

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 DUE di SEI

Piena proprietà di appartamento non ultimato ubicato a Livorno in via delle Sorgenti 417 censito al NCEU Foglio 13 part. 32 sub. 601 (graffato mappale 333 sub 639; mappale 358 sub 601) e due posti auto censiti al N.C.E.U. al foglio 13 mappale 333 sub. 623 e 624.

_____ ◇ _____

LOTTO 02**A) ANALISI PRELIMINARE****A.1. Inquadramento immobile oggetto di analisi – (quesito01; quesito04)**

Ubicazione:	Comune di Livorno, Via Delle Sorgenti 417 – Piano terra e Piano Primo
Destinazione d'uso:	Civile abitazione
Tipologia:	Appartamento terratetto non ultimato, ubicato in fabbricato bifamiliare condominiale parte di un complesso edilizio, composto da due piani fuori terra con accesso indipendente da corte esclusiva e due posti auto scoperti.
Titolarità:	Piena proprietà
Contitolari del diritto	NO
Diritti reali	NO
Titolo di provenienza:	Atto di assegnazione a socio per scioglimento di società
Descrizione:	L'immobile ha destinazione d'uso abitazione civile ed è costituito da un appartamento terratetto, <u>da ultimare con opere di completamento</u>, che si sviluppa al terreno e al piano primo di un edificio bifamiliare di tipo condominiale facente parte di un complesso edilizio più ampio, ubicato a Livorno in Via delle Sorgenti 417. L'unità immobiliare, così come il fabbricato di cui fa parte è di remota costruzione ma è stato interessato da interventi di ristrutturazione totale indicativamente nel periodo 2009-2016. L'accesso avviene attraverso il resede di proprietà esclusiva, raggiungibile dai percorsi esterni condominiali del complesso edilizio, dove risultano collocati i posti auto di proprietà esclusiva e la viabilità carrabile di transito interna. Il bene è un appartamento composto da sette vani principali, vani accessori e da due corti esclusive, così distribuiti: dal giardino principale si accede direttamente all'interno della unità abitativa mediante un ingresso sul quale risultano distribuiti gli accessi: sulla destra ad un bagno, un ripostiglio, un ripostiglio sottoscala; sulla sinistra la cucina abitabile; proseguendo a dritto si raggiunge il soggiorno/tinello composto da due vani, dove si trova la scala di accesso al piano superiore e l'apertura di collegamento con l'anzidetta cucina. Dal soggiorno/tinello inoltre, si accede alla corte esclusiva retrostante. Il piano superiore è composto da tre camere doppie e una camera singola, disimpegni e bagno. Nel progetto è prevista la

realizzazione di due pareti che andranno a delimitare una cabina armadio e una zona disimpegno.

L'unità immobiliare non risulta completata e risulta mancante delle seguenti opere e servizi:

Realizzazione di due pareti di tamponamento per delimitare un disimpegno e una cabina armadio come previsto in progetto.

Pavimentazioni e rivestimenti, sanitari.

Infissi interni;

Impianto elettrico da completare, per il quale sono presenti cavi in parte, la cui completezza risulta da verificare.

Impianto idrico e di riscaldamento: per i quali risultano presenti solo le tubazioni;

Impianto di scarico: del quale risultano presenti le tubazioni e condotte principali;

Impianto di adduzione del gas da completare

Gli infissi esterni sono in legno (con oscuranti da sottoporre a interventi manutentivi), l'appartamento è dotato di portoncino blindato. I soffitti e solai di interpiano sono di nuova costruzione in legno lamellare e buon stato di manutenzione.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta complessivamente in buon stato manutentivo con pareti tinteggiate, da riprendere o terminare in funzione dei lavori di completamento.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è costituito da un edificio bifamiliare di due piani fuori terra di tipo residenziale facente parte di un complesso edilizio più ampio.

La struttura portante è in muratura, le facciate sono intonacate e pitturate in buon stato di manutenzione, la copertura è a falde inclinate in laterizio in buon stato manutentivo.

Gli infissi esterni sono in legno in normale stato di manutenzione gli oscuranti, sempre in legno, hanno bisogno di interventi di manutenzione ordinaria.

Il condominio è costituito da spazi esterni comuni al complesso edilizio quali, viabilità carrabile, aree a verde e percorsi comuni.

La viabilità e le zone a verde, complessivamente risultano in normale stato di manutenzione.

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.



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 32, Sub.601, graffato foglio 13 part. 333 sub. 639 e part. 358 sub 601 - Categoria A/2 classe 4 Consistenza 10.4 vani, Sup. catastale 211 mq totale, 111 mq escluso aree scoperte mq 189 R.C. € 1843,75. Via Delle Sorgenti 417 – piano T-1 -Foglio 13, Particella 333, Sub.623, Categoria C/6 classe 2 Consistenza 13 mq, Sup. catastale 13 mq totale, R.C. € 15,44 -Foglio 13, Particella 333, Sub.624, Categoria C/6 classe 2 Consistenza 13 mq, Sup. catastale 13 mq totale, R.C. € 15,44
--	--

Gli identificativi catastali di cui sopra sono derivati da:

Foglio 13, Particella 32, Sub. 601 Foglio 13, Particella 333 Sub. 639 Foglio 13, Particella 358 Sub. 601	
Variazione del 09/11/2015	Inserimento in visura dei dati di superficie
Variazione del 13/05/2014	Variazione nel classamento Pratica LI 0030837 del 13/05/2014 in atti dal 13/05/2014 Variazione di classamento (n.5031.1/2014).
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
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	

Gli identificativi catastali di cui sopra sono derivati da:

Foglio 13, Particella 333, Sub.623	
Variazione del 09/11/2015	Inserimento in visura dei dati di superficie
Variazione del 13/05/2014	Variazione nel classamento Pratica LI 0030868 del 13/05/2014 in atti dal 13/05/2014 Variazione di classamento (n.5062.1/2014).
Variazione del 10/12/2013	Variazione nel classamento Pratica 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)
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)
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)
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)
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)
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	

Gli identificativi catastali di cui sopra sono derivati da:

Foglio 13, Particella 358, Sub.624	
Variazione del 09/11/2015	Inserimento in visura dei dati di superficie
Variazione del 13/05/2014	Variazione nel classamento Pratica LI 0030867 del 13/05/2014 in atti dal 13/05/2014 Variazione di classamento (n.5061.1/2014).
Variazione del 10/12/2013	Variazione nel classamento Pratica 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)
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)
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)
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)
Foglio 13 Particella 32 sub. 1 –	Variazione del 10/12/2013 Pratica n. LI 0161967 in atti dal 10/12/2013 – AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE-

soppresso il 10/12/2023	FRAZIONAMENTO E FUSIONE. (n.90886.1/2013)
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)

VERIFICHE

Foglio 13, Particella 32, Sub.601 Foglio 13, Particella 333 Sub. 639 Foglio 13, Particella 358 Sub..601	
Verifica soggettiva - intestazione del bene	Conforme
Verifica oggettiva - Planimetria catastale	Non conforme allo stato attuale transitorio in attesa della fine lavori
Elaborato planimetrico	Presente
Estratto di mappa	Presente
Foglio 13, Particella 333, Sub.623 E SUB 624	
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 appartamento sono così individuati: Via delle Sorgenti, spazi comuni (sub 610) , u.i. in aderenza sub. 602, spazi comuni giardini (sub. 639).

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 quanto segue:

Epoca di costruzione dell'immobile	L'immobile è di remota costruzione e risulta presente nella cartografia geoscopio 1956, antecedente 1954 relativamente al quadro conoscitivo del POC	
Titoli edilizi e provvedimenti autorizzativi	1) Pratica edilizia n. 48480/2003 (Richiesta di Autorizzazione edilizia) Ristrutturazione 2) DIA prot. 70109 del 06/08/2009. Non rilevata la presenza di fine lavori parziale.	
Agibilità	Non presente/app. da completare	
Conformità	-	
Opere abusive	NO	
Sanabilità	--	
Costi sanatoria rimessa in pristino per e/o in	---	
Strumenti	POC adottato con D.C.C. n 160 del	

urbanistici	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)

L'unità immobiliare fa parte di un condominio	
Amministratore	██████████ con studio a Livorno ██████████ - Livorno
Quote condominiali	☐ in regola con il pagamento delle quote condominiali ☒ non in regola con il pagamento delle quote condominiali a far data dal 18/05/2026 per un importo complessivo di €. 4.409,44
Quota ordinaria attuale di spettanza dell'immobile	€. 220.52 €/trimesre
Regolamento condominiale	non presente
Quota millesimale generale del bene	Millesimi 615.65
Sperse condominiali straordinarie	non sono state deliberate spese condominiali straordinarie;

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 **non possiede caratteristiche di abitazione di lusso** ai sensi del D.M. 02-08 1969 al fine della possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

A.7.3. Diritto di prelazione

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ai sensi dell' ex 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	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
Contro	LIQUIDAZIONE con sede a Milano (C.F. [REDACTED]) IN 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	[REDACTED] "CON UNICO SOCIO" con sede a Milano (C.F. [REDACTED]) Diritto di proprietà
Contro	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Diritto di proprietà per la quota di 3/100 Regime: Separazione dei beni xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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 Cianci Paola di Saronno (VA)	Registrato il 12/10/2010 rep n.23430/17103
a favore	[REDACTED] con sede a Milano (C.F. [REDACTED]) Diritto di proprietà
Contro	[REDACTED] "CON UNICO SOCIO" con sede a Milano

	(C.F. [REDACTED]) 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	[REDACTED] con sede a Milani (MI) (C.F. [REDACTED]) Per Diritto di proprietà
Contro	[REDACTED] con sede a Milano (C.F. [REDACTED]) Diritto di proprietà
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 Atto di precetto di € 1.142.310,43 oltre imposta di registro e interessi di mora dal 10/09/2025

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</i> <i>Gravante su unità immobiliari: Unità immobiliari ubicate in LIVORNO e censite:</i> NCT Foglio 13 part: 30-145-33-35-148-31 NCEU Foglio 13 part. 32 sub. 1 (Via delle Sorgenti 36) – A/4
Annotazioni	<i>Part. 1895 29/12/2014 Restrizione Beni</i> <i>Part. 1895 29/12/2014 Restrizione Beni</i> <i>Part. 0036 09/01/2015 Restrizione Beni</i> <i>Part. 1049 19/06/2015 Restrizione Beni</i> <i>Part. 1336 26/05/2016 Restrizione Beni</i> <i>Part. 3003 22/12/2016 Restrizione Beni</i> <i>Part. 1787 10/07/2017 Restrizione Beni</i> <i>Part. 0719 22/03/2018 Restrizione Beni</i> <i>Part. 0532 05/03/2021 Restrizione Beni</i> <i>Part. 2707 19/11/2021 Restrizione Beni</i> <i>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	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) 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> <i>Unità immobiliari ubicate 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 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	<i>Part. 0458 09/03/2021 Restrizione Beni</i> <i>Part. 2706 19/11/2021 Restrizione Beni</i>

Part.2939 del 16/09/2022	
Ipoteca conc amministrativa/riscossione – nascente da ruolo del 15/09/2022	
	Rep. 18742/6822
di Roma	
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</i>

	capitale €. 78.0006,92 , totale 156.013,84 Gravante su unità immobiliari 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 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 ai beni 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	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

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.)

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	con sede a Milani (MI) (C.F.)

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.

L'unità immobiliare in oggetto non risulta terminata e sarà necessaria la realizzazione di alcune opere di completamento per renderla abitabile.

L'immobile ha destinazione d'uso **abitazione civile** ed è costituito da un appartamento terratetto, da ultimare con opere di completamento, che si sviluppa al terreno e al piano primo di un edificio bifamiliare di tipo condominiale facente parte di un complesso edilizio più ampio, ubicato a Livorno in Via delle Sorgenti 417. L'unità immobiliare, così come il fabbricato di cui fa parte è di remota costruzione ma è stato interessato da interventi di ristrutturazione totale indicativamente nel periodo 2009-2016.

L'accesso avviene attraverso il resede di proprietà esclusiva, raggiungibile dai percorsi esterni condominiali del complesso edilizio, dove risultano collocati i posti auto di proprietà esclusiva e la viabilità carrabile di transito interna.

Il bene è un appartamento composto da sette vani principali, vani accessori e da due corti esclusive, così distribuiti: dal giardino principale si accede direttamente all'interno della

unità abitativa mediante un ingresso sul quale risultano distribuiti gli accessi: sulla destra ad un bagno, un ripostiglio, un ripostiglio sottoscala; sulla sinistra la cucina abitabile, proseguendo a dritto si raggiunge il soggiorno/tinello composto da due vani, dove si trova la scala di accesso al piano superiore e l'apertura di collegamento con l'anzidetta cucina.

Dal soggiorno/tinello inoltre, si accede alla corte esclusiva retrostante

Il piano superiore è composto da tre camere doppie e una camera singola, disimpegni e bagno. Nel progetto è prevista la realizzazione di due pareti che andranno a delimitare una cabina armadio e una zona disimpegno.

L'unità immobiliare non risulta completata e risulta mancante delle seguenti opere e servizi:

Realizzazione di due pareti di tamponamento per delimitare un disimpegno e una cabina armadio come previsto in progetto.

Pavimentazioni e rivestimenti, sanitari.

Infissi interni;

Impianto elettrico da completare, per il quale sono presenti cavi in parte, la cui completezza risulta da verificare.

Impianto idrico e di riscaldamento: per i quali risultano presenti solo le tubazioni;

Impianto di scarico: del quale risultano presenti le tubazioni e condotte principali;

Impianto di adduzione del gas da completare

Gli infissi esterni sono in legno (con oscuranti da sottoporre a interventi manutentivi), l'appartamento è dotato di portoncino blindato. I soffitti e solai di interpiano sono di nuova costruzione in legno lamellare e buon stato di manutenzione.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta complessivamente in buon stato manutentivo con pareti tinteggiate, da riprendere o terminare in funzione dei lavori di completamento.

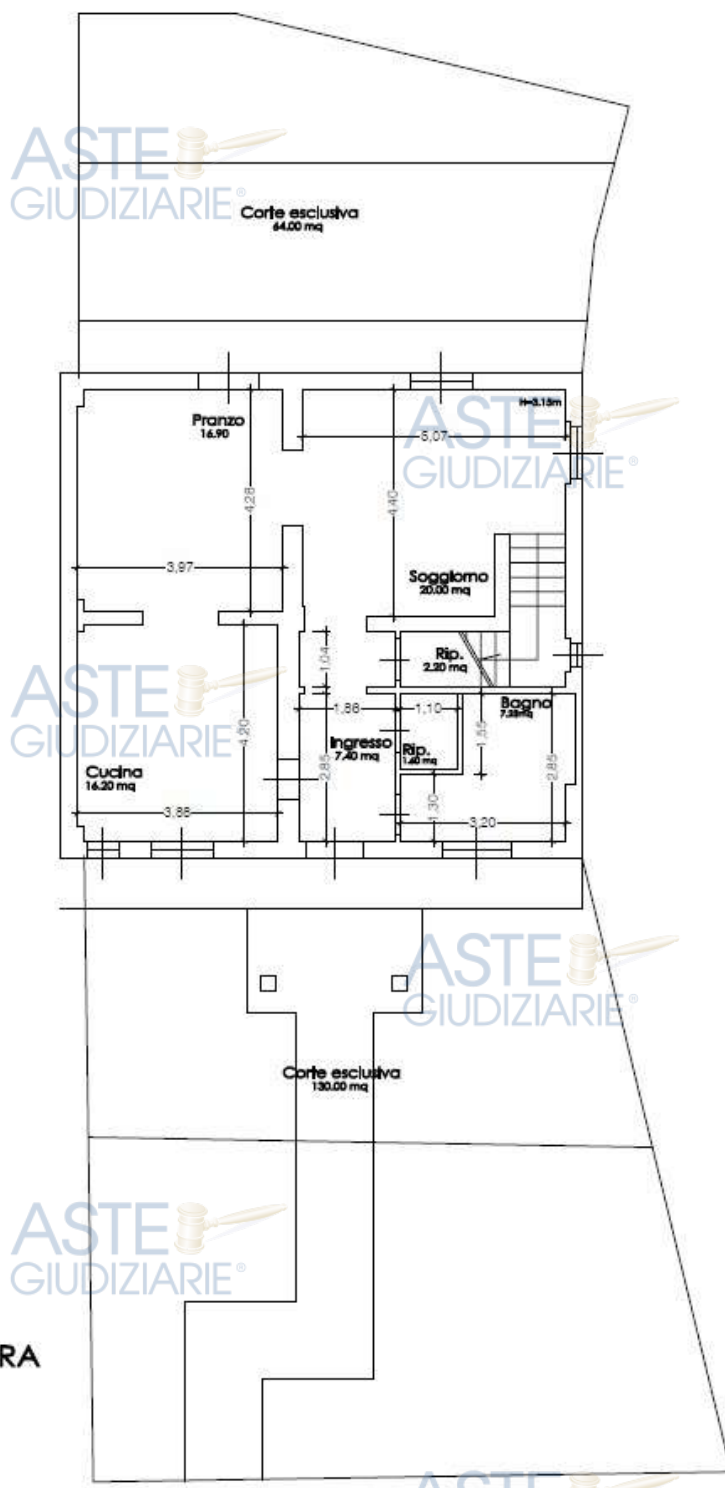
Alla presente relazione, per una migliore comprensione dell'immobile oggetto di valutazione, si allegano la doc. fotografica (All. **06b**) e gli elaborati grafici di rilievo (All.

09b).

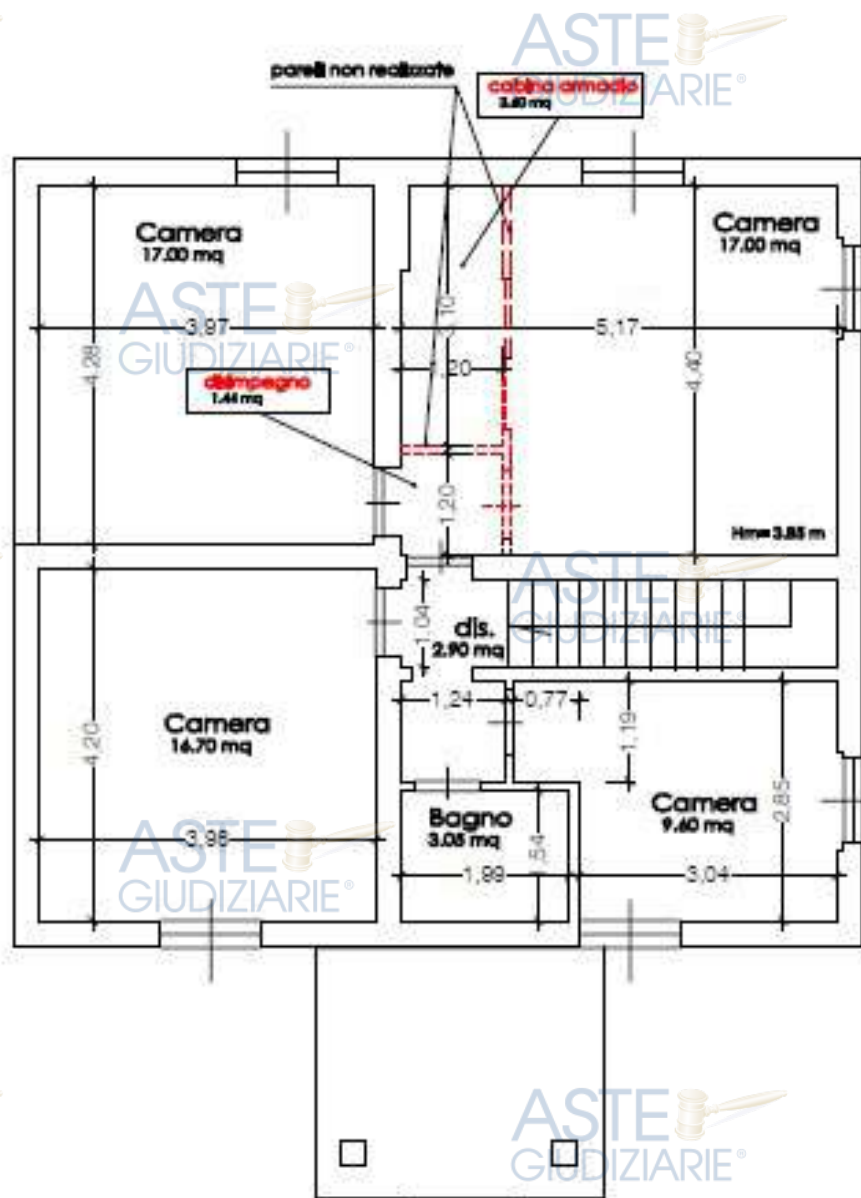
Le superfici utili di massima rilevate di questo bene vengono riassunte come segue:

superfici utili	
Piano terra	
Locale	Sup. mq (circa)
Soggiorno	20.00
Pranzo	16.90
Cucina	16.20
ingresso	7.40
bagno	7.25
Ripostiglio	1.60
Rip. Sottoscala	2.20
Totale Piano Terra	71.55
Piano primo	
Disimpegno	2.90
Camera	17.00
Camera	17.00
Camera	16.70
Camera	9.60
Bagno	3.05
Disimpegno non realizzato	1.44
Cabina armadio non realizzata	3.40
Totale Piano Primo	71.09
Giardino principale	130.00
Giardino Retrostante	64.00
Totale superfici esterne	194.00

:Si riporta di seguito la planimetria di rilievo ed il rilievo fotografico degli ambienti principali



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Vista fabbricato accesso lato giardino



Vista fabbricato – giardino retrostante



Ingresso appartamento



Locali soggiorno-tinello



Piano terra

Soggiorno – tinello e accesso piano superiore



Piano Terra

Soggiorno e accesso giardino retrostante



Piano primo – camera
con pareti da realizzare



Piano primo - Camera



Piano primo

Disimpegno



Piano primo- accesso bagno



Piano primo – camera singola



Spazi esterni – Posti auto

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il **fabbricato** di cui l'unità immobiliare fa parte è costituito da un edificio bifamiliare di due piani fuori terra di tipo residenziale facente parte di un complesso edilizio più ampio.

La struttura portante è in muratura, le facciate sono intonacate e pitturate in buon stato di manutenzione, la copertura è a falde inclinate in laterizio in normale stato manutentivo.

Gli infissi esterni sono in legno in normale stato di manutenzione gli oscuranti, sempre in legno, hanno bisogno di interventi di manutenzione ordinaria.

Il condominio è costituito da spazi esterni comuni al complesso edilizio quali, viabilità carrabile, aree a verde e percorsi comuni. La viabilità e le zone a verde, complessivamente risultano in normale stato di manutenzione.

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.

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 appartamento con corte esclusiva, si ritiene di procedere alla costituzione di un lotto di vendita separato comprensivo di due posti auto scoperti.

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'adequata 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 di 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**.

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 tre atti con caratteristica di buona affidabilità. I dati relativi sono di seguito riportati:

comparabile A	
Atto di compravendita del 19/11/2025 n. rep 13788 racc. 11130 88/17183	
Notaio dott. Gianluigi De Paola di Livorno	Trascritto a Livorno il 25/11/2025 part.14672
Oggetto: unità immobiliare ad uso appartamento ubicata a Livorno, via Di Salviano 363 piano primo e garage di mq 15 con corte esclusiva con consistenza catastale di vani 6 per complessivi 119 mq composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere, bagno balcone di cui una parte con veranda con accesso dal vano scala condominiale senza ascensore.	
Prezzo €. 272.500,00	

comparabile B	
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 C	
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.

Le caratteristiche prese in considerazione per la determinazione dei prezzi marginali sono in linea generale le seguenti:

Data:	Abbiamo preso in considerazione la data del rogito delle u.i. individuate per la comparazione. Dalle analisi di mercato e dal confronto dei valori OMI tra gli ultimi due semestri disponibili, dai quali è stato stimato il saggio di variazione temporale annuale del mercato locale (primo semestre 2025 secondo semestre 2025) (Tab. C02 – All. 11b) si è rilevato che il prezzo delle unità immobiliari della zona in esame, in relazione alla tipologia e alla localizzazione delle stesse, è stato caratterizzato da una tendente stabilità dei prezzi.
Superficie principale	Il prezzo marginale è stato calcolato prendendo in considerazione le superfici di maggior importanza dell'immobile come riportato nella tabella allegata (Tab. 03 - All. 11) ed individuato nel valore minimo dei prezzi medi delle u.i. di comparazione per tener conto della non proporzionalità dei prezzi in funzione della estensione superficiale della u.i. Le superfici principali (SEL) dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali.
Superfici secondarie	Per tener conto delle differenti caratteristiche delle u.i. comparabili rispetto al Subjet relativamente alla dotazione di superfici secondarie (cantine, soffitte, garage, posto auto, balconi e terrazze, corti esclusive e giardini, ecc...) si è preso in considerazione il prezzo marginale di dette superfici stimato e calcolato con il relativo rapporto mercantile come riportato nella tabella allegata (Tab. 03 - All. 11b), Le superfici principali secondarie dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali.
Servizi igienici	Il prezzo marginale di un servizio igienico è pari all'incremento di valore di un immobile che dispone di un ulteriore servizio igienico. Il prezzo marginale è stato valutato in base al costo di impianto e realizzazione di un bagno all'attualità, deprezzato per il periodo trascorso tra la data vetusta dell'abitazione e quella di stima (25%) da cui si è ricavato il valore di € 5000.00
Impianto di riscaldamento o climatizzazione	Il prezzo marginale di un impianto è pari all'incremento di valore di un immobile nell'esserne dotato nello stato cui si trova all'attualità. Il prezzo marginale è stato valutato in ragione di un deprezzamento percentuale sul valore dell'immobile in caso di mancanza. La presenza o meno dell'impianto di riscaldamento/climatizzazione è stata constatata dalla consultazione APE <i>Nel caso in esame tutte le u.i. sono dotate di impianto di riscaldamento, ma per quella oggetto di stima detto impianto deve essere terminato per mancanza di alcuni componenti (generatore, radiatori) per questo motivo nella valutazione finale dell'immobile sarà detratto l'ipotetico costo per renderlo funzionante.</i>
Impianto di condizionamento	Il prezzo marginale di un impianto è pari all'incremento di valore di un immobile nell'esserne dotato nello stato cui si trova all'attualità. Il prezzo marginale è stato valutato in ragione di un deprezzamento percentuale sul valore dell'immobile in caso di mancanza La presenza o meno dell'impianto di raffrescamento estivo è stata constatata dalla consultazione APE <i>Nel caso in esame nessun immobile è dotato</i>

Classe energetica	Al fine di tener conto della influenza e appetibilità del mercato rispetto alle diverse prestazioni energetiche delle u.i. prese a confronto, abbiamo attribuito un prezzo marginale espresso nella stima di un costo medio al mq di superficie per passare da un livello al livello superiore di classe energetica. (Tab. A03 . - All. 11b) <i>Per l'unità immobiliare in esame, non essendo stata terminata perché dotata di sola fine lavori parziale, si è preso come riferimento la classe energetica delle unità abitative limitrofe del solito edificio già terminate.</i>
Stato di manutenzione della unità immobiliare	Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta principalmente lo stato di deperimento dell'u.i. Per tener conto delle differenze di stato manutentivo tra Subjet e beni comparabili abbiamo attribuito un prezzo marginale relativamente ai costi medi al mq per interventi edilizi per riportare lo stato degli immobili di comparazione a quello oggetto di stima. Il costo degli interventi edili per passare da un livello di stato manutentivo al successivo si è adottato pari ad un valore unitario €/mq . Come specificato nelle (Tab. A01 - All. 11b) per ciascun scaglione individuato. Lo stato manutentivo è stato dedotto dalle dichiarazioni presenti all'interno dei rogiti in funzione delle pratiche edilizie riportate nella descrizione urbanistica dei beni e delle date di fine lavori e/o interventi di manutenzione
Stato di manutenzione dell'edificio	Si sono prese in considerazione le diverse condizioni manutentive degli edifici di ubicazione delle u.i. comparabili confrontandole con l'edificio del Subjet- Si è tenuto conto di tali differenziazioni indicando vari livelli di stato manutentivo degli immobili e di un costo, per passare da un livello al successivo superiore/inferiore, pari ad una incremento/decremento percentuale rapportato al valore dell'unità immobiliare presa in esame. (Tab. A02 - All. 11b). Tale confronto è stato effettuato tramite le indicazioni contenute nei rogiti e visionando le immagini ricavabili da una ricerca sul web eventualmente mediante sopralluogo specifico per rilevare visivamente lo stato di manutenzione esterno.
Livello di piano	Abbiamo attribuito un prezzo marginale espresso in percentuale rispetto al prezzo rilevato della u.i. (Tab. A06 - All. 11b). In assenza di ascensore un immobile a parità delle altre caratteristiche, ha un valore minore all'aumentare del piano di posizione. Si è stimato un deprezzamento percentuale in funzione della collocazione altimetrica delle u.i. comparabili in rapporto al Subjet.
Tipologia	Al fine di tener conto della diversa appetibilità del mercato rispetto alle caratteristiche tipologiche delle u.i. (abitazioni civili, di tipo economico, ville e villini) che possono concretizzarsi tra il Subjet e le u.i. comparabili, specialmente quando la ricerca di mercato offre scarsi risultati, si è tenuto conto di tale parametro mediante la stima della variazione percentuale tra le diverse tipologie attraverso i dati dei valori medi di mercato indicati nelle rilevazioni OMI. (Tab. C03 –

	All 11b). Nel caso in esame tutti gli immobili sono costituiti dalla stessa tipologia, detto parametro risulta quindi ininfluente.
Funzionalità	Al fine di tener conto della diversa appetibilità del mercato rispetto alle caratteristiche morfologiche e distributivo - funzionali delle u.i. presa a comparazione sono prese in considerazione cio le seguenti caratteristiche: Dimensioni ambienti e forma:: valuta la dimensione e forma degli ambienti principali esistenti; Funzionalità planimetrica:: organizzazione planimetrica, presenza di zone morte o aree poco funzionali, eccessivi disimpegni ecc... Luminosità: viene valutata in funzione della posizione e ampiezza delle finestre; Presenza di zone morte: valuta La presenza di zone poco funzionali, quantità di disimpegni, ripostigli ecc... Funzionalità altimetrica: Dislocazione altimetrica degli spazi (appartamento su un livello o più livelli), accesso autonomo o in comune ecc.. Servizi igienici: Dimensione, forma, collocazione, qualità dei servizi igienici Rapporto con gli spazi esterni: Presenza, dislocazione e funzionalità degli spazi esterni, giardini, balconi e terrazze La (Tab. B02 - All 11b) combinando i precedenti fattori restituisce un livello di funzionalità complessivo della u.i. Si è tenuto conto di tale parametro mediante la stima della variazione percentuale del valore di un immobile per ogni variazione di livello. Nel caso in esame tutti gli immobili sono caratterizzati dallo stesso livelli di funzionalità
Pregio	Al fine di tener conto della diversa appetibilità del mercato in relazione all'immagine pubblica, di aspetto architettonico e /o storicità di un edificio si sono stabiliti quattro livelli valutando un incremento/decremento percentuale sul valore dell'immobile rispetto alla situazione ritenuta ordinaria (Tab.C05- All 11b) Nel caso in esame tutti gli immobili sono caratterizzati dallo stesso livello di pregio dell'edificio, detto parametro risulta quindi ininfluente.
Posizione urbana/territoriale	Si è tenuto conto della diversa appetibilità del mercato in relazione ubicazione urbana e territoriale degli immobili mediante la stima della variazione (a parità di tipologia del Subjet), percentuale tra le diverse zone attraverso i dati dei valori medi di mercato indicati nelle rilevazioni OMI. (Tab. C03 – All 11b).

Le caratteristiche analizzate che differenziano i beni di confronto, nel caso in esame tenuto conto che tutte le u.i. sono classificate nello **stesso gruppo tipologico** sono:

la **superficie principale** della unità immobiliare, **le superfici secondarie**, la **classe energetica**, lo **stato di manutenzione del fabbricato**, il **livello di piano**, lo **stato di manutenzione dell u.i.**

Inoltre non si sono rilevate differenze relativamente alle alte caratteristiche: pregio dell'edificio e la posizione urbana/territoriale in solo caso (comparabile 1)

Tutte le u.i sono dotate di due **servizi igienici** ad eccezione della comparabile 1 dotata di un solo servizio.

Non si sono considerate le differenza anche dal punto di vista delle caratteristiche intrinseche quali, impianto di **condizionamento estivo** (mancante per tutte le u.i) , **impianto di riscaldamento** (dotate tutte le u.i.) , **la funzionalità** delle u.i.,

Si è valutata inoltre il diverso periodo di stipulazione del contratto valutando il tempo trascorso dalla **data di acquisto** e variando di conseguenza i prezzi in funzione dell'andamento del mercato immobiliare che nel caso in esame risultato tendenzialmente **stabile.**

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con quello oggetto di stima (subject) è evidenziato nella tabella allegata (Tab. **05- All. 11b**) all'interno della quale, per ciascun immobile di confronto è riportato il prezzo derivante dalle opportune correzioni adottate, affinché lo stesso risultasse nelle stesse condizioni e con le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima all'attualità.

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

Valore virtuale di mercato del bene	€. 503.354,66
Superficie commerciale dell'immobile	211,40 mq
Prezzo al mq dell'immobile	2381,05 €/mq

Nel caso in esame, l'unità immobiliare non risulta terminata ma dotata di sola fine lavori parziale, risultando necessarie opere di completamento per raggiungere l'abilità dell'appartamento.

Una stima di massima delle opere necessarie per terminare l'unità immobiliare sono riportate **nell'allegato 11b**, per cui il valore di mercato attuale del bene sarà stimato come la differenza tra il valore più probabile di mercato considerando l'u.i. terminata e l'importo di massima valutato delle opere necessarie per terminarlo.

Da cui la seguente tabella:

Valore virtuale di mercato del bene	€. 503.354,66
Spese per il completamento delle opere - stimato	€. 53.700,00
Valore attuale di mercato dell'immobile	€. 449.654,66

Da cui:

Valore attuale di mercato del bene	€. 449.654,66
Spese per la regolarizzazione edilizia	€. 0.00
Debiti condominiali pregressi e spese straordinarie deliberate	€. 4.409,44
Valore netto attuale di mercato dell'immobile	€. 445.245.22

Superficie commerciale dell'immobile	211,40 mq
Prezzo al metro quadro dell'immobile attuale da completare	2127,03 €/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 **4,92%**
- 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 % in funzione dell'estensione del compendio immobiliare, nel caso in esame si è ritenuto di assumere il valore pari al **8%** tenuto conto delle tipologia abitativa di recente ristrutturazione con lavori ancora da terminare.

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 11b**) 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 **9.99 %** per cui si ottengono i valori riportati in tabella:

Valore di mercato del bene	€. 449.654,66
Spese per la regolarizzazione edilizia	€. 0.00
Debiti condominiali pregressi e spese straordinarie deliberate	€. 4.409,44
Deprezzamento a base d'asta	€ 44.940,71
Prezzo a base d'asta stimato	€. 400.304,51

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

€. 400.300,00 (valore a base d'asta)

D) CONCLUSIONI E ELENCO ALLEGATI

Il sottoscritto nell'espore 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

versione privacy

ALLEGATI LOTTO 02

- n°03b – Lotto 02 Planimetria catastale
- n°04b – Lotto 02 Visure Catastali storiche
- n°06b – Lotto 02 Documentazione fotografica
- n°09b – Lotto 02 Planimetrie di rilievo: stato di rilievo
- n° 10b – Lotto 02 Estratti Pratiche edilizie
- n° 12b – Lotto 02 Tabelle di valutazione – prezzi marginali e confronto- immobili

Comparabili - Valutazione prezzo a base d'asta – Stima delle opere di
completamento

- n° 13b – Lotto 02 Perizia di stima in versione privacy