



TRIBUNALE DI LIVORNO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 38/2025

PROCEDURA PROMOSSA:

XXXXXXXX. - C.F. XXXXXX

XXXXXXXX – XXXXXX – C.F. XXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXX - C.F. XXXXXXXX

XXXXXXXX - C.F. XXXXXXXX

GIUDICE DELLE ESECUZIONI :

Dott.ssa ELISA PINNA

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie
Studio in Pisa (PI)

PERIZIA IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA RICOGNITIVA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Del 23/ 01/ 2026

CONSULENTE TECNICO INCARICATO:

Geom. MARCO CANESTRELLI

CF: CNSMRC63A03E625I

Albo Geometri e Geometri Laureati di Livorno n.881

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno n.141

Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici ed Esperto Estimatore

Domicilio Professionale Via Spinelli, 15 - 57037 Portoferraio (LI)

Tel. Studio- Fax: 0565 916200 Tel. Segreteria 3518343158

Email: studiocanestrelli@virgilio.it - Pec: marco.canestrelli@geopec.it

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI/DELEGATO DOTT./SSA ELISA PINNA

_____ ◇ _____

esecuzione immobiliare/procedura concorsuale n° 38/2025 R.G.

– Promossa da: XXXXXXXX., cod. fisc. XXXXX

XXXXXXXX – XXXXX cod. fisc. XXXXX

– Contro: XXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXX

XXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXX

– esperto stimatore: GEOM. MARCO CANESTRELLI

– Data Decreto di nomina: 26.03.2025.

– Data trasmissione giuramento: 28.03.2025.

– Data udienza ex 569 cpc: 19.02.2026.

_____ ◇ _____

LOTTO UNICO

Piena proprietà di Civile Abitazione – ubicata in Livorno (LI), Via XXXXX n. XX - Piano Terzo.

_____ ◇ _____

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	XXXXXXXX
sede	XXXX (XXX) – XXXX,XX
codice fiscale	XXXX
Avvocato che lo rappresenta	Avv. XXXXXX

Denominazione creditore 2	XXXXXX - XXXXX
sede	XXXX (XXXX) – XXXXXX N. XXX
codice fiscale	XXXXX
Avvocato che lo rappresenta	AVV. XXXXXX

Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 4	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 5	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 6	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 7	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	XXXXXX				
codice fiscale	XXXXXX				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/2	Debitore	SI

Cognome e nome	XXXXX				
codice fiscale	XXXXXX				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/2	Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

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					
dal	A favore di	XXXXX (ACQUISTO DI QUOTE)				
10.04.2006	notaio	XXXXX	data	27.03.2006	repertorio	41725/24280
al	TRASCRIZIONE					
21.12.2005	Ufficio	XXXXX	data	10.04.2006	n. particolare	4967/8756

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	XXXXX (ACQUISTO QUOTE)				
21.12.2005	notaio	XXXXXX	data	13.12.2005	repertorio	47991/14258
al	TRASCRIZIONE					
03.06.1993	Ufficio	XXXXX	data	21.12.2005	n. particolare	13580/27313

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	XXXXXX				
03.06.1993	notaio	XXXXX	data	02.06.1993	repertorio	4235
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	XXXXX	data	03.06.1993	n. particolare	3632/5107

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data	0	repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		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 sono presenti abusi edilizi	NO
--------------------------------------------------------------------	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Non sono presenti presso gli Archivi Comunali Pratiche Edilizie relative all'unità immobiliare oggetto di perizia.
Il fabbricato risulta edificato tra gli anni 1925 e 1954 come visibile dalle cartografie Comunali e Regionali; indichiamo inoltre che la Planimetria catastale in atti risulta datata 31/12/1939.

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

Destinazione										
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

L'immobile risulta occupato	NO
-----------------------------	----

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

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

Il canone (se presente) è congruo	SI	Il titolo è opponibile alla procedura	Scegliere
-----------------------------------	----	---------------------------------------	-----------

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Civile abitazione posta al Piano Terzo di edificio sito in Via XXXXX n. XX - Comune di Livorno (LI).

Catastalmente distinto al Foglio XX Part. XXX Sub. XX Cat. A/4 cl. 3 vani 5,5 sup. catastale tot.99 mq tot. escluso aree scoperte 99 mq Rendita € 355,06.

L'unità immobiliare alla quale si accede mediante vano scale condominiale, è composta da Ingresso/disimpegno, Cucina, Soggiorno, Bagno, Ripostiglio, Studio, Camera.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 84.560,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	1.500,00
Debiti condominiali	7.179,65
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	€ 75.880,35

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 61.730,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	1.500,00
Debiti condominiali	7.179,65
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€ 53.050,35

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	NO
-----------------------------------------------------	----

SOMMARIO:

PREMESSA.....	9
A) ANALISI PRELIMINARE.....	10
A.1 Inquadramento Immobile oggetto di analisi.....	10
A.2 Identificazione Catastale e verifica coerenza.....	14
A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia.....	18
A.4 Gravami sulla proprietà.....	23
A.5 Stato di possesso.....	23
A.6 Vincoli ed oneri di natura condominiale.....	23
A.7 Disciplina fiscale del trasferimento.....	23
A.8 Pendenze giudiziarie.....	24
A.9 Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.....	24
B) DESCRIZIONE GENERALE.....	26
B.1 Descrizione del Bene.....	26
B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte.....	33
B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione.....	34
C) STIMA DEL BENE.....	34
C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti.....	34
C.2 Scelta del procedimento di stima.....	34
C.3 Determinazione del valore di mercato.....	34
C.4 Determinazione del prezzo base d'asta.....	37

PREMESSA

Contenente limiti e assunzioni agli accertamenti e valutazioni

Con udienza del 26/03/2025 il Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Simona Capurso ha nominato quale Esperto Estimatore il Consulente Tecnico Geom. Marco Canestrelli Iscritto ad Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia Livorno al n.881, a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno al n. 141 e all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici ed Esperti Estimatori, con Studio in Via Spinelli, N. 15 - 57037 Portoferraio (LI), con incarico di identificare, verificare e valutare il bene oggetto del procedimento ponendo i quesiti di cui al verbale (*Allegato 1*).

Che in data 28/03/2025 l'Esperto ha effettuato giuramento di rito (*Allegato 2*).

Le operazioni peritali si sono articolate di seguito:

Attività di Ufficio

- Acquisizione e studio della documentazione presente nel Fascicolo;

Agenzia del Territorio (LI)

- Estrazione copie, mediante accesso telematico all'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Livorno, di Estratto di Mappa, Visura catastale, Scheda Planimetrica in atti al fine di una preliminare individuazione dell'immobile oggetto di procedura e successivo confronto con lo stato dei luoghi (*Allegato 3*);

Ente Comunale - Comune di Livorno(LI)

- Ricerca preliminare eseguita negli Archivi telematici mediante Portale Ente Comunale compiuta sia per nominativo (proprietà susseguitesi negli anni) che per immobile.

L'attività non ha fatto emergere alcuna Pratica Edilizia inerente l'unità oggetto di perizia; pertanto agli Uffici competenti; tale ricerca ha prodotto numero due Pratiche da verificare.

In seguito a tale riscontro il CTU ha provveduto e predisporre la Richiesta di accesso a documenti amministrativi, con conseguente successiva acquisizione di una Pratica (non risultante dell'unità oggetto di perizia) ed ottenimento di nota ufficiale di non reperimento della ulteriore Pratica richiesta. (*Allegato 4*).

- Accesso presso Ufficio Anagrafe per reperimento Certificati di residenza e Stato di famiglia degli Esecutati in funzione dell'immobile oggetto di Perizia (*Allegato 5*)

Luoghi - Rilevazioni

- In data 26 Maggio 2025 il CTU unitamente a Collaboratore Tecnico di Studio, eseguiva ricognizione dei luoghi, con visione completa ed effettuazione rilevazione manuale e strumentale dell'unità immobiliare con redazione di documentazione fotografica (*Allegato 6-7*);

Conservatoria Registri Immobiliari

- Ricerche, verifiche presso Ufficio preposto (*Allegato 8*).

Il bene oggetto della seguente Perizia è Civile Abitazione posta al Piano Terzo non comodamente divisibile pertanto trattasi di Unico Lotto

VALORE DI STIMA AL LORDO	€. 84.560,00
VALORE BASE D'ASTA A LORDO	€. 61.730,00
CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA	NESSUNA
ESISTENZA DI ABUSI EDILIZI	NO
STATO DI POSSESSO	LIBERO (occupato dalla proprietà)
DIRITTI PRELAZIONE	NO
IMPOSTA APPLICABILE	Imposta di registro 9%
POSSIBILITA' DI AGEVOLAZIONI (1 CASA)	Imposta di registro 2%

SVOLGIMENTO ATTIVITA'

CRITERIO LOGICO E METODOLOGICO SEGUITO PER DETERMINAZIONE PREZZO

CAPITOLO

A) ANALISI PRELIMINARE

ELENCO SOTTOPUNTI

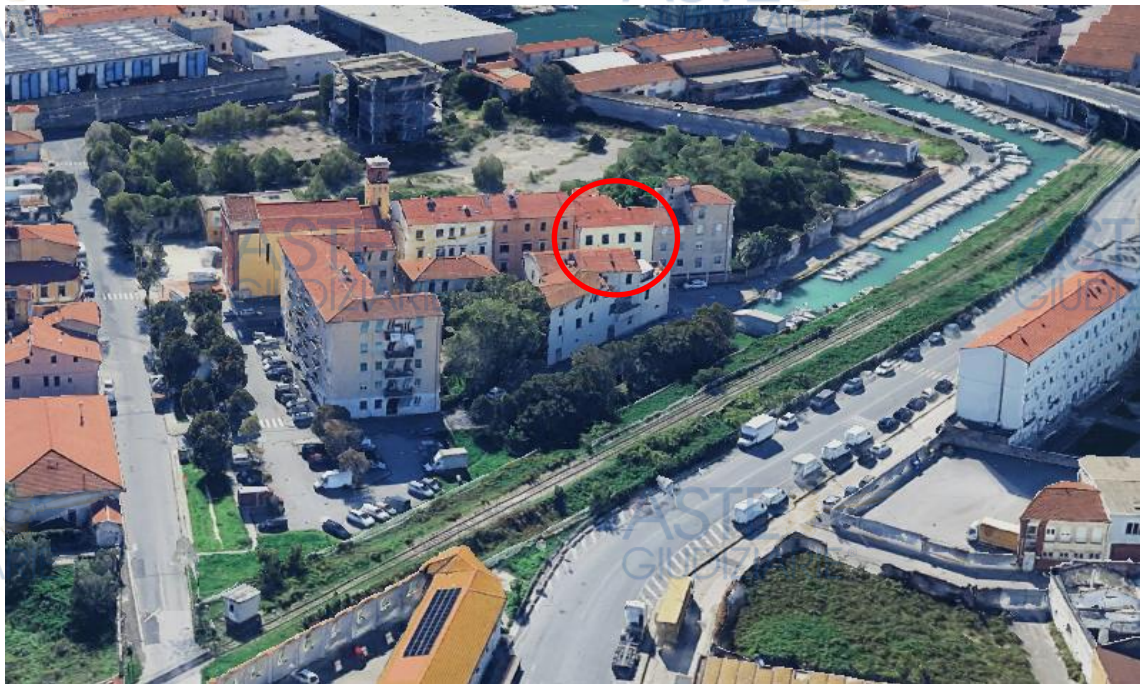
A.1 Inquadramento Immobile oggetto di analisi

La presente Perizia Estimativa ha come oggetto, proprietà immobiliare sita in Via XXXX n. XXX nel Comune di Livorno (LI), al Piano Terzo di fabbricato che si sviluppa in quattro Piani fuori terra.

L'immobile è ubicato a margine del quartiere Torretta (zona storica e industriale), limitrofo al quartiere San Marco e Portino; facente parte del Consiglio di zona 1.

Tale quartiere è situato a nord della città; il suo nome deriva da un'antica torre del Porto Pisano; questa zona un tempo era fulcro di importanti attività produttive mentre oggi è tendenzialmente in disuso e gradualmente oggetto di riqualificazione.

L'area risulta essere residenziale con un buon tessuto urbano, nelle vicinanze vi sono servizi ed aree verdi, al contempo rimanendo ben connessa al resto della città .



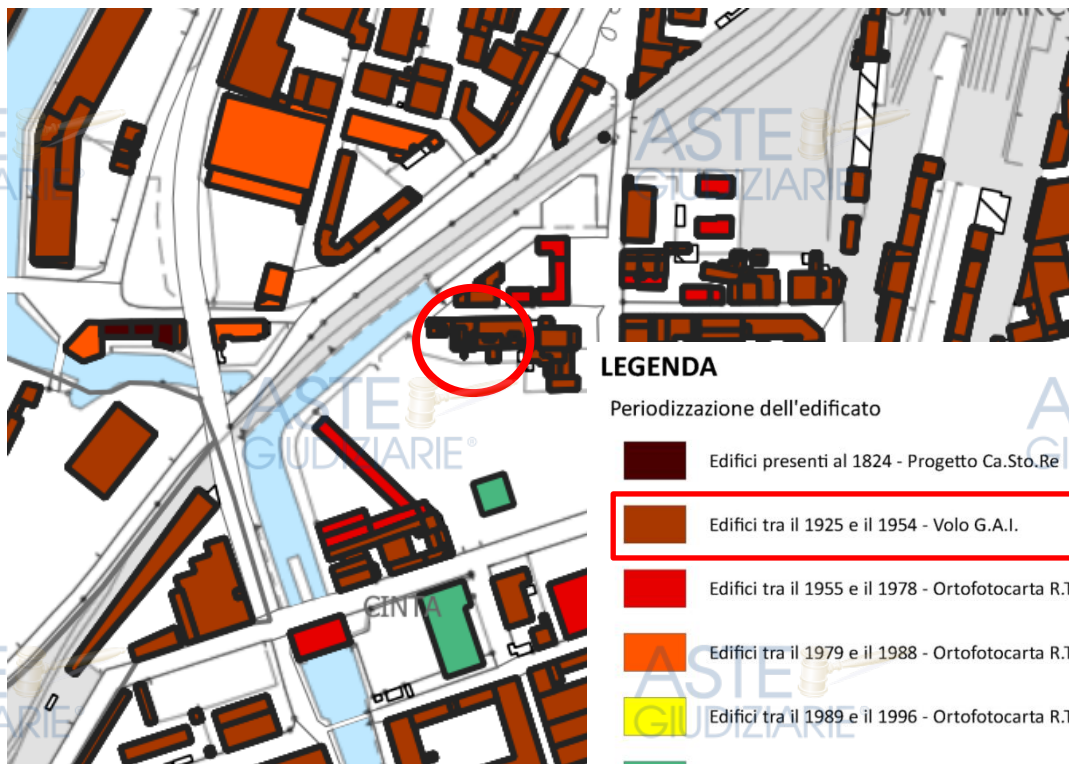
Stralcio Satellitare

L'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia risale tra gli anni 1925 e il 1954, come riscontrabile nella Cartografia Comunale e da Stralcio Geoscopio Regione Toscana di seguito riportate; evidenziamo altresì che la Planimetria catastale dell'unità risulta datata nel Dicembre 1939.

Piano Strutturale

QC_03 - Periodizzazione dell'edificato

Quadro conoscitivo- EDIFICIO TRA 1925 E 1954 – Volo G.A.I.



Stralcio Geoscopio Regione Toscana – Volo aereo anno 1954



L'unità oggetto di Perizia risulta civile abitazione posta al Piano Terzo di fabbricato condominiale; vi si accede mediante ingresso sito in Via XXXXX civico XX, percorrendo scala condominiale si giunge ad ultimo pianerottolo ove su lato sinistro è ubicato ingresso all'unità interessata.

La stessa è così organizzata: Ingresso/disimpegno che immette sul lato destro in Vano Studio e Camera, sul lato sinistro a Bagno, Ripostiglio, frontalmente a Vano Cucina e Soggiorno.

L'Unità immobiliare è intestata per la quota di 1/2 a XXXXXXXX C.F XXXXXXXX e per la quota di 1/2 a XXXXXXXX C.F XXXXXXXXXX.

La titolarità di Bartoli Carlo è pervenuta mediante:

- Atto di Acquisto redatto da Notaio XXXXXXXX in XXXX, Rep. 4235 del 02.06.1993 con trascrizione n. 3632/5107 del 03.06.1993.

Con tale Atto XXXXX nato il XXXXX a XXXXX vende a XXXXX nato a XXXX il XXXXX (in comunione dei beni con XXXXX nata a XXXXX il XXX) e XXXX nato a XXXXXXXX il XXXXX (in comunione dei beni con Sardelli Fabiola nata a Livorno il 19.07.1967) immobile sito in Livorno (LI) sito in Via XXXXXXX n. XX Piano Terzo distinto catastalmente al Foglio XX Part. XXX sub XX costruito ante 1967 composta da tre vani, cucina e accessori.

- Atto di Compravendita redatto da Notaio XXXX in XXXX in data XXXXX Rep. 47.991 Raccolta 14.258 con trascrizione n. 13580/27313 del 21.12.2005.

Con tale Atto XXXXX nato a XXXX il XXX (in separazione dei beni) acquista da XXXX nata a XXXX il XXXX quota di 1/4 su bene sito in XXX (LI) sito in XXXXX n. XX Piano Terzo distinto catastalmente al Foglio XX Part. XX sub XX categoria A/4 consistenza 5,5 vani costruito ante 1967.

La titolarità di XXXX è pervenuta mediante:

- Atto di Acquisto redatto da Notaio XXXXX in XXXX in data 27.03.2006 Rep. 41.725 Raccolta 24.280 con trascrizione n. 4967/8756 del 10.04.2006.

Con tale Atto XXXXXXXX nato a XXXX il XXXX acquista da XXXXX nato a XXXX il XXXXX e XXXXX nata a XXXX il XXXX quota di 1/2 su bene sito in Livorno (LI) sito in Via XXXXX n. XXX Piano Terzo distinto catastalmente al Foglio XX Part. XXX sub XXX categoria A/4 costruito ante 1967; il bene è gravato da iscrizione del 17.11.2004 n. 5786 e del 09.02.2005 n. 722 che si impegna a cancellare.

A.2 Identificazione Catastale e verifica coerenza

Piena proprietà di abitazione posta al Piano Terzo ed ultimo di fabbricato condominiale sito nel Comune di Livorno - Via XXXX n.XX.

L'unità immobiliare risulta di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di XXXX e XXX, identificata attualmente al Catasto dei Fabbricati del predetto Comune al Foglio XX Particella XXX sub. XX categoria A4 (tipo popolare) classe 3 vani 5,5 Superficie Catastale Tot. 99 mq, escluso aree scoperte 99 mq, rendita €.355, 06.



*Estratto Cartografico Regione Toscana – Geoscopio
(Sovrapposizione Catasto e Urbanizzazione)*

VARIAZIONI CATASTALI IMMOBILE

L'unità immobiliare risulta essere stata oggetto delle seguenti variazioni catastali:

- 09.11.2015 Pubblicata superficie di impianto

Pratica Prot. n. 27070 dal 31/12/1939

Foglio XX Part. XXX Sub. XX Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Rendita € 355,06 Via XXXX n.XX Piano 3 Tot. Superficie 99 mq esclusa aree scoperte 99mq.

- 01/01/1992 *Variazione del quadro tariffario*

**Foglio XX Part. XXX Sub. XX Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Rendita
€ 355,06 Via XXXX n.XXX Piano 3.**

- 30/06/1987 *Impianto meccanografico*

**Foglio XX Part. XXX Sub. XX Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Rendita
Lire 957 XXXX n.XXX Piano 3.**

CRONOLOGIA INTESTATARI IMMOBILE

Riportiamo cronologia intestatari immobile:

- dal 27.03.2006 ad oggi a seguito di Atto di Compravendita del 27.03.2006 Pubblico Ufficiale XXXX con sede in XXXX (LI) Repertorio n. 41725 Nota presentata con Modello Unico n. 4967.1/2006 Repertorio PI di Livorno in atti dal 11.04.2006

XXXXXXXX C.F. XXXXXX nato a XXXXXX (LI) il XXXXXX (Proprietà per 1/ 2);

XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX nato a XXXXXX (LI) il XXXXXXXX((Proprietà per 1/ 2).

- dal 13.12.2005 al 27.03.2006 a seguito a seguito di Atto di compravendita del 13.12.2005 – Pubblico Ufficiale XXXXXXXX con sede a XXXX (LI) Rep. n. 47991 – Nota presentata con Modello Unico n. 13580.1/2005 Rep. PI di Livorno in atti dal 22.12.2005.

XXXXXXXX C.F. XXXXXX nato a XXXXXX (LI) il XXXXXX (Proprietà per 1/ 2);

XXXXXXXX C.F. XXXXXX nato a XXXXXX (LI) il XXXX ((Proprietà per 1/ 4 in regime di comunione);

XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX nata a XXXXXX (LI) il XXXXXX (Proprietà per 1/ 4 in regime di comunione).

- dal 02.06.1993 al 13.12.2005 a seguito di Atto di compravendita del 02.06.1993 – Pubblico Ufficiale XXXX con sede a XXXX (LI) Rep. n. 4235 – Voltura 4773.1/1993 in atti dal 21/01/1997.

XXXXXXXX C.F. XXXXXX nata a XXXXXX (LI) il XXXXXX (Proprietà per 1/ 4 in regime di comunione);

XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX nato a XXXXXX (LI) il XXXXXXXX (Proprietà per 1/ 4 in regime di comunione);

XXXXXX C.F. XXXXXXXXXX nato a XXXX (LI) il XXXXX (Proprietà per 1/4 in regime di comunione);

XXXXXX C.F. XXXXXX nata a XXXXX (LI) il XXXXX (Proprietà per 1/4 in regime di comunione).

- da Impianto meccanografico al 02.06.1993

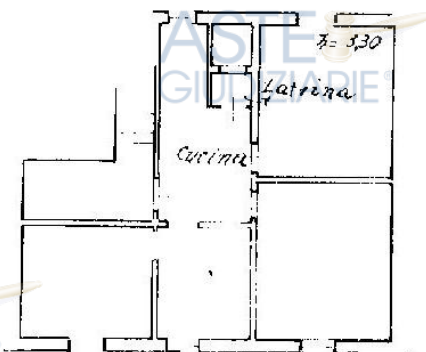
XXXXXXXX

RAFFRONTO TRA STATO CATASTALE E DEI LUOGHI

SCHEDA PLANIMETRICA CATASTALE n. 12765556 DEL 31.12.1939

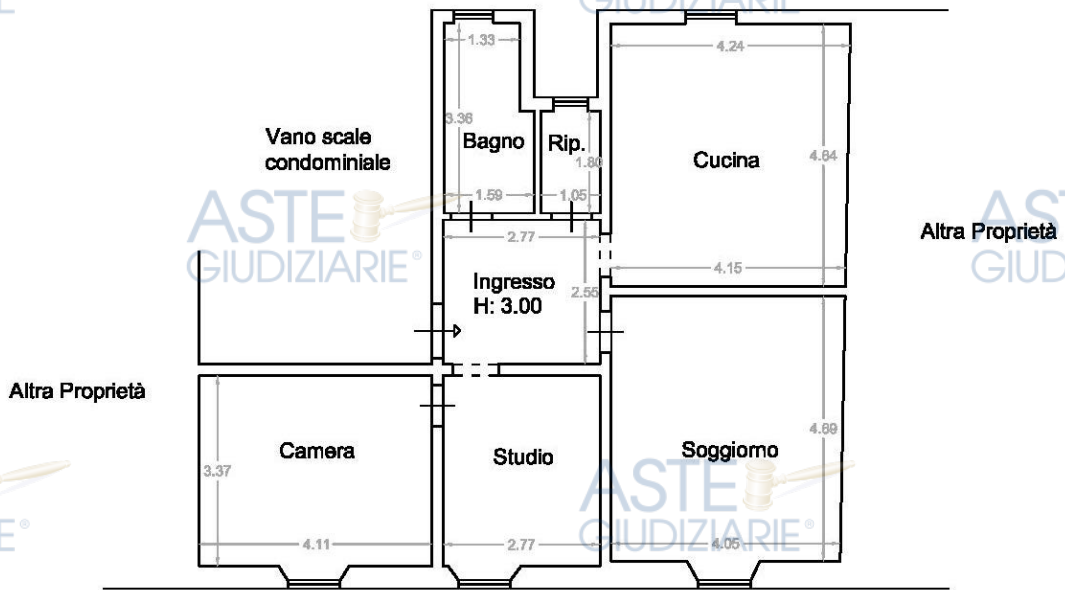
P. III

prop. della ditta sopra intestata



prop. della ditta sopra intestata

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI/ RILEVATO



PLANIMETRIA STATO SOVRAPPOSTO



Da raffronto tra Scheda Planimetrica Catastale in atti (n. XXXXX del 31/12/1939) con Stato dei Luoghi /rilevato indichiamo che la sagomatura risulta lievemente discrepante oltre a :

- Difformità delle murature interne con creazioni di differenti vani ;
- Minimali differenze delle aperture.

Tali discrepanze e anomalie sono correggibili mediante predisposizione di Procedura di variazione catastale denominata DOCFA (Documenti Fabbricati) per un costo di circa 1.500,00 €.

CONFINI

L'unità immobiliare risulta confinante a:

- Nord con Strada Pubblica – Via XXXXX;
- Est con vano scala condominiale ed Unità immobiliari distinte al sub XX Proprietà XXXXX,
- Sud con Chiostra ;
- Ovest con fabbricato distinto con Part XXX .

A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

L'Ufficio del CTU ha provveduto ad eseguire ricerche preliminari presso gli Archivi dell'Ente Comunale di Livorno per redazione di Richiesta Atti Tecnici Edilizi Amministrativi, tale attività non ha conseguito risultati né mediante ricerca dell'unità da periziare (indirizzo e riferimenti catastali) né mediante i nominativi dei vari proprietari che si sono susseguiti nel tempo.

Preso atto di tale situazione il CTU ha provveduto a richiedere all'ufficio preposto di eseguire ricerca approfondita sull'immobile da periziare, il quale ci ha fornito indicazioni di alcune Pratiche Edilizie che però anch'esse non corrispondevano propriamente ai dati relativi all'immobile oggetto della presente.

Al fine di appurare esistenza o meno dei Titoli Edilizia abbiamo proceduto a depositare presso l'Ufficio preposto Richiesta di Accesso a Documenti Tecnici Amministrativi con richiesta di visione e successivo rilascio di numero due Pratiche ritenute ragionevolmente probabili.

La pratica avente Prot. n.029685/1995 ci è stata inoltrata in data 17/12/2025 mentre per quanto attiene la pratica Prot. n. 17330/1992 risulta al momento non reperibile, come visibile nella Nota Comunale pervenuta in dat 31/12/2025.

Si è potuto constatare che l'Istanza Prot. 029685/1995 non riguarda l'unità immobiliare oggetto di perizia; pertanto possiamo indicare che non vi sono Pratiche giacenti presso gli Archivi Comunali.

Da indagini e ricerche documentali, presso Conservatoria Registri Immobiliari ed Archivio non si sono riscontrati riferimenti di Titoli Edilizi, ad esclusione della dichiarazione *“che l'appartamento in oggetto è stato costruito anteriormente al 01 Settembre 1967.”*

RAFFRONTO TRA STATO AUTORIZZATIVO E DEI LUOGHI

Non si è eseguito raffronto tra i due stati (Autorizzativo e Rilevato/dei Luoghi) in quanto trattasi di vecchia costruzione e non reperibili Atti e/o Titoli autorizzativi.

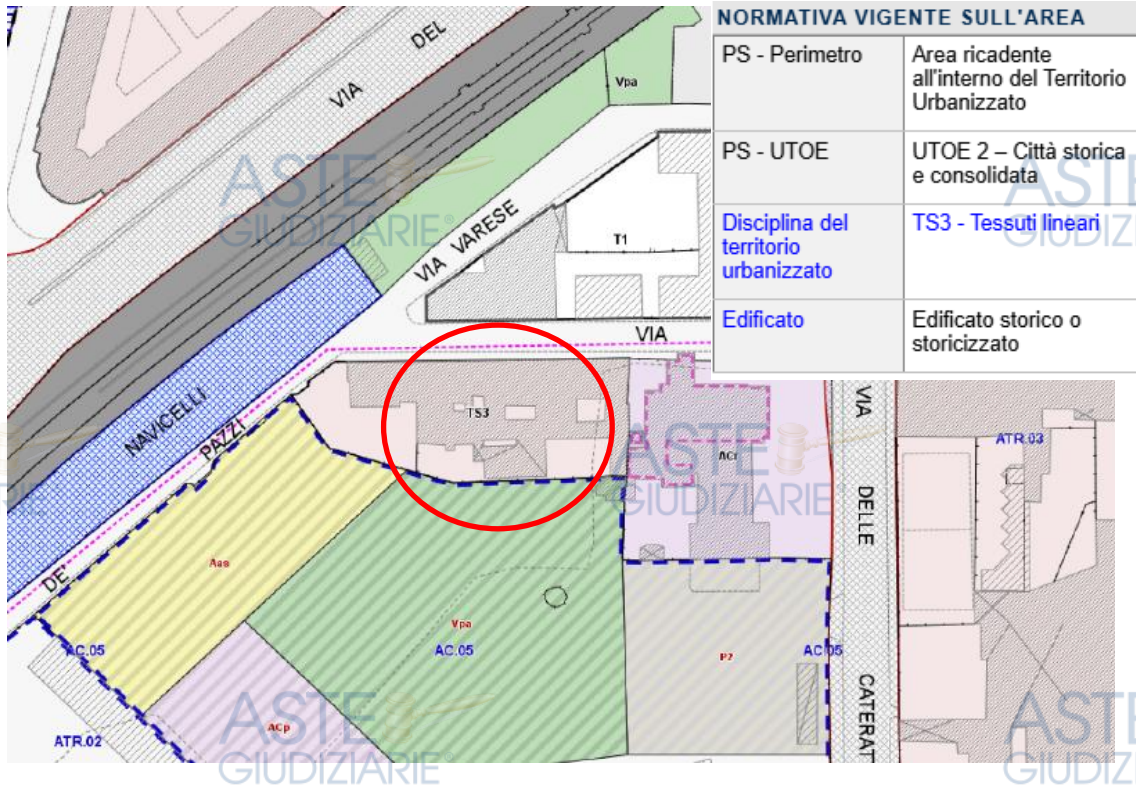
Inquadramento dell'area ove ricade l'edificio mediante Cartografie Comunali come di seguito:

Piano operativo adottato

Schedatura edifici – Ortofoto 1954

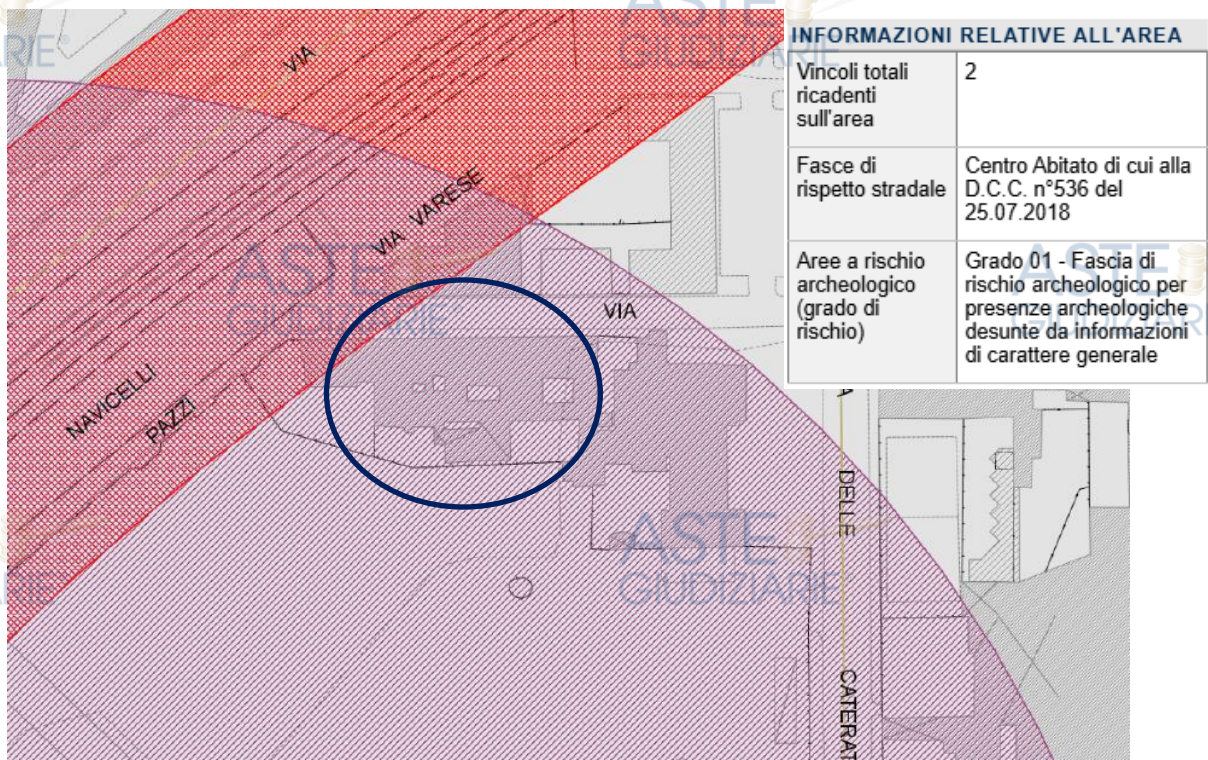


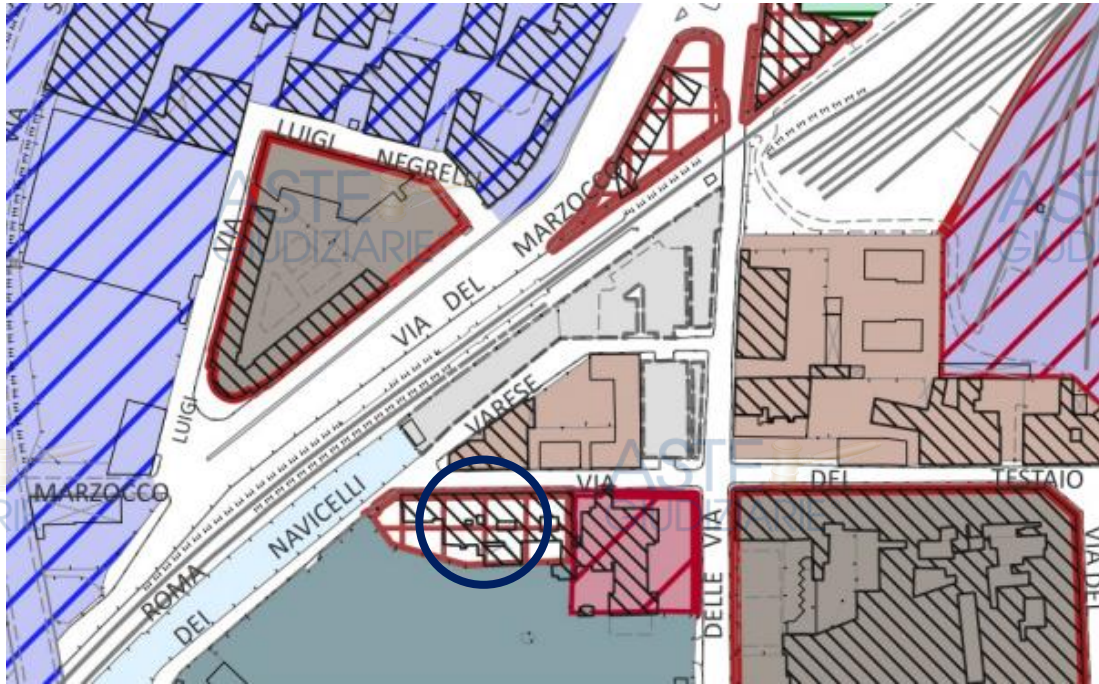
Piano operativo adottato
QP_01_Disciplina del suolo e degli insediamenti



Piano operativo adottato

Vincoli ambientali e igienico-sanitari





LEGENDA

--- Confine Comunale

--- Perimetro del Territorio Urbanizzato

PERIODIZZAZIONE DELL'EDIFICATO

- Edifici presenti al 1824 - Progetto Ca.Sto.Re.
- Edifici presenti al 1954 - volo G.A.I.
- Edifici successivi al 1954 - Ortofotocarta R.T.

TERRITORIO URBANIZZATO

Tessuti Storici

- TSC1 - Tessuto compatto di matrice preottocentesca
- TSC2 - Tessuto compatto di matrice preottocentesca sostituito
- TSL - Tessuto lineare
- TSB1 - Tessuto a bassa densità prevalentemente residenziale
- TSB2 - Tessuto a bassa densità non residenziale
- TPS3S - Tessuti specialistici di impianto storico
- TR4S - Tessuto storico di edilizia residenziale pianificata
- TR1 - Tessuto a isolati chiusi o semichiusi

Tessuti delle urbanizzazioni contemporanee prevalentemente residenziali

- TR2 - Tessuto a isolati aperti e isolati sul lotto
- TR3 - Tessuto a isolati aperti e blocchi
- TR4 - Tessuto a isolati aperti e blocchi di edilizia pianificata
- TR5 - Tessuto puntiforme
- TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
- TR8 - Tessuto lineare di margine

Tessuti delle urbanizzazioni contemporanee specialistici e misti

- TM1 - Tessuto misto a bassa - media saturazione
- TM2 - Tessuto misto a medio - alta saturazione
- TPL1 - Tessuto a proliferazione lineare a prevalenza produttivo - artigianale
- TPL2 - Tessuto a proliferazione lineare a prevalenza commerciale
- TPP1 - Tessuto a piattaforme produttivo - artigianali a bassa - media densità
- TPP2 - Tessuto a piattaforme produttivo - artigianali a medio - alta densità
- TPP3 - Tessuto a piattaforme produttivo - artigianali pianificate
- TPC4 - Tessuto monofunzionale commerciale - direzionale
- TPC5 - Tessuto a piattaforme commerciale - direzionale pianificate
- IS1 - infrastrutture portuali
- IS2 - Impianti e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico
- TTR - Tessuto a piattaforme turistico - ricettivi
- TPSB - Insedamenti e servizi per la balneazione

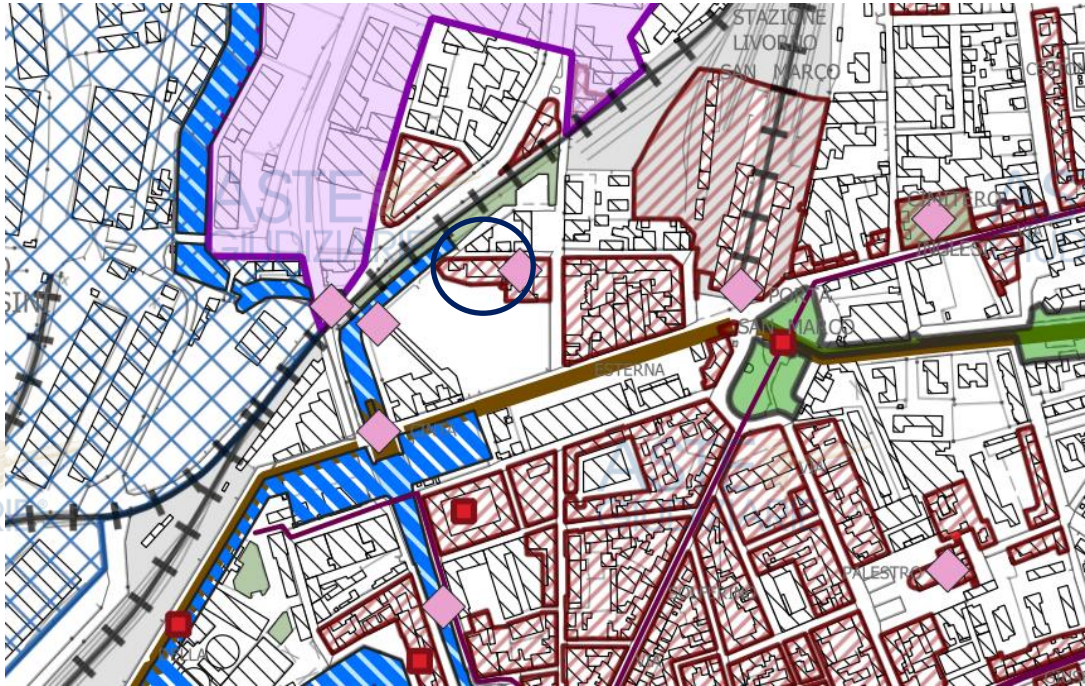
TERRITORIO RURALE

Insedamenti specialistici in territorio rurale

- IPR - Insedamenti prevalentemente residenziali
- ISTRp - Insedamenti produttivi - artigianali
- ISTRt - Insedamenti turistico - ricettivi
- ISTRs - Insedamenti sportivi, ludico - ricreativi e per servizi
- ISTRse - Siti estrattivi dismessi



Piano Strutturale
ST_01_Patrimonio Territoriale



LEGENDA

--- Confine comunale

STRUTTURA IDROGEOLOGICA

- Falesia di Antignano
- costa alta di Calafuria e del Romito
- M.O.S. ad elevato valore storico/culturale soggetti a tutela assoluta
- M.O.S. di cui all'art. 2 comma 1 lettera d) della LR 35/2015
- Sistema morfogenetico delle colline livornesi

STRUTTURA ECOSISTEMICA

- HABITAT DI INTERESSE COMUNITARIO
- RETE DEGLI ECOSISTEMI FORESTALI
- Nodo forestale
- RETE FLUVIALE E DELLE ZONE UMIDE
- Corridoio fluviale
- Corridoio ripariale
- Frammentati ecosistemi palustri e lacustri
- RETE ECOLOGICA DEGLI ECOSISTEMI RUPESTRI E OFIOLITICI
- RETE ECOLOGICA COSTIERA
- Ecosistemi costieri continui e ad elevata permeabilità
- Ecosistemi costieri frammentati e relittuali
- ECOSISTEMA INSULARE DI GORGONA
- Sistema del verde urbano

STRUTTURA INSEDIATIVA

- Sistema infrastrutturale
- Percorsi storici fondativi primari
- Percorsi storici fondativi secondari
- Via dei Cavalleggeri
- Ferrovie

Acquedotti storici

Manufatti di valore in rapporto con l'acqua

Sistema dei fossi

Porto

aree produttive

Insedimenti storici

- Tessuti storici
- Ville storiche
- Nuclei rurali
- Parchi storici
- Porto mediceo

Beni vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004 e di interesse storico documentale

- Beni vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004 parte II
- Beni di interesse storico documentale

Mura e porte della cinta muraria

Fortezze

Cimiteri storici

STRUTTURA AGROFORESTALE

- 3.1 Agroecosistemi isolati nella matrice forestale, spesso con porzioni in abbandono in fase di ricolonizzazione arbustiva.
- 19.2 Agroecosistemi mosaicitati con nuclei e propaggini forestali, in aree antropizzate ma con elevata dotazione ecologica.
- 21 Agroecosistemi complessi collinari, con spazi naturali importanti e elevata permeabilità ecologica
- Nodo degli agroecosistemi
- Paesaggi rurali storici

A.4 Gravami sulla proprietà

• Iscrizione 2042/13531 del 30.07.2024

Ipoteca giudiziale Tribunale di Livorno XXX del XXXXX a favore di XXXXXXXXXX con sede a XXXX contro XXXXXXXX e XXXXXXXX, importo € 100.000,00 cap. € 91.957,15 su Quota 1/1 di immobile sito in Livorno (LI) distinto al NCEU al Foglio XX Part XXX sub. XXX categoria A/4 .

• Trascrizione 1661/2333 del 14.02.2025

Verbale di pignoramento immobiliare Ufficio Giudiziario di Livorno XXX del XXXX a favore di XXXX con sede a XXX(XXX) c.f. XXXX, contro XXXXX nato a XXXX (LI) il XXXX e XXXXX nato a XXXX il XXXXX, ciascuno per ½ di proprietà su immobile sito in Livorno (LI) distinto al NCEU al Foglio XX Part XXX sub. XXX categoria A/4.

A.5 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato.

Nell'immobile oggetto di perizia reside XXXXXXXX; il quale risulta celibe; come da Certificati reperiti presso Ufficio Anagrafe del Comune di Livorno (LI) .

A.6 Vincoli ed oneri di natura condominiale

Come da Dichiarazione Amministratore (*Allegato 9*) indichiamo:

- che il pagamento delle quote condominiali non risulta Regolare per un importo pari ad € 7.179,65;
- che la quota condominiale di spettanza dell'immobile mensile è pari ad € 76,95;
- che la quota millesimale dell'unità immobiliare in oggetto ammonta ad 107,88 millesimi.

Corre obbligo precisare che, come di evince dalla suddetta dichiarazione, è in corso un recupero del credito mediante detrazione di 1/5 dello stipendio di XXXXXXXXXX.

A.7 Disciplina fiscale del trasferimento

IMPOSTA APPLICABILE

Imposta di registro 9%

POSSIBILITA' DI AGEVOLAZIONI (1 CASA) Imposta di registro 2%

A.8 Pendenze giudiziarie

Non insistono domande giudiziarie e /o sequestro conservativo.

A.9 Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Variazione Catastale

- 30/06/1987 Impianto meccanografico

Foglio XX Part. XX Sub. XX Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Rendita Lire 957 Via XXXX n.XX Piano 3.

- 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Foglio XX Part. XX Sub. XX Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Rendita € 355,06 Via XXXX n.XX Piano 3.

• **Trascrizione n. 3632/5107 del 03.06.1993**

Atto di Acquisto redatto da Notaio XXXX in Livorno, Rep. 4235 del 02.06.1993 con trascrizione n. 3632/5107 del 03.06.1993.

Con tale Atto XXXX nato il XXX a XXXX vende a XXXX nato a XXX il XXX (in comunione dei beni con XXXX nata a XXX il XXX) e XXX nato a XXXX il XXXX (in comunione dei beni con XXXX nata a XXXX il XXX) immobile sito in Livorno (LI) sito in XXXXX n. XXXX Piano Terzo distinto catastalmente al Foglio XX Part. XXX sub XXX costruito ante 1967 composta da tre vani, cucina e accessori.

• **Trascrizione n. 13580/27313 del 21.12.2005**

Atto di Compravendita redatto da Notaio XXXXX in XXX in data XXXXXX Rep. 47.991 Raccolta 14.258 con trascrizione n. 13580/27313 del 21.12.2005.

Con tale Atto XXXX nato a XXXXX il XXXXX (in separazione dei beni) acquista da XXXXXX nata a XXXXX il XXXXX quota di 1/4 su bene sito in Livorno (LI) sito in Via XXXXX n. XX Piano Terzo distinto catastalmente al Foglio XX Part. XX sub XX categoria A/4 consistenza 5,5 vani costruito ante 1967.

• **Trascrizione 4967/8756 del 10.04.2006**

Atto di Acquisto redatto da Notaio XXXX in XXXX in data XXXXX Rep. 41.725 Raccolta 24.280 con trascrizione n. 4967/8756 del 10.04.2006.

Con tale Atto XXXXX nato a XXXX il XXXXX acquista da XXXX nato a XXXXX il XXXX e XXXX nata a XXX il XXXX quota di 1/2 su bene sito in Livorno (LI) sito in

XXXXXX n. XXXX Piano Terzo distinto catastalmente al Foglio XXX Part. XXX sub XXX categoria A/4 costruito ante 1967; il bene è gravato da iscrizione del 17.11.2004 n. 5786 e del 09.02.2005 n. 722 che si impegna a cancellare.

Variazione Catastale

- 09.11.2015 Pubblicata superficie di impianto

Foglio XX Part. XXX Sub. XX Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Rendita € 355,06 Via XXXXX n.XX Piano 3 Tot. Superficie 99 mq esclusa aree scoperte 99mq.

• **Iscrizione 2042/13531 del 30.07.2024**

Ipoteca giudiziale Tribunale di Livorno XXX del XXXX a favore di XXXXXXXX con sede a XXXXX contro XXXXXXX e XXXXXXXX, importo € 100.000,00 cap. € 91.957,15 su Quota 1/1 di immobile sito in Livorno (LI) distinto al NCEU al Foglio XXX Part XXX sub. XX categoria A/4 .

• **Trascrizione 1661/2333 del 14.02.2025**

Verbale di pignoramento immobiliare Ufficio Giudiziario di Livorno XXXX del XXXX a favore di XXXXX con sede a XXXXX(X) c.f. XXXX, contro XXXXX nato a XXXX(LI) il XXXXX e XXXXX nato a XXXX il XXXX, ciascuno per ½ di proprietà su immobile sito in Livorno (LI) distinto al NCEU al Foglio XX Part XXX sub. XX categoria A/4.

Per quanto suesposto, di seguito:

- La certificazione di cui art.567 II comma risulta completa ;
- Non risultano successioni nei passaggi di proprietà nel ventennio;
- Il bene risulta di proprietà dei soggetti pignorati per la quota di ½ ciascuno ed insieme per la piena ed intera proprietà;
- La quota risulta corrispondente alla quota di proprietà dei soggetti pignorati così come risulta esatta l'identificazione del bene;
- Dagli atti si rilevano sempre accesi i seguenti gravami: Iscrizione n. 2042/13531 del 30.07.2024 e Trascrizione n. 1661/2333 del 14.02.2025;
- non vi sono vincoli dall'anno 1993 ad oggi.

Ai fini del riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs.122/2015, per l'unità in oggetto non sussistono i presupposti per il riconoscimento di tale diritto.

B) DESCRIZIONE GENERALE

ELENCO SOTTOPUNTI

B.1 Descrizione del bene

Piena proprietà per la quota intera di:

Civile abitazione posta al Piano Terzo di fabbricato condominiale; vi si accede mediante ingresso sito in Via XXXX civico XX; percorrendo scala condominiale si giunge su ultimo pianerottolo ove su lato sinistro è ubicata porta di ingresso all'unità abitativa.

La stessa è così organizzata: Ingresso/disimpegno che immette sul lato destro in Vano Studio e Camera, sul lato sinistro a Bagno, Ripostiglio, frontalmente a Vano Cucina e Soggiorno.

CRITERIO PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Premesso che per il calcolo della superficie commerciale valgono le seguenti regole generali:

- I muri interni ed esterni vanno computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.
- I muri in comunione con altre proprietà si calcolano al 50%, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- Non va considerata la superficie dei vani di altezza utile inferiore a 1,50 metri.
- Per le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati.

Da rilevazione effettuate la consistenza lorda espressa in mq. è la seguente:

DESCRIZIONE	SUP. LORDA Mq	SUP. NETTA Mq	COEFFICIENTE MOLTIPLICATOR E	SUP. COMMERCIAL E Mq
Abitazione	91,50	76,52	1,00	91,50
TOTALE				91,50 Mq

La superficie commerciale risulta di circa 92,00 Mq.

GIUDIZIO STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità versa in situazione generale manutentiva normali.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E DOTAZIONI:

Manto di copertura:

Due falde inclinate con manto di copertura in tegole marsigliesi.

Infissi esterni:

Persiane in alluminio di colore verde e zanzariere.

Infissi interni:

Finestre in alluminio bianco.

Le porte interne in legno tamburato colore marrone.

Porta di ingresso:

Blindata ad una anta.

Pavimentazione interna:

Piastrelle in ceramica 40 x 40 di colore rosa antico contigue in ogni ambiente ea eccezione del bagno che ha piastrelle in ceramica 20 x20 di colore azzurro polvere.

Rivestimenti interni:

È presente rivestimento sia nella cucina per una altezza di circa 1,50m composto da piastrelle in ceramica 20x20 con coloritura chiara sia nel bagno per una altezza di circa 2,20 mt composto da piastrelle in ceramica 20x20 con coloritura chiara.

Impianti:

Elettrico: sottotraccia ,

Riscaldamento: autonomo con caldaia a gas metano,

Idrico: sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale;

Altri: provvisto di impianto citofonico.

QUALITÀ DEI MATERIALI E STATO GENERALE DELL'IMMOBILE

La qualità dei materiali sono normali come lo stato generale.

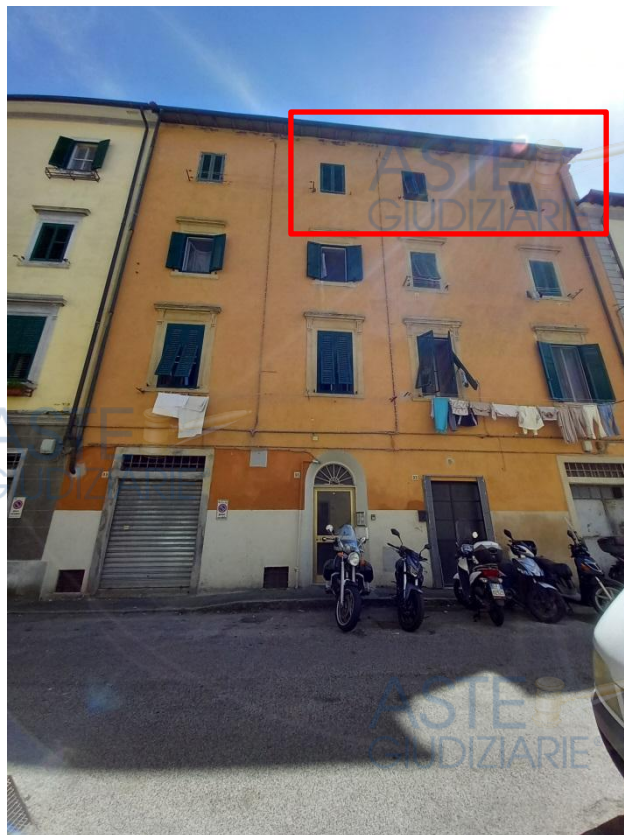
NOTA:

Il bene immobile necessita di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e che i relativi adempimenti (di cui al D.L. 63/2013 convertito dalla L. 90/2013).

Per migliore visibilità riportiamo documentazione fotografica.



Individuazione fabbricato in Via del Testaio n. 91



Individuazione della Civile abitazione



Accesso Condominiale, civico XXX



Vano scala condominiale con indicazione di ingresso unità immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE

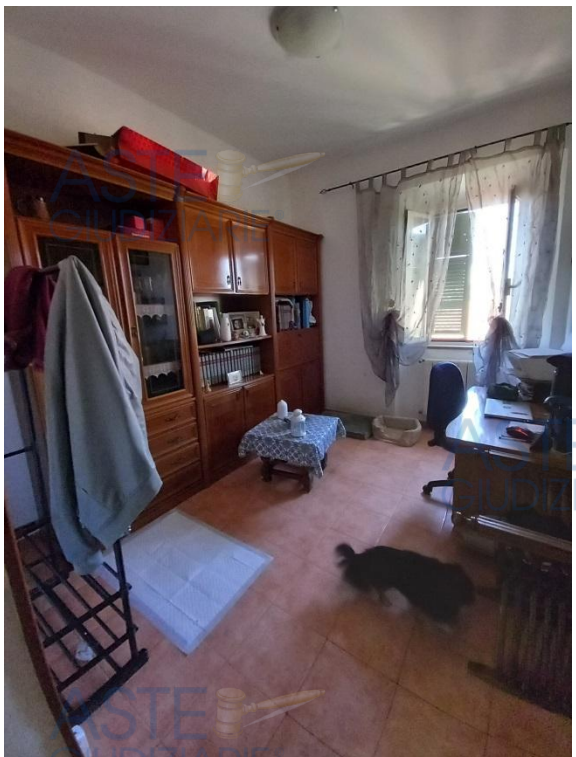


Ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Studio

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Angolo cottura con accesso dallo studio

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Soggiorno

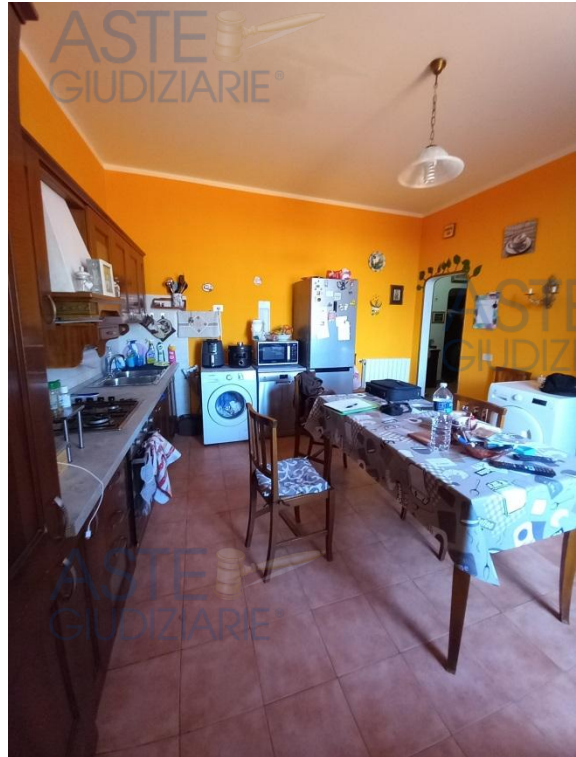
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

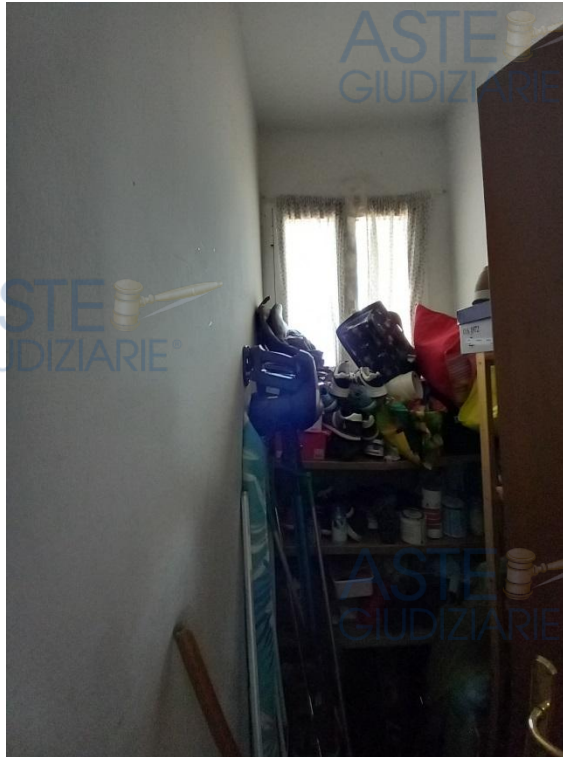
ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ripostiglio

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE ESTERNE ED INTERNE

B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

L'Edificio condominiale sito Via XXXX XXX di cui l'unità abitativa è parte si eleva quattro piani fuori terra, è contiguo ad altri edifici per due lati e con facciata principale sulla medesima strada e lato retrostante affacciante su chiostra comune.

L'edificio, risalente agli ultimi anni '30 (come visibile dal quadro conoscitivo – Periodizzazione dell'edificio e dalla scheda planimetrica catastale agli atti), ha una struttura in muri portanti; solai e soffitti in laterizio come la copertura a due falde inclinate rivestita in tegole marsigliesi.

La facciata principale è intonacate a tipo civile e tinteggiate di colore giallo zafferano; il suo stato manutentivo risulta mediocre; mentre per quanto attiene il vano scala e la chiostra condominiale insufficiente (come visibile nella documentazione fotografica).

GIUDIZIO STATO DI CONSERVAZIONE

Scarso stato manutentivo nel complesso.

B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione

L'immobile, di cui fa parte l'unità oggetto di perizia, è ubicato a margine del quartiere Torretta (zona storica e industriale), limitrofo al quartiere San Marco e Portino; facente parte del Consiglio di zona 1.

Tale quartiere è situato a nord della città; il suo nome deriva da un'antica torre del Porto Pisano; questa zona un tempo era fulcro di importanti attività produttive mentre oggi è oggetto di graduale riqualificazione.

L'area risulta essere residenziale con un buon tessuto urbano, nelle vicinanze vi sono servizi ed aree verdi, al contempo rimanendo ben connessa al resto della città .

PROCESSO LOGICO E METODOLOGICO SEGUITO NELLA STIMA

CAPITOLO

C) STIMA DEL BENE

ELENCO SOTTOPUNTI

C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti

Il bene oggetto della seguente Perizia è Unità immobiliare non divisibile pertanto trattasi di Unico Lotto

C.2 Scelta del procedimento di stima

Procedimento di valutazione adottato: Reperimento e raffronto con dati di beni immobili aggiudicati similari.

L'Ufficio del CTU in considerazione delle direttive per gli Esperti Estimatori e Linee guida per l'utilizzo della banca dati immobili aggiudicati, Ottobre 2023, impartite dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari Ufficio Procedure Concorsuali di Livorno ha proceduto come di seguito illustrato.

In primo luogo si è eseguita ricerca mediante portale "procedure.it" dei Beni Comparabili utilizzando come modalità "Mappa con raggio 1 e 2 Km" dell'unità oggetto di stima, con stessa categoria catastale A/4 e dimensionamento "medio 56 a 95mq"

Tale ricerca ha dato esito positivo producendo nove comparabili (*Allegato 10*), di cui uno non ancora aggiudicato.

n° R.G.		IMMOBILE					DATI STIMATI					ULTIMA ASTA			DIFFERENZE %		
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	1	€ 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	1	€ 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	1	€ 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	€ 30.083,00	17/05/2024	€ 21.533,00	€ 34.000,00	1	€ 25.500,00	71,58 %	84,77 %	113,02 %
LI-EI-106-2024	Lotto Unico	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A4	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA+S	€ 86.106,38	05/12/2024	€ 77.000,00	€ 77.000,00	1	€ 57.750,00	89,42 %	67,07 %	89,42 %
LI-EI-109-2024	Lotto Unico	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A4	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 115.000,00	31/01/2025	€ 92.600,00	€ 0,00	1	€ 0,00	80,52 %	0,00 %	0,00 %

In secondo luogo si è eseguita ricerca come modalità "Mappa con raggio 1 e 2 Km" dell'unità oggetto di stima, con categoria catastale A/2 in quanto l'unità abitativa oggetto di stima è si classificata come Abitazione di tipo popolare ma di fatto trattasi di Abitazione di tipo civile.

Tale attività ha prodotto sette comparabili (*Allegato 10*).

n° R.G.		IMMOBILE					DATI STIMATI					ULTIMA ASTA			DIFFERENZE %		
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-109-2021	Lotto Unico	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 88.007,74	24/12/2021	€ 79.500,00	€ 79.500,00	1	€ 59.625,00	90,33 %	67,75 %	90,33 %
LI-EI-180-2019	Lotto Unico	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 81.608,51	11/11/2021	€ 70.000,00	€ 70.000,00	1	€ 102.000,00	85,78 %	124,99 %	85,78 %

LI-EI-134-2021	Lotto Unico	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 174.877,46	30/04/2022	€ 152.000,00	€ 114.000,00	€ 159.000,00	1	€ 86,92 %	90,92 %	65,19 %
LI-EI-139-2023	Lotto 3	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 112.000,00	03/04/2024	€ 114.500,00	€ 114.500,00	€ 145.000,00	1	€ 102,23 %	129,46 %	102,23 %
LI-EI-221-2023	Lotto Unico	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 102.119,10	26/07/2024	€ 91.829,97	€ 68.872,50	€ 75.000,00	2	€ 89,92 %	73,44 %	67,44 %
LI-EI-183-2021	Lotto 2	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 108.500,00	31/07/2024	€ 95.000,00	€ 95.000,00	€ 110.000,00	1	€ 87,56 %	101,38 %	87,56 %
LI-EI-124-2024	Lotto 2	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A2	Media - da 56 a 95 mq	1/2	MCA	€ 61.056,46	25/11/2024	€ 56.000,00	€ 56.000,00	€ 42.000,00	1	€ 91,72 %	68,79 %	91,72 %

C.3 Determinazione del valore di mercato

Si è proceduto come da indicazioni alla determinazione del valore al mq. prendendo a riferimento quello più alto tra quelli a base d'asta e di aggiudicazione.

N.	Esecuzione imm./Fallimenti	valore al mq.
1	217/ 2021	€ 319,66
2	158/ 2020	€ 828,69
3	146/ 2019	€ 550,78
4	71/ 2022	€ 541,63
5	75/ 2023	€ 1.236,60
6	83/ 2021	€ 1.013,33
7	8/ 2023	€ 310,97
8	106/ 2024	€ 825,00
9	109/ 2021	€ 701,47
10	180/ 2019	€ 1.608,83
11	134/ 2021	€ 1.630,77
12	139/ 2023	€ 1.294,64
13	221/ 2023	€ 743,24
14	183/ 2021	€ 1.692,30
15	124/ 2024	€ 488,88
	MEDIA	€ 919,12

Dei quindici valori estratti si è proceduto a determinare la media che ha scaturito un valore di €.919,12/mq.

Punti di vantaggio (Correlati alle caratteristiche estrinseche):

- Unità immobiliare ad ultimo piano;
- Disposta con modalità tradizionali ed essenziali;
- Prossimità al centro città.

Punti di svantaggio (Correlati alle caratteristiche intrinseche):

- Fabbricato datato e con scarso livello manutentivo;
- Mancanza di vano ascensore
- Unità classificata catastalmente abitazione di tipo popolare.

Superficie commerciale del bene aggiudicato mq 92,00

Il valore al mq è di € 919,12/mq.

Il valore di stima della presente Perizia è il seguente:

€ 919,12 X 92,00mq. = € 84.558,98

Arrotondato € 84.560,00 (ottantaquattromilacinquecentosessanta/00).

C.4 Determinazione del prezzo base d'asta

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONE

Per la determinazione della percentuale di riduzione media da applicare al valore di stima si è proceduto all'analisi delle percentuali di riduzione/aumento tra prezzo base d'asta e di aggiudicazione dei due beni diretti reperiti.

Le percentuali estratte hanno fornito dato che si attesta intorno al 27%.

Ciò posto si determina il valore base d'asta come segue:

€ 84.560,00 (valore di stima) – € 22.831,20 (27%) = € 61.728,80

Arrotondato € 61.730,00 (sessantunomilasettecentotrenta/00).

CAPITOLO CONCLUSIONI

I valori determinati si riassumono sinteticamente:

VALORE DI STIMA	€. 84.560,00
VALORE BASE D'ASTA	€. 61.730,00

Non esistono cause ostative alla vendita.



Il Consulente nella redazione della Perizia comprensiva di n.11 allegati parte integrante e sostanziale della presente e di seguito riportati per completezza, dichiara di non avere cointeressi di qualsiasi natura in adempimento dell'incarico ricevuto.

Tanto si doveva

ALLEGATI:

- 1) *Quesito*
- 2) *Giuramento,*
- 3) *Documentazione Catastale;*
- 4) *Documentazione Ente Comunale;*
- 5) *Documentazione Ufficio Anagrafe;*
- 6) *Elaborato grafico (Stato rilevato- Catastale - Sovrapposto);*
- 7) *Documentazione fotografica;*
- 8) *Relazione Ipotecaria Ventennale;*
- 9) *Dichiarazione Amministratore di Condominio;*
- 10) *Comparabili reperiti da Banca dati;*
- 11) *Scheda popolamento Banca dati.*

Il Consulente Tecnico

*Albo Nazionale Consulenti Tecnici ed Esperto Estimatore
Geom. Marco Canestrelli*

Portoferraio (LI), 23 Gennaio 2026