

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI/DELEGATO DOTT.SSA ELISA PINNA

————— ◇ —————

esecuzione immobiliare/procedura concorsuale n° 16/2025 R.G.

- Promossa da: PRISMA SPV S.R.L., cod. fisc. 05028250263 (Avv.to Elena Cenni)
- contro: XXXXXXXX XXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- esperto stimatore: Geom. SIMONE BARONI
- Data Decreto di nomina: 25.03.2025
- Data trasmissione giuramento: 26.03.2025
- Data udienza ex 569 cpc: 23.10.2025

————— ◇ —————

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento in fabbricato condominiale, posto in Livorno, Via Lanciotto Gherardi n. 5 al piano terra dotato di resede esclusivo.

————— ◇ —————

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	PRISMA SPV S.R.L.
sede	ROMA
codice fiscale	05028250263
Avvocato che lo rappresenta	Elena Cenni
Denominazione creditore 2	AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE
sede	ROMA
codice fiscale	13756881002
Avvocato che lo rappresenta	Mario DI Traglia
Denominazione creditore 3	CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A.
sede	LUCCA
codice fiscale	01460540469
Avvocato che lo rappresenta	Creditore non intervenuto
Denominazione creditore 4	BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA
sede	VERONA
codice fiscale	1376881002
Avvocato che lo rappresenta	Creditore non intervenuto
Denominazione creditore 5	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 6	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 7	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 7	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	XXXXXXX XXXX				
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXX				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/1	Debitore	SI

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

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

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

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

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

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

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

3. CREDITORI SEQUESTANTI

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	XXXXXXXX XXXX				
22/12/2003	notaio	Segr. Gen. Comune di Livorno	data	22/12/2003	repertorio	56668
al	TRASCRIZIONE					
oggi	Ufficio	Livorno	data	31/12/2003	n. particolare	13460

Periodo	ATTO ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI					
dal	A favore di	COMUNE DI LIVORNO				
15/05/1952	notaio	Convenzione con lo Stato	data	15/05/1952	repertorio	135
Al	TRASCRIZIONE					
22/12/2003	Ufficio		data		n. particolare	

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

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
13/02/1997	notaio		data		repertorio	
Al	TRASCRIZIONE					
19/01/2005	Ufficio		data		n. particolare	

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

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

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

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

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

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

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Chiusura del balcone sul retro con veranda, rimozione di n. 2 pareti interne con vani porta nel corridoio.

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

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

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

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

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

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

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

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

8. STATO DI OCCUPAZIONE

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

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

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

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

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di appartamento in immobile condominiale, posto in Livorno, Via Lanciotto Gherardi n. 5 al piano terra sulla destra e sul retro per chi dalla pubblica via guarda il fabbricato, così composto: soggiorno con angolo cottura e veranda di accesso al giardino posto sul retro, corridoio, bagno, camera e stanza armadi con portafinestra di accesso al giardino (per una superficie coperta lorda di 60,28 m²). Il giardino perimetrale all'intero appartamento è recintato in parte con muri di cinta e con rete metallica a maglia sciolta. Su di esso insistono un box in legno appoggiato sulla pavimentazione e un gazebo sempre con struttura lignea (per una superficie lorda 119,10 m²).

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	133.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	3.000,00
Debiti condominiali	1.202,47
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	128.797,53

Prezzo base d'asta al lordo spese	126.350,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	3.000,00
Debiti condominiali	1.202,47
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	122.147,53

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

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

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Geom. Simone Baroni, iscritto all'Albo Provinciale dei Geometri di Livorno al n. 941 e con studio in Livorno via Cosimo Del Fante n. 13, in qualità di esperto stimatore che prestava giuramento per l'esecuzione immobiliare il 26/03/2025, come da dichiarazione che si allega in copia (all.2), dopo aver eseguito tutti gli adempimenti e sopralluoghi del caso, risponde al quesito postogli (all. 1).

Sommario

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

ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Piena proprietà di appartamento in fabbricato condominiale, posto in Livorno, Via Lanciotto Gherardi n. 5, al piano terra, con resede esclusiva sul retro del fabbricato. Si accede all'intera proprietà attraverso l'ingresso pedonale condominiale posto al civico 5 della suddetta via. L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura e veranda con accesso al resede, un bagno, camera e vano armadi con porta finestra di accesso al resede (per una superficie coperta lorda di 60,28 m²). Il resede, sul quale insistono un gazebo con struttura lignea (circa 8,30 m²) e un box in legno (circa 5,80 m²), è in parte pavimentato e tenuto a verde.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

L'unità immobiliare descritta al paragrafo precedente risulta censita all'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati - della Provincia di Livorno, comune censuario di Livorno, al **foglio 41 particella 876 sub. 608** (già 602, già 601 e già 4) **graffato alla particella 1637** (resede), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 62 m², per una rendita pari a €. 309,87 (all. 3).

Nella planimetria catastale (all. 4), l'appartamento non è correttamente rappresentato a causa: della demolizione delle due pareti divisorie con vano porta presenti nel corridoio e della mancata rappresentazione della veranda installata sul balcone.

L'unità immobiliare è correttamente intestata a XXXXXXXX XXXX nata a XXXXXXXX il XX-XX-XXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera proprietà.

Confini: Vano scala condominiale, XXXXXX XXXXXXXXXX, corte comune condominio via Gherardi nn. 7-11, corte condominiale, salvo se altri e più precisi confini.

L'appartamento non risulta conforme alla planimetria catastale attualmente in atti (all. 4).

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

A.3.1. Regolarità edilizia-urbanistica

Come comunicato dall'Ufficio Patrimonio del Comune di Livorno con mail del 20/08/2025 (all. 8) Il fabbricato è stato costruito dallo Stato nel dopoguerra per sopperire alla mancanza di alloggi e, a seguito di convenzione rep. 135 del 15/05/1952, è passato in proprietà al Comune di Livorno. A causa di tali circostanze, non è stato possibile reperire il titolo abilitativo della costruzione. Inoltre dalla ricerca presso l'Ufficio Toponomastica del Comune di Livorno si è appurato che l'attuale civico 5 è stato assegnato a partire dal 05/07/1957, ex n. 1 dal 01/06/1949, data dell'ultimazione della costruzione (all. 9). La prima pratica edilizia rinvenuta è la richiesta di concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 37 LRT 52/99 prot. 094173 del 26/11/2002, per la quale il Comune ha espresso il diniego (all. 10). A seguito del diniego è

stato comunicato dall'esecutore dell'abuso la messa in pristino con prot. 14294 del 18/02/2003 (all. 11). Per la realizzazione di alcune opere interne e la sostituzione degli infissi è stata presentata la DIA prot. 082164 del 15/10/2003 (all. 12). Infine, per la realizzazione di opere interne e modifica di prospetto con la realizzazione di una nuova finestra, è stata presentata la DIA prot. 034020 del 26/04/2006, con relativa fine lavori con variante finale prot. 025263 del 28/03/2007 (all. 13).

Rispetto agli elaborati grafici di quest'ultima pratica, durante il sopralluogo nella palazzina oggetto della presente perizia, si sono rilevate le seguenti difformità: realizzazione di una veranda con infissi vetrati a chiusura del terrazzino di fronte alla portafinestra del soggiorno; la demolizione delle due pareti divisorie dotate di vano porta ubicate nel corridoio. Si segnala anche la presenza di un gazebo e un piccolo ripostiglio in legno semplicemente appoggiato sulla pavimentazione, con le caratteristiche di cui all'art. 35 bis del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Livorno, costituendo così arredi da giardino.

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

A.3.2. Regolarizzazione edilizia e previsione di spesa.

Gli interventi di realizzazione della veranda e la demolizione delle due pareti divisorie del corridoio nel loro complesso si configurano come opere di ristrutturazione edilizia, purché trovi applicazione l'art. 98 comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del nuovo Piano Operativo del Comune di Livorno, e pertanto con la messa in pristino di almeno una delle due pareti divisorie demolite necessaria secondo le norme igienico sanitarie vigenti a disimpegnare il bagno dal soggiorno con angolo cottura, è possibile presentare la richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65 del 1/11/2014.

Si prevedono per la messa in pristino di una parete divisoria e la sanatoria delle opere realizzate senza titolo edilizio per spese tecniche, pagamento di sanzioni, diritti comunali e catastali; un importo complessivo pari a €. 3.000,00. Quanto sopra esposto, anche in considerazione delle continue modifiche ed evoluzioni della normativa urbanistica, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso.

A.3.3. Attestazione di abitabilità

Per l'immobile in oggetto non è stata rinvenuta alcuna attestazione di abitabilità.

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

L'immobile non risulta vincolato come bene artistico art. 2 D.Lgs. 42 del 22/01/2004 (ex R.D.1089/39).

A.4. Gravami sulla proprietà

Sull'atto di provenienza dell'immobile oggetto della presente esecuzione, le parti hanno dato atto, oltre alla inalienabilità del bene per un periodo di dieci anni (ormai ampiamente trascorso), che: ai sensi dell'art. 1, comma 20, della Legge 24/12/1993 n. 560, il Comune di Livorno ha diritto di prelazione in caso di vendita dell'alloggio in oggetto.

A.5. Stato di possesso

Dal sopralluogo congiunto con il custode del 14/05/2025 si è constatato che l'immobile in oggetto risulta essere abitato dalla sig.ra Xxxxxx Xxxxxx con il figlio Xxxxxxx Xxxxx in qualità di occupante senza titolo come dichiarato sul verbale di sopralluogo (all.14). Dai certificati contestuali rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Livorno in data 22/09/2025 (all. 15), si rileva che la sig.ra Xxxxxxx Xxxx risulta residente con il proprio nucleo familiare in Xxxxxxx via xxxxx Xxxxxx n. xxx, mentre la sig.ra Xxxxxx Xxxxxx con il figlio Xxxxxxx Xxxxx sono residenti in via Lanciotto Gherardi n. 5 int. 3. Inoltre da una ricerca effettuata presso l'Ufficio del Registro di Livorno, non risultano essere stati registrati contratti di locazione o comodato per l'immobile oggetto della presente esecuzione (all. 16). Per i suddetti motivi, l'immobile essendo attualmente occupato senza un valido titolo, è da ritenersi libero ai fini della vendita.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Il condominio risulta amministrato da Ceselli Pier Francesco, con studio in Livorno via G. Verdi n. 22 il quale ha dichiarato: che per l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione non sono state pagate le quote condominiali dal 01/10/2024 per un importo complessivo di €.1.202,47 al 05/09/2025; che la quota ordinaria trimestrale di spettanza dell'immobile è attualmente pari a € 107,00; che i millesimi generali di spettanza sono 71,79; che l'immobile è dotato di regolamento condominiale; che al 05/09/2025 non sono state deliberate spese condominiali straordinarie (all. 17).

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

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

A.8. Pendenze giudiziarie

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

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Livorno -Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno -, come da certificazione notarile depositata dal creditore procedente e con i repertori aggiornati al 21/09/2025 per ispezione al nominativo dell'esecutata (all. 18), sul bene immobile in oggetto, nel ventennio, risultano trascritte ed iscritte le seguenti formalità, con l'esclusione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli annotate con cancellazione totale:

A.9.1. Trascrizioni relative alla proprietà

- Reg. Gen. 23134 Reg. Part. 13460 del 31-12-2003. Atto di compravendita, Pubblico Ufficiale Segretario Generale del Comune di Livorno rep. 56668 del 22/12/2003 in favore di Xxxxxxx

Xxxx nata a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro COMUNE DI LIVORNO con sede in Livorno cod. fisc.: 00104330493 (all. 19).

A.9.2. Trascrizione contro

- Reg. gen. 10578 Reg. Part. 6076 del 05/05/2006. Contratto preliminare di compravendita del 19/04/2006 autenticato dal notaio Marina Pesarin rep. 14990 a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX XXXX nata a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, dei beni oggetto della procedura (all. 20). Tale contratto preliminare di vendita è stato ceduto con scrittura privata autenticata dal notaio Marina Pesarin rep. 15966 il 13/06/2007 e trascritta al numero particolare 689 il 24/01/2008, in favore di XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (all. 21).
- Reg. gen. 1995 Reg. Part. 1429 del 05/02/2016. Pignoramento immobiliare del 26/01/2016 in favore di UNICREDIT S.P.A., con sede in Roma (RM), cod. fisc.: 00348170101 e contro XXXXXXXX XXXX nata a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà dell'immobile sito in Livorno (LI) via L. Gherardi n. 5, censito al catasto fabbricati, al fg. 41 particella 876 sub. 608 graffata alla part. 1637 (all. 22).
- Reg. gen. 1690 Reg. Part. 1222 del 04/02/2025. Pignoramento immobiliare del 11/01/2025 in favore di PRISMA SPV S.R.L., con sede in Roma (RM), cod. fisc.: 05028250263 e contro XXXXXXXX XXXX nata a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà dell'immobile sito in Livorno (LI) via L. Gherardi n. 5, censito al catasto fabbricati, al fg. 41 particella 876 sub. 608 graffata alla part. 1637.

A.9.3. Iscrizioni

- Reg. Gen. 13646 Reg. Part. 4152 del 16-06-2007. Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13/06/2007 per atto a rogito notaio Marina Pesarin rep. 15967/4785, per complessivi €. 230.160,00 di cui €. 153.440,00 per capitale, della durata di trenta anni, a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A., con sede in Roma, cod. fisc.: 12931320159 e contro XXXXXXXX XXXX nata a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di terzo datore, per l'intera quota di proprietà dell'immobile sito in Livorno (LI) via L. Gherardi n. 5, censito al catasto fabbricati, al fg. 41 particella 876 sub. 608 graffata alla part. 1637 (all. 23).
- Reg. Gen. 17618 Reg. Part. 3443 del 08-11-2011. Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo del 07/11/2011, per complessivi €. 300.000,00 di cui €. 291.147,32 per capitale, €. 4.852,68 per interessi e €. 4.000,00 per spese, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A. con sede in Lucca, cod. fisc.: 01460540469 e contro XXXXXXXX XXXX nata a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera quota di

proprietà dell'immobile sito in Livorno (LI) via L. Gherardi n. 5, censito al catasto fabbricati, al fg. 41 particella 876 sub. 608 graffata alla part. 1637 oltre altri beni di altro soggetto (all. 24).

- Reg. Gen. 1990 Reg. Part. 304 del 13-02-2012. Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo del 31/10/2011, per complessivi €. 40.000,00 di cui €. 19.683,56 per capitale, €. 10.316,44 per interessi e €.10.000,00 per spese, a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Verona, cod. fisc.: 03700430238 e contro XXXXXXXX XXXX nata a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà dell'immobile sito in Livorno (LI) via L. Gherardi n. 5, censito al catasto fabbricati, al fg. 41 particella 876 sub. 608 graffata alla part. 1637 oltre altri beni di altro soggetto (all. 25).

DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

L'appartamento in oggetto è posto al piano terra a destra e sul retro del fabbricato condominiale di via Lanciotto Gherardi civico 5, per chi da detta via guardi la facciata principale ed è così composto: soggiorno con angolo cottura dotato di portafinestra di accesso ad un terrazzino verandato di accesso al resede di proprietà esclusiva, corridoio, bagno dotato di tutti i sanitari e vasca, camera e cabina armadi con portafinestra di accesso al suddetto resede (SEL 60,28 m²). La pavimentazione è in parquet ad eccezione del bagno e dell'area circostante l'angolo cottura realizzata in gres porcellanato, come pure i rivestimenti della cucina e del bagno. I serramenti esterni e la veranda sono in alluminio preverniciato bianco con doppi vetri, dotati di avvolgibili in PVC. L'unità immobiliare è dotata di impianto termico con caldaia a gas e radiatori in alluminio in ogni ambiente, con esclusione della veranda. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono. Il resede di proprietà esclusiva (sup. circa 119,10 m²), accessibile dalla portafinestra della veranda, della cabina armadi e da cancellino posto sul corridoio condominiale di accesso alla corte condominiale, è parzialmente pavimentato e tenuto a verde. Sulla parte pavimentata son stati installati un gazebo (sup. 8,30 m²) con struttura in legno e un box in legno con copertura in lamiera grecata (sup. 5,80 m²).

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato condominiale che ospita l'appartamento in oggetto, con accesso dal civico 5 di via Lanciotto Gherardi, realizzato nell'immediato dopoguerra dallo Stato insieme ad altri cinque fabbricati uguali posti al lato e di fronte nella medesima via, con caratteristiche di edilizia popolare per sopperire alla mancanza di alloggi, ha struttura portante in muratura di pietra e mattoni, solai in latero cemento e copertura a falde. La facciata principale è prospiciente la pubblica via, mentre sul retro è presente una corte condominiale accessibile solo attraverso il vano scala dell'edificio. Il fabbricato è costituito da tre piani fuori con quattro appartamenti a piano di modeste dimensioni. Trattandosi di remota costruzione le facciate sono in un normale stato di manutenzione, anche se in alcuni parti sarebbe necessaria una nuova imbiancatura.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

Il bene è ubicato nel quartiere Fabbricotti nella zona semicentrale sud della città di Livorno. Per lo più i fabbricati sono grandi condomini che comprendono interi isolati edificati negli anni '60 del secolo scorso, sono presenti tutti i servizi e alcuni esercizi commerciali, anche di media struttura di vendita.

STIMA DEL BENE

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

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

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

C.2. Scelta del procedimento di stima

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

C.3. Determinazione del valore di mercato

C.3.1. Comparabili

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

- Unità A: appartamento in Comune di Livorno, via Lanciotto Gherardi n. 14 piano terra, con autorimessa. Il fabbricato ha la stessa tipologia del *subject*, venduto in data 20/05/2025 per il prezzo di € 128.000,00.
- Unità B: appartamento in Comune di Livorno, via Paolo Vannucci n. 16 al piano terra, venduto in data 19/05/2025 per il prezzo di € 138.000,00.
- Unità C: appartamento in Comune di Livorno, via Brigata Garibaldi n. 8 al piano terzo, con autorimessa. Venduto in data 30/07/2025 per il prezzo di € 174.000,00.

C.3.2. Tabella beni comparabili

Prezzo e caratteristiche	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Prezzo PRZ (euro)	128.000,00	138.000,00	174.000,00	-
Data DAT (mesi)	4	4	2	-
Sup. principale SUP (m ²)	67,74	79,16	95,40	60,28
Sup. terrazza BAL (m ²)	-	-	5,52	-
Sup. autorimessa AUT (m ²)	15,00	-	15,00	-
Sup. esterna SUE (m ²)	-	-	-	119,10
Livello di piano LIV (n)	0	0	3	0
Servizi igienici SER (n)	1	1	2	1
Manutenzione STM (n)*	1	1	2	2

* MANUTENZIONE 1: Scadente. MANUTENZIONE 2: Normale

C.3.3. Analisi del segmento di mercato

Nella tabella che segue vengono riportati alcuni dati utili per la determinazione dei prezzi marginali. In particolare, l'esperto riferisce che la scelta del coefficiente di svalutazione deriva dall'esame dell'andamento del mercato che, anche nell'anno 2024, ha registrato una flessione valutata mediamente nel 2%.

Indice e informazioni	Importo
Saggio annuo svalutazione (andamento mercato)	2%

Coefficiente balconi per superficie lorda	30%
Coefficiente autorimessa per superficie lorda	50%
Coefficiente corte esclusiva per superficie lorda	10%
Costo di realizzazione del nuovo servizio igienico	€ 6.000,00
Vetustà media servizio igienico (anni)	10
Vita media (anni)	15
Costo intervento manutenzione (da liv. 1 a liv. 2)	€ 10.000,00

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

- Unità A: € 128.000,00 x 0.02/12= €/mese 213,33
- Unità B: € 138.000,00 x 0.02/12= €/mese 230,00
- Unità C: € 174.000,00 x 0.02/12= €/mese 290,00

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

- Unità A: € 128.000,00 / (67,74+15,00x0,50) m²= €/m² 1.701,22
- Unità B: € 138.000,00 / (79,16) m²= €/m² 1.743,30
- Unità C: € 174.000,00 / (95,40+15,00x0,50+5,52x0,30) m²= €/m² 1.664,18

Il prezzo marginale, posto al minimo dei prezzi medi, è di **€/m² 1.664,18**.

Il prezzo marginale dei balconi è di €/m² 1.664,18x0,30= **€/m² 499,25**

Il prezzo marginale delle autorimesse è di €/m² 1.664,18x0,50= **€/m² 832,09**

Il prezzo marginale della sup. esterna è di €/m² 1.664,18x0,10= **€/m² 166,42**

C.3.6. Prezzo marginale del secondo servizio igienico (SER)

L'esperto precisa che il prezzo marginale del servizio igienico aggiuntivo è pari al costo di

ricostruzione a nuovo deprezzato in base alla vetusta.

Il costo medio di realizzazione del servizio igienico a nuovo è pari a €. 6.000,00, la vetustà media è di 10 anni, e la vita utile media del servizio igienico è di circa 15 anni.

Pertanto il prezzo marginale si calcola secondo il deprezzamento lineare:

$$p \text{ (SER)} = 6.000,00 \times (1 - 10/15);$$

il costo da detrarre ai comparabili dotati del secondo servizio igienico, come rilevato dagli elaborati grafici allegati agli atti di compravendita, è pari a €. 2.000,00.

C.3.7. Prezzo marginale del livello di piano (LIV)

L'esperto precisa che il prezzo marginale del livello di piano è espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile, distinguendo secondo la posizione dell'immobile da valutare (subject)

rispetto all'immobile di confronto e alla presenza o meno nell'immobile dell'ascensore. Nel caso in esame, nessun immobile è dotato di ascensore e un solo comparabile non è posto al piano terra come il subject ma al terzo piano di un fabbricato senza ascensore per un rapporto mercantile di - 0,03 a piano.

- Unità A: -€ -3.200,00

- Unità B: -€ -3.450,00

- Unità C: € -4.350,00

C.3.8. Prezzo marginale dello stato di manutenzione (STM)

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

1 ad un livello 2 è pari a €. 10.000,00

- Unità A: € 10.000,00

- Unità B: € 10.000,00

C.3.9. Compilazione tabella di valutazione

Prezzo e caratteristiche	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo	€ 128.000,00	€ 138.000,00	€ 174.000,00
Andamento mercato (data)	(0-4) x € 213,33= -€ 853,33	(0-4) x € 230,00= -€ 920,00	(0-2) x € 290,00= -€ 580,00
Superficie	(67,74-60,28)m ² x €/m ² 1.664,18= -€ 12.414,78	(79,16-60,28)m ² x €/m ² 1.664,18= -€ 31.419,72	(95,40-60,28)m ² x €/m ² 1.664,18= -€ 58.446,00
Balconi	(0,00-0,00)m ² x €/m ² 499,25= € 0,00	(0,00-0,00)m ² x €/m ² 499,25= € 0,00	(0,00-5,52)m ² x €/m ² 499,25= € -2.755,88
Autorimesse	(0,00-15,00)m ² x €/m ² 832,09= -€ 12.481,35	(0,00-00,00)m ² x €/m ² 832,09= € 0,00	(0,00-15,00)m ² x €/m ² 832,09= -€ 12.481,35
Superficie esterna	(199,10-0,00) x € 166,42= € 19.820,38	(199,10-0,00) x € 166,42= € 19.820,38	(199,10-0,00) x € 166,42= € 19.820,38
Livello di piano	(0-0) x -€ 3.200,00= € 0,00	(0-0) x -€ 3.450,00= € 0,00	(0-3) x -€ 4.350,00= € 13.050,00
Servizi igienici	(1-1) x € 2.000,00= € 0,00	(1-1) x € 2.000,00= € 0,00	(1-2) x € 2.000,00= -€ 2.000,00
Manutenzione	(2-1) x € 10.000,00= € 10.000,00	(2-1) x € 10.000,00= € 10.000,00	(2-2) x € 10.000,00= € 0,00
Prezzi corretti	€ 132.070,92	€ 135.480,67	€ 130.607,15

C.3.10. Verifica attendibilità del più probabile valore di mercato

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

$(€ 135.480,67 - € 130.607,15) / € 130.607,15 \times 100 = 3,73\% < 10\%$ così come indicato nella letteratura dell'estimo immobiliare.

C.3.11. Valore di mercato

Il valore di mercato ottenuto dalla media dei prezzi corretti di cui al precedente paragrafo C.3.9: $(€ 132.070,92 + € 135.480,67 + 130.607,15) / 3 = € 132.719,58$.

Pertanto il valore di mercato allo stato attuale è stimato in **€ 133.000,00 (cifra arrotondata)**.

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

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

$$133.000,00 \times (1 - 0,05) = 126.350,00$$

Al valore così determinato, in presenza di una situazione urbanistica descritta nei paragrafi precedenti, che prevede la presentazione di domande di sanatoria, la presentazione di variazioni catastali e la messa in pristino, dovrà essere sottratto il costo stimato nel paragrafo A.3.2 pari a €. 3.000,00 e l'importo delle spese condominiali pendenti di cui al paragrafo A.6:

$$€ 126.350,00 - 3.000,00 - 1.202,47 = € 122.147,53.$$

Si ritiene che il valore a base d'asta corrisponda ad un importo pari a **€ 122.000,00 (Centoventidue mila/00)**.

CONCLUSIONI

L'esperto stimatore, per quanto su esposto, ritiene che: Il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato sia di €. 133.000,00 per un **prezzo a base d'asta di € 122.000,00**; non sussistono cause ostative alla vendita.

Livorno, 22 settembre 2025

L'Esperto

(Geom. Simone Baroni)

ALLEGATI

1. Copia verbale giuramento.
2. Giuramento e accettazione.

3. Visura catastale storica appartamento.
4. Planimetria catastale appartamento.
5. Elaborato planimetrico catastale.
6. Elenco subalterni.
7. Estratto di mappa catastale.
8. Mail Ufficio Patrimonio del Comune di Livorno;
9. Mail Ufficio Toponomastica del Comune di Livorno;
10. Richiesta sanatoria del 2002 – Diniego;
11. Protocollo comunicazione messa in pristino degli abusi;
12. Dia prot. 82164/2003.
13. Dia prot. 34020/2006PRISMA SP con variante finale.
14. Dichiarazioni dell'occupante.
15. Certificati contestuali anagrafici dell'esecutato e occupante.
16. Lettera Agenzia delle Entrate contratti di Locazione.
17. Dichiarazione amministratore del condominio.
18. Elenco formalità Conservatoria RR.II.
19. Nota di trascrizione atto di provenienza.
20. Nota di trascrizione contratto preliminare di vendita.
21. Nota trascrizione cessione di contratto preliminare di vendita.
22. Nota trascrizione pignoramento del 05/02/2016.
23. Nota iscrizione ipotecaria del 16/06/2007.
24. Nota iscrizione ipotecaria del 08/11/2011.
25. Nota iscrizione ipotecaria del 13/02/2012.
26. Planimetria attuale.
27. Documentazione fotografica.