

Geom. Giovanni Costagli
Via G. March n°20 - 57121 Livorno
Tel. 0586/195524 – 320/8761092
giovannicostagli@yahoo.it

TRIBUNALE DI LIVORNO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.ssa SIMONA CAPURSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 177/2025 R.G.

PROMOSSA DA: CHERRY BANK S.p.A. - C.F. 04147080289
Avv. Francesco Curti (C.F. CRTFNC79P09H501D)

CONTRO: SINI GIOVANNI – C.F. SNIGNN69T20E625C

Esperto stimatore: Geom. Giovanni Costagli

Incarico del 9 dicembre 2025

Giuramento del 11 dicembre 2025

Prossima udienza 7 maggio 2026 ore 10:20

Custode: Avv. Enrico Bernini

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato per quattro piani fuori terra, di tipo residenziale, posto in Livorno Via Terrazzini n. 94/A, piano terra, lato sinistro per chi dalla via pubblica guarda la facciata, costituito da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e modesta corte interna.

L'accesso al bene è autonomo e avviene direttamente da Via Terrazzini, l'edificio non è dotato di impianto ascensore

ESISTENZA DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI E CONFORMITA':

Non sono state rilevate difformità edilizie.

Conformità Urbanistico/Edilizia

Non conforme



Conformità catastale

Non conforme



VALORE DI MERCATO E BASE D'ASTA:

Valore di mercato € 67.000,00

Valore a base d'asta € 42.000,00



Livorno 31 marzo 2025



Geom. Giovanni Costagli



Geom. Giovanni Costagli
Via G. March n°20 - 57121 Livorno
Tel. 0586/195524 – 320/8761092
giovannicostagli@yahoo.it

TRIBUNALE DI LIVORNO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SIMONA CAPURSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 177/2025

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Geom. Giovanni Costagli con studio tecnico in Livorno Via Giovanni March n. 20, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 850 a seguito di incarico ricevuto dal Giudice Dott.ssa Simona Capurso, redige la presente relazione inerente l'appartamento posto in Livorno Via Terrazzini n. 94/A, piano terra.

-- LOTTO N. 1 DI 1 --

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	Cherry Bank S.p.A.				
sede	Padova				
codice fiscale	04147080289				
Avvocato che lo rappresenta	Avv. Francesco Curti				

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	Sini Giovanni				
codice fiscale	SNIGNN69T20E625C				
Tipo diritto	Proprietà	Quota	1/1	Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

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

Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.
--------------------------	------------------------

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	Minuti Adriana				
29/12/1995	notaio	Valerio Vignoli	data	29/12/1995	repertorio	34461
al	TRASCRIZIONE					
3/8/1999	Ufficio	Livorno	data	29/12/1995	n. particolare	216

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	Sini Giovanni				
3/8/1999	notaio	Valerio Vignoli	data	3/8/1999	repertorio	39280
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Livorno	data	5/8/1999	n. particolare	8271

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

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

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

In caso positivo descrivere le difformità incontrate

In fase di sopralluogo sono state rilevate delle difformità nella distribuzione interna in particolare nel soggiorno con la creazione di un corridoio/disimpegno per l'accesso al bagno. Il bagno non corrisponde alle dimensioni indicate negli elaborati in atti ma risulta ampliato all'interno della piccola corte di proprietà esclusiva. Secondo gli accertamenti urbanistico-edilizi il bene risulta privo di regolarità edilizia già fin dalla data di acquisto del sig. Sini (anno 1999).
--

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO
---	----

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

--

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato	SI
--	----

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

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

Titolari del diritto	
----------------------	--

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	NO
-----------------------------	----

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

Caratteristiche del titolo	Scegliere un elemento.	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	

Il canone (se presente) è congruo	Scegliere	Il titolo è opponibile alla procedura	Scegliere
-----------------------------------	-----------	---------------------------------------	-----------

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato per quattro piani fuori terra, di tipo residenziale, posto in Livorno Via Terrazzini n. 94/A, piano terra, lato sinistro per chi dalla via pubblica guarda la facciata, costituito da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e modesta corte interna.

L'accesso al bene è autonomo e avviene direttamente da Via Terrazzini, l'edificio non è dotato di impianto ascensore.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 66.700,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 17.400,00
Debiti condominiali	€ 612,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	€ 48.700,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 60.030,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 17.400,00
Debiti condominiali	€ 612,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	≈ €42.000,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	NO
---	----

INDICE DEI CAPITOLI

Fasi peritali	pag. 6
Quesito	pag. 7
Inquadramento immobile oggetto di analisi	pag. 10

Identificazione catastale e verifica coerenza	pag. 11
Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	pag. 11
Gravami sulla proprietà	pag. 12
Stato di possesso	pag. 12
Vincoli e oneri di natura condominiale	pag. 13
Disciplina fiscale del trasferimento	pag. 13
Pendenze giudiziarie	pag. 13
Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni	pag. 14
Descrizione del bene	pag. 15
Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	pag. 16
Caratteristiche della zona di ubicazione	pag. 17
Scelta della modalità di vendita in lotti	pag. 17
Scelta del procedimento di stima	pag. 17
Determinazione del valore di mercato	pag. 20
Determinazione del prezzo base d'asta	pag. 20
Conclusioni	pag. 21
Elenco allegati	pag. 22

FASI PERITALI:

Premesso:

- Che in data 9 dicembre 2025 il sottoscritto è stato nominato esperto stimatore per la presente esecuzione immobiliare.
- Che in data 11 dicembre 2025 il sottoscritto ha prestato giuramento di rito.
- Che in data 12 dicembre 2025 è stato eseguito un accertamento presso l'Agenzia delle Entrate , sezione Catasto Fabbricati, tramite Sister, per la richiesta dei certificati catastali dei beni (Allegati n. 1, 2 e 3).
- Che in data 15 dicembre 2025 tramite PEC è stata inviata richiesta di esistenza di contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate di Livorno per l'unità oggetto di relazione (Allegato n. 4), richiesta protocollata al n. 102464.
- Che in data 17 dicembre 2025 è stato eseguito un accertamento presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per gli accertamenti sul bene (Allegato n. 5).
- Che in data 23 dicembre 2025 alle ore 9:30 sono iniziate le operazioni peritali presso il bene posto in Livorno Via Terrazzini n. 94/A, piano terra, alla presenza dell'Avv. Enrico Bernini e la sig.ra Cristiana Donati, coniuge del sig. Sini, (Allegati n. 6 e 7).

- Che in data 31 dicembre 2025 protocollo 105962 tramite PEC l'Agenzia delle Entrate di Livorno ha risposto alla richiesta del 15/12/25 (Allegato n. 8).

- Che in data 9 gennaio 2026 è stata inviata all'amministrazione condominiale Zappia la richiesta dell'estratto condominiale.

- Che in data 29 gennaio 2026 è stato eseguito un accertamento presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per ulteriori accertamenti sulla parte esecutata.

- Che in data 10 febbraio 2026 è stata fatta la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Livorno, Ufficio Edilizia Privata per eseguire gli accertamenti urbanistico/edilizi sul bene protocollata al n. 19073 (Allegato n. 9).

- Che in data 13 febbraio 2026 è stato fatto l'accesso all'Ufficio Edilizia Privata presso il Comune di Livorno per la visione dei progetti depositati sul bene.

- Che in data 19 febbraio 2026 è stata inviata alla nuova amministrazione condominiale "Amministrazione Piazza Grande S.a.s." la richiesta dell'estratto condominiale.

- Che in data 20 febbraio 2026 l'amministratore del condominio, Calvi Claudia, ha inviato la dichiarazione inerente lo stato debitorio della parte esecutata.

- Che in data 31 marzo 2026 il sottoscritto ha provveduto a inviare copia della presente alle parti.

QUESITO:

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) 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 trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e in particolare:

I) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;

II) 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;

III) 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'Agencia 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;

b) a verificare se la procedura esecutiva abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziati cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario-debitore, segnalando, in caso di riscontro positivo al Giudice e al Custode la fattispecie del vincolo vigente e, in caso di mutuo fondiario, se il creditore procedente sia lo stesso istituto di credito, perché gli stessi possano verificare gli adempimenti di cui ai commi 376, 377 e 378 dell'art. 1 della L. 178/2020 ed adottare i provvedimenti necessari;

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) a verificare la coerenza catastale soggettiva ed oggettiva dei dati e delle planimetrie con lo stato di fatto dell'immobile;

6) 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 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 sussistono abusi, l'esperto fornirà, per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica, un estratto dell'elaborato, sulla base del facsimile allegato al Vademecum scaricabile dal sito del Tribunale, da depositarsi in Cancelleria.

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) risultanti dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

8) 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 accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dalla causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 C.C., III Comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);

9) 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.);

10) 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;

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 l'esperto una relazione, sulla base dello schema predisposto dall'Ufficio e seguendo le indicazioni previste dal vademecum allegato alle direttive pubblicate sul sito istituzionale del Tribunale di Livorno, provvedendo quindi:

1) all'individuazione dei beni (vedasi punto A4) procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale, specificando, con riferimento alla data della trascrizione del pignoramento, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;

2) all'indicazione dei dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la coerenza dello stato di fatto con gli stessi (vedasi punto A5) e la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento;

3) all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10;

4) 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 ovvero presenta incoerenze che non permettono di richiedere il calcolo delle imposte di trasferimento sul valore

ASTE GIUDIZIARIE®
catastale (cd. prezzo/valore);

5) a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n° 122/2005.

6) a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti;

7) alla descrizione dei beni, 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), 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 proprie e condominiali;

8) a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati; nel determinare il valore finale 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 sulla base di quanto indicato nelle Direttive pubblicate sul sito del Tribunale, avvalendosi dei dati dei beni aggiudicati presenti nella apposita Banca, ovvero, in mancanza di dati ritenuti affidabili, 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;

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

L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile.

INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI:

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato per quattro piani fuori terra, di tipo residenziale, posto in Livorno Via Terrazzini n. 94/A, piano terra, lato sinistro per chi dalla via pubblica guarda la facciata, costituito da ingresso in soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno, camera e piccola corte interna.

L'accesso al bene è autonomo e avviene direttamente da Via Terrazzini, l'edificio non è dotato di impianto ascensore.

Il bene è pervenuto al sig. Sini Giovanni con atto di compravendita del 3 agosto 1999 Notaio Dott. Valerio Vignoli repertorio 39280, trascritto in data 5 agosto 1999 al registro generale n. 14545 e registro particolare 8271 (Allegato n. 10).

Precedente proprietario sig.ra Minuti Adriana nata a Livorno il 7/7/1961.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA COERENZA:

Il bene in esame è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al foglio 17, particella 569, sub. 1 e 10, categoria A/4 di classe 2, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 55, rendita € 162,68.

L'attuale identificazione catastale deriva da una variazione d'Ufficio per allineamento mappe del 12/12/2006 in atti dal 12/12/2006 pratica n. LI 0113826.

L'attuale planimetria in atti deriva da una denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 2/8/1990 pratica n. 108440 in atti dal 25/7/2002.

La proprietà su indicata risulta intestata al sig. Sini Giovanni nato a Livorno il 20 dicembre 1969.

In conclusione si può confermare che l'intestazione del bene coincide con quanto indicato nella banca dati catastale in carico alla parte esecutata.

A maggior chiarimento si precisa che negli atti catastali erroneamente viene riportato indirizzo di Via Terrazzini n. 94 anziché Via Terrazzini n. 94/A; tale difformità non pregiudica l'identificazione catastale ed è influente ai fini della stima.

IDENTIFICAZIONE PROGETUALE E VERIFICA RISPONDEZZA EDILIZIA:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato in data antecedente al 18/8/1942 e data l'epoca di costruzione non è stato possibile risalire al progetto originario e al certificato di abitabilità.

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno è stata rinvenuta una pratica edilizia in sanatoria depositata ai sensi dell'art. 13 Legge 47/85.

Con protocollo n. 17586 del 12/5/1990 l'allora proprietario sig. Lucchesi Riccardo ha inoltrato richiesta di concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 per modifiche interne, esterne di prospetto e di ampliamento del servizio igienico (Allegato n. 11).

A seguito di esame della Commissione Edilizia del 24/10/1990 (Allegato n. 12) l'istanza è stata respinta essendo in contrasto con le normative edilizie.

Il sig. Lucchesi si è opposto al parere espresso dal Comune presentando istanza di ricorso protocollata al n. 40548 del 20/11/1990 (Allegato n. 13); istanza di ricorso nuovamente respinta dalla Commissione Edilizia in data 9/1/1991 (Allegato n. 14).

In riferimento a quanto sopra esposto l'unità immobiliare risulta non essere conforme ai titoli abilitativi essendo stata respinta la richiesta di sanatoria e da quanto accertato in fase di sopralluogo il bene non risulta conforme a quanto dichiarato nello stato di fatto con l'istanza del 1990.

Facendo riferimento alle normative igienico-sanitarie e urbanistiche attuali si ritiene che le modifiche apportate prima dell'anno 1990 e quelle successive, non databili ma da informazioni ricevute prima dell'anno 1999, che costituiscono l'appartamento nello stato attuale non risultano sanabili e pertanto si dovrà procedere alla rimozione di quanto eseguito in assenza di titolo abilitativo.

A tale proposito viene redatto un computo metrico estimativo per quantificare i costi di ripristino dell'unità abitativa fino a riportare il bene nello stato originario antecedente l'istanza di sanatoria del 1990 (Allegato n. 15).

Il costo di ripristino secondo quanto indicato analiticamente nel computo metrico estimativo ammonta a € 16.600,00 (Euro Sedecimilaseicento/00).

Ai fini catastali dovrà essere presentata nuova variazione catastale in sostituzione di quella in atti non essendo supportata da nessun titolo edilizio con una spesa di € 800,00 (Euro Ottocento/00) comprensivi, oltre che dell'onorario, dei diritti di segreteria e maggiorazioni di legge.

Si precisa che gli importi sopra indicati dovranno essere detratti dal valore di mercato finale del bene di seguito indicato.

GRAVAMI SULLA PROPRIETA':

Non sono stati trovati gravami sulla proprietà.

STATO DI POSSESSO:

Come concordato in data 23 dicembre 2025 alle ore 9:30 sono iniziate le operazioni peritali presso l'immobile posto in Livorno Via Terrazzini n. 94/A, piano terra, alla presenza dell'Avv. Enrico Bernini e la sig.ra Cristiana Donati coniuge del sig. Sini.

Le operazioni di sopralluogo si sono svolte regolarmente con visita di tutti i locali dell'abitazione, consentendo al sottoscritto di eseguire i rilievi planimetrici e fotografici ritenuti necessari con la stesura dei verbali.

Viene allegata la documentazione fotografica (Allegato n. 16) e l'elaborato grafico dello stato di fatto (Allegato n. 17).

Il sopralluogo si è concluso alle ore 10:15.

VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE:

Nel corso del mese di gennaio 2026 c'è stato un passaggio di consegne tra l'amministrazione Zappia che non gestisce più le spese condominiali del fabbricato alla nuova amministrazione Piazza Grande.

Come da dichiarazione pervenuta in data 20 febbraio 2026 da parte dell'amministratore del condominio Claudia Calvi titolare dell'Amministrazione Piazza Grande S.a.s. con studio amministrativo in Livorno Via G. Verdi n. 7 (Allegato n. 18) si rileva che il sig. Sini Giovanni non risulta in regola con il pagamento delle quote condominiali, precisamente:

- Amministrazione ordinaria € 612,00 è la quota insoluta.
- Amministrazione straordinaria non risultano deliberate spese straordinarie.

L'amministratore a completamento specifica: *“Sono stata nominata amministratrice del condominio il 16/1/2026 a seguito di avvenuto decesso della precedente amministratrice. I conti di cui sopra potrebbero non essere aggiornati o corretti, dobbiamo effettuare la verifica della contabilità”*.

DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO:

Si precisa che:

- Data la categoria catastale (A/4) e l'immobile avente caratteristiche residenziali la vendita non è soggetta a normale regime di IVA ma ad imposta di registro.
- Il bene ricade nelle categorie catastali per le quali vi è la possibilità di richiedere agevolazioni fiscali come prima casa da parte dell'acquirente.
- Non esistono presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione (Art. 9 del D.Lgs. n. 122 del 20/6/2005).
- L'appartamento non possiede le caratteristiche di abitazione di lusso così come definite dal D.M. 2/8/1969.

PENDENZE GIUDIZIARIE:

Non sono state rilevate pendenze giudiziarie.

CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:

A seguito di visure telematiche e cartacee presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno a carico del sig. Sini Giovanni.

Sono state effettuate le visure sui repertori meccanizzati delle quali viene allegata la stampa dell'ispezione effettuata e le cui risultanze vengono di seguito riportate.

TRASCRIZIONI:

Trascrizione a favore del 5/8/1999

Registro Generale 14545 – Registro Particolare 8271

Atto di compravendita del 3/8/1999 repertorio 39280

Pubblico Ufficiale – Notaio Valerio Vignoli

Immobile in Livorno Via Terrazzini n. 94, piano terra – foglio 18/A part. 615 sub. 1 e part. 2479

A favore di Sini Giovanni

Contro Minuti Adriana

Trascrizione contro del 17/11/2025

Registro Generale 20258 – Registro Particolare 14269

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili del 24/10/2025 repertorio 3583

Pubblico Ufficiale – UNEP c/o Tribunale di Livorno

Immobile in Livorno Via Terrazzini n. 94/A, piano terra – foglio 17 part. 569 sub. 1 e 10.

A favore di Cherry Bank S.p.A con sede in Padova.

Contro Sini Giovanni

ISCRIZIONI:

Iscrizione contro del 11/7/2025

Registro Generale 12375 – Registro Particolare 2314

Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo del 14/2/2025 repertorio 130.

Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno

Immobile in Livorno Via Terrazzini n. 94/A, piano terra – foglio 17 part. 569 sub. 1 e 10.

A favore di Cherry Bank S.p.A con sede in Padova.

Contro Sini Giovanni

Di seguito si inserisce tabella riepilogativa della continuità delle formalità sopra indicate in ordine cronologico con indicazione della provenienza ante ventennio.

Periodo		Formalità		Soggetti a favore			Soggetti contro			Oggetto
dal	al	n° part.	data	nominativo	quot a	regime	nominativo	quota	regime	---
3/8/99	5/8/99	8271	5/8/99	Sini Giovanni	1/1	Piena proprietà	Minuti Adriana	1/1	Piena Proprietà	Immobile in Livorno Via Terrazzini n. 94, foglio 18/A, part. 615, sub. 1 e part. 2479
24/10/25	17/11/25	14269	17/11/25	Cherry Bank S.p.A.			Sini Giovanni	1/1	Piena proprietà	Immobile in Livorno Via Terrazzini n. 94/A, foglio 17, part. 569, sub. 1 e 10

DESCRIZIONE DEL BENE:

L'appartamento oggetto di stima è posto in Livorno Via Terrazzini n. 94/A, piano terra lato sinistro per chi dalla strada guarda il prospetto principale, fa parte di un edificio di tipo condominiale costituito (presumibilmente) primi '900, elevato per quattro piani fuori terra composto da appartamenti aventi accesso dal vano scale condominiale, l'unità oggetto della presente ha l'ingresso collegato direttamente con Via Terrazzini senza la necessità dell'uso dal vano scale condominiale.

La distribuzione del fabbricato è composta da fondi e abitazioni a piano terra e abitazioni ai piani superiori, l'unità del sig. Sini; misura mq. 58,00 di superficie coperta lorda commerciale, con la seguente consistenza: ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e modesta corte.

Il tutto corrispondente a due vani principali e servizi.

Tutte le superfici indicate sono da considerarsi al lordo delle murature esterne, per i rilievi è stata utilizzata strumentazione elettronica "Disto D2" e rotella metrica metallica di tipo rigido.

Le rifiniture di tipo commerciale e la dotazione di impianti ed accessori sono, sufficientemente rispondenti alle esigenze del mercato immobiliare attuale e risultando del seguente tenore:

- Intonaci di tipo civile tinteggiati.
- Rivestimento delle pareti del bagno con piastrelle in ceramica colorata.
- Rivestimento delle pareti della zona cottura con rifinitura di piastrelle in ceramica colorata.
- Pavimenti in ceramica/monocottura commerciale rifiniti da battiscopa
- Articoli igienico sanitari in porcellana di tipo commerciale comprendenti tutti i pezzi d'uso comune, con rubinetteria in ottone cromato del tipo pesante con miscelatore.

- Impianti sottotraccia: idrico, elettrico, telefono, TV e gas metano.

- Impianto di riscaldamento con caldaia a metano con termosifoni.

Il grado di finitura sostanzialmente di media qualità è da considerarsi in normale stato di conservazione pertanto sono richieste le normali opere manutentive periodiche che comporta un appartamento.

Nel complesso, come già accennato, l'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima si presenta nella complessità in normali condizioni di conservazione data anche l'epoca di costruzione, per quanto riguarda la parte esterna riferita ai prospetti e parti condominiale in generale sarebbe opportuno eseguire opere manutentive straordinarie.

In alcuni locali, nella parte bassa, sono visibili tracce di umidità di risalita dovuta, presumibilmente, alla tipologia edilizia generale del fabbricato e dei materiali impiegati all'epoca di costruzione.

Si valutano, nel complesso, sufficienti le caratteristiche intrinseche quali: grado di finimento di tipo commerciale, consistenza complessiva, sviluppo dei servizi interni, distribuzione planimetrica caratteristiche igieniche ed estetiche, impiantistica, orientamento e luminosità degli ambienti.

Confini: Fondo di Via Terrazzini n. 94 di proprietà Alaimo Calogero, Via Terrazzini, appartamento di Via Terrazzini n. 96 di proprietà Salimbeni Riccardo.

Certificazione energetica:

Dagli accertamenti risulta che l'unità immobiliare oggetto di stima è sprovvista di certificazione energetica.

Date le caratteristiche costruttive, l'epoca di costruzione e il contesto circostante si può confermare che l'appartamento del sig. Sini presumibilmente risulterebbe essere in classe "G".

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente è di tipo condominiale posto lungo la via pubblica ed è contiguo con gli altri edifici posti in aderenza, è elevato per quattro piani fuori terra composto da unico ingresso comune ubicato al centro dell'edificio collegato direttamente con Via Terrazzini.

La tipologia edilizia adottata è tipica dell'epoca di costruzione come il resto dei fabbricati vicini e cioè di tipo condominiale elevati per 4/5 piani fuori terra edificati più o meno nello stesso periodo e successivamente ristrutturati.

Il fabbricato risulta costruito con struttura in muratura tipica dell'epoca di costruzione, solai in legno, scala condominiale con gradini rivestiti in pietra naturale, copertura a falde inclinate con manto di copertura in laterizio.

La facciata principale, che affaccia a nord-ovest, si presenta in normale stato di conservazione ma avrebbe bisogno di alcune opere manutentive di media entità.

L'appartamento oggetto di stima ha l'ingresso con portone non trasparente su Via Terrazzini e gli affacci sono su corti interne private.

Dal disegno architettonico la facciata principale posta su Via Terrazzini presenta un'architettura sostanzialmente lineare, senza fregi architettonici di particolare importanza a parte modeste cornici in rilievo perimetralmente alle finestre, la parte bassa a piano terra è tinteggiata di colore grigio, il tutto caratterizzato dalle finestre protette con persiane alla fiorentina di colore verde.

I prospetti sono rivestiti con intonaco di tipo civile tinteggiato in sufficienti condizioni di conservazione ad esclusione di alcune zone che necessiterebbero di interventi mirati.

Sufficienti si valutano, nel loro insieme, le condizioni di conservazione di tutte le parti esterne dell'edificio.

L'unità immobiliare abitativa oggetto di stima è accessibile direttamente da Via Terrazzini con ingresso indipendente.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE:

Il bene di cui trattasi è ubicato alla prima periferia della città non distante dal centro cittadino, zona dotata di tutti i servizi essenziali senza la necessità di doversi spostare in altri quartieri o nel centro cittadino.

Gli edifici presenti nella zona sono caratterizzati da immobili simili a quello in esame e cioè di 4/5 piani fuori terra edificati in epoca remota simile alla nostra.

Concludendo trattasi di bene ubicato in zona completamente urbanizzata dotata di tutte le infrastrutture e completa di tutti i servizi utili alla persona: negozi, banche, uffici postali, uffici pubblici e privati, scuole, mezzi di trasporto pubblico, ecc.

Ritenendo che la rispondenza al mercato della compravendita immobiliare, per questa tipologia di bene, sia da considerarsi sufficiente.

SCELTA DELLA MODALITA' DI VENDITA IN LOTTI:

Trattandosi di unica unità immobiliare ben definita e non divisibile la scelta è stata quella di considerare il bene come unico lotto.

SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA:

Il Market Comparison Approach (M.C.A.) rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati con immobili simili a quello in esame da poter comparare.

A seguito di una maggiore indagine tra le principali agenzie immobiliari della città e studi notarili che hanno stipulato atti relativi a compravendite recenti ci hanno confermato i valori indicati secondo alcune vendite effettuate con unità immobiliari comparabili simili a questo in esame rilevando un valore medio unitario variabile di circa € 1.150,00 a mq. di superficie lorda commerciale.

Prendendo in esame tre ricerche di mercato di immobili simili ubicati a poca distanza da quello in esame (Subject) in un contesto condominiale simile.

- SUBJECT:

- Appartamento in Livorno Via Terrazzini n. 94/A, piano terra, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno, camera e piccola corte interna., edificio senza impianto ascensore.

- Appartamento mq. 58,00

- Stato manutentivo sufficiente.

- Classe energetica presunta "G".

- COMPARABILE N. 1:

- Atto compravendita del 11/7/2022 Notaio Annamaria Mondani Repertorio 5186 – foglio 17, particella 569, sub. 9 (appartamento facente parte dello stesso edificio del Subject).

- Appartamento in Livorno Via Terrazzini n. 92, piano terzo, composto da ingresso, cucina, disimpegno, n. 3 camere, bagno e veranda; edificio senza impianto ascensore.

- Superficie mq. 85,00

- Stato manutentivo normale prezzo € 98.000,00

- Valore a mq. appartamento ≈ € 1.150,00

- Classe energetica "F".

- COMPARABILE N. 2:

- Atto compravendita del 1/4/2025 Notaio Marina Mannucci Repertorio 1819 – foglio 17, particella 3198, sub. 19.

- Appartamento in Livorno Via San Luigi n. 4, piano terzo, composto da ingresso-soggiorno, cucina, veranda, n. 2 bagni, n. 2 ripostigli, disimpegno e n. 2 camere; edificio senza impianto ascensore.

- Superficie mq. 99,00

- Stato manutentivo normale prezzo € 114.000,00

- Valore a mq. appartamento ≈ € 1.150,00

- Classe energetica "G".

- COMPARABILE N. 3:

- Fonte Immobiliare.it – riferimento annuncio – Appartamento Via Giuseppe Bandi n. 20, Zola-Galilei – Annuncio del 18/2/2026, Riferimento 159068.

- Appartamento in Livorno Via Giuseppe Bandi n. 20, piani terra e primo, piano terra composto da ingresso indipendente con ripostiglio; piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 camere, bagno e terrazza esclusiva di mq. 80; edificio senza di impianto ascensore.

- Appartamento mq. 115,00 + terrazza mq. 80,00

- Stato manutentivo normale prezzo € 139.000,00

- Valore a mq. appartamento ≈ € 1.200,00

- Classe energetica in corso di definizione.

L'applicazione del M.C.A. prevede "aggiustamenti" sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione).

Da valutare lo stato conservativo, l'epoca di costruzione, la dotazione di impianti (privati e condominiali), i servizi di zona, il contesto urbanistico dove il bene è ubicato, esposizione solare, livello di piano facilmente raggiungibile anche senza impianto ascensore; ritenendo con questa comparazione l'equo valore al nostro Subject di ≈ € 65/70.000,00.

I comparabili presi in esame come caratteristiche costruttive e di zona non sono molto distanti dal Subject i primi due sono frutto di compravendita tra privati e pertanto con valori veritieri e certificati.

Il comparabile n. 3 pur essendo frutto di un annuncio economico, pertanto, soggetto a trattativa privata rispecchia il valore di mercato dei due precedenti.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato di questo immobile si è proceduto, in base a quanto esposto sopra con il metodo M.C.A. e con l'applicazione della stima sintetica commerciale a superficie coperta.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

A maggior chiarimento per arrivare alla più giusta valutazione sono state esaminate le varie peculiarità che la compongono, a ulteriore e maggior chiarimento brevemente se ne elencano alcune: contesto circostante, salubrità dell'aria, vicinanza a fonti inquinanti (fabbriche ecc.), tipologia edilizia, epoca di costruzione, dotazione di servizi pubblici e privati in zona, dotazione di parcheggi, morfologia del terreno, grado di finitura, orientamento, luminosità degli ambienti, distribuzione planimetrica, consistenza complessiva, accessori diretti e indiretti all'unità principale, esistenza o meno di condominio, dotazioni impiantistiche, ecc.

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra indicate, lo stato manutentivo dell'unità immobiliare e dei comparabili presi in esame che si avvicinano per caratteristiche di più al Subject, si potrebbe ritenere congrua la quotazione unitaria pari a € 1.150,00 a mq. considerando lo stato in cui l'unità abitativa nella sua complessità si presenta.

Valore di stima:

Appartamento mq 58,00 x €/mq. 1.150,00 = € 66.700,00 ≈ € 67.000,00.

L'appartamento posto in Livorno Via Terrazzini n. 94/A, piano terra, ha il più probabile valore di mercato di € 67.000,00 (Euro Sessantasettemila/00).

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA:

Il valore stabilito come base d'asta sarà ottenuto abbattendo il valore determinato dalla stima del bene sopra indicato di una percentuale che è da ritenersi congrua del 10% per le seguenti motivazioni:

- L'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato.
- La rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta.
- La rigidità delle modalità del trasferimento.
- La dilatazione dei tempi, più o meno lunghi, per la presa di possesso del bene aggiudicato rispetto al versamento del prezzo.
- La mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento.

Pertanto si ha:

Valore della proprietà stimato	€ 66.700,00
Detrazione 10 %	€ - 6.670,00
Detrazione spese condominiali insolute (ultimi due anni)	€ - 612,00
Detrazione per spese tecniche (denuncia di variazione catastale)	€ - 800,00
Detrazione opere edili per regolarizzazione edilizia	€ - 16.600,00
Valore a base d'asta	€ 42.018,00 ≈ € 42.000,00

A seguito di quanto esposto la proprietà costituita da un appartamento posto in Livorno Via Terrazzini n. 94/A, piano terra, ha il più probabile prezzo di base d'asta di € 42.000,00 (Euro Quarantaduemila/00).

CONCLUSIONI:

La copia della perizia è stata inviata alle parti tramite PEC ai legali delle parti Avv. Francesco Curti (francescocurti@ordineavvocatiroma.org) e per posta raccomandata al sig. Giovanni Sini (Allegato n. 19).

Il sottoscritto Geom. Giovanni Costagli dopo aver operato con correttezza, imparzialità, in scienza e coscienza, in completa serenità e libero da ogni condizionamento ritiene di avere adempiuto all'incarico affidatogli dal Sig. Giudice del Tribunale di Livorno in data 9/12/2025 rimanendo, comunque, a disposizione per eventuali chiarimenti in merito e ringraziando della fiducia accordata.
In fede.

Livorno 31 marzo 2026

Geom. Giovanni Costagli

ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|----------------|---|
| Allegato n. 1 | Planimetria catastale appartamento. |
| Allegato n. 2 | Visura storica catastale appartamento. |
| Allegato n. 3 | Estratto di mappa. |
| Allegato n. 4 | Richiesta contratti di locazione, Agenzia delle Entrate di Livorno. |
| Allegato n. 5 | Visura pubblicità immobiliare a nome di Sini Giovanni. |
| Allegato n. 6 | Verbale di sopralluogo. |
| Allegato n. 7 | Dichiarazione dell'occupante. |
| Allegato n. 8 | Risposta dell'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione. |
| Allegato n. 9 | Ricevuta protocollo Comune di Livorno. |
| Allegato n. 10 | Nota di trascrizione atto di compravendita. |
| Allegato n. 11 | Richiesta esame pratica di sanatoria edilizia. |
| Allegato n. 12 | Verbale commissione edilizia. |
| Allegato n. 13 | Richiesta di riesame. |
| Allegato n. 14 | Risposta della commissione edilizia alla richiesta di riesame. |
| Allegato n. 15 | Computo metrico. |
| Allegato n. 16 | Documentazione fotografica. |
| Allegato n. 17 | Elaborato grafico dello stato di fatto. |
| Allegato n. 18 | Dichiarazione amministratore del condominio. |
| Allegato n. 19 | Ricevuta di avvenuto invio alle parti. |