



**TRIBUNALE DI LIVORNO  
UFFICIO ESECUZIONI**



**N.Es. 137/2024**

Nell'esecuzione promossa da:  
BANCA MEDIOLANUM SPA  
contro



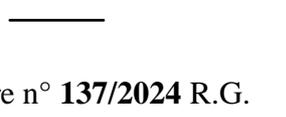
**PERIZIA ESTIMATIVA**



**Geom. Luca Bacci** – Corso Amedeo 61 - (57123) – Livorno



GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI/DELEGATO DOTT.SSA GRASSI EMILIA

ASTE  
GIUDIZIARIE®  ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Esecuzione immobiliare n° **137/2024** R.G.ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Promossa da: BANCA MEDIOLANUM SpA (COD.FISC. 02124090164).  
avv. Massimo Mannocchi
- contro:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- esperto stimatore: geom. Bacci Luca
- Data Decreto di nomina: 08.11.2024
- Data trasmissione giuramento: 27.01.2025
- Data udienza ex 569 cpc: 13.07.2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®  ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**LOTTO UNICO**

*Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione posta nel comune di Livorno (LI) via  
Alfredo Catalani n.14 al piano terzo.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE® 2ASTE  
GIUDIZIARIE®

R.G.E. Procedura n.137/2024

LOTTO UNICO

**PROSPETTO RIASSUNTIVO**

**1. CREDITORI ISCRITTI**

<b>Denominazione creditore 1</b>	BANCA MEDIOLANUM S.P.A.,				
<b>Sede</b>	BASIGLIO (MI)				
<b>codice fiscale</b>	92015160499				
<b>Avvocato che lo rappresenta</b>	Mannocchi Massimo				
<b>Denominazione creditore 2</b>	Agenzia delle Entrate Riscossione				
<b>sede</b>	Via Belgio n.17 GROSSETO				
<b>codice fiscale</b>	13756881002				
<b>Avvocato che lo rappresenta</b>	Di Traglia Mario				

**2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO**

<b>Cognome e nome</b>					
<b>codice fiscale</b>					
<b>Tipo diritto</b>	diritto di proprietà	1 / 1		Debitore	SI

**3. CREDITORI SEQUESTRANTI**

<b>Denominazione creditore</b>					
<b>Tipo di sequestro</b>	Scegliere un elemento.				

**4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI**

Periodo dal 08/03/2013 al 20/07/2022	<b>ATTO ACCETTAZIONE EREDITA'</b>					
	A favore di					
	notaio	TAMMA FRANCESCO	data	08/02/2012	repertorio	111631
	<b>TRASCRIZIONE</b>					
	Ufficio	LIVORNO	data	20/11/2024	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	NO
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

--

**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

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

**8. STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato	SI
-----------------------------	----

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

<b>Caratteristiche del titolo</b>	Contratto di locazione	
<b>INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)</b>	Data di Registrazione	07/10/2023
	Data scadenza	30/09/2026
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	400

<b>Il canone (se presente) è congruo</b>	SI	<b>Il titolo è opponibile alla procedura</b>	NO
--	----	--	----

## 9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Unità immobiliare ad uso abitazione, del tipo in condominio, con accesso dal civico numero n.14, composta da tre vani ed accessori al piano terzo.

## 10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€. 71.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€. 1.000,00
Debiti condominiali	€. 954,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	€. 69.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€.61.703,79
Spese regolarizzazioni/ripristino	€.1.000,00
Debiti condominiali	€. 954,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€. 60.000,00

## 11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura

NO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Nell'esecuzione promossa da:

BANCA MEDIOLANUM SPA

contro

BARBIERO RAFFAELLO

PREMESSO CHE

Con provvedimento del 08.11.2024 della dott.ssa Simona Capurso, Il sottoscritto geom. Luca Bacci, con studio in Livorno, Corso Amedeo n.61, esercente la libera professione di geometra, essendo abilitato a farlo in quanto iscritta all'albo professionale dei geometri della Provincia di Livorno al n°911 e valutatore certificato norma UNI 11558-2014 da Inarcheck ai sensi della norma UNI CEI ISO/IEC 17024:2012 certificato numero ICK/SC001 VIMCA/0365-2020, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Livorno, veniva nominato esperto stimatore nella procedura indicata in epigrafe;

Il consulente riceveva ordine d'incarico ed espletato il giuramento di rito nei termini previsti, era posto il quesito per la consulenza tecnica in oggetto nei termini per udienza fissata per il 17.07.2025;

Il consulente dava quindi inizio delle operazioni peritali per il rilievo grafico e fotografico e per la verifica dei materiali, finiture, consistenza e stato di conservazione degli immobili oggetto di studio;

Tutto ciò premesso,

Il consulente, effettuate le proprie ricerche, presenta alla S.V. Ill.ma

**PERIZIA ESTIMATIVA**

Relativa al quesito del provvedimento di incarico del G.d.E., all.to 1.

## A) ANALISI PRELIMINARE

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

Intera proprietà di immobile posto nel Comune di Livorno, via Alfredo Catalani, consistente in:

Unità immobiliare ad uso appartamento, del tipo in condominio, con accesso dal civico numero n.14, composta da tre vani ed accessori, al piano terzo. Confini aria di detta via, vano scale condominiale, altre unità immobiliari.

Censita al nuovo catasto edilizio urbano: Comune di Livorno al foglio 21 particella 3120 subalterno 15, categoria A/2, classe 2, vani 3,5, rendita catastale Euro 442,86.

La proprietà del lotto, sino al momento dell'esecuzione immobiliare, risultava:

di 1/1; per la quota

L'ubicazione dell'immobile è identificata in posizione cartografica mediante sovrapposizione di foto satellitare con mappa catastale, all.to 9.

Il diritti reali indicato nell'atto di pignoramento, trascrizione del 21/10/2024 registro particolare **12600** generale **17675**, a favore di BANCA MEDIOLANUM S.P.A., sede BASIGLIO (MI), codice fiscale 92015160499 contro BARBIERO

per la quota di 1/1, corrispondono a quello in titolarità dell'esecutato, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE E ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritto il 08/02/2012 Notaio TAMMA FRANCESCO sede in ROSIGNANO MARITTIMO, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 20/11/2024 Registro particolare **13960** generale **19606**.

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

L'immobile facenti parte del lotto è intestato alla partita catastale per la quota di 1/1 e identificato nel Comune di Livorno, foglio 21 particella 3120 subalterno 15, categoria A/2 classe 2 vani 3,5 rendita catastale Euro 442.86, unità ad uso abitazione.

I dati catastali relativamente alla ditta d'intestazione immobile sono coerenti soggettivamente alla nota di trascrizione del 21/10/2024 Registro particolare **13960** generale **19606** a favore di sopra identificato per la quota di 1/1.

Dal certificato storico catastale dell'unità, all.to 3, si rileva VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 28/08/2008 Pratica n. LI0111489 in atti dal 28.08.2008, ove il bene assumeva il numero particella 3120 subalterno 15 dall'originaria particella 1418.

La planimetria catastale in atti, allegato 4.2. non è coerente oggettivamente allo stato di fatto rilevato, per una rappresentazione grafica originaria che comprendeva anche un ripostiglio al piano terreno oggi identificato con altra particella 3124 subalterno 4 costituita dalla soppressione della particella 1423 subalterno 4 a cui non è seguita la relativa necessaria variazione catastale.

Di seguito viene indicato lo stato reale da raggiungere per il lotto unico:



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

Per l'unità immobiliare, ai fini della determinazione della legittimità urbanistico/edilizia viene condotta indagine presso gli archivi della pubblica amministrazione:

- Per l'edificio cui facente parte l'unità immobiliare, si rintraccia Permesso di costruzione del 15 luglio 1957 n.53130, riferita a pratica n. 82427/1957, a nome \_\_\_\_\_, avente come oggetto la costruzione dell'edificio cui facente parte l'unità immobiliare in oggetto, all.to 6.1., e il relativo certificato di abitabilità n.152 del 29 novembre 1960, all.to 7.;

- Pratica edilizia Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, per lavori di manutenzione straordinaria protocollo n. 88720 del 20.06.2024 codice istanza 953/2024, per lavori di manutenzione straordinaria per la ristrutturazione del bagno all.to 6.2.

L'elaborato grafico relativo al titolo edilizio originario che ha definito la consistenza dell'unità immobiliare corrisponde quindi allo stato legittimo dell'immobile all.to 6.1, riprodotto nella planimetria di riferimento sviluppata secondo indicazione degli elaborati grafici cartacei su base del rilievo attuale all.to 5, utile esclusivamente ai fini delle considerazioni tecniche.

Da confronto, lo stato di fatto è da ritenersi conforme rispetto lo stato legittimo.

Per quanto concerne le difformità rilevate tra lo stato di fatto e lo stato catastale, sarà necessario innanzitutto computarne gli oneri economici relativi alla loro regolarizzazione mediante la presentazione di aggiornamento planimetria catastale presso Agenzia del Territorio., computabili forfettariamente in un importo spese tecniche pari a € 1.000,00 (euro mille/00) con i dovuti arrotondamenti, comprensivo di diritti.

### A.4. Gravami sulla proprietà

Non vengono rilevate particolari servitù formali o apparenti nonché di censi, livelli e usi civici degni di nota.

### A.5. Stato di possesso

L'immobile era in pieno possesso dell'esecutato sino alla data dell'atto di pignoramento. Al momento del sopralluogo era in stato di occupazione. Da richiesta della verifica esistenza di contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate, emerge un contratto di locazione attivo sull'immobile del sig. \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_, registrato in data 07 Ottobre 2023 al numero 6252 serie 3T, con decorrenza 01 Ottobre 2022 fino al 30 Settembre 2026, per un canone annuo di € 4.800,00, all.to 10.

Da riscontro dei valori medi dei contratti di locazione nell'ambito sottozona cui facente parte l'immobile, da fonte OMI Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, per immobili stesso segmento di mercato del subject, si rilevano i valori medi applicabili ai fini della determinazione del giusto canone di locazione di mercato che, tenuto conto delle caratteristiche di consistenza dell'appartamento, risulta pari a €. 5.706,02 annuo, come da tabella:

fonte OMI OSSERVATORIO IMMOBILIARE Agenzia del Territorio

€/m2/mese minimo 7,40 €

massimo 8,10 €

€/m2/mese medio 7,75 €

superficie SIL immobile 59,55

balcone 1 25% 3,61 0,90

balcone 2 25% 3,61 0,90

totale superficie SIL COMMERCIALE 61,36

Valore Canone locazione annuo medio 5.706,02 €

Valore Canone locazione annuo applicato 4.800,00 €

#### A.6. Vincoli e oneri di natura condominiale

Da ricerca su eventuali vincoli di natura eterogenea che possono essere gravanti sull'unità immobiliare, si riscontrano pendenze dell'esecutato nei confronti del condominio relative a quote condominiali fino ad Aprile 2024 per un importo pari a € **954,00** come da richiesta specifica e relativa risposta amministrazione del condominio, all.to 08, importo da considerare detrazione al valore dell'immobile ai fini della stima. L'unità vanta quota 40.16 millesimi sulle proprietà comuni indivise, e una quota condominiale ordinaria trimestrale pari a €. 100,00, in assenza di regolamento di condominio. Non risultano spese straordinarie per lavori deliberati.

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

Il trasferimento è soggetto ad Imposta di registro oppure ad IVA su opzione, e rientra tra quelli inclusi dalla richiesta delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario persona fisica.

L'immobile non presenta irregolarità per le quali l'aggiudicatario non possa richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile in oggetto determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione, in applicazione dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005 (cosiddetto prezzo-valore).

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015.

#### A.8. Pendenze giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie in capo all'immobile dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

#### A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

##### Formalità

Sulla scorta della relazione notarile e dalle visure presso l'Ufficio del Registro viene eseguito controllo cronologico delle proprietà ricorse nel ventennio per l'unità immobiliare in studio e delle formalità:

- Nota di iscrizione del 13/02/2012, IPOTECA VOLONTARIA da CONCESSIONE A GARANZIA DA MUTUO FONDIARIO, registro particolare **303** registro generale **1985**, Notaio Tamma Francesco Paolo sede Rosignano Marittimo, a favore di BANCA MEDIOLANUM S.P.A. sede BASIGLIO (MI) codice fiscale 02124090164,  
per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale per il diritto di proprietà 1/1 di via Alfredo Catalani n.14, foglio 21 particella 3120 subalterno 15, per un capitale di €. 121.600,00 totale 243.200,00, durata anni 30;

- Nota di trascrizione del 21/10/2024 - Registro Particolare **12600** Registro Generale **17675** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di BANCA MEDIOLANUM S.P.A. sede BASIGLIO (MI) Codice fiscale 02124090164, contro  
per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale per il diritto di proprietà 1/1 di via Alfredo Catalani n.14 , foglio 21 particella 3120 subalterno 15;

##### Provenienze

- ATTO DI SUCCESSIONE trascritto IL 18/02/1972 numero particolare 1108 generale 1642 i morte di ; riconsolidamento di usufrutto in morte di

- Trascrizione ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritto il 20/11/2024 registro particolare 13960 generale 19606, Notaio Tamma Francesco Paolo sede Rosignano Marittimo a favore di

, per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale di via Alfredo Catalani n.14 , foglio 21 particella 3120 subalterno 15.

## **B) DESCRIZIONE GENERALE**

### B.1. Descrizione del bene

Dal vano scale di uso condominiale prospettante sulla pubblica via, al piano terzo si ha ingresso all'appartamento, direttamente al disimpegno che serve tutti i vani costituenti. Sul lato destro e sinistro si trovano due camere prospettanti sulla facciata ovest con porta finestra e terrazzo, in fronte cucina zona pranzo con angolo cottura e bagno con finestra.

L'appartamento, si presenta in generale in pessimo stato di manutenzione, con finiture originarie epoca di costruzione tipiche di abitazioni di tipo popolare con segni di incuria e mancata manutenzione delle parti costituenti, pavimenti in gres porcellanato, pareti e soffitti rifiniti a intonaco a calce e infissi interni ed esterni e avvolgibili in legno. Si rintraccia una stufa a gas come impianto di riscaldamento dei locali e la presenza di una pompa di calore, senza la possibilità di verificare l'effettivo funzionamento e in assenza di relativa certificazione di conformità e controlli periodici dei fumi. Presenza di impianto elettrico sottotraccia. Si specifica che l'angolo cottura è privo di allaccio colonna del gas.

Non si rintracciano le certificazioni degli impianti tecnologici elettrico e gas né l'attestato di prestazione energetica APE.

In riferimento al lotto unico della procedura esecutiva si specifica che per esclusiva peculiarità estimativa riguardo alle indicazioni del quesito posto di non sono state condotte indagini di sottosuolo dell'immobile, né indagini relative alla conformità della verifica dei requisiti acustici dei locali dell'edificio ai sensi del D.P.C.M. n.5 del 5.12.1997, né la verifica di conformità ed efficienza degli impianti tecnologici presenti e l'eventuale verifica dell'esistenza di servitù occulte, né eventuale verifica e controllo esatta posizione dei confini dei terreni e dei fabbricati costituenti del lotto rispetto al loro stato legittimo, l'acquisto del lotto avverrà comunque nello stato di fatto e di diritto esistente con tutte le servitù apparenti e non.

Ai fini della determinazione della consistenza e delle valutazioni estimative, s'indicano le superfici utili dei locali, superficie interna netta (SIN), ovvero la superficie calpestabile al netto delle murature, riferito a quello che risulterà come stato legittimo dell'immobile:

cucina zona pranzo	mq 12,56
camera	mq 16,55
camera	mq 17,60

disimpegno 1

mq 6.85

bagno

mq 4.64

Totale SIN

mq 58.20

## B.2. Caratteristiche del fabbricato

L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato posto in zona periferica est della città di Livorno, prospettante la pubblica via, in un edificio a condominio verticale con struttura in cemento armato e disposto su cinque piani fuori terra, con finiture nel complesso essenziali e prevalentemente funzionali, con facciata planare a intonaco verniciata, copertura a capanna, in normale stato di manutenzione visivo.

L'edificio è suddiviso in dodici unità immobiliari ad indirizzo abitativo, strutturalmente rimasto invariato nel tempo, palazzina con caratteristiche architettoniche e distributive delle residenze a condominio di edilizia a saturazione urbanistica, indipendente in area di pertinenza e lungo la via con facciata principale su strada e secondaria verso aree di proprietà esclusive. Si ha accesso al fabbricato attraverso un portoncino su marciapiede pubblico e scala interna ad uso condominiale.

## B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

La zona ove ricadente l'immobile di appartenenza del lotto si trova in pieno agglomerato urbano composto da urbanizzazione ad indirizzo residenziale e commerciale con edifici pluripiano a composizione architettonica eterogenea, in prossimità dei servizi pubblici e commerciali della città e dalle aree verdi. .

Il ciclo del mercato immobiliare della zona è da ritenersi nella media rispetto alle altre aree del Comune di ambito a stesse unità immobiliari rispetto a quella in studio.

## **C) STIMA DEL BENE**

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

Il lotto, costituito da unica unità immobiliare è da ritenersi pertanto unico, costituito da Appartamento per abitazione, via Alfredo Catalani 14 piano terzo, Comune di Livorno.

## C.2. Scelta del procedimento di stima

Fatte le opportune descrizioni e le considerazioni per il bene in oggetto si esegue la trattazione estimativa, avendo cura innanzitutto di individuare per essi il giusto procedimento estimativo atto alla determinazione del più probabile Valore di Mercato.

Secondo i procedimenti estimativi oggi consolidati, il valore determinato è in funzione dello scopo per cui richiesto e per il quale nasce, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti del bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Lo scopo della stima seguente è la determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di atto di pignoramento esecutivo al fine della sua trattazione in asta pubblica.

Al fine di conseguire un rapporto estimativo che garantisca la trasparenza ed una corretta valutazione degli immobili, la stima sarà strutturata tenendo conto quanto indicato dalle *Linee guida ABI, Associazione Bancaria Italiana*, introdotte dalla *Banca d'Italia* con *circolare del 5 Aprile 2022*, nate per l'esigenza di introdurre una serie di criteri di omogeneità in materia di stima degli immobili, con riferimento specifico agli indicatori di superficie o di volume, alle metodologie di valutazione adottate (per capitalizzazione del reddito, per stima comparativa, ecc.) e allo stesso concetto di valore che per il livello di professionalità dei periti incaricati della valutazione.

Le norme suddette introducono principi che consentano di eseguire valutazioni degli immobili a garanzia dei crediti secondo parametri di certezza del prezzo e trasparenza nei confronti di tutti gli *stakeholder* sia privati (clienti mutuatari, agenzia di rating, ecc.) che Istituzionali (Banca d'Italia, Agenzia del Territorio, ecc.), finalizzate a rispondere ai principi introdotti nelle citate Istruzioni di Vigilanza della Banca d'Italia nonché a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza precedentemente indicati, redatte tenendo conto delle indicazioni contenute negli standard di valutazione internazionali (*International Valuation Standards IVS, Royal Institution Of Chartered Surveyors RICS, European Valuation Standards EVS e Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, USPAP*) edizione 2022 e del *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (Tecnoborsa) edizione 2018 in considerazione della realtà nazionale.

### *Valore di Mercato*

Il criterio di stima utilizzato è quindi il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue:

“il valore di mercato è 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 entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Stesso concetto è espresso con altri termini anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, stessa definizione è quella indicata nel “*Codice per la Valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie*” redatto dall' ABI che si allinea a quanto affermato nella circolare n.263/2006 sezione IV punto della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da ipoteca, e cioè “*L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti e alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale. Nell'ambito del quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.*”

#### *Due Diligence*

Prima di procedere alla *due diligence* si fornisce in premessa la definizione e la descrizione degli obiettivi di tale attività, fornendone sua definizione.

Tra le poche definizioni reperibili in letteratura per il processo di *due diligence* si riporta come riferimento una delle più recenti: “*Metodo per una valutazione complessiva di un insediamento o di un patrimonio immobiliare, considerando le sue specifiche caratteristiche peculiari e l'ambiente di collocazione come base per una transazione*”.

Il processo di *due diligence* prevede l'analisi delle condizioni di un bene, normalmente un immobile o un patrimonio immobiliare, oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, o il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

#### *Identificazione del Regime di Mercato*

Le forme del mercato immobiliare possono essere classificate in relazione al numero degli offerenti e dei richiedenti, alla natura del prodotto, alle condizioni di entrata e alla formazione del prezzo.

Tenuto conto delle sue caratteristiche, il probabile regime di mercato nel quale si formerà il prezzo è da definirsi di Concorrenza monopolistica che si instaura quando un certo numero di venditori offre sul mercato beni nati per soddisfare lo stesso bisogno, si presentano in modo diverso, tenuto conto che trattasi di immobili “usati”.

### *Analisi del segmento di mercato*

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei sub-mercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.

Considerata la tipologia e l'ubicazione dei beni trattati, si rintracciano e si distinguono gli immobili per i quali eseguire il procedimento estimativo relativo alla comparazione con unità immobiliari appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Gli immobili facenti parte il lotto è ubicato nel centro della città di Livorno, unità a destinazione residenziale di piccola media dimensione. Si tratta di un comparto nel quale gli immobili sono pressoché uniformi, in parte in uso ai proprietari e in parte dati in locazione.

Resta definito rispetto ai seguenti parametri:

- Localizzazione	Unità immobiliari in piccoli condomini ad utilizzo prevalente abitativo.
- Tipo di contratto	Compravendite immobiliari
- Destinazione	Vendita e affitto di appartamenti ad uso residenziale
- Tipologia immobiliare	Appartamenti usati.
- Tipologia edilizia	Edifici multi piano in condominio
- Dimensione	Unità residenziali in appartamenti di piccola media dimensione.
- Caratteri della domanda e dell'offerta	La domanda è costituita in generale da un ceto sociale medio (giovani coppie, anziani, impiegati), mentre l'offerta è rappresentata da singoli privati che disinvestono per mobilità.
- Forma di mercato	Concorrenza monopolistica; si tratta del "mercato dell'usato"
- Livello di prezzo o numero di scambi	Prezzo ordinario di compravendita per appartamenti ad uso abitazione da 1550 €/m <sup>2</sup> a 1700 €/m <sup>2</sup> per la vendita e da 7,4 €/m <sup>2</sup> /mese a 8,1 €/m <sup>2</sup> /mese per la locazione, fonte OMI Agenzia delle Entrate.

### *Dati generali descrizione immobile oggetto di stima*

Per la descrizione effettiva dell'immobile in stima, si rimanda alla lettura del capitolo specifico sopra trattato B. descrizione del bene, limitandosi ad indicare per esse le superfici relative ai fini delle valutazioni.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la *superficie interna lorda del fabbricato* (SIL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali,

misurata su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Si evidenziano le superfici misurate utili alla stima per comparazione, distinguendole con specifico acronimo il relazione alle norme sopracitate :

*Lotto unico*

Appartamento per abitazione, Via Alfredo Catalani 14, Comune di Livorno.

Superficie interna lorda (SIL) misurata:

appartamento mq 59.55

terrazzi mq 7.22

*Analisi del mercato e dei dati di confronto (comparabili)*

I dati comparativi utilizzati per il confronto delle unità immobiliari sono desunti da ricerca effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Agenzia del Territorio, rilevando così dati di compravendite avvenute sino addietro dalla data di stima, per beni dello stesso segmento di mercato di quelli in studio. Tale ricerca è svolta innanzitutto con la individuazione degli edifici delle zone interessate che abbiano caratteristiche compatibili, per poi procedere con la ricerca e la lettura delle note degli atti presso la Conservatoria, ed infine a rintracciare quelle aventi caratteristiche di unità immobiliari simili a quella in stima, ricavando così per esse i dati utili quali la descrizione dell'oggetto di compravendita, dimensioni desunte dalla misura grafica della planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio e condizioni di manutenzione, prezzo di compravendita dall'atto.

*Campione di dati immobiliari rilevati da indagini di mercato*

S'individua area di ricerca dei beni comparabili simili, scegliendo quindi quelli utili alla stima, identificati con comparabile A-B-C, indicando anche il soggetto di stima come S (*subject*). S'indica la zona di ricerca immobiliare.

Comparabile A

Appartamento in condominio, via Alfredo Soffredini n.80 , Livorno.

Dati da Conservatoria dei Registri Immobiliari:

-TRASCRIZIONE del 03/07/2025 – registro generale 11805 particolare 8295

Pubblico ufficiale Gianluigi de Paola - Livorno (LI) - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

appartamento al piano terreno di 5,5 vani catastali.

Comparabile B

Appartamento in condominio, via Francesco Carega n. 14, Comune di Livorno.

Dati da Conservatoria dei Registri Immobiliari:

-TRASCRIZIONE del 20/05/2025 - registro generale 8658 registro particolare 6126

Pubblico ufficiale Gaetano d'Abramo - Livorno (LI) - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.  
appartamento al piano primo di 6 vani catastali.

### Comparabile C

Appartamento in condominio, via Trieste n.54, Livorno.

Dati da Conservatoria dei Registri Immobiliari:

-TRASCRIZIONE del 25/06/2025 - registro generale 11225 registro particolare 7894

Pubblico ufficiale Bianca Corrias - Livorno (LI) - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.  
appartamento al piano primo di 4,5 vani catastali.

### Procedimento di stima applicato – Market Comparison Approach

Per gli immobili qui sopra indicati, ovvero per le unità immobiliari di cui alla lista per i quali è stato possibile rintracciare validi parametri di riferimento, tenuto conto anche della loro destinazione d'uso, il procedimento estimativo applicato per la valutazione immobiliare è il *Market Comparison Approach (MCA)*, ossia il procedimento di stima del valore di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: *“il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili”*. Essenzialmente il procedimento denominato MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico economiche. Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

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

Analisi del segmento di mercato

L'analisi del segmento di mercato si è svolta in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (subject), rilevando i parametri del segmento di mercato quantitativi necessari ai fini della stima, rapporti mercantili e altre informazioni riconosciute dal mercato.

Indici mercantili	Importo	Acronimo
Saggio di variazione del prezzo degli immobili (crescita)	0,010	p(DAT)/PRZ
Rapporto mercantile		
Prezzo terrazzo/prezzo sup. principale	0,25	p(BAL)/p(SUP)
Prezzo Veranda/prezzo sup. principale	0,60	p(VER)/p(SUP)
Prezzo giardino/prezzo sup. principale	0,10	p(SUE)/p(SUP)

Saggio di variazione del livello di piano	0,02	p(LIV)/PRZ
Altre informazioni desunte dal mercato	Importo	Acronimo
Costo servizio a nuovo (euro):	8.000,00	SER
Vetustà media (anni) 12		---
Vita media (anni) 15		---
Costo Manutenzione	€.20,000,00	STM

#### *Tabella dei dati*

I dati immobiliari rilevati sono stati ordinati nella relativa tabella, inserendo nelle colonne gli immobili di confronto (A,B,C) e l'immobile oggetto di stima (*subject*), e nelle righe il prezzo di mercato rilevato ed a seguire le caratteristiche immobiliari.

Le caratteristiche sono inserite nelle righe della tabella dei dati secondo un ordine convenzionale: la data di contratto, le caratteristiche superficiali, le caratteristiche tipologiche, le caratteristiche posizionali, ambientali e per ultime (se presenti) le caratteristiche qualitative.

#### *Analisi dei prezzi marginali*

Per l'applicazione del MCA sono stati compiuti aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

L'analisi dei prezzi marginali delle principali caratteristiche degli immobili è stata svolta in dettaglio per ogni singola caratteristica immobiliare.

#### *Tabella di valutazione*

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, si è proceduto con la compilazione della tabella di valutazione nella quale sono state svolte le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

La tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne e il prezzo di mercato delle caratteristiche immobiliari nelle righe.

In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella si è riportato il prodotto tra la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente e il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Per ogni colonna si è proceduto alla somma algebrica dei prodotti delle celle della colonna medesima per ottenere i prezzi corretti.

Il prezzo corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare ed è stato calcolato utilizzando quale base il prezzo dell'immobile di confronto e la sommatoria degli aggiustamenti delle singole caratteristiche considerate.

#### *Verifica dell'attendibilità del valore di mercato*

La divergenza percentuale assoluta (d%) misura la divergenza dei prezzi corretti e si calcola tra il prezzo corretto massimo e il prezzo corretto minimo e si esprime nel modo seguente:

$$d\% = \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} \cdot 100$$

In letteratura la misura della divergenza dei prezzi corretti deve essere inferiore al 10%.

#### *Sintesi di Stima*

Quando è richiesta la stima puntuale di un immobile, come nel caso in esame, si procede alla sintesi estimativa dei prezzi corretti (*reconciliation*).

Ciascun prezzo corretto emerge dalla comparazione dell'immobile da valutare con il relativo immobile di confronto: sul piano concettuale il prezzo corretto raffigura il prezzo che il mercato avrebbe fissato per l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quello di confronto.

In pratica il prezzo corretto è una stima dell'immobile da valutare.

Ai fini della valutazione, se le operazioni di stima si sono svolte regolarmente, i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

#### *Tabelle esplicative*

Per l'unità immobiliare andiamo qui di seguito a formulare i calcoli di procedimento relativi al capitolo C e i relativi paragrafi, da cui lo sviluppo delle tabelle valutazione immobiliare Market Comparison Approach (MCA), APPENDICE A.

#### *Valore di Mercato*

##### Lotto unico

Valore di Mercato calcolato per l'unità immobiliare oggetto di stima è pari a €. **70.611,12**.

A tale valore andranno fatte le opportune detrazioni calcolate:

- €. 1.000,00 per regolarizzazione catastale;
- €. 954,00 per debiti condominiali;

Fatti gli opportuni arrotondamenti si ha quindi un valore di mercato del bene pari a € **69.000,00** (euro sessantanovemila/00), e un conseguente valore mono parametrico pari a €/mq 1.187,00.

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

Si ritiene che un abbattimento in percentuale del valore di mercato per i lotti sia adeguato visto il motivo di stima.

Il prezzo di base d'asta giudiziaria è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa dei partecipanti, che agiscono con loro finalità. Si deve considerare la data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, dell'emissione del decreto di trasferimento e immissione di possesso dell'immobile aggiudicato, operazioni che si svolgono in certo periodo variabile.

La riduzione al valore determinato dovrà tener conto quindi di diversi fattori quali la presenza o meno del certificato di abitabilità, della vetustà dell'immobile, dell'indeterminatezza dei confini delle eventuali aree esterne.

Il procedimento finanziario, fatte le opportune assunzioni ipotizza le maggiori spese e i mancati guadagni in carico all'aggiudicatario rispetto ad un acquirente standard con riferimento comunque al primo incanto (nei successivi incanti si ritiene la riduzione operata contempli già il deprezzamento del tempo trascorso):

- intervallo di stima e primo incanto mesi 10;
- intervallo tra data di aggiudicazione e decreto di trasferimento mesi 3;
- intervallo tra data D.T. e disponibilità del bene mesi 6;

ed in questo intervallo di tempo si assume altresì:

- previsione saggio di variazione prezzi mercato (recessione) – 1%;
- stima quota di ammortamento annua mancata manutenzione 0%;
- mancato guadagno annuo per investimento alternativo 1,413%;
- rischio per assenza garanzie postume o presenza di vizi occulti 10%;

Quest'ultima condizione si riferisce alla verifica edilizia espletata commisurata esclusivamente ai soli fini estimativi urbanistici e non includendo altri aspetti di funzionalità dell'immobile e dei suoi impianti tecnologici in riferimento alla sua agibilità. La riduzione al valore determinato dovrà tener conto quindi di diversi fattori quali la presenza o meno del certificato di abitabilità, della vetustà dell'immobile, dell'indeterminatezza dei confini delle eventuali aree esterne.

Procedendo nel calcolo finanziario di queste condizioni limitative che abbiamo in regime di vendita forzata, rispetto ai valori di mercato dei lotti di cui in APPENDICE B, si determina così il

prezzo base d'asta applicando un deprezzamento sul valore di mercato e le spese tecniche necessarie per il raggiungimento stato legittimo e opere edilizie:

Lotto unico

valore di mercato	€. 71.000,00
ribasso 12.58%	€. 9.296,21
spese due diligence regolarizzazione catastale	€. 1.000,00
debiti condominiali	€. 954,00
valore base d'asta in cifra tonda	€. 60.000,00

#### D. CONCLUSIONI

A risposta del quesito posto dal Giudice, in riferimento all'immobile oggetto della presente stima, fatte le opportune valutazioni e comparazioni, il valore totale del bene composto da appartamento per abitazione, via Alfredo Catalani n.14 Comune di Livorno, è pari a **€. 69.000,00.** (euro novantamila/00), corrispondente ad un prezzo mono parametrico pari a €/mq 1.187.00.

Tenuto conto che il lotto unico è oggetto di asta e alle peculiarità conseguenti della transazione, si propone un prezzo di partenza più conveniente facendo gli opportuni aggiustamenti estimativi, pari a **€. 60.000,00** (euro sessantamila/00).

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, il sottoscritto consulente rimette la presente relazione, composta da ventitre pagine e di tredici allegati, copia della quale viene depositata presso la cancelleria Giudice delegato alla esecuzione, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento.

Livorno, li 04.07.2025

l'esperto stimatore



Valutatore immobiliare Livello Base  
Certificato numero ICK/SC001 VIMCA/0365-2020  
Luca Bacci



Allegati

APPENDICE A – Tabelle valutazione immobiliare Market Comparison Approach

APPENDICE B - Deprezzamento asta giudiziaria

- 1. Decreto di nomina con quesito;
- 2. Verbale di giuramento;
- 3. Certificato storico catastale
- 4. Planimetria catastale
- 5. Elaborato grafico stato attuale
- 6.1 Titolo edilizio
- 6.2. Titolo edilizio
- 7. Certificato di abitabilità
- 8. Dichiarazione amministratore condominio
- 9. mappa catasto su foto satellitare
- 10. Dichiarazione Agenzia delle Entrate per canoni di locazione
- 11. Documentazione fotografica
- 12. Scheda banca dati comparabili.

