

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT.SSA ELISA PINNA

Esecuzione Immobiliare n° 182/2025

Promossa da:

Patrocinio: Avv. Raffaele Santerini con Studio in 56127 Pisa, Piazza Cairoli n.12
Cod. Fiscale: SNT RFL 69A02 G702I raffaele.santerini@pec.sanlex.it

Creditori intervenuti:

Procuratore pro tempore
tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it

Procuratore pro tempore
cal.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it

Creditori iscritti non intervenuti:

contro:

nato a (RC) il

nata a

Custode Giudiziario: Avv. Pietro Deri pietroderi@pec.ordineavvocatilivorno.it
con Studio in 57125 Livorno, Piazza Attias 37 - Tel. 0586/882261

Tecnico stimatore: Geom. Dario Cerrai dario.cerrai@geopec.it
con Studio in 57016 Rosignano Solvay (LI), Via Marsala 2/a - Tel 0586/761535

- Data Decreto di nomina 06/02/2026
- Data trasmissione Giuramento 12/02/2026
- Data Udienza ex 569 cpc 25/06/2026 ore 11,00

Pag. 3	<i>Premessa</i>
Pag. 3	<i>Dati degli Esecutati</i>
Pag. 4	<i>Elementi utili per l'individuazione dei beni</i>
Pag. 5	<i>Identificazione catastale e Conformità</i>
Pag. 5	<i>Regolarità edilizia e Conformità</i>
Pag. 6	<i>Costi di Regolarizzazione Edilizia e Conformità Catastale dei beni</i>
Pag. 7	<i>Inquadramento urbanistico e vincoli</i>
Pag. 7	<i>Storico ventennale dei trasferimenti immobiliari – Trascrizioni</i>
Pag. 8	<i>Iscrizioni gravanti sui beni</i>
Pag. 10	<i>Posizione giuridica dei beni</i>
Pag. 10	<i>Corrispondenza con il pignoramento e formazione di lotti</i>
Pag. 11	<i>Disciplina fiscale del trasferimento</i>
Pag. 11	<i>Caratteristiche della zona</i>
Pag. 12	<i>Caratteristiche generali dell'edificio</i>
Pag. 12	<i>Descrizione dei beni</i>
Pag. 14	<i>Verifica locazioni Agenzia Entrate</i>
Pag. 14	<i>Prelazione</i>
Pag. 14	<i>Vincoli condominiali</i>
Pag. 14	<i>Stima dei beni – Principi generali</i>
Pag. 16	<i>Determinazione del Valore di mercato</i>
Pag. 21	<i>Determinazione del Valore base d'asta</i>
Pag. 22	<i>Conclusioni</i>
Pag. 23	<i>Nota Allegati</i>

PERIZIA DI STIMA

RELATIVA AD UN APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO TERRENO DI UN CONDOMINIO ESISTENTE DI PIU' AMPIE DIMENSIONI SITO IN COLLESALVETTI (LI), VIA PAOLO BORSELLINO N° 31, CON ANNESSA RIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO E CORTI PERTINENZIALI.

Premessa

A seguito dell'incarico ricevuto in data 06/02/2026 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 prestato il giuramento di rito e adempiuto ad altre formalità acquisendo la documentazione disponibile nel Fascicolo.

L'Avv. Pietro DERI con Studio in Livorno, Piazza Attias n° 37, è stato nominato Custode Giudiziario del bene pignorato e il sopralluogo presso di esso è avvenuto in data 18/03/2026.

L'Avv. Pietro DERI aveva preannunciato per iscritto tramite Raccomandata A/R il sopralluogo agli Esecutati indicando data e orario; al sopralluogo era presente la Sig.ra [REDACTED]

Dopo gli opportuni accertamenti, lo scrivente 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 **UN LOTTO UNICO** come di seguito individuato.

1) Dati degli Esecutati

I dati generali degli Esecutati sono stati desunti dai Certificati Contestuali richiesti e rilasciati dal Comune di Collesalveti in data 21/04/2026 allegati alla presente Perizia.

Da tali Certificati si desume che:

1. il Sig. [REDACTED] è nato a [REDACTED] il [REDACTED]
 - risulta di stato libero;
 - è residente a Collesalveti (LI) in Via Paolo Borsellino n° 31;
 - il suo Codice Fiscale è [REDACTED]

- la famiglia anagrafica risulta composta da:

[redacted] è nato a [redacted]

[redacted] nata [redacted] il [redacted] Cod. Fiscale [redacted]

[redacted] nato a [redacted] Cod. Fiscale [redacted]

2. la Sig.ra [redacted] è nata a [redacted]

- risulta coniugata a Milazzo (ME) in data [redacted] con il Sig. [redacted]

- è residente a Collesalveti (LI) in Via Paolo Borsellino n° 31;

- il suo Codice Fiscale è [redacted];

- la famiglia anagrafica risulta composta da:

[redacted] nata a [redacted]

[redacted] è nato a [redacted] il [redacted] Cod. Fiscale è [redacted]

[redacted] nato a Pisa il 02/02/2007 Cod. Fiscale [redacted]

Come si evince dalla successiva nota delle Trascrizioni, i Sigg.ri [redacted]

[redacted] sono pervenuti in possesso dei beni pignorati, in ragione della quota di proprietà di 1/2 ciascuno, dal Sig. [redacted] in virtù dell'Atto di Compravendita rogato Notaio Rossella STEFANI di Collesalveti del [redacted] ep. n° [redacted]

Il Sig. [redacted] era pervenuto in possesso dei suddetti beni, in ragione della quota di proprietà di 1/1, dalla [redacted] in virtù dell'Atto di Compravendita rogato Notaio Francesco ALFIERI di Livorno del [redacted] e conseguente Atto di Rettifica, stessa data e Repertorio.

La [redacted] era pervenuta in possesso del terreno sul quale è stato edificato l'immobile di cui i beni pignorati sono parte dai Sigg.ri [redacted] e

[redacted] in virtù dell'Atto di Compravendita rogato Notaio Francesco ALFIERI di Livorno del [redacted]

Per quanto non riportato nella presente Perizia si faccia riferimento ai citati Atti di Compravendita e in particolare a quello allegato alla presente fra la [redacted]

[redacted]

2) Elementi utili per l'individuazione del bene

L'appartamento con l'unità rimessa e le corti pertinenziali sono posti in Collesalveti, all'interno di un complesso condominiale facente parte del "Comparto 11" di Via Paolo Borsellino n° 31.

CONFORMITA' EDILIZIA: non conforme
CONFORMITA' CATASTALE: non conforme
DISPONIBILITA' DEL BENE: a disposizione degli Esecutati e del figlio maggiorenne
UTILIZZO DELL'IMMOBILE: civile abitazione con rimessa
CLASSE ENERGETICA: non conosciuta

3) Identificazione Catastale e Conformità.

I beni oggetto della presente sono distinti all'Agenzia del Territorio del Comune di Collesalveti in Ditta a [REDACTED] è nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fiscale è [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 e a [REDACTED] nata a [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 nel seguente modo:

Appartamento con le corti pertinenziali:

Foglio 52 Particella 888 sub 621 (ex 889 sub 6) graffata ai sub 21 e 29, Via Paolo Borsellino n° 31, piano T, Categoria A/2, classe 5, Vani 5,5, Sup. catastale mq. 86, Sup. catastale escluse aree scoperte mq. 81, Rendita €. 624,91.

La planimetria catastale in atti dal 02/11/1994 all'Agenzia del Territorio di Livorno raffigura lo stato di fatto dell'unità immobiliare ma si riscontrano alcune piccole modifiche interne per spostamento di parete divisoria e porte; pertanto, attualmente il bene **NON È CATASTALMENTE CONFORME.**

Rimessa:

Foglio 52 Particella 888 sub 619 (ex 889 sub 4), Via Paolo Borsellino n° 31, piano S1, Categoria C/6, classe 4, mq. 35 Sup. catastale mq. 44, Rendita €. 75,92.

La planimetria catastale in atti dal 18/09/1995 all'Agenzia del Territorio di Livorno raffigura lo stato di fatto dell'unità immobiliare ma si riscontra la mancata rappresentazione grafica dell'apertura di collegamento con un vano confinante ricavato dal terrapieno laterale alla rimessa sotto lo spazio delle scale esterne comuni di accesso agli appartamenti. Pertanto, attualmente il bene **NON È CATASTALMENTE CONFORME.**

4) Regolarità Edilizia e Conformità.

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Collesalveti è risultato che per l'immobile di cui fanno parte i beni pignorati abbiamo trovato i seguenti

riferimenti.

- 1) Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati è stato costruito in virtù della Concessione Edilizia n° 67/92 del 07/05/1992 (Pratica Edilizia 615/1991) intestata a [REDACTED] e successiva Variante in corso d'opera alla suddetta Concessione n° 21 del 25/01/1994 (Pratica Edilizia 399/1993). L'immobile è abitabile a seguito presentazione istanza in data 23/06/1995 ai sensi del D.P.R. 425/1994.
- 2) Le modifiche al piano seminterrato relative all'ampliamento della rimessa sul retro mediante lo sfruttamento del volume adibito a terrapieno sono state autorizzate con Concessione Edilizia in sanatoria n° CE95/0375 del 23/11/2005 intestata a [REDACTED] (Pratica Edilizia n° 95/003910)

Ciò detto a seguito dei rilievi eseguiti sul posto sovrapposti allo stato di diritto riscontrato sulle citate Pratiche si attesta che i beni pignorati, appartamento e rimessa, **NON SONO CONFORMI** dal punto di vista edilizio; l'appartamento a causa di piccole modifiche interne probabilmente eseguite in corso d'opera, la rimessa per il vano interrato ricavato nel terrapieno con l'apertura di collegamento probabilmente eseguita dopo il 27/02/1995, data di presentazione della domanda di Condonò.

5) Costi di Regolarizzazione Edilizia e Conformità Catastale dei beni.

Dal punto di vista edilizio si ritiene che la regolarizzazione possa avvenire secondo i seguenti termini.

- A) Relativamente alle piccole modifiche rilevate all'interno dell'appartamento rispetto allo stato di diritto di cui alla Pratica Edilizia n° 615/91 del 15/11/1991 ed eseguite su muri divisorii non portanti, si ritiene che si possa applicare l'Art. 34 bis del D.P.R. 6/6/2001 n° 380 (Tolleranze costruttive) modificato dal D.Lvo 29/5/2024 n° 69 meglio conosciuto come Salva Casa.
- B) Relativamente all'apertura riscontrata su muro portante perimetrale della rimessa per il collegamento di questa con un Vano Tecnico ricavato dal terrapieno laterale alla stessa sotto lo spazio delle scale esterne comuni di accesso agli appartamenti (ex terrapieno di proprietà degli Esecutati), si presume che l'intervento sia stato effettuato dopo la presentazione della Pratica di Condonò n° 125/94 del 28/7/1995 che non riporta tale modifica. A parere dello scrivente, è necessaria la rimessa in pristino per non incorrere in sanzioni penali derivanti dalla realizzazione dell'apertura su muratura perimetrale in cemento armato in quanto il citato D.Lvo 29/5/2024 n° 69 (Salva Casa)

non ha modificato l'art. 44 del D.P.R. 380/2001.

Il costo delle operazioni indicate ai punti A e B comprensivo di onorario, oneri previdenziali, IVA, diritti, ripristini, etc. ammonta indicativamente a €. 2.500,00.

Dal punto di vista catastale dovrà essere presentata la Denuncia di variazione dell'appartamento secondo la procedura Docfa mentre niente dovrà essere fatto riguardo alla rimessa una volta ripristinata, ovvero tamponata l'apertura rinunciando all'accesso al vano ex terrapieno.

Il costo comprensivo di onorario, oneri previdenziali, IVA e diritti per l'aggiornamento catastale ammonta indicativamente a €. 2.000,00.

Si deduce che complessivamente per far fronte alla regolarizzazione dell'appartamento e rimessa in pristino della rimessa, operazioni catastali, ecc. dovrà essere affrontato un costo presunto di **€. 4.500,00** comprensivo di eventuali imprevisti.

6) Inquadramento urbanistico e Vincoli.

Il Piano Operativo è stato approvato con Delibera di C.C. n.105 del 21.11.2025 e pubblicato sulla parte II del BURT n. 7 del 18.02.2026.

Secondo la normativa vigente l'immobile ricade all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato nell'UTOE 2 "Vicarello – Collesalveti" e secondo il Titolo I delle N.T.A. è inserita in zona TR.4 "Morfotipo delle Urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata"; confina con Aree a verde urbano private e Aree a verde di connessione ecologica pubbliche e private. La zona è normata dall'art. 44 delle N.T.A. e gli interventi ammessi vanno dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

L'immobile ricade in area a Vincolo sismico.

7) Storico ventennale dei Trasferimenti Immobiliari - Trascrizioni.

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

- a) **Atto di Compravendita** rogato Notaio Francesco Alfieri di Livorno del [REDACTED]
[REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/02/1996 al n° [REDACTED] del Registro generale e al n° [REDACTED] del Registro particolare, a favore di [REDACTED]
Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1 contro [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

b) **Atto di Rettifica** rogato Notaio Francesco Alfieri di Livorno del [REDACTED] Rep. n° [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data [REDACTED] al n° [REDACTED] del Registro generale e al n° [REDACTED] del Registro particolare, a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1 contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

c) **Atto di Compravendita** rogato Notaio Rossella STEFANI di Collesalveti del [REDACTED] Rep. n° [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data [REDACTED] al n° [REDACTED] del Registro generale e al n° [REDACTED] del Registro particolare, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

d) **Atto Giudiziario di pignoramento** immobiliare del Tribunale di Livorno in data 13/10/2025 Rep. n° [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del Registro generale e n° [REDACTED] del Registro particolare, a favore di [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 contro [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

8) Iscrizioni gravanti sui beni.

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:**

e) **Iscrizione** del [REDACTED] n° [REDACTED] del Registro generale e n° [REDACTED] del Registro particolare, Atto Giudiziario Decreto Ingiuntivo Tribunale di Firenze del 31/05/2010 Rep. n° [REDACTED] per ipoteca giudiziale Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

f) **Iscrizione** del [REDACTED] n° [REDACTED] del Registro generale e n° [REDACTED] del Registro particolare, Atto Amministrativo [REDACTED] del 08/07/2010 Rep. n° [REDACTED] per ipoteca legale a favore di [REDACTED] Cod. Fiscale 12158250154 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 contro [REDACTED] per il diritto di proprietà **per la quota di 1/2.**

g) **Iscrizione** del [REDACTED] n° [REDACTED] del Registro generale e n° [REDACTED] del Registro particolare, Atto Giudiziario Decreto Ingiuntivo Tribunale di Firenze del [REDACTED] Rep. n° [REDACTED] per ipoteca giudiziale Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 contro [REDACTED] per il diritto di proprietà **per la quota di 1/2.**

h) **Iscrizione** del [REDACTED] n° [REDACTED] del Registro generale e n° [REDACTED] del Registro particolare, Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione - Ruolo e Avviso di addebito esecutivo di [REDACTED] del 08/02/2016 [REDACTED] per ipoteca a favore di [REDACTED] Cod. Fiscale 03078981200 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 contro [REDACTED] (erroneamente [REDACTED]) Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà **per la quota di 1/2.**

i) **Iscrizione** del [REDACTED] n° [REDACTED] del Registro generale e n° [REDACTED] del Registro particolare, Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione - Ruolo e Avviso di Accertamento esecutivo di [REDACTED] del 09/06/2016 Rep. n° [REDACTED] per ipoteca a favore di [REDACTED] Cod. Fiscale 03078981200 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 contro [REDACTED] (erroneamente [REDACTED]) Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà **per la quota di 1/2.**

l) **Iscrizione** del [REDACTED] n° [REDACTED] del Registro generale e n° [REDACTED] del Registro particolare, Atto Notaio Stefani Rossella del [REDACTED] Rep. [REDACTED] Ipoteca volontaria in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà **per la quota di 1/1** contro [REDACTED] per la quota di 1/2 e contro [REDACTED]

██████████ il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

m) **Iscrizione** del ██████████ n° ██████████ del Registro generale e n° ██████████ del Registro particolare, Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione – Ruolo di ██████████ del ██████████ Rep. n° ██████████ a favore di ██████████ Cod. Fiscale 13756881002 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 contro ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

n) **Iscrizione** del ██████████ n° ██████████ del Registro generale e n° ██████████ del Registro particolare, Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione – Ruolo di Accertamento esecutivo e di addebito di ██████████ del 16/01/2026 Rep. n° ██████████ a favore di ██████████ Cod. Fiscale 13756881002 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 contro ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

9) Posizione giuridica del bene.

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere di proprietà dei Sigg.ri ██████████ ██████████ in ragione del 50% ciascuno.

Alla data del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto in data 18/03/2026 unitamente a un mio collaboratore e alla presenza del Custode Giudiziario, questo risultava ammobiliato e, come dichiarato dall'Esecutata presente Sig.ra ██████████, occupato da lei stessa unitamente al figlio maggiorenne ██████████

Dal Certificato contestuale richiesto e rilasciato dal Comune di Collesalveti risulta che nell'appartamento è residente anche l'Esecutato Sig. ██████████

La Sig.ra ██████████ è stata presente durante tutte le operazioni di rilievo metrico e fotografico.

10) Corrispondenza con il pignoramento e formazione di lotti.

Verificati i dati del pignoramento, non si rilevano discordanze. Lo scrivente, vista la natura e la consistenza dei beni, procede con la formazione di un Lotto Unico e alla valutazione complessiva dei beni.

11) Disciplina Fiscale del Trasferimento.

Il trasferimento è soggetto al regime di Imposta di Registro.

12) Caratteristiche della zona.

Collesalveti è una cittadina della Toscana, in provincia di Livorno, con poco meno di 17.000 abitanti il cui territorio comunale confina con quello di Pisa e Livorno.

Il toponimo è attestato per la prima volta nel 1272 come Collis Salvecti ("colle di Salvetto") in un contratto di vendita di terreni, rogato da tale *"notaro Salvetto, figlio di Borgo, in Villa di Colle"*, proprietario del Colle.

Nel 1860 il Comune di Collesalveti entra a far parte del Regno d'Italia, sotto la provincia di Pisa.

Nel 1910 viene modificata la sua estensione e una parte del territorio a sud passa al comune di Rosignano Marittimo; nel 1931 altra parte del territorio costiero passa a Livorno per permettere lo sviluppo delle aree portuali della città labronica. Nel 1925 la provincia di Livorno subisce un notevole ampliamento e Collesalveti ne entra a far parte per rimanervi fino ad oggi.

A differenza di quasi tutti gli altri comuni livornesi, non è situato sulla costa ma nell'entroterra a sud della piana pisana; dista circa 15-20 km dalle spiagge di Livorno e del litorale pisano di Tirrenia/Calambrone, raggiungibili in circa 20-25 minuti d'auto.

Il territorio di Collesalveti è prevalentemente pianeggiante e l'agricoltura è piuttosto sviluppata. Grossi insediamenti manifatturieri e industriali sono siti nell'area di Stagno e nella piana di Guasticce; notevole importanza assume la presenza dell'Interporto "A. Vespucci", dell'Autoparco "Il Faldo", il più grande deposito di auto d'Europa e della raffineria ENI tra Stagno e Livorno (un tempo nota come Stanic).

Oltre al capoluogo Collesalveti, in origine sede di una fattoria medicea tuttora esistente, le frazioni più importanti sono Stagno, situato a ridosso di Livorno, a carattere prevalentemente industriale e artigianale e Vicarello, attiguo a Collesalveti, di forti tradizioni contadine.

Negli altri centri minori è prevalente il carattere agricolo, con una crescente propensione all'agriturismo, ad eccezione di Guasticce, che unisce la vocazione agrituristica al notevole sviluppo industriale dell'area ex-CMF e dell'interporto.

13) Caratteristiche generali dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto della presente Perizia fa parte di un complesso immobiliare posto a margine dell'edificato del Capoluogo compreso fra Via Roma, una delle strade principali della cittadina e la Strada Regionale 206. Si tratta di una zona a carattere residenziale essenzialmente composta da fabbricati condominiali di ampie dimensioni e di più recente costruzione.

Il Condominio è composto da n° 24 appartamenti di civile abitazione che si sviluppano al piano terreno rialzato e primo di sette diversi corpi di fabbrica uniti fra loro dalle scale esterne di accesso al piano primo; al piano seminterrato si trovano rimesse e locali di sgombero.

I diversi corpi di fabbrica hanno le medesime caratteristiche costruttive e sono caratterizzati da:

- struttura in cemento armato;
- tamponamenti in laterizio, facciate lato est e lato ovest rivestite in cotto;
- altre facciate intonacate e tinteggiate;
- aggetti di gronda, balconi, scale esterne e parapetti in cemento armato;
- cimase in cotto;
- rivestimento scale in travertino;
- coperture con tetto inclinato a capanna con gronde, discendenti e scossaline in rame.

L'accesso all'area condominiale avviene dal civico 31 di Via Paolo Borsellino tramite cancello carrabile motorizzato e cancello pedonale con apertura elettrificata; dalla viabilità privata asfaltata l'accesso pedonale agli appartamenti avviene attraverso vialetti condominiali fino alle scale e a mezzo scivoli in cemento alle rimesse.

Si rileva la necessità di alcune riprese ai frontalini in cemento armato dei balconi ma complessivamente tutto si presenta in buone condizioni di manutenzione.

14) Descrizione dei beni.

L'unità immobiliare di civile abitazione è ubicata al piano terreno rialzato di un immobile di più ampie dimensioni.

L'appartamento è composto da cucina, soggiorno, due camere, bagno, w.c. ripostiglio e disimpegno con annesse due piccole corti esclusive, una posta sul fronte est e una sul fronte ovest del fabbricato.

La rimessa è posta al piano seminterrato sottostante all'appartamento e la rampa di accesso è a comune con la rimessa attigua di proprietà [REDACTED]

CONFINI.

L'appartamento confina con proprietà [REDACTED], zone condominiali per più lati, salvo se altri.

La rimessa confina con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], rampa di accesso a comune, salvo se altri.

SUPERFICI.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa mq. 86,01, quella utile di circa mq. 73,71.

La superficie lorda della rimessa è di circa mq. 42,67 quella utile di circa mq. 38,28.

La superficie utile dei balconi è di circa mq. 10,36.

La superficie utile delle corti esclusive è di circa mq. 33,35

Il Vano Tecnico della superficie utile di mq. 22,00 non viene considerato ai fini della stima in quanto l'apertura di accesso deve essere tamponata e reso inutilizzabile.

Alla data del sopralluogo i vani risultavano ammobiliati e in normale stato di conservazione con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in monocottura completi di battiscopa.

Nel w.c. si è rilevata la presenza di una notevole perdita dal soffitto, probabilmente avvenuta in passato e quasi certamente proveniente dall'appartamento del piano superiore, per la quale c'è la necessità di un intervento di ripristino di intonaco e tinteggiatura.

Il bagno, dotato di finestratura, ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica con apparecchiature igienico-sanitarie e rubinetterie di tipo ordinario in buono stato; è dotato di vaso, bidet, lavandino e vasca.

Le porte interne sono in legno tamburato, le finestre in legno con doppio vetro.

Il portone di ingresso è in legno a due ante dotato di serratura di sicurezza.

Tutte le finestre e gli sporti sono dotati di persiane in legno verniciate a corpo.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con frutti e placche di recente fattura; il quadro elettrico con magnetotermico e salvavita è all'interno dell'appartamento in prossimità del portone dove si trova anche il citofono con apri-cancello.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia murale posta in apposito vano esterno sulla facciata sul retro e termosifoni in

alluminio. E' altresì dotato di impianto di condizionamento con unità esterna e due split.

La corte esterna posta sul lato ovest, alla quale si accede tramite scaletta anche dal balcone antistante la cucina, è parzialmente pavimentata in cotto e delimitata con recinzione in legno; la corte posta sul lato est è delimitata da muretti con sovrastante recinzione metallica.

La porta di ingresso alla rimessa è una basculante in acciaio zincato; il pavimento in monocottura dotato di battiscopa, impianto elettrico sottotraccia. Si rileva presenza di umidità ovvero tracce di acqua penetrata all'interno.

15) 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.

Dagli esiti dall'indagine è emerso che alla data del 30/03/2006 a nome di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED], non sono stati individuati contratti della tipologia negoziale di interesse quali locazioni/affitti/comodati stipulati da tali soggetti che riguardino l'immobile interessato dalla procedura di esecuzione in oggetto situato a Collesalveti in via Paolo Borsellino n° 31.

16) Prelazione.

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

17) Vincoli Condominiali.

Dalla documentazione allegata alla presente pervenuta dallo Studio Legale – Amministrazione di Beni e Condominio - Avv. P. TIRABASSO con sede in Collesalveti, Via Nugola Nuova n° 34 in qualità di Amministratore del Condominio da me interpellato di cui fanno parte i beni pignorati, risulta che alla data del 29/04/2026 gli Esecutati risultano debitori della somma di €. 307,69.

18) Stima del bene – Principi generali.

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del Valore di mercato e del Valore a base d'asta.

Infatti, 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 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 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."*

19) Determinazione del Valore di Mercato.

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.

INDAGINI E STATISTICA.

Al solo scopo informativo e di indagine statistica, priva dell'attendibilità garantita dal confronto dei dati di mercato rilevati dagli Atti Pubblici recenti utilizzati per la stima, è stata indagata la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relativa al Comune di Collesalveti, zona B2 Centrale/CENTRO STORICO E ZONA PROSPICIENTE Anno 2025 Semestre 2 che riporta un Valore di mercato riferito alla superficie di abitazioni civili in stato conservativo normale, compreso fra €. 1.200,00/mq. e €. 1.550,00/mq. (media €. 1.375,00/mq.) riferito alla superficie lorda dell'immobile.

Sempre ai suddetti fini per il Borsino Immobiliare la quotazione degli appartamenti in Collesalveti nella zona semicentrale ove è ubicata Via Paolo Borsellino, per immobili di fascia media la quotazione varia da €. 1.254,00/mq. a €. 1.771,00/mq. con un Valore medio di €. 1.513,00/mq. riferito alla superficie lorda dell'immobile mentre per quelli di 1° fascia,

superiori alla media di zona, varia da €. 1.374,00/mq. a €. 1.933,00/mq. con un Valore medio di €. 1.653,00/mq. sempre riferito alla superficie lorda.

Ancora ai fini statistici, secondo un'altra ricerca di mercato recentemente effettuata, ad Aprile 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.864,00/mq. con un aumento di quasi l'8% rispetto ad Aprile 2025 (1.728,00 €/mq.). Negli ultimi due anni il prezzo medio all'interno del Comune di Collesalveti ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2026, con un valore di € 1.879,00/mq. rispetto ai € 2.562,00 della media provinciale.

Detto importo si colloca infatti al penultimo posto, prima di Sassetta, rispetto a tutti gli altri Comuni della Provincia di Livorno.

Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2024 dove per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.656,00/mq.

La zona mostra vitalità, in particolare con un aumento dei prezzi delle villette a schiera e quotazioni differenziate per zona, come Vicarello e Stagno, con un andamento generale in crescita. L'età media della popolazione riferita al 2024 è di circa 47 anni e il reddito annuale medio pro-capite riferito al 2022 è di €. 22.400,00 circa in costante aumento.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE.

Si procede quindi al calcolo della **SUPERFICIE COMMERCIALE** dell'appartamento secondo i principi generali che fanno riferimento al DPR. 23/03/1998 n. 138 nel seguente modo:

- Appartamento	mq. 86,01 x 100%	= mq. 86,01
- Balconi	mq. 10,36 x 30%	= mq. 3,10
- Corti esclusive	mq. 33,35 x 10%	= mq. 3,33
- Rimessa	mq. 42,67 x 50%	= mq. 21,33

Totale Sup. lorda commerciale mq. 113,77

Nel calcolo non è stato tenuto di conto della superficie del più volte citato Vano Tecnico.

La superficie utile commerciale invece sarà pari a:

- Appartamento	mq. 73,71 x 100%	= mq. 73,71
- Balconi	mq. 10,36 x 30%	= mq. 3,10
- Corti esclusive	mq. 33,35 x 10%	= mq. 3,33
- Rimessa	mq. 38,28 x 50%	= mq. 19,14

Totale Sup. utile commerciale mq. 99,28

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima applicabile e più attendibile non possa che essere il metodo del confronto di mercato.

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

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, vista la zona dove è ubicato il bene oggetto di valutazione nonché la sua tipologia e destinazione, sono stato indotto ad effettuare una ricerca sull'esistenza di Contratti di Compravendita stipulati a partire da gennaio 2023 aventi come oggetto immobili posti nel medesimo Foglio Catastale n° 52 del Comune di Collesalveti dove si trova il bene oggetto di stima.

Tale ricerca ha avuto esito favorevole anche se le compravendite trovate sono molto limitate.

A tale scopo, sono stati individuati due Atti abbastanza recenti che si ritiene possano garantire una buona affidabilità, entrambi con l'indicazione del prezzo di acquisto e del valore ai fini fiscali, entrambe sul Foglio 52 relativi a beni posti a poca distanza dal subject.

Le caratteristiche individuate che differenziano i beni di confronto (convenzionalmente chiamati *comparabili*) con l'unità immobiliare oggetto di valutazione (convenzionalmente chiamata *subject*), sono la data di compravendita, la superficie commerciale, il numero dei servizi igienici, il livello di piano, unitamente ad altre caratteristiche da confrontare come lo stato di manutenzione ed altri parametri tecnici desunti dall'Atto, dalle planimetrie catastali, dalle fotografie degli immobili ed altro.

COMPARABILE "A"

Atto di Compravendita rogato Notaio Annamaria Mondani di Collesalveti del 25/07/2024, Rep. n° 6298 Racc. n° 5297, trascritto a Livorno il 07/08/2024 al n° 14360/10347, avente per oggetto un appartamento in Condominio a Collesalveti, Via V. Malenchini n° 21, piano primo, Cat. A/2, classe 4, Vani 7, Sup. catastale mq. 123, Rendita €. 668,81 con unito locale magazzino Cat. C/2, classe 5, Sup. catastale mq. 15, Rendita €. 35,64.

Superficie utile commerciale mq. 93,00 circa - Prezzo di vendita convenuto €. 130.000,00.

Detto bene è posto nelle vicinanze a quella del subject a circa 250 mt. di distanza in linea d'aria.

COMPARABILE "B"

Atto di Compravendita rogato Notaio Gianluigi De Paola di Livorno del 12/01/2026 Rep. n° 13918 Racc. n° 11236 trascritto a Livorno il 14/01/2026 al n° 413/291, avente per oggetto un appartamento in Condominio a Collesalveti, Via Aldo Moro n° 6h e 6g, piano terreno, Cat. A/2, classe 4, Vani 6, Sup. catastale mq. 87, Rendita €. 573,27 con unita rimessa Cat.C/6, classe 7, Sup. catastale mq. 14, Rendita €. 76,64.

Superficie utile commerciale mq. 71,00 circa - Prezzo di vendita convenuto €. 138.000,00.

Detto bene è posto nelle vicinanze a quella del subject a circa 530 mt. di distanza in linea d'aria.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (vedi tabelle 1 – 2 e 3)

- **DATA** Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Si ritiene che il mercato immobiliare per la tipologia di bene in oggetto e per localizzazione abbia subito un deprezzamento contenuto rispetto agli altri, quantificato nel 3,50 %.
- **SUPERFICI** Il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile individuabile nella tabella allegata con SIL (acronimo di Superficie Interna Lorda ovvero la Superficie Utile). Le SIL dei beni comparabili sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali riportando in scala le planimetrie allegare agli Atti di Compravendita.
- **SERVIZI IGIENICI** Il prezzo marginale di un servizio igienico è stato valutato in base al costo di realizzo di un bagno, deprezzato per il periodo trascorso tra la data dell'esecuzione e quella di stima (20% circa), il risultato è stato quindi pari a €. 2.000,00.
- **IMPIANTO RISCALDAMENTO** Il prezzo marginale di un impianto di riscaldamento è stato valutato in base al costo di realizzo di un impianto tradizionale, deprezzato per il periodo trascorso tra la data dell'esecuzione e quella di stima (20% circa), il risultato è stato quindi pari a €. 3.000,00.
- **STATO DI MANUTENZIONE** è stato attribuito un prezzo marginale ai costi medi a metro quadrato di superficie convenzionale per le opere di ristrutturazione, per portare le condizioni del bene da uno stato normale alla perfezione. Per questo è stato assunto un

costo di 200,00 €/mq.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il *subject* è riportato nella Tabella 4 - Valutazione, dove per ciascun immobile preso a confronto, è indicato il prezzo corretto dello stesso, nel caso questo fosse oggi venduto ed avesse avuto le caratteristiche del bene in oggetto.

L'attendibilità della stima si evince dalla divergenza percentuale assoluta (d%) pari a 0,22% che è inferiore al 5%.

Il valore della piena ed intera proprietà del bene oggetto di stima è quindi uguale alla media ponderata dei prezzi corretti dei beni presi a confronto ovvero pari ad €. 171.392,11 e in cifra tonda a **€. 171.000,00 (Euro Centosettantunomila/00)**.

Tale importo dovrà essere decurtato dei costi stimati per la sanatoria, l'aggiornamento catastale e dei costi di tamponamento dell'apertura tra la rimessa e il vano tecnico (ex terrapieno) come calcolato al punto 5).

Tenuto di conto di quanto sopra abbiamo pertanto il seguente Valore di Mercato:

Valore di mercato stimato	€. 171.000,00 -
Costi sanatoria, aggiornamento catastale, ecc.	€. 4.500,00 -
Debiti condominiali (al 29/04/2026)	€. 307,69 =

Valore effettivo di mercato	€. 166.192,31 ≈ €. 166.000,00

20) 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;
 - vista la situazione determinata dalle difformità riscontrate con particolare riferimento a quella del piano seminterrato;
 - tenuto conto di alcuni lavori di manutenzione da effettuare al soffitto e alle pareti del w.c. dovuti a una precedente perdita proveniente dal piano superiore,
- si ritiene che un abbattimento percentuale possa essere complessivamente valutato in ragione del 12% del Valore di Mercato.

21) Conclusioni

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

- **Valore di Mercato** €. **166.000,00**
- **Abbattimento 12%** €. **19.920,00** (causa vendita forzata, caratteristiche immobile, ecc)

- **Valore Base d'Asta** €. **146.080,00 ed in cifra tonda €.** **146.000,00**

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 **€. 146.000,00** (Euro Centoquarantaseimila/00).

Specifica, infine, che per le tematiche riconducibili all'incarico affidato, **non sussistono circostanze ostative all'emissione dell'ordinanza di vendita.**

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

Rosignano Solvay (LI), 12 maggio 2026

Il Tecnico
Geom. Cerrai Dario

