

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI/DELEGATO

DOTT.SSA ELISA PINNA

_____ ◇ _____
esecuzione immobiliare n° **171/2025** R.G.

- Promossa da: _____
cod. fisc. _____ (Avv.ti xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)
- contro: _____
cod. fiscale _____ (Avv.to xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)
esperto stimatore: **ING. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

- Data Decreto di nomina: 06/02/2026
- Data trasmissione giuramento: 12/02/2026
- Data udienza ex 569 cpc: 25/06/2026
- Custode: Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Pisa

◇

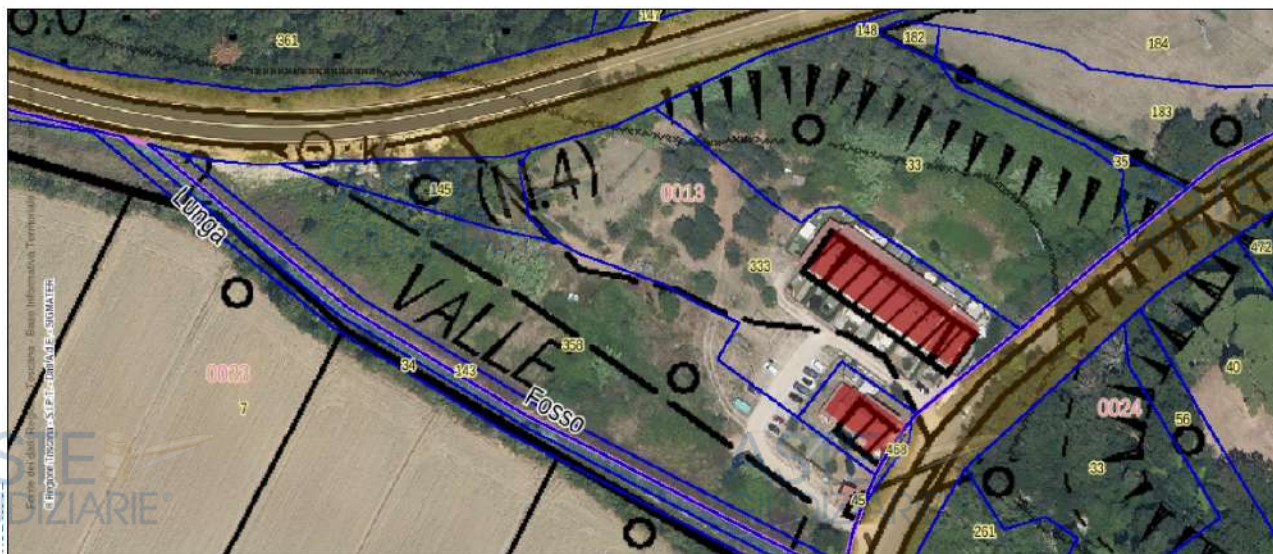
LOTTO TRE di SEI

*Piena proprietà di posto Auto scoperto ubicato a Livorno in Via delle Sorgenti 417
censito al N.C.E.U. Foglio 13 mappale 358 sub. 606.*

_____ ◇ _____

LOTTO 03**A) ANALISI PRELIMINARE****A.1. Inquadramento immobile oggetto di analisi – (quesito01-quesito04)**

Ubicazione:	Comune di Livorno, Via Delle Sorgenti 417 – Piano terra
Destinazione d'uso:	Posto auto
Tipologia:	Posto auto scoperto.
Titolarità:	Piena proprietà
Contitolari del diritto	NO
Diritti reali	NO
Titolo di provenienza:	Atto di assegnazione a socio per scioglimento di società
Descrizione:	L'unità immobiliare ha destinazione d'uso posto auto scoperto ed è costituito da uno spazio delimitato di dimensioni standard sistemato a prato collegato dalla viabilità condominiale all'accesso carrabile da Via delle Sorgenti. Il posto auto è ubicato nell'area esterna compresa nel complesso edilizio ubicato in via delle Sorgenti 417-421 – “Case del Cisternino”. La zona di ubicazione dell'immobile è esterna al perimetro urbano, in area rurale comunque ubicata a pochi chilometri (circa 3 km) dal centro abitato dotato di tutti i servizi essenziali di cui l'area immediatamente limitrofa risulta sprovvista. La zona è situata in area rurale e non risulta particolarmente soggetta a richiesta di posti auto.

A.1.1. Sovrapposizione catasto – ortofoto

SCALA 1/1250

A.2. Identificazione catastale e verifica di coerenza (quesito 03)

Identificazione catastale <i>Vedi allegato 04</i>	Comune di LIVORNO (LI) N.C.E.U. Foglio 13 , Particella 358 , Sub. 606 , Categoria C/6 classe 2 Consistenza 13 mq, Sup. catastale 13 mq totale, R.C. € 15,44 Via Delle Sorgenti 417 – piano T
--	---

Gli identificativi catastali di cui sopra sono derivati da:

Foglio 13 , Particella 358 Sub. 606	
Variazione del 09/11/2015	Inserimento in visura dei dati di superficie
Variazione del 13/05/2014	Variazione nel classamento Pratica LI 0030844 del 13/05/2014 in atti dal 13/05/2014 Variazione di classamento (n.5038.1/2014).
Variazione del 10/12/2013	Variazione del 10/12/2013 Pratica n. LI 0161967 in atti dal 10/12/2013 – AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.90886.1/2013)
Immobile precedente: nasce dalla soppressione/variazione delle seguenti u.i. Foglio 13 part. 32 sub 1 - Foglio 13 Particella 333 , Sub.601,sub.602,sub.603,Sub.604.	
Foglio 13 Particella 333 sub. 601 – soppresso il 10/12/2013	Variazione del 10/12/2013 Pratica n. LI 0161967 in atti dal 10/12/2013 – AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE. (n.90886.1/2013)
Variazione del 21/04/2009	Pratica n. LI 0055557 in atti dal 21/04/2009 DERURALIZZAZIONE (n.678.1/2009)

Foglio 13 Particella 333 sub. 602 – soppresso il 10/12/2013	Variazione del 10/12/2013 Pratica n. LI 0161967 in atti dal 10/12/2013 – AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE. (n.90886.1/2013)
Variazione del 18/03/2010	Variazione nel classamento Pratica n. LI0037443 in atti dal 18/03/2010 Variazione di classamento (n.4323.1/2010)
Variazione del 21/04/2009	Pratica n. LI 0055557 in atti dal 21/04/2009 DERURALIZZAZIONE (n.678.1/2009)
Foglio 13 Particella 333 sub. 603 – soppresso il 10/12/2013	Variazione del 10/12/2013 Pratica n. LI 0161967 in atti dal 10/12/2013 – AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE. (n.90886.1/2013)
Variazione del 18/03/2010	Variazione nel classamento Pratica n. LI0037443 in atti dal 18/03/2010 Variazione di classamento (n.4323.1/2010)
Variazione del 21/04/2009	Pratica n. LI 0055557 in atti dal 21/04/2009 DERURALIZZAZIONE (n.678.1/2009)
Foglio 13 Particella 333 sub. 604 – soppresso il 10/12/2013	Variazione del 10/12/2013 Pratica n. LI 0161967 in atti dal 10/12/2013 – AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE. (n.90886.1/2013)
Variazione del 21/04/2009	Pratica n. LI 0055557 in atti dal 21/04/2009 DERURALIZZAZIONE (n.678.1/2009)
Foglio 13 Particella 32 sub. 1 – soppresso il 10/12/2013	Variazione del 10/12/2013 Pratica n. LI 0161967 in atti dal 10/12/2013 – AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE. (n.90886.1/2013)
Variazione del 01/01/1992	Variazione del quadro tariffario
	Impianto meccanografico 30/06/1997
La soppressione degli immobili ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 13 – pat.32 sub. 1 – sub 601 – sub 602 Foglio 13 – part. 33 da sub. 601 a sub. 642 Foglio 13 – part. 358 da sub. 601 a sub. 611	

I fabbricati insistono sugli **enti urbani distinti al NCT** con le seguenti particelle:

Foglio 13, Particella 333,	
Variazione del 29/11/2013 Soppressione particella 30	Tipo mappale del 29/11/2013 Pratica n. LI 0158229 in atti dal 29/11/2013 presentato il 29/11/2013 (n. 158229.1/2013)
Variazione del 15/04/2009 Soppressione particella 31	Tipo mappale del 15/04/2009 Pratica n. LI 0052641 in atti dal 15/04/2009 (n. 52641.1/2009)
	Fabbricato Rurale Im pianto meccanografico del 12/10/1976
Foglio 13, Particella 358,	
Variazione del 29/11/2013 Soppressione particella 30	Tipo mappale del 29/11/2013 Pratica n. LI 0158229 in atti dal 29/11/2013 presentato il 29/11/2013 (n. 158229.1/2013)

Foglio 13, Particella 358, Sub.606	
Verifica soggettiva - intestazione del bene	Conforme
Verifica oggettiva - Planimetria catastale	Conforme.
Elaborato planimetrico	Presente
Estratto di mappa	Presente

A.2.1. Identificazione del bene e confini

I **confini** della u.i. ad uso posto auto scoperto sono così individuati: Viabilità condominiale Foglio 13 part. 358 sub 609, posto auto scoperto Fg.13 part. 358 sub 607, posto auto scoperto Fg.13 part. 333 sub 625, particella censita al NCT Fg. 13 mappale 611.

A.3. Identificazione progettuale e verifica di rispondenza edilizia

(quesito 06)

In data **05/03/2026** con protocollo 031335 sottoscritto richiedeva l'accesso agli atti presso gli uffici dell'edilizia privata/archivio del Comune di Livorno in seguito alla individuazione delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto della procedura per la richiesta di visura e consultazione. La documentazione richiesta veniva visionata presso gli uffici dell'archivio comunale in data **25/03/2026**

Dalla consultazione della documentazione significativa presente negli archivi comunali si è rilevato che il posto auto in oggetto fa parte della rappresentazione delle sistemazioni esterne delle seguenti pratiche edilizie:

Titoli edilizi e provvedimenti autorizzativi	1) Pratica edilizia n. 48498/2003 (Richiesta di Autorizzazione edilizia) 2) DIA prot.106792 del 01/12/2009 (ripropone la 48498/2003). 3) Dichiarazione di fine lavori prot.
--	--

	119040 del 16.12.2014 Delle sistemazioni esterne condominiali e private e completa dei dei sub 605 e 610 in data 12/12/2014.	
Agibilità	Non presente	
Conformità	-	
Opere abusive	NO	
Sanabilità	--	
Costi per sanatoria e/o rimessa in pristino	---	
Strumenti urbanistici	POC adottato con D.C.C. n 160 del 14/07/2023 pubblicato Burt. 42 del 15/10/2025 efficace dal 15/11/2025 Piano strutturale – Approvato con DCC n.173 del 12/12/2024 pubblicato Burt n. 19 del 07/05/2025 efficace dal 07/06/2025	
Inquadramento urbanistico attuale	Zona urbanistica: Area ricadente all'interno del Territorio Rurale E.3 - Aree agricole di pianura e delle prime pendici collinari a media/elevata dotazione ecologica UTOE 7 – Aree periurbane e pedecollinari. E2 - Edifici o manufatti di valore storico testimoniale Vincoli Art 142, c.1, lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni approvato	

A.4. Gravami sulla proprietà (quesito 9-10)

Non è stata riscontrata la presenza di gravami sulla proprietà oggetto di pignoramento.

A.5. Stato di possesso (quesito 7)

Libero - Non occupato

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale (quesito 11)

Non Presenti carature millesimali specifiche per i posti auto

A.7. Disciplina fiscale di trasferimento

A.7.1. Vendita soggetta a IVA o imposta di registro

La presente vendita non è soggetta ad IVA e non rientra nella possibilità di dell'esercizio di opzione IVA ma è soggetta a imposta di registro.

A.7.2. Agevolazioni fiscali

Il bene trattandosi di posto auto scoperto seguirà la disciplina fiscale applicabile all'eventuale rapporto di pertinenzialità con una unità immobiliare collegata.

A.7.3. Diritto di prelazione

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ai sensi dell' art. 9 d.lgs. n° 122/2005

A.8. Pendenze giudiziarie (quesito 08)

Non risultano pendenze giudiziarie sul bene oggetto di esecuzione forzata.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Il sottoscritto ha effettuato le **ispezioni telematiche** inerenti la documentazione presente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di **Livorno** di seguito sintetizzate.

La documentazione riportata in allegato è integrativa di quanto già dichiarato nella certificazione notarile riportante le ricerche ventennali effettuate dal Notaio dott. Mario Sculco di Soverato.

A.9.1. Trascrizioni a favore e contro (quesito 05)

Part. 138 del 05/01/1996 – Livorno	
Atto di assegnazione socio per scioglimento di società del 21/12/1995	
Notaio dott. Salvatore D'Avino Milano Livorno	Registrato il 21/12/1995 rep n. 141528
a favore	XXXXXXXXXXXXXXXXXX) Diritto di proprietà per la quota di 3/100 Regime: Separazione dei beni XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Diritto di proprietà per la quota di 97/100

Regime: Separazione dei beni	
Contro	██ IN LIQUIDAZIONE con sede a Milano (C.F. ██████████) Diritto di proprietà
Oggetto	Unità immobiliari ubicate in Livorno e censite: NCT Foglio 12 part: 57-84-83 NTC Foglio 13 part. 30-145-33-35-148-6-164-216. NTC Foglio 23 part. 2 -78 NTC Foglio 12 part. 40-74-15 NTC Foglio 13 part. 31 NTC Foglio 12 part. 9 NCEU Foglio 13 part. 32 sub. 1 (Via Delle Sorgenti 26). – A/4

Part. 13250 del 30/12/2008 - Livorno	
Atto di Compravendita del 22/12/2008	
Notaio Salvatore D'Avino di Milano	Registrato il 22/12/2008 rep n. 202124/18628
a favore	██ "CON UNICO SOCIO" con sede a Milano (C.F. ██████████) Diritto di proprietà
Contro	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Diritto di proprietà per la quota di 3/100 Regime: Separazione dei beni XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) Diritto di proprietà per la quota di 97/100 Regime: Separazione dei beni
Oggetto	Unità immobiliari ubicate in LIVORNO e censite: NCT Foglio 13 part: 30-145-33-35-148-31 NCEU Foglio 13 part. 32 sub. 1 (Via delle Sorgenti 36) – A/4

Part. 11878 del 08/11/2010 - Livorno	
Atto di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale 12/10/2010	
Notaio Ciani Paola di Saronno (VA)	Registrato il 12/10/2010 rep n.23430/17103
a favore	████████████████████ con sede a Milano (C.F. ██████████) Diritto di proprietà
Contro	████████████████████ "CON UNICO SOCIO" con sede a Milano (C.F. ██████████)

	Diritto di proprietà
Oggetto	Unità immobiliari ubicate in LIVORNO e censite: NCT Foglio 13 part. 30-145-33-35-148 NCEU Foglio 13 part. 333 sub. 602 (Via delle Sorgenti 419) - A/3 NCEU Foglio 13 part. 333 sub. 603 (Via delle Sorgenti 419) - A/3 NCEU Foglio 13 part. 333 sub. 604 (Via delle Sorgenti 419) - A/3 NCEU Foglio 13 part. 333 (ENTE URBANO) NCEU Foglio 13 part. 32 sub. 1 (Via Delle Sorgenti 36). – A/4

Part. 14100 del 13/11/2025	
Atto giudiziario – verbale di Pignoramento immobili del 16/10/2025	
Uff. Giudiziario Tribunale di Livorno (UNEP)	registrato a Livorno rep. 3462
a favore	██████████ con sede a Milani (MI) (C.F. ██████████) <i>Per Diritto di proprietà</i>
Contro	██████████ con sede a Milano (C.F. ██████████) <i>Diritto di proprietà</i>
Oggetto	Unità immobiliari ubicate in LIVORNO e censite: NCEU Foglio 13 part. 333 sub. 613 - A/2 NCEU Foglio 13 part. 333 sub. 623 –C/6 NCEU Foglio 13 part. 333 sub. 624 –C/6 NCEU Foglio 13 part. 333 sub. 634 –C/6 NCEU Foglio 13 part. 333 sub. 635 –C/6 NCEU Foglio 13 part. 358 sub. 606 –C/6 NCEU Foglio 13 part. 358 sub. 607 –C/6 NCEU Foglio 13 part. 358 sub. 608 –C/6 NCEU Foglio 13 part. 333 part. 641 – F/1 (area urbana) NCEU Foglio 13 part. 358 part. 611 – F/1 (area urbana) NCT Foglio 13 part. 145 NCT Foglio 13 part. 33 NCT Foglio 13 part. 35 NCT Foglio 13 part. 148 NCEU Foglio 13 part. 333 sub. 639 NCEU Foglio 13 part. 358 sub. 601 NCEU Foglio 13 part. 32 sub. 601 – A/2 <i>Atto di precetto di €. 1.142.310,43 oltre imposta di registro e interessi di mora dal 10/09/2025</i>

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

A.9.2. Iscrizioni

Il sottoscritto ha effettuato le ispezioni telematiche inerenti la documentazione presente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di **Livorno** di seguito sintetizzate.

Part 5782 del 30/12/2008	
Ipoteca Volontaria – ipoteca volontaria del 22/12/2008 a garanzia di apertura credito	
Notaio: D'Avino Salvatore di Milano	Rep. 202125/18629
a favore	██████████ con sede a Milano (C.F. ██████████ Per diritto di proprietà
Contro	██████████ “CON UNICO SOCIO” con sede a Milano (C.F. ██████████ Diritto di proprietà
Oggetto	<i>Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di apertura credito durata 3 anni.- Tasso interesse annuo 5.992% capitale €. 2.200.000,00 – interessi 1.056.000,00 – spese 704.000,00 Gravante su unità immobiliari: Unità immobiliari ubicate in LIVORNO e censite: NCT Foglio 13 part: 30-145-33-35-148-31 NCEU Foglio 13 part. 32 sub. 1 (Via delle Sorgenti 36) – A/4</i>
Annotazioni	<i>Part. 1895 29/12/2014 Restrizione Beni Part. 1895 29/12/2014 Restrizione Beni Part. 0036 09/01/2015 Restrizione Beni Part. 1049 19/06/2015 Restrizione Beni Part. 1336 26/05/2016 Restrizione Beni Part. 3003 22/12/2016 Restrizione Beni Part. 1787 10/07/2017 Restrizione Beni Part. 0719 22/03/2018 Restrizione Beni Part. 0532 05/03/2021 Restrizione Beni Part. 2707 19/11/2021 Restrizione Beni Part. 2812 06/12/2021 Restrizione Beni</i>

Part.3282 del 15/11/2018	
Ipoteca giudiziale – derivante da sentenza di condanna del 06/11/2018 (Trib. Milano)	
Tribunale di Milano	Rep. 11140
a favore	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) Per la quota di piena proprietà

Contro	██████████ con sede a Milano (C.F. ██████████) Diritto di proprietà
Oggetto	<i>Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna capitale € 154.740,39 interessi 11.094,61 spese 4165,00 Totale 170.000,00</i> <i>Gravante su unità immobiliari Unità immobiliare ubicata nrl Comune di Livorno e censite</i> Unità immobiliari ubicate in LIVORNO e censite: NCEU Foglio 13 part. 333 sub. 613 - A/2 NCEU Foglio 13 part. 333 sub. 623 - C/6 NCEU Foglio 13 part. 333 sub. 624 - C/6 NCEU Foglio 13 part. 333 sub. 634 - C/6 NCEU Foglio 13 part. 333 sub. 635 - C/6 NCEU Foglio 13 part. 358 sub. 606 - C/6 NCEU Foglio 13 part. 358 sub. 607 - C/6 NCEU Foglio 13 part. 358 sub. 608 - C/6 NCEU Foglio 13 part. 333 part. 641 - F/1 (area urbana) NCEU Foglio 13 part. 358 part. 611 - F/1 (area urbana) NCT Foglio 13 part. 145 NCT Foglio 13 part. 33 NCT Foglio 13 part. 35 NCT Foglio 13 part. 148 NCEU Foglio 13 part. 32 sub. 601 - A/2 ----- NCEU Foglio 13 part. 358 sub. 603 - C/6 NCEU Foglio 13 part. 358 sub. 604 - C/6 NCEU Foglio 13 part. 358 sub. 605 - C/6 NCEU Foglio 13 part. 333 sub. 611 - A/2 NCEU Foglio 13 part. 333 sub. 612 - A/2 NCEU Foglio 13 part. 333 sub. 620 - C/6 NCEU Foglio 13 part. 333 sub. 622 - C/6 NCEU Foglio 13 part. 333 sub. 625 - C/6 NCEU Foglio 13 part. 333 sub. 626 - C/6
Annotazioni	Part. 0458 09/03/2021 Restrizione Beni Part. 2706 19/11/2021 Restrizione Beni

Part.2939 del 16/09/2022	
Ipoteca conc amministrativa/riscossione – nascente da ruolo del 15/09/2022	
██████████ di Roma	Rep. 18742/6822
a favore	██████████ con sede a Roma (C.F. ██████████) Viale dell'Innovazione 1/B Milano Diritto proprietà
Contro	██████████ con sede a Milano (C.F. ██████████) Diritto di proprietà

Oggetto	<i>Ipoteca Conc Amministrativa/Riscossione - derivante da Ruolo capitale € 78.0006,92 , totale 156.013,84</i> <i>Gravante su unità immobiliari in Livorno e censite:</i> NCEU Foglio 13 part. 333 sub. 613 - A/2 NCEU Foglio 13 part. 333 sub. 623 -C/6 NCEU Foglio 13 part. 333 sub. 624 -C/6 NCEU Foglio 13 part. 333 sub. 634 -C/6 NCEU Foglio 13 part. 333 sub. 635 -C/6 NCEU Foglio 13 part. 358 sub. 606 -C/6 NCEU Foglio 13 part. 358 sub. 607 -C/6 NCEU Foglio 13 part. 358 sub. 608 -C/6 NCT Foglio 13 part. 145 NCT Foglio 13 part. 33 NCT Foglio 13 part. 35 NCEU Foglio 13 part. 333 sub. 639 NCEU Foglio 13 part. 358 sub. 601 NCEU Foglio 13 part. 32 sub. 601 - A/2
----------------	---

A.9.3. Formalità da cancellare in seguito a Decreto di Trasferimento

In seguito al decreto di trasferimento saranno cancellate, relativamente al bene oggetto della procedura, le seguenti formalità già precedentemente elencate.

Part 5782 del 30/12/2008- iscrizione	
Ipoteca Volontaria – ipoteca volontaria del 22/12/2008 a garanzia di apertura credito	
a favore	 con sede a Milano (C.F.)

Part.3282 del 15/11/2018 iscrizione	
Ipoteca giudiziale – derivante da sentenza di condanna del 06/11/2018 (Trib. Milano)	
a favore	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Part.2939 del 16/09/2022 - iscrizione	
Ipoteca conc amministrativa/riscossione – nascente da ruolo del 15/09/2022	
a favore	con sede a Roma

(C.F. [REDACTED])
Viale dell'Innovazione 1/B Milano

Part. 14100 del 13/11/2025- TRASCRIZIONE

Atto giudiziario – verbale di Pignoramento immobili del 16/10/2025

a favore

[REDACTED] con sede a Milano (MI)
(C.F. [REDACTED])

B) DESCRIZIONE GENERALE *(quesito 02)***B.1. Descrizione del bene**

In data **25/03/2026**, il sottoscritto effettuava l'accesso di rito presso l'immobile oggetto di pignoramento congiuntamente al Custode nominato dell' I.V.G; l'unità immobiliare risultava **libera** come specificato nel verbale di primo accesso all'immobile redatto dal custode (All. **02**).

Nella stessa data il sottoscritto effettuava i rilevamenti metrici e fotografici dell'unità immobiliare adibita a posto auto scoperto.

L'unità immobiliare ha destinazione d'uso **posto auto scoperto** ed è costituito da un spazio delimitato di dimensioni standard sistemato a prato collegato dalla viabilità condominiale all'accesso carrabile da Via delle Sorgenti.

Si riporta di seguito la planimetria che individua il posto auto ed il rilievo fotografico dello stesso.



Foglio 13 Part. 32

piano terra



Accesso da via delle Sorgenti



Accesso da Via delle Sorgenti



POSTI AUTO



Posto auto sub. 606

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il posto auto è ubicato nell'area esterna compresa nel complesso edilizio ubicato in via delle Sorgenti 417-421 – “Case del Cisternino”.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

La zona di ubicazione dell'immobile è esterna al perimetro urbano, in area rurale comunque ubicata a pochi chilometri (circa 3 km) dal centro abitato dotato di tutti i servizi

essenziali di cui l'area immediatamente limitrofa risulta sprovvista.

La zona è situata in area rurale e non risulta particolarmente soggetta a richiesta di posti auto.

C) STIMA DEL BENE *(quesito 12)*

C.1. Scelta delle modalità di vendita dei lotti

Per la procedura esecutiva in esame, vista la composizione del bene che consta di un posto auto scoperto, si ritiene di procedere alla costituzione di un lotto di vendita separato.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Come richiesto dal quesito, procediamo in primo luogo alla determinazione del "valore di mercato del bene", e successivamente del "valore o prezzo a base d'asta".

In primo luogo, in ragione di un principio fondamentale dell'estimo, si deve individuare lo "scopo della stima", che nel caso in esame è duplice come specificato precedentemente.

"L'estimo è una disciplina, che generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore per un determinato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica ... per poter compiere, quindi, una determinata valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta ..." quindi *" il valore non è ... un carattere intrinseco del bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base a diversi scopi per cui viene valutato"*.

Risulta quindi evidente che esiste una differenza tra il valore di mercato di un bene e il prezzo a base d'asta dello stesso in una vendita giudiziaria in quanto sono valori che si riferiscono a diverse condizioni effettive di conoscenza del bene, di tempistica operativa e di rapporto tra i soggetti coinvolti.

Il valore di mercato scaturisce dall'equilibrio tra domanda ed offerta e nella sostanza è la valutazione della quantità di moneta che si potrebbe ricavare da una libera contrattazione

di compravendita con un ipotetico acquirente che si trova nelle condizioni di visionare e conoscere il bene, prendendone coscienza per compararlo e confrontarlo con le proprie esigenze, trattando il prezzo definitivo, le modalità di pagamento e la presa di possesso dello stesso.

Il prezzo a base dell'asta giudiziaria differentemente, non rappresenta un dato definitivo e risulta suscettibile di variazioni anche ampie, funzione della competizione tra i partecipanti che non sono quindi, a conoscenza del prezzo definitivo. Inoltre la procedura giudiziaria implica il pagamento del prezzo di aggiudicazione in breve tempo, il possesso del bene invece avrà luogo solo al termine dell'espletamento delle formalità di rito e quindi dopo un lasso di tempo più o meno dilatato rispetto al momento del pagamento. Altri fattori inoltre incidono, quali le diverse modalità di finanziamento intraprese dall'acquirente.

Gli standard internazionali e nazionali di valutazione definiscono anch'essi definizioni differenti tra di valore di mercato e di valore diverso da quello di mercato. Per valore di mercato si intende:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Scopo della stima è quindi la valutazione del più *probabile valore di mercato* dell'immobile libero. I procedimenti di stima indicati dagli IVS sono tre che si applicano in funzione della tipologia immobiliare oggetto di valutazione in funzione dei dati reperibili sul mercato:

- Il **metodo del confronto** di mercato: *si basa sul principio che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, ovvero la differenza di prezzo tra immobili simili è funzione delle diverse caratteristiche le quali influenzano e fissano una variazione del prezzo: detto metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto ed i prezzi risultano funzione delle caratteristiche qualitative e quantitative degli stessi.*

- **Il metodo finanziario:** si basa sul principio di redditività di un bene e viene quindi utilizzato specificatamente per la valutazione di immobili che vengono acquistati e venduti per la loro capacità di produrre reddito. Tale metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto quali redditi, saggi di capitalizzazione ecc...
- **Il metodo dei costi:** Si basa sul principio di valutazione del costo di costruzione di un immobile e viene applicato in particolare per quegli immobili di carattere speciale con caratteristiche di unicità che non trovano frequente scambio sul mercato.

Il metodo quindi si basa sulla stima del valore di mercato del terreno di costruzione al quale si aggiunge il costo di costruzione di un immobile con caratteristiche simili a quello oggetto di stime eventualmente ragguagliato con un coefficiente di vetustà.

Per la valutazione del bene in oggetto presa in considerazione la tipologia dello stesso, la sua ubicazione e consistenza, la disponibilità di dati di mercato reperibili e l'affidabilità degli stessi si è ritenuto procedere alla stima utilizzando il **metodo del confronto di mercato**.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Il procedimento utilizzato per la stima dell'immobile in oggetto è l'MCA (*Market Comparison Approach*) applicabile a tutte le tipologie immobiliari in ragione di un sufficiente numero di dati reperibili; la tesi alla base del metodo si avvale dell'ipotesi che il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare in linea rispetto ai prezzi stabiliti per gli immobili di confronto.

La ricerca dei beni di confronto è stata sviluppata dal sottoscritto, al fine di individuare i beni comparabili per l'applicazione del metodo MCA, sul foglio catastale di ubicazione del bene (**Foglio 13 Comune di Livorno**) per la categoria catastale **A/2 con contemporanea vendita del posto auto C/6** in quanto, vista l'ubicazione dell'unità immobiliare in zona da ritenersi rurale e non soggetta a significativa richiesta di posti auto svincolati da un complesso edilizio.

La ricerca dei beni di confronto relativamente al foglio di ubicazione dell'immobile oggetto di stima non si è rilevata sufficiente, quindi si è proceduto ad ampliarla a zone limitrofe o aree con caratteristiche simili a quelle di ubicazione del bene (Fogli catastali 11-22-23-33-34).

Il procedimento adottato si è concretizzato nella ricerca degli atti di trasferimento che sono stati effettuati nel periodo di tempo individuato dal **15/12/2024 al 16/05/2026**, per unità immobiliari censite nella categoria catastale presa come riferimento.

La ricerca ha avuto esito positivo fornendo due atti con caratteristica di buona affidabilità per i quali viene indicato e scorporato il prezzo del posto auto. I dati relativi sono di seguito riportati:

comparabile 1	
Atto di compravendita del 27/03/2026 n. rep. 9770/7765	
Notaio dott. Gianluca Grosso di Livorno	Trascritto a Livorno il 03/04/2026 part.4252
Oggetto: unità immobiliare ad uso appartamento ubicata a Livorno, via Tramontana 10 piani terra e piano primo con consistenza catastale di vani 5 con giardino per complessivi 114 mq composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e ripostiglio a piano terra e da due camere, bagno loggia e balcone al piano primo raggiungibile con scala interna esclusiva e dotato di due posti auto scoperti.	
Prezzo €. 325.000,00 (305.000,00 appartamento 10.000,00 ciascun posto auto)	

comparabile 2	
Atto di compravendita del 28/01/2026 n. rep.9560/7648	
Notaio dott. Gianluca Grosso di Livorno	Trascritto a Livorno il 02/02/2026 part. 1650
Oggetto: unità immobiliare ad uso appartamento ubicata a Livorno via Fonte della Puzzolente 5 piano terra con consistenza catastale di vani 6 con due resede a uso esclusivo per complessivi 118 mq composta da soggiorno con cottura, n.ro 2 disimpegni, due camere, n.ro 2 bagni e ripostiglio sottoscala compreso posto auto collocato nel resede esclusivo principale di accesso.	

Prezzo €. 355.000,00+ Iva 4% = 369.200,00 (358.800 appartamento + 10400 posto auto)

Il metodo MCA prevede nella sua applicazione, l'aggiustamento sistematico 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, valutabili attraverso i tradizionali metodi di stima.

Nel caso in esame gli atti di riferimento sono molto recenti e relativi a complessi immobiliari posti nelle vicinanze di quello oggetto di valutazione.

In ragione di tale valutazione si prende come riferimento il valore riportato in tali rogiti che peraltro non presenta significative divergenze.

Il valore della piena proprietà del bene oggetto di stima, risulta quindi pari alla media dei prezzi corretti dei beni presi a confronto. per cui si ottiene quanto esposto nella sottostante tabella:

Valore di mercato del bene	€. 10.000,00
Superficie commerciale dell'immobile	13,00 mq
Prezzo al mq dell'immobile	769,23 €/mq

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

Il valore di mercato, stabilito al punto precedente, si basa sulla legge della domanda e dell'offerta nelle compravendite immobiliari, derivando quindi direttamente dalla libera contrattazione tra chi vende e chi acquista. Quando viene concordato il prezzo definitivo, l'acquirente ha piena consapevolezza delle caratteristiche del bene, lo può comparare cercando di soddisfare il più possibile le proprie esigenze, può concordare le modalità ed i tempi del pagamento nonché la data dell'entrata in possesso dello stesso.

Nel caso di asta giudiziaria, il prezzo iniziale è un dato che può subire variazioni anche

notevoli, dovute alla competizione tra i partecipanti che difficilmente, avranno potuto prendere visione diretta e completa del bene oggetto d'asta. I potenziali compratori, inoltre verranno in possesso del bene dopo l'effettuazione di tutte le formalità necessarie al caso e quindi ad una certa distanza di tempo dal pagamento. Inoltre si deve tener conto dei rischi assunti dall'acquirente in relazione all'assenza di garanzie postume o presenza di vizi occulti.

Il prezzo a base d'asta può essere stimato in maniera analitica in relazione al prezzo di mercato, mediante due metodi:

- **metodo finanziario** finalizzato ad attualizzare le maggiori spese e mancati guadagni che l'aggiudicatario deve sostenere rispetto ad un acquirente che agisca nel mercato libero, oltre ad altri impegni previsti dall'art. 568 del c.p.c.
- **metodo del confronto** che viene sviluppato attraverso l'analisi del prezzo di aggiudicazione di beni pignorati simili rispetto al valore di mercato mediante l'applicazione di metodi statistici basati su un campione di riferimento significativo.

Nel caso in esame procediamo utilizzando il **metodo finanziario** partendo dall'ipotesi che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento e la presa di possesso dell'immobile aggiudicato, possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione delle difficoltà di presa di possesso del bene (specie se occupato senza titolo ovvero di un titolo non opponibile) si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su una base analitica di calcolo.

Nello specifico assumiamo come riferimento il primo incanto (il prezzo a base d'asta si riferisce al primo incanto, nei successivi si ritiene che la riduzione operata di base contempli già il deprezzamento per il tempo trascorso) prendendo in esame i seguenti periodi di tempo:

- A) intervallo tra la data di stima e il primo incanto – come in tabella
- B) intervallo tra l'aggiudicazione e il decreto di trasferimento – come da tabella

C) intervallo tra data del D.T. e la disponibilità del bene.

In questo intervallo si può assumere :

- una previsione del saggio di variazione dei prezzi di mercato (positivo in fase espansiva e negativo in fase di regressione) - nel caso in oggetto è da ritenersi stazionario (0.00 %).
- la stima della quota di ammortamento per mancata manutenzione, indicativamente si assume il valori dell'**1%** annuo
- Il mancato reddito per locazione dell'immobile, calcolato come incidenza sul saggio di fruttuosità medio annuo, attualmente pari al **5.43%**
- Il mancato guadagno annuo da investimento alternativo, nel caso in esame abbiamo assunto il tasso medio di rendimento ricavato dal Rendistato ultimo disponibile (04/2026) pari **3.435%**.
- Il rischio assunto per assenza di garanzie postume o presenza di vizi occulti che oscilla mediamente tra il 7-10 % nel caso in esame si è ritenuto di assumere il valore massimo pari al **10%** tenuto conto delle tipologia della u.i.
- Da quanto precedentemente valutato, ponderando il contributo di ciascun aspetto considerato si è giunti alla definizione di una percentuale di abbattimento del valore di mercato definito mediante la stima.

In base allo sviluppo dei calcoli effettuati (vadi **tab. A all 11c**) lo scrivente ritiene che per determinare il valore a base d'asta, debba essere determinato un abbattimento percentuale del valore di mercato dell'intera proprietà prima calcolato pari a circa **12.08 %** per cui si ottengono i valori riportati in tabella:

Valore di mercato del bene	€. 10.000,00
Spese per la regolarizzazione edilizia	€. 0.00
Debiti condominiali pregressi e spese straordinarie deliberate	€. 0.00

Deprezzamento a base d'asta	€ 1.208,44
Prezzo a base d'asta stimato	€ 8.791,56

per cui il valore a base d'asta si assume, con le dovute approssimazioni:

€ 8.790,00 (valore a base d'asta)

D) CONCLUSIONI E ELENCO ALLEGATI

Il sottoscritto nell'esporre quanto sopra ha considerato la natura del bene stesso sia come qualità che come zona, considerando le caratteristiche tipologiche, la sua disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie, lo stato di manutenzione.

Come già detto all'inizio della presente, non esistono cause ostative alla vendita del presente immobile.

A disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequia.

Livorno li, 21/05/2026

IL CONSULENTE

(Dott. Ing. Giovanni Pasquinelli)

ALLEGATI COMUNI A TUTTI I LOTTI

- n°01 Decr. nomina ,verb. Giuramento
- n°02 Verbale di accesso e sopralluogo
- n°03 Estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni
- n°04 Visure Catastali storiche comuni a tutti i lotti
- n°05 Ispezioni Ipotecarie :- Note.
- n°06 Documentazione fotografica aree comuni;
- n° 07 Verifica esistenza contratti di locazione;
- n° 08 Ricevute invio dell'elaborato peritale alle parti intervenute

ALLEGATI LOTTO 03

- n°03c – Lotto 03 Planimetria catastale
- n°04c – Lotto 03 Visure Catastali storiche
- n°06c – Lotto 03 Documentazione fotografica
- n°10a – Lotto 01/03 Estratti Pratiche edilizie (allegato a Lotto 01)
- n°12c – Lotto 03 Tabelle di valutazione – prezzi marginali e confronto- immobili
Comparabili - Valutazione prezzo a base d'asta
- n° 13c – Lotto 03 Perizia di stima in versione privacy