

TRIBUNALE DI LIVORNO

Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva: **139/2025**

Promossa da: XXXXXXXX con sede XXXXXXXX (c.f.:
XXXXXXXX) rappresentata dall'**avv.**
XXXXXXXX

Contro: XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX
(c.f. XXXXXXXX);
XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il
XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXX);

Giudice della Esecuzione: **Dott.ssa Elisa PINNA**

Esperto Stimatore: **Geom. Antonino BONARRIGO**

Nomina E.S.: **09/12/2025**

Giuramento E.S.: **16/12/2025**

Udienza ex 569 cpc: **25/06/2026**

Relazione di Stima

Sommario

SUDDIVISIONE IN LOTTI	10
LOTTO 1 DI 2	12
A ANALISI PRELIMINARE	12
A.1 Inquadramento Immobile oggetto di analisi	12
A.2 Identificazione catastale e verifica coerenza	13
A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	14
A.3.1 Inquadramento Urbanistico	15
A.3.2 Vincoli ambientali	16
A.3.3 Dati di Progetto	17
A.3.4 Verifica della rispondenza edilizia	18
A.4 Posizione Giuridica	19
A.4.1 Gravami sulla proprietà	19
A.4.2 Stato di possesso	19
A.4.3 Vincoli ed oneri di natura condominiale	19
A.4.4 Disciplina fiscale del trasferimento	19
A.4.5 Pendenze giudiziarie	20
A.5 Trascrizioni e iscrizioni	20
A.5.1 Trascrizioni a favore	20
A.5.2 Trascrizioni contro	21
A.5.3 Iscrizioni contro	21
A.5.4 Elenco Formalità da cancellare o ridurre	22
B DESCRIZIONE GENERALE	23
B.1 Descrizione del Bene	23
B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	24
B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione	25
C STIMA DEL BENE	26
C.1 Scelta della modalità di vendita dei lotti	26
C.2 Scelta del procedimento di stima	26
C.2.1 Beni Comparabili	29
C.3 Determinazione del valore di mercato	29
C.4 Determinazione del prezzo a base d'asta	30
C.5 Offerta minima	32
D CONCLUSIONI E CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA	33
• VALORE DI MERCATO IN CIFRA TONDA € 44.000,00	33
• VALORE A BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA) € 36.000,00	33
• OFFERTA MINIMA € 27.000,00	33
E ALLEGATI	34
E.1 Agenzia delle Entrate di Livorno – Catasto	34
E.1.1 Estratto di Mappa	34
E.1.2 Visura storica fg 27 p.Ila 161 s602	34
E.1.3 Planimetria catastale fg 27 p.Ila 161 sub 602 (1988)	34
E.1.4 Planimetria catastale fg 27 p.Ila 161 sub 602 (1977)	34
E.1.5 Elenco Immobili fg 27 p.Ila 161	34
E.2 Agenzia delle Entrate di Pisa– Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra	34
E.2.1 Ispezione per soggetto (XXXXXXXXXXXX)	34
E.2.2 NT – Trasc. part. 8725/1998	34
E.2.3 NT – Trasc. part. 11059/2025	34
E.2.4 NT – Isc. part. 3456/2016	34
E.2.5 NT – Isc. part. 939/2013	34

E.3	Identificazione Progettuale.....	34
E.3.1	Planimetria stato dei luoghi	34
E.3.2	Planimetria stato dei luoghi con incoerenze riscontrate.....	34
E.4	Documentazione Fotografica.....	34
E.5	Varie 34	
E.5.1	Dichiarazione dell'occupante	34
E.5.2	Allegato II – Prospetto Riassuntivo E.I. 81/2024	34
E.5.3	Prospetto degli Abusi	34
E.5.4	Ricevute PEC invii alle parti	34

LOTTO 2 DI 2 35

A	ANALISI PRELIMINARE	35
A.1	Inquadramento Immobile oggetto di analisi	35
A.2	Identificazione catastale e verifica coerenza	36
A.2.1	Part. 1526 sub 663 (autorimessa 1)	36
A.2.2	Part. 1526 sub 664 (autorimessa 2)	36
A.2.3	Part. 1526 sub 647 (magazzino).....	36
A.3	Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	37
A.3.1	Inquadramento Urbanistico	37
A.3.2	Vincoli ambientali.....	38
A.3.3	Dati di Progetto	39
A.3.4	Verifica della rispondenza edilizia	39
A.4	Posizione Giuridica.....	40
A.4.1	Gravami sulla proprietà.....	40
A.4.2	Stato di possesso.....	40
A.4.3	Vincoli ed oneri di natura condominiale	40
A.4.4	Disciplina fiscale del trasferimento	40
A.4.5	Pendenze giudiziarie	40
A.5	Trascrizioni e iscrizioni	41
A.5.1	Trascrizioni a favore	41
A.5.2	Trascrizioni contro.....	43
A.5.3	Elenco Formalità da cancellare o ridurre	44
B	DESCRIZIONE GENERALE	44
B.1	Descrizione del Bene.....	44
B.2	Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	46
B.3	Caratteristiche della zona di ubicazione	46
C	STIMA DEL BENE	47
C.1	Scelta della modalità di vendita dei lotti	47
C.2	Scelta del procedimento di stima	47
C.3	Determinazione del valore di mercato	49
C.4	Determinazione del prezzo a base d'asta	51
C.5	Offerta minima	52
D	CONCLUSIONI E CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA.....	53
–	VALORE DI MERCATO IN CIFRA TONDA € 32.000,00	53
–	VALORE A BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA) € 27.000,00	53
–	OFFERTA MINIMA € 20.250,00.....	53
E	ALLEGATI	55
E.1	Agenzia delle Entrate di Livorno – Catasto	55
E.1.1	Estratto di Mappa.....	55
E.1.2	Visura storica fg 32 p.Ila 1526 sub 663.....	55
E.1.3	Visura storica fg 32 p.Ila 1526 sub 664.....	55
E.1.4	Visura storica fg 32 p.Ila 1526 sub 647.....	55

E.1.5	Planimetria fg 32 p.IIa 1526 sub 663	55
E.1.6	Planimetria fg 32 p.IIa 1526 sub 664	55
E.1.7	Planimetria fg 32 p.IIa 1526 sub 647	55
E.1.8	Elaborato Planimetrico fg 32 p.IIa 1526	55
E.1.9	Elenco Immobile fg 32 p.IIa 1526	55
E.1.10	Elenco Subalterni fg 32 p.IIa 1526	55
E.2	Agenzia delle Entrate di Pisa– Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra	55
E.2.1	Ispezione per soggetto (XXXXXXXXXXXX)	55
E.2.2	Trasc – Trasc. part. 6659/2020	55
E.2.3	TT – Trasc. part. 6659/2020	55
E.2.4	NT – Trasc. part. 9444/2007	55
E.2.5	NT – Trasc. part. 6689/2001	55
E.2.6	NT – Trasc. part. 11059/2025	55
E.3	Identificazione Progettuale	55
E.3.1	Estratto Variante in Corso d’Opera – 007648/03	55
E.3.2	Estratto C.E. in sanatoria n° 46 del 31/05/2004	55
E.3.3	Agibilità	55
E.3.4	Planimetria di rilievo stato dei luoghi	55
E.3.5	Planimetria di rilievo stato dei luoghi con rappresentazione incongruenze rilevate	56
E.4	Documentazione Fotografica	56
E.5	Varie 56	56
E.5.1	Dichiarazione dell’Occupante	56
E.5.2	Allegato II – Prospetto Riassuntivo E.I. 81/2024	56
E.5.3	Ricevute PEC invii alle parti	56



Il sottoscritto **Antonino Bonarrigo**, geometra libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n° 730, con studio in Cecina, Via G. Verga n° 7, in qualità di tecnico nominato dal Giudice delle -Esecuzioni nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto,

premesse che

- il sottoscritto concordava con il Custode giudiziario nominato (IVG di Pisa) il sopralluogo per la ricognizione dei beni, fissato per il giorno 19/01/2026 alle ore 15:00;
- alla data ed ora fissata il sopralluogo si svolgeva regolarmente alla presenza del rappresentante dell'IVG e del sig. XXXXXXXXXXXX, figlio della signora XXXXXXXXXXXX e amministratore della società XXXXXXXXXXXX in liquidazione;
- a causa delle tempistiche necessarie per la consultazione delle pratiche edilizie presso il Comune di Livorno, lo scrivente si è trovato nella necessità di richiedere una proroga per il deposito degli elaborati peritali rispetto all'udienza inizialmente fissata per il giorno 23/04/2026;
- con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, tale richiesta di proroga veniva accolta, con conseguente differimento dell'udienza al giorno 25/06/2026;

visto

l'esito degli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno - Ufficio del Territorio e Ufficio del Registro, Agenzia delle entrate di Livorno - Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno, e presso il Comune di Livorno;

considerato

che i quesiti posti sono i seguenti:

A PROVVEDA l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed

eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

1. *prima di ogni altra attività:*

a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;

a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari. Nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, provveda a dare avviso al G.d.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio) affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90.

2. *in via preliminare, nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati; in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;*

3. *all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;*

4. *alla descrizione dei beni, con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali;*

5. *ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto*

andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);

- 6.** *a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*
- 7.** *a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);*
- 8.** *a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;*
- 9.** *a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al*

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

B REDIGA quindi l'esperto una relazione, provvedendo:

- 1.** alla indicazione e descrizione dei beni (vedasi punti A3 e A4), anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, i certificati catastali e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando, con riferimento alla data della sua trascrizione, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;
- 2.** alla indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A5-A9;
- 3.** a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifica il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente: a) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta; b) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria l'imposta viene pagata sul valore del bene immobile determinato in base ai coefficienti catastali che, in taluni casi, sono anche molto inferiori ai valori di mercato e ogni altra modalità del trasferimento è meno rigida;

4. a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano esegutati;

5. a precisare se:

- la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;
- il bene possiede le caratteristiche di abitazione di lusso ai sensi del D.M. 02.08.1969, ai fini della possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

6. a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 Dlgs. N. 122/2005.

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

L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile.

L'esperto stimatore è autorizzato:

- ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, nella disponibilità del Comune, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizio Conservazione Catasti o del Condominio ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31/12/96 n. 675 sulla "Tutela delle persona e degli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali".
- a richiedere al Comune competente il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché ad acquisire gli estratti dello stato civile del debitore esegutato;
- ad acquisire presso il Tribunale copia degli atti relativi alla assegnazione in sede di separazione personale o di divorzio della casa coniugale al coniuge dell'esegutato;
- ad effettuare presso il Tribunale gli accertamenti di cui al punto A5, estraendo eventualmente copia dei relativi atti.
- a prendere visione e copia delle planimetrie catastali dei beni presi a confronto per la stima, al sol fine di estrarre i dati superficiali e le caratteristiche, utili a determinarne le differenze di valore, senza

allegazione delle stesse alla perizia, nel caso che il procedimento di stima adottato dall'esperto sia derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA);

- *ad utilizzare il mezzo proprio, con esonero dell'Ufficio da ogni responsabilità al riguardo per eventuali danni a persone e/o cose ed al ritiro della nota di trascrizione e della documentazione ventennale;*
- *ad avvalersi, all'occorrenza di ausiliario per le misurazioni.*
- *a conservare i dati relativi alla presente procedura presso il proprio studio.*

Per quanto sopra premesso, visto e considerato lo scrivente espone la seguente relazione di stima che si articola, per ognuno dei due lotti individuati, nei seguenti capitoli, oltre le conclusioni e gli allegati:

- **A) Indagini Preliminari** - che riguardano tutti gli aspetti giuridici del bene quali, la conformità catastale, la coerenza urbanistica ed edilizia e le trascrizioni ed iscrizioni;
- **B) Descrizione Generale** - che fornisce informazioni sul bene. Sul fabbricato e/o complesso immobiliare di cui il bene trattato è parte, oltre che sulla zona ove lo stesso è ubicato;
- **C) Stima del Bene** - che individua i criteri adottati per procedere alla valutazione del bene.
- **D) Conclusioni**
- **E) Allegati**

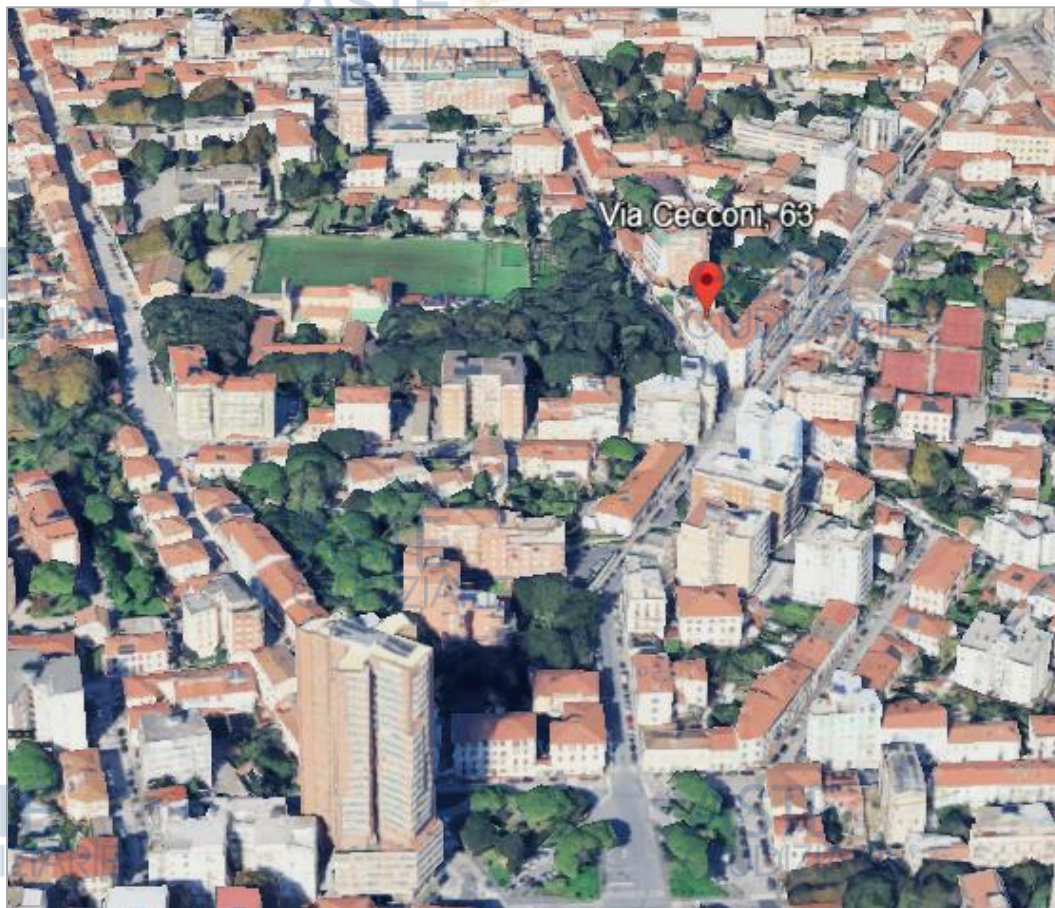
Suddivisione in Lotti

Si rileva che nella presente procedura esecutiva risultano ricomprese due unità immobiliari, entrambe ubicate nel Comune di Livorno, ma inserite in contesti edilizi distinti e tra loro non contigui.

In considerazione della diversa ubicazione, consistenza e destinazione delle stesse, lo scrivente ritiene opportuno procedere alla formazione di

due distinti lotti di vendita, al fine di favorire la più ampia partecipazione degli interessati e ottimizzare le condizioni di realizzo delle singole porzioni immobiliari.

LOTTO 1 di 2



A ANALISI PRELIMINARE

A.1 Inquadramento Immobile oggetto di analisi

Diritto di piena proprietà di un fondo ad uso commerciale posto al piano terra e ubicato nel Comune di Livorno alla via Cecconi n.c. 63. Il fondo è composto da ampio locale principale ad uso commerciale, di forma pressoché rettangolare con all'interno ricavato un box in alluminio anodizzato e con sviluppo prevalentemente longitudinale; locale accessorio retrostante, destinato ad ufficio; un servizio igienico (W.C.) interposto tra il primo vano ed il vano retrostante; un piccolo ripostiglio ricavato

nel sottoscala, posto in aderenza al corpo principale attestante sulla strada; una piccola corte esclusiva tergale. Il fondo misura una superficie totale catastale di 59 mq. L'altezza interna del vano principale lato strada e di 3.00 mt mentre il WC ed il locale sul retro misurano un'altezza di 2,80 mt.

E' compresa la quota proporzionale sulle parti comuni dell'intero edificio, così come determinate dall'art 1117 del CC.

Detta unità immobiliare è di proprietà della società XXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXX (cf: XXXXXXXXXXXX), per averla acquistata con atto⁽¹⁾ notaio XXXXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXX rep. XXXXXXXXXXXX raccolta XXXXXXXXXXXX.

L'appartamento confina con via Cecconi, con sub 605 della particella 161, con particelle 164 e 165, salvo se altri.

A.2 Identificazione catastale e verifica coerenza

L'unità immobiliare è censita al **Catasto Fabbricati** interamente in ditta alla società XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXX), ed è come di seguito identificata:

foglio **27** di **Livorno**

- particella **161** sub **602**

cat. C/1 - cl. 12^a - cons. 39 mq - S.cat. 59 mq - rend. € 1.679,83

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del D.L. n. 78/2010 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122, dal sopralluogo e dalle indagini espletate, relativamente alle normative catastali richiamate, è emerso quanto segue.

⁽¹⁾ cfr. punto A.5.1.1

Conformità soggettiva

I dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto, e l'intestazione catastale è coerente con il titolo di provenienza ⁽²⁾

Conformità oggettiva

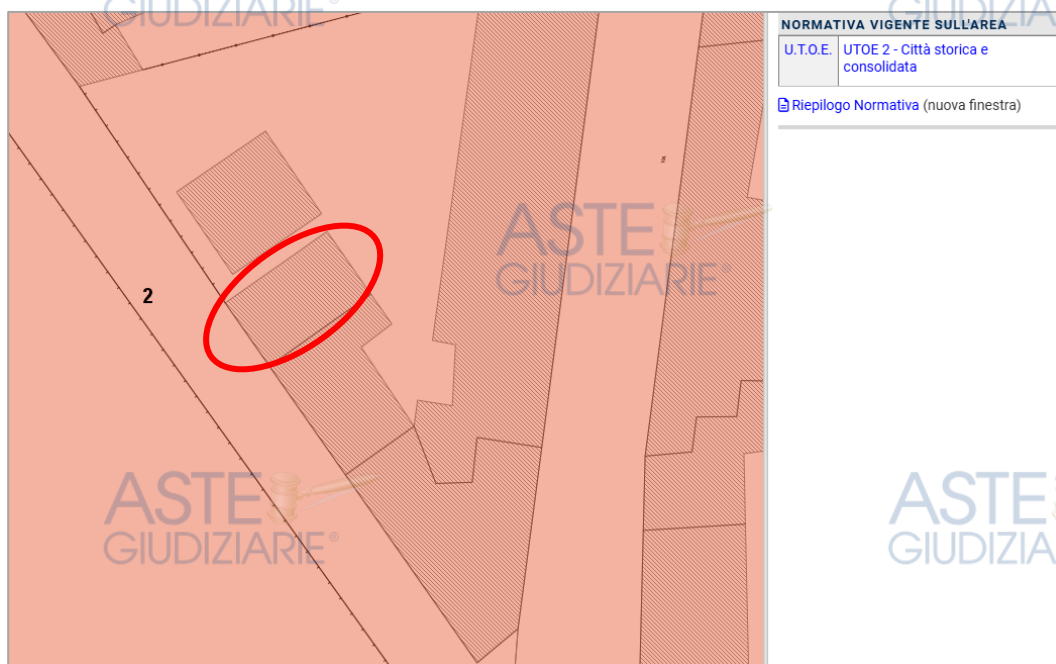
La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto in quanto sussistono incoerenze rilevanti tali da influire sulla consistenza e sulla categoria e quindi sul calcolo della rendita catastale, e dare di conseguenza luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria.

A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Sono state effettuate indagini per l'identificazione progettuale al fine della relativa verifica di coerenza del costruito, per l'inquadramento urbanistico della zona di ubicazione dell'immobile e per accertare l'esistenza di eventuali vincoli ambientali.

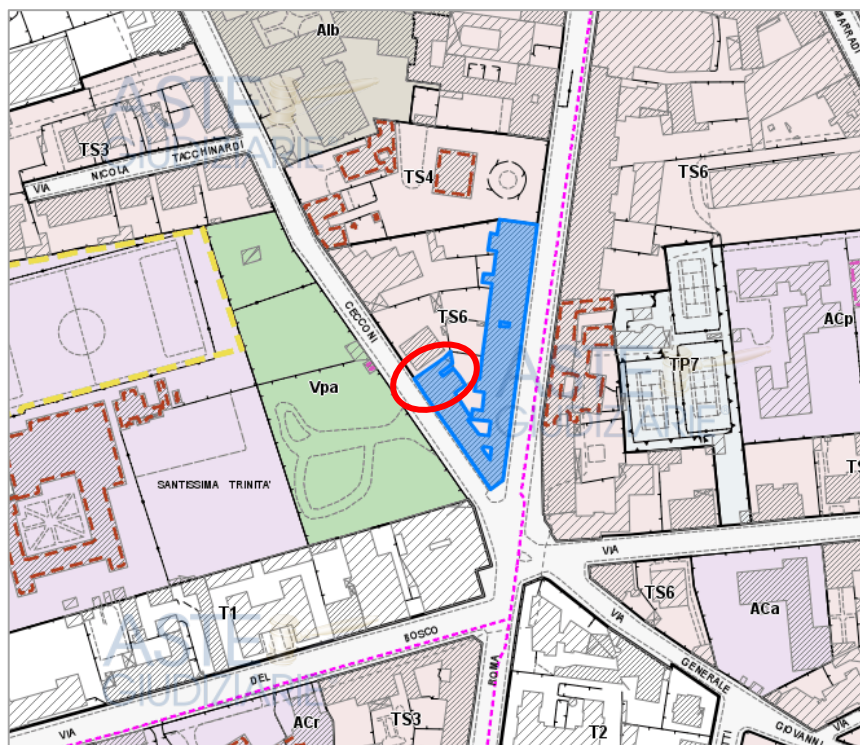
⁽²⁾ cfr. punto A.5.1.1

A.3.1 Inquadramento Urbanistico



Piano Strutturale vigente

Nel Piano Strutturale vigente l'edificio che comprende l'unità abitativa in oggetto è compreso nella "UTOE 2 Città storica e consolidata".



Estratto da Piano Operativo Comunale

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
PS - Perimetro	Area ricadente all'interno del Territorio Urbanizzato
PS - UTOE	UTOE 2 - Città storica e consolidata
Disciplina del territorio urbanizzato	TS6 - Tessuti a isolati chiusi o semichiusi
Scala di Piano 1:2000 Riepilogo Normativa (nuova finestra)	
Art. 104 Tessuti a isolati chiusi o semichiusi (TS6)	

Nel Piano Operativo Comunale l'edificio è compreso nella "TS6 - tessuti a isolati chiusi o semichiusi" normati dall'art. 104 delle NTA.

A.3.2 Vincoli ambientali

L'edificio che comprende la porzione immobiliare in oggetto non è assoggettato ai vincoli derivanti dal D.Lgs 42/2004.

A.3.3 Dati di Progetto

La due diligence edilizia è stata espletata sulla base delle ricerche documentali effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale; conseguentemente, l'attendibilità del risultato del processo di verifica risulta strettamente correlata alla completezza della documentazione reperita.

Dalla documentazione acquisita e dalle verifiche eseguite risulta che l'edificio di cui il fondo oggetto della presente è parte è stato realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967. In particolare, dalla consultazione della banca dati regionale relativa alla datazione dei sedimi edilizi (portale Regione Toscana) si evince che l'immobile risulta esistente già al 1956.

All'esito delle indagini svolte presso l'archivio comunale non sono emerse pratiche edilizie riferibili all'immobile, né è stato possibile reperire il progetto originario; pertanto, ai fini della determinazione dello stato legittimo, in assenza di titoli edilizi, si assume quale riferimento la documentazione catastale storica, ed in particolare la planimetria depositata nell'anno 1977 e la successiva variazione del 16/09/1998. Le suddette planimetrie presentano, tra loro, differenze riconducibili a meri errori di rappresentazione grafico-geometrica che, per natura ed entità, risultano ascrivibili alla fattispecie delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e, pertanto, non configurano difformità urbanistico-edilizie rilevanti né incidono sulla determinazione dello stato legittimo dell'immobile ai sensi dell'art. 9-bis del medesimo decreto.

A.3.4 Verifica della rispondenza edilizia

Dal rilievo eseguito nel corso del sopralluogo effettuato in data 19 gennaio 2026, sono emerse incongruenze tra lo stato di fatto e lo stato legittimo come definito al paragrafo precedente.

In particolare, è stato riscontrato che, all'interno del vano principale prospiciente la pubblica via, è stato realizzato un ulteriore vano mediante struttura leggera in alluminio anodizzato e tamponamenti vetrati.

Tale manufatto risulta privo dei requisiti di aerazione ed illuminazione naturale diretta, e pertanto può essere destinato esclusivamente ad uso accessorio (ripostiglio/locale deposito).

In relazione a tale destinazione, l'intervento appare suscettibile di regolarizzazione mediante presentazione di CILA in sanatoria (c.d. CILA tardiva), ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della L.R. Toscana n. 65/2014, con corresponsione della relativa sanzione amministrativa prevista dalla normativa vigente.

La presente valutazione viene resa quale contributo tecnico ai fini dell'inquadramento della potenziale sanabilità dell'opera; resta tuttavia inteso che una verifica puntuale dovrà essere effettuata da un tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, il quale opererà alla luce della disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento della presentazione dell'eventuale istanza di sanatoria, con particolare riferimento alla L.R. Toscana 65/2014 e relativi strumenti attuativi.

In alternativa, permane la possibilità di ripristino dello stato legittimo mediante la rimozione delle strutture in alluminio

e vetro attualmente costituenti il vano.

Al solo fine di fornire un contributo sui costi per la regolarizzazione, fermo restando che gli stessi non potranno che essere determinati al momento che si procederà con le valutazioni di merito, detti costi si stimano in € 4.000,00.

A.4 Posizione Giuridica

A.4.1 Gravami sulla proprietà

Dall'esame dell'atto di acquisto⁽³⁾ dell'immobile in oggetto non risultano gravami di natura reale o personale ulteriori rispetto a quelli derivanti dalle iscrizioni ipotecarie e dalla trascrizione del pignoramento, di cui si darà specifico conto nei paragrafi seguenti.

A.4.2 Stato di possesso

In occasione del sopralluogo, sulla base delle dichiarazioni rese dall'amministratore della società esecutata in liquidazione, l'unità immobiliare risulta attualmente occupata dalla medesima.

A.4.3 Vincoli ed oneri di natura condominiale

Dalle informazioni acquisite risulta che l'unità immobiliare non fa parte di un condominio formalmente costituito; conseguentemente, non risultano oneri condominiali ordinari o straordinari riferibili alla stessa.

A.4.4 Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento del bene è soggetto al regime ordinario, con applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e

⁽³⁾ cfr. punto A.5.1.1 – atto notaio XXXXXXXXXXXX

catastale, nella misura prevista dalla normativa vigente al momento dell'atto.

A.4.5 Pendenze giudiziarie

In capo alla porzione immobiliare non risultano pendenze giudiziarie trascritte gravanti sulla porzione immobiliare, oltre a quanto già evidenziato in relazione alla procedura esecutiva in oggetto.

A.5 Trascrizioni e iscrizioni

Presso l'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e fino alla data del 03/06/2026, riguardo ai beni oggetto della procedura, sono pubblicate le formalità che di seguito si riportano.

A.5.1 Trascrizioni a favore

A.5.1.1 Part. 8725 del 12/11/1998

Atto di **compravendita Notaio** XXXXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXX, rep. XXXXXXXXXXXX racc. XXXXXXXXXXXX:

a favore XXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota intera di piena proprietà;

contro XXXXXXXXXXXX, nato a Livorno il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 di piena proprietà;

XXXXXXXXXXXX, nato a Livorno il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 di piena proprietà;

oggetto immobile:

- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **27** di **Livorno**

particella **161** sub. **602**, via Cecconi, 63.




La continuità delle trascrizioni nel ventennio è garantita.

A.5.2 Trascrizioni contro

A.5.2.1 Part. 11059 del 08/09/2025

Verbale di pignoramento immobili emesso da **Ufficiali Giudiziari di Livorno** in data 30/07/2025, rep. 2636:

a favore XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX;

contro XXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota intera del diritto di piena proprietà;

oggetto immobile:

- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **27** di **Livorno** particella **161** sub. **602**.

A.5.3 Iscrizioni contro

A.5.3.1 Part. 3456 del 19/12/2016

Ipoteca volontaria iscritta a garanzia di mutuo fondiario con atto **notaio** XXXXXXXXXXXX in data 13/12/2016, rep. 51.694, l'ipoteca colpisce altri beni non ricadenti nel pignoramento, intestati a XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, quali terzi datori di ipoteca

a favore XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX;

contro XXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXX, c.f.

XXXXXXXXXXXX in qualità di debitore ipotecario,
per la quota intera del diritto di piena proprietà;

oggetto immobile:

- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **27** di **Livorno** particella **161** sub. **602**.

Ipoteca iscritta per complessivi € 88.000,00 di cui € 44.000,00 per capitale.

A.5.3.2 Part. 939 del 14/05/2013

Ipoteca volontaria iscritta a garanzia di mutuo fondiario con atto **notaio** XXXXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXX, rep. XXXXXXXXXXXX, l'ipoteca colpisce altri beni non ricadenti nel pignoramento, intestati a XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, quali terzi datori di ipoteca

a favore XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX;

contro XXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX in qualità di debitore ipotecario, per la quota intera del diritto di piena proprietà;

oggetto immobile:

Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **27** di **Livorno** particella **161** sub. **602**.

Ipoteca iscritta per complessivi € 200.000,00 di cui € 200.000,00 per capitale ed € 100.000,00 per interessi.

A.5.4 Elenco Formalità da cancellare o ridurre

Con l'emissione del Decreto di Trasferimento verranno cancellate le seguenti formalità:

- NI part. 939/2013;
- NI part. 3456/2016;
- NT part. 11.059/2025.

B DESCRIZIONE GENERALE

B.1 Descrizione del Bene

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata nel Comune di Livorno, con accesso diretto dalla pubblica via Cecconi al civico n. 63.

La stessa presenta uno sviluppo planimetrico di tipo longitudinale, con ingresso diretto dalla pubblica via sul vano principale e successiva articolazione interna in locali tra loro comunicanti e disposti in sequenza, configurazione tipica dei fondi a destinazione commerciale e/o uso ufficio posti al piano terreno.

L'accesso avviene mediante porta prospiciente la pubblica via, che immette direttamente in un vano principale ad uso ufficio, avente superficie utile di circa mq 26 ed altezza interna pari a ml 3,10. In adiacenza a tale vano è presente un locale accessorio ricavato nel sottoscala, adibito a ripostiglio, con superficie di circa mq 3.

All'interno del vano principale risulta altresì realizzato un ambiente secondario mediante compartimentazione con pareti in alluminio anodizzato e vetro, avente superficie di circa mq 10.

La porzione retrostante dell'unità è costituita da un piccolo disimpegno, dal quale si accede sia al servizio igienico, sia ad un ulteriore vano ad uso ufficio, della superficie di circa mq 12 ed altezza interna di circa 2.80 mt.

Da quest'ultimo vano si accede direttamente ad una piccola corte di pertinenza esclusiva, posta sul retro dell'immobile.

L'unità commerciale misura una SIN⁽⁴⁾ di circa 52 mq ed una superficie catastale totale di 59 mq

La facciata principale dell'edificio si presenta in mediocre stato di manutenzione; analogamente, l'interno del fondo evidenzia diffuse condizioni di degrado localizzato, con presenza in più punti di intonaci ammalorati riconducibili a fenomeni di umidità di risalita capillare nelle porzioni basamentali delle murature.

In relazione alla destinazione d'uso commerciale dell'unità, si evidenzia la presenza di un dislivello costituito da due gradini tra il piano del marciapiede e la quota pavimentale interna, con conseguente limitazione dell'accessibilità diretta.

Per quanto concerne le finiture interne, l'unità presenta: pavimentazione in piastrelle di ceramica; rivestimenti del servizio igienico in piastrelle di ceramica; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; porta di ingresso in alluminio anodizzato, dotata di serranda di sicurezza.

Dal punto di vista impiantistico, il fondo risulta dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas metano con corpi radianti in acciaio, impianto di condizionamento e boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

Non è stata eseguita prova diretta circa la funzionalità ed efficienza degli impianti; tuttavia, sulla base delle informazioni assunte, l'impianto di riscaldamento risulta attualmente in disuso.

B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato inserito in un contesto urbano consolidato, lungo via Cecconi,

⁽⁴⁾ ndr. SIN Superficie Interna Netta

caratterizzato dalla presenza prevalente di edifici in linea a destinazione residenziale con unità al piano terra ad uso commerciale, autorimesse e locali accessori.

Il fabbricato in cui è ricompreso il fondo si sviluppa su due piani fuori terra, con struttura edilizia di tipo tradizionale e copertura a falde inclinate. La facciata principale, prospiciente la pubblica via, risulta intonacata e tinteggiata, con aperture regolari ai piani superiori dotate di infissi e persiane in legno e/o alluminio.

B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione

La porzione immobiliare in oggetto è ubicata in zona semicentrale della città. Il contesto urbano in cui ricade l'unità è caratterizzato da tessuto edilizio consolidato, con prevalenza di fabbricati a destinazione residenziale, talvolta con presenza di unità al piano terreno ad uso commerciale, direzionale o autorimesse. La viabilità è di tipo urbano locale, con strade di dimensioni contenute e presenza di parcheggi in linea lungo la sede stradale.

L'area risulta dotata dei principali servizi di quartiere (attività commerciali, servizi pubblici e strutture di interesse collettivo), nonché discretamente collegata sia con il centro cittadino sia con la viabilità principale (assi di penetrazione urbana e collegamenti verso il porto e la viabilità extraurbana).

Sotto il profilo ambientale, la zona presenta caratteristiche tipiche dei quartieri centrali consolidati, con discreto grado di urbanizzazione e densità edilizia medio-alta, alternata a limitati spazi verdi e attrezzature di interesse pubblico nelle vicinanze.

Dal punto di vista commerciale, la posizione può considerarsi di interesse secondario, trattandosi di strada non caratterizzata da elevato flusso pedonale e commerciale, ma comunque inserita in un contesto urbano attivo e funzionalmente integrato, con

presenza di attività di servizio e di vicinato.

Nel complesso, la localizzazione può essere definita mediamente appetibile, con caratteristiche idonee per destinazioni d'uso di tipo locale (uffici, studi professionali, servizi), ma con limitata attrattività per attività commerciali ad elevata esposizione.

C STIMA DEL BENE

Per la valutazione del bene lo scrivente si è attenuto alle Direttive e al Vademecum ad esse allegato, formulate dal Tribunale di Livorno, e quindi secondo i seguenti sottocapitoli:

C.1 Scelta della modalità di vendita dei lotti

Il pignoramento riguarda più unità immobiliari poste in edifici ubicati in zone diverse del Comune di Livorno e intestate a soggetti diversi. Come già riferito si procede con la formazione di due lotti.

C.2 Scelta del procedimento di stima

Il concetto di Valore di Mercato è espresso in una circolare della Banca d'Italia come «... *l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adequata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione ...*».

Definizioni simili vengono riportate negli Standard Internazionali di Valutazione⁽⁵⁾ nelle linee guida dell'Associazione Bancaria

⁽⁵⁾ cfr. IVS 2007 – S.1, 3.1

Italiana⁽⁶⁾ e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari⁽⁷⁾.

Per la determinazione del valore di mercato, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*⁽⁸⁾, quello *finanziario*⁽⁹⁾ e quello dei *costi*⁽¹⁰⁾, applicabili in funzione della tipologia del bene e della disponibilità di dati desumibili dal mercato.

Tra i procedimenti riconducibili al metodo comparativo, il più rilevante è il Market Comparison Approach (MCA), previsto sia dagli IVS sia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, fondato sulla comparazione sistematica dei beni sulla base delle rispettive caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e accessorie, stato manutentivo, dotazione impiantistica, localizzazione, ecc.).

L'applicazione dell'MCA presuppone la disponibilità di almeno due compravendite comparabili nello stesso segmento di mercato del bene oggetto di stima; tuttavia, una maggiore numerosità e qualità dei dati consente un miglior livello di attendibilità del risultato estimativo.

Nel caso in esame, l'osservazione del mercato è stata condotta secondo le ordinarie prassi estimative, mediante analisi delle compravendite desunte dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari, al fine di individuare transazioni riferite a beni aventi caratteristiche comparabili per tipologia, ubicazione e destinazione. L'attività di ricerca, estesa ad un arco temporale di dodici mesi antecedenti la data di stima, ha fornito un esito parzialmente

⁽⁶⁾ cfr. ABI - linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ottobre 2010)

⁽⁷⁾ cfr. CVI - terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.

⁽⁸⁾ ndr. Sales comparison approach

⁽⁹⁾ ndr. Incombe capitalisation approach

⁽¹⁰⁾ ndr. Cost approach

positivo, avendo consentito l'individuazione di una sola compravendita ritenuta significativa, dato non sufficiente per l'applicazione rigorosa del procedimento MCA.

Pertanto, al fine di integrare il quadro conoscitivo del mercato, si è fatto ricorso anche all'analisi di offerte immobiliari⁽¹¹⁾ desunte da primari portali di settore, modalità espressamente contemplata dalla norma UNI 11612:2015, opportunamente trattate mediante applicazione di una riduzione percentuale del 15%, ritenuta rappresentativa della differenza media tra prezzo richiesto e prezzo effettivo di compravendita.

Ne consegue che la stima è stata sviluppata mediante un procedimento comparativo semplificato, fondato sull'integrazione tra dati reali di compravendita e dati di offerta, opportunamente rettificati.

Considerata la destinazione commerciale degli immobili oggetto di stima, assume rilevanza primaria la localizzazione, nonché il grado di visibilità e accessibilità degli stessi, elementi fortemente incidenti sulla formazione del valore. In particolare, il valore unitario risulta sensibilmente influenzato:

- dalla posizione all'interno del tessuto urbano;
- dal flusso pedonale e veicolare;
- dalla presenza di vetrine espositive;
- dalla visibilità e facilità di accesso.

È noto, infatti, come in ambiti urbani consolidati possano riscontrarsi rilevanti differenze di valore anche a breve distanza, in funzione della maggiore o minore appetibilità commerciale delle vie. In relazione a quanto sopra, particolare attenzione è stata posta nella selezione dei comparabili, privilegiando immobili ubicati

⁽¹¹⁾ ndr. Asking Price

in contesti urbanisticamente e commercialmente analoghi.

Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima (subject), i coefficienti correttivi applicati (localizzazione, consistenza, caratteristiche intrinseche ed estrinseche) e l'elenco dei comparabili utilizzati nell'analisi.

C.2.1 Beni Comparabili

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPRAVENDUTE O PROPOSTE IN VENDITA							
n° dato	fonte	annuncio	LOCALIZZAZIONE		effettive ps	SUPERFICIE COMMERC	PREZZO DETERMINAT
			Comune	zona OMI			
P1	Conservatoria	Titolo	Livorno, via Mospignotti	C5	39	39	€ 50.000,00
P2	Immobiliare.it	annuncio	Livorno, via Verdi	C5	45	45	€ 45.000,00
P3	Immobiliare.it	annuncio	Livorno, via Verdi	C5	50	50	€ 60.000,00
P4	Immobiliare.it	annuncio	Livorno, via Mameli	C5	61	61	€ 60.000,00
P5	Immobiliare.it	annuncio	Borgo Cappuccini	C5	66	66	€ 75.000,00

C.3 Determinazione del valore di mercato

Per quanto riguarda le superfici, si precisa che sono state assunte quelle totali catastali o indicate negli avvisi di vendita.

Dall'esame dell'atto di compravendita e delle offerte di vendita si sono desunti il prezzo o le richieste, le consistenze superficiali, la localizzazione, il livello di piano, il numero dei servizi igienici, le eventuali pertinenze etc.

Nelle tabelle che seguono si sono riportate le caratteristiche della porzione immobiliare oggetto di stima (subject) gli aggiustamenti fissati per dotazioni e per localizzazione.

NR.	FRONTE e/o TIPO DI	TIPOLOGIA	LOCALIZZAZIONE	STATO MANUTENZ.	n° SERVIZI IGIENICI	ALTRO IMPIANTO	H DI PIANO	SUP. SEL (m²)	PREZZI		AGGIUSTAMENTI (€)			PREZZI AGGIUSTATI		NR.
DATO	DATO IMMOBILIARE	EDILIZIA						COMPARAB.	€.	€/m	SCONTO	MANUT	H PIANO	€.	€/m²	DATO
P1	Compravendita	NEGOZIO	C5	4	1	1	0	39	50.000	1282,05	7.500	-4.680,00	0,00	52.820,00	1354,36	P1
P2	Asking Price	NEGOZIO	C5	3	1	1	0	45	45.000	1000,00	6.750	0,00	0,00	51.750,00	1150,00	P2
P3	Asking Price	NEGOZIO	C5	3,5	1	1	0	50	60.000	1200,00	9.000	-3.000,00	0,00	66.000,00	1320,00	P3
P4	Asking Price	NEGOZIO	C5	3	1	1	0	61	60.000	983,61	9.000	0,00	0,00	69.000,00	1131,15	P4
P5	Asking Price	NEGOZIO	C5	3,5	1	1	0	66	75.000	1136,36	11.250	-3.960,00	0,00	82.290,00	1246,82	P5
							0									
								Σ	261					Σ	321.860,00	
INCIDENZA MEDIA DEL PREZZO DEL		€/m²														
(media ponderata per ricerca diretta e		1.233,18														

Preso a riferimento il valore medio ponderato si è determinato il valore di mercato come di seguito.

Valore di Mercato	
Superficie	39,00 mq
Prezzo Unitario	1230,00 €/mq
Valore Mercato	€ 47.970,00
Valore di Mercato in cifra tonda	€ 48.000,00

Dalla tabella che precede si desume il Valore di Mercato atteso per la piena proprietà dell'immobile in argomento, che è determinato in € 47.970,00 che si arrotonda ad € 48.000,00.

Valore di Mercato Regularizzato	
Costi di ripristino o di regolarizzazione	€ 4.000,00
Valore di Mercato al netto della regolarizzazione	€ 44.000,00

C.4 Determinazione del prezzo a base d'asta

Il valore di vendita forzata è definito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione come «... *la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato. [...] Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore. In tal caso il valutatore non deve effettuare la valutazione sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto...* »

Le assunzioni speciali da applicarsi sono quelle derivanti da fattori

oggettivi quali:

- l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- la rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta;
- la rigidità delle modalità del trasferimento;
- la dilatazione dei tempi, più o meno lunghi, per la presa di possesso del bene aggiudicato rispetto
- al versamento del prezzo;
- la mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento;

La riduzione del valore di mercato è contemplata altresì all'art. 568 del c.p.c. che nell'elencare le eventuali riduzioni da apportare al valore di mercato stimato richiama espressamente «... *la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ...* ».

Il valore di mercato differisce dal valore della vendita forzata in quanto deve essere determinato alle condizioni "normali" che la vendita forzata non può soddisfare per le motivazioni sopra riportate.

Nella tabella che segue si riporta il valore a base d'asta determinato prendendo in considerazione gli aspetti negativi sopra elencati.

Nel caso di specie si è optato per un calcolo del ribasso d'asta con metodo finanziario che tiene conto del tempo che si presume possa intercorrere: tra la data della stima ed il primo incanto; tra la data dell'aggiudicazione e l'emissione del decreto di trasferimento; tra la data del decreto di trasferimento e la immissione in possesso. Viene altresì tenuta in considerazione la quota di ammortamento annua di mancata manutenzione ed il rischio per assenza di garanzie postume o presenza di vizi occulti che si intendono

pertanto considerati e quindi compresi nel prezzo a base d'asta che si andrà a determinare riassumendo il calcolo nella tabella che segue.

Determinazione Analitica Prezzo Base d'Asta				
DESTINAZIONE:	COMMERCIALE			
valore di mercato	€ 48.000,00			
saggio capitalizzazione annuo	11,09% *			* saggio fruttuosità OMI (media)
incidenza area	30,00%			(il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7)
ANALISI ESTIMATIVA				\$ mancato guadagno pari al Rendistato
	% annua	mesi		
variazione mercato	1,000%	8	€ 318,54	intervallo data stima e aggiudicazione
mancato guadagno\$	2,191%	3	€ 260,32	intervallo tra aggiudicazione e DT
mancato reddito *	7,760%	5	€ 1.499,33	intervallo tra DT e presa in possesso (incide se libero o occupato)
quota ammortam.	1,000%	16	€ 445,96	intervallo tra stima e presa in possesso #
rischio assunto	11,000%		€ 5.280,00	valore assoluto (rischio da valutare secondo la destinazione e vetustà)
totale deprezzamenti			€ 7.804,15	
		Ribasso	16,26%	
Valore di mercato ridotto			€ 40.195,85	
Costi di regolarizzazione			€ 4.000,00	
Valore di mercato ridotto al netto dei costi di regolarizzazione			€ 36.195,85	
		Prezzo base d'asta arrotondato	€ 36.000,00	

Alla luce di quanto sopra riportato, partendo dal Valore di mercato, determinato in € 115.000,00, e calcolato il ribasso d'asta nella percentuale di 16,26%, si ottiene un conseguente Valore di Base d'Asta che risulta essere di € 36.195,85 per cui il **Valore a Base d'Asta** in cifra tonda è di **€ 36.000,00 (trentaseimila/00)**.

C.5 Offerta minima

Restando nell'ambito della vendita forzata è da tener presente la normativa⁽¹²⁾ che permette all'offerente di formulare offerte inferiore alla base d'asta del 25%. Si determina di seguito l'offerta minima⁽¹³⁾ che un eventuale offerente può formulare anche alla prima asta.

(12) cfr. art. 571 C.p.C.

(13) ndr. offerta minima determinata con abbattimento percentuale fissato per legge e pertanto l'importo non può essere arrotondato

Determinazione Offerta Minima			
Prezzo base d'asta arrotondato		€	36.000,00
abbattimento	25%	€	9.000,00
Offerta minima su base d'asta		€	27.000,00

Nella tabella che precede il calcolo dell'offerta minima sulla base del quale questa risulta essere di **€ 27.000,00**.

D CONCLUSIONI E CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Di seguito si riportano in sintesi i valori elaborati.

- **Valore di mercato in cifra tonda** € **44.000,00**
- **Valore a base d'asta (in cifra tonda)** € **36.000,00**
- **Offerta minima** € **27.000,00**

Per le considerazioni esposte e considerati i vincoli particolari di procedura, lo scrivente ritiene il valore del bene stimato più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a base d'asta, determinato in **€ 36.000,00 (trentaseimila/00)**.

Il sottoscritto specifica infine che, per le tematiche riconducibili all'incarico affidato, **non sussistono circostanze ostative alla vendita**.

Cecina, 8 giugno 2026

L'E.S.

Geom. Antonino Bonarrigo

E ALLEGATI

E.1 Agenzia delle Entrate di Livorno – Catasto

E.1.1 Estratto di Mappa

E.1.2 Visura storica fg 27 p.lla 161 s602

E.1.3 Planimetria catastale fg 27 p.lla 161 sub 602 (1988)

E.1.4 Planimetria catastale fg 27 p.lla 161 sub 602 (1977)

E.1.5 Elenco Immobili fg 27 p.lla 161

E.2 Agenzia delle Entrate di Pisa– Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra

E.2.1 Ispezione per soggetto (XXXXXXXXXXXX)

E.2.2 NT – Trasc. part. 8725/1998

E.2.3 NT – Trasc. part. 11059/2025

E.2.4 NT – Isc. part. 3456/2016

E.2.5 NT – Isc. part. 939/2013

E.3 Identificazione Progettuale

E.3.1 Planimetria stato dei luoghi

E.3.2 Planimetria stato dei luoghi con incoerenze riscontrate

E.4 Documentazione Fotografica

E.5 Varie

E.5.1 Dichiarazione dell'occupante

E.5.2 Allegato II – Prospetto Riassuntivo E.I. 81/2024

E.5.3 Prospetto degli Abusi

E.5.4 Ricevute PEC invii alle parti

LOTTO 2 di 2



A ANALISI PRELIMINARE

A.1 Inquadramento Immobile oggetto di analisi

Diritto di piena proprietà di due autorimesse e di un ripostiglio posti al piano seminterrato di un edificio ubicato nel Comune di Livorno, in via Pietro Colletta 24A.

L'accesso ai locali avviene a mezzo di rampa e area di manovra interna a comune.

E' compresa la quota proporzionale sulle parti comuni dell'intero edificio, così come determinate dall'art 1117 del C.C..

Le suddette unità immobiliari sono di proprietà di XXXXXXXXXXXX, con sede in Livorno (cf: XXXXXXXXXXXX), per averla acquistata con atto⁽¹⁴⁾ notaio XXXXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXX rep. XXXXXXXXXXXX raccolta XXXXXXXXXXXX.

Le unità immobiliari confinano con parti comuni con sub 665. 638

⁽¹⁴⁾ cfr. punto A.5.1.1

e 648, salvo se altri.

A.2 Identificazione catastale e verifica coerenza

L'unità immobiliare è censita al **Catasto Fabbricati** interamente in ditta a XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXX), e sono come di seguito identificate:

foglio **32** di **Livorno**

A.2.1 Part. 1526 sub 663 (autorimessa 1)

cat. C/6 – cl. 7^a – cons. 16 mq – Scat. 18 mq – rend. € 64,45

A.2.2 Part. 1526 sub 664 (autorimessa 2)

cat. C/6 – cl. 7^a – cons. 16 mq – Scat. 18 mq – rend. € 64,45

A.2.3 Part. 1526 sub 647 (magazzino)

cat. C/2 – cl. 8^a – cons. 5 mq – Scat. 6 mq – rend. € 19,88

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del D.L. n. 78/2010 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122, dal sopralluogo e dalle indagini espletate, relativamente alle normative catastali richiamate, è emerso quanto segue.

Conformità soggettiva

I dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto, e le intestazioni catastali sono coerente con il titolo di provenienza ⁽¹⁵⁾

Conformità oggettiva

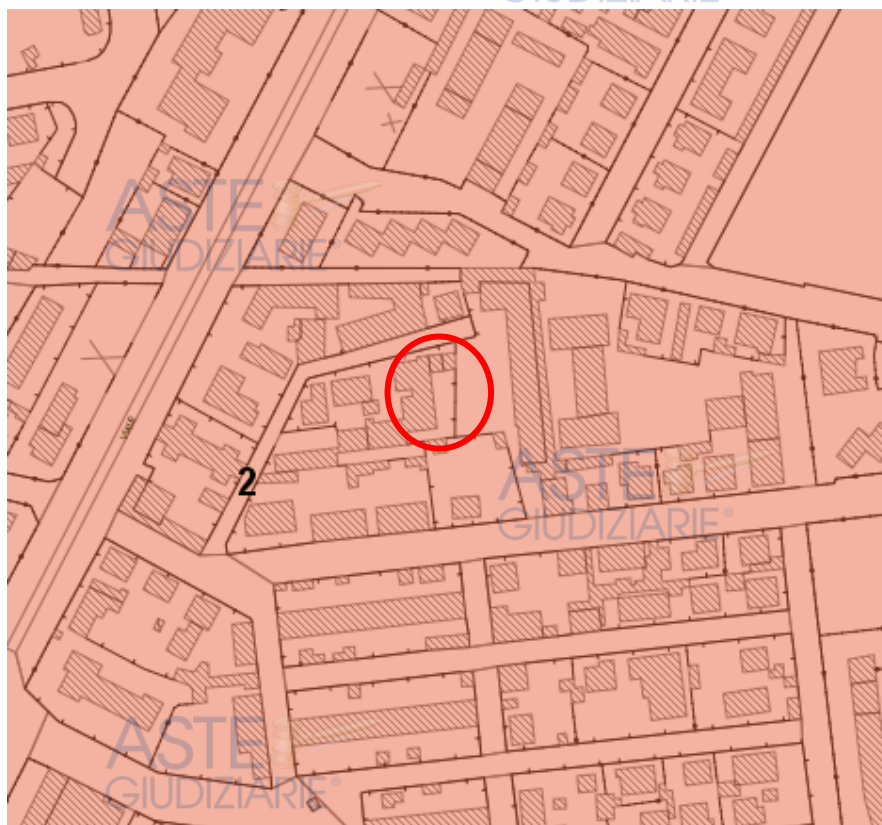
Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto in quanto non sussistono incoerenze rilevanti tali da influire sulla consistenza e sulla categoria e quindi sul calcolo della rendita catastale, e dare di conseguenza luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria.

⁽¹⁵⁾ cfr. punto A.5.1.1

A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

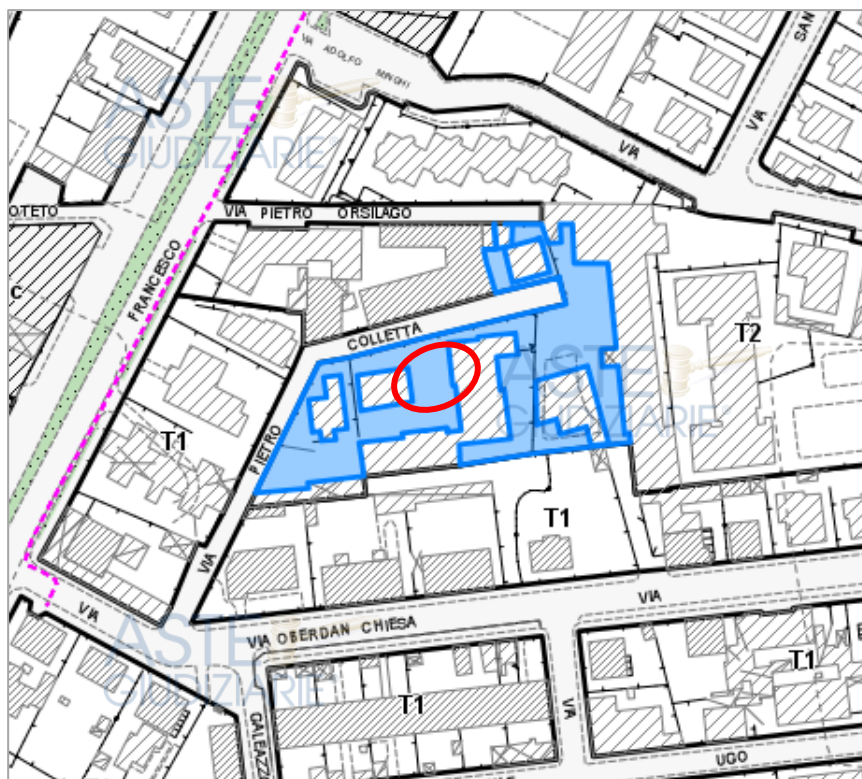
Sono state effettuate indagini per l'identificazione progettuale al fine della relativa verifica di coerenza del costruito, per l'inquadramento urbanistico della zona di ubicazione dell'immobile e per accertare l'esistenza di eventuali vincoli ambientali.

A.3.1 Inquadramento Urbanistico



Piano Strutturale vigente

Nel Piano Strutturale vigente l'edificio che comprende l'unità abitativa in oggetto è compreso nella "UTOE 2 Città storica e consolidata".



Estratto da Piano Operativo Comunale

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
PS - Perimetro	Area ricadente all'interno del Territorio Urbanizzato
PS - UTOE	UTOE 2 - Città storica e consolidata
Disciplina del territorio urbanizzato	T2 - Tessuti a isolati aperti e blocchi

T2 - Tessuti a isolati aperti e blocchi

Art. 106 Tessuti a isolati aperti e blocchi (T2)

Nel Piano Operativo Comunale l'edificio è compreso nella "T2 - tessuti a isolati aperti e blocchi" normati dall'art. 106 delle NTA.

A.3.2 Vincoli ambientali

L'edificio che comprende la porzione immobiliare in oggetto non è assoggettato ai vincoli derivanti dal D.Lgs 42/2004.

A.3.3 Dati di Progetto

La due diligence edilizia è stata espletata sulla base delle ricerche documentali effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale; conseguentemente, l'attendibilità degli esiti del processo di verifica deve intendersi strettamente correlata al grado di completezza ed esaustività della documentazione reperita.

Dall'analisi della documentazione acquisita e dalle verifiche eseguite è emerso che l'edificio, di cui le porzioni immobiliari oggetto della presente fanno parte, è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 82 rilasciata dal Comune in data 08/07/2002, successivamente integrata dalla concessione edilizia in sanatoria n. 46 del 09/04/2003, nonché dalle varianti n. 1 del 09/04/2003 e n. 2 depositata in data 04/03/2005 al prot. n. 16676.

L'attestazione di agibilità risulta depositata in data 16/12/2005, al prot. n. 95580.

A.3.4 Verifica della rispondenza edilizia

Dal rilievo metrico e visivo eseguito in occasione del sopralluogo effettuato in data 19 gennaio 2026 non sono emerse incongruenze significative tra lo stato di fatto e lo stato legittimo desumibile dai titoli edilizi richiamati al paragrafo precedente.

Le modeste difformità riscontrate, per natura, entità e carattere meramente esecutivo, risultano riconducibili alla fattispecie delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001; pertanto, le stesse non configurano violazioni urbanistico-edilizie rilevanti, né incidono sulla determinazione dello stato legittimo delle porzioni

immobiliari in oggetto, ai sensi dell'art. 9-bis del medesimo decreto.

A.4 Posizione Giuridica

A.4.1 Gravami sulla proprietà

Dall'esame dell'atto di acquisto⁽¹⁶⁾ dell'immobile in oggetto non risultano gravami di natura reale o personale ulteriori rispetto a quelli derivanti dalle iscrizioni ipotecarie e dalla trascrizione del pignoramento, di cui si darà specifico conto nei paragrafi seguenti.

A.4.2 Stato di possesso

In occasione del sopralluogo, sulla base delle dichiarazioni rese dall'amministratore della società esecutata in liquidazione, l'unità immobiliare risulta attualmente occupata dalla medesima.

A.4.3 Vincoli ed oneri di natura condominiale

Le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte di un condominio formalmente costituito; dalla dichiarazione resa in corso di sopralluogo i pagamenti delle quote condominiali sono in regola.

A.4.4 Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento del bene è soggetto al regime ordinario, con applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, nella misura prevista dalla normativa vigente al momento dell'atto.

A.4.5 Pendenze giudiziarie

In capo alla porzione immobiliare non risultano pendenze giudiziarie trascritte gravanti sulla porzione immobiliare,

⁽¹⁶⁾ cfr. punto A.5.1.1 – atto notaio XXXXXXXXXXXX

oltre a quanto già evidenziato in relazione alla procedura esecutiva in oggetto.

A.5 Trascrizioni e iscrizioni

Presso l'Agenzia delle Entrate Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e fino alla data del 09/01/2026, riguardo ai beni oggetto della procedura, sono pubblicate le formalità che di seguito si riportano.

A.5.1 Trascrizioni a favore

A.5.1.1 Part. 6659 del 21/07/2020

Atto di **compravendita Notaio** XXXXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXX, rep. XXXXXXXXXXXX racc. XXXXXXXXXXXX:

a favore XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota intera di piena proprietà;

contro XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per la quota di ½ di piena proprietà;
XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per la quota di ½ di piena proprietà;

oggetto immobile:

- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **32** di **Livorno** particella **1526** sub. **663**, via Colletta, 25;
- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **32** di **Livorno** particella **1526** sub. **664**, via Colletta, 25;
- Unità immobiliare censita al **Catasto**

Fabbricati, al foglio **32** di **Livorno**

particella **1526** sub. **647**, via Colletta, 25;

A.5.1.1.1 Part. 9444 del 10/08/2007

Atto di **compravendita Notaio** XXXXXXXXXXXX

in data XXXXXXXXXXXX, rep. XXXXXXXXXXXX

racc. XXXXXXXXXXXX:

a favore XXXXXXXXXXXX, nato a
XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX,
c.f. XXXXXXXXXXXX, per la quota di
½ di piena proprietà;

XXXXXXXXXXXX, nata a
XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX,
c.f. XXXXXXXXXXXX, per la quota di
½ di piena proprietà;

contro XXXXXXXXXXXX, con sede in
XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX il
XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX
per la quota intera di piena
proprietà;

oggetto immobile:

- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **32** di **Livorno** particella **1526** sub. **663**, via Colletta, 25;
- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **32** di **Livorno** particella **1526** sub. **664**, via Colletta, 25;
- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **32** di **Livorno** particella **1526** sub. **647**, via Colletta, 25;

A.5.1.1.2 Part. 6689 del 18/07/2001

Atto di **compravendita Notaio** XXXXXXXXXXXX
in data XXXXXXXXXXXX, rep. XXXXXXXXXXXX
racc. XXXXXXXXXXXX:

a favore XXXXXXXXXXXX, con sede in
XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX il
XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX
per la quota intera di piena
proprietà;

contro XXXXXXXXXXXX, con sede in
XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX il
XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX
per la quota intera di piena
proprietà;

oggetto immobile:

- Unità immobiliare censita al **Catasto
Fabbricati**, al foglio **32** di **Livorno**
particella **1526** sub. **601**, via Colletta, 23;
*Si precisa che il sub 601 ha originato i
subalterni 663, 664 e 647 come si evince dalle
visure storiche dei tre subalterni oggetto di
esecuzione.*

**La continuità delle trascrizioni nel ventennio è
garantita.**

A.5.2 Trascrizioni contro

A.5.2.1 Part. 11059 del 08/09/2025

Verbale di pignoramento immobili emesso da **Ufficiali
Giudiziari di Livorno** in data XXXXXXXXXXXX, rep.
XXXXXXXXXXXX:

a favore XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX c.f.

XXXXXXXXXXXXX;

contro XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per la quota intera del diritto di piena proprietà;

oggetto immobile:

- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **32** di **Livorno** particella **1526** sub. **663**, via Colletta, 25;
- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **32** di **Livorno** particella **1526** sub. **664**, via Colletta, 25;
- Unità immobiliare censita al **Catasto Fabbricati**, al foglio **32** di **Livorno** particella **1526** sub. **647**, via Colletta, 25.

A.5.3 Elenco Formalità da cancellare o ridurre

Con l'emissione del Decreto di Trasferimento verranno cancellate le seguenti formalità:

- NT part. 11.059/2025.

B DESCRIZIONE GENERALE

B.1 Descrizione del Bene

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, ricomprese nel Lotto n. 2, sono ubicate nel Comune di Livorno, in via Pietro Colletta n. civico 24/A, al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale.

L'accesso al piano seminterrato avviene mediante rampa carrabile che conduce allo spazio comune di manovra; i due locali autorimessa risultano ubicati sul lato destro dello stesso, identificabili come il quarto ed il quinto box procedendo da destra

verso sinistra.

Le suddette unità risultano tra loro comunicanti mediante apertura praticata sulla parete divisoria interna.

Entrambi i locali presentano forma rettangolare e identica consistenza dimensionale, con superficie interna netta pari a circa mq 16 ciascuno, corrispondente ad una superficie lorda di circa mq 18, ed altezza interna pari a m 2,50.

L'accesso ai box avviene direttamente dallo spazio comune di manovra tramite porte basculanti in lamiera zincata.

Dal punto di vista costruttivo e delle finiture:

- la pavimentazione è in calcestruzzo;
- le pareti perimetrali sono realizzate in blocchi di cemento lasciati a vista;
- il solaio di copertura è costituito da elementi prefabbricati anch'essi a vista.

I locali risultano dotati esclusivamente di impianto elettrico, realizzato con canalizzazioni in tubazione in PVC a vista.

Si evidenzia infine che i due box, unitamente al locale ripostiglio che verrà descritto nel prosieguo della presente relazione, risultano allacciati ad un unico contatore per la fornitura di energia elettrica. Locale ripostiglio della superficie catastale di 5 mq che prende accesso da un corridoio comune a mezzo di porta in lamiera.

Dal punto di vista costruttivo e delle finiture:

- la pavimentazione è in calcestruzzo;
- le pareti perimetrali sono realizzate in blocchi di cemento lasciati a vista;
- il solaio di copertura è costituito da elementi prefabbricati anch'essi a vista.

Il vano è dotato esclusivamente di impianto elettrico, realizzato con canalizzazioni in tubazione in PVC a vista.

B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Le porzioni immobiliari comprese nel Lotto 2 fanno parte di un più ampio fabbricato condominiale a destinazione prevalentemente residenziale, di tipo plurifamiliare, elevato per più piani fuori terra, realizzato con caratteristiche costruttive ordinarie riconducibili all'edilizia residenziale moderna.

L'edificio presenta struttura portante in cemento armato e copertura di tipo piano. I prospetti risultano rifiniti ad intonaco civile tinteggiato e sono caratterizzati dalla presenza di balconi e terrazze aggettanti con parapetti pieni, nonché da infissi esterni dotati di avvolgibili e schermature solari. Sui prospetti e in copertura sono inoltre visibili elementi impiantistici esterni (quali canne fumarie e terminali tecnologici).

In base a mera osservazione esterna, lo stato manutentivo apparente delle parti comuni e delle facciate può ritenersi complessivamente ordinario, con presenza di modesti fenomeni di degrado superficiale (quali alterazioni cromatiche e segni di dilavamento), compatibili con l'epoca di realizzazione e con il normale utilizzo del fabbricato.

B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nel Comune di Livorno, in Via Colletta, in posizione semicentrale rispetto al nucleo storico cittadino.

Dal punto di vista urbanistico, la zona risulta pienamente integrata nel tessuto cittadino ed è dotata di una buona accessibilità veicolare, risultando prossima a importanti assi viari di collegamento, tra cui la SS1 Aurelia e la viabilità di scorrimento (Via di Levante), che consentono agevoli collegamenti sia verso il centro cittadino che verso le aree periferiche e l'uscita

autostradale.

Il contesto è altresì servito da viabilità locale di quartiere con traffico moderato, tale da garantire una discreta vivibilità residenziale.

C STIMA DEL BENE

Per la valutazione del bene lo scrivente si è attenuto alle Direttive e al Vademecum ad esse allegato, formulate dal Tribunale di Livorno, e quindi secondo i seguenti sottocapitoli:

C.1 Scelta della modalità di vendita dei lotti

Il pignoramento interessa più unità immobiliari ubicate in fabbricati e zone differenti; pertanto, si è proceduto alla formazione di n. 2 lotti.

Il presente elaborato riguarda il **Lotto 2**, costituito da due locali autorimessa e un locale ripostiglio, posti al piano seminterrato.

C.2 Scelta del procedimento di stima

Il concetto di Valore di Mercato è espresso in una circolare della Banca d'Italia come «... *l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione ...*».

Definizioni simili vengono riportate negli Standard Internazionali di Valutazione⁽¹⁷⁾ nelle linee guida dell'Associazione Bancaria

⁽¹⁷⁾ cfr. IVS 2007 – S.1, 3.1

Italiana⁽¹⁸⁾ e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari⁽¹⁹⁾.

Ai fini della determinazione del valore di mercato, gli IVS individuano tre principali procedimenti estimativi:

- metodo del confronto di mercato (Market Approach) ⁽²⁰⁾;
- metodo finanziario (Income Approach) ⁽²¹⁾;
- metodo del costo (Cost Approach) ⁽²²⁾.

La scelta del metodo dipende dalla tipologia del bene e dalla disponibilità di dati di mercato attendibili.

Il **metodo del confronto di mercato** si fonda sulla comparazione con beni simili oggetto di recenti compravendite ed è applicabile quando siano disponibili dati omogenei e significativi.

Il **metodo finanziario**, invece, si basa sulla capacità del bene di produrre reddito ed è applicabile quando il mercato di riferimento risulta orientato a tale logica e vi siano dati attendibili relativi a canoni e saggi di capitalizzazione.

Il **metodo dei costi** trova applicazione per immobili speciali o in mercati poco attivi, nei quali non siano reperibili adeguati comparabili.

Nel caso di specie:

- è stata effettuata un'indagine presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari con riferimento alle compravendite degli ultimi circa 20 mesi;
- tale ricerca non ha restituito elementi comparabili significativi.

⁽¹⁸⁾ cfr. ABI - linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ottobre 2010)

⁽¹⁹⁾ cfr. CVI - terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.

⁽²⁰⁾ ndr. Sales comparison approach

⁽²¹⁾ ndr. Income capitalisation approach

⁽²²⁾ ndr. Cost approach

Pertanto, considerata la tipologia delle unità (autorimesse e ripostiglio) e la scarsa disponibilità di dati diretti di confronto, si è ritenuto di procedere mediante metodo finanziario, applicando la capitalizzazione diretta del reddito, con parametri desunti dalle banche dati OMI e Borsino Immobiliare.

C.3 Determinazione del valore di mercato

Le superfici considerate sono quelle catastali complessive.

Dalle banche dati consultate sono stati ricavati i seguenti parametri per le autorimesse:

- il canone annuo unitario stimato in 68,46 €/mq calcolato sulla base di 5,71 €/mq moltiplicate per 36 mq;
- il saggio di capitalizzazione determinato in 8,23%

Per il locale ripostiglio è stata adottata una valutazione monoparametrica, assumendo un valore unitario pari al 50% di quello delle autorimesse, in ragione della minore utilità economica.

Le elaborazioni analitiche sono riportate nelle tabelle allegate.

Determinazione indiretta del saggio (autorimesse)	
SAGGIO DETERMINATO	8,23%
Determinazione del canone annuo unitario	
dati o extradati di mercato	€ 68,46
Superficie autorimesse	36,00 mq
valore unitario al mq autorimesse	833,33 €
Stima Monoparametrica Ripostiglio	
Superficie ripostiglio	5,00 mq
valore unitario al mq ripostiglio	416,67 €

Nella tabella che segue la stima dei volari

Determinazione del valore di mercato atteso sulla base dei diversi procedimenti adottati		
Valore di Mercato autorimesse	€	29.948,66
Valore di Mercato ripostiglio	€	2.083,33
Valore di Mercato atteso	€	32.031,99
Valore atteso in cifra tonda	€	32.000,00

Dalla tabella che precede si desume il **Valore di Mercato atteso** della piena proprietà delle porzioni immobiliari in argomento, che è stimato in € 32.031,99 che si arrotonda ad € 32.000,00.

C.4 Determinazione del prezzo a base d'asta

Il valore di vendita forzata è definito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione come «... *la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato. [...] Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore. In tal caso il valutatore non deve effettuare la valutazione sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto...* »

Tra i principali fattori riduttivi si evidenziano:

- assenza di garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta;
- la rigidità delle modalità del trasferimento;
- tempi incerti per il rilascio dell'immobile;

- assenza di trattativa privata;
- meccanismo competitivo con offerte al rialzo.

Tali aspetti trovano riscontro anche nell'art. 568 c.p.c.

Il valore di mercato differisce dal valore della vendita forzata in quanto deve essere determinato alle condizioni "normali" che la vendita forzata non può soddisfare per le motivazioni sopra riportate.

Nella tabella che segue si riporta il valore a base d'asta determinato prendendo in considerazione gli aspetti negativi sopra elencati.

Nel caso in esame è stata applicata una riduzione del 16% sul valore di mercato.

Determinazione del Valore a base d'asta			
Detrazione	-16,00%	-€	5.120,00
Valore base d'asta		€	26.880,00
Valore base d'asta in cifra tonda		€	27.000,00

Alla luce di quanto sopra riportato, partendo dal **Valore di mercato**, determinato in € 32.000,00, e calcolato il ribasso d'asta nella percentuale di 16 %, si ottiene un conseguente Valore di Base d'Asta che risulta essere di € 26.880,00 che si arrotonda a **€ 27.000 00 (ventisettemila)** .

C.5 Offerta minima

Restando nell'ambito della vendita forzata è da tener presente la normativa⁽²³⁾ che permette all'offerente di formulare offerte

(23) cfr. art. 571 C.p.C.

inferiore alla base d'asta del 25%. Si determina di seguito l'offerta minima⁽²⁴⁾ che un eventuale offerente può formulare anche alla prima asta.

Determinazione offerta minima			
Valore base d'asta in cifra tonda		€	27.000,00
abbattimento	-25%	-€	6.750,00
Offerta minima su base d'asta		€	20.250,00

Nella tabella che precede il calcolo dell'**offerta minima** che porta ad un valore di **€ 20.250,00**.

D CONCLUSIONI E CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Di seguito si riportano in sintesi i valori elaborati.

- **Valore di mercato in cifra tonda** € **32.000,00**
- **Valore a base d'asta (in cifra tonda)** € **27.000,00**
- **Offerta minima** € **20.250,00**

Per le considerazioni esposte e considerati i vincoli particolari di procedura, lo scrivente ritiene il valore del bene stimato più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a base d'asta, determinato in **€ 27.000,00 (ventisettemila/00)**.

Il sottoscritto specifica infine che, per le tematiche riconducibili

⁽²⁴⁾ ndr. offerta minima determinata con abbattimento percentuale fissato per legge e pertanto l'importo non può essere arrotondato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

all'incarico affidato, **non sussistono circostanze ostative alla vendita.**

Cecina, 8 giugno 2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'E.S.

Geom. Antonino Bonarrigo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

E ALLEGATI

E.1 Agenzia delle Entrate di Livorno – Catasto

- E.1.1 Estratto di Mappa**
- E.1.2 Visura storica fg 32 p.IIa 1526 sub 663**
- E.1.3 Visura storica fg 32 p.IIa 1526 sub 664**
- E.1.4 Visura storica fg 32 p.IIa 1526 sub 647**
- E.1.5 Planimetria fg 32 p.IIa 1526 sub 663**
- E.1.6 Planimetria fg 32 p.IIa 1526 sub 664**
- E.1.7 Planimetria fg 32 p.IIa 1526 sub 647**
- E.1.8 Elaborato Planimetrico fg 32 p.IIa 1526**
- E.1.9 Elenco Immobile fg 32 p.IIa 1526**
- E.1.10 Elenco Subalterni fg 32 p.IIa 1526**

E.2 Agenzia delle Entrate di Pisa– Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra

- E.2.1 Ispezione per soggetto (XXXXXXXXXXXXX)**
- E.2.2 Trasc – Trasc. part. 6659/2020**
- E.2.3 TT – Trasc. part. 6659/2020**
- E.2.4 NT – Trasc. part. 9444/2007**
- E.2.5 NT – Trasc. part. 6689/2001**
- E.2.6 NT – Trasc. part. 11059/2025**

E.3 Identificazione Progettuale

- E.3.1 Estratto Variante in Corso d’Opera – 007648/03**
- E.3.2 Estratto C.E. in sanatoria n° 46 del 31/05/2004**
- E.3.3 Agibilità**
- E.3.4 Planimetria di rilievo stato dei luoghi**

**E.3.5 Planimetria di rilievo stato dei luoghi con
rappresentazione incongruenze rilevate**

E.4 Documentazione Fotografica

E.5 Varie

E.5.1 Dichiarazione dell'Occupante

**E.5.2 Allegato II - Prospetto Riassuntivo E.I.
81/2024**

E.5.3 Ricevute PEC invii alle parti

