

# TRIBUNALE DI LIVORNO

*Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Simona Capurso*



## ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 209 / 2024

 Promossa da:



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F.xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Avv. xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F.xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)



Esperto stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Custode Giudiziario: xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Data incarico: **04/02/2025**



Data giuramento: **06/02/2025**

Data fissazione udienza ex art. 569 cpc: **17/07/2025**

**Descrizione del bene:** piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano terra di un fabbricato composto complessivamente da due piani fuori terra, con annessi in proprietà esclusiva un ripostiglio esterno ed un resede, ubicato nel Comune di Livorno, Via Francesco Pera n. 76-78.



### RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto xxxxxxxxxxxxxxxx, con studio in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, libero professionista xxxxxxxxxxxxxxxx, abilitato a farlo in quanto iscritto al n°



xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, veniva nominato dalla S.V. quale esperto stimatore per il bene immobile interessato dalla procedura esecutiva in oggetto, come da verbale di nomina del 04/02/2025 (all. n° 01) e premesso che:

- in data 06/02/2025 ha prestato il giuramento di rito (all. n° 02);
- in data 06/02/2025 ha trasmesso all'A.d.E. di Livorno una richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato gravanti sull'u.i. in oggetto (all. n° 03);
- in data 20/02/2025 l'A.d.E. ha risposto alla richiesta sopra menzionata, comunicando l'assenza di contratti di locazione e/o comodato registrati per l'immobile in esame (all. n° 04);
- in data 19/03/2025, in presenza della sig.ra xxxxxxxxxxxx; del Dott. xxxxxxxxxxxx, incaricato xxxxxxxxxxxx in qualità di Custode Giudiziario e del collaboratore dello scrivente, è stato possibile accedere al bene pignorato per lo svolgimento delle operazioni di rilievo.

In occasione dello stesso la sig.ra xxxxxxxxxxxx ha provveduto a compilare la dichiarazione dell'occupante (all. n° 05);

Tutto ciò premesso, visto inoltre l'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, gli Uffici Tecnici del Comune di Livorno e considerati i quesiti posti all'atto del giuramento che si riporta in allegato (all. n° 01), il sottoscritto espone alla S.V. quanto di seguito riportato.

## SOMMARIO

### A) ANALISI PRELIMINARE;

- A.1. Inquadramento immobile oggetto di analisi;
- A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza;
- A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia;
- A.4. Gravami sulla proprietà;
- A.5. Stato di possesso;
- A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale;
- A.7. Disciplina fiscale del trasferimento;
- A.8. Pendenze Giudiziarie;
- A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni;

### B) DESCRIZIONE GENERALE

- B.1. Descrizione del bene, caratteristiche del fabbricato e della zona di ubicazione;

### C) STIMA DEL BENE

- C.1. Scelta della modalità di vendita in lotto unico;
- C.2. Scelta del procedimento di stima;
- C.3. Determinazione del valore di mercato;
- C.4. Determinazione del prezzo a base d'asta;

### D) CONCLUSIONI

## A) ANALISI PRELIMINARE

### A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi



#### LOTTO UNICO



Trattasi della piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano terra di un fabbricato composto complessivamente da due piani fuori terra, con annessi in proprietà esclusiva un ripostiglio esterno ed un resede, ubicato nel Comune di Livorno, Via Francesco Pera n. 76-78.

#### ***Titolarità dell'immobile***

L'immobile risulta attualmente di piena proprietà della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, a seguito del decesso dei sig.ri xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, avvenuto a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxx e della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, ivi deceduta il xxxxxxxxxxxxxxxx; ed in forza dell'accettazione espressa dell'eredità avvenuta in occasione dell'udienza del 02/07/2024 (r.g. 332/2024) dinanzi al Tribunale di Livorno, come dichiarato nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Laura Rolando di Venezia Mestre il 07/01/2025, presenti agli atti nel fascicolo telematico della procedura esecutiva.

Si precisa che non risultano trascritte presso la Conservatoria dei RR II di Livorno denunce di successione e/o accettazioni di eredità in favore dell'esecutata, che abbiano per oggetto il bene in questione.



## A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza

### LOTTO UNICO

L'u.i. in oggetto è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio **8**, P.lla **37**, Sub. **1**, Cat. **A/4**, Classe **3**, Vani **4.0**, Superficie Catastale Totale **83,00 mq** e Rendita Catastale **€ 258,23**.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata non conforme alla documentazione catastale in atti, per la presenza sul posto di una tettoia a copertura del resede esclusivo e per l'assenza in planimetria del piccolo ripostiglio aereo all'interno del bagno.

Tali difformità non incidono sul calcolo della rendita catastale dell'u.i. e non obbligano alla presentazione di una nuova planimetria catastale.

L'intestazione catastale dell'u.i. non risulta aggiornata a seguito del decesso dei sig.ril  
xxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Alla presente si allegano: la visura catastale storica dell'appartamento (all. n° **06**) la planimetria catastale dell'appartamento (all. n° **07**) e l'estratto di mappa wegis (all. n° **08**).

## A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Come richiesto dal quesito posto in sede di giuramento, quanto di seguito descritto viene reso esclusivamente quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi ne dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso.

Si precisa che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende la verifica strutturale e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione e ai dati forniti dall'ufficio tecnico comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

L'esperto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o parziale o non aggiornata.

Non si può garantire il rispetto dei beni alle disposizioni del D.P.C.M. 05/12/1997 sui requisiti acustici degli edifici, aspetto questo non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi, ed inoltre non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi, oltre che del sistema di smaltimento delle acque reflue.

La presente verifica urbanistico-edilizia e catastale dell'u.i. si limita esclusivamente alle parti oggetto pignoramento, escludendo quelle di proprietà comune e/o condominiale ai sensi dell'art. 9bis comma 1ter del D.P.R. 380/2001, come modificato dalla L. n. 105/2024.

## LOTTO UNICO

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR II di Livorno, l'Archivio Notarile di Livorno, l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ufficio Condono, l'Ufficio Urbanistica, l'Archivio Storico e l'Ufficio Toponomastica del Comune di Livorno e presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Livorno, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in esame è stato edificato anteriormente all'anno 1942, come dimostrato dalla mappa catastale d'impianto al N.C.T. del Foglio n. 8, dalla planimetria catastale di primo impianto datata 29/11/1939 e da quanto riportato nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita del Notaio Baldassare Conti di Livorno, rep. n. 6292 del 29/09/1914, trascritto a Livorno nel 1914 al Part. n. 953 Vol. 307, nella quale è descritto un "appartamento di terreno nella Via del Camposanto n. 39" (originario del civico attuale), senza però fornire maggiori indicazioni circa la consistenza dell'immobile.

A tal proposito si evidenzia che il suddetto atto di compravendita non è reperibile presso l'Archivio Notarile di Livorno, così come il titolo originale, archiviato a Roma, per il quale è appunto possibile solamente una consultazione della nota di trascrizione presso la

Conservatoria dei RR II di Livorno.

Per l'u.i. in esame non risultano presentate Pratiche Edilizie e/o istanze di Condono Edilizio.

A tal proposito si evidenzia che l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata dal Comune di Livorno decorre dall'anno 1945, mentre l'Archivio Storico (dove sono conservate le p.e. precedenti a tale anno) non risulta comunque completo a causa di danneggiamenti/smarrimenti dovuti all'ultimo conflitto bellico.

L'immobile non fa parte dell'elenco dei beni sottoposti alla tutela delle cose di interesse storico ed artistico di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/39) e l'area sulla quale insiste non è sottoposta al vincolo paesaggistico ai sensi del medesimo D.Lgs (ex L. 1497/39).

Ai sensi dell'art. 9bis del D.P.R. n. 380/2001, come modificato dalla L. n. 105/2024, considerata la non reperibilità di titoli edilizi presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Livorno anteriormente all'anno 1945, la parziale reperibilità di quelli precedenti a tale anno presso l'Archivio Sorico e premesso quanto sopra in ordine alle risultanze emerse a seguito delle ricerche urbanistiche, catastali, di toponomastica e di conservatoria effettuate, nel caso in esame, per lo stato legittimo del fabbricato di cui fa parte l'u.i. in oggetto, deve essere fatto riferimento alla documentazione catastale di primo impianto costituita dalla mappa d'impianto al N.C.T. e dalla planimetria catastale di primo impianto del 29/11/1939, nella quale l'appartamento è rappresentato con una consistenza minore rispetto allo stato attuale.

L'unico ulteriore documento rappresentante l'immobile, successivo al catastale d'impianto, risulta essere una planimetria allegata all'atto di compravendita del Notaio Renzo Matacena di Livorno rep. n. 21739 del 11/06/1963, trascritto a Livorno il 28/06/1963 al Part. n. 3314, nel quale l'immobile è invece rappresentato nella consistenza attuale.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi accertato in loco al momento del sopralluogo e lo stato legittimo rappresentato dalla documentazione catastale d'impianto, l'abitazione è risultata **urbanisticamente non conforme** per la presenza delle seguenti difformità:

1) aumento del numero dei vani dell'u.i. ed esecuzione di modifiche interne e di prospetto con interessamento anche di elementi strutturali dell'edificio, a seguito dell'accorpamento di un vano con ogni probabilità originariamente facente parte dell'altra u.i. che compone il fabbricato, eseguito necessariamente tra l'anno 1939 e l'anno 1963 secondo l'esito degli accertamenti di cui sopra;

2) installazione nel vano porta prospiciente Via Pera (civico n. 76) di infisso del tipo a finestra;

3) creazione di un piccolo ripostiglio aereo posto al di sopra di una parte del servizio igienico di altezza interna presumibilmente pari a circa 1,10/1,20 ml, con sportello di accesso dal disimpegno d'ingresso;

4) presenza nel resede esclusivo di una tettoia in aderenza al fabbricato a copertura totale dell'area esterna;

5) trasformazione in ripostiglio del servizio igienico esterno rappresentato nella planimetria catastale del 1939 (insistente all'interno del resede);

6) presenza di una pavimentazione impermeabile dell'intero resede esclusivo originariamente destinato a verde. Relativamente a questo punto lo scrivente può solo basarsi su delle indicazioni fornite dall'esecutata al momento del sopralluogo, non avendo elementi certi che possano confermare tale elemento;

per quanto concerne la differente ubicazione dell'ex servizio igienico in avancorpo con accesso dal resede esclusivo (divenuto ripostiglio), riscontrabile tra la planimetria catastale di primo impianto e lo stato attuale, è ragionevolmente possibile dedurre che la stessa è da imputare ad un mero errore grafico di rappresentazione in sede di redazione della suddetta planimetria, in quanto l'attuale posizione di detto volume trova conferma con la sagoma del fabbricato rappresentata nella mappa catastale d'impianto al N.C.T.

Le difformità di cui ai punti 2-4-6 non risultano urbanisticamente sanabili e dovranno essere

rimosse, mentre le difformità di cui ai punti 1-3-5 potranno essere regolarizzate con la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, fatta salva la verifica della conformità alle norme edilizie vigenti al momento di realizzazione degli abusi e di quella urbanistica vigente al momento di presentazione della pratica di sanatoria, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, come modificato dalla L. n. 105/2024, fatta salva la verifica strutturale delle parti oggetto di modifica e con possibile necessità del coinvolgimento dell'appartamento confinante.

Successivamente sarà necessaria anche la presentazione di un'Attestazione di Agibilità ai sensi dell'art. 149 comma 2) della L.R. 65/2014 e s.m.i.

Per la pratica di sanatoria e l'Attestazione di Agibilità lo scrivente indica un costo complessivo puramente indicativo in termini di spese tecniche stimabili in € 5.000,00, ai quali dovrà essere aggiunta la sanzione amministrativa a titolo di oblazione, difficilmente quantificabile perché determinata dall'ufficio tecnico comunale (di importo comunque non inferiore ad € 1.000,00).

Per quanto concerne invece i costi indicativi necessari per le opere di ripristino, si riporta di seguito un computo metrico estimativo redatto sulla base del prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Toscana per la Provincia di Livorno in vigore per l'anno 2025, il cui importo totale è stato incrementato di una percentuale pari al 20% in ragione delle limitate quantità di lavorazione.

Si evidenzia che detti costi, sia per quanto concerne le opere di ripristino che per la pratica di sanatoria, sono puramente indicativi e non esaustivi, e dovranno essere attentamente valutati e quantificati dall'acquirente preventivamente all'acquisto, così come dovrà essere verificata dallo stesso la reale entità e sanabilità delle difformità preliminarmente dell'acquisto.

Cod. Prezzario	Voce di Capitolato	Quantità	Costo Unitario	Costo Lavorazione
TOS25_02.A03. 023.001	Smontaggio di manto di copertura in lastre in lamiera,	39,00 mq	13,22 €/mq	515,58 €

	<p>ondulati plastici e simili compreso accatastamento del materiale al piano di appoggio; esclusi interventi localizzati alla sola gronda ed il calo a terra del materiale</p> <p>(per la rimozione della tettoia nel resede)</p>			
TOS25_02.A03. 025.001	<p>Rimozione di correnti in legno di qualsiasi lunghezza, compreso il disancoraggio dalle murature e dalla grossa orditura e l'accatastamento del materiale al piano di appoggio; esclusi interventi localizzati alla sola gronda ed il calo a terra del materiale. Per qualsiasi sezione.</p> <p>Per lo smontaggio della struttura in legno della tettoia.</p>	40,00 ml	4,83 €/m	193,20 €
TOS25_02.A03. 032.001	Smontaggio di docce, raccordi, pluviali, converse e simili, compreso disancoraggio dai sostegni; misurazione sviluppo per lunghezza: per qualsiasi dimensione.	4,00 mq	14,76 €/mq	59,04 €
TOS25_02.A03. 009.002	<p>Demolizione o rimozione di pavimentazioni, massetti e vespai, escluse opere provvisionali. Pavimento e sottostante malta di allettamento di qualsiasi dimensione e fino ad uno spessore di cm 5.</p> <p>(per la pavimentazione ed il massetto realizzato nel resede)</p>	39,00 mq	16,34 €/mq	637,26 €
TOS25_PRREC .P17.001.007	COSTO PER IL CONFERIMENTO DEI RIFIUTI A IMPIANTO AUTORIZZATO AI FINI DEL LORO RECUPERO; codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (CEER/EER), escluso il costo del trasporto salvo diversamente indicato.	5,0 tn	22,92 €/tn	114,16 €

	Rifiuti dalle attività di costruzione e demolizione (compreso il terreno prelevato da siti contaminati). miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce codice CEER/EER 17° 01 06 (riferimento cod. CEER/EER 17 01 07). Quantità stimata		
--	---	--	--

TOTALE	1.519,24 €. oltre IVA
--------	--------------------------

TOTALE MAGGIORATO DEL 20%	1.823,08 € OLTRE IVA
---------------------------------	-------------------------

Alla presente si allegano: copia della planimetria catastale di primo impianto del 29/11/1939 (all. n° **09**), copia dell'estratto di mappa d'impianto al N.C.T. (all. n° **10**) e copia dell'atto di provenienza part. n. 3314 del 28/06/1963 (all. n° **11**).

#### A.4. Gravami sulla proprietà

Dalla documentazione reperita agli atti e dall'analisi dello stato dei luoghi, non è stata riscontrata la presenza di gravami per il bene in questione.

#### A.5. Stato di possesso

Al momento del sopralluogo il lotto oggetto della presente relazione di stima è risultato libero.

#### A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Per quanto concerne la posizione economica dell'esecutata nei confronti del condominio, si precisa che la stessa, all'interno della dichiarazione dell'occupante, ha dichiarato che per il fabbricato in questione (composto complessivamente da due abitazioni) non esiste alcuna forma di amministrazione condominiale.

A tal proposito, sulla base degli elementi in possesso, lo scrivente può solo prendere atto di quanto dichiarato dalla proprietaria, senza potersi esprimere circa la reale posizione economica dell'u.i. ed accertare se sono state/non sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria.

#### A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento dell'immobile è soggetto ad imposta di registro.

Nel caso in cui l'aggiudicatario sia una persona fisica, questa potrà usufruire delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa.

L'aggiudicatario potrà richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione, in applicazione dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005 (cosiddetto pezzo-valore).

Per il lotto non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.lgs 122/2015.

#### A.8. Pendenze giudiziarie

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR II di Livorno non sono emerse pendenze giudiziarie per l'immobile in esame.

## A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio della Conservatoria dei RR.II. di Livorno, e in base all'analisi dei documenti allegati, il sottoscritto procede alla elencazione delle trascrizioni e delle iscrizioni dell'ultimo ventennio come segue:

### **TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO**

#### **Part. n° 15140 del 12/12/2024**

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili rep. n. 5107 del 29/11/2024 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx e contro la sig.ra xxxxxxxxxxxxx, gravante sulla piena proprietà del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

#### **Part. n° 4045 del 12/05/2000**

Atto di compravendita del Notaio Brugnoli Gloria di Livorno rep. n. 26270 del 10/05/2000, con il quale i sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx (coniugati in regime di comunione legale dei beni al momento del rogito) hanno acquistato dalla sig.ra xxxxxxxxxxxxx la piena proprietà del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

Si evidenzia che i suddetti acquirenti, genitori dell'esecutata, sono deceduti rispettivamente in data xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, trasferendo in eredità l'immobile alla sig.ra xxxxxxxxxxxxx, la quale ha accettato l'eredità in occasione dell'udienza del 02/07/2024 (r.g. 332/2024) dinanzi al Tribunale di Livorno, divenendo unica proprietaria del bene in esame, come dichiarato nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, presenti agli atti nel fascicolo telematico della presente procedura esecutiva.

Si precisa che non risultano trascritte presso la Conservatoria dei RR II di Livorno denunce di successione e/o accettazioni di eredità in favore dell'esecutata, che abbiano per oggetto il bene in questione.

## ISCRIZIONI

### Part. n° 2980 del 21/09/2011

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. n. 56367/19886 del 20/09/2011 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e contro i sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sulla piena proprietà del bene oggetto della presente procedura esecutiva.



### Part. n° 2509 del 07/08/2019

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. n. 1504 del 06/12/2018 a favore di xxxxxxxxxxxxxx e contro il sig.re xxxxxxxxxxxxxx, gravante sulla quota di proprietà pari ad 1/2 del bene oggetto della presente procedura esecutiva.



## B) DESCRIZIONE GENERALE

### B.1. Descrizione del bene, caratteristiche del fabbricato e della zona di ubicazione

Trattasi della piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione, con annessi in proprietà esclusiva un ripostiglio esterno ed un resede, posto al piano terreno di un fabbricato composto complessivamente da due piani fuori terra, ubicato nel Comune di Livorno, Via Francesco Pera n. 76-78, in posizione semi-periferica della città di Livorno, compresa tra il quartiere Shanghai e l'area portuale della Darsena Toscana, dove buona è la presenza dei servizi di quartiere e la vicinanza alle principali vie di comunicazione, e dove sono sufficienti

le possibilità di parcheggio.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento, esistente fin dall'inizio del 1900, è costituito da una struttura portante in muratura, da prospetti intonacati e tinteggiati a civile e da una copertura a falde inclinate, il tutto per quanto potuto visionare dall'esterno, in scarse condizioni di manutenzione.

L'appartamento ha accesso esclusivo direttamente dal marciapiede pubblico di Via Pera tramite un porta a doppia anta in legno sprovvista di impianto citofonico e di serratura blindata.

L'abitazione ha una distribuzione interna regolare ed è composta da un corridoio centrale dal quale si accede a n. 2 vani principali, ad una cucina-tinello e ad un servizio igienico dotato di infisso esterno.

Dalla cucina si accede al resede esclusivo posto sul lato tergale dell'u.i. rispetto alla pubblica via suddetta, nel quale insiste un piccolo ripostiglio in muratura in aderenza al corpo fabbrica.

Il suddetto resede è interamente pavimentato e delimitato da una recinzione in parte in muratura e in parte con pali e rete a maglia sciolta, oltre ad essere interamente coperto da una tettoia in precarie condizioni di manutenzioni, costituita da un telaio ligneo con pannelli in plastica ondulati.

All'interno del servizio igienico è presente un piccolo ripostiglio aereo in muratura, di altezza interna presumibilmente compresa tra 1,10 e 1,20 ml, con sportello di ispezione prospiciente il corridoio d'ingresso, che al momento del sopralluogo non è stato possibile visionare e rilevare.

Le finiture interne sono caratterizzate da una pavimentazione in monocottura in tutti gli ambienti e da pareti intonacate e tinteggiate a civile, ad esclusione del servizio igienico, della parete attrezzata della cucina e di parte del corridoio, dove sono presenti rivestimenti in piastrelle anch'esse in monocottura.

Il servizio igienico è corredata da lavabo, box doccia, wc e bidet.

Gli infissi interni ed esterni sono tutti in legno, con quest'ultimi dotati di vetro singolo, persiane sul prospetto principale lato strada e avvolgibili su quello tergale.

Gli impianti tecnologici comprendono: l'impianto elettrico, l'impianto idrico, l'impianto di riscaldamento autonomo a metano con caldaia posta all'interno della cucina ma non funzionante (come comunicato dall'esecutata al momento del sopralluogo), l'impianto citofonico e l'impianto gas della cucina.

L'altezza interna dei locali varia dai 3,57 ai 3,73 ml, ad eccezione della porzione del bagno posta al di sotto del ripostiglio aereo che misura 2,50 ml.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti sopra descritti.

Nel complesso, sia le rifiniture interne che le condizioni di manutenzione dell'u.i. sono da considerarsi scarse, con presenza di evidenti danneggiamenti in più punti della tinteggiatura e del sottostante intonaco, da imputare con ogni probabilità alla presenza di umidità di risalita.

Si precisa che non sono state svolte attività topografico-catastali finalizzate alla verifica dei confini del resede esclusivo e indagini volte alla verifica della natura del sottosuolo, in quanto non espressamente richieste dal quesito posto in sede di giuramento.

#### Confini del lotto

Via Francesco Pera, altra proprietà per più lati, salvo se altri e più precisi e/o aventi causa.

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza espressa in mq. al lordo delle murature del bene oggetto di stima, che qui di seguito viene riportata:

<b>SUP. LORDA APPARTAMENTO</b>	<b>c.ca.</b>	<b>mq.</b>	<b>78,00</b>
<b>SUP. LORDA RIPOSTIGLIO ESTERNO</b>	<b>c.ca.</b>	<b>mq.</b>	<b>1,80</b>
<b>SUP. RESEDE ESCLUSIVO</b>	<b>c.ca.</b>	<b>mq.</b>	<b>39,00</b>

Quanto sopra è meglio visibile dalla documentazione fotografica (all. n° 15) e dall'elaborato grafico (all. n° 16).

## C) STIMA DEL BENE

### C.1. Scelta della modalità di vendita in unico lotto

Per la presente relazione di stima, come richiesto dal quesito posto dal G.d.E. in sede di nomina, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno, in ragione della funzionalità, dell'individuazione catastale, dell'ubicazione dell'accesso e del miglior e più conveniente uso dell'immobile pignorato, costituire per lo stesso la formazione di un unico lotto.

### C.2. Scelta del procedimento di stima

Come previsto dal quesito lo scrivente procederà alla determinazione del " *valore di mercato*" e del " *valore di base d'asta* " dei beni in esame, da considerarsi però tipologie di valori che sono tra loro differenti per la materia dell'estimo.

Infatti, uno dei principi su cui si basa l'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

*" L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegnà a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta... " ( I. Micheli - " Corso di Estimo " Ed. Calderini – Cap. 1 - Pag. 142 ).*

Anche G. Porciani ed E.V. Finzi Ottolonghi in " Estimo " - Ed. Edagricole – Pag. 63 - affermano che: " *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' quindi chiaro che sussiste una differenza tra un valore nel libero mercato ed un valore per una base d'asta, in quanto differenti sono i rapporti intercorrenti tra fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

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

Nel caso del valore a base d'asta invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando anche alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria ( i partecipanti in genere non possono prendere diretta e/o completa visione del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione nella proprietà in tempo posteriore più o meno lungo dalla data del versamento prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (120 giorni), sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando sarà emesso il Decreto di trasferimento, spesso con tempi non certo brevi, presupposto per l'erogazione.

Gli stessi poi non hanno la certezza che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità in tempi brevi dal pagamento (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come sopra detto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

### C.3. Determinazione del valore di mercato

Il valore di mercato viene definito (circolare 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia), come " l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali

condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Nel caso in esame il procedimento di stima adottato è derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (M.C.A.);

Il 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. si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Perché la stima effettuata con il M.C.A. sia attendibile risulta di estrema importanza la cura e l'attenzione con cui il perito sceglie i dati per effettuare la comparazione.

Le principali fasi del M.C.A. sono le seguenti:

- 1) l'analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare oppure in alternativa di annunci di immobili posti in vendita, nel caso di mancanza di atti di compravendita;
- 2) la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante foto, ecc.);
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi marginali o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione;
- 7) la sintesi valutativa.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

La difficoltà nell'applicazione di questo metodo è individuata nel reperire informazioni attinenti a compravendite avvenute negli ultimi 20 mesi riguardati immobili di zona con caratteristiche similari.

Infatti dopo un'accurata verifica sono stati riscontrati i seguenti beni comparabili aventi le caratteristiche il più possibile similari al lotto oggetto di stima, corrispondenti a compravendite trascritte presso la Conservatoria dei RR II di Livorno.

Precisamente sono stati individuati i beni comparabili riportati al paragrafo "ELENCO COMPARABILI LOTTO UNICO".

Le caratteristiche che si sono individuate e che differenziano i beni presi a confronto dal bene oggetto di stima (Subject) risultano:

- 1) la S.E.L. dell'unità immobiliare per civile abitazione e le relative superfici accessorie.
- 2) Analisi dei prezzi marginali: il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale; può avere valori nulli nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche si è tenuto conto dei seguenti valori:

**Data:** il prezzo marginale è espresso in percentuale rispetto ai prezzi rilevati.

Per il segmento immobiliare in analisi riferito alla localizzazione ed alla tipologia immobiliare si ritiene che il mercato immobiliare abbia subito un lieve incremento, così come desunto dalle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito dell'A.d.E., che ha indicato nella macrozona di riferimento n. D1, nel periodo 2023-2024, un incremento delle quotazioni percentuale pari allo 0,5% annuo.

**Superficie:** La superficie dei beni comparabili (SEL) è stata calcolata sulla base della superfici catastali indicate nelle visure oppure dalle superficie riportate negli annunci di vendita; il prezzo marginale è stato calcolato mediante rapporto tra il valore unitario tra i

comparabili utilizzati e la differenza di superficie tra il comparabile ed il subject.

**Servizi igienici:** il numero dei servizi igienici dei beni comparabili sono stati parametrati con il subject prevedendo un costo a nuovo per ogni servizio igienico pari ad €. 7.000,00, una vita media pari ad anni 25 ed una vetusta pari ad anni 10.

**Stato di manutenzione:** è una caratteristica tipologia che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile; tiene conto della condizione dello stato di conservazione dell'immobile.

Si sono individuati e quantificati 3 livelli inerenti la condizione dello stato di conservazione dell'immobile e precisamente:

Livello 1 : L'immobile presenta situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di ripristino dell'ordinaria funzionalità dell'unità abitativa.

Livello 2 : L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur sono presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici.

Livello 3 : Le condizioni di conservazione dell'immobile sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria.

La quantificazione economica attribuita per il passaggio da livello all'altro è pari ad €. 300,00 al mq di SEL.

**Stato di manutenzione impianti:** lo stato di manutenzione degli impianti dei beni comparabili sono stati parametrati con il subject prevedendo un costo a nuovo degli impianti pari ad €. 150,00/mq della superficie dell'appartamento, una vita media pari ad anni 30 ed una vetusta pari ad anni 10.

**Livello di piano:** il prezzo marginale del livello di piano è stato calcolato prevedendo un decremento dello 0,5% del valore di mercato dell'immobile per ogni piano oltre al piano terra, in ragione dell'assenza dell'impianto di ascensore;

**Ascensore:** il prezzo marginale circa la presenza dell'impianto di ascensore è stato calcolato in aumento del 2% del rapporto tra il valore di mercato dell'immobile comparabile ed il livello di piano.

**Stima del bene**

A seguito di quanto sopra esposto, in base alle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, comparando naturalmente il lotto in oggetto con altri simili per zona, condizioni di manutenzione, vetustà, ed applicando il metodo del M.C.A., utilizzando i dati dei comparabili di seguito riportati, appare congruo attribuire un valore medio pari a **914,76 €/mq.**

Il suddetto valore unitario è stato determinato a seguito di ricerche di compravendite di beni comparabili all'oggetto in perizia.

**ELENCO COMPARABILI LOTTO UNICO****COMPARABILE A**

**Tipologia:** appartamento in piccolo condominio (tre locali oltre a cucina, 1 servizio igienico e ripostiglio esterno)

**Ubicazione:** Livorno – Via Diacinto Cestoni n. 63

**Piano:** terra

**Stato di manutenzione:** dalle informazioni desumibili dall'atto di provenienza ritenuto sufficiente/da ristrutturare

**Superficie catastale:** 86 mq

**Locali accessori:** ripostiglio esterno

**Giardino privato:** no

**Riscaldamento:** autonomo a metano

**Ascensore:** no

**Prezzo di cessione** €. 93.000,00

**Valore unitario scaturito circa:** €. 1.081,00/mq

**Classe Energetica:** G

**Fonte del dato:** atto di compravendita part. 14855 del 05/12/2024

**COMPARABILE B**

**Tipologia:** appartamento in condominio (4 locali oltre a cucina, 1 servizio igienico, cantina e balcone)

**Ubicazione:** Livorno – Via del Testaio n. 99

**Piano:** secondo

**Stato di manutenzione:** dalle informazioni desumibili dall'atto di provenienza ritenuto da ristrutturare

**Superficie catastale:** 109 mq

**Locali accessori:** cantina al piano terra

**Giardino privato:** no

**Riscaldamento:** autonomo a metano

**Ascensore:** no

**Prezzo di cessione** €. 117.000,00

**Valore unitario scaturito circa:** €. 1.073,00/mq

**Classe Energetica:** G

**Fonte del dato:** atto di compravendita part. 638 del 18/01/2024

### **COMPARABILE C**

**Tipologia:** appartamento in condominio (due vani oltre a cucina, ripostiglio e 1 servizio igienico)

**Ubicazione:** Livorno – Via del Testaio n. 68

**Piano:** secondo

**Stato di manutenzione:** dalle informazioni desumibili dall'atto di provenienza ritenuto buono

**Superficie catastale:** 77 mq

**Locali accessori:** nessuno

**Giardino privato:** no

**Riscaldamento:** autonomo a metano

**Ascensore:** no

**Prezzo di cessione** €. 115.000,00

**Valore unitario scaturito circa:** €. 1.494,00/mq

**Classe Energetica:** F

**Fonte del dato:** atto di compravendita part. 12269 del 11/10/2024

*N.B. = in assenza di A.P.E., per il subject è stato ipotizzato come parametro di valutazione la classe energetica G.*

**ALLEGATO TABELLE MCA**
**1. TABELLA DEI DATI**

Prezzo e caratteristica	Compravendita Unità A	Compravendita Unità B	Compravendita Unità C	Subject S
Prezzo richiesto/Transazione	93.000,00	117.000,00	115.000,00	
Sconto trattativa commerciale (%)	0,0%	0,0%	0,0%	
Prezzo totale PRZ (euro)	93.000,00	117.000,00	115.000,00	75.577,34
€/mq	1081	1.073	1.494	915
Data DAT (mesi)	4	15	6	
Superficie Commerciale SUC (mq)	86,00	109,00	77,00	82,62
Livello piano LIV (n)	0	2	2	0
Presenza Ascensore ASC (n) (-1 non presente)	-1	-1	-1	-1
Numero Servizi Igienici SER (n)	1	1	1	1
Stato impianti IMP (liv.)	1,50	1,00	2,50	1,00
Stato di manutenzione STM (liv.)	1,50	1,50	2,00	1,00
ripostiglio o resede	1,00	1,00	0,00	2,00
posto auto o box auto	0,00	0,00	0,00	0,00

**CARATTERISTICHE ENERGETICHE**
**1) valutazione degli interventi di miglioramento energetico**

1. TABELLA DEI DATI	1	1	2	1
<b>in alternativa: 2) valutazione della prestazione energetica e dell'indice di emissione CO2</b>				
Indice prestazione energetica EPI (kwh*mq*a)	0	0	0	0
CE costo energetico (€/kwh*mq*a)	12,90	16,35	11,55	12,39
Emissione di CO2 CDE (KgCO2/mq*a)	0	0	0	0
CO2 Prezzo Emissione CO2 (€/KgCO2*mq*a)	1,290	1,635	1,155	1,239

**2. INDICI MERCANTILI**

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,005
p(LIV)/PRZ	-0,005
p(ASC)/PRZ	0,020
Costo servizio a nuovo SER (euro):	7.000,00
- vetusta media (anni)	10,00
- vita media (anni)	25,00
Impianti a nuovo (euro/mq):	150,00
- vetusta media (anni)	10,00
- vita media (anni)	30,00
Costo int. manutenzione (euro/mq)	350,00
ripostiglio o resede	4.000,00
posto auto o box auto	30.000,00
Costo ragguglio classi energetiche (euro)	7.000,00
Costo unitario energetico (€/kwh)	0,15
Saggio di capitalizzazione	0,04
Tasso di variazione dei costi energetici	0,01
Costo unitario medio credito CO2 (€/tCO2)	15,00
Tasso di variazione del costo delle emissioni di CO2	0,01

**3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

Prezzo marginale	p(...A)	p(...B)	p(...C)
p(DAT) (euro/mese)	-38,75	-48,75	-47,92
p(SUP) (euro/mq)	1.073,39	1.073,39	1.073,39
p(LIV) (euro/mq)	-465,00	-585,00	-575,00
p(ASC) (euro/mq)	0,00	-4.680,00	-4.600,00
p(SER) (euro/n)	4.200,00	4.200,00	4.200,00
p(IMP) (euro/n)	100,00	100,00	100,00
p(STM) (euro/n)	350,00	350,00	350,00
p(CLE) (euro/n)	7.000,00	7.000,00	7.000,00
p(EPI) (euro/kwh*mq*a)	430,00	545,00	385,00
p(CO2) (euro/KgCO2*mq*a)	43,00	54,50	38,50

**4. TABELLA DI VALUTAZIONE**

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	93.000,00	117.000,00	115.000,00
DAT (mesi)	155,00	731,25	287,50
SUC (mq)	-3.628,07	-28.316,15	6.032,48
LIV (n)	0,00	1.170,00	1.150,00
ASC (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	0,00	0,00	0,00
IMP (liv.)	-6.450,00	0,00	-17.325,00
STM (liv.)	-15.050,00	-19.075,00	-26.950,00
ripostiglio o resede	4.000,00	4.000,00	8.000,00
posto auto o box auto	0,00	0,00	0,00
CLE (n)	0,00	0,00	-7.000,00
EPI (euro)	0,00	0,00	0,00
CO2 (euro)	0,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (euro)	72.026,93	75.510,10	79.194,98

**5. RECONCILIATION E STIMA**

Stima Unità S = **75.577,34** euro  
 Prezzo Unitario S (€/mq) = **914,76** euro

Vmax: 79.194,98  
 Vmin: 72.026,93  
 D% 9,952

Indice classe energetica:

A4 - 10

A3 - 9

A2 - 8

A1 - 7

B - 6

C - 5

D - 4

E - 3

F - 2

G - 1

## VALORE DI MERCATO

### ***Calcolo della superficie commerciale del LOTTO UNICO:***

SUP. APPARTAMENTO	(78,00 mq x 1,00) =	78,00 mq
SUP. RIPOSTIGLIO ESTERNO	(1,80 mq x 0,40) =	0,72 mq
SUP. RESEDE ESCLUSIVO*	(39,00 mq x 0,10) =	<u>3,90 mq</u>
TOTALE SUP. COMMERCIALE		82,62 mq

\* per il calcolo della superficie commerciale del resede non è stata considerata la presenza della tettoia in quanto non urbanisticamente sanabile, come descritto al paragrafo A.3

### ***Calcolo del valore di mercato (Vm)***

**Vm** = sup. commerciale x valore di mercato unitario

$$\mathbf{Vm} = 82,62 \text{ mq} \times 914,76 \text{ €/mq} = \mathbf{75.577,47 \text{ €}}$$

**LOTTO UNICO:** In base alla stima, la piena proprietà assume il valore arrotondato complessivo di **Euro 75.000,00 (Euro SETTANTACINQUEMILA/00)**.

### **C.4. Determinazione del prezzo a base d'asta**

Secondo la direttiva del Tribunale di Livorno del 16/12/2021, che recepisce le linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili redatte dall'A.B.I., il prezzo a base d'asta è equiparabile al valore di mercato con assunzione.

Tale valore quindi non può e non deve essere determinato mediante una semplice decurtazione percentuale discrezionale del C.T.U. da applicare al valore di mercato precedentemente stimato, ma deve essere adeguatamente giustificato da elementi certi dati da precedenti stime ed aggiudicazioni inerenti altre procedure esecutive nella zona e nel segmento di mercato di riferimento, aventi ad oggetto immobili con caratteristiche similari a quello in esame.

Per tale motivazione, il Tribunale di Livorno ha dato vita al “progetto dati immobiliari da aggiudicazioni”, per fornire elementi utili al C.T.U. per la determinazione del valore a base d’asta.

Da ricerche effettuate nella sezione dei beni aggiudicati sul sito internet [www.procedure.it](http://www.procedure.it), nella zona di riferimento, sono emersi dalla banca dati alcuni elementi utili per la determinazione della percentuale di deprezzamento per la base d’asta.

Alla data del 25/03/2025 è stata riscontrata la presenza dei seguenti beni registrati nella banca dati, il più possibile simili a quello in esame, che per ubicazione, categoria catastale e dimensione possono essere presi di riferimento (dato l’esiguo numero delle procedure aggiudicate e registrate sul portale telematico, è stato necessario estendere la ricerca dei comparabili entro un raggio di 2 km di distanza dal subject).

n° R.G.		IMMOBILE					DATI STIMATI						ULTIMA ASTA			DIFERENZE %		
Ruolo procedura	Lotto	Macroarea	Comune	Destinazione	Categoria catastale	Dimensione	Quota proprietà	Metodo di stima	Valore mercato	Data stima	Prezzo base d’asta	Prezzo base d’asta	N. asta	Prezzo di aggiudicazione	P.b.asta stima/V.M.	Aggiudic/V. mercato	P.b.asta agg/V.Merc	
LI-EI-217-2021	Lotto Unico	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A4	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 71.834,00	09/04/2022	€ 50.500,00	€ 50.500,00		€ 28.450,00	70,30 %	39,61 %	70,30 %	
LI-EI-158-2020	Lotto Unico	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A4	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 103.000,00	24/03/2021	€ 92.700,00	€ 92.700,00	1	€ 69.610,00	90,00 %	67,58 %	90,00 %	
LI-EI-146-2019	Lotto Unico	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A4	Media - da 56 a 95 mq	1/1	R.LIN	€ 62.825,48	24/12/2019	€ 47.000,00	€ 47.000,00		€ 35.250,00	74,81 %	56,11 %	74,81 %	
LI-EI-71-2022	Lotto Unico	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A4	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 58.723,44	23/12/2022	€ 31.300,00	€ 31.300,00		€ 35.510,00	53,30 %	60,47 %	53,30 %	
LI-EI-75-2023	Lotto Unico	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A4	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 77.691,34	26/02/2024	€ 61.051,79	€ 61.051,00	1	€ 75.000,00	78,58 %	96,54 %	78,58 %	
LI-EI-83-2021	Lotto Unico	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A4	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 40.156,30	15/04/2022	€ 36.200,00	€ 36.200,00	1	€ 76.000,00	90,15 %	189,26 %	90,15 %	
LI-EI-8-2023	Lotto Unico	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A4	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA M	€ 30.083,00	17/05/2024	€ 21.533,00	€ 34.000,00	1	€ 25.500,00	71,58 %	84,77 %	113,02 %	

Per le considerazioni di cui sopra, lo scrivente ha ritenuto pertanto opportuno applicare una percentuale di detrazione, scaturita dalla media tra i suddetti prezzi di aggiudicazione e i valori di mercato, pari al **15,09%**

La determinazione del valore dei beni da considerare a base d’asta, avverrà praticando opportuni aggiustamenti (già anticipati in altra parte della presente perizia) ai valori sopra determinati, partendo dalle seguenti considerazioni:

- in questi casi giudiziali l’alienazione del bene comporta da parte dell’acquirente un pagamento per contanti, diversamente da quanto avviene nel libero mercato dove il

pagamento è quasi sempre dilazionato nel tempo;

- trattandosi di alienazione forzosa del bene, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, la contrattazione è limitata all'asta, mentre nel mercato libero, la contrattazione ha dei tempi e dei modi tali da modificare, talvolta in maniera sensibile il valore del bene in vendita;
- l'aggiudicatario del bene non ha nel venditore (tribunale), un referente al quale rivolgersi per gli eventuali vizi occulti del bene stesso, che possono essere sfuggiti anche all'Esperto stimatore;

• l'entrata in possesso del bene, da parte dell'aggiudicatario, avviene normalmente dopo un certo periodo, talvolta particolarmente lungo, quando è necessario un procedimento legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene stesso;

- l'eventualità di avere aste deserte comporta documento sia al creditore precedente o surrogato (mancato rientro di quanto dovutogli) e sia al soggetto debitore (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione sui quotidiani, spese legali ed altre formalità);
- l'eventuale ripetersi di aste deserte, potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene, (con conseguenti aumenti di spese);
  - la necessità di dover regolarizzare la posizione contabile nei confronti del condominio;
  - la necessità di dover ripristinare e/o sanare le difformità riscontrate;
  - l'incertezza circa la reale posizione economica della proprietà nei confronti del condominio;
  - la necessità di dover sanare e/o ripristinare le difformità riscontrate;
  - l'incertezza circa la posizione economica dell'u.i. nei confronti del condominio e l'eventuale deliberazione di spese di manutenzione straordinaria;

**LOTTO UNICO:** Tutto ciò premesso e considerato che la presente relazione riguarda l'intera quota di proprietà, il sottoscritto ritiene che la stessa debba avere un **valore a base d'asta pari a:**

**Valore di mercato stimato**

Detrazioni ex art. 568:

regolarizzazione urbanistica

Detrazione base d'asta

**Valore a base d'asta**

= €. 75.000,00

= - €. 7.823,08 in via indicativa

= - €. 11.317,50 (€. 75.000,00 x 0,1509)

= €. 56.000,00 arrotondato

(CINQUANTASEIMILA/00)

**D) CONCLUSIONI**

Il sottoscritto nell'esporre quanto sopra, ha considerato la natura del lotto stesso sia come qualità che come zona, valutando la sua disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile.

Tanto in coscienzioso adempimento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni.

Di seguito elenca tutti gli allegati alla presente e distintamente ossequia.

**L'esperto estimatore**

(xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

**VALUTATORE**

**CERTIFICATO**

**NORMA 11558**





**L'esperto estimatore**

(xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)





Stagno (LI), Aprile 2025

**Allegati:**

- n° 01 nomina CTU

- n° 02 giuramento CTU
- n° 03 richiesta trasmessa all'Agenzia delle Entrate;
- n° 04 risposta dell'Agenzia delle Entrate;
- n° 05 dichiarazione dell'occupante;;
- n° 06 visura catastale storica;
- n° 07 planimetria catastale;
- n° 08 estratto di mappa wegis;

- n° 09 planimetria catastale d'impianto del 29/11/1939;
- n° 10 estratto di mappa catastale d'impianto al N.C.T.;
- n° 11 atto di provenienza part. n. 3314 del 28/06/1963;
- n° 12 elenco sintetico delle formalità intestato all'esecutata;
- n° 13 nota di trascrizione del verbale di pignoramento;
- n° 14 atto di provenienza part. n° 4045 del 12/05/2000;
- n° 15 documentazione fotografica LOTTO UNICO;
- n° 16 elaborato grafico LOTTO UNICO;