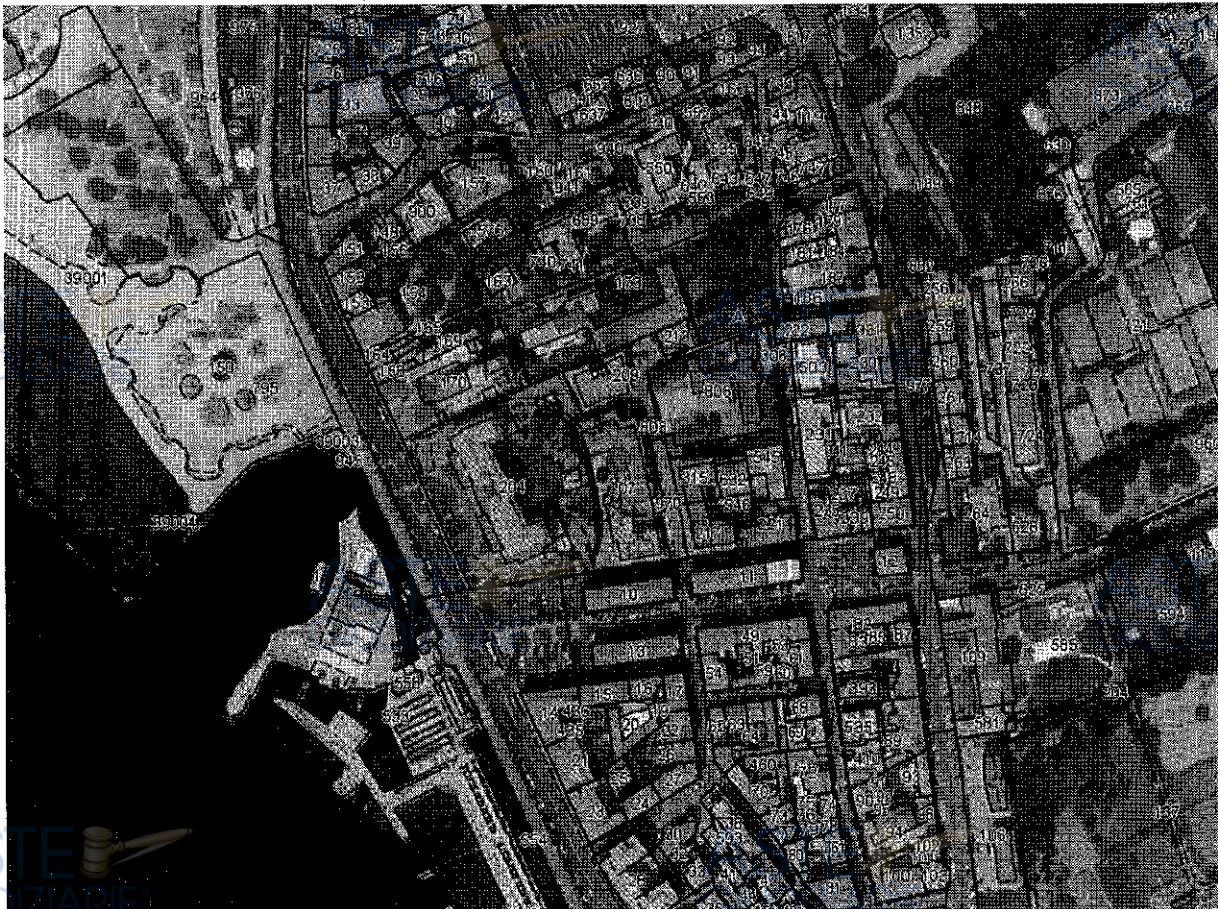
**Comune di Livorno (LI)**

Per incarico ricevuto dall'Ill.ma Giudice per le Esecuzioni Immobiliari svolgo di seguito una relazione di perizia di stima di cui espongo le conclusioni.

## A) ANALISI PRELIMINARE

La scrivente precisa che tutte le informazioni di carattere edilizio, nonché quelle relative allo stato dei luoghi e alla valutazione dei beni, sono riferite alla data di redazione della perizia.

### A.1. Inquadramento Immobile oggetto di stima.



Sovrapposizione delle ortofoto con mappa catastale – individuazione fabbricato

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da n. 1 unità immobiliare con destinazione civile abitazione, posta al piano terra rialzato di un complesso edilizio di cinque piani fuori terra circondato su tutti e quattro i lati da una corte a comune.

L'unità immobiliare, accessibile da due portoncini che si aprono nell'ingresso condominiale, è costituita da: piccolo ingresso, cucina, sala con terrazzo, tre camere e due bagni che costituiscono la zona notte disimpegnata dalla zona giorno.

Il complesso edilizio di cui l'unità immobiliare fa parte è posto in ottima posizione all'interno della città di Livorno: vicino al lungomare caratterizzato dalla presenza della Terrazza Mascagni, dall'Hotel Palazzo e dallo storico stabilimento balneare "Pancaldi". Attraverso il viale a mare, denominato Viale Italia, è possibile raggiungere, oltre che i quartieri sud, anche il centro della città di Livorno in pochi minuti sia in auto che attraverso i mezzi pubblici.

Il bene oggetto di pignoramento risulta intestato per la quota indivisa pari a 1/3 ciascuno della piena proprietà rispettivamente a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA: [REDACTED]

[REDACTED]

ciascuno della piena proprietà per successione legittima in morte [REDACTED]

[REDACTED]  
1 agosto 2015, denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Livorno il 21 luglio 2020, repertorio n. 220214/88888 e trascritta il giorno 22 luglio 2020 al n. 9850 del registro generale e al n. 6671 del registro particolare.

[REDACTED]  
accettazione dell'eredità con beneficio di inventario della [REDACTED] del 25 ottobre 2016, repertorio 2720/2016, trascritto a Livorno in data 5 dicembre 2016 al n. 18695 del registro generale e al n. 12510 del registro particolare.

Non risulta dai pubblici registri immobiliari la trascrizione di alcun atto di accettazione espressa, beneficiata o tacita della predetta eredità [REDACTED]

**A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.**

Il bene risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno:

- F. 39, part. 207, sub 13, Via Corsica n.3, Categoria A/2, classe 4, vani 6, sup. cat. 118 mq escluse aree scoperte 114 mq, Rendita catastale €. 1.052,57, piano T.

Risulta regolarmente intestato agli esecutati precisamente a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

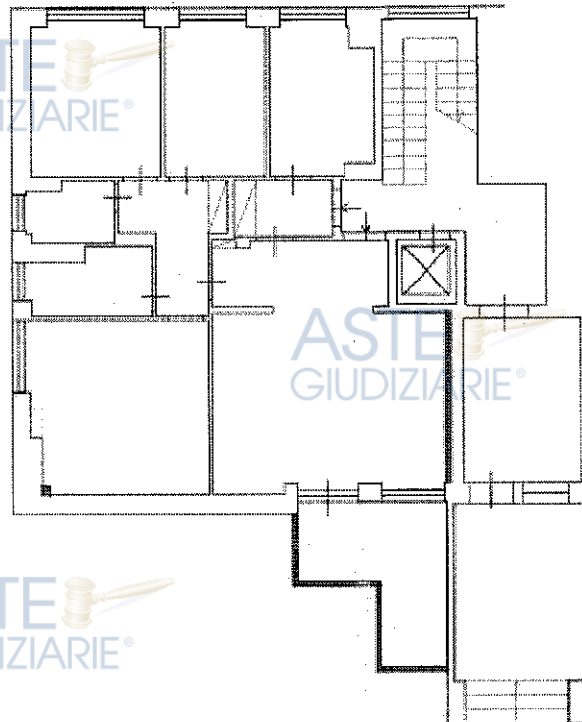
I suddetti dati sono derivanti da: Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 01/08/2015 Sede TZP Registrazione Volume 88888 n. 220214 registrato in data 10/07/2020 - SUCCESSIONE LEGITTIMA Voltura n. 10165.1/2025 - Pratica n. LI0070066 in atti dal 09/10/2025

Il primo atto di acquisto, anteriore di vent'anni alla trascrizione del pignoramento, è antecedente alla meccanizzazione del Catasto.

La planimetria catastale **risulta non conforme** con lo stato reale dei luoghi per:

- la conformazione della terrazza;
- La posizione della parete di confine tra sala e ingresso condominiale;
- La rappresentazione di un pilastro d'angolo nella camera matrimoniale e della riduzione di un sodo a ridosso della stessa parete.

Si allega sovrapposto in calce per una migliore comprensione di quanto sopra elencato.



UNITA' IMMOBILIARE  
POSTA IN VIA CORSICA 4  
PIANO TERRA RIALZATO

PIANTA STATO SOVRAPPONTO  
CATATALE/ STATO ATTUALE

SCALA 1:100

L'unità immobiliare è posta in posizione d'angolo nel fabbricato ed è confinante, quindi, a nord e a est con corte condominiale, a sud con l'ingresso e vano scale condominiale, a ovest con altra u.i.u. di cui non si è riusciti ad indicarne il subalterno poiché non è presente elaborato planimetrico del piano terra del fabbricato.

### **A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia**

La sottoscritta CTU ha effettuato le opportune ricerche presso gli Archivi del Comune di Livorno al fine di effettuare l'accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del succitato Comune e di richiedere l'eventuale rilascio dei titoli abitativi relativi al fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fanno parte.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un edificio multi piano edificato con **Licenza di costruzione n. 334 del 13 settembre 1967 e terminato nel febbraio 1970.**

L'edificio è stato dichiarato abitabile con **Abitabilità del 15 aprile 1970** (data rilevazione

avanzamento lavori 1/3/1970).

Successivamente alla Licenza di costruzione non sono state realizzate opere edilizie che necessitavano di Pratica Edilizia.

Secondo il Piano Operativo approvato con delibera del Consiglio Comunale n.146 del 28 luglio 2025 l'edificio a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ricade:

All'interno del Territorio Urbanizzato

Disciplina dei tessuti urbani e degli insediamenti specialistici: T2 – Tessuti a isolati aperti e degli insediamenti specialistici. Art 106 Tessuti a isolati aperti e blocchi.

UTOE 2 – Città storica e consolidata.

Vincoli:

BENI E AREE TUTELATE PER LEGGE AI SENSI DELLA PARTE III DEL DLGS 42/2004

- Art 142, c.1, lett. a) - I territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri;
- Art. 136 - Aree di notevole interesse pubblico;
- Zone omogenee A e B e zone ricomprese nei PPA alla data del 06.09.1985

VINCOLI AMBIENTALI E IGIENICO SANITARI

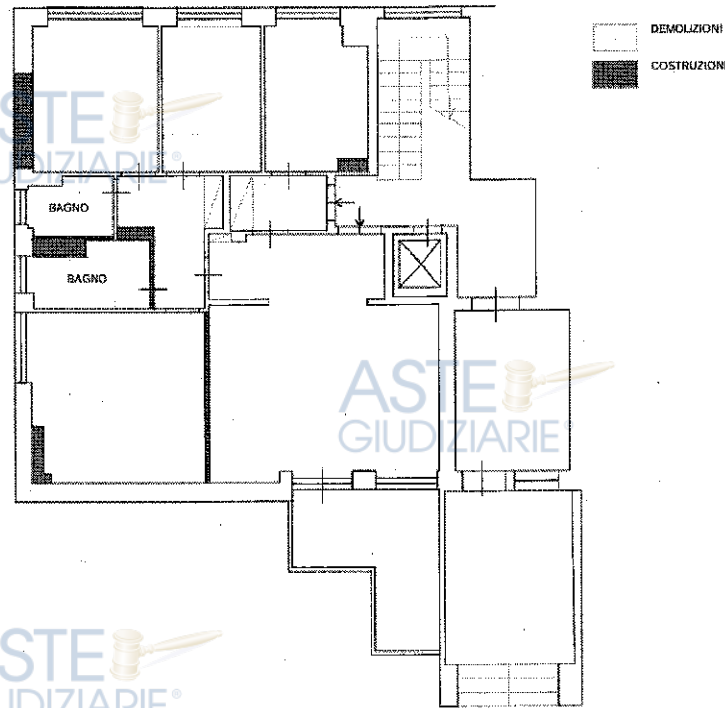
- FASCIA DI RISPETTO STRADALE: Centro Abitato di cui alla D.C.C. n°536 del 25.07.2018

Comparando la planimetria del piano terra rialzato allegato alla Concessione edilizia, con la planimetria catastale depositata in data 30 luglio 1973 e con lo stato reale dei luoghi riscontrato al momento del sopralluogo e rappresentato nel rilievo allegato alla presente relazione si evidenziano le seguenti difformità:

- nella Licenza Edilizia i due bagni erano posizionati al posto della camera posta a fianco della cucina ed erano dotati ciascuno di una finestra;
- al posto dei due bagni un vano non sagomato e con una unica finestra;
- finestra della camera d'angolo posta sull'altra parete verticale;
- diversa conformazione della terrazza.

Alla presente si allega il sovrapposto tra la planimetria allegata alla Licenza Edilizia e lo stato rilevato in cui si evidenziano le difformità sopra elencate.

E' necessario evidenziare che la planimetria originaria non ha quote né indicazioni di superficie dei singoli vani, è quindi possibile, che durante la costruzione dell'edificio siano



UNITA' IMMOBILIARE  
POSTA IN VIA CORSICA 4  
PIANO TERRA RIALZATO

PIANTA STATO SOVRAPPONTO  
CONCES. EDILIZIA/ STATO ATTUALE

SCALA 1:100

CONSIDERAZIONI SULLE DIFFORMITA' EVIDENZIATE IN PLANIMETRIA: La fine lavori per la costruzione dell'edificio, di cui l'unità immobiliare fa parte, risale al febbraio 1970 e la planimetria catastale, che sostanzialmente coincide con lo stato attuale dell'unità immobiliare verificato in sede di sopralluogo, è datata 30 luglio 1973: da ciò emerge che le maggiori difformità sopra elencate risalgano al periodo di edificazione dell'immobile e che, molto probabilmente, come spesso avveniva all'epoca della costruzione dell'immobile, non sia stata depositata la relativa Variante a fine lavori che ne legittimasse lo stato ultimato. Le difformità inerenti la diversa distribuzione interna e la mancata rappresentazione grafica di sodi come nella cucina e nella camera matrimoniale, possono, però, rientrare nell'Art. 34-ter, comma 4, del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/01), introdotto dal "Salva casa" (D.L. 69/2024 convertito in L. 105/2024) il quale dichiara: *"Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di*

riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis.”

Secondo il comma 2 e 2bis dell'articolo 34-bis infatti: “Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. 2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.”

Dalla Attestazione di Abitabilità (allegato), infatti, si evince che si è verificato il sopralluogo dei tecnici incaricati comunali che dichiarano la conformità col progetto depositato: “Vista la relazione dell'Ufficio Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale da cui risulta che lo stabile è stato eseguito in conformità del permesso di costruzione rilasciato con licenza in data 13 settembre 1967 n. 334 (...)”.

Per le difformità inerenti le parti esterne (diversa collocazione e dimensionamento delle aperture e diversa consistenza e conformazione della terrazza), in virtù del vincolo a cui l'area è sottoposta (BENI E AREE TUTELATE PER LEGGE AI SENSI DELLA PARTE

III DEL DLGS 42/2004) è necessario presentare una Richiesta di Concessione in Sanatoria previo Parere Paesaggistico disciplinato dall'art. 167 comma 4 della L.42/2004 che disciplina la procedura di **accertamento di compatibilità paesaggistica postuma**, permettendo la sanatoria di interventi eseguiti in assenza di autorizzazione paesaggistica che non creino nuovi volumi o nuove superfici e prevedendo una sanzione pecuniaria.

#### **A.4. Gravami sulla proprietà**

Non è stata individuata l'esistenza di servitù formali e/o apparenti nonché di censi, livelli ed usi civici che ricadono sull'immobile oggetto di procedura.

#### **A.5. Stato di possesso**

L'unità immobiliare è occupata da uno degli esecutati con la propria famiglia.

#### **A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale**

Come da Dichiarazione dell'Amministrazione del Condominio posto in Via Corsica 1-9 di cui l'unità immobiliare oggetto di procedura fa parte, il condominio stesso è dotato di regolamento di condominio che si allega alla presente, in cui non si dettano prestazioni particolari.

Sono presenti carature millesimali e, nello specifico, i millesimi generali di competenza dell'immobile oggetto della procedura sono 16,49/1000 e la quota condominiale è bimestrale e ammonta a €. 505,64.

Al 04 novembre 2025, data della Dichiarazione dell'Amministratore Vincenzo Cappuccio, risultano deliberate spese condominiali straordinarie non ancora scadute per un importo pari a €. 95, 05 relativo alla quota parte interessata.

Inoltre sono presenti debiti condominiali dal 18/05/2016 per un importo complessivo pari a €. 34.657,38.

#### **A.7. Disciplina fiscale del trasferimento**

Il trasferimento dell'immobile è soggetta a Imposta di Registro.

Non risulta l'esistenza di presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione.

#### **A.8. Pendenze giudiziarie**

In base alle indagini presso la Cancelleria del Tribunale di Livorno risultano le seguenti pendenze giudiziarie estrapolate dal registro di cancelleria Sicid – Contenzioso Civile

come da certificato allegato:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.**

Secondo le ispezioni ipotecarie effettuate in data 14 ottobre 2025 n. LI81485/3; LI81486/3; LI81488/3 e LI81489/3 del 2025 risulta la seguente cronologia di Trascrizione e Iscrizioni:

- TRASCRIZIONE DEL 27/11/2000 – Registro Particolare 11478 Registro Generale 19291 Pubblico Ufficiale Colosimo Dr. Andrea Rep. 16439 del 23/11/2000 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- ISCRIZIONE DEL 03/06/2009 – Registro Particolare 1907 Registro Generale 9210 Pubblico Ufficiale Corrias Dr.ssa Bianca Rep. 28696/11235 del 28/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE DEL 22/07/2020 – Registro Particolare 6671 Registro Generale 9850 Pubblico Ufficiale Livorno Rep. 220214/88888 del 21/07/2020 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE;
- ISCRIZIONE DEL 16/09/2000 – Registro Particolare 2290 Registro Generale 12447 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Rep. 132 del 17/07/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE DEL 22/10/2021 – Registro Particolare 3414 Registro Generale 18928 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Rep. 1533/6121 del 21/10/2021



IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da Ruolo;

- TRASCRIZIONE DEL 06/08/2024 – Registro Particolare 10243 Registro Generale 14231 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep. 3118/2024 del 31/07/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE DEL 04/12/2024 – Registro Particolare 14741 Registro Generale 20624 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE. 4531/2019 del 07/11/2024  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

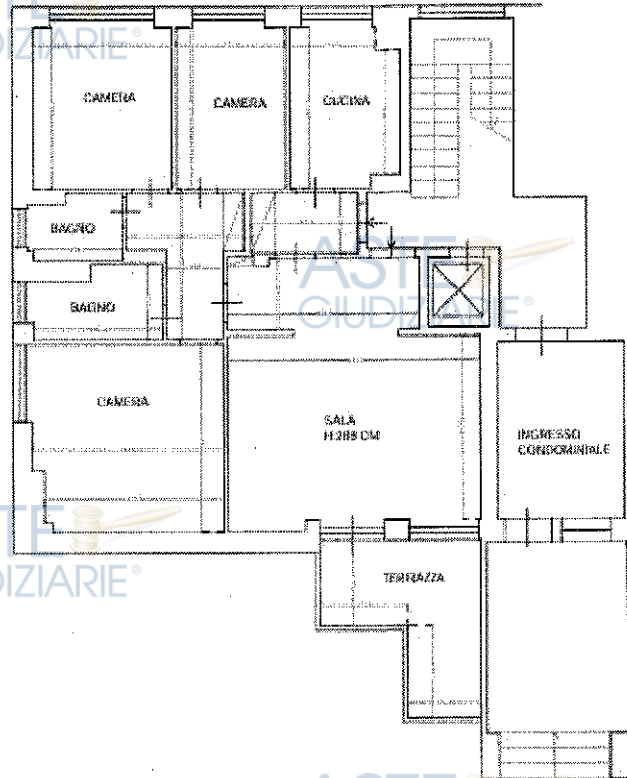
Si attesta la continuità delle trascrizioni.

A seguito dell'emissione del Decreto di Trasferimento le formalità pregiudizievoli inerenti la Concessione a garanzia di mutuo fondiario, l'Ipoteca a Riscossione della Agenzia delle Entrate e il pignoramento saranno cancellate.



## B. DESCRIZIONE GENERALE

### B.1 Descrizione del bene



UNITA' IMMOBILIARE  
POSTA IN VIA CORSICA 4  
PIANO TERRA RIALZATO

PIANTA STATO ATTUALE

SCALA 1:100

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da n. 1 unità immobiliare con destinazione civile abitazione, posta al piano terra rialzato di un complesso edilizio di cinque piani fuori terra (foto n.1) circondato su tutti e quattro i lati da una corte a comune.

Entrando dal cancellino condominiale posto sul fronte strada, attraversando una parte di corte a comune, salendo le scale di accesso all'ingresso condominiale e attraversando quest'ultimo si raggiunge il portone di accesso all'appartamento posto sulla destra.

L'unità immobiliare è dotata di doppio ingresso.

Varcando il portone d'ingresso posto in fondo al piccolo disimpegno a destra dell'atrio condominiale, si accede ad un piccolo disimpegno su cui si aprono due vani porta: a sinistra di accesso alla cucina (foto n.2) e a destra d'accesso alla sala dotata di terrazza (foto n. 3 e 8).

Dalla sala si accede alla zona notte, disimpegnata (foto n. 4), costituita da tre camere (foto n. 5 e 7) e due bagni (foto n. 6).

L'appartamento al momento del sopralluogo risultava in buone condizioni.

Le finiture dell'unità immobiliare risalgono al periodo di edificazione dell'immobile: i pavimenti sono in ceramica (nella cucina, nei bagni e in due camere); in marmo (nella sala e nei corridoi); in parquet (nella camera matrimoniale). I rivestimenti sono in ceramica. Gli infissi sia interni che esterni sono in legno e dotati di avvolgibili.

Non sono presenti certificazioni degli impianti.

Non è sono a conoscenza di alcuna redazione di APE.

#### CONSISTENZA BENE

Destinazione	Altezza (ML)	Piano	Coeff.	SIN (MQ)	SIN equivalente (MQ)
INGRESSO	288	T	1	3,36	3,36
SALA	-	T	1	32,39	32,39
DISIMPEGNO ZONA NOTTE	-	T	1	6,13	6,13
CAMERA MATRIMONIALE	-	T	1	18,65	18,65
BAGNO PRINCIPALE	-	T	1	4,70	4,70
BAGNO SECONDARIO	-	T	1	3,10	3,10
CAMERA FIANCO DEL BAGNO SECONDARIO	-	T	1	11,66	11,66
CAMERA FIANCO DELLA CUCINA	-	T	1	9,12	9,12
CUCINA	-	T	1	8,84	8,84
TERRAZZA	-	T	0,15	10,92	1,64
<b>TOTALE</b>					<b>99,60</b>

#### Calcolo della superficie commerciale (SEL)

#### PRECISAZIONI SULLA METODOLOGIA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerarsi per uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono

computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie viene arrotondata a mq per eccesso o per difetto (D.P.R. 138/98).

Destinazione	Coeff.	Sup. netta (MQ)	Sup. commerciale (SEL) (MQ)
APPARTAMENTO	1	97,95	118,62
TERRAZZA	0,15	1,64	1,64
TOTALE		99,60	120,26

Superficie commerciale arrotondata (SEL) 120 mq

**Totale superficie commerciale 120 mq**

### **B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte**

L'appartamento oggetto di procedura è posto al piano terra rialzato di un complesso edilizio costituito da di cinque piani fuori terra e circondato su tutti e quattro i lati da una corte a comune.

L'edificio, edificato negli anni '70, ha struttura in travi e pilastri in cemento armato, facciate in mattoni faccia vista e copertura piana. (vedi foto n. 1 della Relazione Fotografica).

L'edificio è in ottime condizioni vista la sua recente ristrutturazione.

Le parti condominiali esterne, piastrellate con aiuole a verde, sono in ottime stato di manutenzione.

### **B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione**

Il complesso edilizio di cui l'unità immobiliare fa parte fu oggetto di lottizzazione del denominato "Piano di Fabbricazione Via Corsica" che vide la costruzione di due edifici di simile tipologia e dimensioni, con progetti presentati dal 1964.

E' posto in ottima posizione all'interno della città di Livorno: vicino al lungomare caratterizzato dalla presenza della Terrazza Mascagni, dall'Hotel Palazzo e dallo storico stabilimento balneare "Pancaldi". Attraverso il viale a mare, denominato Viale Italia, è

possibile raggiungere, oltre che i quartieri sud, anche il centro della città di Livorno in pochi minuti sia in auto che attraverso i mezzi pubblici.

Il quartiere in cui è inserito l'edificio, denominato San Jacopo, è fornito sia di negozi di prima necessità che si sviluppano lungo Via Malta, strada parallela a Via Corsica che di un piccolo supermercato posto nelle immediate vicinanze.

La zona in cui è inserita l'unità immobiliare è di prestigio vista la vicinanza al mare per cui l'andamento del ciclo immobiliare del mercato immobiliare è costante.

## C) STIMA DEL BENE

### C.1 Scelta della modalità di vendita in lotto

L'oggetto di procedura è una unità immobiliare quindi si individua **UN UNICO LOTTO di vendita**.

### C.2 Scelta del procedimento di stima

Si procede alla determinazione del **valore di mercato** e del **valore a base d'asta** dei beni in esame sottolineando la differenza di tali valori per i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicate nelle due diverse stime.

Il valore di libero mercato si basa sull'incontro tra la domanda e l'offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, con il probabile acquirente che prende conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo, e concordare la data di immissione in possesso.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato in base alle 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, sui dati metrici.

Nel caso in esame, considerati gli aspetti sopra elencati, si è ritenuto che il procedimento di stima possa ricondursi al Metodo del Confronto di Mercato.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato dai tre codici operativi in Italia, è il Market Comparison Approach (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la

tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili a confronto.

L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto all'oggetto) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

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

### **C.3 Determinazione del valore di mercato**

#### **Comparabili**

Per la stima dell'immobile col procedimento MCA si è provveduto ad effettuare delle ricerche presso la Conservatoria dei Registri per verificare l'esistenza di Atti di Compravendita di immobili limitrofi a quello oggetto della presente (stesso foglio catastale), stessa categoria catastale (A/2) o in quelle similari, in un arco di tempo di massimo 12 mesi al fine di selezionare un minimo di tre beni comparabili.

Tale elezione è stata messa in atto con il fine di individuare immobili che avrebbero potuto presentare gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato) e avrebbero potuto avere simili caratteristiche immobiliari (finiture, caratteristiche qualitative, etc).

Sono stati individuati tre atti che possono garantire una buona affidabilità poiché ubicati in zona limitrofa a quello oggetto di stima.

Dei tre comparabili sono state redatte delle tabelle riassuntive con l'indicazione dei seguenti parametri: rilevazione del dato, destinazione, consistenza, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, classe energetica di appartenenza, prezzo di vendita, prezzo unitario. Come ultima voce si è indicata la percentuale di incidenza del comparabile sulla determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Comparabile A Immobile posto in Via Corsica, 5, Comune di Livorno

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ESTRATTO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA:

"Appartamento posto al piano terra, composto da 4 vani utili, cucina, servizi e accessori, terrazza al piano con annesso locale servizi/cantina al piano interrato."

TIPO DI DATO	ATTO DI COMPRAVENDITA Reg. Gen. 6664 Reg.Part.4706 Data di presentazione 16/04/2025; Notaio Alfieri Paolo
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
CONSISTENZA	124 mq
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIO
DOTAZIONE IMPIANTISTICA	MEDIA
CLASSE ENERGETICA	F
PREZZO DI VENDITA	€ 77.500 PARI A ¼ TOTALE € 310.000
VALORE AL MQ	€/mq 2.500
PESO DEL COMPARABILE	35%

Comparabile B Immobile posto in Via Corsica 5, Comune di Livorno

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ESTRATTO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA:

unità immobiliare posta al piano terra e composto da sala, tre camere, cucina, servizi e accessori, terrazza al piano oltre locale servizi/cantina al piano interrato."

TIPO DI DATO	ATTO DI COMPRAVENDITA Reg. Gen. 14263 Reg.Part.10079 Data di presentazione 01/08/2025 notaio dott. Alfieri Paolo
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
CONSISTENZA	124 mq
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIE
DOTAZIONE IMPIANTISTICA	MEDIA
CLASSE ENERGETICA	F
PREZZO DI VENDITA	€ 310.000
VALORE AL MQ	€/mq 2.500
PESO DEL COMPARABILE	35%

Comparabile C Immobile posto in Via Corsica 7, Comune di Livorno

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ESTRATTO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA:

appartamento posto al piano terzo composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni-wc, e due terrazzi con garage."

TIPO DI DATO	ATTO DI COMPRAVENDITA Reg. Gen. 20842 Reg.Part.14894 Data di presentazione 06/12/2024 notaio dott. Salvatore Catania
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
CONSISTENZA	130 mq + 25 mq di garage (coeff. 0,30)
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIE
DOTAZIONE IMPIANTISTICA	MEDIA

CLASSE ENERGETICA	F
PREZZO DI VENDITA	€ 221.000 pari a 7/11 per un totale di € 347.286
VALORE AL MQ	€/mq 2.500
PESO DEL COMPARABILE	30%

### TABELLA RIASSUNTIVA COMPARABILI

COMPARABILI	PREZZO DI VENDITA	PESO DEL COMPARABILE	VALORE AL MQ
COMP. A	€ 310.000	35%	€/mq 2.500
COMP. B	€ 310.000	35%	€/mq 2.500
COMP. B	€ 347.286	30%	€/mq 2.500

### VALUTAZIONE MCA

#### Analisi dei prezzi marginali

VOCI			
Sup. comm. (mqe)	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.671
Dotazione impiantistica	-€ 40.000	-€ 40.000	-€ 40.000
Servizi igienici	-€ 28.000	-€ 28.000	-€ 28.000
Livello piano	€ 6.200	€ 6.200	€ 6.946
Stato manutenzione al mq	€ 500	€ 500	€ 500
Box auto coperto	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000

#### Aggiustamenti

VOCI	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Sup. comm. (mqe)	-€ 10.000	-€ 10.000	-€ 10.000
Dotazione impiantistica	€ 0	€ 0	€ 0
Servizi igienici	€ 0	€ 0	€ 0
Livello piano	€ 0	€ 0	-€ 20.837
Stato manutenzione al mq	€ 0	€ 0	€ 0
Box auto coperto	€ 0	€ 0	-€ 20.000
<b>PREZZI AGGIUSTATI FINALI</b>	<b>€ 300.000</b>	<b>€ 300.000</b>	<b>€ 281.449</b>
<b>PESO DEI COMPARABILI</b>	<b>40,00%</b>	<b>40,00%</b>	<b>20,00%</b>
<b>MASSIMO</b>	<b>€ 300.000</b>		
<b>MINIMO</b>	<b>€ 281.449</b>		

Visto lo stato di manutenzione del bene pignorato e il contesto in cui si trova, presi in considerazione i comparabili si ritiene di poter assumere come valore di riferimento al mq il valore medio arrotondato a €/mq 2.500,00 ottenuto attraverso i tre comparabili.

**BENE: Totale superficie commerciale 120 mq**

120 mq x 2.500 €/mq = € . 300.000 VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Al valore dovrà essere decurtata una cifra a pari € . 34.752,43 come sommatoria delle spese condominiali di cui al punto A.6, e una cifra pari a € . 4.000 inerenti gli onorari inerenti la presentazione della Richiesta di Concessione in Sanatoria previa Richiesta parere paesaggistico, per un totale di € . 38.752,43. (Si fa presente che in questa sede non è possibile quantificare l'oblazione inerente le difformità poiché calcolate dagli Uffici Tecnici preposti una volta presentata la Pratica Edilizia).

€ . 300.000 – € . 38.752,43 = € . 261.247,57 ARROTONDATO A € . 261.000

#### **C.4 Valore a base d'asta**

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

Valore di mercato del bene: € 261.000

Detrazione percentuale forfettaria: ~10-15%

TOTALE arrotondato: € 235.000,00

(Euro DUECENTOTRENTACINQUEMILA) a base d'asta.

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