

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI/DELEGATO DOTT. SSA PINNA ELISA

esecuzione immobiliare n° **172/2024** R.G.

- Promossa da: -CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA SPA c.f.: 01225610508
- AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE c.f.:13756881002
- EUDAIMONIA SPV srl c.f.: 12121450964 (Avv. Giorgio Giuseppe Bragato)
- Contro: - [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
- esperto stimatore: geom. Emilio Frizzi
- Data Decreto di nomina: 15/05/2025
- Data trasmissione giuramento: 16/05/2025
- Data udienza ex 569 cpc: 18/12/2025

LOTTO N. 1: *Piena proprietà di appartamento ad uso residenziale posto in Livorno
Via Fiorenza, 6 piano 4, censito al catasto al foglio 95, mapp. 476, sub. 615;*

LOTTO N. 2: *Piena proprietà di appartamento ad uso residenziale posto in Livorno
Via Fiorenza, 6 piano 4, censito al catasto al foglio 95, mapp. 476, sub. 616;*

LOTTO N. 3: *Piena proprietà di appartamento ad uso residenziale posto in Livorno
Via Fiorenza, 6 piano 4, censito al catasto al foglio 95, mapp. 476, sub. 618;*

LOTTO N. 4: *Piena proprietà di appartamento ad uso residenziale posto in Livorno
Via Fiorenza, 6 piano 4, censito al catasto al foglio 95, mapp. 476, sub. 619;*

LOTTO N. 5: *Piena proprietà di appartamento ad uso residenziale posto in Livorno
Via Fiorenza, 6 piano 4, censito al catasto al foglio 95, mapp. 476, sub. 620;*

RELAZIONE TECNICA

A seguito dell'incarico conferitomi dall'ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Livorno, il sottoscritto Geom. Frizzi Emilio, effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato, eseguite le verifiche e visure necessarie presso l'A.d.E., Catasto, Conservatoria RR.II, Comune di Livorno, espone quanto segue:

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1 Inquadramento immobile oggetto di analisi

Trattasi di n. 5 appartamenti per civile abitazione posti in Livorno Via Fiorenza n. 6 piano 4°.

Le unità immobiliari risultano essere di proprietà per la quota di 1/1, della soc.

██████████ con sede a ██████████

██████████, alla quale sono pervenuti tramite atto notarile pubblico di conferimento in associazione ricevuto dal notaio ██████████ del ██████████, repertorio n. 57965/15305, trascritto a Livorno ██████████ ai nn. ██████████ dalla Sig.ra ██████████, nata a Livorno il ██████████.

Le unità immobiliari sono facenti parte di un fabbricato condominiale, avente struttura portante in cemento armato, rifinito esternamente con mattoncini a faccia vista, copertura a lastrico solare. L'accesso alle unità immobiliari avviene dalla pubblica via tramite scala e ascensore condominiale.

La stima viene suddivisa in 5 lotti, ciascuno corrispondente ad una unità immobiliare come di seguito si descrive:

LOTTO N. 1

appartamento via Fiorenza, 6 piano 4° (foglio 95 mapp. 476, sub. 615)

(libero)

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera, bagno e balcone.

La superficie lorda dell'appartamento ad uso residenziale è mq. 50,29 la superficie del balcone è mq. 4,83.

A.2 Identificazione catastale e verifica coerenza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Livorno Ufficio Provinciale – Territorio, comune censuario Livorno, Catasto fabbricati la porzione immobiliare oggetto di esproprio, risulta così censita:

- foglio 95, particella 476, subalterno 615, cat. A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq. 60, rendita euro 526,79, intestata a

- [REDACTED] con sede in [REDACTED]

(LI), diritto di proprietà per 1/1;

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Sono state effettuate al Comune di Livorno le visure per la ricerca di pratiche edilizie e/o autorizzazioni, relative all'immobile oggetto di esproprio.

Dalle ricerche effettuate è emerso quanto segue:

Il fabbricato condominiale è stato costruito con licenza edilizia n. 393 del 31/08/1968, dichiarato abitabile in data 31/03/1971, abitabilità n. 65.

Successivamente risultano presentati i seguenti titoli edilizi:

DIA protocollo generale [REDACTED], (riguardante i lotti 1-2-3);

DIA protocollo generale [REDACTED] (riguardante i lotti 4-5);

DIA protocollo generale [REDACTED] (riguardante i lotti 1-2-3-4-5)

Dal confronto fra lo stato dei luoghi, e le planimetrie allegate alle pratiche di cui sopra non sono emerse difformità sostanziali.

A.4 Gravami sulla proprietà

Sugli immobili oggetto di stima non risultano gravami.

A.5 Stato di possesso

Dall'accertamento presso l'Agenzia delle Entrate (*come da dichiarazione allegata*) è emerso quanto segue:

a nome della Soc. [REDACTED], per l'immobile identificato al catasto al foglio 95, particella 476, sub.615, risulta registrato un contratto di locazione in data 17 marzo 2022 al n. 1541 serie 3T a favore di [REDACTED], con decorrenza 01 febbraio 2022, fino al 31/ gennaio 2026 per un canone annuo di € 5.400,00.

Come da dichiarazione dell'Occupante allegata, la Sig.ra [REDACTED] riferisce di occupare gli immobili in qualità di parente del titolare del contratto di congiuntamente al di lei marito e alla figlia di anni 17.

Come rilevato dalla relazione del custode del 08/10/2025, in data 26/08/2025 sono state consegnate le chiavi dell'appartamento all'I.v.g. L'immobile si considera pertanto libero da persone e nel possesso del custode I.v.g.

A.6 Vincoli ed oneri di natura condominiale

Come da dichiarazione allegata dell'amministrazione condominiale, [REDACTED] con studio in Livorno Via [REDACTED] n. [REDACTED], l'Esecutato non risulta essere in regola con le quote condominiali a far data dal febbraio 2024 per un importo complessivo di € 2.060,00.

Risulta inoltre:

- La quota ordinaria condominiale bimestrale di spettanza è pari a € 206,00;
- Il fabbricato è dotato di regolamento condominiale;
- La quota millesimale è 16,20/1000.
- Non sono state deliberate spese condominiali straordinarie.

A.7 Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento dell'immobile di cui alla presente procedura espropriativa essendo di proprietà di una società, è soggetta a IVA.

Per detto immobile è possibile richiedere le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario persona fisica.

A.8 Pendenze giudiziarie

Dalle visure eseguite presso il servizio di Pubblicità Immobiliare dell'A. d. E., non sono risultate pendenze giudiziarie (*domanda giudiziale e/o sequestro conservativo*).

A.9 Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Dalla consultazione del certificato ipotecario e a seguito della visura di aggiornamento eseguita alla data del 23/05/2025, risulta quanto segue:

gli immobili sono pervenuti alla [REDACTED] con sede a [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED], tramite atto notarile pubblico di conferimento in associazione ricevuto dal notaio [REDACTED] del 24 aprile 2007,

repertorio n. [REDACTED], trascritto a Livorno [REDACTED] ai nn. [REDACTED] dalla
Sig.ra [REDACTED], nata a Livorno il [REDACTED].

Alla sig.ra [REDACTED] i diritti di nuda proprietà pari a 1/1 sono pervenuti
dalla Sig.ra [REDACTED] nata a Livorno il [REDACTED] (la quale si è riservata
l'usufrutto) tramite atto di donazione notaio [REDACTED] del 12/07/2006, trascritto
a Livorno il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]. Successivamente, con atto di rinuncia del
[REDACTED], trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] la Signora [REDACTED]
[REDACTED] ha rinunciato all'usufrutto.

Alla sig.ra [REDACTED], sono pervenuti tramite atto notaio [REDACTED] di
Livorno, del [REDACTED] trascritto a Livorno il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] e
successiva rettifica del [REDACTED], trascritto a Livorno il [REDACTED] ai nn. [REDACTED],
dai sigg.: [REDACTED] nato a Livorno il 30/06/1938, [REDACTED] nato a
Livorno il 13/04/1923, [REDACTED] nato a Livorno il 19/07/1928, [REDACTED]
[REDACTED] nato a Livorno 01/12/1930, [REDACTED] nata a Fucecchio 11/04/1898.

Sugli immobili oggetto di stima, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta in data [REDACTED] ai nn. 9153/2833 a favore della [REDACTED]
[REDACTED] S.p.a. con sede in [REDACTED] (PI), contro [REDACTED];
- Ipoteca volontaria iscritta il [REDACTED] ai nn. 8362/1909, a favore della [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED], contro la società
[REDACTED] sede a [REDACTED];
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data [REDACTED] ai nn.
17984/12830, a favore della [REDACTED] con sede a [REDACTED],
contro la [REDACTED] con sede a [REDACTED].

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento le suddette formalità
pregiudizievoli dovranno essere cancellate.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1 Descrizione del bene

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale, posto in comune di Livorno Via
Firenze n. 6 piano quarto.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera,
bagno, balcone. La superficie lorda dell'appartamento è mq. 50,29, il balcone mq. 4,83.

Internamente è rifinito con materiali commerciali in normali condizioni di conservazione e più precisamente: bagno con doccia ed elementi sanitari in porcellana vetrificata, infissi interni in legno tamburato, finestre in legno con doppio vetro camera, e avvolgibili in pvc, pavimenti in monocottura, impianto di riscaldamento con caldaia condominiale ed elementi radianti in alluminio. L'acqua calda sanitaria viene prodotta tramite un boiler elettrico.

B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

L'unità immobiliare è facente parte di un fabbricato condominiale composto da cinque piani fuori terra, realizzato con struttura portante in cemento armato, rifinito esternamente con mattoni a faccia vista.

B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione

Il fabbricato è posto in zona centrale, mediamente appetibile da un punto di vista commerciale.

C) STIMA DEL BENE

C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti

Trattandosi di una unità immobiliare ad uso residenziale, la vendita avverrà come lotto singolo individuato lotto n. 1.

C.2 Scelta del procedimento di stima

Come previsto dal quesito lo scrivente procederà alla determinazione del “valore di mercato” e del “prezzo base d'asta” del bene in esame, valori tra loro differenti per la materia d'estimo.

Infatti, uno dei principi su cui si basa l'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

“L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica” Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...”
(L. Micheli – “Corso di Estimo” Ed. Calderini cap. 1 pag. 142).

Anche G. Porciani ed E.V. Finzi Ottolonghi in “Estimo” – Ed. edagricole pag. 63, affermano che: *“il valore non è... un carattere intrinseco di un 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 ai diversi scopi per cui viene valutato”.

E’ quindi lapalissiano che sussiste una differenza tra un valore nel libero mercato ed un valore (*prezzo*) per una base d’asta, in quanto differenti sono i rapporti intercorrenti tra fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il valore nel libero mercato si basa sull’incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comprare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell’immissione in possesso.

Nel caso del prezzo a base d’asta invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando anche alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (*incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione nella proprietà in tempo posteriore più o meno lungo dalla data del versamento prezzo da parte dell’aggiudicatario*) e dal fatto che gli aggiudicatari devono entro breve tempo versare tutto il prezzo dell’aggiudicazione (*in genere 30 o 60 giorni*).

Visto quanto sopra pertanto si ritiene opportuno, nella verifica dell’adeguatezza del valore da attribuire, procedere alla formulazione di entrambi i valori suindicati.

Per dovere di esposizione però lo scrivente ritiene doveroso precisare che comunque ambedue i valori possono considerarsi validi, per il concetto di “tolleranza estimale”, ben conosciuto da tutti gli esperti del settore e riconosciuto da molti autori di testi di estimo (vedere Roberto M. Brioli – “rivista del Consulente Tecnico” – Maggioli Editore – n° 3/95; G. Ribaud – “note Introduttive allo studio del campo di variabilità della stima” – Rivista Genio Rurale – n° 10/67; Famularo – “Lezioni di estimo civile e rurale pag. 45 edizioni italiane –Roma- 1945 etc.).

C.3 Determinazione del valore di mercato

Trattandosi di immobili aventi destinazione ordinaria, lo scrivente ritiene che il metodo di stima più appropriato debba essere quello per “*comparazione*” con beni aventi caratteristiche similari posti in zone analoghe, utilizzando, quale unità di misura, l’€/metro quadro.

Con tale metodo infatti si regola attualmente il mercato immobiliare e gli stessi addetti, quali periti, agenti immobiliari, costruttori ed altri.

A titolo indicativo sono stati consultati anche i valori OMI anno 2024 semestre n 2, relativamente alla zona B1 – Centrale, Piazza del Municipio, Piazza della Repubblica, Piazza Cavour, con tipologia prevalente abitazioni civili, in normale stato conservativo, destinazione residenziale che riporta l'oscillazione dei seguenti valori €/mq 1.550,00-€/mq 1.750,00.

E' stata eseguita una indagine di mercato per reperire immobili aventi caratteristiche complessive simili a quelle del bene in stima, ed è stato quindi possibile acquisire dati comparativi, quali stato d'uso, prezzo di vendita, stato manutentivo, ecc. al fine di comparare gli stessi al nostro immobile.

La premessa di cui sopra è necessaria al fine di motivare la scelta del criterio di valutazione e stima tra quelli che l'estimo contempla. Infatti tutte le condizioni dette sono la base primaria per poter utilizzare il metodo di stima denominato per MCA (Market Comparison Approach). Nell'applicazione del predetto metodo si devono compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Questo metodo consente di determinare il più *probabile* valore di mercato di un bene, comparando lo stesso, ad altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e che siano già stati oggetto di contrattazione o compravendita, o che siano in offerta di vendita, valutandone quindi la localizzazione, tipologia, epoca di costruzione, oltre allo stato manutentivo (ove possibile), produttività, ecc.

Onde addivenire alle necessarie conclusioni, l'indagine ha tenuto conto dei beni aventi caratteristiche simili e quindi conoscere le loro dimensioni ed il prezzo di vendita o di offerta in modo da ottenere un valore medio ponderato da utilizzarsi nella stima. Inoltre, nell'assunzione dei dati qui sopra specificati, è stato tenuto conto del mercato immobiliare, anche in termini temporali. Infatti considerate le variazioni di prezzo nel periodo della richiesta e dell'offerta necessita assumere dati il più possibile vicini al momento attuale.

La ricerca ha individuato tre possibili comparabili, ovvero:

Comparabile n. 1 appartamento Piazza Pamela Ognissanti, 11 piano 1°
compravendita del 12-08-2025;

Il bene reperito, a seguito della lettura del relativo atto di compravendita, è stato ritenuto da un punto di vista estimativo idoneo come possibile comparabile.

Dati atto appartamento Piazza Pamela Ognissanti, 11 piano 1°:

compravendita del 12-08-2025 Notaio Stefano Puccini, notaio in Livorno trascritto al n. part. 10816, del 13/-08-2025.

Prezzo: € 85.000,00 di cui € 70.000,00 per l'appartamento;

Descrizione: monolocale ad uso residenziale composto da un vano con angolo cottura bagno con antibagno, balcone, con annesso un posto auto scoperto di mq. 13.

Superficie (comm.le): - appartamento, superficie catastale escluso area scoperta mq 38.

Stato d'uso presunto normale, stato manutentivo fabbricato: buono;

Anno di costruzione: 2006, classe energetica: E;

Distanza da subject: 400 m. in linea d'aria.



Foto facciata comparabile n. 1

Comparabile n. 2 appartamento Piazza Pamela Ognissanti, 11 piano 1°
compravendita del 08-07-2025;

Il bene reperito, a seguito della lettura del relativo atto di compravendita, è stato ritenuto da un punto di vista estimativo idoneo come possibile comparabile.

Dati atto appartamento Piazza Pamela Ognissanti, 11 piano 1°:

compravendita del 08-07-2025 Notaio Gustavo Cammuso, notaio in Empoli trascritto al n. part. 8907, del 15-07-2025.

Prezzo: € 150.000,00 di cui € 120.000,00 per l'appartamento;

Descrizione: appartamento ad uso residenziale composto da ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, camera, bagno e terrazzo, con annesso un box auto coperto al piano seminterrato di mq. 18.

Superficie (comm.le): - appartamento, superficie catastale escluso area scoperta mq 64.

Stato d'uso presunto normale, stato manutentivo fabbricato: buono;

Anno di costruzione: 2003, classe energetica: C;

Distanza da sujet: 400 m. in linea d'aria.



Foto facciata comparabile n. 2

Comparabile n. 3 appartamento Via Maggi, 56, piano 1°, compravendita del 20-06-2025;

Il bene reperito, a seguito della lettura del relativo atto di compravendita, è stato ritenuto da un punto di vista estimativo idoneo come possibile comparabile.

Dati atto appartamento Via Maggi, 56 piano 1°:

compravendita del 20-06-2025 Notaio Marco Cavallini, notaio in Livorno trascritto al n. part. 8018 del 27-06-2025.

Prezzo: € 110.000,00;

Descrizione: appartamento ad uso residenziale composto da tre vani di cui uno con angolo cottura, disimpegno, wc, balcone

Superficie (comm.le): - appartamento, superficie catastale mq 60.

Stato d'uso presunto normale, stato manutentivo fabbricato: buono;

Anno di costruzione: ante 1934, classe energetica: E;

Distanza dal sujet: 180 m.



Foto facciata comparabile n. 3

A questi sono stati applicati i correttivi d'uso, riguardanti le superfici, gli accessori, lo stato manutentivo ecc.

Al termine delle operazioni di stima sopra specificate è stato determinato il **più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima in €/mq. 1.780,00, come da scheda di valutazione allegata (al lordo delle spese)**, il valore di mercato del bene viene pertanto determinando come segue:

Omogeneizzazione:

Correttivi applicati:

- Comp.1: totale +1% → 1.767,5 €/m².
- Comp.2: totale -2% → 1.755,2 €/m².
- Comp.3: totale -2% → 1.796,7 €/m².

Prezzo unitario ponderato (pesi: C1 30%, C2 30%, C3 40%) = 1.779,4 €/m².

Valore di stima lotto n. 1

Probabile valore di mercato

-appartamento mq. 50,29 x €/mq 1.780,00	= € 89.516,20
-Balcone mq. 4,83 x 0.30 x €/mq 1.780,00	= € 2.563,20
Detrazione per quote condominiali	= - € 2.060,00
Valore probabile di mercato (libero)	= € 90.019,40

C.4 Determinazione del prezzo base d'asta

A seguito delle considerazioni sopra descritte, appare chiaro che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame.

Tale abbattimento percentuale, che a parere dello scrivente può variare a seconda della difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, può essere valutato pari al 10% del valore di mercato, come segue:

valore di mercato	= € 90.019,40
detrazione del 10%	= € 9.001,94
Prezzo base asta	= € 81.017,46

Prezzo base d'asta arrotondato Lotto n. 1 = € 81.000,00 (ottantunomila/00)

LOTTO N. 2

appartamento via Firenze, 6 piano 4° (foglio 95 mapp. 476, sub. 616)

(locato)

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, balcone.

La superficie lorda dell'appartamento ad uso residenziale è mq. 53,80, la superficie del balcone è mq. 12,18

A.2.2 Identificazione catastale e verifica coerenza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Livorno Ufficio Provinciale – Territorio, comune censuario Livorno, Catasto fabbricati la porzione immobiliare oggetto di esproprio, risulta così censita:

- foglio 95, particella 476, subalterno 616, cat. A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq. 63, rendita euro 526,79, intestata a

- [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED], diritto di proprietà per 1/1;

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

A.3.2 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Vedi quanto riportato al precedente paragrafo A.3.2 LOTTO 1

Dal confronto fra lo stato dei luoghi, e le planimetrie allegate al titolo edilizio di cui sopra (D.I.A.) non sono emerse difformità sostanziali.

A.4.2 Gravami sulla proprietà

Sugli immobili oggetto di stima non risultano gravami.

A.5.2 Stato di possesso

Dall'accertamento presso l'Agenzia delle Entrate (come da dichiarazione allegata) è emerso quanto segue:

a nome della Soc. [REDACTED] immobile identificato al catasto al foglio 95, particella 476, sub.616, risulta registrato un contratto di locazione in data 19/03/2014 al n. 2696 serie 3, con decorrenza 01/03/2014 fino al 28/02/2018, prorogato fino al 28/02/2026 per un canone annuo di € 6.000,00.

A.6.2 Vincoli ed oneri di natura condominiale

Come da dichiarazione allegata dell'amministrazione condominiale, [REDACTED] con studio in Livorno [REDACTED], l'Esecutato non risulta essere in regola con le quote condominiali a far data dal febbraio 2024 per un importo complessivo di € 3.663,00.

Risulta inoltre:

- La quota ordinaria condominiale bimestrale di spettanza è pari a € 333,00;
- Il fabbricato è dotato di regolamento condominiale;
- La quota millesimale è 18,60/1000.
- Non sono state deliberate spese condominiali straordinarie.

A.7.2 Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento dell'immobile di cui alla presente procedura espropriativa essendo di proprietà di una società, è soggetta a IVA.

Per detto immobile è possibile richiedere le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario persona fisica.

A.8.2 Pendenze giudiziarie

Dalle visure eseguite presso il servizio di Pubblicità Immobiliare dell'A. d. E., non sono risultate pendenze giudiziarie (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo).

A.9.2 Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Vedi quanto riportato al precedente paragrafo A.9.2 Lotto 1

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1.2 Descrizione del bene

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale, posto in comune di Livorno Via Firenze n. 6 piano quarto.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, terrazzo, disimpegno, camera, bagno, balcone. La superficie lorda dell'appartamento è mq. 53,80, la superficie del balcone è mq. 12,18.

Internamente risulta essere rifinito con materiali commerciali in normali condizioni di conservazione e più precisamente: bagno con doccia ed elementi sanitari in porcellana vetrificata, infissi interni in legno tamburato, finestre in legno con doppio vetro camera, e avvolgibili in pvc, pavimenti in parquet e monocottura, impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia condominiale ed elementi radianti in alluminio.

Per la produzione dell'acqua calda sanitaria risulta installato un boiler elettrico.

B.2.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Vedi punto B.2.2 LOTTO 1

B.3.2 Caratteristiche della zona di ubicazione

Vedi quanto riportato al precedente paragrafo B.3.2 LOTTO 1

C) STIMA DEL BENE

C.1.2 Scelta della modalità di vendita in lotti

Trattandosi di una unità immobiliare ad uso residenziale, la vendita avverrà come lotto singolo ovvero lotto n. 2.

C.2.2 Scelta del procedimento di stima

Come previsto dal quesito lo scrivente procederà alla determinazione del “valore di mercato” e del “prezzo base d'asta” del bene in esame, valori tra loro differenti per la materia d'estimo.

Infatti, uno dei principi su cui si basa l'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

Per quanto concerne la scelta e le considerazioni per la stima del bene si fa riferimento al paragrafo C.2 del lotto n. 1.

C.3.2 Determinazione del valore di mercato

Trattandosi di immobili aventi destinazione ordinaria, lo scrivente ritiene che il metodo di stima più appropriato debba essere quello per “comparazione” con beni aventi caratteristiche similari posti in zone analoghe, utilizzando, quale unità di misura, l'€/metro quadro.

Per la determinazione del valore di mercato si fa riferimento a quanto descritto al paragrafo C.3 del lotto n.1.

Al termine delle operazioni di stima sopra specificate è stato determinato il **più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima in €/mq. 1.780,00, come descritto al lotto 1, (al lordo delle spese)**, il valore di mercato del bene viene pertanto determinando come segue:

Valore di stima lotto n. 2

-appartamento mq. 53,80 x €/mq 1.780,00	= € 95.764,00
-balcone mq. 12,18 x 0.30 x €/mq. 1.780,00	= € 6.497,00
Detrazione per quote condominiali	= - € 3.663,00
Valore probabile di mercato (libero)	= € 98.598,00
Valore dell'immobile locato (congruo) in via prudenziale -3%	= € 95.640,06

C.4.2 Determinazione del prezzo base d'asta

A seguito delle considerazioni sopra descritte, appare chiaro che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame.

Tale abbattimento percentuale, che a parere dello scrivente può variare a seconda della difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, può essere valutato pari al 10% del valore di mercato, come segue:

<i>valore di mercato</i>	= € 95.640,06-
detrazione del 10%	= € 9.564,00
Prezzo base asta	= € 86.076,06

Prezzo base d'asta arrotondato LOTTO N. 2 = € 86.000,00 (ottantaseimila/00)

LOTTO N. 3

appartamento via Fiorenza, 6 piano 4° (foglio 95 mapp. 476, sub. 618)

(locato)

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, balcone.

La superficie lorda dell'appartamento ad uso residenziale è mq. 51.35, la superficie del balcone è mq. 18,00.

A.2.3 Identificazione catastale e verifica coerenza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Livorno Ufficio Provinciale – Territorio, comune censuario Livorno, Catasto fabbricati la porzione immobiliare oggetto di esproprio, risulta così censita:

- foglio 95, particella 476, subalterno 618, cat. A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq. 62, rendita euro 526,79, intestata a

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] (LI), diritto di proprietà per 1/1;

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

A.3.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Vedi quanto riportato al precedente paragrafo A.3.2 LOTTO 1

Dal confronto fra lo stato dei luoghi, e le planimetrie allegate al titolo edilizio di cui sopra (D.I.A.) non sono emerse difformità sostanziali.

A.4.3 Gravami sulla proprietà

Sugli immobili oggetto di stima non risultano gravami.

A.5.3 Stato di possesso

Dall'accertamento presso l'Agenzia delle Entrate (*come da dichiarazione allegata*) è emerso quanto segue:

a nome della [REDACTED], per l'immobile identificato al catasto al foglio 95, particella 476, sub.618, risulta registrato un contratto di locazione in data 30/01/2020 al n. [REDACTED] serie 3T, con decorrenza [REDACTED] fino al 31/12/2027, per un canone annuo di € 5.400,00.

A.6.3 Vincoli ed oneri di natura condominiale

Come da dichiarazione allegata dell'amministrazione condominiale, [REDACTED] [REDACTED], con studio in Livorno [REDACTED], l'Esecutato non risulta essere in regola con le quote condominiali a far data dal febbraio 2024 per un importo complessivo di € 3.861,00.

Risulta inoltre:

- La quota ordinaria condominiale bimestrale di spettanza è pari a € 351,00;
- Il fabbricato è dotato di regolamento condominiale;
- La quota millesimale è 15,70/1000.
- Non sono state deliberate spese condominiali straordinarie.

A.7.3 Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento dell'immobile di cui alla presente procedura espropriativa essendo di proprietà di una società, è soggetta a IVA.

Per detto immobile è possibile richiedere le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario persona fisica.

A.8.3 Pendenze giudiziarie

Dalle visure eseguite presso il servizio di Pubblicità Immobiliare dell'A. d. E., non sono risultate pendenze giudiziarie (*domanda giudiziale e/o sequestro conservativo*).

A.9.3 Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Vedi quanto riportato al precedente paragrafo A.9.2 Lotto 1

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1.3 Descrizione del bene

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale, posto in comune di Livorno Via Firenze n. 6 piano quarto.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, balcone. La superficie lorda dell'appartamento è mq. 51,35, la superficie del balcone è mq. 18,00.

Internamente risulta essere rifinito con materiali commerciali in normali condizioni di conservazione e più precisamente: bagno con doccia ed elementi sanitari in porcellana vetrificata, infissi interni in legno tamburato, finestre in legno con doppio vetro camera, e avvolgibili in pvc, pavimenti in parquet e monocottura, impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia condominiale ed elementi radianti in alluminio.

Per la produzione dell'acqua calda sanitaria risulta installato un boiler elettrico.

B.2.3 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Vedi quanto riportato al precedente paragrafo B.2.2 LOTTO 1

B.3.3 Caratteristiche della zona di ubicazione

Vedi quanto riportato al precedente paragrafo B.3.2 LOTTO 1

C) STIMA DEL BENE

C.1.3 Scelta della modalità di vendita in lotti

Trattandosi di una unità immobiliare ad uso residenziale, la vendita avverrà come lotto singolo ovvero lotto n. 3.

C.2.3 Scelta del procedimento di stima

Come previsto dal quesito lo scrivente procederà alla determinazione del “valore di mercato” e del “prezzo base d’asta” del bene in esame, valori tra loro differenti per la materia d’estimo.

Infatti, uno dei principi su cui si basa l’estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

Per quanto concerne la scelta e le considerazioni per la stima del bene si fa riferimento al paragrafo C.2 del lotto n. 1.

C.3.3 Determinazione del valore di mercato

Trattandosi di immobili aventi destinazione ordinaria, lo scrivente ritiene che il metodo di stima più appropriato debba essere quello per “comparazione” con beni aventi caratteristiche simili posti in zone analoghe, utilizzando, quale unità di misura, l’€/metro quadro.

Per la determinazione del valore di mercato si fa riferimento a quanto descritto al paragrafo C.3 del lotto n.1.

Al termine delle operazioni di stima sopra specificate è stato determinato il **più probabile valore di mercato dell’immobile oggetto di stima in €/mq.1.780,00, come da scheda di valutazione allegata**, il valore di mercato del bene viene pertanto determinando come segue:

Valore di stima lotto n. 3

Probabile valore di mercato come da scheda estimativa allegata

-appartamento mq. 51,35 x €/mq 1.780,00 = € 91.403,00

-balcone mq. 18,00 x 0,30 x €/mq 1.780,00 = € 9.612,00

Detrazione per quote condominiali = - € 3.861,00

Valore probabile di mercato (libero) = € 97.154,00

Valore dell’immobile locato (congruo) in via prudenziale -3% = € **94.239,38**

C.4.3 Determinazione del prezzo base d’asta

A seguito delle considerazioni sopra descritte, appare chiaro che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame.

Tale abbattimento percentuale, che a parere dello scrivente può variare a seconda della difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, può essere valutato pari al 10% del valore di mercato, come segue:

valore di mercato	= € 94.239,38-
detrazione del 10%	= € 9.423,93
Prezzo base asta	= € 84.815,45

Prezzo base d'asta arrotondato LOTTO N. 3 = € 85.000,00 (ottantacinquemila/00)

LOTTO N. 4

appartamento via Firenze, 6 piano 4° (foglio 95 mapp. 476, sub. 619)

(locato)

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, terrazzo, disimpegno, camera, bagno.

La superficie lorda dell'appartamento ad uso residenziale è mq. 49,22, la superficie del balcone è mq. 4,87.

A.2.4 Identificazione catastale e verifica coerenza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Livorno Ufficio Provinciale – Territorio, comune censuario Livorno, Catasto fabbricati la porzione immobiliare oggetto di esproprio, risulta così censita:

- foglio 95, particella 476, subalterno 619, cat. A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq. 57, rendita euro 526,79, intestata a

- [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) con sede in [REDACTED]

(LI), diritto di proprietà per 1/1;

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

A.3.4 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Vedi quanto riportato al precedente paragrafo A.3.2 LOTTO 1

Dal confronto fra lo stato dei luoghi, e le planimetrie allegate al titolo edilizio (D.I.A.) di cui sopra non sono emerse difformità.

A.4.4 Gravami sulla proprietà

Sugli immobili oggetto di stima non risultano gravami.

A.5.4 Stato di possesso

Dall'accertamento presso l'Agenzia delle Entrate (*come da dichiarazione allegata*) è emerso quanto segue:

a nome della [REDACTED], per l'immobile identificato al catasto al foglio 95, particella 476, sub.619, risulta registrato un contratto di locazione in data 20/04/2016 al n. [REDACTED] serie 3T, con decorrenza 15/04/2016 fino al 14/04/2020, (non risulta prorogato) per un canone annuo di € 5.760,00 (*come rilevato dalla copia del contratto di locazione che il conduttore mi ha mostrato*).

A.6.4 Vincoli ed oneri di natura condominiale

Come da dichiarazione allegata dell'amministrazione condominiale, [REDACTED], con studio in Livorno Via [REDACTED], l'Esecutato non risulta essere in regola con le quote condominiali a far data dal febbraio 2024 per un importo complessivo di € **3.774,51**.

Risulta inoltre:

- La quota ordinaria condominiale bimestrale di spettanza è pari a € 373,00;
- Il fabbricato è dotato di regolamento condominiale;
- La quota millesimale è 16,27/1000.
- Non sono state deliberate spese condominiali straordinarie.

A.7.4 Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento dell'immobile di cui alla presente procedura espropriativa essendo di proprietà di una società, è soggetta a IVA.

Per detto immobile è possibile richiedere le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario persona fisica.

A.8.4 Pendenze giudiziarie

Dalle visure eseguite presso il servizio di Pubblicità Immobiliare dell'A. d. E., non sono risultate pendenze giudiziarie (*domanda giudiziale e/o sequestro conservativo*).

A.9.4 Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Vedi quanto riportato al precedente paragrafo A.9.2 Lotto 1

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1.4 Descrizione del bene

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale, posto in comune di Livorno Via Firenze n. 6 piano quarto.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, balcone. La superficie lorda dell'appartamento è mq. 49,22, la superficie del balcone è mq. 4,87.

Internamente risulta essere rifinito con materiali commerciali in normali condizioni di conservazione e più precisamente: bagno con doccia ed elementi sanitari in porcellana vetrificata, infissi interni in legno tamburato, finestre in legno con doppio vetro camera, e avvolgibili in pvc, pavimenti in parquet e monocottura, impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia condominiale ed elementi radianti in alluminio.

Per la produzione dell'acqua calda sanitaria risulta installato un boiler elettrico.

B.2.4 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Vedi quanto riportato al precedente paragrafo B.2.2 LOTTO 1

B.3.4 Caratteristiche della zona di ubicazione

Vedi quanto riportato al precedente paragrafo B.3.2 LOTTO 1

C) STIMA DEL BENE

C.1.4 Scelta della modalità di vendita in lotti

Trattandosi di una unità immobiliare ad uso residenziale, la vendita avverrà come lotto singolo ovvero lotto n. 4.

C.2.4 Scelta del procedimento di stima

Come previsto dal quesito lo scrivente procederà alla determinazione del “valore di mercato” e del “prezzo base d'asta” del bene in esame, valori tra loro differenti per la materia d'estimo.

Infatti, uno dei principi su cui si basa l'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

Per quanto concerne la scelta e le considerazioni per la stima del bene si fa riferimento al paragrafo C.2 del lotto n. 1.

C.3.4 Determinazione del valore di mercato

Trattandosi di immobili aventi destinazione ordinaria, lo scrivente ritiene che il metodo di stima più appropriato debba essere quello per “comparazione” con beni aventi caratteristiche similari posti in zone analoghe, utilizzando, quale unità di misura, l'€/metro quadro.

Per la determinazione del valore di mercato si fa riferimento a quanto descritto al paragrafo C.3 del lotto n.1.

Al termine delle operazioni di stima sopra specificate è stato determinato il **più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima in €/mq. 1.780,00, come da scheda di valutazione allegata**, il valore di mercato del bene viene pertanto determinando come segue:

Valore di stima lotto n. 4

Probabile valore di mercato come da scheda estimativa allegata

-appartamento mq. 49,22 x €/mq 1.780,00 = € 87.611,60

-balcone mq. 4,87 x 0.30 x €/mq 1780,00 = € 2.598,80

Detrazione per quote condominiali = - € 3.774,51

Valore probabile di mercato = € 86.435,89

C.4.4 Determinazione del prezzo base d'asta

A seguito delle considerazioni sopra descritte, appare chiaro che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame.

Tale abbattimento percentuale, che a parere dello scrivente può variare a seconda della difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, può essere valutato pari al 10% del valore di mercato, come segue:

valore di mercato = € 86.435,89-

detrazione del 10% = € 8.643,58

Prezzo base asta = € 77.792,31

Prezzo base d'asta arrotondato LOTTO N. 4 = € 78.000,00 (settantottomila/00)

LOTTO N. 5

appartamento via Fiorenza, 6 piano 4° (foglio 95 mapp. 476, sub. 620)

(libero)

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, balcone.

La superficie lorda dell'appartamento ad uso residenziale è mq. 51.00, la superficie del balcone è mq. 9,07.

A.2.5 Identificazione catastale e verifica coerenza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Livorno Ufficio Provinciale – Territorio, comune censuario Livorno, Catasto fabbricati la porzione immobiliare oggetto di esproprio, risulta così censita:

- foglio 95, particella 476, subalterno 620, cat. A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq. 60, rendita euro 614,58, intestata a

- [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) con sede in [REDACTED] (LI), diritto di proprietà per 1/1;

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

A.3.5 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Vedi quanto riportato al precedente paragrafo A.3.2 LOTTO 1

Dal confronto fra lo stato dei luoghi, e le planimetrie allegate al titolo edilizio (D.I.A.) di cui sopra non sono emerse difformità.

A.4.5 Gravami sulla proprietà

Sugli immobili oggetto di stima non risultano gravami.

A.5.5 Stato di possesso

Dall'accertamento presso l'Agenzia delle Entrate (*come da dichiarazione allegata*) è emerso quanto segue:

a nome della [REDACTED], per l'immobile identificato al catasto al foglio 95, particella 476, sub.620, risulta registrato un contratto di locazione in data 05/07/2018 al n. [REDACTED] serie 3T, con decorrenza 02/07/2018 fino al 01/07/2020, (non risulta prorogato).

Attualmente l'appartamento il cui accesso è stato effettuato con l'ausilio di un fabbro risulta essere libero da persone e da cose.

A.6.5 Vincoli ed oneri di natura condominiale

Come da dichiarazione allegata dell'amministrazione condominiale, [REDACTED], con studio in Livorno [REDACTED], l'Esecutato non risulta essere in regola con le quote condominiali a far data dal febbraio 2024 per un importo complessivo di € 3.720,00.

Risulta inoltre:

- La quota ordinaria condominiale bimestrale di spettanza è pari a € 372,00;
- Il fabbricato è dotato di regolamento condominiale;

- La quota millesimale è 16,83/1000.

- Non sono state deliberate spese condominiali straordinarie.

A.7.5 Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento dell'immobile di cui alla presente procedura espropriativa essendo di proprietà di una società, è soggetta a IVA.

Per detto immobile è possibile richiedere le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario persona fisica.

A.8.5 Pendenze giudiziarie

Dalle visure eseguite presso il servizio di Pubblicità Immobiliare dell'A. d. E., non sono risultate pendenze giudiziarie (*domanda giudiziale e/o sequestro conservativo*).

A.9.5 Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Vedi quanto riportato al precedente paragrafo A.9.2 Lotto 1

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1.5 Descrizione del bene

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale, posto in comune di Livorno Via Fiorenza n. 6 piano quarto.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, balcone. La superficie lorda dell'appartamento è mq. 51,00, la superficie del balcone è mq. 9,07.

Internamente risulta essere rifinito con materiali commerciali in normali condizioni di conservazione e più precisamente: bagno con doccia ed elementi sanitari in porcellana vetrificata, infissi interni in legno tamburato, finestre in legno con doppio vetro camera, e avvolgibili in pvc, pavimenti in parquet e monocottura, impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia condominiale ed elementi radianti in alluminio.

Per la produzione dell'acqua calda sanitaria risulta installato un boiler elettrico.

B.2.5 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Vedi quanto riportato al precedente paragrafo B.2.2 LOTTO 1

B.3.5 Caratteristiche della zona di ubicazione

Vedi quanto riportato al precedente paragrafo B.3.2 LOTTO 1

C) STIMA DEL BENE

C.1.5 Scelta della modalità di vendita in lotti

Trattandosi di una unità immobiliare ad uso residenziale, la vendita avverrà come lotto singolo ovvero lotto n. 5.

C.2.5 Scelta del procedimento di stima

Come previsto dal quesito lo scrivente procederà alla determinazione del “*valore di mercato*” e del “*prezzo base d’asta*” del bene in esame, valori tra loro differenti per la materia d’estimo.

Infatti, uno dei principi su cui si basa l’estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

Per quanto concerne la scelta e le considerazioni per la stima del bene si fa riferimento al paragrafo C.2 del lotto n. 1.

C.3.5 Determinazione del valore di mercato

Trattandosi di immobili aventi destinazione ordinaria, lo scrivente ritiene che il metodo di stima più appropriato debba essere quello per “*comparazione*” con beni aventi caratteristiche simili posti in zone analoghe, utilizzando, quale unità di misura, l’€/metro quadro.

Per la determinazione del valore di mercato si fa riferimento a quanto descritto al paragrafo C.3 del lotto n.1.

Al termine delle operazioni di stima sopra specificate è stato determinato il **più probabile valore di mercato dell’immobile oggetto di stima in €/mq. 1.780,00 come da scheda di valutazione allegata**, il valore di mercato del bene viene pertanto determinando come segue:

Valore di stima lotto n. 5

Probabile valore di mercato come da scheda estimativa allegata

-appartamento mq. 51,00 x €/mq 1780,00 = € 90.780,00

-balcone mq. 9,07 x 0,30 x €/mq 1.780,00 = € 4.841,60

Detrazione per quote condominiali = - € 3.720,00

Valore probabile di mercato = € **91.901,60**

C.4.5 Determinazione del prezzo base d’asta

A seguito delle considerazioni sopra descritte, appare chiaro che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame.

Tale abbattimento percentuale, che a parere dello scrivente può variare a seconda della difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, può essere valutato pari al 10% del valore di mercato, come segue:

valore di mercato	= € 91.901,60-
detrazione del 10%	= € 9.190,16
Prezzo base asta	= € 82.711,44

Prezzo base d'asta arrotondato LOTTO N. 5 = € 83.000,00 (ottantatremila/00)

Livorno li, 09/10/2025

l'esperto estimatore

geom. Frizzi Emilio

Documentazione allegata:

- 1) Planimetria degli immobili stato attuale
- 2) Visure catastali
- 3) Comunicazione Agenzia delle Entrate locazione immobili
- 4) Copia autorizzazioni edilizie
- 5) Copia abitabilità originaria
- 6) Estratto consultazione OMI
- 7) Fotografie interni ed esterni
- 8) Dichiarazione degli Occupanti
- 9) Dichiarazione dell'amministratore del condominio
- 10) Prospetto riassuntivo di ciascun lotto