

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

**TRIBUNALE DI LIVORNO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.ssa SIMONA CAPURSO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 187/2024 R.G.**

**PROMOSSA DA: PRISMA S.P.V. S.r.l. - C.F. 05028250263**  
**Avv. Giancarlo Poggiali (C.F. PGGGCR63S16D612S)**

**CONTRO:**

**CREDITORE INTERVENUTO: Agenzia delle Entrate Riscossione – C.F. 13756881002**  
**Avv. Mario Di Traglia (C.F. DTRMRA69T10D708D)**

**Esperto stimatore: Geom. Giovanni Costagli**

**Incarico del 24 gennaio 2025**

**Giuramento del 28 gennaio 2025**

**Prossima udienza 26 giugno 2025 ore 9:40**

**Custode: Istituto Vendite Giudiziarie, in persona del legale rappresentante p.t., con sede in  
Pisa – Via del Brennero n. 81.**

**LOTTO UNICO:**

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato per cinque piani fuori terra, di tipo residenziale, posto in Livorno Via Micali n. 1, piano quarto, lato sinistro per chi dalla via pubblica guarda la facciata, costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, n. 2 camere e ripostiglio.



L'accesso al bene avviene tramite il vano scale condominiale collegato direttamente con Via Micali, l'edificio non è dotato di impianto ascensore.



**ESISTENZA DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI E CONFORMITA':**

Non sono state rilevate difformità edilizie.

Conformità Urbanistico/Edilizia  Conforme

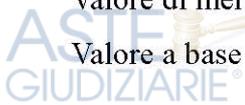
Conformità catastale  Conforme



**VALORE DI MERCATO E BASE D'ASTA:**

Valore di mercato € 79.000,00

Valore a base d'asta € 71.000,00



Livorno 21 maggio 2025



Geom. Giovanni Costagli



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

**TRIBUNALE DI LIVORNO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SIMONA CAPURSO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 106/2024**

**RELAZIONE TECNICA**

Il sottoscritto Geom. Giovanni Costagli con studio tecnico in Livorno Via Giovanni March n. 20, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 850 a seguito di incarico ricevuto dal Giudice Dott.ssa Simona Capurso, redige la presente relazione inerente l'appartamento posto in Livorno Via Micali n. 1, piano quarto

-- LOTTO N. 1 DI 1 --

**PROSPETTO RIASSUNTIVO**

**1. CREDITORI ISCRITTI**

Denominazione creditore 1	Prisma SPV S.r.l.
sede	Roma
codice fiscale	05028250263
Avvocato che lo rappresenta	Avv. Giancarlo Poggiali

Denominazione creditore 2	Agenzia delle Entrate Riscossione
sede	Roma
codice fiscale	13756881002
Avvocato che lo rappresenta	Avv. Mario Di Traglia

**2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO**

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Proprietà	Quota	1/2	Debitore

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Proprietà	Quota	1/2	Debitore

### 3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore				
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.			

### 4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA				
dal	A favore di				
1/9/1966	notaio	Piero Von Berger	data	1/9/1966	repertorio
al	TRASCRIZIONE				
15/10/2003	Ufficio	Livorno	data		n. particolare

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA				
dal	A favore di				
15/10/2003	notaio	Marina Pesarin	data	15/10/2003	repertorio
al	TRASCRIZIONE				
30/7/2004	Ufficio	Livorno	data	16/10/2003	n. particolare

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA				
dal	A favore di				
30/7/2004	notaio	Giulio Castelli	data	30/7/04	repertorio
al	TRASCRIZIONE				
	Ufficio	Livorno	data	2/8/04	n. particolare

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

### 5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento non sono presenti abusi edilizi	NO
--	----

In caso positivo descrivere le difformità incontrate

### 6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

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

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

### 7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

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

<b>Destinazione</b>									
<b>Indirizzo</b>									
<b>Dati catastali</b>	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.
<b>Diritto pignorato</b>	piena proprietà		<b>Quota</b>		<b>Diritto effettivo</b>		piena proprietà		<b>Quota</b>
<b>Titolari del diritto</b>									

## 8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	SI
-----------------------------	----

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

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

<b>Il canone (se presente) è congruo</b>	Scegliere	<b>Il titolo è opponibile alla procedura</b>	Scegliere
--	-----------	--	-----------

## 9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato per cinque piani fuori terra, di tipo residenziale, posto in Livorno Via Micali n. 1, piano quarto, lato sinistro per chi dalla via pubblica guarda la facciata, costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, n. 2 camere e ripostiglio.

L'accesso al bene avviene tramite il vano scale condominiale collegato direttamente con Via Micali, l'edificio non è dotato di impianto ascensore.

## 10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 79.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€
Debiti condominiali	€
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	€ 79.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 71.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€
Debiti condominiali	€
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€ 71.000,00

## 11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

**INDICE DEI CAPITOLI**

Fasi peritali	pag. 6
Quesito	pag. 8
Inquadramento immobile oggetto di analisi	pag. 11
Identificazione catastale e verifica coerenza	pag. 11
Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	pag. 12
Gravami sulla proprietà	pag. 12
Stato di possesso	pag. 12
Vincoli e oneri di natura condominiale	pag. 13
Disciplina fiscale del trasferimento	pag. 13
Pendenze giudiziarie	pag. 13
Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni	pag. 14
Descrizione del bene	pag. 17
Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	pag. 18
Caratteristiche della zona di ubicazione	pag. 19
Scelta della modalità di vendita in lotti	pag. 20
Scelta del procedimento di stima	pag. 20
Determinazione del valore di mercato	pag. 21
Determinazione del prezzo base d'asta	pag. 22
Conclusioni	pag. 23
Elenco allegati	pag. 24

**FASI PERITALI:**

Premesso:

- Che in data 24 gennaio 2025 il sottoscritto è stato nominato esperto stimatore per la presente esecuzione immobiliare.
- Che in data 28 gennaio 2025 il sottoscritto ha prestato giuramento di rito.
- Che in data 29 gennaio 2025 è stato eseguito un accertamento presso l'Agenzia delle Entrate , sezione Catasto Fabbricati, tramite Sister, per la richiesta dei certificati catastali dei beni (allegati n. 1, 2 e 3).

- Che in data 4 febbraio 2025 tramite PEC è stata inviata richiesta di esistenza di contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate di Livorno per l'unità oggetto di relazione (allegato n. 4), richiesta protocollata al n. 8886.
- Che in data 14 febbraio 2025 è stato eseguito un accertamento presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per gli accertamenti sul bene (allegati n. 5 e 6).
- Che in data 17 febbraio 2025 è stata fatta la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Livorno, Ufficio Edilizia Privata per eseguire gli accertamenti urbanistico/edilizi sul bene protocollata al n. 22421 (allegato n. 7).
- Che in data 18 febbraio 2025 è stata inviata richiesta all'amministratore del condominio Giovanni Argelassi richiedendo l'estratto condominiale.
- Che in data 20 febbraio 2025 protocollo 13794 tramite PEC l'Agenzia delle Entrate di Livorno ha risposto alla richiesta del 4/2/25 (allegato n. 8).
- Che in data 26 febbraio 2025 è stata concordata, con l'incaricato dell'IVG la data e l'ora per il sopralluogo presso il bene oggetto di esecuzione prevista per il giorno 11/3/25 alle ore 11:15
- Che in data 3 marzo 2025 è stato fatto l'accesso all'Ufficio Edilizia Privata presso il Comune di Livorno per la visione dei progetti depositati sul bene.
- Che in data 10 marzo 2025, non avendo ricevuto risposta alla precedente mail del 18/2/25 telefonicamente è stato un sollecitato l'amministratore del condominio Giovanni Argelassi.
- Che in data 11 marzo 2025 alle ore 11:15 sono iniziate le operazioni peritali presso il bene posto in Livorno Via Micali n. 1, piano quarto, alla presenza del Dott. Luca Cordoni incaricato IVG i proprietari (allegati n. 9 e 10).
- Che in data 19 marzo 2025 è stato eseguito un accertamento presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per ulteriori accertamenti sulle parti eseguite.
- Che in data 26 marzo 2025, non avendo ricevuto risposta ai precedenti solleciti è stata inviato un ulteriore sollecito all'amministratore del condominio Giovanni Argelassi tramite mail.
- Che in data 8 aprile 2025, non avendo ricevuto risposta alle precedenti mail del 18/2/25 e del 26/3/25 telefonicamente è stato un sollecitato l'amministratore del condominio Giovanni Argelassi.
- Che in data 23 aprile 2025, non avendo ricevuto risposta alle precedenti mail del 18/2/25 e del 26/3/25 telefonicamente è stato sollecitato l'amministratore del condominio Giovanni Argelassi.
- Che in data 30 aprile 2025, non avendo ricevuto risposta ai precedenti solleciti è stata inviato l'ultimo sollecito all'amministratore del condominio Giovanni Argelassi tramite PEC.
- Che in data 21 maggio 2025 il sottoscritto ha provveduto a inviare copia della presente tramite PEC ai legali delle parti.

**QUESITO:**

**A) PROVVEDA** l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

1) prima di ogni altra attività:

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

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

II) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;

III) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

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

2) a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari;

3) a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle

disposizioni di cui all'Art. 48 del T.U. 346/90.

4) all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;

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

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

7) a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione) risultanti dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

8) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dalla causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 C.C., III Comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);

9) a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);

10) a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;

11) Depositare copia cartacea della perizia e presenziare all'Udienza ex art. 569 C.p.c. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti.

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

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

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

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

4) a precisare se:

- la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;
- il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente ovvero presenta incoerenze che non permettono di richiedere il calcolo delle imposte di trasferimento sul valore catastale (cd. prezzo/valore);

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

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

7) alla descrizione dei beni, anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene), con

indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni proprie e condominiali;

8) a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati; nel determinare il valore finale di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta sulla base di quanto indicato nelle Direttive pubblicate sul sito del Tribunale, avvalendosi dei dati dei beni aggiudicati presenti nella apposita Banca, ovvero, in mancanza di dati ritenuti affidabili, tenendo presente:

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

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

#### **INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI:**

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato per cinque piani fuori terra, di tipo residenziale, posto in Livorno Via Micali n. 1, piano quarto, lato

sinistro per chi dalla via pubblica guarda la facciata, costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, n. 2 camere e ripostiglio.

L'accesso al bene avviene tramite il vano scale condominiale collegato direttamente con Via Micali, l'edificio non è dotato di impianto ascensore.

Il bene è pervenuto ai sig.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX con atto di compravendita del 30 luglio 2004 Notaio Dott. Giulio Castelli repertorio 82902, trascritto in data 2 agosto 2004 al registro generale n. 14708 e registro particolare 8399.

Precedente proprietario sig. [REDACTED]

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA COERENZA:**

Il bene in esame è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al foglio 29, particella 111, sub. 604, categoria A/4 di classe 5, consistenza vani 4, superficie catastale mq. 63, rendita € 371,85.

L'attuale identificazione catastale deriva da una denuncia di variazione del 16/7/2004 in atti dal 16/7/2004 pratica n. LI 0072354.

La proprietà su indicata risulta intestata ai sig.ri XXXXXXXX nata in XXXXXX e XXXXXX nato in XXXXXXXX.

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

#### **IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA RISPONDENZA EDILIZIA:**

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

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno è stata rinvenuta una pratica edilizia per frazionamento di una unità immobiliare con costituzione di due unità immobiliari.

Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli art. 4 e 9 della L.R. n. 52/99 protocollo n. 52462 del 24/6/2003 (Allegato n. 11).

Dichiarazione di fine lavori con variante protocollo n. 89764 del 29/11/2004 (Allegato n. 12).

Attestazione di abitabilità del 16/12/2004 con protocollo n. 94992 ai sensi dell'art. 11 L.R. n. 52/99.

A seguito delle indagini eseguite e da quanto rilevato durante il sopralluogo l'unità immobiliare risulta essere conforme con l'ultimo titolo abilitativo presente negli archivi comunali.

**GRAVAMI SULLA PROPRIETA':**

Non sono stati trovati gravami sulla proprietà.

**STATO DI POSSESSO:**

Come concordato in data 11 marzo 2025 alle ore 11:15 sono iniziate le operazioni peritali presso l'immobile posto in Livorno Via Micali n. 1, piano quarto, alla presenza del Dott. Luca Cordoni incaricato Istituto Vendite Giudiziarie e i proprietari Sig. XXXXXXXX e la Sig.ra XXXXXXXX.

La Sig.ra XXXXXXXX ha specificato che a seguito di sentenza di divorzio con l'ex coniuge ha ripreso l'originario cognome che aveva prima del matrimonio anche se negli atti risulta XXXXXXXX; convenzionalmente nella presente relazione si utilizzerà la denominazione di XXXXXXXX.

In fase di sopralluogo La sig.ra XXXXXXXX ha dichiarato che a seguito del divorzio occupa l'appartamento con i tre figli di cui due minorenni, 10 e 16 anni, mentre l'ex coniuge ha altro domicilio.

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

Viene allegata la documentazione fotografica (Allegato n. 13) e l'elaborato grafico dello stato di fatto (Allegato n. 14).

Il sopralluogo si è concluso alle ore 12:00.

**VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE:**

L'amministratore del condominio è Giovanni Argelassi con studio amministrativo in Livorno Via dei Fanciulli n. 22 al quale è stata fatta richiesta inerente l'estratto condominiale in data 18/2/2025.

Non avendo avuto risposta da parte dell'amministrazione condominiale il sottoscritto ha provveduto tre volte a contattare l'amministratore telefonicamente (10/3/25, 8/4/25 e 23/4/25), inviare un sollecito tramite mail (26/3/25) e ultimo sollecito tramite PEC del 30/4/2025 (Allegato n. 15) al quale l'amministratore ha risposto impegnandosi di trasmettere l'estratto conto entro la settimana successiva (Allegato n. 16).

Alla data odierna non è pervenuta alcuna comunicazione in merito pertanto non è stato possibile accertare la posizione condominiale dei sig.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX.

**DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO:**

Si precisa che:

- Data la categoria catastale (A/4) e l'immobile avente caratteristiche residenziali la vendita non è soggetta a normale regime di IVA ma ad imposta di registro.

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

- Non esistono presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione (Art. 9 del D.Lgs. n. 122 del 20/6/2005).

- L'appartamento non possiede le caratteristiche di abitazione di lusso così come definite dal D.M. 2/6/1969.

### **PENDENZE GIUDIZIARIE:**

Non sono state rilevate pendenze giudiziarie ad esclusione di verbale di pignoramento immobiliare del 27/3/2012 promosso [REDACTED] (richiedente ISEO SPV S.r.l. con sede in Conegliano TV) nei confronti del sig. [REDACTED]

### **CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:**

A seguito di visure telematiche e cartacee presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno a carico dei sig.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX.

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

### **TRASCRIZIONI:**

#### **Trascrizione a favore del 2/8/2004**

Registro Generale 14708 – Registro Particolare 8399

Atto di compravendita del 30/7/2004 repertorio 82902

Pubblico Ufficiale – Notaio Giulio Castelli

Immobile in Livorno Via Micali n. 1, piano quarto – foglio 29 part. 111 sub. 604.

A favore di XXXXXXXX e XXXXXXXX.

Contro [REDACTED]

#### **Trascrizione a favore e contro del 9/3/2012**

Registro Generale 3359 – Registro Particolare 2462

Costituzione di fondo patrimoniale del 6/3/2012 repertorio 47673

Pubblico Ufficiale – Notaio Mario Miccoli

Immobile in Livorno Via Micali n. 1, piano quarto – foglio 29 part. 111 sub. 604.

ASTE GIUDIZIARIE®  
A favore di XXXXXXXX e XXXXXXXX.  
Contro XXXXXXXX e XXXXXXXX.

ASTE GIUDIZIARIE®

**Trascrizione contro del 25/6/2012**

Registro Generale 8779 – Registro Particolare 6432

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 27/3/2012 repertorio 763

Pubblico Ufficiale – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Micali n. 1, piano quarto – foglio 29 part. 111 sub. 604.

A favore [REDACTED] ISEO SPV S.r.l. con sede in Conegliano TV).

Contro XXXXXXXX.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**Trascrizione a favore e contro del 15/10/2012**

Registro Generale 13598 – Registro Particolare 9762

Costituzione di fondo patrimoniale del 10/10/2012 repertorio 48043

Pubblico Ufficiale – Notaio Mario Miccoli

Immobile in Livorno Via Micali n. 1, piano quarto – foglio 29 part. 111 sub. 604.

A favore di XXXXXXXX e XXXXXXXX.

Contro XXXXXXXX e XXXXXXXX.

ASTE GIUDIZIARIE®  
**Trascrizione contro del 12/11/2024**

Registro Generale 19120 – Registro Particolare 13635

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 29/10/2024 repertorio 763

Pubblico Ufficiale – UNEP c/o Tribunale di Livorno.

Immobile in Livorno Via Micali n. 1, piano quarto – foglio 29 part. 111 sub. 604.

A favore di Prisma SPV S.r.l. con sede in Roma

Contro XXXXXXXX e XXXXXXXX.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**ISCRIZIONI:**

**Iscrizione contro del 2/8/2004**

Registro Generale 14709 – Registro Particolare 3683

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 30/7/2004 repertorio/raccolta 82903/9497

Notaio Giulio Castelli di Livorno

Immobile in Livorno Via Micali n. 1, piano quarto – foglio 29 part. 111 sub. 604.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

A favore di Unicredit Banca S.p.a. con sede a Bologna.

Contro XXXXXXXX e XXXXXXXX.

**Iscrizione contro del 17/7/2024**

Registro Generale 12617 – Registro Particolare 1902

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 30/7/2004 repertorio 82903/9497.

Notaio Giulio Castelli di Livorno

Immobile in Livorno Via Micali n. 1, piano quarto – foglio 29 part. 111 sub. 604.

A favore di Prisma SPV S.r.l. con sede in Roma

Contro XXXXXXXX e XXXXXXXX.

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

Periodo		Formalità		Soggetti a favore			Soggetti contro		
dal	al	n° part.	data	nominativo	quota	regime	nominativo	quota	regime
1/9/66					1/1	Piena proprietà			Piena Proprietà
15/10/03	16/10/03	10194	16/10/03		1/1	Piena proprietà		1/1	Piena proprietà
30/7/04	2/8/04	8399	2/8/04		½	Piena proprietà		1/1	Piena proprietà
					½				
30/7/04	2/8/04	3683	2/8/04	Unicredit Banca S.p.A.				½	
								½	
6/3/12	9/3/12	2462	9/3/12						
27/3/12	25/6/12	6432	25/6/12						
10/10/12	15/10/12	9762	15/10/12						
30/7/24	17/7/24	1902	17/7/24	Prisma SPV S.r.l.				½	Piena proprietà
								½	
29/10/24	12/11/24	13635	12/11/24	Prisma SPV S.r.l.				½	
								½	

**DESCRIZIONE DEL BENE:**

L'appartamento oggetto di stima è posto in Livorno Via Micali n. 1, piano quarto lato sinistro per chi dalla strada guarda il prospetto principale ad angolo con Via Paoli; fa parte di un edificio di tipo condominiale costituito (presumibilmente) fine secolo '800, elevato per cinque piani fuori terra

composto da appartamenti aventi accesso dal vano scale condominiale collegato direttamente con Via Micali.

La distribuzione del fabbricato è composta da 2/3 abitazioni a piano, l'unità dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED] è la prima porta a sinistra posta all'interno di un corridoio posto nel vano scale principale; misura mq. 63,00 di superficie coperta lorda commerciale, con la seguente consistenza: ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, bagno, n. 2 camere e ripostiglio.

Il tutto corrispondente a tre vani principali e due accessori diretti.

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

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

- Intonaci di tipo civile tinteggiati.
- Rivestimento delle pareti del bagno con piastrelle in ceramica colorata.
- Rivestimento delle pareti della zona cottura con rifinitura di piastrelle in ceramica colorata.
- Pavimenti in ceramica/monocottura commerciale rifiniti da battiscopa
- Infissi esterni in PVC con vetro camera protetti da persiane alla fiorentina.
- Infissi interni in legno laminato ad ante mobili.
- Articoli igienico sanitari in porcellana di tipo commerciale comprendenti tutti i pezzi d'uso comune, con rubinetteria in ottone cromato del tipo pesante con miscelatore.
- Impianti sottotraccia: idrico, elettrico, citofono con apriporta elettrico, telefono, TV e gas metano.
- Impianto di riscaldamento con caldaia a metano e termosifoni.

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

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

In alcuni locali nella parte alta delle pareti sono presenti tracce di umidità probabilmente dovuta ad una cattiva coibentazione dovuta alla tipologia edilizia generale del fabbricato.

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

Confini: affaccio su Via Micali, affaccio su Via Paoli, altro appartamento del piano di proprietà [REDACTED], corridoio condominiale, altro appartamento del piano di proprietà [REDACTED] e [REDACTED].

#### Certificazione energetica:

Dagli accertamenti risulta che l'unità immobiliare oggetto di stima è sprovvista di certificazione energetica, un'ulteriore indagine è stata fatta per l'appartamento adiacente derivato dallo stesso frazionamento immobiliare eseguito nel periodo 2003/04 avente le stesse caratteristiche costruttive, che risulta rientrare nella classe energetica "F".

Dopo la ristrutturazione non sono state apportate modifiche impiantistiche importanti per quanto riguarda l'impiantistica e l'involucro del fabbricato in conclusione si può confermare che la classe energetica "F" indicata sia da ritenersi accettabile.

#### **CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE:**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente è di tipo condominiale posto lungo la via pubblica ed è contiguo con gli altri edifici posti in aderenza e ad angolo con Via Paoli, è elevato per cinque piani fuori terra composto da unico ingresso ubicato collegato direttamente con Via Micali.

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

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

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

L'appartamento oggetto di stima ha doppio affaccio su Via Micali e su Via Paoli.

Dal disegno architettonico la facciata principale posta su Via Micali presenta un'architettura sostanzialmente lineare, senza fregi architettonici di particolare importanza a parte le cornici in rilievo sopra e ai lati delle finestre, il piano terra tinteggiato di colore grigio presenta delle riquadrature di gradevole aspetto estetico che ben armonizzano il prospetto nel suo insieme, il tutto caratterizzati dalle finestre protette con persiane alla fiorentina di colore verde.

I prospetti sono rivestiti con intonaco di tipo civile tinteggiato in sufficienti condizioni di conservazione ad esclusione di alcuni interventi localizzati eseguiti in facciata in tempi passati.

Nel suo insieme le condizioni di conservazione di tutte le parti esterne dell'edificio e il vano scale sono da considerarsi normali.

L'unità immobiliare abitativa oggetto di stima è accessibile dall'ingresso principale con porta in alluminio e vetro, posto su Via Micali, tramite la scala condominiale si raggiunge il bene, l'edificio è sprovvisto di impianto ascensore.

#### **CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE:**

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

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

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

Ritenendo che la rispondenza al mercato della compravendita immobiliare sia da considerarsi sufficiente.

#### **SCELTA DELLA MODALITA' DI VENDITA IN LOTTI:**

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

#### **SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA:**

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

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

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

A seguito di una maggiore indagine tra le principali agenzie immobiliari della città e studi notarili che hanno stipulato atti relativi a compravendite recenti ci hanno confermato i valori indicati secondo alcune vendite effettuate con unità immobiliari comparabili simili a questo in esame

rilevando un valore medio unitario variabile di circa € 1.250,00 a mq. di superficie lorda commerciale.

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

- SUBJECT:

- Appartamento in Livorno Via Micali n. 1, piano quarto, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, bagno, n. 2 camere e ripostiglio, edificio senza impianto ascensore.

- Appartamento mq. 63,00

- Stato manutentivo sufficiente.

- Classe energetica presunta "F".

- COMPARABILE N. 1:

- Fonte Immobiliare.it – riferimento annuncio – Trilocale via Paoli 11, Attias - Marconi – Annuncio del 18/1/2025

- Appartamento in Livorno Via Paoli n. 11, piano terzo composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, n. 2 camere, bagno, ripostiglio e balcone; edificio senza impianto ascensore.

- Appartamento mq. 84,00

- Stato manutentivo normale

- € 115.000,00

- Valore a mq. appartamento ≈ € 1.350,00

- Classe energetica "G".

- COMPARABILE N. 2:

- Fonte Immobiliare.it – riferimento annuncio – Appartamento Corso Amedeo 278, Attias – Marconi – Annuncio del 28/1/2025

- Appartamento in Livorno Corso Amedeo n. 278, piano primo, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, n. 2 disimpieghi, n. 3 camere, bagno, ripostiglio, veranda e balcone; edificio senza di impianto ascensore.

- Appartamento mq. 130,00

- Stato manutentivo normale

- € 180.000,00

- Valore a mq. appartamento ≈ € 1.400,00

- Classe energetica "G".

- COMPARABILE N. 3:

- Atto compravendita del 13/12/2022 Notaio Annamaria Mondani Repertorio 5441 – foglio 29, particella 111, sub. 603 (appartamento adiacente derivato dal frazionamento anno 2003).

- Appartamento in Livorno Via Micali n. 1, piano quarto, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, ripostiglio, veranda e piccolo soppalco.

- Superficie mq. 48,00
- Stato manutentivo normale                      prezzo € 60.000,00
- Valore a mq. appartamento  $\approx$  € 1.250,00
- Classe energetica "F".

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

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

Da valutare lo stato conservativo, l'epoca di costruzione, la dotazione di impianti (privati e condominiali), i servizi di zona, il contesto urbanistico dove il bene è ubicato, esposizione solare, livello di piano facilmente raggiungibile anche senza impianto ascensore; ritenendo con questa comparazione l'equo valore al nostro Subject di  $\approx$  € 80.000,00.

I comparabili presi in esame come caratteristiche costruttive e di zona non sono molto distanti dal Subject però i primi due sono frutto di annunci economici pertanto saranno soggetti a trattativa privata in fase accordo.

Il comparabile n. 3 è un bene avente le stesse caratteristiche del nostro Subject essendo frutto della stessa ristrutturazione con una compravendita inferiore a tre anni.

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

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:**

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

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra indicate, lo stato manutentivo dell'unità immobiliare e dei comparabili presi in esame che si avvicinano per caratteristiche di più al Subject, si potrebbe ritenere congrua la quotazione unitaria pari a € 1.250,00 a mq. considerando lo stato in cui l'unità abitativa nella sua complessità si presenta.

Valore di stima:

Appartamento            mq 63,00 x €/mq. 1.250,00 = € 78.750,00 ≈ € 79.000,00.

L'appartamento posto in Livorno Via Micali n. 1, piano quarto, ha il più probabile valore di mercato di € 79.000,00 (Euro Settantanovemila/00).

**DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA:**

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

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

Pertanto si ha:

Valore della proprietà stimato	€ 79.000,00
Detrazione 10 %	€ - 7.900,00
<b>Valore a base d'asta</b>	<b>€ 71.100,00 ≈ € 71.000,00</b>

A seguito di quanto esposto la proprietà costituita da un appartamento posto in Livorno Via Micali n. 1, piano quarto, ha il più probabile valore di base d'asta di € 71.000,00 (Euro Settantunomila/00).

**CONCLUSIONI:**

La copia della perizia è stata inviata alle parti tramite PEC ai legali delle parti Avv. Giancarlo Poggiali (giancarlo.poggiali@firenze.pecavvocati.it) e Avv. Elena Zannoni (elenazannoni@pec.ordineavvocatilivorno.it) (allegato n. 21).

Il sottoscritto Geom. Giovanni Costagli dopo aver operato con correttezza, imparzialità, in scienza e coscienza, in completa serenità e libero da ogni condizionamento ritiene di avere adempiuto all'incarico affidatogli dal Sig. Giudice del Tribunale di Livorno in data 24/1/2025 rimanendo, comunque, a disposizione per eventuali chiarimenti in merito e ringraziando della fiducia accordata.

In fede.

Livorno 21 maggio 2025

Geom. Giovanni Costagli

**ELENCO ALLEGATI:**

- |               |  |
|---------------|--|
| Allegato n. 1 | Planimetria catastale appartamento.    |
| Allegato n. 2 | Visura storica catastale appartamento. |
| Allegato n. 3 | Estratto di mappa.                     |

Allegato n. 4

Richiesta contratti di locazione, Agenzia delle Entrate di Livorno.

Allegato n. 5

Visura pubblicità immobiliare a nome di [REDACTED]  
[REDACTED]

Allegato n. 7

Ricevuta protocollo Comune di Livorno.

Allegato n. 8

Risposta dell' Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione.

Allegato n. 9

Verbale di sopralluogo.

Allegato n. 10

Dichiarazione dell' occupante sig.ra [REDACTED]

Allegato n. 11

Asseveramento del 4/6/2003.

Allegato n. 12

Relazione di fine lavori del 29/11/2004.

Allegato n. 13

Documentazione fotografica.

Allegato n. 14

Elaborato grafico dello stato di fatto.

Allegato n. 15

Sollecito all' amministratore del condominio.

Allegato n. 16

PEC di risposta amministratore condominio.

Allegato n. 17

Ricevuta di avvenuto invio alle parti.