

Promossa da:

[REDACTED]

Amministratore [REDACTED]  
Patrocinio: Avv Enrico Squarcini – Via Marradi 14 – LIVORNO  
[enricosquarcini@pec.ordineavvocatilivorno.it](mailto:enricosquarcini@pec.ordineavvocatilivorno.it)

contro:

[REDACTED] nato a Livorno il 02/10/1971 C.F. [REDACTED]  
[REDACTED] nato a Livorno il 02/01/1941 C.F. [REDACTED]

Atto di Intervento:

[REDACTED] nato a Livorno il 07/10/1951 C.F. [REDACTED]  
[REDACTED] nata a Livorno il 03/10/1958 C.F. [REDACTED]  
Patrocinio: Avv Massimo VOLPE - [avv.massimovolpe@pec.it](mailto:avv.massimovolpe@pec.it)

Atto di Intervento:

[REDACTED] - LIVORNO - C.F. [REDACTED]  
Amministratore [REDACTED]  
patrocinio Avv. Enrico Squarcini - [enricosquarcini@pec.ordineavvocatilivorno.it](mailto:enricosquarcini@pec.ordineavvocatilivorno.it)

Atto di Intervento:

[REDACTED] - LIVORNO - C.F. [REDACTED]  
Amministratore [REDACTED]  
patroc. Avv. Valentina Gonfiotti - [valentinagonfiotti@pec.ordineavvocatilivorno.it](mailto:valentinagonfiotti@pec.ordineavvocatilivorno.it)

Atto di Intervento:

[REDACTED] - LIVORNO - C.F. [REDACTED]  
Amministratore [REDACTED]  
patroc. Avv. Valentina Gonfiotti - [valentinagonfiotti@pec.ordineavvocatilivorno.it](mailto:valentinagonfiotti@pec.ordineavvocatilivorno.it)

Atto di Intervento:

[REDACTED] - LIVORNO - C.F. [REDACTED]  
Amministratore [REDACTED]  
patrocinio Avv. Giulia Novelli - [giulianovelli@pec.ordineavvocatilivorno.it](mailto:giulianovelli@pec.ordineavvocatilivorno.it)

Atto di Intervento:

[REDACTED] Via D. Cimarosa 17 – LIVORNO - C.F. [REDACTED]  
[REDACTED] Via G.B. Lulli 17 – LIVORNO – C.F. [REDACTED]  
[REDACTED] Viale Petrarca 131 - LIVORNO – C.F. [REDACTED]  
patroc. Avv. Giovanna Perissutti - [giovannaperissutti@pec.ordineavvocatilivorno.it](mailto:giovannaperissutti@pec.ordineavvocatilivorno.it)

Atto di Intervento:

[REDACTED]  
Via della Fortezza n.8 – Firenze - C.F. [REDACTED]  
Procuratore pro tempore Avv. Mario Di Traglia  
[tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it](mailto:tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it)

Custode :

IVG Pisa-Livorno-Grosseto - Dott. Luca Cordoni  
[immobiliare@istitutovenditegiudiziarie.eu](mailto:immobiliare@istitutovenditegiudiziarie.eu)

**Tecnico stimatore:** Geom. Dario Cerrai [dario.cerrai@geopec.it](mailto:dario.cerrai@geopec.it)

con Studio in 57016 Rosignano Solvay (LI), Via Marsala 2/a - Tel 0586/761535

- Data Decreto di nomina 24/01/2025 – 29/09/2025
- Data trasmissione Giuramento 31/01/2025
- Data Udienza ex 569 cpc 12/06/2025 ore 10,30 – 08/01/2026 ore 10,00



**PERIZIA DI STIMA (pag. 5)**

**Premessa**

**DATI GENERALI (da pag. 7 a pag. 13)**

**Dati degli Esecutati**

**Caratteristiche e storia della zona**

**Caratteristiche generali dell'edificio**

**Inquadramento urbanistico e vincoli**

**Vincoli condominiali**

**Verifica Locazioni Agenzia Entrate**

**Prelazione**

**Principi generali della stima dei beni**

**LOTTO 1 (da pag. 13 a pag. 22)**

**Premessa**

**Elementi utili per l'individuazione del bene**

**Identificazione catastale e conformità**

**Regolarità edilizia e conformità progettuale del bene**

**Costi di regolarizzazione edilizia e conformità catastale del bene**

**Storico ventennale dei trasferimenti immobiliari - Trascrizioni**

**Iscrizioni gravanti sul bene**

**Posizione giuridica del bene**

**Corrispondenza con il pignoramento**

**Disciplina fiscale del trasferimento**

**Descrizione del bene**

**Condizioni particolari**

**Determinazione del Valore di mercato**

**Determinazione del Valore base d'asta**

**Conclusioni**



**LOTTO 2 (da pag. 23 a pag. 31)**

**Premessa**

**Identificazione e regolarità catastale**

**Regolarità edilizia e conformità progettuale del bene**

**Costi di regolarizzazione edilizia e conformità catastale del bene**

**Storico ventennale dei trasferimenti immobiliari - Trascrizioni**

**Iscrizioni gravanti sul bene**

**Posizione giuridica del bene**

**Corrispondenza con il pignoramento**

**Disciplina fiscale del trasferimento**

**Descrizione del bene**

**Condizioni particolari**

**Determinazione del Valore di mercato**

**Determinazione del Valore base d'asta**

**Conclusioni**

**LOTTO 3 (da pag. 32 a pag. 40)**

**Premessa**

**Identificazione e regolarità catastale**

**Regolarità edilizia e conformità progettuale del bene**

**Costi di regolarizzazione edilizia e conformità catastale del bene**

**Storico ventennale dei trasferimenti immobiliari - Trascrizioni**

**Iscrizioni gravanti sul bene**

**Posizione giuridica del bene**

**Corrispondenza con il pignoramento**

**Disciplina fiscale del trasferimento**

**Descrizione del bene**

**Condizioni particolari**

**Determinazione del Valore di mercato**

**Determinazione del Valore base d'asta**

**Conclusioni**

**ALLEGATI (da pag. 40 a pag. 41)**

Premessa

A seguito dell'incarico ricevuto in data 29/09/2025 dalla Dott.ssa Elisa PINNA Giudice dell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, il sottoscritto Geom. Cerrai Dario nato a Rosignano M.mo (LI) il 29/06/1959, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n° 733 con Studio in Rosignano Solvay (LI), via Marsala n° 2/a, ha proseguito nell'incarico ricevuto in precedenza di cui all'Esecuzione Immobiliare n° 178/2024 per il quale aveva già prestato il giuramento di rito e adempiuto ad altre formalità, acquisendo la documentazione disponibile nel Fascicolo di cui alla Procedura n° 130/2025 accorpata alla 178/2024.

Successivamente si è proceduto alla correzione dell'errato nome del sottoscritto indicato nella nomina.

L'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Pisa, Via del Brennero n° 81, è stato nominato Custode dei beni pignorati e il sopralluogo sul posto è avvenuto in data 17/11/2025 unitamente al Dott. Luca Cordoni incaricato dallo stesso Istituto e alla [REDACTED] [REDACTED] coniuge dell'Esecutato [REDACTED]

Dopo gli opportuni accertamenti, il sottoscritto provvede a rimettere la presente Relazione in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice riportato nell'allegato generale della presente indicando fin da ora che trattasi di **TRE LOTTI DISTINTI** come di seguito individuati:

**LOTTO 1** UFFICIO POSTO AL PIANO TERRENO DI UN IMMOBILE ESISTENTE FACENTE PARTE DI UN CONDOMINIO DI PIU' AMPIE DIMENSIONI IN PIAZZA PAMELA OGNISSANTI n° 19 IDENTIFICATO COME EDIFICIO B DEL BLOCCO A

**LOTTO 2** POSTO AUTO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DEL CITATO IMMOBILE CONDOMINIALE CON ACCESSO DA VIA CHIELLINI n° 24

**LOTTO 3** BOX AUTO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DEL CITATO IMMOBILE CONDOMINIALE CON ACCESSO DA VIA CHIELLINI n° 24

Lo scrivente premette che l'Ufficio di cui al LOTTO 1 sopra indicato è già stato oggetto di indagini e stima da parte del sottoscritto in quanto bene pignorato nella recente Procedura n° 178/2024 che qui si riporta integralmente. Pertanto, l'attività svolta per detto immobile si è limitata ad un nuovo accesso per verificarne e confermarne lo stato di

manutenzione e all'aggiornamento della stima detraendo dal valore di mercato il maggior debito condominiale accumulato.

Ciò detto si è quindi proceduto alle indagini e alla stima dei beni di cui ai LOTTI 2 e 3 riportando integralmente quella del bene di cui al LOTTO 1 già stimato in precedenza.

**Si precisa infine che i Valori di mercato indicati per i LOTTI 1, 2 e 3, si riferiscono all'intera proprietà così come risulta pignorata.**

Relativamente alla divisibilità in natura dei beni pignorati, occorre valutare se questi beni immobili siano o meno comodamente e convenientemente divisibili.

L'immobile deve ritenersi «*non comodamente divisibile*» nei casi in cui, pur essendo il frazionamento materialmente possibile sotto l'aspetto strutturale e normativo, non siano realizzabili porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento e soprattutto non richiedano opere complesse o di notevole costo, ovvero porzioni che sotto l'aspetto economico-funzionale, risulterebbero deprezzate in proporzione al valore dell'intero bene.

Riguardo al LOTTO 1 teoricamente la divisione sarebbe possibile ricavando due unità immobiliari di uguale superficie nel seguente modo:

- Unità A composta da due vani e bagno esistente con attuale accesso dal vano scala condominiale.
- Unità B composta da due vani nella quale occorre la realizzazione di un bagno con relativi nuovi allacci ad acquedotto e fognatura nera oltre al sezionamento/rifacimento dell'impianto elettrico e realizzazione di uno sporto per l'accesso diretto dall'esterno.

Per fare questo serve la presentazione di una Pratica Edilizia al Comune di Livorno per il frazionamento dell'unità immobiliare e il deposito delle variazioni catastali con l'elaborato planimetrico aggiornato del complesso immobiliare all'Agenzia del Territorio. Infine, occorre la revisione ed approvazione delle Tabelle millesimali.

In via preliminare è però necessaria l'acquisizione della Convenzione stipulata con il Comune per la costruzione del complesso ex Peroni e del Regolamento di Condominio per verificare che l'operazione non sia vietata e l'ulteriore riscontro delle norme del Regolamento Urbanistico e del Piano Operativo del Comune di Livorno.

Si tratta di verifiche Tecniche complesse che richiedono tempo e impegno economico, ma soprattutto necessitano di lavori soggetti ad autorizzazione di notevole entità e costo e che a mio avviso andrebbero a diminuire il valore ricavabile dall'intera vendita del bene.

Sulla base di quanto detto a giudizio dello scrivente la divisione in natura del bene di cui al LOTTO 1 è difficoltosa e poco conveniente.

Riguardo al LOTTO 2 (posto auto) la divisione in natura è impraticabile perché il bene non è divisibile.

Riguardo al LOTTO 3 (box auto) la divisione in natura è impraticabile perché il bene non è divisibile.

### DATI GENERALI

#### Dati degli Esecutati

I dati generali degli Esecutati sono stati desunti dal Certificato Contestuale richiesto e rilasciato dal Comune di Livorno allegato alla presente Perizia.

Da tale Certificato si desume che:

- il [REDACTED] è nato a Livorno il 02/10/1971;
- è coniugato dal 02/10/1999 con la [REDACTED] nata a Livorno il 05/03/1969;
- è residente a Livorno in Piazza Pamela Ognissanti n° 33 interno 9;
- il suo Codice Fiscale è [REDACTED].
- il [REDACTED] è nato a Livorno il 02/01/1941;
- è coniugato con la [REDACTED] nata a Pisa il 29/09/1948;
- è residente a Livorno in Via del Riposo 5;
- il suo Codice Fiscale è [REDACTED].

#### Caratteristiche e storia della zona.

Nel 1892 il piemontese Giuseppe De Giacomi si trasferì a Livorno e rilevò la vecchia Birreria Kieffer. Si trattava di un piccolo laboratorio artigiano con annesso locale per il consumo posto nel quadrilatero formato dalla Via Mentana, Via de Lardarel, Via Sproni e Via Chiellini. Da qui ha inizio la storia della fabbrica di Birra De Giacomi che ebbe un grande sviluppo fino al 1939, anno in cui l'intero complesso fu acquisito dalla Società Birra Peroni.

Per la produzione della birra si utilizzava l'acqua che si trovava in abbondanza proprio sotto lo stabilimento, canalizzandola direttamente dalla sorgente agli impianti produttivi. Gli anni della guerra si abatterono sugli impianti in maniera devastante danneggiando gli edifici produttivi che furono ricostruiti e ampliati riprendendo la produzione fino a raggiungere la massima nel 1963. L'emergere di stabilimenti più all'avanguardia e

l'ubicazione dell'impianto nel centro città, unitamente all'impossibilità di poter ampliare le unità produttive, determinò il lento declino della Birreria livornese.

Il cuore produttivo, ormai antieconomico, cessa la produzione tra il 1973 e il 1974 per diventare un magazzino, quindi un ingrosso fino al 1982, quando l'esiguo personale viene sistemato altrove e la Peroni chiude i suoi cancelli lasciando un segno forte e indelebile nella storia e nella cultura della città. Dagli anni Ottanta in poi è un susseguirsi di ipotesi per la valorizzazione di un'area così grande nel cuore della città. All'inizio del 2000 il progetto per la realizzazione di un centro abitativo passa in Consiglio comunale e nel 2002 inizia la demolizione dell'ex birrificio.

#### **Caratteristiche generali dell'edificio.**

Le unità immobiliari oggetto della presente Perizia fanno parte di un complesso edilizio composto da cinque edifici convenzionalmente identificati con le lettere A, B, C, E ed F.

Detto complesso è stato realizzato per la maggior parte su aree di risulta di vecchie strutture demolite ed in parte mediante ristrutturazione e cambio d'uso di edificio preesistente su Via Chiellini.

L'area è quella dell'ex stabilimento Birra Peroni che è stata oggetto di un progetto di riqualificazione che ha portato alla realizzazione di nuove residenze ed uffici. Questi edifici si caratterizzano per un design moderno e funzionale, con l'obiettivo di creare un ambiente accogliente e confortevole, integrando l'architettura con lo storico contesto industriale dell'area.

#### **Inquadramento urbanistico e Vincoli.**

Con Delibera n° 159 del 13/07/2023 il Comune di Livorno ha adottato la Variante Generale al Piano Strutturale e con Delibera n° 160 del 14/07/2023 ha adottato il Piano Operativo Comunale definitivamente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 146 del 28/07/2025 poi diventato efficace dal 15/11/2025.

Secondo la normativa vigente l'immobile ricade all'interno del Territorio Urbanizzato nell'UTOE 2 "della Città Storica e Consolidata" e secondo la Disciplina dei tessuti urbani e degli insediamenti specifici è inserita in zona TS6 "dei Tessuti a isolati chiusi o semichiusi" normata dall'art. 104 delle N.T.A. Gli interventi ammessi vanno dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione edilizia e addizione volumetrica.

L'immobile non è compreso in area soggetta a vincoli determinati dal D.Lgs. 42/2004 ma è

in area soggetta a Vincolo sismico.

**Vincoli Condominiali.**

Dalla documentazione pervenuta dall'Avv. Enrico Squarcini di Livorno per conto dall'Amministratore del Condominio ex Peroni, [REDACTED] con studio in Livorno, Via Marradi n° 4 da me interpellata, risulta che la situazione debitoria dei Sigg.ri [REDACTED] nei confronti del Condominio ex Peroni, come da documentazione allegata, è la seguente:

Esercizio Ordinario 01/01/2025 – 31/12/2025 rate scadute per **€. 12.275,24**

Esercizio Straordinario 15/08/2024 – 31/12/2025 rate scadute per **€. 21.215,28**

Dalla documentazione richiesta e pervenuta dall'Amministratore si evince che i Millesimi di proprietà generale delle suddette unità immobiliari sono i seguenti:

9,279/1000 l'Ufficio - 1,831/1000 il Posto auto – 1,902/1000 il Box auto

Il debito è ripartito come di seguito.

**RATE ORDINARIE SCADUTE fino al 31/12/2025 - Mill. complessivi 13,012**

**Ufficio** (B/39 - Mill. 9,279)

in comproprietà con Sgherri Bruno (F. 95 - Part. 5037 sub 607) - **€. 8.753,61**

**Posto auto** (G/003 – Mill. 1,831)

in comproprietà con Sgherri Bruno (F. 95 - Part. 5027 sub 606) - **€. 1.727,33**

**Box auto** (CC/012 – Mill. 1,902)

in comproprietà con Sgherri Bruno (F. 95 - Part. 5027 sub 615) - **€. 1.794,30**

-----  
- **€. 12.275,24**

**RATE STRAORDINARIE SCADUTE fino al 31/12/2025 – Mill. Complessivi 13,012**

**Ufficio** (B/39 - Mill. 9,279)

in comproprietà con Sgherri Bruno (F. 95 - Part. 5037 sub 607) - **€. 15.128,85**

**Posto auto** (G/003 – Mill. 1,831)

in comproprietà con Sgherri Bruno (F. 95 - Part. 5027 sub 606) - **€. 2.985,33**

**Box auto** (CC/012 – Mill. 1,902)

in comproprietà con Sgherri Bruno (F. 95 - Part. 5027 sub 615) - **€. 3.101,10**

-----  
- **€. 21.215,28**



### **Verifica Locazioni Agenzia Entrate.**

È stata effettuata un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno al fine di verificare l'esistenza o meno di eventuali Contratti di locazione dei beni pignorati di cui ai LOTTI 1, 2 e 3.

Dall'indagine è emerso che non sono stati individuati contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione

### **Prelazione.**

I beni oggetto della procedura non rientrano nella casistica richiamata all'ex art. 9 del D.lgs 122/2005.

### **Principi generali della stima dei beni.**

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta dei Lotti indicati per i quali utilizzeremo gli stessi principi e lo stesso metodo.

Uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani definendo il "*principio dello scopo*" e cioè che "*il valore dipende dallo scopo o dalla ragione pratica del giudizio di stima*" che in questo caso è duplice.

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.*"

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un valore calcolato a base d'asta, perché sono diversi i rapporti intercorrenti tra i fatti, le cose e le persone implicate nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare 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 comparare con le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il valore a base d'asta giudiziaria invece, è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni

anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo e devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione.

Anche gli standard internazionali di valutazione definiscono i principi su cui si basa la definizione di Valore di mercato e di un valore diverso dal Valore di mercato.

Per Valore di mercato si intende *".... 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"*

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse, anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nella circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè *"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 alcuna costrizione"*.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal Valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la vendita forzata che non viene definito espressamente ma indicato come *"... termine usato spesso in 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."*

Aggiunge inoltre che *"... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, ... e presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato ..."*

*In pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma "... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento."*

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari invece definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata quale *"...somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene,*

*entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.”*

E' con tali premesse e con tali principi che di seguito si procede alla determinazione dei Valori di mercato e base d'asta dei LOTTI individuati.

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole.

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione italiani indicano tra questi anche il “principio dello scopo” che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima sono tre: il metodo del confronto di mercato, quello finanziario e quello dei costi. Essi sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto 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.) e quando questi non sono falsati ed effettivamente corrispondenti alla realtà.

Il metodo dei costi infine 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 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, dall'ubicazione, dalla dimensione o altro

oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni limitate del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti. Infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## **LOTTO 1**

si riporta integralmente dalla Perizia di Stima della E.I. n° 178/2024 con aggiornamento del Valore Base d'Asta per debito condominiale

**Foglio 95 Part. 5037 sub 607**

***Piazza Pamela Ognissanti n° 19 – Livorno – Blocco A Fabbricato B - Piano Terreno***

Proprietà [REDACTED]

### **Premessa**

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito dal seguente bene:

**UFFICIO** posto al piano terreno di un immobile facente parte di un complesso edilizio composto da cinque fabbricati convenzionalmente indicati con le lettere A-B-C-D- e F posti fra le Vie De Lardarel, Via Chiellini, Via Mentana e Via Sproni. All'interno del complesso si trova la Piazza Pamela Ognissanti dalla quale si accede al vano scala posto al n° 19 del Fabbricato B, completo di ascensore, a comune con le altre unità immobiliari del fabbricato e da questo al bene pignorato.

Confina con vano scala a comune, Piazza Pamela Ognissanti per più lati e area di parcheggio su Via Chiellini, salvo se altri.

L'immobile è pervenuto ai Sigg.ri [REDACTED] **per acquisto**

**effettuato da entrambe come bene personale** dalla Soc. IMMOBILIARE XX SETTEMBRE

S.r.l. con sede in Milano C.F. 04927600967 in virtù dell'Atto rogato Notaio Marta Cavallini di Livorno il 12/01/2006 Rep. n° 41291 Racc. n° 23877 trascritto a Livorno il 19/01/2006 al n° 737 di Particolare.

### **Elementi utili per l'individuazione del bene**

DATI CATASTALI:

Foglio 95 Particella 5037 sub 607 (ex Foglio 18b) Cat. A/10, classe 5, vani 4,5 Rendita €.

1.882,49 Via Chiellini snc, Piano T.

INTESTAZIONE CATASTALE:

- [REDACTED] nato a Livorno il 02/10/1971 C.F. [REDACTED]

proprietà in ragione di ½ - Bene personale

- [REDACTED] nato a Livorno il 02/01/1941 C.F. [REDACTED]

proprietà in ragione di ½ - Bene personale

CONFORMITA' EDILIZIA : conforme  
CONFORMITA' CATASTALE: conforme  
DISPONIBILITA' DEL BENE: a disposizione dell'Esecutato  
UTILIZZO DELL'IMMOBILE: ufficio privato  
CLASSE ENERGETICA: non conosciuta

#### **Identificazione Catastale e Conformità.**

Il bene oggetto della presente è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno in Ditta a [REDACTED] nato a Livorno il 02/10/1971 C. [REDACTED] r la quota di proprietà di ½ - Bene personale e a [REDACTED] nato a Livorno il 02/01/1941 C.F. [REDACTED] per la quota di proprietà di ½ - Bene personale, nel seguente modo:

Foglio 95 Particella 5037 sub 607 (ex Foglio 18b) Cat. A/10, classe 5, vani 4,5 Rendita €. 1.882,49 Via Chiellini snc, Piano T.

La planimetria catastale Prot. LI0084218 in atti dal 05/10/2005 all'Agenzia del Territorio di Livorno, **RAPPRESENTA LO STATO DI FATTO.**

#### **Regolarità Edilizia e conformità progettuale del bene.**

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno è risultato che il complesso di cui fa parte l'immobile pignorato, è stato realizzato con la Concessione Edilizia n° 1 del 21/01/2003 seguita da una Variante del 29/6/2004 (riguardante gli Edifici E e F) con una Variante del 24/6/2005 (riguardante il fabbricato C) e una del 24/10/2005, che sono state visionate, acquisite e analizzate dallo scrivente.

Dichiarazione di fine lavori e deposito Certificato di Abitabilità sono del 20/02/2006 Prot. n° 14.688 che ha sostituito il deposito di Abitabilità/agibilità del 7/11//2005 prot. n° 83.410.

L'unità immobiliare È **CONFORME** agli elaborati grafici agli atti del Comune di Livorno di cui alla suddetta Concessione Edilizia.

#### **Costi di Regolarizzazione Edilizia e Conformità Catastale del bene.**

Dal punto di vista edilizio non occorre sostenere alcuna spesa di regolarizzazione o di



rimessa in pristino.

Dal punto di vista catastale potrà essere presentata una Istanza in autotutela all'Agenda del Territorio di Livorno per la corretta indicazione dell'indirizzo in visura ad un costo irrisorio di cui si ritiene non doversi tenere di conto.

**Storico ventennale dei Trasferimenti Immobiliari - Trascrizioni.**

Dalle visure effettuate presso l'Agenda delle Entrate di Livorno, sezione Conservatoria RR.II., sul bene oggetto di Stima nel ventennio gravano le seguenti **Trascrizioni**:

- a) **Atto di Conferimento in Società** rogato Notaio Pietro SORMANI di Milano del 29/07/2005 Re p. n° 324330 trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/08/2005 al n° 17202 del Registro generale e al n° 8805 del Registro particolare, a favore [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1 contro [REDACTED] Cod. Fiscale 0 [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1.
- b) **Atto di Conferimento in Società** rogato Notaio Pietro SORMANI di Milano del 19/09/2005 Rep. n° 325969 trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/09/2005 al n° 19813 del Registro generale e al n° 9801 del Registro particolare, a favore [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1 contro [REDACTED] Cod. Fiscale 0 [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1.
- c) **Atto di Compravendita** rogato Notaio Marta CAVALLINI del 12/01/2006 Re p. n° 41291/23877 trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/01/2006 al n° 1320 del Registro generale e al n° 737 del Registro particolare, a favore [REDACTED] e [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2 - Bene personale e [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] D per il diritto di proprietà di 1/2 - Bene personale contro [REDACTED] Cod. Fiscale 04 [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1.
- d) **Atto Giudiziario di pignora** immobiliare del Tribunale di Livorno in data 16/10/2024 Rep. n° 4581, trascritto presso l'Agenda delle Entrate -

Direzione Provinciale di Livorno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/10/2024 al n. 18147 del Registro generale e n° 12955 del Registro particolare, a

favore di [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 e [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 contro [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

- e) **Atto Giudiziario di pignora mento** immobiliare del Tribunale di Livorno in data 08/07/2025 Rep. n° 2542/2025, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/08/2025 al n. 14140 del Registro generale e n° 10009 del Registro particolare, a favore di [REDACTED] Cod. Fiscale 92 [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 contro [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e contro [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

**Iscrizioni gravanti sul bene.**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Livorno – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel ventennio sul bene gravano le seguenti Iscrizioni:

- f) **Iscrizione** del 24/04/2024 n° 7100 del Registro generale e n° 1014 del Registro particolare, Atto Giudiziario Decreto Ingiuntivo Tribunale di Livorno del 04/04/2024 Rep. n° 1885 per ipoteca giudiziale Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 e [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 contro [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di proprietà di 1/1.

- g) **Iscrizione** del 02/05/2024 n° 7549 del Registro generale e n° 1078 del Registro particolare, Atto Giudiziario Decreto Ingiuntivo Giudice di Pace di Livorno del 30/04/2024 Rep. n° 618 per ipoteca giudiziale Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 contro [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

- h) **Iscrizione** del 05/06/2024 n° 9617 del Registro generale e n° 1427 del Registro

particolare, Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata Notaio Gianluca  
Giovannini del 04/06/2024 Rep. n° 25263/8053 per ipoteca volontaria per  
Concessione a garanzia di debito scaduto a favore del Creditore ipotecario

████████████████████████████████████████ Cod. Fiscale ██████████ per il  
diritto di proprietà per la quota di 1/2 contro ██████████ Debitore ipotecario  
Cod. Fiscale ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

**i) Iscrizione** del 19/07/2024 n° 12770 del Registro generale e n° 1929 del Registro  
particolare, Atto Giudiziario Decreto Ingiuntivo Tribunale di Livorno del 18/07/2024  
Rep. n° 756 per ipoteca giudiziale Decreto Ingiuntivo a favore di ██████████ pa  
████████████████████████████████████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/6,  
████████████████████████████████████████ Cod. Fiscale ██████████ per il diritto di proprietà per la  
quota di 1/6, ██████████ d. Fiscale ██████████ SE per il diritto di  
proprietà per la quota di 1/6 contro ██████████ Cod. Fiscale ██████████ 02  
████████████████████████████████████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

**j) Iscrizione** del 18/10/2024 n° 17556 del Registro generale e n° 2788 del Registro  
particolare, Atto Giudiziario Decreto Ingiuntivo Tribunale di Livorno del 29/09/2024  
Rep. n° 3535 per ipoteca giudiziale Decreto Ingiuntivo a favore di CC ██████████  
████████████████████████████████████████ Cod. Fiscale ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2  
contro ██████████ Cod. Fiscale S ██████████ per il diritto di proprietà  
per la quota di 1/2.

**k) Iscrizione** del 24/10/2024 n° 17969 del Registro generale e n° 2864 del Registro  
particolare, Atto Giudiziario Decreto Ingiuntivo Tribunale di Livorno del 21/10/2024  
Rep. n° 963 per ipoteca giudiziale Decreto Ingiuntivo a favore di ██████████/IA  
████████████████████████████████████████ Cod. Fiscale ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di  
1/2 contro ██████████ Cod. Fiscale ██████████ per il diritto di  
proprietà per la quota di 1/2.

### **Posizione giuridica del bene.**

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere di proprietà del Sig. ██████████ eo in  
ragione del 50% mentre l'altra metà è di proprietà del Sig. ██████████.

Alla data del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto in data 11/04/2025 e ripetuto in data  
17/11/2025 unitamente a un mio collaboratore e al Dott. Luca Cordoni in qualità di  
Custode del bene incaricato dalla Dott.ssa Valentina Masini dell'Istituto Vendite

Giudiziarie – Circondari dei Tribunali di Pisa-Livorno-Grosseto, questo risultava ammobiliato con arredi da ufficio e varia documentazione cartacea.

Il Sig. ██████████ Esecutato, è stato presente durante tutte le operazioni di rilievo metrico e fotografico effettuate in data 11/04/2025 mentre la Sig.ra ██████████, coniuge del Sig. ██████████, ha presenziato al sopralluogo del 17/11/2025.

#### **Corrispondenza con il pignoramento.**

Verificati i dati del pignoramento, non si rilevano discordanze.

#### **Disciplina Fiscale del Trasferimento.**

Il trasferimento è soggetto al regime di Imposta di Registro.

#### **Descrizione del bene.**

L'unità immobiliare è ubicata al piano terreno di un immobile di più ampie dimensioni composto da interrato, terreno e ulteriori cinque piani superiori.

L'accesso alla proprietà avviene dal vano scala condominiale dotato di ascensore con ingresso da Piazza Pamela Ognissanti n° 19.

L'unità è composta da quattro vani, disimpegno e bagno; tutti i vani sono dotati di ampia finestra/sporto comunicante con l'esterno, due su Piazza Pamela Ognissanti e due su Via Chiellini ai numeri 12 e 14. Il bagno non è dotato di finestra ma di aspiratore.

Le pareti esterne dell'immobile sono rivestite con mattoni a faccia vista

La superficie lorda dell'ufficio è di circa mq. 99,33 mentre quella utile è di circa mq. 84,41;

l'altezza interna dei vani è di mt. 3,70.

Alla data dei sopralluoghi, uno il 11/04/2025 e l'altro il 17/11/2025, i vani risultavano ammobiliati e in normale stato di conservazione con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in monocottura completi di battiscopa.

Il bagno ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica con apparecchiature igienico-sanitarie e rubinetterie in buone condizioni.

Le porte interne sono in legno tamburato, le finestre in alluminio con vetro doppio con saracinesca zincata esterna, il portoncino di ingresso è di sicurezza.

L'impianto elettrico a norma è del tipo sottotraccia con frutti e placche di recente fattura.

L'unità è dotata di impianto allarme e citofono con riscaldamento/condizionamento autonomo dotato di unità esterne e climatizzatori split in ogni vano.

### Condizioni particolari.

Dall'Atto di Compravendita si rileva che l'intero complesso di cui fa parte l'unità immobiliare, è soggetto ai vincoli e patti contenuti nella Convenzione relativa al Piano di Recupero delle aree "Ex Peroni" ricevuta il 25/06/2002 dal Segretario Generale del Comune di Livorno e trascritta in data 19/07/2002 al n° 7632 e dal seguente Atto Notaio Marta Cavallini di Livorno del 30/12/2005 Rep. 41.236 trascritto a Livorno il 28/01/2006 ai numeri 1109 e 1110.

A tale riguardo l'acquirente si impegna a rispettare quanto contenuto in detti atti e in particolare si rende consapevole che la corte interna ai cinque edifici è gravata da "destinazione ad uso pubblico" con oneri di manutenzione a carico dei condomini.

### Determinazione del Valore di Mercato

Si premette che la **Superficie convenzionale ovvero commerciale dell'ufficio da stimare è di mq. 99,33** ed è data dalla superficie lorda dello stesso ufficio privo di ulteriori accessori.

**Al solo scopo informativo e di indagine statistica**, priva dell'attendibilità garantita dal confronto dei dati di mercato rilevati dagli Atti Pubblici utilizzati per la stima, è stata indagata la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativa al Comune di Livorno, zona B1, Centrale/PIAZZA DEL MUNICIPIO - PIAZZA DELLA REPUBBLICA – PIAZZA CAVOUR - 2° semestre 2024 che riporta un Valore di mercato riferito alla superficie di uffici strutturati, compreso fra €. 1.200,00/mq. e €. 1.550,00/mq. riferito alla superficie lorda.

Il Borsino Immobiliare della zona per gli uffici riporta un Valore di mercato compreso fra €. 1.143,00/mq e €. 1.752,00/mq. con un Valore medio di €. 1.104,00/mq.

Indagini di beni similari in vendita presso Agenzie Immobiliari del luogo hanno richieste variabili secondo la zona e la superficie dell'immobile, con differenze anche notevoli.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si ritiene comunque che il procedimento di stima applicabile più corretto non possa che essere il metodo del confronto di mercato ovvero il Market Comparison Approach

(M.C.A.)

In questa ottica di mercato, lo scrivente ritiene di procedere ad una stima per confronto basata sul procedimento del M.C.A.

Il concetto di "justum pretium" dovrà senza dubbio tenere di conto che per gli immobili più grandi il prezzo medio risulta minore rispetto a quello di immobili più piccoli anche se

l'eventuale acquisto dovesse avvenire a corpo; in generale ciò significa che il prezzo medio di mercato, a parità di caratteristiche dell'immobile, diminuisce al crescere della superficie.

Sulla base dei criteri sopra esposti, sono stato indotto ad effettuare una ricerca sull'esistenza di Contratti di Compravendita stipulati negli ultimi 18 mesi aventi come oggetto immobili di Categoria A/10 posti nel medesimo Foglio Catastale 95 del Comune di Livorno dove l'unità immobiliare oggetto di stima si trova ma tale ricerca NON HA AVUTO esito favorevole, quindi, non è stato possibile individuare Atti di Compravendita aventi per oggetto beni simili che possano garantire una buona affidabilità.

Purtroppo, a Livorno molto spesso gli appartamenti ad uso residenziale vengono utilizzati come uffici ma non sono trasformati né dal punto di vista edilizio, né da quello catastale. In detti appartamenti è inoltre frequente che si stabiliscano anche più professionisti privati e una volta che non servono più a questo scopo ritornano alla destinazione di residenza.

Nonostante lo scrivente ritenga che il procedimento di stima applicabile più corretto sia il metodo del confronto di mercato ovvero il Market Comparison Approach (M.C.A.) con rilevazione dei dati dagli Atti Pubblici di Compravendita, quando questi sono assenti o insufficienti, anche ai sensi della Norma UNI 11612:2015, è possibile effettuare la stima con gli asking price. Secondo la norma quindi i prezzi di offerta, seppure "in via residuale", possono essere utilizzati nella stima del valore di mercato per comparazione.

Tale metodologia non è estranea agli I.V.S., ma al contempo essa ha carattere residuale essendo tendenzialmente limitata ai casi in cui non si riescano in alcun modo a reperire comparabili o ai casi in cui quelli reperiti siano da reputarsi non attinenti o non del tutto affidabili; richiede comunque degli adattamenti per colmare la distanza che separa l'offerta dalla domanda e individuare il possibile punto d'incontro tra le due.

Indagini di beni simili in vendita presso le Agenzie Immobiliari hanno richieste variabili secondo la zona e la superficie del bene, con differenze anche notevoli.

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili immessi sul mercato e ubicati nella zona di interesse analoghe.

L'indagine di mercato è stata effettuata per avere parametri di confronto affidabili evitando che i parametri utilizzati per il confronto includessero picchi non rappresentativi

delle tendenze del mercato immobiliare.

L'indagine è consistita di un'analisi degli annunci apparsi soprattutto online, in riferimento ai beni ubicati nella stessa zona o limitrofe, dalla natura e destinazione uguale a quello oggetto della presente stima.

Ai fini della valutazione abbiamo fatto un confronto fra i Valori di Mercato rilevati, quelli del Borsino Immobiliare e dell'OMI, consapevoli che detta valutazione non è una procedura di stima immobiliare bensì una presunzione di valore basata su un campione di immobili che si trovano in zone territoriali omogenee.

**RICHIESTE DI MERCATO RILEVATE (a parità di caratteristiche con il subject)**

- Ufficio (Zona Porto)

In ottime condizioni e con ascensore, Doppio ingresso sfruttabile anche per studi separati. Privo di riscaldamento, condizioni generali da rivedere.

Piano ammezzato - n° 4 vani – n° 1 bagno

Superficie mq. 78,00 Richiesta €. 110.000 (prezzo/mq. 1.571,00)

- Ufficio (Zona Cisternone)

Ampio locale con due vetrine esclusive anche per esposizione.

Piano terra - n° 1 vano – n° 1 bagno

Superficie mq. 80,00 Richiesta €. 130.000 (prezzo/mq. 1.625,00)

- Ufficio (Zona Mercato Centrale)

In ottime condizioni e con ascensore,

Piano primo - n° 5 vani – n° 1 bagno

Superficie mq. 102,00 Richiesta €. 200.000 (prezzo/mq. 1.961,00)

- Ufficio (Zona Scali D'Azeglio)

In palazzo servito da ascensore, soluzione ideale per studi professionali, uffici di rappresentanza o attività che richiedano ambienti eleganti in una cornice elegante.

Piano primo - n° 3 vani – n° 1 bagno

Superficie mq. 95,00 Richiesta €. 115.000 (prezzo/mq. 1.211,00)

Naturalmente la differenza tra il prezzo richiesto e il prezzo di vendita effettivo di un immobile può variare; questo margine di negoziazione può essere influenzato da diversi fattori, come le condizioni del mercato, la tipologia di immobile e la posizione.

In questo caso siamo in zona centrale vicini al Tribunale Civile, ottima opportunità anche come investimento in caso di locazione a terzi anche se il mercato per questa tipologia di

immobili è in stallo.

Stante quanto detto si ritiene che il valore della piena ed intera proprietà del bene oggetto di stima sia uguale alla media ponderata dei prezzi richiesti relative ai beni presi a confronto ovvero mediato fra loro pari a 1.592,00 €/mq. nel seguente modo:

mq. 99,33 x €/mq. 1.592,00 = €. 158.133,36 e in cifra tonda a €. 158.000,00 (Euro Centocinquantottomila/00).

#### ***Determinazione del Valore Base d'Asta***

Per le valutazioni già espresse:

- in riferimento al quesito formulato dal G.d.E., nel quale si devono tenere in considerazione i fattori negativi conseguenti la vendita forzata sia per la brevità dei tempi di pagamento che per l'assenza di una mancata promozione commerciale;

- tenuto conto delle difficoltà del reperimento delle certificazioni di conformità degli impianti e dell'Attestato di Prestazione Energetica probabilmente mancante;

si ritiene che un abbattimento percentuale possa essere complessivamente valutato in ragione del 10% del Valore di Mercato.

€. 158.000,00 – 10% = €. 142.200,00

#### **Conclusioni.**

Sulla base di quanto sopra, riportando i valori ottenuti avremo:

- Valore di Mercato	€. 158.000,00	
- Abbattimento 10%	€. 15.800,00	(causa vendita forzata e caratteristiche immobile)
- Debiti condominiali	€. 23.882,46	(al 31/12/2025 - €. 8.753,61 + €. 15.128,85)

-----  
- Valore Base d'Asta €. 118.317,54 ed in cifra tonda € 118.300,00

Per le considerazioni esposte lo scrivente ritiene che il valore complessivo del bene stimato più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a Base d'Asta come sopra quantificato in € 118.300,00 (Euro Centodiciottomilatrecento/00).

**Posto auto - Via Chiellini n° 24 – Livorno – Blocco A - Piano Seminterrato**

**Proprietà** [REDACTED]

**Premessa**

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito dal seguente bene:

**POSTO AUTO** ubicato in un'area di parcheggio condominiale coperta e pavimentata al piano seminterrato del citato Condominio il cui accesso carrabile avviene da Via Chiellini n° 24 a mezzo scivolo che dal piano stradale conduce al seminterrato.

Confina con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] e area condominiale, salvo se altri.

L'immobile è pervenuto ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] **per acquisto**

**effettuato come bene personale** dalla Soc. [REDACTED] con sede in Milano C.F. [REDACTED] in virtù dell'Atto rogato Notaio Marta Cavallini di Livorno il 13/10/2006 Rep. n° 42460/24908 trascritto a Livorno il 26/10/2006 al n° 12832 di Particolare.

CONFORMITA' EDILIZIA : conforme

CONFORMITA' CATASTALE: conforme

DISPONIBILITA' DEL BENE: a disposizione dell'Esecutato

UTILIZZO DELL'IMMOBILE: posto auto privato

**Identificazione Catastale e Conformità.**

- Il bene oggetto della presente è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno in Ditta a [REDACTED] nato a Livorno il 02/10/1971 C.F. [REDACTED] proprietario in ragione di ½ - Bene personale e [REDACTED] nato a Livorno il 02/01/1941 C.F. [REDACTED] proprietario in ragione di ½ - Bene personale, nel seguente modo:

Foglio 95 Particella 5027 sub 606 (ex Foglio 18b) Cat. C/6, classe 4, mq. 17, Rendita €. 36,88 Via Chiellini snc, Piano S1.

La planimetria catastale Prot. LI0085862 in atti dal 10/10/2005 all'Agencia del Territorio di Livorno, **RAPPRESENTA LO STATO DI FATTO.**

**Regolarità Edilizia e conformità progettuale del bene.**

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno è risultato

che il complesso di cui fa parte il bene pignorato, è stato realizzato con la Concessione Edilizia n° 1 del 21/01/2003 seguita da una Variante del 29/6/2004 (riguardante gli Edifici E e F) con una Variante del 24/6/2005 (riguardante il fabbricato C) e una del 24/10/2005, che sono state visionate, acquisite e analizzate dallo scrivente.

Dichiarazione di fine lavori e deposito Certificato di Abitabilità sono del 20/02/2006 Prot. n° 14.688 che ha sostituito il deposito di Abitabilità/agibilità del 7/11/2005 prot. n° 83.410.

L'unità immobiliare È **CONFORME** agli elaborati agli atti del Comune di Livorno di cui alla suddetta Concessione Edilizia.

### **Costi di Regolarizzazione Edilizia e Conformità Catastale del bene.**

Dal punto di vista edilizio non occorre sostenere alcuna spesa di regolarizzazione o di rimessa in pristino.

Dal punto di vista catastale potrà essere presentata una Istanza in autotutela all'Agenda del Territorio di Livorno per la corretta indicazione del numero civico in visura ad un costo irrisorio di cui si ritiene non doversi tenere di conto.

### **Storico ventennale dei Trasferimenti Immobiliari - Trascrizioni.**

Dalle visure effettuate presso l'Agenda delle Entrate di Livorno, sezione Conservatoria RR.II., sul bene oggetto di Stima nel ventennio gravano le seguenti **Trascrizioni**:

**a) Atto di Conferimento in Società** rogato Notaio Pietro SORMANI di Milano del 29/07/2005 Re p. n° 32.433/0 trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/08/2005 al n° 17202 del Registro generale e al n° 8805 del Registro particolare, a favore [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1 contro [REDACTED] Cod. Fiscale 0 [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1.

**b) Atto di Conferimento in Società** rogato Notaio Pietro SORMANI di Milano del 19/09/2005 Rep. n° 325.969 trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/09/2005 al n° 19813 del Registro generale e al n° 9801 del Registro particolare, a favore [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1 contro [REDACTED] Cod. Fiscale 0 [REDACTED] per il diritto

di proprietà di 1/1.

**c) Atto di Compravendita** rogato Notaio Marta CAVALLINI di Livorno del 13/10/2006 Rep. n° 42460/24908 trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/10/2006 al n° 22713 del Registro generale e al n° 12832 del Registro particolare, a favore di [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2 - Bene personale e [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2 - Bene personale contro [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1.

**d) Atto Giudiziario di pignoramento immobiliare** del Tribunale di Livorno in data 08/07/2025 Rep. n° 2542/2025, trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/08/2025 al n. 14140 del Registro generale e n° 10009 del Registro particolare, a favore di C [REDACTED] Cod. Fiscale 92 [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 contro S [REDACTED] Cod. Fiscale SC [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e SC [REDACTED] Cod. Fiscale SG [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

#### **Iscrizioni gravanti sul bene.**

Dalle visure effettuate presso l'Agenda delle Entrate, Direzione Provinciale di Livorno - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel ventennio sul bene gravano le seguenti

#### **Iscrizioni:**

**e) Iscrizione** del 02/05/2024 n° 7549 del Registro generale e n° 1078 del Registro particolare, Atto Giudiziario Decreto Ingiuntivo Giudice di Pace di Livorno del 30/04/2024 Rep. n° 618 per ipoteca giudiziale Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] Cod. Fiscale V [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 contro S [REDACTED] Cod. Fiscale S [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

**f) Iscrizione** del 05/06/2024 n° 9617 del Registro generale e n° 1427 del Registro particolare, Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata Notaio Gianluca Giovannini del 04/06/2024 Rep. n° 25263/8053 per ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di debito scaduto a favore del Creditore ipotecario [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per il

diritto di proprietà per la quota di 1/2 contro [REDACTED] Debitore ipotecario  
Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

**g) Iscrizione** del 19/07/2024 n° 12770 del Registro generale e n° 1929 del Registro particolare, Atto Giudiziario Decreto Ingiuntivo Tribunale di Livorno del 18/07/2024 Rep. n° 756 per ipoteca giudiziale Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] pa Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/6, [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/6, [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] 5E per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 contro [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] 02 [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

**h) Iscrizione** del 18/10/2024 n° 17556 del Registro generale e n° 2788 del Registro particolare, Atto Giudiziario Decreto Ingiuntivo Tribunale di Livorno del 29/09/2024 Rep. n° 3535 per ipoteca giudiziale Decreto Ingiuntivo a favore di CO [REDACTED] [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 contro [REDACTED] Cod. Fiscale S [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

**i) Iscrizione** del 24/10/2024 n° 17969 del Registro generale e n° 2864 del Registro particolare, Atto Giudiziario Decreto Ingiuntivo Tribunale di Livorno del 21/10/2024 Rep. n° 963 per ipoteca giudiziale Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] /IA [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 contro [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

### **Posizione giuridica del bene.**

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere di proprietà dei Sigg.ri SC [REDACTED]  
[REDACTED]

Alla data del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto in data 17/11/2025 unitamente a un mio collaboratore e al Dott. Luca Cordoni in qualità di Custode del bene incaricato dalla Dott.ssa Valentina Masini dell'Istituto Vendite Giudiziarie – Circondari dei Tribunali di Pisa-Livorno-Grosseto, questo risultava libero ovvero a disposizione degli Esecutati.

La Sig.ra [REDACTED], coniuge del Sig. [REDACTED] è stata presente durante tutte le operazioni di sopralluogo.

**Corrispondenza con il pignoramento.**

Verificati i dati del pignoramento, non si rilevano discordanze.

**Disciplina Fiscale del Trasferimento.**

Il trasferimento è soggetto al regime di Imposta di Registro.

**Descrizione del bene.**

L'unità immobiliare è ubicata al piano seminterrato del Condominio destinato a box, posti auto e viabilità di manovra.

L'accesso avviene dal cancello carrabile posto su Via Chiellini n° 24.

L'area è delimitata da quattro pilastri della struttura e pavimentata con cemento liscio al quarzo.

La superficie del posto auto è di circa mq. 17,00.

Alla data del sopralluogo effettuato in data 17/11/2025, il posto auto era occupato dalla moto del figlio del Sig. [REDACTED]

**Condizioni particolari.**

Dall'Atto di Compravendita si rileva che l'intero complesso di cui fa parte l'unità immobiliare, è soggetto ai vincoli e patti contenuti nella Convenzione relativa al Piano di Recupero delle aree "Ex Peroni" ricevuta il 25/06/2002 dal Segretario Generale del Comune di Livorno e trascritta in data 19/07/2002 al n° 7632 e dal seguente Atto Notaio Marta Cavallini di Livorno del 30/12/2005 Rep. 41.236 trascritto a Livorno il 28/01/2006 ai numeri 1109 e 1110.

A tale riguardo l'acquirente si impegna a rispettare quanto contenuto in detti atti e in particolare si rende consapevole che la corte interna ai cinque edifici è gravata da "destinazione ad uso pubblico" con oneri di manutenzione a carico dei condomini.

Allo scopo è anche necessario chiarire la natura del posto auto pignorato, riprendendo in primo luogo la distinzione tra i parcheggi obbligatori disciplinati dalla legge-ponte (Legge 6 agosto 1967, n. 765, art. 18) e i parcheggi facoltativi disciplinati dalla legge Tognoli (legge 24 marzo 1989, n. 122).

La legge "ponte" fa in effetti riferimento alla realizzazione dei posti auto negli edifici di nuova costruzione, ma nel caso in esame pare che tale condizione sia verificata in quanto il posto auto è stato acquistato in maniera autonoma ed esclusiva dai [REDACTED]

██████████ senza che lo stesso risulti legato ad alcun'altra unità immobiliare del complesso.

La fattispecie descritta sembrerebbe quindi consentire di escludere che i parcheggi in questione siano nati come "parcheggi Tognoli", mancando ogni riferimento alla legge 122/1989, nonché ogni menzione del relativo vincolo.

L'impossibilità di ricondurre i parcheggi in esame alle discipline citate, rende prospettabile l'ipotesi che ci troviamo di fronte a parcheggi sostanzialmente liberi, ossia non caratterizzati da particolari vincoli legali in ordine alla loro commerciabilità.

#### ***Determinazione del Valore di Mercato***

Si premette che la **Superficie convenzionale ovvero commerciale del posto auto scoperto da stimare è di mq. 17,00.**

**Al solo scopo informativo e di indagine statistica**, priva dell'attendibilità garantita dal confronto dei dati di mercato rilevati e utilizzati per la stima, è stata indagata la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativa al Comune di Livorno, zona B1, Centrale/PIAZZA DEL MUNICIPIO - PIAZZA DELLA REPUBBLICA – PIAZZA CAVOUR - 1° semestre 2025 che riporta un Valore di mercato riferito alla superficie di box in stato conservativo normale, compreso fra €. 1.400,00/mq. e €. 1.900,00/mq. riferito alla superficie lorda. Non riporta la quotazione dei posti auto coperti o scoperti.

Il Borsino Immobiliare della zona per i posti auto coperti riporta un Valore di mercato compreso fra €. 704,00/mq e €. 1.060,00/mq. con un Valore medio di €. 882,00/mq. Probabilmente si tratta di posti auto in aree scoperte aventi caratteristiche diverse da quella interna, coperta, illuminata e pavimentata del bene da stimare.

Sulla base dei criteri sopra esposti, sono stato indotto ad effettuare una ricerca sull'esistenza di Contratti di Compravendita stipulati negli ultimi 18 mesi aventi come oggetto posti auto coperti di Categoria C/6 classe 4 nel medesimo Foglio Catastale 95 del Comune di Livorno dove il bene oggetto di stima si trova, ma tale ricerca NON HA AVUTO esito favorevole; non è stato quindi possibile individuare Atti di Compravendita aventi per oggetto beni simili che possano garantire una buona affidabilità.

Nonostante lo scrivente ritenga che il procedimento di stima applicabile più corretto sia il metodo del confronto di mercato ovvero il Market Comparison Approach (M.C.A.) con rilevazione dei dati dagli Atti Pubblici di Compravendita, quando questi sono assenti o

insufficienti, anche ai sensi della Norma UNI 11612:2015, è possibile effettuare la stima con gli asking price. Secondo la norma quindi i prezzi di offerta, seppure “in via residuale”, possono essere utilizzati nella stima del valore di mercato per comparazione.

Tale metodologia non è estranea agli I.V.S., ma al contempo essa ha carattere residuale essendo tendenzialmente limitata ai casi in cui non si riescano in alcun modo a reperire comparabili o ai casi in cui quelli reperiti siano da reputarsi non attinenti o non del tutto affidabili; richiede comunque degli adattamenti per colmare la distanza che separa l’offerta dalla domanda e individuare il possibile punto d’incontro tra le due.

Indagini di beni simili in vendita presso le Agenzie Immobiliari hanno richieste variabili secondo la zona e la superficie del bene, con differenze anche notevoli.

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili immessi sul mercato e ubicati nella zona di interesse analoghe.

Per i proprietari di immobili vicini si tratta di un’occasione per implementare il valore della propria residenza o ufficio nonché per preservare i capitali dall’inflazione, anche locando il cespite ed effettuando così un investimento che, visti gli importi generalmente richiesti, avrà una buona resa annua.

L’indagine di mercato è stata effettuata per avere parametri di confronto affidabili evitando che i parametri utilizzati per il confronto includessero picchi non rappresentativi delle tendenze del mercato immobiliare.

L’indagine è consistita di un’analisi degli annunci apparsi soprattutto online, in riferimento ai beni ubicati nella stessa zona o limitrofe, dalla natura e destinazione uguale a quello oggetto della presente stima.

Ai fini della valutazione abbiamo fatto un confronto fra i Valori di Mercato rilevati e quelli del Borsino Immobiliare visto l’OMI non riporta questa tipologia di beni e consapevoli che detta valutazione non è una procedura di stima immobiliare bensì una presunzione di valore basata su un campione di immobili che si trovano in zone territoriali vicine e omogenee.

**RICHIESTE DI MERCATO RILEVATE (a parità di caratteristiche con il subject)**

- Posto Auto scoperto, Via Bernardo Prato, 18 (Zona Stazione/Sorgenti)

In ottimo contesto all'interno di corte condominiale recintata, con cancello automatico.

Superficie mq. 12,00 Richiesta €. 12.000 (prezzo/mq. 1.000,00)

- Posto Auto scoperto, Via Gramsci, 100 (Zona Ospedale – Stazione)

Al parcheggio si accede tramite un comodo e sicuro cancello elettrico.

Superficie mq. 11,00 Richiesta €. 16.000 (prezzo/mq. 1.454,00)

- Posto Auto scoperto, Via dei Tranquilli (Zona San Marco)

All'interno di cortile chiuso, con cancello automatico.

Superficie mq. 10,00 Richiesta €. 15.000 (prezzo/mq. 1.500,00)

Naturalmente la differenza tra il prezzo richiesto e il prezzo di vendita effettivo di un immobile può variare; questo margine di negoziazione può essere influenzato da diversi fattori, come le condizioni del mercato, la tipologia di immobile e la posizione.

In questo caso siamo in zona centrale vicini al Tribunale Civile dove è difficile trovare parcheggio, ottima opportunità anche come investimento o per implementare il valore della propria abitazione posta nel complesso ex Peroni o nelle vicinanze.

Inoltre, le richieste dei posti auto privati soprattutto per chi abita in centro, derivano oltre che dalla praticità di parcheggiare l'auto, anche di lasciarla in un posto sicuro protetta dagli atti vandalici.

Va altresì considerato che l'ampia superficie del posto auto oltre lo standard dimensionale di mt.2,50x5,00 = mq. 12,50 oltre ad un'auto consente di parcheggiare in contemporanea anche una moto o uno scooter.

Stante quanto detto si ritiene che il valore della piena ed intera proprietà del bene oggetto di stima sia uguale alla media ponderata dei prezzi richiesti dei tre beni presi a confronto pari a €/mq. 1.318,00 che arrotondiamo a €/mq. 1.300,00.

mq. 17,00 x €. 1.300,00 = €. 22.100,00 e in cifra tonda a **€. 22.000,00 (Euro Ventiduemila/00).**

#### ***Determinazione del Valore Base d'Asta***

Per le valutazioni già espresse:

- in riferimento al quesito formulato dal G.d.E., nel quale si devono tenere in considerazione i fattori negativi conseguenti la vendita forzata sia per la brevità dei tempi di pagamento che per l'assenza di una mancata promozione commerciale;
- si ritiene che un abbattimento percentuale possa essere complessivamente valutato in ragione del 10% del Valore di Mercato.

€. 22.000,00 – 10% = €. 19.800,00

**Conclusioni.**

Sulla base di quanto sopra, riportando i valori ottenuti avremo:

- **Valore di Mercato**      €.    **22.000,00**
- Abbattimento 10%    €.    2.200,00 (causa vendita forzata e caratteristiche immobile)
- Debiti Condominiali    €.    4.712,66 (al 31/12/2025 - €. 1.727,33 + €. 2.985,33)
- **Valore Base d'Asta**    €.    15.087,34 **ed in cifra tonda €. 15.000,00**

Per le considerazioni esposte lo scrivente ritiene che il valore complessivo del bene stimato più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a Base d'Asta come sopra quantificato in **€. 15.000,00** (Euro Quindicimila/00).



**Foglio 95 Part. 5027 sub 615****Box auto - Via Chiellini n° 24 – Livorno – Blocco A - Piano Seminterrato****Proprietà** [REDACTED]**Premessa**

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito dal seguente bene:

**BOX AUTO** ubicato in un'area di parcheggio condominiale coperta e pavimentata al piano seminterrato del citato Condominio il cui accesso carrabile avviene da Via Chiellini n° 24 a mezzo scivolo che dal piano stradale conduce al seminterrato.

Confina con proprietà Gagliardi, proprietà Cavallini/Duchini, proprietà Figliolino/Lucchesi e area condominiale, salvo se altri.

L'immobile è pervenuto ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] **per acquisto effettuato come bene personale** dalla Soc. [REDACTED] con sede in Milano C.F. [REDACTED] in virtù dell'Atto rogato Notaio Marta Cavallini di Livorno il 13/10/2006 Rep. n° 42460/24908 trascritto a Livorno il 26/10/2006 al n° 12832 di Particolare.

CONFORMITA' EDILIZIA : conforme

CONFORMITA' CATASTALE: conforme

DISPONIBILITA' DEL BENE: a disposizione dell'Esecutato

UTILIZZO DELL'IMMOBILE: posto auto privato

**Identificazione Catastale e Conformità.**

- Il bene oggetto della presente è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno in Ditta a [REDACTED] nato a Livorno il 02/10/1971 C.F. [REDACTED] proprietario in ragione di ½ - Bene personale e [REDACTED] nato a Livorno il 02/01/1941 C.F. [REDACTED] proprietario in ragione di ½ - Bene personale, nel seguente modo:

Foglio 95 Particella 5027 sub 615 (ex Foglio 18b) Cat. C/6, classe 9, mq. 18, Rendita €. 98,54 Via Chiellini snc, Piano S1.

La planimetria catastale Prot. LI0085862 in atti dal 10/10/2005 all'Agenzia del Territorio di Livorno, **RAPPRESENTA LO STATO DI FATTO.**

**Regolarità Edilizia e conformità progettuale del bene.**

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno è risultato che il complesso di cui fa parte il bene pignorato, è stato realizzato con la Concessione Edilizia n° 1 del 21/01/2003 seguita da una Variante del 29/6/2004 (riguardante gli Edifici E e F) con una Variante del 24/6/2005 (riguardante il fabbricato C) e una del 24/10/2005, che sono state visionate, acquisite e analizzate dallo scrivente.

Dichiarazione di fine lavori e deposito Certificato di Abitabilità sono del 20/02/2006 Prot. n° 14.688 che ha sostituito il deposito di Abitabilità/agibilità del 7/11/2005 prot. n° 83.410.

L'unità immobiliare È **CONFORME** agli elaborati agli atti del Comune di Livorno di cui alla suddetta Concessione Edilizia.

#### **Costi di Regolarizzazione Edilizia e Conformità Catastale del bene.**

Dal punto di vista edilizio non occorre sostenere alcuna spesa di regolarizzazione o di rimessa in pristino.

Dal punto di vista catastale potrà essere presentata una Istanza in autotutela all'Agenda del Territorio di Livorno per la corretta indicazione del numero civico in visura ad un costo irrisorio di cui si ritiene non doversi tenere di conto.

#### **Storico ventennale dei Trasferimenti Immobiliari - Trascrizioni.**

Dalle visure effettuate presso l'Agenda delle Entrate di Livorno, sezione Conservatoria RR.II., sul bene oggetto di Stima nel ventennio gravano le seguenti **Trascrizioni**:

**a) Atto di Conferimento in Società** rogato Notaio Pietro SORMANI di Milano del 29/07/2005 Rep. n° 324330 trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/08/2005 al n° 17202 del Registro generale e al n° 8805 del Registro particolare, a favore [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1 contro [REDACTED] Cod. Fiscale 0 [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1.

**b) Atto di Conferimento in Società** rogato Notaio Pietro SORMANI di Milano del 19/09/2005 Rep. n° 325969 trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/09/2005 al n° 19813 del Registro generale e al n° 9801 del Registro particolare, a favore [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà

di 1/1 contro [REDACTED] Cod. Fiscale 0 [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1.

**c) Atto di Compravendita** rogato Notaio Marta CAVALLINI del 12/01/2006 Re p. n° 41291/23877 trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/01/2006 al n° 1320 del Registro generale e al n° 737 del Registro particolare, a favore di [REDACTED] e [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2 - Bene personale e [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] D per il diritto di proprietà di 1/2 - Bene personale contro [REDACTED] Cod. Fiscale 04 [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1.

**d) Atto Giudiziario di pignora mento** immobiliare del Tribunale di Livorno in data 08/07/2025 Re p. n° 2542/2025, trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/08/2025 al n. 14140 del Registro generale e n° 10009 del Registro particolare, a favore di C [REDACTED] Cod. Fiscale 92 [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 contro S [REDACTED] Cod. Fiscale S [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e contro [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

**Iscrizioni gravanti sul bene.**

Dalle visure effettuate presso l'Agenda delle Entrate, Direzione Provinciale di Livorno - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel ventennio sul bene gravano le seguenti iscrizioni:

**e) Iscrizione** del 02/05/2024 n° 7549 del Registro generale e n° 1078 del Registro particolare, Atto Giudiziario Decreto Ingiuntivo Giudice di Pace di Livorno del 30/04/2024 Re p. n° 618 per ipoteca giudiziale Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] Cod. Fiscale V [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 contro S [REDACTED] Cod. Fiscale S [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

**f) Iscrizione** del 05/06/2024 n° 9617 del Registro generale e n° 1427 del Registro particolare, Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata Notaio Gianluca Giovannini del 04/06/2024 Re p. n° 25263/8053 per ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di debito scaduto a favore del Creditore ipotecario



giorno 03/12/2025 alle ore 10,45 per l'intervento di un fabbro per aprire la serranda basculante del citato box auto così come è avvenuto.

La Sig.ra [REDACTED], coniuge del Sig. [REDACTED] è stata presente durante tutte le operazioni di sopralluogo.

**Corrispondenza con il pignoramento.**

Verificati i dati del pignoramento, non si rilevano discordanze.

**Disciplina Fiscale del Trasferimento.**

Il trasferimento è soggetto al regime di Imposta di Registro.

**Descrizione del bene.**

L'unità immobiliare è ubicata al piano seminterrato del Condominio destinato a box, posti auto e viabilità di manovra.

L'accesso avviene dal cancello carrabile posto su Via Chiellini n° 24.

La superficie del box auto è di circa mq. 18,00.

Alla data del sopralluogo del 17/11/2025 il box auto era chiuso con una serranda basculante in acciaio dotata di serratura e lucchetto aggiuntivo pertanto non è stato possibile prendere visione del box in quanto la Sig.ra [REDACTED] non era in possesso delle chiavi.

**Condizioni particolari.**

Dall'Atto di Compravendita si rileva che l'intero complesso di cui fa parte l'unità immobiliare, è soggetto ai vincoli e patti contenuti nella Convenzione relativa al Piano di Recupero delle aree "Ex Peroni" ricevuta il 25/06/2002 dal Segretario Generale del Comune di Livorno e trascritta in data 19/07/2002 al n° 7632 e dal seguente Atto Notaio Marta Cavallini di Livorno del 30/12/2005 Rep. 41.236 trascritto a Livorno il 28/01/2006 ai numeri 1109 e 1110.

A tale riguardo l'acquirente si impegna a rispettare quanto contenuto in detti atti e in particolare si rende consapevole che la corte interna ai cinque edifici è gravata da "destinazione ad uso pubblico" con oneri di manutenzione a carico dei condomini.

Allo scopo è anche necessario chiarire la natura del box auto pignorato, riprendendo in primo luogo la distinzione tra i parcheggi obbligatori disciplinati dalla legge-ponte (Legge 6 agosto 1967, n. 765, art. 18) e i parcheggi facoltativi disciplinati dalla legge Tognoli

(legge 24 marzo 1989, n. 122).

La legge “ponte” fa in effetti riferimento alla realizzazione dei posti auto negli edifici di nuova costruzione, ma nel caso in esame pare che tale condizione sia verificata in quanto nell’atto di compravendita non si riporta nessuna clausola di abbinamento con l’unità immobiliare principale.

La fattispecie descritta sembrerebbe quindi consentire di escludere che i parcheggi in questione siano nati come “parcheggi Tognoli”, mancando ogni riferimento alla legge 122/1989, nonché ogni menzione del relativo vincolo.

L’impossibilità di ricondurre i parcheggi in esame alle discipline citate, rende prospettabile l’ipotesi che ci troviamo di fronte a parcheggi sostanzialmente liberi, ossia non caratterizzati da particolari vincoli legali in ordine alla loro commerciabilità.

### ***Determinazione del Valore di Mercato***

Si premette che la **Superficie convenzionale ovvero commerciale del box auto da stimare è di mq. 18,00.**

Al solo scopo informativo e di indagine statistica, priva dell’attendibilità garantita dal confronto dei dati di mercato rilevati e utilizzati per la stima, è stata indagata la Banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate relativa al Comune di Livorno, zona B1, Centrale/PIAZZA DEL MUNICIPIO - PIAZZA DELLA REPUBBLICA – PIAZZA CAVOUR - 1° semestre 2025 che riporta un Valore di mercato riferito alla superficie di box in stato conservativo normale, compreso fra €. 1.400,00/mq. e €. 1.900,00/mq. riferito alla superficie lorda.

Il Borsino Immobiliare della zona per i box auto riporta un Valore di mercato compreso fra €. 1.209,00/mq e €. 1.708,00/mq. con un Valore medio di €. 1.459,00/mq.

Sulla base dei criteri sopra esposti, sono stato indotto ad effettuare una ricerca sull’esistenza di Contratti di Compravendita stipulati negli ultimi 18 mesi aventi come oggetto posti auto scoperti di Categoria C/6 classe 3 nel medesimo Foglio Catastale 95 del Comune di Livorno dove il bene oggetto di stima si trova, ma tale ricerca NON HA AVUTO esito favorevole; non è stato quindi possibile individuare Atti di Compravendita aventi per oggetto beni simili che possano garantire una buona affidabilità.

Nonostante lo scrivente ritenga che il procedimento di stima applicabile più corretto sia il metodo del confronto di mercato ovvero il Market Comparison Approach (M.C.A.) con rilevazione dei dati dagli Atti Pubblici di Compravendita, quando questi sono assenti o

insufficienti, anche ai sensi della Norma UNI 11612:2015, è possibile effettuare la stima con gli asking price. Secondo la norma quindi i prezzi di offerta, seppure “in via residuale”, possono essere utilizzati nella stima del valore di mercato per comparazione.

Tale metodologia non è estranea agli I.V.S., ma al contempo essa ha carattere residuale essendo tendenzialmente limitata ai casi in cui non si riescano in alcun modo a reperire comparabili o ai casi in cui quelli reperiti siano da reputarsi non attinenti o non del tutto affidabili; richiede comunque degli adattamenti per colmare la distanza che separa l’offerta dalla domanda e individuare il possibile punto d’incontro tra le due.

Indagini di beni simili in vendita presso le Agenzie Immobiliari hanno richieste variabili secondo la zona e la superficie del bene, con differenze anche notevoli.

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili immessi sul mercato e ubicati nella zona di interesse analoghe.

Per i proprietari di immobili vicini si tratta di un’occasione per implementare il valore della propria residenza o ufficio nonché per preservare i capitali dall’inflazione, anche locando il cespite ed effettuando così un investimento che, visti gli importi generalmente richiesti, avrà una buona resa annua.

L’indagine di mercato è stata effettuata per avere parametri di confronto affidabili evitando che i parametri utilizzati per il confronto includessero picchi non rappresentativi delle tendenze del mercato immobiliare.

L’indagine è consistita di un’analisi degli annunci apparsi soprattutto online, in riferimento ai beni ubicati nella stessa zona o limitrofe, dalla natura e destinazione uguale a quello oggetto della presente stima.

Ai fini della valutazione abbiamo fatto un confronto fra i Valori di Mercato rilevati e quelli del Borsino Immobiliare consapevoli che detta valutazione non è una procedura di stima immobiliare bensì una presunzione di valore basata su un campione di immobili simili che si trovano in zone territoriali vicine e omogenee.

**RICHIESTE DI MERCATO RILEVATE (a parità di caratteristiche con il subject))**

- Box Auto, Via del Seminario 24, PT.  
Superficie mq. 10,00 Richiesta €. 27.000 (prezzo/mq. 2.700,00)
- Box Auto, Via Chiellini snc, PS1.  
Superficie mq. 26,00 Richiesta €. 40.000 (prezzo/mq. 1.538,00)

- Box Auto, Corso Amedeo 237b, PS  
Superficie mq. 17,00 Richiesta € 34.000 (prezzo/mq. 2.000,00)
- Box Auto, Via Pasquale Poccianti 13, PT.  
Superficie mq. 16,00 Richiesta € 38.000 (prezzo/mq. 2.375,00)
- Box Auto, Via Ernesto Manasse, PT.  
Superficie mq. 22,00 Richiesta € 39.000 (prezzo/mq. 1.772,00)

Naturalmente la differenza tra il prezzo richiesto e il prezzo di vendita effettivo di un immobile può variare; questo margine di negoziazione può essere influenzato da diversi fattori, come le condizioni del mercato, la tipologia di immobile e la posizione.

In questo caso siamo in zona centrale vicini al Tribunale Civile dove è difficile trovare parcheggio, ottima opportunità anche come investimento o per implementare il valore della propria abitazione posta nel complesso ex Peroni o nelle vicinanze.

Inoltre, le richieste dei posti auto privati soprattutto per chi abita in centro, derivano oltre che dalla praticità di parcheggiare l'auto, anche di lasciarla in un posto sicuro protetta dagli atti vandalici.

Stante quanto detto si ritiene che il valore della piena ed intera proprietà del bene oggetto di stima sia uguale alla media ponderata dei prezzi richiesti dei cinque beni presi a confronto pari a €/mq. 2.077,00 che arrotondiamo a €/mq. 2.000,00.

mq. 18,00 x € 2.000,00 = **€ 36.000,00 (Euro Trentaseimila/00)**.

#### ***Determinazione del Valore Base d'Asta***

Per le valutazioni già espresse:

- in riferimento al quesito formulato dal G.d.E., nel quale si devono tenere in considerazione i fattori negativi conseguenti la vendita forzata sia per la brevità dei tempi di pagamento che per l'assenza di una mancata promozione commerciale;
- si ritiene che un abbattimento percentuale possa essere complessivamente valutato in ragione del 10% del Valore di Mercato.

€ 36.000,00 – 10% = € 32.400,00

#### **Conclusioni.**

Sulla base di quanto sopra, riportando i valori ottenuti avremo:

- **Valore di Mercato**      €    **36.000,00**
- **Abbattimento 10%**    €    3.600,00 (causa vendita forzata e caratteristiche immobile)



ASTE GIUDIZIARIE®  
- Debiti Condominiali €. 4.895,40 (al 31/12/2025 - €. 1.794,30 + €. 3.101,10)  
-----  
- Valore Base d'Asta €. 27.504,60 ed in cifra tonda €. 27.500,00

Per le considerazioni esposte lo scrivente ritiene che il valore complessivo del bene stimato più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a Base d'Asta come sopra quantificato in €. 27.500,00 (Euro Ventisettemilacinquecento/00).

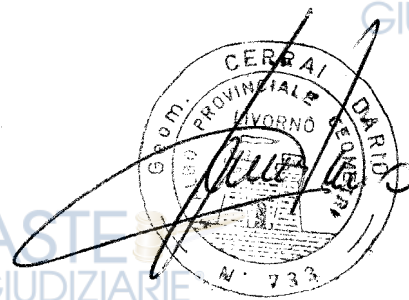
Il sottoscritto specifica, infine, che per le tematiche riconducibili all'incarico affidato, **non sussistono circostanze ostative all'emissione dell'ordinanza di vendita per i tre LOTTI stimati.**

Il sottoscritto con la presente ritiene assolto l'incarico conferito ma rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Rosignano Solvay (LI), dicembre 2025

Il Tecnico

Geom. Cerrai Dario



### Allegati Generali

1. Prospetto riassuntivo
2. Quesito del GdE + correzione nominativo Stimatore
3. Dichiarazione Agenzia Entrate Livorno
4. Verbale di sopralluogo
5. Estratto di mappa catastale attuale
6. Elaborato Planimetrico
7. Certificati Contestuali
8. Vincoli Condominiali
9. Estratto foto satellitare
10. Inquadramento Urbanistico
11. Pratiche edilizie

12. Lettera invio Perizia e Allegati  
13. Ricevute PEC



**Allegati LOTTO 1 – UFFICIO – P.zza P. Ognissanti n° 19 – Livorno (LI)**

14. Atto di proprietà  
15. Visura catastale storica  
16. Planimetria catastale  
17. Trascrizioni  
18. Iscrizioni  
19. Planimetria rilievo Lotto 1



20. Fotografie



**Allegati LOTTO 2 – POSTO AUTO – Via Chiellini n° 24 – Livorno (LI)**

21. Atto di proprietà  
22. Visura catastale storica  
23. Planimetria catastale  
24. Trascrizioni  
25. Iscrizioni  
26. Fotografie



**Allegati LOTTO 3 – BOX AUTO – Via Chiellini n° 24 – Livorno (LI)**

27. Atto di proprietà  
28. Visura catastale storica  
29. Planimetria catastale  
30. Trascrizioni  
31. Iscrizioni  
32. Fotografie

