

————— ◊ —————

esecuzione immobiliare n° 163/2024 R.G.

– Promossa da:

[REDACTED]

– contro:

[REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]  
[REDACTED]

– esperto stimatore: Dott. Ing. Alessandro Bartalini Bigi

– Data Decreto di nomina: 22/10/2024

– Data trasmissione giuramento: 29/10/2024

– Data udienza ex 569 cpc: 13/03/2025

————— ◊ —————

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà in regime di comunione legale di beni di Appartamento per civile abitazione posto in Livorno, Via Solferino n.74 al piano terzo.

————— ◊ —————



LOTTO ( UNICO )

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 2	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 4	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

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	[REDACTED]			
codice fiscale	[REDACTED]			
Tipo diritto	PROPRIETA	Quota	1/2	Debitore

Cognome e nome	[REDACTED]			
codice fiscale	[REDACTED]			
Tipo diritto	PROPRIETA	Quota	1/2	Debitore

Cognome e nome	[REDACTED]			
codice fiscale	[REDACTED]			
Tipo diritto		Quota		Debitore

Cognome e nome	[REDACTED]			
codice fiscale	[REDACTED]			
Tipo diritto		Quota		Debitore

Cognome e nome	[REDACTED]			
codice fiscale	[REDACTED]			
Tipo diritto		Quota		Debitore

Cognome e nome	[REDACTED]			
codice fiscale	[REDACTED]			
Tipo diritto		Quota		Debitore

Cognome e nome	[REDACTED]			
codice fiscale	[REDACTED]			
Tipo diritto		Quota		Debitore

Cognome e nome	[REDACTED]			
codice fiscale	[REDACTED]			
Tipo diritto		Quota		Debitore

## 3. CREDITORI PROCEDENTI

Denominazione creditore	[REDACTED]		
Tipo di sequestro	pignoramento immobiliare		

Denominazione creditore	[REDACTED]		
Tipo di sequestro	[REDACTED]		



Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	

#### 4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	<b>ATTO</b>					
dal	A favore di					
14/09/1998	notaio	CASTELLI Giulio	data	11/09/1998	repertorio	57946
al	<b>TRASCRIZIONE</b>					
	Ufficio	Del Registro di Livorno	data	14/09/1998	n. particolare	6726

Periodo	<b>ATTO</b>					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	<b>TRASCRIZIONE</b>					
	Ufficio		data		n. particolare	

Periodo	<b>ATTO</b>					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	<b>TRASCRIZIONE</b>					
	Ufficio		data		n. particolare	

Periodo	<b>ATTO</b>					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	<b>TRASCRIZIONE</b>					
	Ufficio		data		n. particolare	

Periodo	<b>ATTO</b>					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	<b>TRASCRIZIONE</b>					
	Ufficio		data		n. particolare	

Periodo	<b>ATTO</b>					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	<b>TRASCRIZIONE</b>					



	Ufficio		data		n. particolare	
--	---------	--	------	--	----------------	--

Periodo dal	<b>ATTO</b>					
	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	<b>TRASCRIZIONE</b>					
	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	
--	--

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

L'appartamento e la sua distribuzione interna non risultano del tutto conformi alla planimetria catastale attualmente in atti, in particolare il bagno risulta più ampio di quanto riportato nel catastale con accesso non più dalla cucina ma dal vano attiguo. Per effetto dell'incremento della dimensione del bagno la superficie della cucina risulta in conseguenza ridotta. La veranda esterna risulta ampliata in quanto risulta ampliato il balcone dove la stessa risulta realizzata. E' presente una finestrella non riportata nel catastale tra la veranda ed il vano attiguo. L'accesso al vano interno attiguo alla cucina non è più dal corridoio di ingresso bensì è previsto un arco di comunicazione con il vano di accesso alla cucina. Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica e nella planimetria allegati.

## 6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	
---	--

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	
--	--

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

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.
Diritto pignorato									



Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.
Diritto pignorato									

Diritto pignorato

			Mappale	Sub.
--	--	--	---------	------

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

<b>Caratteristiche del titolo</b>		
<b>INFORMAZIONI SUL TITOLO</b>  (se esistente)	Data di Registrazione	
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	

<b>Il canone (se presente) è congruo</b>		<b>Il titolo è opponibile alla procedura</b>	
--	--	--	--

## 9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Dalla via Solferino si accede al vano scale condominiale che salendo al piano terzo consente l'accesso all'appartamento.  
 Dalla porta di accesso si accede ad un ingresso che consente sulla sinistra, tramite uno scalino, l'ingresso ad un primo vano finestrato, adibito attualmente a camera. Da questo vano si accede ad altro vano contiguo ad esso, finestrato, adibito attualmente parimenti a camera. Ambedue le finestre dei vani sono prospicienti la via Solferino.  
 Proseguendo lungo l'ingresso e svoltando a destra si accede ad un vano di passaggio finestrato, in origine più ampio, che risulta attualmente suddiviso tramite un'arco da un'altro vano, quest'ultimo dotato di una piccola finestrella che dà sulla veranda. Dal vano di passaggio si accede ad un WC finestrato. Sempre dal vano di passaggio si accede al vano cucina e da essa, tramite una porta finestra si accede ad una veranda ricavata sul balcone esterno. Nella veranda è presente inoltre una finestrella, che si affaccia sul vano attiguo alla veranda.

## 10. VALUTAZIONE DEL BENE

<b>Valore di mercato al lordo spese</b>	119.419,00
---	------------



Spese regolarizzazioni/ripristino	6.000,00
Debiti condominiali	1.652,17
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	111.766,83

Prezzo base d'asta al lordo spese	123.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	6.000,00
Debiti condominiali	1.652,17
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta (arrot. per difetto)	115.340,00

Valore "worst case" al lordo spese	
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore "worst case"	

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

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura



## RELAZIONE TECNICA

LOTTO UNICO

**A) ANALISI PRELIMINARE**A.1 Inquadramento di immobile oggetto di analisi

Appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano terzo di un fabbricato posto nel comune di Livorno via Solferino n.74.

Il bene risulta di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED] per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e [REDACTED] per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, in forza di: atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Giulio Castelli di Livorno del 11/09/1998 rep. n. 57946 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 14/09/1998 al N. di registro generale 11897 e numero di registro particolare 6726 da [REDACTED] nato a Livorno in data 25/09/1931 c.f. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile oggetto di procedura.

A.2 Identificazione catastale e verifica di coerenza

L'appartamento di civile abitazione risulta censito all'Agenzia del territorio - Catasto Fabbricati della Provincia di Livorno Comune censuario di Livorno, al foglio 18, particella 3027, subalterno 9, categoria A/4 classe 2, Consistenza 4,5 vani Sup. catastale 83 mq, rendita catastale € 244,03; sempre dalla visura

catastale l'immobile risulta ubicato nel Comune di Livorno Via Solferino n.74, piano terzo. Nella planimetria catastale dell'appartamento attualmente in atti (all.4), la distribuzione interna presenta diverse difformità con lo stato di fatto: il bagno risulta più ampio di quanto riportato nel catastale con accesso non più dalla cucina ma dal vano attiguo. Per effetto dell'incremento della dimensione del bagno le dimensioni del vano cucina risultano in conseguenza ridotte. La veranda esterna risulta ampliata rispetto al catastale in quanto risulta ampliato il balcone dove la stessa risulta realizzata. E' presente una finestrella non riportata nel catastale tra la veranda ed il vano attiguo. L'accesso al vano interno attiguo alla cucina non è più dal corridoio di ingresso, bensì è previsto un arco di comunicazione con il vano di accesso alla cucina. L'unità immobiliare risulta intestata ai sigg.ri [REDACTED] per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e [REDACTED] per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, (all.8).  
Confini: via Solferino, vano scale, proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo se altri.

**L'appartamento pertanto non risulta conforme alla planimetria catastale attualmente in atti(all.4-8).** A questo proposito deve essere ulteriormente precisato che la pratica di condono presente nel Comune di Livorno Prot. 24878/86 depositata ai sensi della ex L. 47/85 a nome [REDACTED], ove risulta allegata la precitata planimetria catastale, non risulta attualmente perfezionata benchè si sia formato il silenzio-assenso. Per completezza è stata

reperita anche la planimetria catastale di impianto ed allegata alla presente relazione (All. 5), che risulta formalmente coerente con la planimetria più recente attualmente in atti a meno della veranda al tempo di impianto non presente. Per quanto sopra si dovrà procedere alla regolarizzazione tramite richiesta di sanatoria ai sensi della legislazione vigente delle difformità riscontrate presso gli Uffici di Edilizia Privata del Comune di Livorno e/o alla rimissione in pristino qualora ciò non fosse possibile in tutto o in parte in quanto non autorizzato dal Comune di Livorno. A parere dello scrivente risulta di dubbia sanabilità l'ampliamento del balcone con il conseguente ampliamento della veranda insistente su di esso. Le modifiche interne rilevate appaiono invece di più agevole sanabilità. Conseguentemente si dovrà procedere alla presentazione di una nuova planimetria catastale con un costo stimato complessivo di € 6.000,00 circa incluse le spese tecniche.

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stata realizzata in epoca anteriore al 1900, pertanto non esistono pratiche edilizie dell'epoca della costruzione se non la planimetria catastale di impianto reperita che reca la data del 15/12/1939 allegata agli atti (Vedi all.5). Da ricerca effettuata presso l'archivio di Edilizia privata del Comune di Livorno risultano presentate le seguenti pratiche edilizie afferenti l'immobile in oggetto: Autorizzazione edilizia N. pratica 6930 n. prot.7456 del 01/03/1993 a nome di un precedente proprietario Sig. [REDACTED]

██████████ riguardante il rifacimento di intonaci esterni e tinteggiatura. Inoltre da una ricerca effettuata sul gestionale telematico dell'ufficio da parte del funzionario preposto è emerso che è stata acquisita agli atti una istanza di condono ex L. 47/85 Prot. 24878/86 a nome ██████████ (precedente proprietaria) per l'u.i. ubicata in Via Solferino, 74 - p.3; la pratica in questione non risulta essere definita attraverso il rilascio del relativo provvedimento di sanatoria benchè, come si legge agli atti, si sia verificato il periodo di silenzio-assenso. La ricerca di pratiche edilizie è stata effettuata oltre che per nominativo nell'applicativo telematico predisposto nel sito del Comune di Livorno, anche, per completezza, con l'ausilio dei funzionari preposti del Comune di Livorno. Pertanto, in assenza di perfezionamento dell'istanza di condono edilizio, la planimetria catastale di impianto depositata il 15/12/1939 risulta essere l'unico documento reperito come documentazione edilizia disponibile dove poter effettuare considerazioni circa la legittimità dello stato di fatto. Detta planimetria catastale è praticamente analoga, come distribuzione interna, alla planimetria catastale più recente depositata il 06/03/1986 (Vedi all. n.4) in occasione della presentazione di istanza di condono edilizio e presente all'interno della documentazione della pratica, ad eccezione della presenza di una veranda riportata in quest'ultima e non presente nella planimetria di impianto. Ulteriormente, la fotografia della veranda allegata alla pratica di condono riporta una veranda più ampia di quella rappresentata dalla planimetria allegata all'istanza di condono e riportata nel catastale



allegato ad essa. Non risultano pertanto disponibili, allegate a pratiche edilizie presentate, nè le certificazioni di conformità degli impianti nè la certificazione di agibilità dell'immobile.

L'immobile si trova ubicato al piano terzo ed è parte di un più ampio fabbricato disposto lungo la via Solferino del Comune di Livorno al civico n.74. L'appartamento e la sua distribuzione interna non risultano del tutto conformi alla planimetria catastale attualmente in atti e riportante fedelmente la conformazione della planimetria dell'appartamento presente all'interno della pratica di istanza di condono edilizio. In particolare il bagno risulta più ampio di quanto riportato nel catastale allegato all'istanza di condono con accesso non più dalla cucina ma dal vano attiguo. Per effetto dell'incremento della dimensione del bagno la superficie della cucina risulta in conseguenza ridotta. La veranda esterna risulta ampliata rispetto alla planimetria allegata al condono in quanto risulta ampliato il balcone dove la stessa risulta realizzata. E' presente una finestrella non riportata nel catastale tra la veranda ed il vano attiguo. L'accesso al vano interno attiguo alla cucina non è più dal corridoio di ingresso, bensì è previsto un arco di comunicazione con il vano di accesso alla cucina. Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica e rilievo planimetrico allegati (All.7-8). Le modifiche apportate all'appartamento dichiarate nell'istanza di condono, ovvero la veranda di dimensioni in pianta di m 1,35x1,00, furono dichiarate, con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dalla precedente proprietaria Sig.ra [REDACTED], di essere state

eseguite nel 1965. Dato che le dimensioni attuali riscontrate della veranda risultano più ampie di quelle rappresentate all'interno dell'istanza di condono, così come per le altre modifiche riscontrate allo stato attuale rispetto alla situazione rappresentata nell'istanza, possiamo solo affermare che, presumibilmente, risultano essere successive alla data di deposito della planimetria in atti (06/03/1986). Da ricerca effettuata presso il Comune di Livorno non è stato possibile rinvenire alcun atto abilitativo alle difformità rilevate dalla planimetria catastale in atti.

**L'immobile per i motivi esposti risulta non conforme.**

#### A.4 Gravami sulla proprietà

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami relativi al presente quesito, a meno di quelle derivanti dallo stato dei luoghi e del far parte di un fabbricato di maggiori dimensioni in regime condominiale

#### A.5 Stato di possesso

L'appartamento per civile abitazione in oggetto attualmente risulta abitato dalla sig.ra [REDACTED], e da familiari con essa conviventi ovvero dalla figlia maggiore e dalla sorella con invalidità al 100% come risulta dalla sua dichiarazione sul verbale di sopralluogo allegato alla presente. Secondo quanto riscontrato da visura presso l'Agenzia delle Entrate, come da documentazione allegata (All.6), alla data del 11 Dicembre 2024, da interrogazioni effettuate all'archivio dell'Anagrafe Tributaria, a nome dei Sigg.ri [REDACTED] (c.f.

[REDACTED] ) e [REDACTED] (c.f. [REDACTED] )

in qualità di danti causa, ad oggi, non risultano in corso contratti di locazione o comodato per l'immobile situato a Livorno in via Solferino 74 iscritto al catasto al foglio 18 particella 3027 sub 9.

L'immobile, pertanto è da ritenersi libero ai fini della vendita.

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

L'immobile risulta attualmente amministrato dalla Amministrazione di condomini e beni Sorace s.a.s. di Livorno. L'amministratore del condominio dichiara che i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] non sono in regola con il pagamento delle quote condominiali a far data dal 19/12/2024 per un importo di € 1652,17.

#### A.7 Disciplina fiscale del trasferimento

Il fondo commerciale è di proprietà di privati, e non è pertanto soggetto all'applicazione dell'IVA in caso di vendita.

#### A.8 Pendenze giudiziarie

Non risultano al momento domande giudiziali trascritte.

#### A.9 Cronologia Trascrizioni ed Iscrizioni

- Rep. N.57946 del 11/09/1998 trascritto il 14/09/1998 ai nn.6726/11897 atto di compravendita del Notaio Giulio Castelli di Livorno da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] in favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED]



██████████ e ██████████ c.f. ██████████ per la quota di  $\frac{1}{2}$  cadauno in regime di comunione di beni relativamente al bene oggetto della procedura esecutiva censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno come segue:

-Appartamento al foglio 18, particella 3027, subalterno 9, categoria A/4 classe 2, Consistenza 4,5 vani, Sup. catastale 83 mq, 83 mq escluse le aree scoperte, rendita catastale € 244,03

### **Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli**

- N.11898/2538 del 14/12/2011 nascente da ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore: ██████████

██████████ con sede in ██████████ cod. Fiscale ██████████ per una somma complessiva di Lire 260.000.000 di cui capitale Lire

130.000.000 di mutuo da estinguersi in anni venti; gravante sugli immobili oggetto di procedura esecutiva, a carico di ██████████

██████████ nato a ██████████ c.f.

██████████ per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà,

██████████ nata ██████████ c.f.

██████████ per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà sull'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 17

Particella 387 Sub.9 sito nel Comune di Livorno oggetto della procedura. A margine della suddetta iscrizione sussistono le

seguenti annotazioni:

-In data 28/08/2018 ai nn.13722/2374 di rettifica (Rinnovazione)

-In data 12/09/2018 ai nn.14098/2474 di rettifica (Rinnovazione)



-N. 13722/2374 del 28/08/2018 nascente da ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. Fiscale [REDACTED] per complessivi Euro 185.924,48 a garanzia di un debito, in linea capitale, di Euro 67.139,40 a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà, [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà sull'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 17 Particella 387 Sub.9 sito nel Comune di Livorno oggetto della procedura. Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Livorno il 14/09/1998 ai nn. 11898/2538 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato

--N. 14098/2474 del 12/09/2018 nascente da ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. Fiscale [REDACTED], per Euro 134.278,79 a garanzia di un debito, in linea capitale, di Euro 67.139,40 a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà, [REDACTED] nata [REDACTED] c.f. [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà sull'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 17 Particella 387 Sub.9 sito nel Comune di Livorno oggetto della



procedura. Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Livorno il 14/09/1998 ai nn. 11898/2538 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato -Verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Livorno del 25/09/2024 rep. n. 3974, trascritto presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di Livorno in data 14/10/2024 ai nn. 17266/12313 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] c.f. [REDACTED] a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà in regime di comunione di beni, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni sull'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 17A Particella 3027 Sub.9 sito nel Comune di Livorno oggetto della procedura.

Si precisa che l'immobile riportato al Catasto Fabbricati al Fg. 17A par. 3027 Sub.9, ex Fg.17A Par 387 Sub.9, in base alla Nota di variazione in soppressione del 25/11/2014 in atti dal 25/11/2014 - variazione di identificativi di foglio per allineamento mappe tra Catasto Terreni e Fabbricati (n.6/2014), risulta soppresso ed attualmente riportato al Catasto Fabbricati al Fg.18 Par 3027 sub.9

## **B) DESCRIZIONE GENERALE**

### B.1 Descrizione del bene

Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento per civile abitazione ubicato al piano terzo in via Solferino n.74 a Livorno.

Fa parte di un più ampio fabbricato condominiale di n. 4 piani fuori terra disposto lungo la via Solferino.

Dalla via Solferino si accede al vano scale condominiale che salendo al piano terzo consente l'accesso all'appartamento.

L'appartamento confina con il vano scale, la corte esterna, la via Solferino e con l'altro appartamento di piano.

Dalla porta di accesso si accede ad un ingresso che consente sulla sinistra, tramite uno scalino, l'ingresso ad un primo vano finestrato, adibito attualmente a camera. Da questo vano si accede ad altro vano contiguo ad esso, anch'esso finestrato adibito attualmente parimenti a camera. Ambedue le finestre dei vani sono prospicienti la via Solferino.

Proseguendo lungo l'ingresso e svoltando a destra si accede ad un vano di passaggio finestrato, in origine più ampio, che risulta attualmente suddiviso tramite un'arco da un'altro vano, quest'ultimo dotato di una piccola finestrella che dà sulla veranda. Dal vano di passaggio si accede ad un WC finestrato ampliato in lunghezza a detrimento del vano adibito a cucina, rispetto alla suddivisione della planimetria catastale. L'ingresso del WC risulta difforme dal catastale perchè ubicato nel vano di passaggio anzichè nella cucina come riportato nella planimetria catastale. Sempre dal vano di passaggio si accede al vano cucina e da essa, tramite una porta finestra si accede ad una veranda ricavata sul balcone esterno. Il balcone esterno e quindi la veranda risultano più ampie in lunghezza rispetto alla planimetria

catastale risultando ampliato il balcone rispetto ad essa. E' presente inoltre una finestrella, non riportata nella planimetria catastale, che dà sul vano attiguo alla veranda.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura mista in pietrame e laterizio con tamponamenti in laterizio intonacati ed imbiancati. I solai orizzontali, coerentemente con l'epoca di realizzazione presumibilmente collocata nei primi anni del 1900 od addirittura anteriore, sono realizzati in travi e travicelli lignei con mezzane e la copertura è a capanna con manto in tegole di laterizio. Il pavimento è realizzato con mattonelle in monocottura (cucina, bagno, veranda), parquet le camere, graniglia di marmo ingresso e vano di passaggio. Il bagno con finestra è dotato di rivestimento in ceramica. Risultano presenti internamente i seguenti accessori: lavabo, bidet, wc e doccia. La porta d'ingresso è un portoncino semiblindato; i serramenti esterni sono in legno dotati di persiane. Il serramento di accesso alla veranda è in alluminio mentre le porte interne sono in legno tamburato. L'appartamento, è dotato dei necessari impianti sotto traccia: idrico di adduzione e scarico, elettrico. Per quanto riguarda l'impianto termico risulta con caldaia a metano collegata con l'impianto dei radiatori presenti in ogni stanza. L'appartamento nel suo complesso si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.



Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte è ubicato lungo la via Solferino una delle vie caratteristiche del quartiere denominato Pontino S. Marco posto nel centro storico della città di Livorno. Il fabbricato risulta contiguo ad altri fabbricati disposti in linea lungo la via Solferino. Sono fabbricati facenti parti del gruppo 3 aventi caratteristiche storico testimoniali realizzati in muratura mista portante. In particolare il fabbricato condominiale in questione è di n. 4 piani fuori terra, con tetto a capanna e tegole in laterizio con facciata intonacata, possiede una scala condominiale interna. Lo stato generale esterno del fabbricato condominiale risulta in buono stato di conservazione.

### B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione

La zona di ubicazione dell'immobile è centrale, fa parte dell'area del centro storico caratterizzata da edifici con prevalente funzione di edilizia residenziale con esercizi di vicinato e presenza di alcune piazze ed aree verdi. Attualmente il ciclo del mercato immobiliare risulta in leggera flessione positiva dovuta all'abbassamento del tasso di interesse.

## **C) STIMA DEL BENE**

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

L'appartamento oggetto di stima risulta di media dimensione e per sua conformazione non divisibile, per cui si procede alla stima considerandolo come lotto unico.

### C.2. Scelta del procedimento di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, lo scrivente ha ritenuto opportuno ricorrere a due procedimenti di stima mediando i risultati da essi ottenuti. Una prima stima è stata eseguita tramite metodo sintetico comparativo. Per determinare il più probabile valore di mercato del bene si procederà alla valutazione con il metodo di comparazione, che consiste nel determinare, attraverso il confronto con i prezzi di vendita di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'oggetto di stima, il valore medio a metro quadro lordo, parametro utilizzato comunemente nelle stime immobiliari. La superficie delle pertinenze, come ripostigli esterni, superfici scoperte, balconi soffitte cantine etc. attraverso l'utilizzo di coefficienti di differenziazione, verrà ragguagliata alla superficie lorda dell'immobile, in modo da ottenere un'unica superficie commerciale del bene oggetto di stima.

Sono state considerate offerte proposte dalle agenzie immobiliari decurtate prudenzialmente del 5% per tenere conto dell'effettivo probabile prezzo di vendita.

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

La stima è eseguita in questa prima ipotesi in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione nonché l'ubicazione

dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di manutenzione e conservazione. I valori di stima e di riferimento, sono quelli immobiliari di zona, raffrontati con le offerte proposte dalle agenzie immobiliari rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame operando una cautelativa riduzione del 5% sul prezzo rilevato in offerta.

Si riportano di seguito le offerte reperite presso le agenzie immobiliari relativamente a beni simili all'oggetto di stima poste nella Città di Livorno ubicati nelle zone limitrofe al bene ovvero nel quartiere denominato Pontino-S.Marco, utili ad ottenere il valore medio di mercato unitario:

Immobile	Sup. Lorda mq	Valore €/mq	Offerta	Riduzione	Valore di stima
Appartamento per civile abitazione Livorno zona via Solferino Rif. 4915 Melani case Ag. Imm.re - Immobiliare.it	100	1501	158.000	5%	150.100
Appartamento per civile abitazione Rif. 3050 Gruppo Imm.re Livorno - Immobiliare.it	70	1561	115.000	5%	109.250
Appartamento per civile abitazione Livorno zona via Solferino Rif. 1262 Professione	68	1565	112.000	5%	106.400



casa Ag. Imm.re Immobiliare.it					
-----------------------------------	--	--	--	--	--

Valori di mercato rilevati	Valore unitario €/mq
Appartamento per civile abitazione Livorno zona via Solferino Rif. 4915 Melani case Ag. Imm.re - Immobiliare.it	1501
Appartamento per civile abitazione Rif. 3050 Gruppo Imm.re Livorno - Immobiliare.it	1561
Appartamento per civile abitazione Livorno zona via Solferino Rif. 1262 Professione casa Ag. Imm.re Immobiliare.it	1565
Valore medio di mercato unitario	1542

La stima è eseguita in questa seconda ipotesi con il metodo degli Standard Internazionali di Valutazione (I.V.S.-International Valuation Standards), che indicano nel Market Comparison Approach (M.C.A.) il metodo principale di stima che può essere applicato a tutti i tipi di immobili quando sia disponibile un sufficiente numero di transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. Con tale metodo di stima infatti, una volta reperiti i prezzi di vendita delle offerte presenti nel mercato immobiliare e le caratteristiche dei beni che ne erano oggetto (detti "comparabili"), si cerca di comparare il bene da



stimare (detto "subject") con quelli "comparabili" determinando il prezzo che questi avrebbero avuto nella offerta reperita qualora avessero avuto le caratteristiche del nostro "subject" da stimare. L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai "prezzi marginali" delle caratteristiche immobiliari.

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Solferino1	Solferino2	Solferino3	Via Solferino 74	Via
Distanza dal soggetto di stima	100	100	100	-----	m
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	-----
Prezzo rilevato	112.000	115.000	158.000	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	-----
Data (mesi dal rilevamento)	1	1	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo	5%	5%	5%	-----	%

rilevato					
Prezzo adottato	106.400,00	109.250,00	150.100,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata	68,00	70,00	100,00	82,00	mq.
Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	2	4	0	3	n.
Servizi igienici	1	1	1	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo)	4	4	4	3	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, - 2, ...)	0	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti



Data- saggio annuo di rivalutazione (%)	-0,2%
Coefficienti di ragguaglio delle superfici	
balconi	0,30
terrazze	0,30
cantina	0,25
Locali accessori	0,50

Livello di piano- saggio di incremento (%)	1,00%
--	-------

Servizi igienici	Costo a nuovo del servizio igienico (€)	15.000,00
	Vetustà dei servizi igienici (anni)	20
	Vita utile di un servizio igienico (anni)	25
Stato di manutenzione	Costo per passaggio di stato (€)	15.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%	

Comparabile 1	Sup. comm.le	68,00	Prezzo marginale	€ 1.564,71
Comparabile 2	Sup. comm.le	70,00	Prezzo marginale	€ 1.560,71
Comparabile 3	Sup. comm.le	100,00	Prezzo marginale	€ 1.501,00



Soggetto di stima	Sup. comm.le	82,00		
			Prezzo marginale assunto	€ 1.501,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	106.400,00	109.250,00	150.100,00
data	-17.73	-18.21	-25.02,00
Superficie principale/ragguaglia ta	21.014,00	18.012,00	-27018
Prezzo corretto (€)	113.460,27	111.162,11	112.559,98

Prezzo corretto medio (€)	112.394,00
---------------------------	------------

Errore medio % sui prezzi corretti (Divergenza % assoluta)	2,07%
---	-------

Considerata la superficie commerciale lorda dell'immobile comprensiva di pareti perimetrali e tramezzature interne pari a mq 82, così distinta:

Vani	mq.	Coeff. Raguaglio superfici
Ingresso	13,19	1

Camera1	20,97	1
Camera2	14,99	1
Vano con arco	8,74	1
Bagno	3,23	1
Cucina	7,61	1
Veranda	2,99	0,5
Sup. Murature	11,56	1
TOT.	82,00 (arrotondato)	

si indica pertanto come valore di mercato del bene oggetto di stima al lordo delle spese di regolarizzazione/demolizione e messa in pristino nonchè dei debiti condominiali, la media tra il valore ottenuto con il metodo sintetico-comparativo ed il valore ottenuto tramite il metodo denominato Market Comparison Approach (MCA):

Valore di mercato ottenuto tramite stima sintetica-comparativa al lordo delle spese/debiti condominiali: Sup. lorda 82 mq x €/mq 1542=€ 126.444,00

Valore di mercato ottenuto tramite metodo MCA (prezzo corretto medio) al lordo delle spese/debiti condominiali: € 112.394,00

Valore di mercato di stima ottenuto come media tra i due valori al lordo delle spese/debiti condominiali:

$(126.444,00 + 112.394,00) / 2 = € 119.419,00$

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 posseduta complessivamente dagli esecutati.



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

Le assunzioni speciali da applicarsi nel caso di una vendita forzata sono quelle derivanti da fattori oggettivi quali:

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

Coerentemente con quanto proposto dalle "direttive per gli esperti stimatori e linee guida per l'utilizzo della banca dati degli immobili aggiudicati versione Ottobre 2023" proposte dal Tribunale di Livorno, si è proceduto ad una ricerca di beni comparabili pubblicati presso il sito [www.procedure.it](http://www.procedure.it). La ricerca estesa alla Città di Livorno di beni similari riferita alla metodica di stima, per Catasto tipo e categoria, per tipologia, per intervallo di prezzo e per data di stima ha consentito di rilevare i beni di sotto riportati presenti ad oggi in detta banca dati:

Ruolo procedura	Valore mercato	Data stima	Prezzo base d'asta	N. asta	Prezzo di aggiudicazione	P.b.asta stima/V.M.	Aggiudic/V. mercato	P.b.asta agg/V.Mer
LI-EI-110-2023	€ 204.000,00	15/01/2024	€ 181.000,00	1	€176.000,00	88,73%	86,27%	88,73%



LI-EI-139-2023	€ 112000,00	03/04/2024	€ 114,500,00	1	€ 145.000,00	102,23%	129,46%	102,23%
LI-EI-13-2021	€ 162050,00	10/01/2024	€ 145.000,00	1	€ 178.000,00	89,48%	109,84%	89,48%
LI-EI-99-2023	€ 210231,97	05/03/2024	€ 185.000,00	1	€ 181.500,00	88,00%	86,33%	88,00%
<b>Media:</b>							102,98%	92,11%

Come si evince la ricerca è stata estesa ad immobili con destinazione d'uso per civile abitazione, da essi si estraggono i dati relativi alla media delle percentuali più alta tra la divergenza tra valore di mercato e prezzo di aggiudicazione o valore di mercato e prezzo base dell'asta nella quale il bene è stato aggiudicato.

Tale dato risulta essere 102,98%, pertanto coerentemente con esso, per ottenere il prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto di stima si ottiene:

Prezzo a base d'asta dell'immobile al lordo delle spese di regolarizzazione/demolizione e messa in pristino nonché dei debiti condominiali:

€119.419,00X1,0298=€123.000,00 (valore arrotondato per eccesso)

E quindi il prezzo a a base d'asta dell'immobile al netto delle spese di regolarizzazione/demolizione e messa in pristino nonché dei debiti condominiali risulta essere:

€123.000,00-€6.000,00-€1.652,17=€115.340,00 (Valore arrotondato per difetto)

Livorno li 12/02/2025



L'Esperto

(Dott. Ing. Alessandro Bartalini Bigi)

Allegati:

1. Copia giuramento - quesito

2. Verbale di sopralluogo

3. Visure catastali

4. Planimetria catastale - Estratto di mappa

5. Planimetria catastale di impianto

6. Visure conservatoria RR.II - Dichiarazione Agenzia delle entrate

7. Documentazione fotografica.

8. Planimetria rilievo

9. Risultanze posizione oneri condominiali.

10. Ricevute avvenuta consegna copia della relazione peritale.

11. Prospetto abusi edilizi riscontrati

12. Documenti istanza condono edilizio presentati

