

esecuzione immobiliare n° 164/2025 R.G.

– Promossa da:

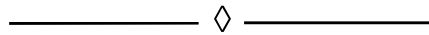
– contro:

– esperto stimatore: Dott. Ing. Alessandro Bartalini Bigi

– Data Decreto di nomina: 01/12/2025

– Data trasmissione giuramento: 03/12/2025

– Data udienza ex 569 cpc: 09/04/2026



ASTE  **LOTTO UNICO**

Piena proprietà di Appartamento per civile abitazione posto in loc. Vicarello P.2 nel Comune di Collesalveti (LI) con annesso garage al piano seminterrato ambedue ubicati in via R. Morandi n.10 .



R.G.I Procedura n.164/2025

LOTTO (UNICO)

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	
sede	Loc. Vicarello Comune di Collesalveti (LI) Via Morandi n.10
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				
codice fiscale				
Tipo diritto	PROPRIETA	Quota	1/1	Debitore

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto		Quota		Debitore

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

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

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

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

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

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

3. CREDITORI PROCEDENTI

Denominazione creditore			
Tipo di sequestro	pignoramento immobiliare		

Denominazione creditore			
-------------------------	--	--	--

Tipo di sequestro	
-------------------	--

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO					
dal	A favore di					
22/11/2000	notaio	COLOSIMO ANDREA	data	20/11/2000	repertorio	16381
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Agenzia del Territorio di Livorno	data	22/11/2000	n. particolare	11224

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

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

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

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

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

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

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

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

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

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Nella planimetria catastale dell'appartamento attualmente in atti, la distribuzione interna presenta alcune lievi difformità con lo stato di fatto: la planimetria catastale attualmente in atti presenta il wc di superficie minore con la porta di accesso dal corridoio. Alla data del sopralluogo, invece, detto locale presenta una porta di accesso dalla camera confinante, mentre la porta di accesso dal corridoio risulta tamponata. Si segnala inoltre che la parete divisoria tra il corridoio e la sala risulta trasformata parzialmente in un muretto divisorio. Gli altri locali dell'immobile, compatibilmente con la precisione grafica alla planimetria redatta in atti, risultano conformi a quanto osservato nel sopralluogo.

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito (vedere le osservazioni riportate nella relazione di stima)	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

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	piena proprietà					piena proprietà	

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

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

Caratteristiche del titolo		
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	05/12/2017
	Data scadenza	04/12/2020, rinnovabile con accordi tra le parti
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	€/mese 500,00

Il canone non è congruo	Il titolo è opponibile alla procedura
--------------------------------	----------------------------------------------

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano secondo di un fabbricato condominiale dotato di ascensore posto nel comune di Collesalveti loc. Vicarello via R. Morandi n.10 composto da: ingresso, soggiorno, terrazza, cucina con piccolo ripostiglio, veranda, n. 2 bagni n.1 camera doppia e n.2 camere singole, con garage annesso ubicato al piano seminterrato.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	186.433,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	2.500,00
Debiti condominiali	10.022,46
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	173.910,54

Prezzo base d'asta al lordo spese	162.159,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	2.500,00
Debiti condominiali	10.022,46
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta (arrot. per difetto)	149.637,00

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	NO
-----------------------------------------------------	----

RELAZIONE TECNICA

LOTTO UNICO

A) ANALISI PRELIMINAREA.1 Inquadramento di immobile oggetto di analisi

Appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano secondo di un fabbricato condominiale posto nel comune di Collesalvetti loc. Vicarello via R. Morandi n.10 con Garage annesso ubicato al piano seminterrato.

I beni risultano di proprietà del Sig. _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in forza di: atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Andrea Colosimo di Livorno del 20/11/2000 rep. n. 16381 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 22/11/2000 al numero di registro particolare 11224,

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 Collesalvetti (LI), al foglio 22, particella 915, subalterno 8, categoria A/2 classe 4, Consistenza 6,5 vani Sup. catastale 115 mq, rendita catastale € 621,04; sempre dalla visura catastale l'immobile risulta ubicato nel Comune di Collesalvetti (LI) Via R. Morandi n.10 interno 8, piano secondo.

Il garage risulta censito all' Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati della Provincia di Livorno Comune censuario di Collesalvetti (LI), al foglio 22, particella 915, subalterno 16, categoria C/6 classe 5, Consistenza 9 mq rendita catastale € 26,49; sempre dalla visura catastale l'immobile risulta ubicato nel Comune di Collesalvetti (LI) Via R. Morandi n.10, interno 8, piano seminterrato.

Nella planimetria catastale dell'appartamento attualmente in atti (all.4), la distribuzione interna presenta alcune lievi difformità con lo stato di fatto: la planimetria catastale attualmente in atti presenta il wc di superficie minore con la porta di accesso dal corridoio. Alla data del sopralluogo, invece, detto locale presenta una porta di accesso dalla camera confinante, mentre la porta di accesso dal corridoio risulta tamponata. Si segnala inoltre che la parete divisoria tra il corridoio e la sala risulta in parte trasformata in un muretto divisorio. Gli altri locali dell'immobile, compatibilmente con la precisione grafica della planimetria in atti, risultano conformi a quanto osservato nel sopralluogo (all.n.7). L'unità immobiliare risulta intestata al sig. _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Confini appartamento: parti condominiali, vano ascensore, appartamento interno n.9 salvo altri.

Il garage, è ubicato al piano seminterrato a cui si accede da una corte condominiale carrabile.

Confini del garage: parti condominiali, interni n.10 e n.11, salvo altri.

L'appartamento pertanto non risulta conforme alla planimetria catastale attualmente in atti per lievi difformità, mentre per quanto riguarda il locale garage, per quanto osservabile in quanto non accessibile per la presenza di ingente quantità di materiali in deposito all'interno, appare conforme alla rappresentazione della planimetria (all.4-7). Per quanto sopra, mentre alcune modifiche possono essere qualificate come irregolarità geometriche ai sensi dell'art. 34 bis della DPR 380/2001 come attualmente modificato, per quanto riguarda lo spostamento della porta del bagno ha sicuramente comportato una diversa collocazione dei sanitari interni e quindi dell'impiantistica ad essi collegata di adduzione e scarico, quanto meno della doccia che si trova ubicata proprio dove la porta era situata in origine. Non avendo riscontrato alcuna pratica edilizia che riportasse la riorganizzazione di detto servizio igienico, nè tanto meno certificazioni di conformità degli impianti modificati, si dovrà procedere, per quanto riguarda detto servizio igienico, alla regolarizzazione tramite richiesta di sanatoria ai sensi della legislazione vigente delle difformità riscontrate presso gli Uffici di Edilizia Privata del Comune di Collesalvetti con la produzione delle certificazioni di conformità degli impianti interessati dalle modifiche e/o alla rimissione in pristino qualora ciò non fosse possibile in tutto o in parte in quanto non autorizzato dal Comune di Collesalvetti (LI). Conseguentemente sarebbe opportuno procedere alla presentazione di una nuova planimetria catastale per l'appartamento poichè, anche se le modifiche interne riscontrate si ritiene che non provochino una

variazione della rendita catastale, ma, alcuni notai, per rogare l'atto, desiderano la perfetta conformità della distribuzione interna riportata in planimetria catastale con lo stato di fatto, con un costo stimato complessivo di € 2.500,00 circa incluse le spese tecniche.

A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

L'unità immobiliare per civile abitazione, oggetto di pignoramento, dalle caratteristiche costruttive dell'appartamento e del contesto immobiliare dove è inserita, evidenzia che è stata realizzata intorno alla metà degli anni settanta del secolo scorso. Infatti da ricerca effettuata presso l'archivio di Edilizia privata del Comune di Collesalvetti il permesso di costruzione del fabbricato risulta essere il n. 7/1974 con relative varianti in corso d'opera rilasciato il 04/04/1974, mentre il permesso di abitabilità risulta rilasciato il 25/11/1977 (Vedi all.10). La ricerca di pratiche edilizie ha inoltre evidenziato il rilascio della concessione edilizia n. 93/00047 del 13/03/1993 per la realizzazione della veranda attualmente presente nell'appartamento (Vedi all.11).

L'immobile si trova ubicato al piano secondo ed è parte di un più ampio fabbricato condominiale disposto in posizione arretrata al termine della via Morandi al civico n.10 della Fraz. Vicarello del Comune di Collesalvetti (LI). L'appartamento e la sua distribuzione interna non risultano conformi alla planimetria catastale attualmente in atti per lievi difformità. In particolare, come già osservato, la planimetria catastale

attualmente depositata in atti presenta un tramezzo divisorio tra l'ingresso e la sala al posto del muretto divisorio attualmente realizzato in parte della tramezzatura. Alla data del sopralluogo, il bagno posto alla destra del corridoio presenta un accesso dalla camera anzichè dal corridoio come invece riportato nella planimetria catastale e dai disegni di progetto depositati presso gli Uffici di Edilizia privata del Comune di Collesalveti. Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica e rilievo planimetrico allegati (All.6-7). Da ricerca effettuata presso il Comune di Collesalveti (LI) non è stato possibile rinvenire alcun atto abilitativo alle difformità rilevate dalla planimetria catastale in atti.

L'appartamento per i motivi esposti risulta non conforme.

Per quanto riguarda il garage, lo stesso trova accesso dal piano seminterrato sul lato Ovest della corte condominiale perimetrale al fabbricato. Per quanto potuto osservare il box risulta conforme a quanto riportato dalla planimetria catastale in atti.

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 dai seguenti sigg.ri:

risulta dalla loro dichiarazione sul verbale di sopralluogo allegato alla presente; tutti e tre i dichiaranti risultano residenti in via Morandi n.10 Collesalvetti (LI) come si riscontra dai documenti di identità consegnati e dai certificati storici di residenza allegati (Vedi All.13). Secondo quanto riscontrato da visura presso l'Agenzia delle Entrate, come da documentazione allegata (All.5), alla data del 24/04/2025, da interrogazioni effettuate all'archivio dell'Anagrafe Tributaria, a nome del Sig.

in qualità di dante causa, ad oggi, risulta registrato un contratto di locazione (del tipo Rent to Buy) per gli immobili situati a Collesalvetti in via di R. Morandi n.10 iscritti al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalvetti(LI) - censito al foglio 22, particella 915, subalterno 8 e 16 (vedi All. n.6).

Il locatario indicato nel contratto è il sig.

ed ivi residente come da certificato storico di residenza allegato (Vedi All. n.7). Il contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate il 05/12/2017 al n. 7719 serie 3T ma non trascritto. La durata indicata nel resoconto indicato dall'Agenzia delle Entrate è triennale dal 05/12/2017 al 04/12/2020. Il contratto prevedeva un deposito cauzionale di € 10.240,00 da corrispondere in n.1 rata da € 500,00 alla firma del contratto, n.9 rate da €1.000,00 al mese con inizio dal 22/12/2017 e n.1 rata di €240,00 in data 22/10/2018

a saldo del deposito cauzionale (si segnala che la sommatoria di tali valori è pari ad € 9.740,00 e non pari al deposito cauzionale pattuito di € 10.240,00). Mentre il canone di locazione previsto è pari ad € 500,00 mensili. Nell'art.2 del contratto di locazione è riportata la possibilità di estendere la durata del contratto ad anni 10 "come da accordi tra le parti". Di tali accordi però non è stata rilevata alcuna ulteriore pattuizione sottoscritta, tale proroga non risulta sia stata registrata nè tanto meno trascritta, nè è stata fornita alcuna ricevuta dei canoni e del deposito cauzionale pagati.

Alla luce delle considerazioni esposte e cioè:

- Il contratto di locazione non è stato trascritto benchè registrato;
- La validità triennale prevista risulta scaduta e non vi è prova documentale di proroghe che comunque avrebbero dovuto anch'esse essere registrate o trascritte per produrre efficacia.
- Non sono state rinvenute od esibite ricevute di pagamento dei canoni di locazione corrisposti.

Alla luce di quanto esposto lo scrivente riterrebbe pertanto il titolo non opponibile alla procedura, rimettendo comunque al Giudice per l'Esecuzione ogni valutazione più approfondita sull'argomento.

Dalla consultazione della cartografia SIPT della Regione Toscana relativa ai vincoli ai sensi del D.lgs 42/2004 (Codice dei Beni culturale e del Paesaggio) ed ai sensi del R.D. 3267/1923 e s.m.i. (Vincolo Idrogeologico), gli immobili oggetto di esecuzione non risultano soggetti a detti vincoli. Il condominio risulta amministrato dall'

con sede in

-----; secondo comunicazione ricevuta da detto studio si evince una posizione debitoria al 31/12/2025 per oneri condominiali pari a €10.022,46 al netto di spese legali e di procedura sostenute dal condominio nel corso dell'anno 2025 come da estratto conto comunicato ed allegato alla presente (vedi all.14). Inoltre l'amministratore dichiara che nessun regolamento di condominio risulta presente in archivio e nessuna delibera relativa ad interventi straordinari risulta approvata alla data del 10/02/2026.

A.7 Disciplina fiscale del trasferimento

L'appartamento ed il garage di pertinenza sono di proprietà di privati, e non è pertanto soggetto all'applicazione dell'IVA in caso di vendita.

A.8 Pendenze giudiziarie

Esistono delle domande giudiziali che hanno prodotto atti giudiziari trascritti descritti nella sezione A.9.

A.9 Cronologia Trascrizioni ed Iscrizioni

- Rep. N.16381 del 20/11/2000 trascritto il 22/11/2000 al n.11224 di particolare, atto di compravendita del Notaio Andrea Colosimo di Livorno da potere di

in favore di che al

momento del rogito dichiarava di essere coniugato in regime di separazione di beni,

per la quota di 1/1 relativamente ai beni oggetto della procedura esecutiva censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti (LI) come segue:

-Appartamento censito al foglio 22, particella 915, subalterno 8, categoria A/2 classe 4, Consistenza 6,5 vani, Sup. catastale 115 mq, rendita catastale € 621,04

-Garage censito al foglio 22, particella 915, subalterno 16, categoria C/6, classe 5, Consistenza 9mq, rendita catastale € 26,49

-Per quanto riguarda gli atti precedenti si segnala che per il solo bene identificato al catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti al Fg.22 par.915 sub.8 appartamento A/2 risulta presente la nota del 07/06/1993 relativa al Certificato di Denunciata Successione trascritta il 07/06/1993 ai nn.5193/3668, tale nota non risulta per l'altro bene oggetto di pignoramento ovvero l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti al Fg.22 par.915 sub.16 garage C/6.

Acquisendo la nota di trascrizione menzionata emerge che gli immobili oggetto di successione risultano essere i seguenti:

- Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalvetti (LI) al Fg.22 par.915 sub.8 (Indicato Via Morandi n.16 e non n.10)
- Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalvetti (LI) al Fg.22 par.915 sub.6 (non sub.16 come indicato nel pignoramento ed in visura)(Indicato Via Morandi n.16 e non n.10)

Al fine di comprendere la provenienza degli immobili oggetto di pignoramento sono state verificate anche le visure storiche catastali (vedi All.3) dalle quali è emersa la stessa provenienza, il subalterno 6, anch'esso indagato, indica che è stato a suo tempo soppresso e trasformato nel subalterno 601 ed è di proprietà di un soggetto estraneo alla procedura.

Dal 20/11/2000 ad oggi I beni sono di proprietà 1/1 in regime di separazione di beni del sig.

il 13/02/1961 per atto del 20/11/2000 Pubblico Ufficiale COLOSIMO Dr. ANDREA sede LIVORNO (LI) Rep. n.16381 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n.11224.1/2000 Reparto PI di Livorno - Pratica n.3376 in atti dal 09/01/2001 (risulta la trascrizione presso la conservatoria dei RR.II. Di Livorno il 22/11/2000).

Dal 12/11/1991 al 20/11/2000 I beni erano di proprietà della Sig.ra Proprietà

1/1 in regime di comunione di beni con

Proprietà 1/1 in regime di comunione di
beni con per atto del 12/11/1991 Pubblico Ufficiale
Notaio F. VALERIO sede LIVORNO (LI) Rep. n.4920-UR Sede di Livorno
Registrazione n. 3971 registrato in data 02/12/1991-COMPRAVENDITA
Voltura N.715.1/1992 - Pratica n.126266 in atti dal 13/08/2001
(non risulta la trascrizione in Conservatoria in quanto il periodo
è stato informatizzato dal 12/05/1992)

Dal 29/12/1990 al 12/11/1991 I beni erano di proprietà della
Sig.ra proprietà 60/90,

proprietà 10/90,
proprietà 10/90 e

proprietà 10/90 per

Denuncia nei passaggi a causa di morte del 29/12/1990-UR
Registrazione Volume 479 n.5 registrato in data 26/07/1990 -
Voltura n. 6513.1/1991 in atti dal 05/05/1993 (per detto aspetto
risulta la trascrizione presso la Conservatoria solo del sub.8 e
non anche per il sub.16).

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del
30/06/1987 al 29/12/1990 I beni erano di proprietà della Sig.ra

proprietà 500/1000 e

proprietà 500/1000 (non risulta la trascrizione in Conservatoria

in quanto il periodo è stato informatizzato a partire dal 12/05/1992).

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- Trascrizione del 30/07/2015 al n. 6897 di registro particolare nascente da verbale pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Livorno in data 21/07/2015 (Rep. n. 4050) a favore di:

gravante sugli immobili oggetto di procedura esecutiva, a carico di

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti (LI) censiti come segue:

-Appartamento censito al foglio 22, particella 915, subalterno 8, categoria A/2 classe 4, Consistenza 6,5 vani, Sup. catastale 115 mq, rendita catastale € 621,04

-Garage censito al foglio 22, particella 915, subalterno 16, categoria C/6 classe 5, Consistenza 9 mq, rendita catastale € 26,49

-Iscrizione N. di repertorio 199/15 n. particolare 1298 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Livorno il 23/06/2015 nascente da ipoteca legale derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Livorno, a favore di

per complessivi Euro 10.000,00 a garanzia di un debito, in linea capitale, di Euro 4.033,14 a

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà
relativamente agli immobili oggetto di procedura:

-Appartamento censito al foglio 22, particella 915, subalterno 8,
categoria A/2 classe 4, Consistenza 6,5 vani, Sup. catastale 115
mq, rendita catastale € 621,04

-Garage censito al foglio 22, particella 915, subalterno 16,
categoria C/6 classe 5, Consistenza 9 mq, rendita catastale €
26,49

-Iscrizione N. di registro particolare 454, Registro generale 2417
iscritta presso l'Agenda del Territorio di Livorno il 17/02/2025
nascente da ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
emesso dal Giudice di Pace di Livorno rep. n.4258/2024, a favore
di

per
complessivi Euro 9.000,00 a garanzia di un debito, in linea
capitale, di Euro 6.574,58 a carico di

per i diritti pari a
1/1 di piena proprietà relativamente agli immobili oggetto di
procedura:

-Appartamento censito al foglio 22, particella 915, subalterno 8,
categoria A/2 classe 4, Consistenza 6,5 vani, Sup. catastale 115
mq, rendita catastale € 621,04

-Garage censito al foglio 22, particella 915, subalterno 16,
categoria C/6 classe 5, Consistenza 9 mq, rendita catastale €
26,49

-Trascrizione n. di registro particolare 12520, Registro generale 17717 di repertorio n.4880/2025 Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Pisa il 07/10/2025, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 09/10/2025 a favore di
a carico

di

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

relativamente agli immobili oggetto di procedura:

-Appartamento censito al foglio 22, particella 915, subalterno 8, categoria A/2 classe 4, Consistenza 6,5 vani, Sup. catastale 115 mq, rendita catastale € 621,04

-Garage censito al foglio 22, particella 915, subalterno 16, categoria C/6 classe 5, Consistenza 9 mq, rendita catastale € 26,49

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1 Descrizione del bene

Il beni oggetto di stima consistono in un appartamento per civile abitazione ubicato, come riportato nella visura catastale, al piano secondo in via R. Morandi n.10 in loc. Vicarello nel Comune di Collesalveti (LI) oltre ad un garage di pertinenza ubicato nel seminterrato condominiale.

L'appartamento fa parte di un più ampio fabbricato condominiale di n. 5 piani fuori terra oltre a un piano seminterrato, dotato di ascensore disposto in posizione arretrata rispetto al termine della via R. Morandi.

Dalla corte condominiale si accede al vano scale condominiale che salendo al piano secondo consente l'accesso all'appartamento. L'appartamento confina con il vano scale, la corte esterna, altri appartamenti di piano.

Dalla porta di accesso si accede ad un ingresso, dal quale si accede sulla sinistra ad una cucina abitabile con piccolo ripostiglio dalla quale attraverso una porta finestra ci si immette in una veranda. Sempre dall'ingresso sulla destra si accede al salotto e da esso ad un balcone tramite una porta finestra. Proseguendo lungo l'ingresso si accede ad un'altra porzione dello stesso che consente l'ingresso a tre camere adiacenti di cui una camera doppia con bagno, una camera singola ed un'altra camera doppia; completa la dotazione un bagno adiacente a quest'ultimo vano. Il bagno con accesso dalla camera doppia, finestrato è dotato di wc, lavandino e doccia, mentre il bagno con accesso dal corridoio, finestrato, è dotato di wc, lavabo, bidet e vasca. Si segnala che il bagno con ingresso dalla camera doppia, nella planimetria catastale è previsto con accesso dal corridoio e non dalla camera.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponamenti in laterizio intonacati ed imbiancati. I solai orizzontali, risultano realizzati in latero cemento e la copertura è a padiglione con manto in tegole di laterizio. Il pavimento è realizzato con mattonelle in monocottura. I bagni sono dotati di rivestimento in ceramica. Risultano in essi presenti internamente i seguenti accessori:

- per quanto riguarda il bagno con accesso dalla camera:
lavabo, wc, doccia.
- per quanto riguarda il bagno con accesso dall'ingresso:
lavabo, wc, bidet, vasca.

I serramenti esterni, realizzati all'epoca di costruzione databile alla fine degli anni settanta, sono in legno con vetro singolo ed avvolgibili. Le porte interne sono in legno tamburato. L'appartamento, è dotato dei necessari impianti sotto traccia funzionanti: idrico di adduzione e scarico, elettrico. L'impianto termico è preente con caldaia a gas metano e radiatori. L'appartamento nel suo complesso si trova in normale-buono stato di manutenzione e conservazione.

Il garage, si trova ubicato nel seminterrato condominiale cui si accede tramite la corte condominiale perimetrale. Ad esso si accede tramite portone in lamiera basculante, l'accesso è impedito in quanto ostruito da mobilio smontato e suppellettili. La struttura delle pareti è di muratura in laterizio intonacata, è presente una finestra sul fondo del vano. Per gli ingombri presenti all'interno del vano non si riesce a distinguere se il pavimento è piastrellato con mattonelle in monocottura o klinker, il soffitto risulta realizzato con solaio in latero-cemento intonacato. E' presente l'impianto elettrico di illuminazione.

B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato condominiale di cui l'appartamento fa parte è ubicato al termine della via R. Morandi in area di sedime

arretrata rispetto alla predetta via, in zona periferica rispetto alla frazione di Vicarello. Il fabbricato risulta circondato da una corte carrabile condominiale. L'epoca di costruzione è databile alla fine degli anni settanta del secolo scorso, coerentemente, per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, risulta realizzato con scheletro indipendente in cemento armato, solai in latero-cemento e con tamponamenti in laterizio. In particolare il fabbricato condominiale in questione è di n. 5 piani fuori terra con seminterrato, con tetto a padiglione e tegole in laterizio, facciata realizzata con mattoncini faccia-vista. Tramite scala condominiale dotata di ascensore si accede ai vari piani. Lo stato generale esterno ed interno del fabbricato condominiale risulta in buono stato di conservazione.

Il locale garage risulta ubicato, come già detto, nel seminterrato condominiale, cui si accede da corte condominiale carrabile perimetrale.

B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione

La zona di ubicazione degli immobili risulta nel Comune di Collesalveti frazione di Vicarello, al termine della via R. Morandi in zona periferica, con riferimento alla frazione di Vicarello. Fa parte dell'area urbana caratterizzata da edifici con prevalente funzione di edilizia residenziale non distante dalla zona ove sono ubicati esercizi di vicinato ed al centro della frazione. Attualmente il ciclo del mercato immobiliare risulta in leggera flessione positiva dovuta all'abbassamento del tasso di interesse.

C) STIMA DEL BENEC.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

L'appartamento con le sue pertinenze, per sua conformazione e distribuzione interna risulta non facilmente 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 nel Comune di Castagneto Carducci (LI) ubicati nelle zone limitrofe al bene, utili ad ottenere il valore medio di mercato unitario:

Immobile	Sup. Lorda mq	Valore €/mq	Offerta	Riduzione	Valore di stima
Appartamento per civile abitazione Loc. Vicarello Collesalvetti (LI) Rif. 2024Li112 Megaron Immobiliare srl (PI)	85	1732	155.000	5%	147.250
Appartamento per civile abitazione Vicarello Collesalvetti (LI) Rif. EK-115512221	84	1753	155.000	5%	147.250

Inserzionista privato					
Appartamento per civile abitazione Vicarello Rif. Sch.n.22 Ag. Imm.re Rocchi Collesalvetti (LI)	85,5	1644	148.000	5%	140.600

Valori di mercato rilevati	Valore unitario €/mq
Appartamento per civile abitazione Loc. Vicarello Collesalvetti (LI) Rif. 2024Li112 Megaron Immobiliare srl (PI)	1732
Appartamento per civile abitazione Vicarello Collesalvetti (LI) Rif. EK-115512221 Inserzionista privato	1753
Appartamento per civile abitazione Vicarello Rif. Sch.n.22 Ag. Imm.re Rocchi Collesalvetti (LI)	1644
Valore medio di mercato unitario	1710

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	Vicarello 1	Vicarello 2	Vicarello 3	Via R. Morandi n.10	Via
Distanza dal soggetto di stima	100	100	100	-----	m
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	-----
Prezzo rilevato	155.000	155.000	148.000	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	-----
Data (mesi dal rilevamento)	1	1	1	-----	mesi

Sconto sul prezzo rilevato	5%	5%	5%	-----	%
Prezzo adottato	147.250,00	147.250,00	140.600,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata	85,00	84,00	85,50	114,25	mq.
Posto auto	0	1	1	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	1	1	2	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)	5	4	3	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
garage	0,50
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	85,00	Prezzo marginale	€ 1.732,35
Comparabile 2	Sup. comm.le	84,00	Prezzo marginale	€ 1.752,98

Comparabile 3	Sup. comm.le	85,50	Prezzo marginale	€ 1.644,44
Soggetto di stima	Sup. comm.le	114,25		
			Prezzo marginale assunto	€ 1.644,44

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	147.250,00	147.250,00	140.600,00
data	-24,54	-24,54	-23,43
Superficie principale/raggiugliata	48.100,00	49.744,44	47.277,78
Prezzo corretto (€)	174.464,62	176.109,07	181.927,01

Prezzo corretto medio (€)	177.500,00
---------------------------	------------

Errore medio % sui prezzi corretti (Divergenza % assoluta)	4,28%
---------------------------------------------------------------	-------

Considerata la superficie commerciale lorda dell'immobile comprensiva di pareti perimetrali e tramezzature interne pari a mq 114,25 così distinta:

Vani	mq.	Coeff. Raggiuglio superfici

Ingresso 1	7,57	1
Soggiorno	19,48	1
Terrazza	6,82	0,30
Cucina	13,19	1
Veranda	4,81	0,50
Ingresso 2	5,78	1
Camera 1	15,57	1
Camera 2	10,55	1
Camera 3	13,50	1
Bagno 1	2,01	1
Bagno 2	4,60	1
Sup. Murature	13,05	1
Garage	9	0,5
TOT.	114,25	

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 114,25 mq x €/mq 1710,00=€ 195.367,00 (arrotond. per difetto)

Valore di mercato ottenuto tramite metodo MCA (prezzo corretto medio) al lordo delle spese/debiti condominiali: € 177.500,00

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

$(195.367,00 + 177.500,00) / 2 = € 186.433,00$ (valore arrotondato per difetto)

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 posseduta complessivamente dall'esecutato.

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. 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-65-2023	€ 99.050,00	12/02/2024	€ 88.980,00	2	€75.000,00	89,83%	75,72%	67,38%
	€110.626,46		€100.000,00					
LI-EI-230-2021		01/08/2022			€ 90.000,00	90,39%	81,35%	90,39%
	€ 140.106,71							
LI-EI-188-2022		31/12/2024	€ 120.747,05	0	€ 144.553,13	86,18%	103,17%	103,17%
						Media:	86,75%	86,98%

Come si evince la ricerca è stata estesa ad immobili con destinazione d'uso per civile abitazione nella zona di Collesalvetti, 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 86,98%, 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:

$$€186.433,00 \times 0,8698 = €162.159,00 \text{ (valore arrotondato per difetto)}$$

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

€162.159,00- (€10.022,46+€2.500,00)=€149.637 (valore arrot. per eccesso)

C.5 Valutazione del più probabile valore di mercato del canone di locazione.

Come richiesto dal G.E. si procede alla valutazione del più probabile canone di locazione degli immobili oggetto di esecuzione.

La superficie commerciale lorda dell'appartamento risulta essere:

Vani	mq	Coeff. Raggiungo Superfici
Ingresso1	7,57	1
Soggiorno	19,48	1
Terrazza	6,82	0,30
Cucina	13,19	1
Veranda	4,81	0,50
Ingresso 2	5,78	1
Camera 1	15,57	1
Camera 2	10,55	1
Camera 3	13,50	1
Bagno 1	2,01	1
Bagno 2	4,60	1
Sup. Murature	13,05	1
TOT.	109,75	

Mentre la superficie lorda del garage risulta essere pari a ca 9 mq.

Le quotazioni del canone di locazione al mq lordo di superficie commerciale proposte dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la frazione di Vicarello/Mortaiolo del Comune di Collesalveti (LI) sono:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di locazione min. (€/mq x mese)	Valore di locazione max. (€/mq x mese)
Abitazioni civili	Normale	4,8	6,1
Box	Normale	3,4	4,2

Applicando il valore medio della quotazione del canone unitario si ha:

Appartamento: $109,75 \text{ mq} \times (4,8+6,1) / 2 \text{ €/mq} = 598,14 \text{ €/mese}$

Box: $9 \times (3,4+4,2) / 2 \text{ €/mq} = \underline{34,2 \text{ €/mese}}$

Totale: $632,34 \text{ €/mese}$

Alla luce delle analisi svolte, si stima che il più probabile canone di locazione di mercato sia pari ad € 632,34 mensili.

Il canone mensile indicato nel contratto di locazione come invariato per tutta la durata del contratto risulta invece essere

pari ad € 500,00 mensili, valore minore al più probabile valore di mercato stimato.

Livorno li 28/02/2026

L'Esperto

(Dott. Ing. Alessandro Bartalini Bigi)

Allegati:

1. Copia giuramento - quesito;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Visure storiche catastali;

4. Planimetria catastale Appartamento e garage;

5. Visure conservatoria RR.II - Dichiarazione Agenzia delle entrate;

6. Documentazione fotografica;

7. Planimetrie rilievo appartamento e garage;

8. Ricevute avvenuta consegna copia della relazione peritale;

9. Prospetto abusi edilizi riscontrati;

10. Abitabilità

11. Planimetria relativa a rilascio concessione veranda



12. Estratto atto di matrimonio



13. Certificati storici di residenza occupanti/residenti

immobile oggetto di procedura



13. Copia contratto di locazione



14. Estratto conto oneri condominiali insoluti



15. Copia atto di compravendita 20/11/2000



16. Copia atto di compravendita 12/11/1991

17. Copia Certificato residenza

18. Dichiarazione Amm.ne condominiale che non è presente un regolamento condominiale;



19. Prospetto abusi edilizi riscontrati;

