TRIBUNALE DI LIVORNO

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 150/2025

promossa da

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. – COD. FISC. 05828330638

(PATROCINANTE AVV. BENDETTO GARGANI DI ROMA)

CONTRO

XXX – COD. FISC. XXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Simona Capurso **CUSTODE:** Istituto Vendite Giudiziarie

DATA DECRETO DI NOMINA CTU: 9.12.2025 **DATA INVIO GIURAMENTO TELEMATICO CTU:** 10.12.2025

PROSSIMA UDIENZA EX ART. 569 CPC: 30.4.2026 ore 9.50

PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO

1) Immobile: Appartamento illegittimamente utilizzato come abitazione posto nel Comune di Livorno in Via Antonio Gramsci n. 34 al piano terreno avente accesso indipendente dalla pubblica via, composto da ingresso, camera, cucina e bagno esterno per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 45 circa ed una superficie interna netta (SIL) di mq. 35, circa, oltre ad un resede esclusivo sul retro di mq. 39 circa. Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno nel Foglio 29 mappale 85 sub. 607, categoria A/4 di classe 1ª, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 49, rendita catastale € 162,68.

2) Valore a Base d'Asta: € 28.000,00# - Valore di Mercato € 34.000,00# - - Vendita non soggetta ad IVA.

3) Stato di Occupazione: Il bene è libero.

4) Abusi Edilizi: il bene è difforme.

5) Creditori Iscritti:

Denominazione creditore 1	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
sede	ROMA
codice fiscale	09339391006
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 2	AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
sede	NAPOLI
codice fiscale	05828330638
Avvocato che lo rappresenta	AVV. BENEDETTO GARGANI DEL FORO DI ROMA

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

Denominazione creditore 2	AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE
sede	ROMA
codice fiscale	13756881002
Avvocato che lo rappresenta	DI TAGLIA MARIO

6) Contitolari del diritto espropriato: Nessuno

7) Creditori sequestranti: Nessuno

8) Continuità trascrizioni:

Periodo	**ATTO**	**COMPRAVENDITA**				
dal	**A favore di**	**XXX**				
29.5.2008	**notaio**	**ANDREINI VALENTINA**	**data**	**29.5.2008**	**repertorio**	**14084**
al	**TRASCRIZIONE**					
ATTUALITA'	**Ufficio**	**LIVORNO**	**data**	**30.5.2008**	**n. particolare**	**5639**

Periodo	**ATTO**	**COMPRAVENDITA**				
dal	**A favore di**	**XXX (QUOTA DI 8/9)**				
21.12.2001	**notaio**	**BRUGNOLI GLORIA**	**data**	**21.12.2001**	**repertorio**	**45606**
al	**TRASCRIZIONE**					
29.5.2008	**Ufficio**	**LIVORNO**	**data**	**22.12.2002**	**n. particolare**	**11774**

Periodo	**ATTO**	**DENUNCIA DI SUCCESSIONE**				
dal	**A favore di**	**XXX (QUOTA DI 1/9)**				
10.5.1995	**notaio**	**UFFICIO REGISTRO LIVORNO**	**data**	**9.11.1995**	**repertorio**	**44/779**
al	**TRASCRIZIONE**					
21.12.2001	**Ufficio**	**LIVORNO**	**data**	**30.3.2004**	**n. particolare**	**3263**
ACCETTAZIONE DI EREDITA' TRASCRITTA A LIVORNO IL 15.3.2004 PART. 2611						

9) Cause Ostative alla Vendita e Diritti di Prelazione: Non rilevate.

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

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

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

TRIBUNALE DI LIVORNO

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 150/2025

promossa da

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

CONTRO

XXX

PREMESSA

A seguito dell'incarico di Ufficio ricevuto con provvedimento del 9 dicembre 2025 dalla Dott.ssa Simona Capurso, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 150/2025 promossa dalla AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Napoli in Vico dei Corrieri n. 27 codice fiscale 05828330638 (patrocinante Avv. Benedetto Gargani del Foro di Roma) contro XXX nato a XXX in XXX il XXX codice fiscale XXX, il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, Valutatore Europeo Qualificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/15 e Certificato UNI 11558:2014 con il n. ICK/SC002 VIPRO/0288-2018, con studio a Lorenzana in Via L'Annunziata n. 13, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995, il giorno 10 dicembre 2025 ha provveduto ad inviare accettazione dell'incarico mediante giuramento telematico alla Cancelleria del Tribunale di Livorno. La procedura veniva rinviata all'udienza del 30 aprile 2016 ore 9.50.

L'accesso agli immobili è stato effettuato alla presenza del Dott. Franchi Matteo, incaricato dal Custode Giudiziario IVG, mediante l'ausilio di un fabbro a causa di irreperibilità dell'esecutato.

In data 12 dicembre 2025 è stata presa visione della documentazione di acquisto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno. La visione delle pratiche edilizie è stata effettuata presso il Comune di Livorno in data 11 febbraio 2026. Sono stati inoltre eseguiti ulteriori accertamenti ipotecari e catastali telematici presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno ed in data 16 gennaio 2026 è stata ricevuta dalla stessa Agenzia delle Entrate la risposta circa l'esistenza di

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

contratti di locazione riguardanti i beni oggetto di stima. Infine, l'amministratore condominiale ha fornito estratto conto degli arretrati in data 24 febbraio 2026.

RELAZIONE

Quesito Formulato 4
Lotto 1 Appartamento in Livorno, Via Antonio Gramsci n. 34 9
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo 9
Accertamento della Proprietà 9
Identificazione Catastale e Confini 9
Descrizione della Zona 10
Descrizione del Fabbricato 10
Descrizione Dei Beni 10
Disponibilità Del Bene 11
Oneri Condominiali 11
Corrispondenza con l'Atto di Pignoramento 11
Regime di Tassazione del Trasferimento 12
Altre Precisazioni 12
Iscrizioni e Trascrizioni 12
Conformità Urbanistica 12
Quantificazione Costi di Ripristino e Sanatoria 14
Gravami ed altri Oneri a Carico dell'Acquirente 14
Eventuali Cause Ostative alla Vendita 15
Valore di Mercato dei Beni 15
Valore a Base d'Asta 19

Quesito Formulato

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

A. prima di ogni altra attività:

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

   a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno tra-scritto un atto di accettazione dell'eredità;

   b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

indivisa del bene, invece che l'intero;

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

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

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

modulo predisposto dall'Ufficio);

7. 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);
8. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);
9. a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;
10. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistano abusi, l'esperto fornirà una copia dell'elaborato per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica;
11. Presenziare all'udienza ex art. 569 C.p.C. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti.

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

1. all'indicazione e descrizione dei beni (vedasi punti A4 e A5), anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, i certificati catastali e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la corrispondenza o meno con i dati

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

indicati nell'atto di pignoramento e specificando, con riferimento alla data della sua trascrizione, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;

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

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

prima casa da parte dell'acquirente.

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

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

INCARICO, LIMITI ED ASSUNZIONI

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

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

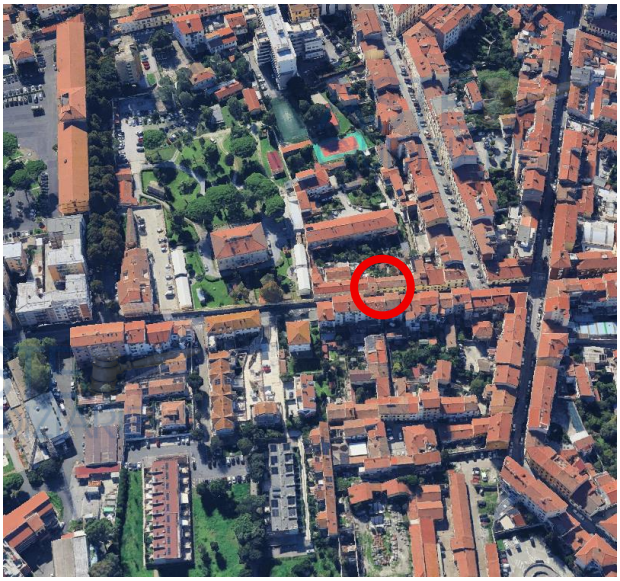
Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

Lotto 1

Appartamento in Livorno, Via Antonio Gramsci n. 34

Veduta Aerea	Sovrapposizione Catastale
	

DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. Il sopralluogo è stato effettuato in data 24 febbraio 2026, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il bene è pervenuto all'esecutato per acquisto fattone da XXX con atto rogato dal Notaio Andreini Valentina in data 29.5.2008 rep. 14084 racc. 1971, trascritto a Livorno il 30.5.2008 al part. 5639.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

APPARTAMENTO CON RESEDE

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

- **Foglio 29 mappale 85 sub. 607,** categoria A/4 di classe 1ª, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 49, rendita catastale € 162,68.

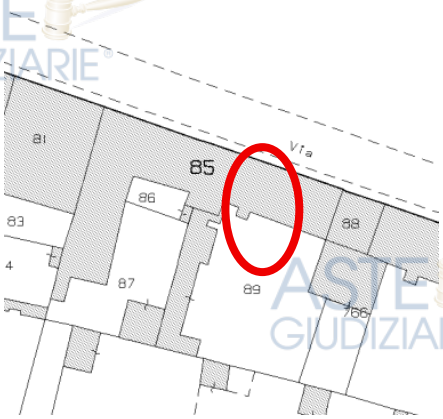
La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto in quanto le difformità rilevate, consistenti in una rappresentazione ortogonale delle pareti, chiusura di finestra

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

e una maggior profondità del bagno, non influiscono sulla rendita catastale. Si rileva però che l'identificazione catastale dovrà essere rettificata poiché il resede è porzione della particella 89 e pertanto mediante elaborato planimetrico dovrà essergli attribuito il relativo subalterno per unirlo all'appartamento.



Confini: Via Antonio Gramsci, Perone Davide, vano scale condominiale n.c. 32, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in area semicentrale della città a destinazione prevalentemente residenziale e di servizi. La via costituisce una delle arterie di collegamento più rilevanti dell'asse nord-sud della città, con elevato flusso veicolare e pedonale, in prossimità del complesso degli Ospedali Riuniti di Livorno e a breve distanza da Piazza Damiano Chiesa. La Stazione ferroviaria è raggiungibile in circa 10 minuti di auto e l'area è ben servita dal servizio di trasporto pubblico.

L'ambito presenta una buona dotazione di servizi pubblici e privati nelle vicinanze, quali ospedale con pronto soccorso, verde pubblico, scuole di vari ordini, esercizi commerciali, farmacie.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'unità immobiliare è compresa in un fabbricato risalente ai primi dell'Ottocento elevato a tre piani fuori terra con struttura portante in muratura presumibilmente mista di laterizio e pietra, copertura a falde inclinate con manto di coppi ed embrici, facciata ad intonaco civile tinteggiata ai piani superiori ed a granatino al piano terra.

L'edificio, in linea con quelli adiacenti, è costituito da dieci appartamenti, otto dei quali aventi accesso comune dal civico 32 e due aventi accessi indipendenti dalla via, oltre a due locali di deposito anch'essi aventi accesso indipendente dalla strada.

Nel complesso il fabbricato si presenta in discreto stato di manutenzione e già dotato in facciata di ripartitore ottico per connessione fibra FTTH.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un appartamento illegittimamente utilizzato come abitazione posto nel Comune di Livorno in Via Antonio Gramsci n. 34 al piano terreno avente accesso indipendente dalla pubblica

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

via, composto da ingresso, camera, cucina e bagno esterno per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 45 circa ed una superficie interna netta (SIL) di mq. 35, circa, oltre ad un resede esclusivo sul retro di mq. 39 circa.

Con finiture di tipo ordinario ed in medio stato di conservazione, l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- Pavimenti in laminato parquet;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno esterno;
- finestre in legno con vetro singolo, scuri di legno e inferriate;
- bagno dotato di wc, lavabo, bidè e doccia.

Sono presenti gli impianti di acqua, luce, gas metano, riscaldamento autonomo con caldaia doppia funzione e radiatori in alluminio, tutti sottotraccia.

La corte, sulla quale insiste una tettoia abusiva parzialmente tamponata di mq. 6 circa, presenta pavimentazione in cemento.

Il bagno esterno è ricavato in un corpo di fabbrica separato costruito in muratura leggera con infiltrazioni dalla copertura che causano distaccamento di intonaco dal soffitto.

Il portone blindato di accesso versa in cattivo stato ed è stato inoltre necessario forzare la sua serratura per poter accedere all'immobile, per cui andrà sostituito integralmente. Si segnala inoltre l'assenza del radiatore nel vano d'ingresso.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è libero.

ONERI CONDOMINIALI

In data 24.2.2026 l'amministratore condominiale Andrea Bichisecchi della Mediterranea Immobiliare Snc ha rilasciato apposita dichiarazione informando che l'esecutato ha un arretrato di quote non pagate pari ad € 4.826,00 (è però possibile che tale importo possa riferirsi anche a quote antecedenti gli ultimi due anni). La quota mensile spettante all'appartamento è pari ad € 24,00 al mese in quanto all'unità immobiliare competono 78,59 millesimi. Il fabbricato non è dotato di regolamento condominiale e non sono state deliberate spese condominiali straordinarie.

CORRISPONDENZA CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati catastali indicati nella trascrizione dell'atto di pignoramento individuano precisamente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

il bene oggetto di esecuzione.

REGIME DI TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO

Trasferimento soggetto ad imposta di registro.

ALTRE PRECISAZIONI

Poiché non risulta emessa alcuna ordinanza di demolizione o messa in pristino, si ritiene che l'immobile possa al momento ricadere nella categoria di immobili per i quali sia possibile usufruire delle agevolazioni prima casa da parte dell'acquirente, ma si segnala l'opportunità di prendere attenta visione della sua situazione urbanistica descritta nell'apposito paragrafo della presente relazione.

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

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Livorno, con i repertori aggiornati al 20.3.2026, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 22.12.2001 PART. 11774** a favore di XXX contro XXX, XXX, XXX e XXX;
- **TRASCRIZIONE DI SUCCESSIONE DEL 30.3.2004 PART. 3263** a favore di XXX, XXX, XXX contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 30.5.2008 PART. 5639** a favore di XXX contro XXX;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 30.5.2008 PART. 2152** a favore della Banca Nazionale del Lavoro – S.p.A. contro XXX, per sicurezza della complessiva somma di € 230.000,00;
- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 22.9.2025 PART. 11564** a favore della AMCO-Asset Management Company S.p.A. contro XXX.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Livorno è emerso che non è possibile risalire ai progetti di costruzione del fabbricato ed al relativo certificato di abitabilità poiché costruito in epoca remota, antecedentemente al 1942.

Relativamente all'appartamento oggetto della presente relazione è stata reperita la **DIA**

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

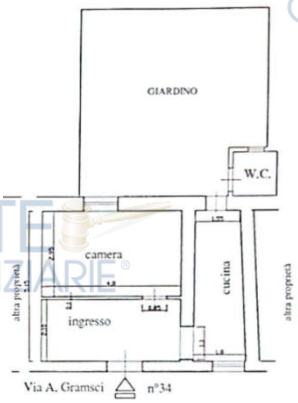
Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

prot. 59598 del 18.7.2008 per modifiche interne e chiusura finestra, con va**riante finale prot. 42306 del 7.5.2009**.

Benché l'unità immobiliare risulti sostanzialmente conforme alla DIA menzionata, purtroppo è stato possibile accertare che lo scorporo di un vano precedentemente appartenente all'appartamento è stato eseguito senza alcun titolo legittimo.



Consistenza al 1939



Consistenza attuale dal 2008

Risulta peraltro quanto meno errata la dichiarazione della precedente proprietaria allegata alla DIA nella quale indica che il frazionamento era avvenuto precedentemente al 1942, in quanto con la **pratica edilizia n. 185/87 (prot. 35973 del 15.10.1987)**, alla quale non ha mai seguito alcun rilascio di titolo abilitativo, si richiedeva appunto lo scorporo del vano oggi mancante e catastalmente distinto dal sub. 608. Motivo per cui, quanto meno alla data del 15.10.1987 il vano era parte integrante dell'appartamento ed il suo scorporo non poteva essere avvenuto antecedentemente al 1942 come dichiarato. Inoltre, la precedente proprietaria aveva acquistato nel 2001 la quota pari ad $^{8}/_{9}$ dell'appartamento nella sua intera consistenza precedente (allora distinto dal sub. 1), ragion per cui si debba ritenere che il frazionamento sia avvenuto successivamente al 2001 ad opera della stessa proprietaria, appunto nel 2008 con la presentazione della relativa variazione catastale ma non anche della dovuta e necessaria pratica edilizia.

Tale difformità, sanabile a livello di scorporo con il necessario coinvolgimento dell'altra proprietà frazionata, determina però l'impossibilità di mantenere la destinazione abitativa dell'appartamento nella sua attuale consistenza poiché avente una superficie utile di mq. 35 circa che contravviene la previsione di cui all'articolo 77 comma 3 del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Livorno che impone alle abitazioni una superficie utile minima di mq. 45 (norma peraltro già prevista anche dall'art. 77 del Regolamento Edilizio vigente dal 2004).

Pertanto, la sanatoria (da farsi congiuntamente con la proprietà adiacente) dovrà portare

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

necessariamente ad un cambio di destinazione d'uso tra quelle compatibili previste dal vigente Piano Operativo per la Disciplina dei Tessuti Urbani "TS3 – Tessuti Lineari" di cui all'art. 101 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Dal confronto tra lo stato legittimo e lo stato dei luoghi accertato, si rilevano le seguenti difformità:

- Realizzazione sul resede tergale di una tettoia di cm 360x165 circa parzialmente chiusa verticalmente;
- Maggior profondità del vano bagno esterno di circa 30 cm;
- Scorporo di vano senza pratica di frazionamento;
- Destinazione d'uso abitativa incompatibile con la consistenza superficiaria.

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

QUANTIFICAZIONE COSTI DI RIPRISTINO E SANATORIA

Come già detto, il bene presenta varie difformità, in parte sanabili ed in parte non sanabili per le quali dovranno essere operati adeguamenti ed anche demolizioni. Di seguito verranno quindi computate le spese sommarie ed indicative necessarie a ricondurre i bene ad uno stato legittimo ipotetico con destinazione direzionale poiché compatibile per dimensioni e ubicazione:

- Demolizione tettoia in pannelli sandwich con struttura in legno parzialmente tamponata, compresi smaltimenti – mq. 6 € 1.000,00
- Sanzione per sanatoria frazionamento con scorporo di vano ora destinato a cantina (da presentare assieme alla proprietà adiacente), oneri per cambio d'uso a direzionale dell'appartamento e corretta rappresentazione dello stato attuale con bagno più ampio, variazione catastale € 5.000,00
- Spese tecniche per SCIA a sanatoria, redazione nuovo elaborato planimetrico, e docfa per corretta identificazione catastale del mappale resede € 4.000,00

Totale Costi Ripristino e Sanatoria € 10.000,00

GRAVAMI ED ALTRI ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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

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

Vi sono oneri condominiali a carico dell'aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

EVENTUALI CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Non si rilevano cause ostative alla vendita.

VALORE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole[1].

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

Il primo si fonda su tre criteri: statistico[4], giuridico[5] ed economico[6].

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

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

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato[7], 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], e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti, un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati

[1] International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1
[2] CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;
[3] CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;
[4] Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;
[5] Il valore si basa sulle norme legali;
[6] La stima si basa sul "valore atteso" che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d'uso e della probabilità del loro verificarsi;
[7] Requisito 1 delle LG ABI;
[8] Sales comparison approach;
[9] Income capitalisation approach;
[10] Cost approach;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

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

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

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

Nel caso in esame si ritiene opportuno ipotizzare l'appartamento avente uso ufficio (in quanto non sanabile come abitazione). Non essendo presenti in zona transazioni aventi ad oggetto immobili ad uso ufficio si procederà utilizzando il metodo del confronto di mercato (MCA) reperendo contratti di vendita di abitazioni simili, rapportando il loro prezzo alla destinazione ufficio mediante analisi delle quotazioni medie OMI di zona dalle quali si rileva che le abitazioni hanno un prezzo medio di €/mq. 1.400,00 mentre gli uffici hanno un prezzo medio di €/mq. 1.100,00, ovvero un minor valore del 21,43% che per praticità verrà assunto al 20%. Mediante una ricerca di atti effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Livorno sono state reperite tre compravendite avvenute negli ultimi due anni aventi ad oggetto immobili simili in zona e comparabili con quello in esame:

A) Appartamento in Via Antonio Gramsci n. 75 al piano primo, avente una superficie di mq. 50 circa, veranda di mq. 2 circa, un bagno, impianto di riscaldamento, in buono stato, venduto al prezzo di € 80.000,00# (ridotto del 20% per rapportarlo ad ufficio = € 64.000,00) - atto Trascritto

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

il 6.7.2023 al part. 8494;

B) Appartamento in Via Pietro Paoli n. 61 al piano quarto, avente una superficie di mq. 50 circa, balcone di mq. 3,5 circa, un bagno, climatizzazione con split a pompa di calore, in medio stato, venduto al prezzo di € 60.000,00# (ridotto del 20% per rapportarlo ad ufficio = € 48.000,00) - atto Trascritto il 17.6.2023 al part. 7479;

C) Appartamento in Via Pietro Paoli n. 61 al piano primo, avente una superficie di mq. 52 circa, un bagno, climatizzazione con split a pompa di calore, in buono stato, venduto al prezzo di € 85.000,00# (ridotto del 20% per rapportarlo ad ufficio = € 68.000,00) - atto Trascritto il 13.6.2025 al part. 7240.

Posizionamento Comparabili e Subject



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

- DATA: il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Mediante analisi delle quotazioni OMI nel periodo esaminato, è stato possibile rilevare un incremento dei prezzi dello 0,93% annuo;
- SUPERFICI: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile. Le superfici dei

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali;

- STATO DI MANUTENZIONE: è stato attribuito un costo marginale relativamente ai costi medi a metro quadrato di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello del subject, assumendo un costo di € 300,00 al mq. per ogni passaggio di livello qualitativo;
- NUMERO SERVIZI IGIENICI: è stato attribuito un costo di € 6.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per ogni servizio igienico da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli al numero dei servizi presenti nel subject.
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: è stato attribuito un costo di € 4.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per l'impianto di riscaldamento da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli alla dotazione impiantistica del subject.
- IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE: è stato attribuito un costo di € 3.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per l'impianto di riscaldamento da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli alla dotazione impiantistica del subject.
- LIVELLO DI PIANO: il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. In questo caso, si è ritenuto di applicare un decremento di valore dell'1,5% per ogni aumento di livello di piano per gli edifici privi di ascensore, e di applicare un incremento di valore di pari percentuale per gli edifici dotati di ascensore.

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

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

- Appartamento – mq. 45
- Corte – mq. 39 (coeff. mercantile 10%)

Totale Superficie Commerciale = mq. 48,90

Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo ipotizzando di sanare l'immobile mutandone la destinazione a funzione direzionale, detratte le spese per ripristini e sanatorie e per oneri condominiali arretrati come precedentemente indicate, ricaviamo che il bene ha un **Valore di Mercato pari ad € 34.000,00 (diconsi Euro trentaquattromila/00).**

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

695,30 in relazione alla superficie commerciale di mq. 48,90.

VALORE A BASE D'ASTA

Trattandosi di vendita giudiziaria si procederà anche alla determina-zione del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta.

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

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

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

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

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

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

Anche gli standard internazionali di valutazione definiscono i principi su cui si basa la

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende "...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"

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

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

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

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

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

- intervallo tra data stima e aggiudicazione = 3 mesi
- intervallo tra data di aggiudicazione ed emissione decreto = 3 mesi
- intervallo tra decreto e disponibilità del bene = 1 mesi

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

- previsione saggio variazione prezzi di mercato = +0,93% (in aumento)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 2,958%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,959%
- rischio per assenza di garanzie postume o vizi occulti = 10%

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative causate dalla vendita forzata, al valore di mercato dovremo applicare una percentuale di abbattimento del 11,26%, al quale andranno sottratti € 10.000,00 per costi di ripristino legittimità dei luoghi ed € 4.826,00 per quote condominiali arretrate. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

VALORE A BASE D'ASTA

€ 48.000,00 x (1 - 0,1126) – € 14.826,00 = € 27.770,30

ed in cifra tonda € 28.000,00

(diconsi Euro ventottomila/00).

Lorenzana, 24 marzo 2026

Il Tecnico

Geom. Gianluca Catarzi

Allegati:

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

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	subject
PREZZO		€ 64.000,00	€ 48.000,00	€ 68.000,00	incogn
FONTE DATO		T. 8494/2023	T. 7479/2023	T. 7240/2025	0
DATA *(GG/MM/AAAA)*	giorni	29/06/2023	17/05/2023	12/06/2025	21/03/2026
SUP.PRINCIPALE (SEL)	mq.	50,00	50,00	54,00	45,00
SUP.GIARDINO	mq.	0,00	0,00	0,00	39,00
SUP.VERANDA	mq.	2,00	0,00	0,00	0,00
SUP.BALCONE	mq.	0,00	3,50	0,00	0,00
	mq.				
	mq.				
	mq.				
	mq.				
	mq.				
SERVIZI IGIENICI	n°	1	1	1	1
IMP.RISCALDAMENTO	n°	1	0	0	1
IMP.CONDIZIONAMENTO	n°	0	1	1	0
	n°				
	n°				
STATO MANUTENZION	n° #	4	3	4	3
CLASSE ENERGETICA	n° ##				
LIVELLO DI PIANO	n°	1	4	1	0

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE								
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP.PRINCIPALE (SEL)	1,00	mq.	50,00	50,00	50,00	50,00	54,00	54,00
SUP.GIARDINO	0,10	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.VERANDA	0,80	mq.	2,00	1,60	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.BALCONE	0,30	mq.	0,00	0,00	3,50	1,05	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
totale		mq.		51,60		51,05		54,00
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€ 1.240,31		€ 940,25		€ 1.259,26	

divergenza % prezzi medi marginali	*33,93%*

Variazione Prezzi medi periodo*		
Data recente	30/06/2025	€ 1.400,00
Date precedente	30/06/2021	€ 1.350,00
Fonte:	OMI	

SCALE E UNITA' DI MISURA		
stato manutenzione		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.		€ 300,00
classe energetica		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m² classe		€ 50,00
servizi igienici		
costo a nuovo		€ 6.000,00
vetustà		18
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 2.914,29
impianto :	riscaldamento	
costo a nuovo		€ 4.000,00
vetustà		18
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 1.942,86
altro impianto:	condizionamento	
costo a nuovo		€ 3.000,00
vetustà		0
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 3.000,00
altro impianto:	nessun impianto	
costo a nuovo		
vetustà		
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ -
altro impianto:	nessun impianto	
costo a nuovo		
vetustà		
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ -
data		
*	variazione annua	0,93%
livello di piano		
**	variazione livello piano	-1,50%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

TABELLA 3 - CORREZIONE PREZZO PER CARATTERISTICHE NON SUPERFICIARIE									
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€ 64.000,00			€ 48.000,00			€ 68.000,00		
DATA (variazione giornaliera)	-€ 1,62	+	€ 1.615,94	-€ 1,22	+	€ 1.685,70	-€ 1,72	+	€ 486,12
SERVIZI IGIENICI	€ 2.914,29	+	€ -	€ 2.914,29	+	€ -	€ 2.914,29	+	€ -
IMP.RISCALDAMENTO	€ 2.050,13	+	€ -	€ 2.028,28	+	€ 2.028,28	€ 2.145,49	+	€ 2.145,49
IMP.CONDIZIONAMENTO	€ 3.165,64	+	€ -	€ 3.131,90	-	-€ 3.131,90	€ 3.312,88	-	-€ 3.312,88
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
STATO MANUTENZIONE	€ 15.480,00	-	-€ 15.480,00	€ 15.315,00	+	€ -	€ 16.200,00	-	-€ 16.200,00
CLASSE ENERGETICA	€ 2.580,00	+	€ -	€ 2.552,50	+	€ -	€ -	+	€ -
LIVELLO DI PIANO	-€ 960,00	+	€ 960,00	-€ 720,00	+	€ 2.880,00	-€ 1.020,00	+	€ 1.020,00
PREZZO CORRETTO	€ 51.095,94			€ 51.462,08			€ 52.138,72		

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO				
	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
superficie commerciale	mq.	51,60	51,05	54,00
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€ 990,23	€ 1.008,07	€ 965,53

divergenza % assoluta prezzi medi marginali corretti	*4,41%*

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
SUP.PRINCIPALE (SEL) ***	€/mq.	€ 965,53	€ 965,53	€ 965,53
SUP.GIARDINO	€/mq.	€ 96,55	€ 96,55	€ 96,55
SUP.VERANDA	€/mq.	€ 772,43	€ 772,43	€ 772,43
SUP.BALCONE	€/mq.	€ 289,66	€ 289,66	€ 289,66
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

TABELLA 6 - VALUTAZIONE									
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€ 51.095,94			€ 51.462,08			€ 52.138,72		
SUP.PRINCIPALE (SEL)	€ 965,53	-	-€ 4.827,66	€ 965,53	-	-€ 4.827,66	€ 965,53	-	-€ 8.689,79
SUP.GIARDINO	€ 96,55	+	€ 3.765,57	€ 96,55	+	€ 3.765,57	€ 96,55	+	€ 3.765,57
SUP.VERANDA	€ 772,43	-	-€ 1.544,85	€ 772,43	+	€ -	€ 772,43	+	€ -
SUP.BALCONE	€ 289,66	+	€ -	€ 289,66	-	-€ 1.013,81	€ 289,66	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
PREZZO CORRETTO	€ 48.489,00			€ 49.386,19			€ 47.214,51		
Peso attribuito al comparabile	*33,33%*			*33,33%*			*33,33%*		

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	**€ 48.363,23**
Spese per due diligence e arretrati condominiali	***€ 14.826,00***
VALORE ATTESO NETTO	**€ 33.537,23**
ed in cifra tonda	**€ 34.000,00**

VALORE MONOPARAMETRICO	
superficie commerciale (SEL) mq.	*€ 48,90*
valore unitario al mq.	*€ 695,30*

Verifica dell'attendibilità della stima	*Test superato se d < 10%*
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	4,60%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	2,70%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	1,85%
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	4,60%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

TRIBUNALE DI LIVORNO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 150/2025

DETERMINAZIONE ANALITICA PREZZO BASE D'ASTA

DESTINAZIONE:		RESIDENZIALE		
Valore di Mercato	€	48.000,00		**LOTTO Unico**
Saggio Capitalizzazione Annuo		5,655%	*	
Incidenza Area		25,00%		
ANALISI ESTIMATIVA				
	% annua	mesi		
Variazione mercato	0,930%	3	-€	111,13
Mancato guadagno	2,958%	3	€	350,24
Mancato reddito **	3,959%	1	€	155,55
Quota ammortamento	1,000%	7	€	209,04
Rischio assunto	10,000%		€	4.800,00
		totale deprezzamenti	€	5.403,70
		Ribasso		**11,26%**
		Detrazioni per Spese e Oneri	€	14.826,00
		Valore di mercato ridotto	€	27.770,30
		PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO	**€**	**28.000,00**

DATI MEDI OMI/BORSINO IMMOB.		Val. Mercato €/mq	Val. Locazione €/mq x mese
SAGGIO FRUTT. MEDIO	5,66%	€ 1.400,00	€ 6,60

intervallo data stima e aggiudicazione

intervallo tra aggiudicazione e DT (Rendistato febbraio 2026)

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

intervallo tra stima e presa in possesso ***

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

* saggio fruttuosità OMI (media)

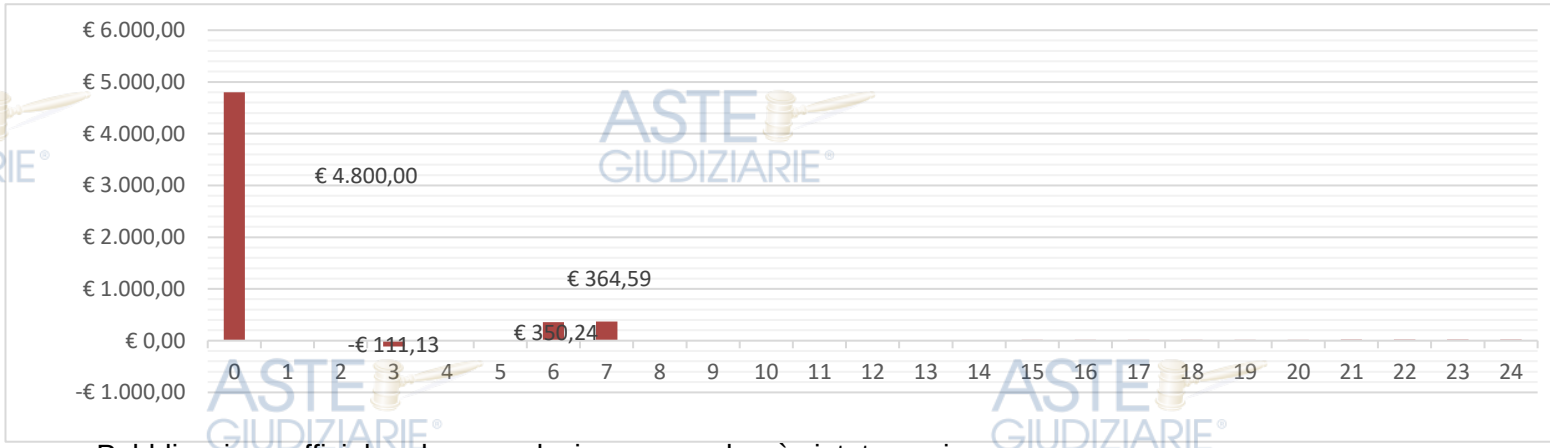
**il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7

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

GRAFICO 1

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

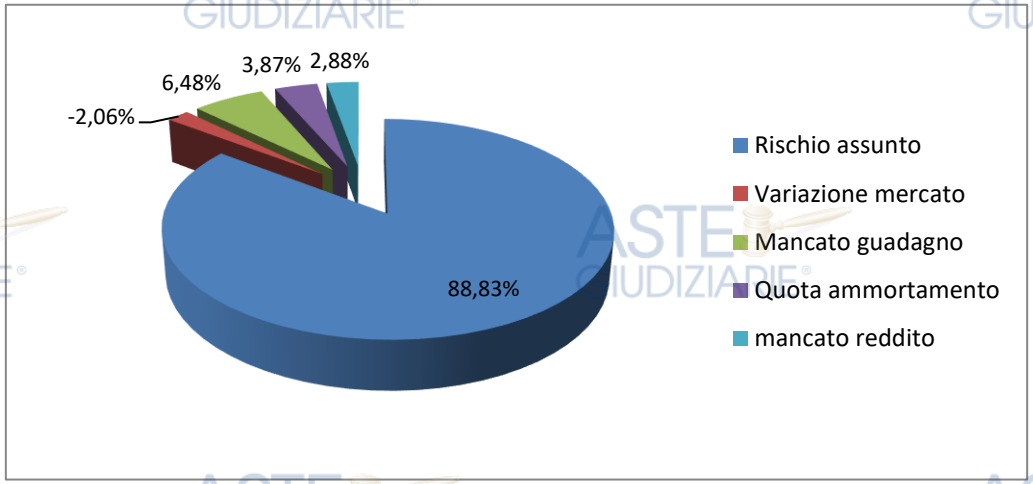
(valori scontati al momento della stima)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

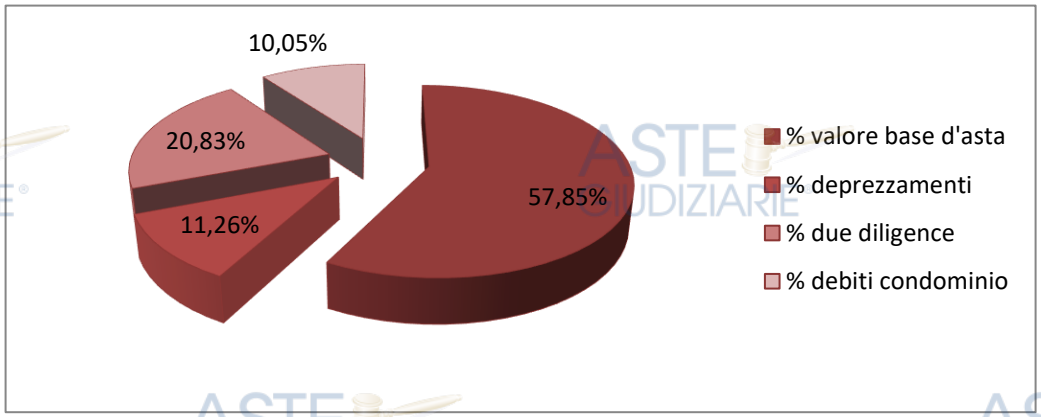
GRAFICO 2
ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI



Dati assoluti grafico 2

Rischio assunto	€	*4.800,00*
Variazione mercato	-€	*111,13*
Mancato guadagno	€	*350,24*
Quota ammortamento	€	*209,04*
mancato reddito	€	*155,55*

GRAFICO 3
ANALISI DEL PREZZO BASE D'ASTA DEFINITIVO IN TERMINI PERCENTUALI RISPETTO AL VALORE DI MERCATO



Dati assoluti grafico 3

	valore mercato	€	*48.000,00*
	valore deprezzamenti	€	*5.403,70*
#	*spese due diligence*	€	*10.000,00*
	Arretrati condominiali	€	*4.826,00*
	base d'asta	€	*27.770,30*

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

Data: 10/12/2025 - n. T134812 - Richiedente: CTRGLC73R28E625X

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. LI0065929 del 12/05/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno

Via Antonio Gramsci civ. 32

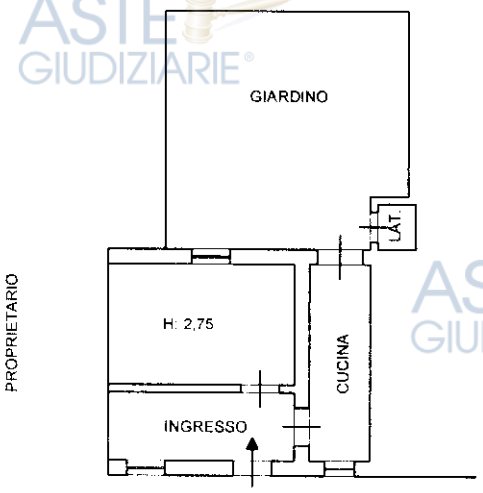
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 29
Particella: 85
Subalterno: 607

Compilata da:
Lorenzon Attilio

Iscritto all'albo:
Geometri

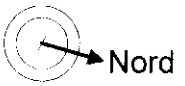
Prov. Livorno N. 436

Scheda n. 1 Scala 1:200



P.T.

VIA GRAMSCI



SCALA 1 : 200

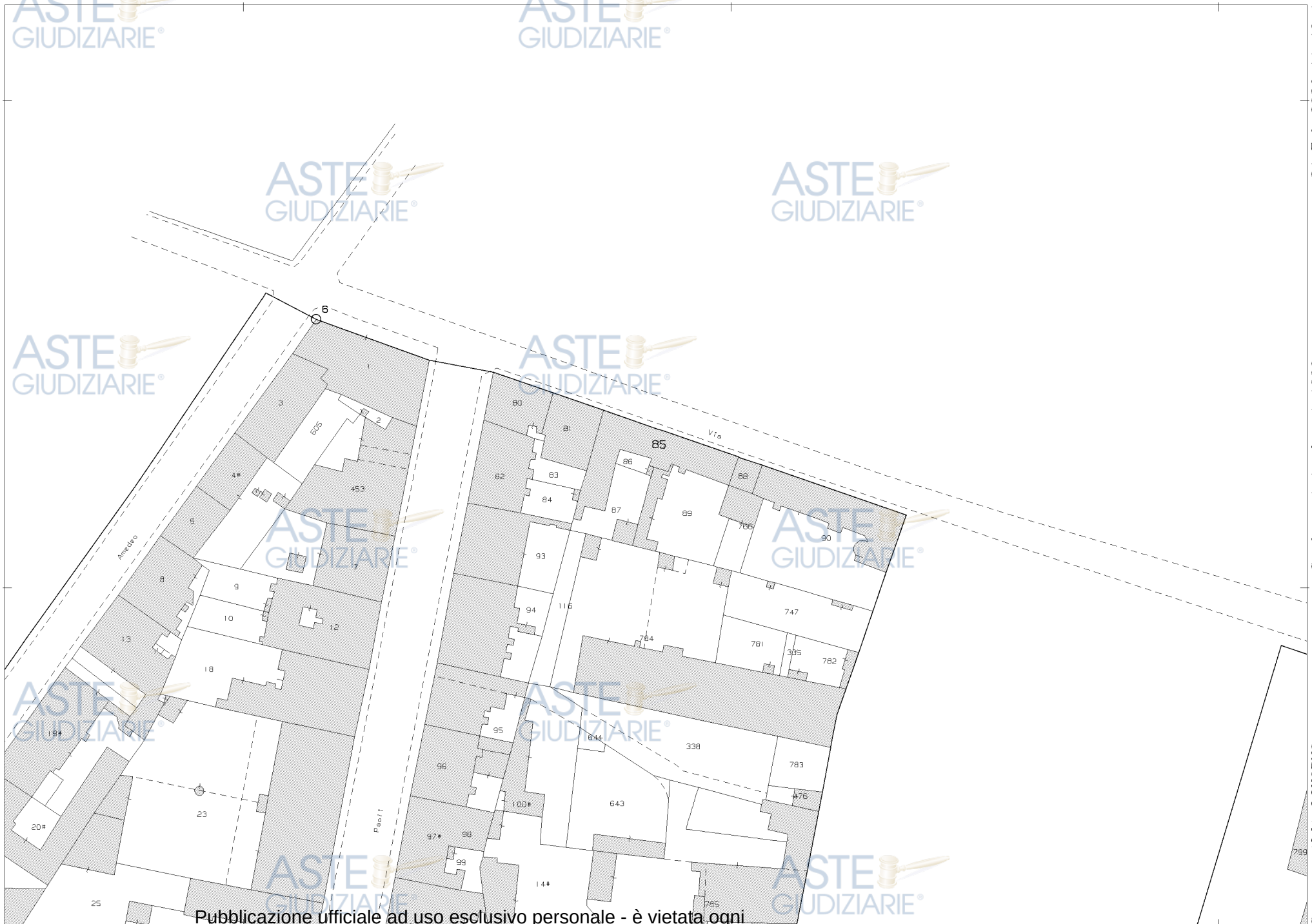
10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 10/12/2025 - n. T134812 - Richiedente: CTRGLC73R28E625X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A0(841x1189) - Formato di stampa richiesto: ESATTO(A0)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/12/2025 - Comune di LIVORNO(E625) - < Foglio 29 - Particella 85 - Subalterno 607 >
Firmato Da: GIANNINI ANTONIO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d



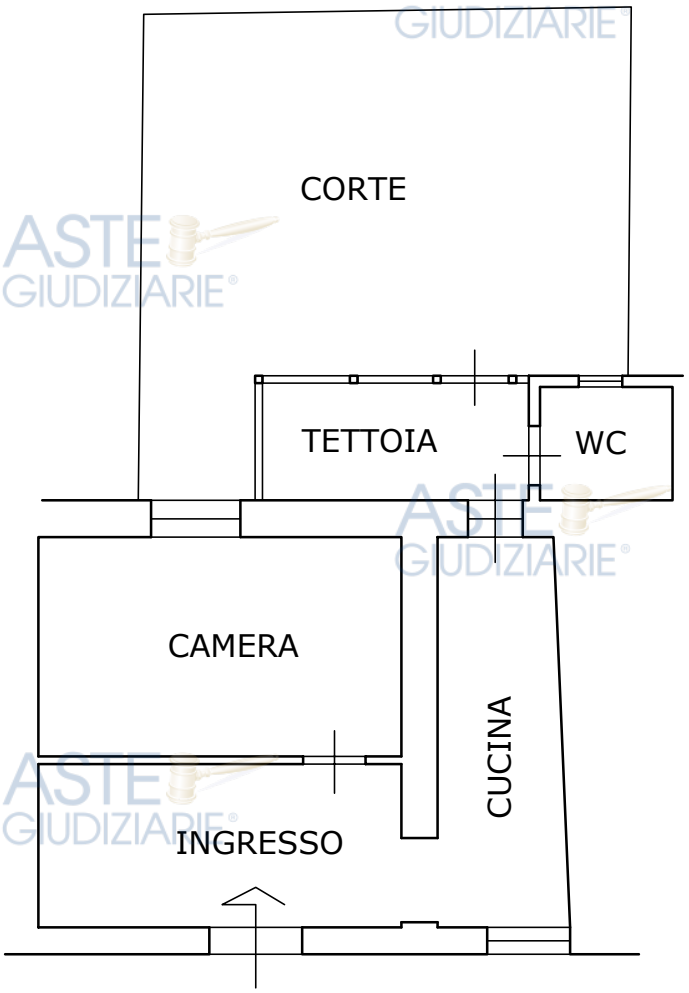
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m.Protcollo pratica T177609/2026
24-Feb-2026 11:46:4
Comune: (LI) LIVORNO
Foglio: 29

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d

TRIBUNALE DI LIVORNO
E.I. 150/2025

SCHEMA STATO RILEVATO
scala 1:100



VIA ANTONIO GRAMSCI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d









Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d







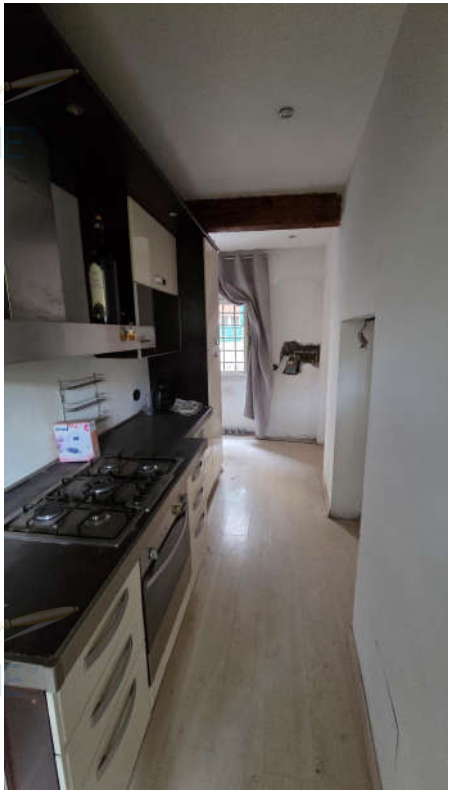


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d







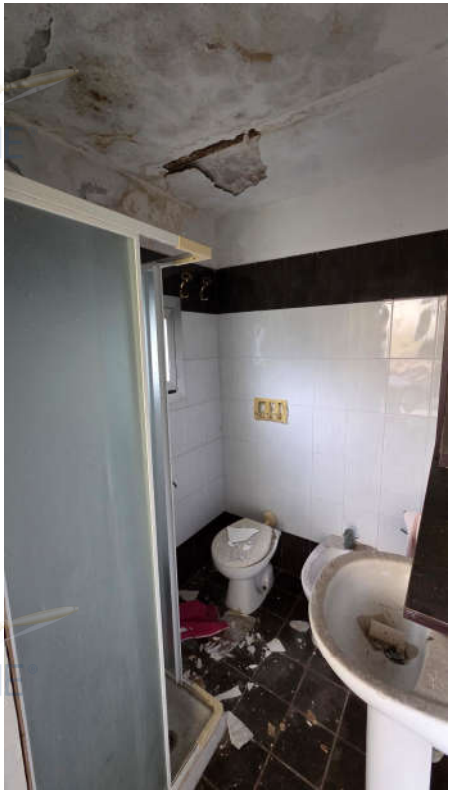


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d









Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d









Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d