

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Simona Capurso

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.29-2025

- Promossa da: [REDACTED], in
 persona dell'amministratore pro
 tempore [REDACTED], rappresentato e
 difeso dall'Avv. Banchelli Massimo del Foro di Livorno (c.f.
 BNCMSM77P05E625Y)

- [REDACTED]. [REDACTED]
 rappresentato e difeso dall'Avv. Morelli Ilaria del Foro di Livorno
 (MRLRLI69S69E625H)

- contro: [REDACTED],
 [REDACTED] Codice fiscale
 [REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avv. Patrizia
 Finis del Foro di Livorno (c.f. FNSPRZ58B66E625G)

- esperto stimatore: Geom. Roberta Conte
- Data Decreto di nomina: 07/04/2025
- Data trasmissione giuramento: 10/04/2025
- Data udienza ex 569 cpc: 06/11/2025



LOTTO UNO di UNO

Piena proprietà di appartamento posto a Livorno, in via Ricasoli n. 30, piano quarto.



	3 Se			
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota		Debitore NO

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA						
	A favore di						
dal	29/05/2000	notaio	DOTT.SSA ROBERTA COCCHINI	data	29/05/2000	repertorio	xxxxxx
al	TRASCRIZIONE						
	26/08/2019	Ufficio	LIVORNO	Data		n. particolare	xxxxxx

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA						
	A favore di						
dal	26/08/2019	notaio	DOTT.SSA GLORIA BRUGNOLI	data	26/08/2019	repertorio	xxxxxx
al	TRASCRIZIONE						
	12/09/2025	Ufficio	LIVORNO	data	28/08/2019	n. particolare	xxxxxx

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

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

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

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO

DELL'ESECUTATO

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

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

Indirizzo										
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.	
Diritto pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo	piena proprietà		Quota		
Titolari del diritto										

8. STATO DI OCCUPAZIONE

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

Caratteristiche del titolo	Contratto di locazione	
	Data di Registrazione	21/01/2025
	Data scadenza	31/12/2028
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	€ 600,00

Il canone (se presente) è congruo	SI	Il titolo è opponibile alla procedura	NO
-----------------------------------	----	---------------------------------------	----

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	90.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	2.900,00
Debiti condominiali arrotondati	4.300,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato arrotondato	83.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	78.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	2.900,00
Debiti condominiali	4.300,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta arrotondato	71.000,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

A) Premessa:

Il Giudice Delegato, Dott.ssa Simona Capurso, in data 27/01/2025 trasmetteva, tramite posta certificata, la nomina di esperto stimatore alla sottoscritta Geom. Conte Roberta, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n. 864, per la valutazione dei beni immobili oggetto della Procedura di Esecuzione n. 185/2024 (ALL.1). La scrivente, il 28/01/2025, inviava al Tribunale di Livorno, per via telematica, il Giuramento e l'accettazione dell'incarico ricevuto. (ALL.2).

In data 08/04/2025 con il Custode Giudiziario Dott. Luca Cordoni, eseguiva l'accesso ai luoghi per effettuare le operazioni peritali, la verifica degli immobili oggetto dell'esecuzione, i rilievi metrici e fotografici.

La scrivente provvedeva alla stesura della relazione di stima, come richiesto dal Giudice succitato, dalla quale risulta:

- 1) *all'individuazione dei beni (vedasi punti 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 (c.d. 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 nell'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. 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;

La scrivente stimatrice non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla documentazione messa a disposizione qualora errata, incompleta o non aggiornata.

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi. Realtà che andrà approfondita con ulteriori verifiche a cura del Tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'assegnazione del bene.

Disciplina fiscale del trasferimento:

Il trasferimento del bene è soggetto al regime di imposta di registro e ricade nella categoria catastale per la quale è possibile richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

Stato di occupazione:

Risulta occupato. All'Agenzia delle Entrate di Livorno esiste un atto di locazione registrato in data 21 Gennaio 2025 al numero 353 serie 3T a favore di [REDACTED] con decorrenza 01 Gennaio 2025 e fino al 31 Dicembre 2028, per un canone annuo di € 7.200,00 (ALL.9). Il titolo non è opponibile.

Congruità del canone di locazione

Nel rispetto dell'Art. 2923, che stabilisce che il contratto di locazione non è mai opponibile all'acquirente ove abbia un canone inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo, la scrivente ha effettuato ricerche di mercato di locazione di beni similari all'immobile in parola. Non avendo reperito comparabili idonei per la valutazione si ritiene di voler procedere al calcolo utilizzando i valori OMI delle locazioni che per la zona, la tipologia costruttiva e l'utilizzo a residenziale è pari al valore minimo di €/mq 7,40 e valore massimo di €/mq 8,40 (ALL. 9). La scrivente ritiene idoneo il valore minimo corrispondente a €/mq 7,40, in considerazione dello stato di cattiva manutenzione dell'appartamento la scrivente ritiene di applicare una riduzione del 30%. Pertanto avremo che il canone di confronto sarà

$$\text{€/mq } (7,40 - 30\%) \times \text{mq } 144 = \text{€ } 745,92 \text{ mensile}$$

Da ciò si evince che il canone attualmente in essere risulta congruo.

Diritto di prelazione:

Non sussistono presupposti per il riconoscimento di prelazione ex Art. 9 D.Lgs 122/2005.

Cause ostative alla vendita:

Nessuna causa ostativa

Cronologia trascrizioni ed iscrizioni (ALL.10):

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Livorno dell'Agenzia dell'Entrate, Servizio Immobiliare di Livorno, con i repertori aggiornati al 29/09/2025, sull' unità immobiliare oggetto di perizia, nel ventennio gravano n.4 Trascrizioni di cui una pregiudizievole e due iscrizioni come di seguito elencate:

1. TRASCRIZIONE del 05/06/1999 - Registro Particolare 5611 Registro Generale 9541, Pubblico Ufficiale Dott. Lenzi Raffaele Repertorio 26559 del 14/05/1999. Atto tra vivi - assegnazione a soci;
2. TRASCRIZIONE del 31/05/2000 - Registro Particolare 4688 Registro Generale 8210, Pubblico Ufficiale Cocchini Roberta Repertorio 49351 del 29/05/2000. Atto tra vivi – compravendita; Nel predetto atto risulta che non venne ceduta la porzione di sottotetto sovrastante l'appartamento;
3. ISCRIZIONE del 31/05/2000 - Registro Particolare 1816 Registro Generale 8211, Pubblico Ufficiale Cocchini Roberta Repertorio 49352 del 29/05/2000. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 2743 del 16/08/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/07/2010. Cancellazione totale eseguita in data 17/08/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993);
4. TRASCRIZIONE del 28/08/2019 - Registro Particolare 9677 Registro Generale 14224, Pubblico Ufficiale Brugnoli Gloria Repertorio 5098/3771 del 26/08/2019. Atto tra vivi - compravendita
5. ISCRIZIONE del 28/08/2019 - Registro Particolare 2600 Registro Generale 14225, Pubblico Ufficiale Brugnoli Gloria Repertorio 5099/3772 del

26/08/2019. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

6. TRASCRIZIONE del 31/01/2025 - Registro Particolare 1040 Registro Generale 1434, Pubblico Ufficiale UNEP LIVORNO Repertorio 5631 del 19/01/2025. Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Alla data delle visure ipotecarie oltre a quelle indicate, non erano presenti trascrizioni pregiudizievoli inerenti possibili pendenze giudiziarie, (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) e/o alcun altro elemento che ne indicasse la presenza per l'opponibilità delle risultanze della sentenza all'eventuale aggiudicatario ad eccezione della Sentenza sopra citata.

Vincoli ed oneri di natura condominiale:

L'unità immobiliare è parte di un condominio. In data 04/09/2025 la scrivente inviava richiesta all'amministratore condominiale, denominato "Studio Tecno3", [REDACTED]. In data 24/09/2025 perveniva la risposta dalla quale si evinceva ed accertava che la parte eseguita ha un debito verso il condominio al 30/09/2025 di € 4.256,20, la rata bimestrale condominiale corrisponde ad € 36,24, per la quota parte millesimale di 43,575 (ALL.11).

Fattibilità di una eventuale divisione degli immobili, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti:

L'immobile è intestato ad un unico titolare eseguito.

Descrizione dell'Immobile

Dal sopralluogo effettuato il 05/08/2025 e 23/09/2025 si è accertata la consistenza, nonché lo stato di legittimità e di manutenzione dei beni oggetto di stima.

L'appartamento, ubicato a Livorno in via Ricasoli n. 30, è parte di un fabbricato, su cinque piani fuori terra, costituito da n. 16 appartamenti, n. 5 negozi.

L'immobile ha una struttura portante in muratura mista pietra e mattoni, i solai sono in legno e la copertura a falde inclinate ha il manto in tegole.

L'unità immobiliare oggetto di studio, al piano quarto, ha la porta di ingresso sul vano scale condominiale. Essa è costituita da una cucina, quattro camere, un wc, un bagno, quattro disimpegni, un ripostiglio.

L'altezza interna dell'abitazione è di mt. 3,70. I pavimenti sono in parte in graniglia ed in parte in ceramica monocottura come i rivestimenti. Gli infissi interni sono in legno come quelli esterni dotati di vetro singolo e persiane sempre in legno.

L'appartamento è dotato di impianto a gas, elettrico ed idrico vetusti e non a norma. L'impianto termico è dotato di una stufa a gas posizionata nel disimpegno lato via Ricasoli. Nell'appartamento è presente anche impianto di climatizzazione estiva, parzialmente funzionante a servizio delle camere.

Lo stato di conservazione è mediocre necessita di lavori di ristrutturazione importanti.

CALCOLO SUPERFICI:

	SEL mq *	% RIDUZIONE	SUP. COMM. Mq
appartamento	144	100%	144

*Superficie Esterna Lorda

Stima del bene

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e l'Accordo Internazionale di vigilanza prudenziale noto con la denominazione breve di "Basilea II". Il rapporto di valutazione mira a stabilire il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, ad esporre il procedimento e ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti. Il rapporto di valutazione è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS 2025);

- European Valuation Standards (EVS 2025);
- RICS Valuation–Global Standards (2022 e 2025 in fase di pubblicazione, basati sugli IVS);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018, Edizione Tecnoborsa);
- il Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE)n.648/2012;
- la Direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013, sull'accesso all'attività degli enti creditizi e sulla vigilanza prudenziale sugli enti creditizi e sulle imprese di investimento, che modifica la Direttiva 2002/87/CE e abroga le Direttive 2006/48/CE e 2006/49/CE;
- la Direttiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 4 febbraio 2014 in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica delle Direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del Regolamento (UE)n.1093/2010;
- gli Orientamenti EBA in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti² - Guidelines on loan origination and monitoring - (da ora EBA LOM) pubblicati il 29 maggio 2020;
- Regolamento (UE) 2024/1623 del Parlamento europeo e del Consiglio del 31 maggio 2024 che modifica il regolamento (UE) n. 575/2013 per quanto concerne i requisiti per il rischio di credito, il rischio di aggiustamento della valutazione del credito, il rischio operativo, il rischio di mercato e l'output floor³.
- Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il “valore di mercato” 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 entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.”

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto e qualsiasi altra imposta associata, escludendo specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione. L'analisi di mercato mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in uno specifico segmento di mercato. Considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito. Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali ed il prezzo è il risultato della loro interazione. Questo inoltre mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato. Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima. Il giudizio di stima messo in atto è basato su un mercato immobiliare a concorrenza monopolista, sui principi dell'ordinarietà e della comparazione con beni aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione. I dati reperiti dei beni comparabili sono stati rapportati alle caratteristiche tecniche immobiliari del bene da stimare ottenendo così un prezzo marginale. La media dei prezzi corretti ottenuti determina il valore di mercato del bene oggetto di causa.

Per l'immobile oggetto di valutazione sono stati trovati i seguenti atti notarili nel segmento di mercato di riferimento con unità immobiliari a destinazione residenziale simile per tipologia di costruzione, che soddisfano le caratteristiche degli immobili con il nostro subject e consentano alla scrivente di procedere al calcolo analitico della comparazione MCA:

1. Atto del 27/01/2025, del Dott. Gianluca Grosso, Notaio in Livorno Trascritto a Livorno il 08/04/2025 Registro Generale 1515, Registro Particolare 1101. la piena proprietà del seguente immobile nel Comune di Livorno, Via Ricasoli n. 82: appartamento per civile abitazione al piano terzo, composto da 6,5 (sei virgola cinque) vani catastali con piccolo soppalco. Prezzo di vendita in vendita a Euro 200.000,00 (duecentomila/00);
2. Atto del 12/02/2025, Dott. Annamaria Mondani, Notaio in Livorno. Trascritto a Livorno il 19/02/2024 Registro Generale 2598, Registro Particolare 1840. Immobile sito in Comune di Livorno avente accesso da Via Ricasoli n. 118, appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo e composto da ingresso, due vani, cucina, bagno e accessori. Prezzo di vendita in vendita a euro 90.000 (novantamila).

Il risultato del calcolo tra i prezzi marginali e le caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, indica il prezzo corretto di quest'ultimo, qualora fosse stato venduto nel periodo odierno ed in regime di libero mercato, ovvero:

Valore di stima arrotondato calcolato con il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) (ALL.12):

€ 90.000,00 (novantamila/00 euro);

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dalla scrivente con procedimento pluriparametrico è quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'Art. 568, Comma II, del c.p.c., come modificato dall'Art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n.132.

Il valore di mercato ottenuto è riferito all'immobile conforme urbanisticamente e catastalmente. Nel caso specifico dell'immobile in esame, sono emerse alcune difformità che impongono un intervento di aggiornamento presso gli enti competenti. Queste

irregolarità riguardano esclusivamente i documenti grafici depositati in Comune ed in Catasto, evidenziando la necessità di una revisione. Uno degli errori principali identificati è relativo alla rappresentazione del perimetro esterno del fabbricato storico, realizzato alla fine dell'800. È fondamentale sottolineare che tale struttura non ha subito modifiche nel tempo; pertanto, ogni variazione nella sua raffigurazione cartografica, come quella riguardante la sagoma del bagno dell'appartamento, deve essere considerata come un'informazione errata da rettificare.

L'aggiornamento planimetrico, necessario per la regolarizzazione della situazione catastale e comunale, comporterà costi stimati che ricomprendono solo i compensi dovuti ai professionisti tecnici coinvolti, oltre alle spese per i diritti ed i bolli richiesti per la presentazione delle pratiche. In conclusione risolvere queste difformità permette di ristabilire la correttezza dei dati catastali e urbanistici.

I costi stimati per l'aggiornamento planimetrico catastale/comunale riguardano esclusivamente i compensi di tecnici e spese di diritti e bolli necessari alla presentazione delle relative pratiche.

Esse sono valutate in:

1. Audit Documentale: ricerca ed acquisizione delle pratiche edilizie pregresse presso il Comune di Livorno e l'Agenzia del Territorio, gli esami dei documenti acquisiti e gli studi sulle fattibilità tecnico/progettuali € 400,00
 2. Sopralluoghi e rilievi architettonici e fotografici € 500,00
 3. Redazione degli elaborati tecnici, grafici oltre alle asseverazioni per la predisposizione di pratica edilizia € 1.000,00;
 4. redazione di elaborati tecnici e grafici per la predisposizione e l'invio di pratica "DOCFA" per aggiornamento catastale di n. 1 unità immobiliare € 500,00
- Totale prestazioni **€ 2.400,00**

Alle quali andranno aggiunte le sanzioni amministrative e diritti di segreteria computabili in circa € **500,00**, salvo aggiornamenti normativi.

Da ciò deriva che il valore più probabile dei costi necessari per rendere legittimo l'immobile con le opportune detrazioni arrotondato sarà di:

€ 2.900,00 (duemilanovecento/00euro)

I procedimenti edilizi urbanistici indicati andranno approfonditi con ulteriori verifiche a cura del Tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'assegnazione del bene.

Si precisa che la scrivente non ha effettuato, per il lotto, i rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici e quanto altro non richiesto esplicitamente dal Sig. Giudice.

Detrazione per oneri condominiali

Sul bene oggetto si esecuzione sussistono debiti condominiali, al 30 settembre 2025, pari in € 4.256,20 arrotondato a € 4.300,00.

Stima del valore base d'asta

Il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali ((IVS 2025) ed il Codice delle Valutazioni Immobiliari” – Editore Tecnoborsa scpa AIAV EVS 2025 – EVS 1 punto 6.7.1; (ii) IVS 2025 – IVS 102 (Bases of Value - Appendix), 20 (Market Approach) viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 12/2024 - Appendice A.1.4.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *" Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato"*

Nell'attribuire il valore unitario la sottoscritta ha tenuto conto che il bene oggetto di stima è soggetto a vendita giudiziaria, e non posto sul libero mercato.

Questo comporta che i futuri aggiudicatari potranno prendere visione diretta del bene in esame ma tra l'aggiudicazione, il versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del Decreto di Trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, potrebbe passare parecchio tempo a seconda delle diverse formalità da espletare per l'aggiudicazione del bene stesso. 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. Queste limitazioni influiscono certamente sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame. Con l'attuale crisi di mercato e lo stato occupazionale dell'immobile, si potrebbero incontrare ulteriori difficoltà nella vendita e questo potrebbe allungare i tempi di aggiudicazione.

In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. hanno dato vita al progetto "Banca Dati Degli Immobili Aggiudicati", finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalle quale trarre gli elementi per una corretta valutazione del prezzo base d'asta, elemento imprescindibile per ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo e con la maggiore trasparenza, a tutto vantaggio delle persone fisiche e/o giuridiche coinvolte nelle procedure esecutive e concorsuali.

Per avere i dati dei comparabili di riferimento su aggiudicazioni già avvenute, tramite il portale procedure.it di "Aste Giudiziarie Inlinea Spa", la scrivente ha effettuato le verifiche necessarie per l'individuazione dei dati relativi alle vendite forzate (individuali e concorsuali) di beni simili a quelli oggetto del procedimento esecutivo.

Per i beni oggetto di studio non sono è stato reperito alcun dato utile al calcolo del valore base di asta.

Per i motivi sopra esposti si è ritenuto opportuno applicare i parametri riportati nella sottostante tabella al fine di ottenere un deprezzamento su base analitica

Per quanto sopra esposto avremo quindi:

Prezzo base d'asta, arrotondato, al lordo delle spese	€	78.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€	2.900,00
Debiti condominiali	€	4.300,00
Prezzo base d'asta arrotondato, al netto delle spese	€	71.000,00

La scrivente, ritenendo di aver ottemperato all'incarico affidatogli, rimane a disposizione della S.V. III.ma per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti.

Livorno, lì 01/10/2025

L'Esperto Stimatore
(Geom. Roberta Conte)



ALLEGATI:

1. Nomina;
2. Giuramento ed accettazione dell'incarico;
3. Documentazione catastale Lotto Unico;
4. Atto notarile di acquisto e certificato anagrafica;
5. Email Comune di Livorno, ufficio toponomastica;
6. Schema elaborato grafico Lotto Unico;
7. Rilievo fotografico Lotto Unico;
8. Documentazione Comune Livorno Lotto Unico;
9. Documentazione situazione locativa Ag. delle Entrate di Livorno Lotto Unico e banca dati immobiliari (OMI);
10. Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari Lotto Unico;
11. Documentazione gestione condominiale;
12. Tabelle MCA Lotto Unico;



13. Report procedure.it;

14. Trasmissione perizia alle parti.

