

## TRIBUNALE DI LIVORNO UFFICIO ESECUZIONI

Oggetto: perizia di stima per Esecuzione Immobiliare promossa da:

XXX

contro

XXX

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Simona Capurso**

Rif. **ES. N. 177/24**

Esperto stimatore: **Ing. Iacopo Bardi**

\*\*\*\*\*

### Prospetto Riassuntivo

- **Descrizione sommaria bene:** *LOTTO UNICO; Piena proprietà di unità immobiliare destinata a civile abitazione sita in Livorno (LI), Via XXX n. XX, int. XX, posta al piano secondo di un più ampio fabbricato plurifamiliare di numero sette piani fuori terra prospiciente la suddetta via. L'immobile risulta edificato nel 1968. All'appartamento si accede dal vano scala condominiale dotato di ascensore e risulta composto da: zona ingresso/disimpegno, cucina, sala pranzo/soggiorno, numero due camere, lo-calle wc, oltre a ripostiglio, numero una veranda, un balcone, locale deposito/cantina posto al piano terra e accessibile dal vano scala a comune, posto auto esterno esclusivo su piazzale condominiale accessibile da varco carrabile. Il tutto è identificato catastalmente al Catasto fabbricati del Comune di Livorno al Fg. 18, Part. 2905, Sub. 56, Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 6 vani, sup. catastale 90 mq., rendita catastale Euro 898,64 - appartamento; Fg. 18, Part. 3088, Sub. 1, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 10 ma, sup. catastale 10 mq., rendita catastale Euro 11,88. CONFINI: vano scala condominiale, XXX, corte condominiale, salvo se altri;*
- **Valore di mercato:** *157.000,00 € (Euro centocinquantasettemila /00);*
- **Prezzo a base d'asta:** *115.000,00 € (Euro centoquindicimila /00);*
- **Disponibilità del bene:** *occupato dagli esecutati;*

➤ **Abusi/difformità: presenti** (sanabili);

➤ **Continuità trascrizioni nel ventennio:**

- attuali intestatari risultano la Sig.ra XXX, nata a Livorno (LI) il XXX, ed il Sig. XXX, nato a Livorno (LI) il XXX, per aver acquistato il diritto di proprietà rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, dai Sig.ri XXX, nato a Livorno (LI) il XXX e XXX, nata a Livorno (LI) il XXX, giusto atto ai rogiti del Notaio Mario Miccoli di Livorno in data 19.12.2002, rep. 35385/17030, trascritto a Livorno il 21.12.2002 al part. n. 13179.

➤ **Cause ostative alla vendita:** non rilevate.

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



INDICE

|   |    |
|---|----|
| QUADRO SINOTTICO .....                                  | 4  |
| PREMESSA.....   | 5  |
| 1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI .....         | 10 |
| 1.1 STATO DI MANUTENZIONE GENERALE .....                | 11 |
| 1.2 CONSISTENZA DIMENSIONALE DELL'IMMOBILE .....        | 12 |
| 1.3 ACCATASTAMENTO .....                                | 13 |
| 2. STATO GIURIDICO E DI POSSESSO DEL BENE .....         | 14 |
| 2.1 STATO DELL'IMMOBILE .....                           | 14 |
| 2.2 VINCOLI ED ONERI .....                              | 15 |
| 2.3 FORMALITÀ .....                                     | 15 |
| 2.4 SPESE CONDOMINIALI .....                            | 17 |
| 2.5 STATO DI DIRITTO DELL'IMMOBILE .....                | 17 |
| 2.5.1. INQUADRAMENTO URBANISTICO .....                  | 17 |
| 2.5.2 ELENCO PRATICHE EDILIZIE ESISTENTI .....          | 18 |
| 2.5.3 CONFORMITÀ URBANISTICA .....                      | 19 |
| 3. ABUSI-DIFFORMITÀ EDILIZIE .....                      | 19 |
| 4. STIMA DEL BENE .....                                 | 21 |
| 4.1 VALORE DI MERCATO .....                             | 25 |
| 4.1.1. METODO DI STIMA .....                            | 25 |
| 4.1.2. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE .....            | 28 |
| 4.1.3. IMMOBILI DI CONFRONTO - COMPARABILI .....        | 29 |
| 4.1.4. PROCEDIMENTO DI STIMA .....                      | 31 |
| 4.2 PREZZO A BASE D'ASTA .....                          | 35 |
| 5. DIVISIONE IN LOTTI.....                              | 40 |
| 6. ASSOGGETTAMENTO I.V.A.....                           | 40 |
| 7. AGEVOLAZIONI FISCALI PRIMA CASA.....                 | 40 |
| 8. DIRITTI DI PRELAZIONE (EX ART. 9 DLGS 122/2005)..... | 40 |
| DOCUMENTAZIONE ALLEGATA.....                            | 41 |



**QUADRO SINOTTICO**

|  |   |
|--|---|
| Ordinanza di nomina dell'esperto stimatore:  | del <b>08.11.2024</b>                           |
| Giuramento e accettazione dell'esperto:  | del <b>29.01.2025</b>                           |
| Udienza per la comparizione delle parti e l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita: | <b>09.10.2025</b> alle ore <b>10,45</b>         |
| Data inizio operazioni peritali:   | <b>19.06.2025</b><br>ore <b>10,00</b> sul posto |
| Deposito relazione peritale in PCT:  | <b>14.08.2025</b>                               |



## PREMESSA

Il sottoscritto, Ing. Iacopo Bardi, nato a Livorno ed esercente la libera professione in Rosignano M.mo (LI), con studio in Via dei Pini 6, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno al n. 39/B, iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Livorno al n. 270, nominato esperto stimatore dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Simona Capurso, con l'ordinanza del **08.11.2024**, dopo aver prestato giuramento di rito in data **29.01.2025**, ai sensi dell'art. 162 disp. att. c.p.c., "*di bene e fedelmente adempiere l'incarico affidatogli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità*",

### **in relazione al quesito**

formulato, di cui alla suddetta ordinanza, dalla cui lettura si evince che "**A) PROVVEDA** l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

1. prima di ogni altra attività:

- a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c. (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di tra-scrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

- a. qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;
- b. qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero
- c. nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

2. a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.
3. a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90.
4. all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;
5. alla descrizione dei beni, con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali;
6. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accertino la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante dell'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);
7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
8. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);
9. a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed



*eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;*

10. *a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistano abusi, l'esperto fornirà una copia dell'elaborato per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica;*

11. *Presenziare all'udienza ex art 569 C.p.c. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti.*

**B) REDIGA** quindi l'esperto una relazione, provvedendo:

1. *all'indicazione e descrizione dei beni (vedasi punti A4 e A5), anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, i certificati catastali e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando, con riferimento alla data della sua trascrizione, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;*
2. *all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10;*
3. *a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:*

a. *l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;*

- b. *le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;*
- c. *i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;*
- d. *le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c.*
- e. *che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;*
- f. *che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;*

- 4. *a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano esegutati;*
- 5. *a precisare se:*
  - *la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;*
  - *il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.*
- 6. *a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.*

**C) INDICHI** l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.

ASTE  
GIUDIZIARIE® **premessò che**

- 1. ha preso visione degli atti della procedura e nella fattispecie della seguente documentazione:
  - atto di pignoramento immobiliare;
  - certificato ipotecario ventennale;
  - istanza di vendita;
  - nota di trascrizione pignoramento;
- 2. in data 30.01.2025 ha notificato agli esegutati, con raccomandata AR n. 61960010721-6, l'inizio del-

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



le operazioni peritali fissando quale data del sopralluogo il 15.02.2025, poi differite al **19.06.2025** a seguito di per gravi motivi di salute dell'esecutata, per come puntualmente comunicato dal custode nominato, Istituto di Vendite Giudiziarie;

3. l'accesso è avvenuto regolarmente il **19.06.2025** alle ore **10,00**. Il sopralluogo è stato condotto alla presenza dell'esecutata Sig.ra XXX. Nell'occasione lo scrivente provvedeva a raccogliere in apposito verbale le dichiarazioni dei presenti (**Ail. 1**) e venivano svolti i necessari rilievi visivi, fotografici (**Ail. 2**) e dimensionali dei beni oggetto di perizia (**Ail. 3**);
4. ha effettuato in data **30.01** e **01.02** e **11.02.2025** le necessarie ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Livorno valutando la conformità del bene sulla base della documentazione urbanistica ed edilizia che è stato possibile reperire presso detto ufficio (**Ail. 4**);
5. ha effettuato in data **30.01** e **13.08.2025**, per via telematica, ed in data **10.02.2025** le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, servizio pubblicità immobiliare, per integrare e verificare le trascrizioni e le iscrizioni di cui alla documentazione ipocatastale allegata agli atti di causa (**Ail. 5**);
6. ha effettuato in data **30.01.2025** per via telematica le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, servizi catastali, fornendo copia aggiornata delle visure, dell'estratto di mappa e della planimetria catastale del bene (**Ail. 6**);
7. ha effettuato in data **30.01.2025** le necessarie ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Livorno, Ufficio Territoriale di Livorno, al fine di rilevare/verificare la presenza di contratti di locazione e/o comodato, in essere e non, per l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare ed estrarre copia dei medesimi (**Ail. 7**);
8. ha effettuato, in data **30.01.2025** le necessarie ricerche presso il Comune di Livorno, Ufficio Anagrafe, al fine di reperire il certificato storico di residenza di tutti gli occupanti dell'immobile pignorato, nonché dello stato civile del debitore esecutato (**Ail. 8**). Dai suddetti certificati, in relazione agli esecutati dell'immobile pignorato, è possibile evincere che:
  - l'esecutata Sig.ra XXX nata il XXX a Livorno (LI), stato coniugata in regime di comunione dei



beni, risulta residente in Livorno (LI), via XXX n. XXX, int. XXX, dal 20.02.2023 e la sua famiglia anagrafica risulta composta, oltre a lei stessa, dal marito Sig. XXX, nato il XXX a Livorno (LI); dalla figlia XXX, nata il XXX a Livorno (LI); dalla nipote XXX, XXX Livorno (LI);

in relazione agli occupanti dell'immobile pignorato, è possibile evincere che:

- il Sig. XXX, nato il XXX a Livorno (LI), risulta residente in Livorno (LI), via XXX n. XXX, int. XXX, dal 20.02.2023;

9. ha condotto in data **23.06.2026** le necessarie ricerche presso l'amministratore di condominio di cui fa parte l'unità immobiliari oggetto di procedura, al fine di verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni, nonché reperire l'eventuale "Regolamento di condominio" e le relative tabelle millesimali di proprietà (**All. 9**);

10. in data 17.05.2025 ha fornito una nota di chiarimenti all'Ill.mo G.E. in relazione all'evoluzione delle operazioni peritali rilevando, in particolare, che alla data stessa non era ancora stato eseguito l'accesso all'immobile pignorato, poi eseguito il 19.06.2025;

11. in data 07.07.2025 ha avanzato istanza all'Ill.mo G.E. chiedendo una proroga di 40 (quaranta) giorni a far data dal 07/07/2025 per il deposito dell'elaborato peritale, poi favorevolmente accolta in data 16.07.2025 dallo stesso G.E.;

### redige la seguente relazione peritale

\*\*\*\*\*

#### **1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

I beni afferenti all'esecuzione immobiliare sono relativi al pignoramento trascritto a Livorno al **Reg. Gen. 17792, reg. part. 12681** in data **22.10.2024**.

Trattasi di unità un'unità immobiliare destinata a civile abitazione sita in Livorno (LI), Via XXX n. XXX, int. XXX, posta al piano secondo di un più ampio fabbricato plurifamiliare di numero sette piani fuori terra prospiciente la suddetta via. L'immobile risulta edificato nel 1968. All'appartamento si accede dal vano scala condominiale dotato di ascensore e risulta composto da: zona ingresso/disimpegno, cucina,

sala pranzo/soggiorno, numero due camere, locale wc, oltre a ripostiglio, numero una veranda, un balcone, locale deposito/cantina posto al piano terra e accessibile dal vano scala a comune, posto auto esterno esclusivo su piazzale condominiale accessibile da varco carrabile.

\*\*\*\*\*

### **1.1 Stato di manutenzione generale**

Il fabbricato si presenta esternamente in sufficiente stato di manutenzione. Le facciate in mattoni faccia vista risultano integre e ben mantenute così come gli aggetti di gronda, gli sbalzi in genere ed il colonnato al piano terra. Non si sono ravvisati fenomeni di cedimenti e/o lesioni sulle strutture in elevazione e di fondazione, né esfoliazione dell'intonaco/pittura. Anche il vano scala a comune risulta adeguatamente mantenuto, e convenientemente tinteggiato. Internamente l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di manutenzione; tutte le finiture quali pavimenti, rivestimenti, sanitari, infissi, risultano ben mantenuti e oggetto di manutenzione nell'anno 2007-2008, per come dichiarato dall'esecutata. Anche gli infissi esterni, costituiti da tapparelle di tonalità chiara risultano adeguatamente mantenuti. Non si sono rilevati fenomeni legati ad infiltrazioni e/o umidità di risalita né fenomeni di muffa/condensa tali da rendere insalubri i locali. A livello di dotazioni impiantistiche l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario, impianto gas metano, citofonico, tv e impianto di riscaldamento. In particolare la caldaia pensile installata nella veranda ed utilizzata per la produzione dell'acqua calda sanitaria non risulta funzionante. Come riferito dall'esecutata in occasione del sopralluogo le utenze quali luce e gas risultano di tipo autonomo e correttamente allacciate alle rispettive forniture, mentre risulta di natura condominiale la fornitura idrica, l'illuminazione degli spazi comuni ed il riscaldamento centralizzato. L'unità immobiliare non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Non è stato inoltre possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti che da un'analisi visiva di massima appaiono datati. In riferimento al deposito/cantina posto al piano terra con accesso dal vano scale condominiale, si riferisce che il medesimo risulta privo di fenomeni di umidità e/o infiltrazione e conservato in sufficiente stato di manutenzione.

\*\*\*\*\*

**1.2 Consistenza dimensionale dell'immobile**

La determinazione della consistenza dimensionale dell'immobile è ricondotta alla determinazione della sua superficie commerciale,

$$S_c = S_{EL} + x S_1 + y S_2 + \dots + z S_3$$

dove:

$S_c$  = superficie commerciale;

$S_{EL}$  = superficie interna lorda<sup>1</sup> vani principali e accessori diretti;

$S_1, S_2, S_3$  = superfici pertinenze esclusive (di ornamento e di servizio);

$x, y, z$  = coefficienti di omogeneizzazione.

Il calcolo della superficie commerciale degli immobili con riferimento alla destinazione legittima dei vani, sulla base delle superfici interne lorde riscontrate in occasione del sopralluogo, risulta rispettivamente schematizzato nelle seguenti tabelle.

Vani Principali, accessori diretti, pertinenze esclusive

| Descrizione      | $SE_L$ (mq) | Coeff. di omog. | $S_c$ (mq)   |
|------------------|-------------|-----------------|--------------|
| Vani principali  | 77,10       | 100%            | 88,70        |
| Terrazze/verande | 6,62        | 30%             | 1,99         |
| Cantina          | 5,99        | 20%             | 1,20         |
| Posto auto       | 10,00       | 30%             | 3,00         |
| <b>Totali</b>    |             |                 | <b>94,88</b> |

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, con arrotondamento al mq, è pertanto di **95 mq**.

Per una migliore comprensione sulla consistenza del bene e del suo stato generale di manutenzione si rimanda all'allegata documentazione fotografica (**AII. 2**), all'elaborato planimetrico prodotto dallo scrivente (**AII. 3**), che rappresenta il reale stato di fatto dell'immobile, nonché all'estratto di mappa ed elaborato planimetrico catastale prodotti in (**AII. 6**).

\*\*\*\*\*

<sup>1</sup> CVI, *Codice delle Valutazioni Immobiliari, Italian property valuation standard*, IV edizione 2011, Tecnoborsa; cfr. capitolo 19, punto 4.3 – Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento;.

### 1.3 Accatastamento

Catastalmente i beni oggetto della presente perizia risultano ad oggi censiti al Catasto fabbricati e terreni del Comune di Livorno e rispettivamente, nel ventennio, risulta:

- Catasto fabbricati:

Appartamento e accessori diretti

| Foglio | Part | Sub | Cat. | CI | Consistenza | Sup.  | Rendita  |
|--------|------|-----|------|----|-------------|-------|----------|
| 18     | 2905 | 56  | A/2  | 3  | 6 vani      | 90 mq | € 898,64 |

derivanti giusta variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, a sua volta derivanti da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 24/11/2014 in atti dal 24/11/2014 – Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 5/2014), a sua volta derivanti da VARIAZIONE del 04/10/1985 Pratica n. 76735 in atti dal 23/05/2002 FRAZ. (n. 834/B.1/1985).

La planimetria catastale dell'unità immobiliare risulta **non conforme** rispetto allo stato di fatto. Le difformità risultano rispettivamente afferenti:

- differente partizione/distribuzione interna dei locali, tra ingresso-cucina-disimpegno notte;

L'indirizzo della visura **risulta aggiornato**.

L'intestazione catastale delle visure **risulta aggiornata** in ordine ad intestati e diritti di proprietà.

In relazione a quanto sopra si ritiene pertanto che **non vi sia conformità catastale** allo stato dei luoghi, seppur l'unità immobiliare pignorata risulta autonomamente identificabile catastalmente al fine del trasferimento e che le difformità riscontrate non incidano sulla rendita catastale del bene.

Una volta regolarizzata la posizione edilizia, per la cui definizione di dettaglio si rinvia al successiva par. 2.5.3, si dovrà comunque redigere e depositare variazione catastale in aggiornamento (DO.C.FA.) con il conseguente esborso per competenze professionali, oltre a accessori di legge, diritti e spese vive, di cui tenere di conto nella futura stima e non quantificabili al momento (in dipendenza anche della liberalizzazione delle tariffe professionali) ma comunque ipotizzabili a forfait in un minimo di circa **€ 800,00** (Euro ottocento/00).

\*\*\*\*\*

Posto auto esterno

| Foglio | Part | Sub | Cat. | Cl | Consistenza | Sup.  | Rendita |
|--------|------|-----|------|----|-------------|-------|---------|
| 18     | 3088 | 1   | C/6  | 2  | 10 mq       | 10 mq | € 11,88 |

derivanti giusta variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, a sua volta derivanti da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15/06/2007 Pratica n. LI0082528 in atti dal 15/06/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 26328.2/2007), a sua volta derivanti da VARIAZIONE del 04/10/1985 Pratica n. 76735 in atti dal 23/05/2002 FRAZ. (n. 834/B.1/1985).

La planimetria catastale dell'unità immobiliare risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto.

L'indirizzo della visura **risulta aggiornato**.

L'intestazione catastale delle visure **risulta aggiornata** in ordine ad intestati e diritti di proprietà.

In relazione a quanto sopra si ritiene pertanto che **vi sia conformità catastale** allo stato dei luoghi,

\*\*\*\*\*

In allegato (**AII. 6**) si riporta la documentazione catastale comprensiva delle visure, dell'estratto di mappa, della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico per i beni in oggetto.

\*\*\*\*\*

Si precisa che non sono stati effettuati rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento dei fabbricati in mappa e le distanze tra edifici.

\*\*\*\*\*

## **2. STATO GIURIDICO E DI POSSESSO DEL BENE**

### **2.1 Stato dell'immobile**

I beni risultavano, al momento del sopralluogo dello scrivente, **occupati** dagli esecutati. L'esecutata ha inoltre riferito che nell'appartamento risultano vivere la figlia minore e la nipote minorenni.

Dalle ricerche effettuate in data 30.01.2025 presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno, Ufficio Territoriale di Livorno e dalla nota prodotta dallo stesso ufficio n prot. AGEDP-

LI\_9432\_2025\_1872 (All. 7), a nome degli esecutati, in qualità di danti causa, ed in riferimento all'immobile in oggetto, non risultano in corso contratti di locazione o comodato per gli immobili indicati.

\*\*\*\*\*

## 2.2 Vincoli ed oneri

Sui beni oggetto della presente non risulta rilevato alcun vincolo di carattere privato ovvero condominiale che resteranno a carico dell'acquirente se non quelli espressamente richiamati nel "regolamento di condominio" (All. 9).

\*\*\*\*\*

## 2.3 Formalità

In data **30.01 e 13.08.2025**, per via telematica, ed in data **10.02.2025**, lo scrivente eseguiva le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, servizio pubblicità immobiliare, per integrare e verificare le trascrizioni e le iscrizioni di cui alla documentazione ipocatastale allegata agli atti di causa, in riferimento al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. Dalle visure effettuate all'impianto meccanizzato e dal certificato ipotecario ventennale allegato in atti risulta che sui beni oggetto della presente, dalla data del periodo informatizzato al **12.08.2025**, esistono a carico di:

XXX

n°1 TRASCRIZIONE a favore

Reg.Part. 13179 Reg. Gen. 22258 del 21.12.2002

Atto di compravendita fra vivi con il quale i Sig.ri XXX e XXX acquistano dai Sig.ri XXX e XXX il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in regime di comunione legale, i beni oggetto di esecuzione, allora identificati al Catasto fabbricati del Comune di Livorno al Fg. 17/A, part. 2905, sub. 56 e part. 2968, sub. 1.

n°1 ISCRIZIONE contro

Reg.Part. 5573 Reg. Gen. 22259 del 21.12.2002

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Unicredit Banca S.P.A. con sede in Genova (GE).



n°1 ISCRIZIONE contro

Reg.Part. 2200 Reg. Gen. 12607 del 07.07.2022

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta il 21/12/2002 al n.5573 di particolare, a favore di Unicredit Banca S.P.A. con sede in Genova (GE) - (domicilio ipotecario eletto: TICINO SPV S.R.L. VIA PIEMONTE, 38 ROMA).

n°1 TRASCRIZIONE contro

Reg.Part. 12681 Reg. Gen. 17792 del 22.10.2024

Atto esecutivo cautelare di pignoramento immobili a favore di TICINO SPV S.R.L con sede in Roma (RM).

\*\*\*\*\*

XXX

n°1 TRASCRIZIONE a favore

Reg.Part. 13179 Reg. Gen. 22258 del 21.12.2002

n°1 ISCRIZIONE contro

Reg.Part. 5573 Reg. Gen. 22259 del 21.12.2002

n°1 ISCRIZIONE contro

Reg.Part. 2200 Reg. Gen. 12607 del 07.07.2022

n°1 TRASCRIZIONE contro

Reg.Part. 12681 Reg. Gen. 17792 del 22.10.2024

\*\*\*\*\*

Anteriormente al ventennio, i beni oggetto della presente procedura sono pervenuti ai Sig. Sig.ri XXX e XXX, per acquisto in forza dell'atto ricevuto dal notaio Brugnoli Gloria di Livorno in data 28.09.2000, trascritto a Livorno il 29.09.2000 al part. 9198.

\*\*\*\*\*

In allegato (AII. 5) si riporta copia delle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, servizio pubblicità immobiliare.

\*\*\*\*\*

## 2.4 Spese condominiali

Il bene oggetto della presente procedura afferisce al Condominio denominato " XXX", attualmente amministrato dallo Studio Amm.vo Dott. XXX, con sede in Livorno (LI). In data 23.06.2025 lo scrivente provvedeva a notificare all'amministratore una richiesta di informazioni connessa più specificatamente a documentare eventuali spese non pagate negli ultimi due anni dall'esecutato, spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, quotazioni millesimali e ricever copia dell'eventuale regolamento di condominio. In data 24.06.2025 l'amministratore forniva le informazioni richieste e nello specifico:

1. prospetto riassuntivo versamenti amministrazione ordinaria, dalla cui analisi risultano insoluti a carico della proprietà per **€ 8.480,10** (*Euro ottomilaquattrocentottanta/10*);
2. la proprietà in oggetto partecipa rispettivamente in ragione di 23,47/1000 (*ventitre virgola quarantasette millesimi*) di proprietà generale;
3. regolamento condominiale.

Per il dettaglio si rimanda alla documentazione pervenuta che si rimette in allegato **(Al. 9)**.

\*\*\*\*\*

## 2.5 Stato di diritto dell'immobile

### 2.5.1. Inquadramento urbanistico

I beni oggetto della presente perizia ricadono, ai sensi:

- o del Piano Strutturale vigente del Comune di Livorno, adottato con deliberazione del C.C. n. 160 del 26.07.2018 ed approvato con deliberazione del C.C. n. 75 del 07.06.2019, pubblicata sul B.U.R.T. n. 26 del 26.06.2019;
- o del Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 24.03.1998 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 25.01.1999, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 11 del 17.03.1999 e successive varianti;
- o della Variante Piano Strutturale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.159 del 13.07.2023;
- o del Piano Operativo adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.160 del 14.07.2023;

ricadono:

- nel **Piano Strutturale** vigente con la seguente destinazione:
  - Interno al perimetro del territorio urbanizzato (art. 12 delle NN.TT.A.);
  - Ambito insediativo (art. 25 delle NN.TT.A.);
  - U.T.O.E. 3 “Città Otto-novecentesca”.
- nel **Regolamento Urbanistico** vigente con la seguente destinazione:
  - Aree Normative:
    - Aree consolidate di iniziativa privata (art. 13 delle NN.TT.A.), classificato come zona “B” secondo il D.M. 02/04/1968, n.1444;
    - Interno al perimetro del centro abitato individuato con D.G.C. n. 536/2018.
  - Gruppo di Edifici:
    - Gruppo 5 edifici recenti (art. 7 delle NN.TT.A.).
- nella **Variante al Piano Strutturale** adottata con la seguente destinazione:
  - Interno al perimetro del territorio urbanizzato (art. 9 della Disciplina di Piano);
  - U.T.O.E. 2 “Città storica e consolidata”.
- nel **Piano Operativo** adottato con la seguente destinazione:
  - Tessuti a isolati aperti e blocchi (T2) (art. 106 delle NN.TT.A.);
  - Zona di rispetto cimiteriale (art. 70 delle NN.TT.A.);
  - Edificato recente;
  - Interno al perimetro del centro abitato individuato con D.G.C. n. 536/2018.

In allegato (**All. 4**) si rimette certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Livorno.

\*\*\*\*\*

### 2.5.2 *Elenco pratiche edilizie esistenti*

Dalle ricerche condotte dallo scrivente presso il Comune di Livorno, Archivio Edilizia Privata e Ufficio Condoni, sono state rinvenute le seguenti pratiche/documenti edilizi in riferimento all'unità immobiliare in oggetto ed in ordine cronologico:

- o P.E. 25532/68, intestata al Sig. XXX, per la quale il Comune di Livorno ha rilasciato Conc. edilizia n. 428 del 31.08.1968;
- o Condono edilizio L. 47/85, prot. n. 33005 del 12/10/1985- n- 0107859410- intestato a XXX;
- o autorizzazione di abitabilità n. 140, rilasciata dal Comune di Livorno in data 31.08.1971.

In allegato (**AII. 4**) si rimette stralcio in copia delle pratiche su menzionate.

\*\*\*\*\*

### 2.5.3 Conformità urbanistica

Lo stato di diritto dell'unità immobiliare e degli accessori/pertinenze ad esso connessi, è rappresentato negli elaborati grafici e documentazione allegata alla Conc. edilizia n. 428 del 31.08.1968 e Condono edilizio L. 47/85, prot. n. 33005 del 12/10/1985.

Tali elaborati risultano sostanzialmente **non conformi** rispetto allo stato di fatto in relazione a:

1. diversa distribuzione/partizione interna dei locali, tra ingresso-cucina-disimpegno notte;

\*\*\*\*\*

Per la corretta definizione dello stato di fatto si rimanda alla planimetria prodotta (**AII. 3**).

### 3. ABUSI-DIFFORMITA' EDILIZIE

Come relazionato al precedente punto 2.5.3 della presente, ed al quale si rimanda per maggior dettaglio, dall'esame comparativo fra lo stato di diritto ed il reale stato dei luoghi risulta che il bene principale e le relative pertinenze/accessori esclusivi risultino urbanisticamente **non conformi**.

Dall'analisi dello stato dei luoghi e della vetustà dei materiali/finiture interne delle strutture, dalle dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile in occasione del sopralluogo, si ritiene che le sopra descritte difformità siano state eseguite dagli esecutati nel periodo ricompreso tra il **2007-2008**, in occasione dei lavori di manutenzione ordinaria interna quali la sostituzione dei pavimenti, porte, e rifacimento locale wc.

\*\*\*\*\*

In relazione alla possibilità di sanare le difformità riscontrate, per il caso in esame, si ritiene che non

possa trovare applicazione il disposto dell'art. 40, sesto comma della L. 47/85 e s.m.i., i cui termini sono stati riaperti dalle leggi successive in ordine al cosiddetto "condono edilizio" (art. 39 della L. 724/94 e art. 32 della L. 326 del 21.11.2003 e s.m.i., con le limitazioni della L.R. 53/04), per mancanza di una delle due condizioni che tale norma riporta riguardo alla data di esecuzione delle opere (che devono essere state realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle suddette leggi) e la data delle ragioni del credito per cui si procede (anche queste devono essere anteriori all'entrata in vigore delle citate leggi), che per il caso di specie risulta afferente all'iscrizione del pignoramento del 2024. Si ritiene, invero, che non possano trovare applicazione i disposti di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/01<sup>2</sup>, in riferimento a tolleranze costruttive/esecutive e diversa collocazione di opere interne. Tali fattispecie di opere non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione.

In ragione di ciò, nei limiti del mandato conferito, si ritiene che le spese tecniche per la predisposizione della pratica, oltre a eventuali spese vive, diritti di segreteria, accessori di legge, risulti quantificabile a forfait in circa **€ 1.500,00** (*Diconsi Euro millecinquecento/00*) oltre ad eventuali certificazioni/attestazioni di idoneità statica, di conformità per la revisione degli impianti, ed attestato di prestazione energetica (A.P.E.), quantificabili in circa **€ 800,00** (*Diconsi Euro ottocento/00*).

In ragione di quanto sopra riportato, il costo indicativo e forfettario da sostenere per la regolarizzazione e messa in pristino delle opere difformi può essere quantificato in complessivi **€ 2.300,00** (*Diconsi Euro duemilatrecento/00*).

\*\*\*\*\*

La verifica urbanistica/edilizia di cui sopra si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici allegati ai titoli autorizzativi. La *due-diligence* edilizia è stata espletata in base alla docu-

<sup>2</sup> articolo introdotto decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024

mentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il sottoscritto non si assume quindi alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata. Sulla scorta del mandato conferito, si rappresenta che quanto riferito nei punti che precedono costituisce un contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia dei beni, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione dei beni.

\*\*\*\*\*

#### **4. STIMA DEL BENE**

Secondo quanto richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta dei beni in esame, tipologie di valori che risultano tra loro differenti nella dottrina estimativa.

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicato anche nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (CVI)<sup>3</sup> che definisce il "principio dello scopo" e cioè che *"il valore da stimare dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione"*<sup>4</sup> che nel caso di specie è duplice.

*"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..."*<sup>5</sup>.

Ed infatti *"...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"*<sup>6</sup>.

Risulta pertanto palese che sussiste una differenza tra un valore di libero mercato ed un valore a

<sup>3</sup> Codice delle Valutazioni Immobiliari, Italian property valuation standard, quarta edizione 2011, Tecnoborsa;

<sup>4</sup> cfr. cap. 3, punto 2.5, CVI, quarta edizione 2011, Tecnoborsa;

<sup>5</sup> I. Micheli in "Corso di Estimo", Ed. Calderini, Cap. 1, pag. 142

<sup>6</sup> G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in "Estimo" ed. Edagricole

base d'asta, in quanto differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il valore nel libero mercato si edifica sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando 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 oggettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il valore a base d'asta risulta essere bensì un dato non definitivo, suscettibile di variazioni riconducibili ad aspetti oggettivi dei quali non risulta possibile tener conto di conto e nel dettaglio:

- quelli economici derivanti dalla vendita tramite asta giudiziaria (i partecipanti generalmente non possono prendere diretta e/o completa visione del bene al momento della loro partecipazione);
- trattandosi di alienazione forzosa del bene, finalizzata a trovare un acquirente in un ridotto arco temporale, i tempi sulla decisione d'acquisto risultano limitati (periodo dell'asta) rispetto a quelli canonici afferenti al libero mercato in cui l'interessato ha facoltà di poter visionare anche altri immobili d'interesse e compararli tra loro;
- le valutazioni sul bene da parte del partecipante all'asta sono limitate a quanto riferito dall'esperto stimatore nell'elaborato prodotto, senza che risulti possibile, per i ristretti margini temporali, per lo stesso partecipante dar seguito ad eventuali approfondimenti ritenuti necessari;
- assenza di contrattazione tra le parti sul prezzo definitivo;
- incertezza sul prezzo finale dipendente dal numero degli eventuali partecipanti all'esperimento d'asta;
- dal fatto che gli aggiudicatari dovranno versare il prezzo totale d'aggiudicazione in un limitato tempo (in genere 30 o 60 giorni), molto inferiore rispetto a quello del libero mercato, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un non definito lasso temporale dalla data del versamento del suddetto prezzo e talvolta costretti ad intraprendere azioni legali per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene (in dipendenza di un'occupazione senza titolo ovvero con titolo opponibile), oltre al fatto che coloro che per qualche ragione non



usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi;

- dal fatto che nella vendita forzata vi è l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- l'eventuale reiterarsi degli esperimenti d'asta comporta un aumento delle spese sia per l'esecutato (maggiori interessi passivi e spese per pubblicità immobiliare, legali ed altre formalità) che per il creditore procedente (ritardo delle tempistiche per il rientro del credito).

Anche gli standard internazionali di valutazione (IVS)<sup>7</sup> definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato. Secondo l'IVS e il valore di mercato è *".....l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*<sup>8</sup>. La medesima definizione è ripresa dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (CVI)<sup>9</sup> ed è praticamente identica a quella indicata nelle "Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"<sup>10</sup> che riprendono il Regolamento 575/2013/UE<sup>11</sup>, art. 4, comma 1, punto 76), relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento, il quale definisce il valore di mercato come: *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza esser soggette a costrizioni"*.

Le suddette definizioni asseriscono essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto per un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore del-

<sup>7</sup> International Valuation Standards, (IVS)

<sup>8</sup> IVS 1, 3.1

<sup>9</sup> cfr. cap. 4, punto 2.2, CVI, quarta edizione 2011, Tecnoborsa;

<sup>10</sup> cfr. punto R.1.2.1, *Linee guida A.B.I.*, edizione dicembre 2015, pubblicate dall'Associazione Bancaria Italiana

<sup>11</sup> Regolamento 575/2013/UE riporta in allegato IV la "Tavola di concordanza" con le disposizioni abrogate nelle direttive 48/2006/UE e 49/2006/UE ed è richiamato dalla circolare Banca d'Italia 17 dicembre 2013 n. 285 e ss. aggiornamenti e modificazioni.

le richieste;

- o la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; Il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- o il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione ed incomprensioni tra il committente e il professionista e nel dettaglio: il valore equo, il valore speciale, il valore di fusione, il valore di liquidazione, il valore di realizzo, il valore di vendita forzata.

Tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi. Tra i suddetti valori figura, come si è visto, anche la “*vendita forzata*”, descritto dagli stessi standard come “ .... *circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato....*” ed ancora “*....il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente....* La vendita forzata non è una base di valutazione ma ... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento<sup>12</sup>. La medesima definizione risulta adottata dal Codice delle Valutazioni Immobiliari<sup>13</sup>.

A margine di quanto sopra relazionato, si evince in maniera chiara, dalle definizioni fornite dalle fonti più autorevoli del settore estimativo immobiliare, che, il valore di mercato e quello di vendita forzata sono due concetti completamente diversi che conducono a risultati diversi. In particolare per il secondo il prezzo ottenibile non può essere previsto realisticamente, soprattutto quando il bene viene interessato da una vendita tramite asta giudiziaria poiché eccessive risultano le variabili legate al prezzo di aggiudicazione definitiva.

Fatte queste precisazioni, per chiarire lo scopo della stima ed il modello di valutazione che il quesito richiede, si procede nel seguito a determinare:

- 1) il valore di mercato per immobile libero;
- 2) il prezzo a base d'asta.

<sup>12</sup> IVS 2, 6.11.

<sup>13</sup> cfr. cap. 4, punto 2.12, CVI, quarta edizione 2011, Tecnoborsa;

Si precisa altresì che lo scrivente procederà alla stima dell'immobile nel suo attuale stato e destinazione, con i limiti descritti al paragrafo 2.5.3 della presente relazione circa la regolarità edilizia del bene.

\*\*\*\*\*

#### **4.1 Valore di mercato**

##### **4.1.1. Metodo di Stima**

La valutazione della proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole<sup>14</sup>. Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici citati, indicano tra questi anche il "principio dello scopo"<sup>15</sup> che nel caso risulta essere la determinazione del valore di mercato.

Per tale scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il "*metodo del confronto di mercato*"<sup>16</sup>, quello "*finanziario*"<sup>17</sup> e quello dei "*costi*"<sup>18</sup>, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

<sup>14</sup> IVS 2007 – GN.1;

<sup>15</sup> CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

<sup>16</sup> Sales comparison approach;

<sup>17</sup> Income capitalisation approach;

<sup>18</sup> Cost approach;

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico). Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione; tale metodo non si applica per la valutazione dei terreni agricoli.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima adottabile risulti quello del metodo del confronto di mercato.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è il "Market Comparison Approach" (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. L'applicazione del MCA prevede "aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima"<sup>19</sup>. Tali aggiustamenti "sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari"<sup>20</sup>.

La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il seguente test estimativo:

- divergenza percentuale assoluta d%

dove:

$$d\% = \left| \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} \right| \cdot 100 \leq \pm 5\%$$

<sup>19</sup> CVI – IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.2

<sup>20</sup> par. 9.4.6, Sintesi estimativa; M. Simonotti, Metodi di Stima Immobiliare, Palermo, D. Flaccovio, 2006;

$V_{max}$  = prezzo corretto massimo

$V_{min}$  = prezzo corretto minimo

Nel MCA "...si reputa che i prezzi di mercato corretti (o ipotetici) differiscono tra loro perché il mercato non è perfetto..."<sup>21</sup>.

A validazione del valore di stima ottenuto col MCA ( $V_{MCA}$ ), occorre condurre una "verifica della stima" cioè "...un'operazione estimativa esterna al MCA che prevede lo svolgimento di un'altra stima con un diverso procedimento metodologico (market oriented)....La verifica della stima risponde alla domanda concernente il risultato di stima se si fosse operato con un altro procedimento valutativo. La verifica svolge un test di prova con l'errore percentuale  $e\%$ ..."<sup>22</sup> ed in formula:

$$e\% = \frac{V_{altro} - V_{MCA}}{V_{MCA}} \cdot 100 \leq \pm 5\%$$

La misura dello scarto percentuale  $e\%$  indica l'errore che commette il procedimento di stima alternativo (sottostima o sovrastima) rispetto al MCA nella stima dell'immobile da valutare.

In linea teorica, a margine dei suddetti aggiustamenti, "...i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. L'eventuale presenza di prezzi corretti divergenti impone una retroazione metodologica, riconducendo il problema direttamente alla composizione del campione di immobili..."<sup>23</sup>.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al "subject") ed al segmento di mercato in cui si è operato. In questo quadro di difficoltà i valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati perlopiù da offerte reperibili sul

<sup>21</sup> par. 9.4.6, Sintesi estimativa; M. Simonotti, *Metodi di Stima Immobiliare*, Palermo, D. Flaccovio, 2006;

<sup>22</sup> par. 9.4.6, Sintesi estimativa; M. Simonotti, *Metodi di Stima Immobiliare*, Palermo, D. Flaccovio, 2006;

<sup>23</sup> par. 9.4.6, Sintesi estimativa; M. Simonotti, *Metodi di Stima Immobiliare*, Palermo, D. Flaccovio, 2006;

mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari. Tra questi non si può non citare l'osservatorio del mercato immobiliare della ex Agenzia del Territorio (O.M.I.), ora dipartimento dell'Agenzia delle Entrate, che è, per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia nel Campo dei processi estimali e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'*expertise* degli uffici che operano in Campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento. Ma le quotazioni O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenzia delle Entrate, **non possono intendersi come sostitutivi della stima** ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici<sup>24</sup>. La genericità dell'immobile a cui sono associati i valori dei listini non consente di effettuare alcuna comparazione con l'immobile oggetto di stima e pertanto viene meno l'assunto fondamentale del procedimento sintetico-comparativo. Le variazioni dei prezzi dipendono dal livello della domanda e/o dell'offerta.

\*\*\*\*\*

#### 4.1.2. **Analisi del mercato immobiliare**

*“Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono considerati fattori causali e il prezzo è il risultato della loro interazione.....Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico.....”*<sup>25</sup> nel tempo, che prevede fasi di aumento e diminuzione dei prezzi, riassumibili in: fase di espansione (*expansion, maturity market*) con aumento dei prezzi, fase di contrazione (*contraction, overbuilt market*) con diminuzione dei prezzi, fase di recessione (*recession, falling market*) con notevole aumento dei tempi di permanenza sul mercato a margine

<sup>24</sup> Nel “*Manuale operativo delle stime immobiliari-M.O.S.I.*”, Agenzia del Territorio, 2011, (cfr. pag. 47) si sottolinea che i valori dell'O.M.I. o di altri osservatori o listini non possono essere utilizzati in una stima particolareggiata o sommaria per determinare il valore di un bene

<sup>25</sup> M. Simonotti, *Metodi di Stima Immobiliare*, Palermo, D. Flaccovio, 2006;

della diminuzione dei prezzi e fase di recupero (*recovery, improving market*) con ripresa dei prezzi.<sup>26</sup> In linea generale l'attuale mercato immobiliare italiano risulta essere nell'ultima fase (fase di recupero), come testimoniato da pubblicazioni di settore<sup>27</sup>.

In particolare, per la provincia di Livorno, dall'analisi dei dati strutturali fornite dalle statistiche regionali<sup>28</sup>, dai dati rilevati presso gli operatori immobiliari di zona e attraverso i più autorevoli portali di annunci immobiliari<sup>29</sup>, emerge che la variazione percentuale delle quotazioni immobiliari registra un lieve segno positivo ed al limite prossimo al pareggio. In particolare per il Comune di Livorno, Zona OMI C2, RIONE GARIBALDI – BARRIERA GARIBALDI-VIA DELLE CATERATTETORRETTA, la variazione percentuale risulta attestarsi ad un valore prossimo al **+0,5%**.

\*\*\*\*\*

#### 4.1.3. Immobili di confronto - Comparabili

Per il caso di specie, lo scrivente ha provveduto ad effettuare ricerche per verificare l'esistenza di beni comparabili, appartenenti allo stesso segmento di mercato, per l'applicazione del procedimento con il MCA. A tal fine ha effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno, servizio pubblicità immobiliari, opportune indagini rivolte a verificare l'esistenza di eventuali contratti di compravendita di beni simili a quello in oggetto, che, si sono estese fino ad un arco temporale di circa 6 mesi precedenti rispetto al momento della presente stima.

Attraverso una serie di interrogazioni al sistema meccanizzato, si è proceduto pertanto a verificare l'esistenza di compravendite relativamente ad immobili ricadenti all'interno del medesimo segmento di mercato (localizzazione, tipo di contratto, destinazione, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, forma di mercato, caratteri della domanda e dell'offerta, ecc.) di cui risulta far parte l'immobile in esame (*subject*) e con analoghe caratteristiche generali.

Le ricerche condotte sul foglio **18** del Comune di Livorno hanno consentito di reperire dati significa-

<sup>26</sup> M. Simonotti, *Metodi di Stima Immobiliare*, Palermo, D. Flaccovio, 2006;

<sup>27</sup> Rapporti trimestrali dell'O.M.I.; indici dei prezzi delle abitazioni IPAB pubblicati dall'Istat; Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia pubblicato da Banca D'Italia, ecc.

<sup>28</sup> *Statistiche regionali, Il mercato immobiliare residenziale, TOSCANA*, data di pubblicazione: 5 giugno 2025, periodo di riferimento anno 2024, pubblicazioni OMI

<sup>29</sup> <http://www.immobiliare.it/>; <http://www.casa.it/vendita>

tivi su cui fondare le rispettive stime, in relazione ai lotti identificati, e nel dettaglio:

- **Comparabile – A:** atto di compravendita tra vivi del Notaio Carlo Mandile di Piombino del 27.05.2025, rep. n. 1524, racc. 1325, trascritto a Livorno in data **30.05.2025**, al Part. **6653**, gen. **9387**, di piena proprietà di appartamento di civile abitazione al piano secondo, facente parte di un fabbricato condominiale, composto da tre vani, cucina ed accessori, con altresì annessi, quali pertinenze in proprietà esclusiva, locale ad uso autorimessa al piano terra. Il prezzo complessivo di vendita risulta pari a **€ 169.000,00** (*Euro centosessantanovemila/00*).

Vani Principali e accessori diretti

| Descrizione      | S <sub>EL</sub> (mq) |
|------------------|----------------------|
| Vani principali  | 72,00                |
| Terrazze/balconi | 7,00                 |
| Autorimessa      | 18,00                |

- **Comparabile – B:** atto di compravendita tra vivi del Notaio Gloria Brugnoli di Livorno del 12.05.2025, rep. n. 10102, racc. 7496, trascritto a Livorno in data **21.05.2025**, al Part. **6181**, gen. **8746**, di piena proprietà di appartamento di civile abitazione, al piano sesto, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere, terrazza e veranda, oltre a locale ad uso ripostiglio posto al piano terreno. Il prezzo complessivo di vendita risulta pari a **€ 158.000,00 €** (*Euro centottantacinquantottomila/00*).

Vani Principali e accessori diretti

| Descrizione      | S <sub>EL</sub> (mq) |
|------------------|----------------------|
| Vani principali  | 81,20                |
| Terrazze/balconi | 6,00                 |
| Deposito/cantina | 2,20                 |

- **Comparabile – C:** atto di compravendita tra vivi del Notaio Bianca Corrias di Livorno del 15.01.2025, rep. n. 43.410, racc. 23.834, trascritto a Livorno in data **29.01.2025**, al Part. **964**, gen. **1320**, di piena proprietà di appartamento di civile abitazione al piano settimo, composto da soggiorno, cucina, tre

camere, bagno, disimpegno, balcone e loggia. Costituiscono pertinenze in proprietà esclusiva, un ripostiglio posto al piano ottavo ed un posto auto scoperto posto al piano terra. Il prezzo complessivo di vendita per detti beni risulta pari € 193.000,00 € (Euro centonovantatremila/00).

Vani Principali e accessori diretti

| Descrizione      | S <sub>EL</sub> (mq) |
|------------------|----------------------|
| Vani principali  | 92,80                |
| Terrazze/balconi | 7,00                 |
| Deposito/cantina | 4,00                 |
| Posto auto       | 10,00                |

\*\*\*\*\*

Limiti ed assunzioni: in riferimento ai suddetti beni “comparabili” si evidenzia che non avendo proceduto al regolare accesso agli immobili, il rilievo delle caratteristiche non espressamente citate nei rogiti notarili sono state desunte da rilevamenti visivi di massima condotte direttamente sul posto sull'esterno degli immobili, e laddove le caratteristiche che presentavano eguale ammontare non sono state considerate ai fini degli aggiustamenti. Circa il calcolo delle superfici, riconducibili ai vani principali ed agli accessori diretti, si rileva che risultano afferenti alle superfici esterne lorde (SEL) e sono state ricavate dalle planimetrie catastali.

\*\*\*\*\*

**4.1.4. Procedimento di stima**

Per la determinazione del valore di mercato della piena proprietà dei beni, si è impiegato il sopracitato procedimento MCA e la “verifica della stima” è stata condotta stimando il medesimo bene attraverso un procedimento di tipo sintetico-comparativo.

Nel seguito vengono definite rispettivamente le caratteristiche quantitative degli immobili, i rapporti mercantili, ed i saggi utilizzati per la determinazione dei prezzi marginali e nel dettaglio:

**Caratteristiche quantitative:**

1. data e prezzo del contratto: caratteristiche di tipo economico rilevate dagli atti. Lo scopo della ca-

ratteristica data consiste nell'aggiornare al momento della stima i prezzi dei comparabili. Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio annuo di variazione delle quotazioni immobiliari del mercato locale assunto (nel caso pari al +0,5%) per come indicato nell'ultimo anno nella statistica Regione Toscana-Rapporto Immobiliare sopra citata;

2. superficie principale e secondarie: valutate come superfici esterne lorde (SEL) desunte, nel caso dei comparabili dalle planimetrie catastali, mentre per quanto riguarda l'unità oggetto di stima (*subject*) sulla base delle misure direttamente riscontrate in occasione del sopralluogo. In particolare per quanto concerne il posto auto/garage, quando venduto o ceduto in uso unitamente all'appartamento o all'immobile, il suo prezzo o canone di mercato sono compresi in quelli dell'immobile principale. Il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali è determinato in accordo al "1° Teorema mercantile del prezzo"<sup>30</sup>. I rapporti mercantili sono stati assunti rispettivamente pari a 1,00 per i locali principali; 0,3 per gli accessori diretti (verande); 0,3 per gli accessori diretti (terrazze); 0,3 per i locali garage pertinenziali dell'unità principale; 0,2 per i locali ripostiglio/cantine/posti auto scoperti pertinenziali non direttamente collegati con l'unità principale; 0,1 per le corti esterne;

3. servizi: caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il compito della caratteristica consiste nella formazione nel tenere conto della presenza dei servizi (in genere oltre il primo) nella formazione del prezzo dell'immobile. Il prezzo marginale dei servizi è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre di un ulteriore servizio, ed è stimato con il costo di impianto a nuovo deprezzato considerando la durata e la vetustà. Essendo (*C*) il costo di impianto a nuovo, (*t*) la vetustà, (*n*) la vita utile, prezzo marginale dei servizi è pari a:

$$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

4. livello di piano: caratteristica posizionale che tiene di conto dell'ubicazione dell'immobile in un edificio multipiano. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di un ascensore, nulla e negativa in genere in assenza

<sup>30</sup> secondo il quale il prezzo marginale della superficie principale è uguale al prezzo medio della superficie commerciale moltiplicato per il rapporto di posizione ed il prezzo marginale delle superfici secondarie è uguale al prodotto tra il prezzo marginale della superficie principale ed il rapporto di mercantile della superficie secondaria considerata. Cfr. pag. 192, Simonotti, *Metodi di Stima Immobiliare*, Palermo, D. Flaccovio, 2006;

dell'ascensore o laddove (zone balneari/montane e periferiche) la presenza di una corte esterna esclusiva costituisca un valore aggiunto. Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato, che per il caso di specie è stata assunta pari allo  $\pm 1,5\%$ ;

5. stato di manutenzione: caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile/unità immobiliare. Il suo compito consiste nel tenere di conto della condizione e dello stato di manutenzione e di conservazione delle stesse. Il prezzo marginale dello stato di manutenzione è pari all'incremento di valore dell'immobile nel passare da uno stato inferiore a uno superiore, valutato assumendo un importo unitario pari a **€/mq 300,00** (Euro/mq *trecen-*  
*to/00*) e riferito alla superficie commerciale dei vani principali e accessori diretti. Ricorrendo le condi-  
zioni il prezzo marginale dello stato di manutenzione corrisponde all'ammontare del costo dei lavori necessari per consentire il passaggio da una classe (stato di manutenzione) all'altra.

La misura della caratteristica avviene tramite un nomenclatore che in modo sistematico ed univoco cataloga/descrive ogni singola classe attribuita alla caratteristica in esame (scarso, sufficiente, buo-  
no, a nuovo) e valutata attraverso una scala ordinale a intervalli (punteggio), nella quale la distanza tra le classi è un numero cardinale (es. 0, 1, 2, 3, 4,...) e per il caso di specie sono stati assunti i va-  
lori/caratteristiche sotto riportati:

| CLASSE      | NOMENCLATORE  | PUNTEGGIO |
|-------------|---|-----------|
| scarso      | l'unità immobiliare e l'immobile nel suo complesso risultano fatiscenti e/o presentano notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali (consolidamento fondazioni, risanamento e/o rifacimento strutturali verticali e orizzontali), nonché il rifacimento a nuovo di tutte le finiture per il ripristino dell'ordinaria e originaria funzionalità dell'unità abitativa (rifacimento intonaci e tinteggiature, sostituzione pavimenti e infissi) | 0         |
| sufficiente | L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur sono presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati (es. ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimenti e riparazione infissi) e/o sulla medesima non risultano eseguiti nel trentennio interventi di manutenzione straordinaria/ristrutturazione  | 1         |
| discreto    | Le condizioni di conservazione dell'immobile sono nello stato originario, ovvero oggetto di non lontani interventi di manutenzione/ristrutturazione, tali da non dover richiedere alcuna/ulteriori opere di manutenzione né ordinaria né straordinaria su strutture e finiture  | 2         |

|         |  |   |
|---------|--|---|
| buono   | l'unità immobiliare e l'immobile nel suo complesso risultano oggetto di recentissimi interventi di ristrutturazione, tali da non dover richiedere alcuna opere di manutenzione nei successivi anni, ancorché a carattere di natura ordinaria | 3 |
| a nuovo | l'unità immobiliare e l'immobile nel suo complesso risultano di nuova edificazione con strutture ed impianti conformi alle attuali normative di settore e presentano un elevato livello di efficienza energetica dell'involucro edilizio     | 4 |

Il metodo sintetico-comparativo si basa sul mettere in relazione a beni con caratteristiche simili a quelli in esame, i prezzi di vendita al mq di **superficie commerciale** che per essi vengono praticati nella zona o in zone analoghe. Nell'attribuire il valore unitario del prezzo al mq, il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile in esame, nonché del suo stato di conservazione e della zona in cui lo stesso è ubicato.

Dalle indagini di mercato condotte dallo scrivente presso gli operatori immobiliari di zona, attraverso i più autorevoli portali di annunci immobiliari<sup>31</sup> e dai borsini immobiliari è emerso che per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli in esame il valore unitario per mq di superficie commerciale è variabile fra 1.500 € e 1.800 €, in relazione alle possibili diverse condizioni al contorno del mercato e stato di manutenzione. A fronte delle indagini esperite, tenuto conto delle reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, del particolare contesto del quartiere in cui sono inseriti, del reale stato di manutenzione (sufficiente stato di manutenzione e di conservazione dell'unità immobiliare e del fabbricato condominiale), il sottoscritto ha deciso di adottare come valore unitario al mq di superficie commerciale quello di **€ 1.650,00** (*Euro milleseicentocinquanta/00*) ottenuto median-do opportunamente i valori sopra riportati.

Per l'esatta definizione di tutto quanto sopra relazionato, si rimanda al prospetto di valutazione prodotto in **(All. 10)**, dalla cui disamina si evince, con arrotondamento, un valori di stima pari, con arrotondamento, a **€ 160.000,00** (*Euro centosessantamila/00*)

\*\*\*\*\*

Al valore sopra ottenuto si dovrà in ogni caso detrarre gli importi necessari alla regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie/catastali ovvero messa in pristino dei luoghi per come computati ai

<sup>31</sup> <http://www.immobiliare.it/>;  
<http://www.casa.it/vendita>;

precedenti par. 1.3 e 3, pari a complessivi € 3.100,00 (Euro tremilacento /00).

In conclusione si ritiene pertanto che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento risulti pari, con arrotondamento, a € 157.000,00 (Euro centocinquantasettemila/00).

\*\*\*\*\*

La determinazione del valore unitario richiesta dalla norma (art. 568, comma II, c.p.c.), in relazione alla superficie commerciale determinata al precedente par. 1.2 e pari a circa 95,00 mq., si ottiene un valore di €. 1650,00 circa al metro quadro (Euro su metro quadro milleseicentocinquanta/00).

\*\*\*\*\*

#### 4.2 Prezzo a base d'asta

A margine delle considerazioni espresse al precedente par. 4, lo scrivente ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame.

Recenti studi<sup>32</sup> hanno evidenziato che risulta difatti possibile determinare il prezzo a base d'asta, rispetto al valore di mercato, attraverso un metodo finanziario, che consente di attualizzare le maggiori spese ed i mancati guadagni a carico dell'aggiudicatario rispetto ad un normale acquirente.

Tale metodologia parte dall'assunto che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, di emissione del decreto di trasferimento e d'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, trascorra un determinato "lasso di tempo", variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo ovvero di un titolo non opponibile), in virtù del quale risulta possibile determinare un deprezzamento del valore di mercato su base analitica di calcolo.

Nel dettaglio, le varie tempistiche prese in esame risultano:

1. periodo tra data stima e asta: valutato secondo quanto previsto dalle norme del c.p.c., artt. 569 e 173-bis<sup>33</sup> delle disp. di att. del c.p.c., e solitamente assunto pari a **5 mesi** (30+120 gg.). Nel

<sup>32</sup> "L'Applicazione degli Standard Estimativi nella valutazione degli immobili nelle vendite Giudiziarie", Sandro Ghirardini, <https://www.evaluations.org/>

<sup>33</sup> art. 173-bis, comma III, disp. att : "L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice "; art. 569, comma III, c.p.c. : "Nel caso in cui il giudice disponga con ordinanza la vendita forzata, fissa un termine non inferiore a novanta giorni, e non superiore a centoventi, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 571 ";

caso in cui l'esperto inviasse la perizia immobiliare con largo anticipo rispetto al termine indicato dalla norma, potranno esser considerati tempi maggiori;

2. periodo tra data di aggiudicazione e versamento del prezzo: valutato secondo quanto previsto dall'art. 569, comma III del c.p.c.<sup>34</sup>, e pari a **4 mesi** (120 gg.). Occorre però rilevare che, per convenienza di calcolo, viene fatta coincidere la data di versamento del prezzo con quella di emissione del Decreto di trasferimento che nella realtà, tranne il caso dell'aggiudicatario che si avvale di un mutuo, risulta differita di diversi giorni. Risultano inoltre non valutabili periodi maggiori, previsti dai casi particolari dettati dal medesimo comma del suddetto articolo 569 del c.p.c., in quanto ritenuti fuori dall'ordinarietà, requisito cardine imposto dalla dottrina estimativa;
3. periodo tra emissione decreto di trasferimento e presa in possesso dei beni: valutabile in tempo medio pari a **3-4 mesi** (90/120 gg.) e variabile in funzione della disponibilità dei beni: tempi ridotti se l'immobile aggiudicato è libero, almeno tre mesi ed oltre in caso di occupazione senza titolo ovvero con titolo non opponibile all'aggiudicatario.

A margine della determinazione delle suddette tempistiche, occorre definire i vari saggi legati alle condizioni di mercato, finanziarie ed al contorno che interessano l'immobile e l'ipotetico aggiudicatario, nei periodi fissati, e nel dettaglio:

- a. variazione dei prezzi di mercato: nel periodo tra la data di stima e quella d'aggiudicazione il mercato può subire una variazione dei prezzi che dipendono dalla variazione del livello di domanda e di offerta (cfr. par. 4.1.2);
- b. mancato guadagno sul capitale impegnato: per il periodo compreso tra la data di aggiudicazione ed il decreto di trasferimento, che potrebbe pervenire da un investimento alternativo a *risk free* (come riferimento si assume il rendistato medio del periodo);
- c. mancato reddito: che consiste nella perdita dell'ipotetico reddito derivante dalla mancata loca-

art. 591-bis, comma I, c.p.c.: "Il giudice dell'esecuzione, salvo quanto previsto al secondo comma, con l'ordinanza con la quale provvede sull'istanza di vendita ai sensi dell'articolo 569, terzo comma..... stabilisce il termine per lo svolgimento delle operazioni delegate...."

<sup>34</sup> art. 569, comma III, c.p.c.: ".... Il giudice con la medesima ordinanza stabilisce le modalità con cui deve essere prestata la cauzione, se la vendita è fatta in uno o più lotti, il prezzo base determinato a norma dell'articolo 568, l'offerta minima, il termine, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dev'essere depositato, con le modalità del deposito e fissa, al giorno successivo alla scadenza del termine, l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 573. Quando ricorrono giustificati motivi, il giudice dell'esecuzione può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi.."

zione dei beni, nel periodo compreso tra il decreto di trasferimento e la presa in possesso dei medesimi da parte dell'aggiudicatario (come riferimento si assume il saggio di fruttuosità, quale rapporto tra i canoni medi annui e valori medi ricavati dall'O.M.I., per la zona e destinazione del "subject" al netto delle spese quantificate nel 30%);

- d. quota di ammortamento: considerata per il periodo compreso tra la data di stima e la presa in possesso dei beni da parte dell'aggiudicatario e valutata quale spesa (incidenza % sul valore di mercato) per ripristinare il solo fabbricato (non si applica ai terreni e/o all'area su cui insistono i beni) allo stato di manutenzione considerato al momento della redazione della stima. Generalmente per immobili a carattere residenziale viene impiegata un'incidenza pari all'1%, mentre per immobili con vita utile/economica più breve (es. costruzioni agricole, manufatti industriali e/o commerciali) o per i quali risultano necessari costanti e programmati interventi manutentivi di non trascurabile entità, risulta impiegabile un'incidenza del 1,5-3,0%, sulla base della tipologia costruttiva impiegata;
- e. mancanza di adeguata attività di marketing: come già ampiamente relazionato al par. 4, tale attività risulta menzionata nella definizione del valore di mercato, il cui esercizio, per l'appunto, deve risultare di tipo adeguato. Condizione che non ha luogo nel caso di vendita giudiziaria, ma bensì si limita alla sola pubblicazione su riviste e siti specializzati dell'avviso d'asta e della perizia. La rilevanza di questa funzione viene valutata quale spesa (incidenza % sul valore di mercato) per detta attività, e risulta variabile in funzione della destinazione d'uso dei beni (minore per quelle agricole/industriali, media per quella residenziale di tipo ordinario, maggiore per quelle turistico/commerciali): generalmente viene assunta pari al 3% (provvigione media di un promotore immobiliare);
- f. livello di rischio assunto: imputabile all'assenza delle garanzie postume o presenza di vizi occulti sul bene aggiudicato e valutata quale incidenza % sul valore di mercato dei beni che risulta variabile in funzione della destinazione e tipologia degli immobili. Pubblicazioni di settore<sup>35</sup> indi-

<sup>35</sup> <http://www.immobiliare.it/>; <http://www.casa.it/vendita/>;

cano quale dato medio un'incidenza pari al 10%.

\*\*\*\*\*

Per il caso di specie, sono stati quindi assunti, con riferimento comunque al primo incanto (il prezzo base si riferisce al primo incanto, nei successivi incanti si ritiene che la riduzione operata di base contem-  
pli già il deprezzamento per il tempo trascorso) i seguenti dati:

1. periodo tra data stima e primo incanto = **5 mesi** pari al periodo minimo sopra definito e desunto dalle norme di c.p.c. ed ordinanza del G.E.;
2. periodo tra data di aggiudicazione e decreto di trasferimento = **4 mesi**;
3. periodo tra data decreto di trasferimento e disponibilità del bene = **18 mesi**, quale arco temporale minimo necessario alla concretizzazione di un eventuale sfratto dell'occupante (1 mese per richiedere la prima udienza al Giudice per l'intimazione di convalida dello sfratto e numero 12-18 mesi per effettuare materialmente lo sfratto degli occupanti) atteso che l'unità immobiliare risulta **occupata** dall'esecutata, con particolari problemi di salute, e dalla figlia degli esecutati con minore;

in riferimento a detti intervalli di tempo sono stati assunti i seguenti saggi/valori:

- a. variazione dei prezzi di mercato (fase di recupero) = **0,0%** (attribuzione cautelativa). Come riferito al precedente par. 4.1.2, dai dati strutturali fornite dalle statistiche OMI<sup>36</sup>, dai dati rilevati presso gli operatori immobiliari di zona e attraverso i più autorevoli portali di annunci immobiliari emerge che la variazione percentuale delle quotazioni immobiliari registra un lieve segno positivo ed al limite prossimo al pareggio. In particolare per il Comune di Livorno, Zona OMI C2, RIONE GARIBALDI – BARRIERA GARIBALDI-VIA DELLE CATERATTE TORRETTA, la variazione percentuale risulta attestarsi ad un valore prossimo al +0,5%;
- b. saggio investimento alternativo = **3,07%** (rendistato medio dell'anno 2025)<sup>37</sup>;
- c. mancato reddito annuo = **5,70% lordo pari al 3,99% netto** (incidenza spese circa 30%);

<sup>36</sup> *Statistiche regionali, Il mercato immobiliare residenziale, TOSCANA*, data di pubblicazione: 5 giugno 2025, periodo di riferimento anno 2024, pubblicazioni OMI;

<sup>37</sup> “rendistato relativo all'anno 2025”, Banca D'Italia, mesi gennaio-luglio;

- d. quota ammortamento annua mancata manutenzione = **1%** (pari al valore minimo);
- e. mancanza di adeguata attività di marketing = **2%**;
- f. rischio per assenza garanzie postume o presenza di vizi occulti = **10%**;
- g. incidenza dell'area = **20%**

\*\*\*\*\*

Procedendo pertanto nel calcolo dei deprezzamenti, intesi come condizioni limitative nel caso di vendita forzata, rispetto al valore di mercato dell'immobile libero pari a € 216.000,00 avremo:

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| • variazione mercato (5 mesi)    | €. 0,00             |
| • mancato guadagno (4 mesi)      | €. 1.637,33         |
| • mancato reddito (10 mesi)      | €. 9.584,26         |
| • quota ammortamento (19 mesi)   | €. 2.880,00         |
| • adeguata attività di marketing | €. 3.200,00         |
| • liv. rischio assunto           | <u>€. 16.000,00</u> |
| totale deprezzamento             | €. 33.301,60        |

pari al **20,81%** circa del valore di mercato.

Pertanto il **prezzo a base d'asta**, per i beni considerati liberi risulta pari a:

|   |  |
|---|--|
| • valore di mercato                               | €. 160.000,00                                    |
| • deprezzamenti                                   | - €. 33.301,60                                   |
| • spese per regolarizzazione (catastale/edilizia) | - €. 3.100,00                                    |
| • debiti condominiali                             | - <u>€. 8.480,10</u>                             |
| prezzo a base d'asta                              | €. 115.118,30                                    |
| ed in cifra tonda                                 | <b>€. 115.000,00</b> (Euro centoquindicimila/00) |

prezzo da intendersi a corpo e non a misura; il tutto come meglio specificato nella relativa tabella e nei grafici prodotti in (All. 11) che evidenziano il peso di ciascun elemento di deprezzamento ed il rapporto tra i deprezzamenti e le altre riduzioni indicate dalla norma, il valore di mercato ed il prezzo base d'asta definitivo.



\*\*\*\*\*

## **5. DIVISIONE IN LOTTI**

Vista la consistenza del bene non risulta possibile la suddivisione in lotti distinti. Quindi la vendita potrà effettuarsi sulla base di un:

### **Lotto unico**

*Piena proprietà di unità immobiliare destinata a civile abitazione sita in Livorno (LI), XXX n. XXX, int. XXX, posta al piano secondo di un più ampio fabbricato plurifamiliare di numero sette piani fuori terra prospiciente la suddetta via. L'immobile risulta edificato nel 1968. All'appartamento si accede dal vano scala condominiale dotato di ascensore e risulta composto da: zona ingresso/disimpegno, cucina, sala pranzo/soggiorno, numero due camere, lo-cale wc, oltre a ripostiglio, numero una veranda, un balcone, locale deposito/cantina posto al piano terra e accessibile dal vano scala a comune, posto auto esterno esclusivo su piazzale condominiale accessibile da varco car-rabile. Il tutto è identificato catastalmente al Catasto fabbricati del Comune di Livorno al Fg. 18, Part. 2905, Sub. 56, Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 6 vani, sup. catastale 90 mq., rendita catastale Euro 898,64 - appartamento; Fg. 18, Part. 3088, Sub. 1, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 10 ma, sup. catastale 10 mq., rendita catastale Euro 11,88.*

*CONFINI: vano scala condominiale, XXX, corte condominiale, salvo se altri.*

\*\*\*\*\*

## **6. ASSOGGETTAMENTO I.V.A.**

La presente vendita non è soggetta a IVA ma ad imposta di registro in quanto l'esecutato è un sog-getto privato.

\*\*\*\*\*

## **7. AGEVOLAZIONI FISCALI PRIMA CASA**

Il bene ricade nelle categorie catastali per le quali vi è la possibilità di richiedere le agevolazioni fi-scali per la prima casa da parte dell'acquirente.

\*\*\*\*\*

## **8. DIRITTI DI PRELAZIONE (ex Art. 9 Dlgs 122/2005)**

Non sussistono i presupposti per l'applicazione dell'ex Art.9 del D.Lgs 122/2005.

\*\*\*\*\*

Con la presente, che si compone di n. **42** pagine dattiloscritte e n. **11** allegati, il sottoscritto CTU ritiene di aver svolto l'incarico ricevuto e rimane comunque a disposizione per eventuali chiarimenti, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3 del "Capitolo 13 – Codice Deontologico del Valutatore" del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

\*\*\*\*\*

Il presente elaborato peritale, completo dei relativi allegati di riferimento elencati in calce, è stato redatto in conformità agli International Valuation Standard (IVS) ed al Codice di Valutazione Immobiliare (CVI) e viene depositato in cancelleria telematica (PCT), coerentemente alle disposizioni attuative previste ed inviato in copia ai creditori precedenti o intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta certificata PEC ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria, ai sensi dell'art. 173-bis, c.2 disp. att. c.p.c..

Rosignano M.mo, 14 agosto 2025

L'esperto stimatore

Ing. Iacopo Bardi

#### **Documentazione allegata**

1. dichiarazione dell'occupante del 19.06.2025
2. documentazione fotografica
3. planimetria stato di fatto
4. certificato di destinazione urbanistica/estratti P.E.
5. visure conservatoria RR.II.
6. documentazione catastale
7. nota agenzia delle entrate
8. certificazioni anagrafiche
9. documentazione amministratore di condominio

- 10. prospetto di valutazione
- 11. tabella di calcolo prezzo a base d'asta

