

Dott. Arch. Paola Piazza

TRIBUNALE DI LIVORNO
GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOTT.SSA SIMONA CAPURSO

RELAZIONE DI STIMA RELATIVA ALLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 4/2025

Promossa da: XXXXXXXX

P. IVA: XXXXXXXX

C.F.: XXXXXXXX

Contro: C.F.: XXXXXXXX

Intervenuti: XXXXXXXX

P.IVA: XXXXXXXX

Esperto Stimatore: **Dott. Arch. PAOLA PIAZZA**

Custode: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**

Conferimento Incarico: **06/02/2025**

Data Giuramento: **07/02/2025**

Data Udienza ex 569 cpc: **17/07/2025**

LOTTO UNICO

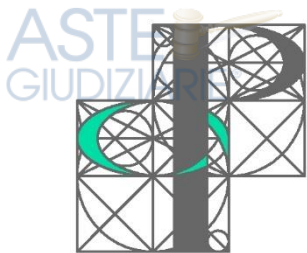
Piena proprietà 1/1 di immobile posto in Livorno, Corso Mazzini n. 205, piano terra.

Dott. Arch. Paola Piazza

Scali d'Azeglio, 20-57123 LIVORNO – Tel.-Fax 0586/322105 – Email: archpaolapiazza@gmail.com

P.I.: 01126790490 – C.F.: PZZ PLA 69E57 Z326S





Dott. Arch. Paola Piazza

PREMESSA

Con provvedimento del 6 febbraio 2025 il G.d.E., Dott.ssa Simona Capurso, nominava la sottoscritta Dott. Arch. Paola Piazza, con studio tecnico in Livorno, Scali D'Azeglio n. 20, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Livorno al n. 270, Esperto Stimatore nell'Esecuzione Immobiliare n. 4/2025 promossa da XXXXXXXX contro il sig. XXXXXXXX. La Sottoscritta in data 07/02/2025 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito (**allegato n. 1**).

A seguito del giuramento la Sottoscritta veniva autorizzata ad accedere alla cancelleria telematica, a consultare ed a scaricare i documenti utili al fine dell'espletamento dell'incarico.

QUESITI

A) Provveda l'esperto,

1. prima di ogni altra attività:

- a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

- a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;
- b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;
- c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e i costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la data di terminazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione

Dott. Arch. Paola Piazza

Scali d'Azeglio, 20-57123 LIVORNO – Tel.-Fax 0586/322105 – Email: archpaolapiazza@gmail.com
P.I.: 01126790490 – C.F.: PZZ PLA 69E57 Z326S



le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

- a verificare se la procedura esecutiva abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata;
2. a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari;
3. a dare avviso al G.E. (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90;
4. all'esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;
5. a verificare la coerenza catastale soggettiva ed oggettiva dei dati e delle planimetrie con lo stato di fatto dell'immobile;
6. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistano abusi, l'esperto fornirà una copia dell'elaborato per il successivo invio alla Procura della Repubblica.
7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
8. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);

9. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignorante, ecc...);
10. a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;
11. depositare copia cartacea della perizia e presenziare all'udienza ex art 569 C.p.c. per rendere tutti i chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti.

B) REDIGA quindi l'esperto una relazione, provvedendo:

1. all'identificazione del bene (vedasi punti A4), procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale, specificando, con riferimento alla data della sua trascrizione, 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 la possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.
5. a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 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 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 procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il

procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico 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 più conveniente, tenendo presente:

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

C) INDICHI l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 18 marzo 2025, la sottoscritta arch. Paola Piazza comunicava a mezzo raccomandata postale al signor XXXXXXXX la data del sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, fissata per il 4 aprile 2025 alle ore 15:45. Analoga comunicazione veniva inviata, a mezzo email, all'Istituto Vendite Giudiziarie, in qualità di Custode Giudiziario (**allegati n. 2 e n. 3**).

Alla data stabilita, la Sottoscritta, alla presenza del dott. Andrea Pinta, incaricato dall'I.V.G., si recava sul luogo interessato dalle operazioni peritali, visionando il bene oggetto di stima e confrontandolo con la documentazione nel frattempo acquisita presso la pubblica amministrazione.

Durante il sopralluogo venivano eseguite tutte le necessarie misurazioni del bene ed effettuate alcune fotografie, con il consenso dell'esecutato.

Dopo aver compiuto le necessarie verifiche tecniche ed ogni altra attività utile all'espletamento dell'incarico, la Sottoscritta riteneva opportuno concludere il sopralluogo, sottoscrivendo il verbale redatto dal custode giudiziario (**allegato n. 4**).

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
- B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte
- B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

C) STIMA DEL BENE

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

CONCLUSIONI

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi

Il bene oggetto di stima, ad uso civile abitazione, con destinazione residenziale, è posto in Livorno, Corso Mazzini n. 205, al piano terra. Confina con la pubblica Via (Corso Mazzini), parti comuni per più lati, salvo se altri e più precisi confini.

E' composto da un ingresso/corridoio, un salone/pranzo, con una finestra che si affaccia sulla pubblica via, un cucinotto che si affaccia su una piccola corte esclusiva, un locale con w.c., un sottoscala, un ampio vano non finestrato e una camera da letto con piccola finestra alta che non permette l'affaccio, ubicata sul lato tergale del fabbricato prospiciente un grande cortile facente parte di un altro fabbricato.

Il tutto corrispondente a n. 3 vani principali, oltre accessori (un w.c., un sottoscala, un cucinotto, una chiostra); per un totale di n. 4,5 vani catastali.

L'appartamento è di proprietà del sig. XXXXXXXX nato a XXXXXXXX, il XXXXXXXX, codice fiscale: XXXXXXXX, per la quota di 1/1.

A XXXXXXXX è pervenuto da XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX, il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX e da XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX, il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, con atto di compravendita a rogito notaio Bianca Corrias di Livorno in data 15 settembre 2022, rep. n. 41.893, trascritto a Livorno il 21/09/2022 nel Registro Generale n. 16822 e nel Registro Particolare n. 11942.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione con destinazione residenziale, posto al piano terra, situato nel comune di Livorno, Corso Mazzini n. 205.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Livorno, al Foglio n. 27, particella n. 3, sub. n. 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, dati di superficie: totale 55 mq escluse aree scoperte e rendita catastale € 244,03 (euro duecentoquarantaquattro/tre).

VARIAZIONE per diversa distribuzione degli spazi esterni del 21/06/2022. Pratica n. LI0034612 in atti dal 22/06/2022. Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV.ST1.REGISTRO UFFICIALE 4971959.21/06/2022 DIVERSA DISTRUBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 34612.1/2022).

L'appartamento risulta catastalmente intestato al sig. XXXXXXXX nato a XXXXXXXX, il XXXXXXXX, codice fiscale: XXXXXXXX, per la quota di proprietà di 1/1.

La planimetria catastale risulta conforme.

Si segnala che nella visura storica catastale sono riportati come dati di superficie 55 mq; tuttavia, dal rilievo effettuato essi sono risultati pari a 71 mq.

Alla presente si allegano l'estratto di mappa, la visura storica e copia della planimetria catastale (allegati n. 5, n. 6 e n. 7).

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Da una verifica che la sottoscritta Dott. Arch. Paola Piazza, esperto stimatore, ha effettuato sul portale telematico del Comune di Livorno, ufficio pratiche edilizie e condoni edilizi per richieste in sanatoria ai sensi della L. 47/'85, è risultato, così come anche dichiarato nell'atto di compravendita tra il sig. XXXXXXXX e i signori XXXXXXXX e XXXXXXXX, che la costruzione è stata iniziata in epoca anteriore al 1/9/1967.

L'08/08/2007, con prot. n. 063002, il precedente comproprietario, sig. XXXXXXXX, presentava un D.I.A. riguardante opere di straordinaria manutenzione.

In data 17/06/2022, prot. n. 078740, veniva presentata una CILA tardiva al Comune di Livorno, riguardante piccole difformità all'interno dell'appartamento oggetto di esecuzione (**allegato n. 8**).

Da una ricerca presso l'Ufficio Toponomastica del Comune di Livorno, il numero civico dell'immobile oggetto di stima è variato nel corso degli anni; l'immobile nel 1936 si trovava in Corso Umberto (attuale Corso Mazzini) al n. 34/B; dal 10/06/1946 divenne Corso Mazzini n. 34/B; mentre dal 24/05/1957 è variato nell'attuale Corso Mazzini n. 205.

Da ultimo, si fa presente che l'appartamento oggetto di stima risulta, allo stato, privo del certificato di abitabilità/agibilità.

Nel Piano Operativo (adottato) del Comune di Livorno del 2023 il bene:

- si trova in **Area ricadente all'interno del Territorio Urbanizzato**;
- Disciplina dei tessuti urbani e degli insediamenti specialistici: **TS3 – Tessuti lineari (Art. 101)**
- Edificato storico o storicizzato
- UTOE 2 – Città storica e consolidata

L'immobile risulta urbanisticamente conforme.

L'immobile non risulta essere sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi delle Leggi ex n. 1497/39, n. 431/85 e D.Lgs. n. 42/04.

A.4. Gravami sulla proprietà

Non è stata rilevata la presenza di servitù formali e/o apparenti, censi, livelli, usi civici.

A.5. Stato di possesso

Il bene, a destinazione civile abitazione, posto in Livorno, Corso Mazzini n. 205, piano terra, di proprietà del sig. XXXXXXXX per la quota di 1/1, è risultato, alla data del sopralluogo, effettuato il 04/04/2025, occupato dall'esecutato e dal figlio minorenni.

Peraltro, in data 26 febbraio 2025 la Sottoscritta, a mezzo pec, richiedeva all'Agenzia delle Entrate di Livorno di comunicare l'esistenza di un eventuale contratto di comodato e/o locazione per l'immobile oggetto di stima (**allegato n. 9**).

L'Ufficio competente rispondeva che, alla data odierna (18/03/2025), non risultano in corso contratti di locazione o comodato per l'immobile situato in Livorno, in Corso Mazzini n. 205, iscritto al foglio 27, particella 3, sub. 1, a nome del sig. XXXXXXXX, in qualità di dante causa (**allegato n. 10**).

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Per quanto concerne eventuali spese condominiali già deliberate e non pagate, in data 17 aprile 2025 la Sottoscritta richiedeva all'amministratore del condominio di Corso Mazzini n. 205, "Luci Amministrazioni Beni", a mezzo posta elettronica, di specificare l'ammontare delle spese ed oneri condominiali dovuti dal sig. XXXXXXXX fino alla data del 31/05/2025.

In data 23 aprile 2025 l'amministrazione rispondeva alla Sottoscritta, a mezzo posta elettronica, che gli importi dovuti dal sig. XXXXXXXX al condominio, a far data dal 01/01/2023, ammontano ad € 1.250,97 e che la quota ordinaria condominiale è di € 47,46 a bimestre.

A detta dell'amministratore, è stato avviato innanzi al G.d P. di Livorno un procedimento di ingiunzione ante causam al numero di ruolo 4862/2024, per il quale è stato emesso dal Giudice Dott.ssa Cristiani Marielena, nei confronti dell'esecutato, il decreto di accoglimento n. 3/2025 (**allegato n. 11**).

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Si precisa che, appartenendo il bene a persona fisica, l'eventuale vendita non sarà sottoposta ad IVA, ma sarà soggetta ad imposta di registro.

Il bene non possiede le caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. del 2/8/1969, pertanto ricade nelle categorie catastali per le quali vi è la possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.lgs n. 122/2005.

A.8. Pendenze giudiziarie

Non sono state rilevate pendenze giudiziarie in capo all'immobile stimato.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni (al 23/04/2025)

Attuale intestatario:

- XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, codice fiscale: XXXXXXXX, proprietà - quota 1/1.

Provenienza al ventennio:

A XXXXXXXX da:

- XXXXXXXX, o XXXXXXXX o XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX e da XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, con atto di compravendita a rogito notaio Bianca Corrias di Livorno in data 15 settembre 2022, rep. n. 41893, trascritto a Livorno il 21/09/2022 nel Registro Generale n. 16822 e nel Registro Particolare n. 11942.

XXXXXXX acquista da XXXXXXXX e XXXXXXXX, ciascuno per i diritti indivisi pari a $\frac{1}{2}$, in solido fra loro, appartamento per civile abitazione in Livorno, Corso Mazzini n. 205, piano terra, con accesso direttamente dalla pubblica via, composto da ingresso/disimpegno, salone/pranzo, cucinotto, sottoscala, w.c., ampio ripostiglio, camera matrimoniale e piccola corte esclusiva. Confini: detto Corso, parti comuni per più lati, salvo se altri e più precisi confini. Censito al catasto fabbricati della provincia di Livorno al Foglio n. 27, particella n. 3, sub. n. 1, Cat. A/4, Classe 2, vani 4,5, superficie catastale totale mq 55,00, totale escluse aree scoperte. 55 mq, R.C. € 244,03.

Prezzo € 72.000,00.

Dichiarano che la costruzione è stata iniziata in epoca anteriore al 1.09.1967 e che successivamente è stata presentata al Comune di Livorno, una CILA tardiva in data 17/06/2022, numero interno 1537/2022/CILA, pratica edilizia prot. n. 078740 del 17/06/2022.

L'immobile risulta privo di abitabilità/agibilità.

A XXXXXXXX e XXXXXXXX da:

- XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, con atto di compravendita a rogito notaio Francesco Alfieri di Livorno, in data 29 novembre 1985, rep. n. 60234/11312, trascritto a Livorno, il 6 dicembre 1985 al R.G. n. 9831 e R.P. n. 6560.

Acquisto di una porzione di immobile facente parte del fabbricato in Livorno in Corso Mazzini n. 205, già n. 34b e precisamente: appartamento per civile abitazione, non di lusso, posto al piano terreno, a sinistra per chi da detto corso guardi la facciata del fabbricato, composto di tre vani, cucina ed accessori: confinante con Corso Mazzini, proprietà Istituto Santo Spirito a due

lati, salvo altri e più precisi confini. Dichiaro che l'immobile è anteriore al 1 settembre 1967 e non è stato effettuato sullo stesso, alcun intervento edilizio per il quale fosse necessario autorizzazione, licenza o concessione. N.C.E.U. del Comune di Livorno al Foglio n. 27, part. n. 3, sub. n. 1, Cat. A/4, classe 2°, vani catastali 4,5 e rendita £ 657. Prezzo £ 27.000.000.

GRAVAMI:

- **ISCRIZIONE** – Ipoteca Volontaria Reg. Part. **n. 2982** – **Reg. Gen. n. 16823 / 21/09/2022** – concessione a garanzia mutuo fondiario. Atto pubblico notaio Bianca Corrias di Livorno del 15/09/2022, rep. n. 41894, racc. 22487, per un montante ipotecario di € 144.000 e capitale € 72.000,00, durata anni 30, a favore di XXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, codice fiscale: XXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'abitazione di tipo popolare (A4) in Livorno, censita al catasto fabbricati di Livorno al foglio n. 27, particella n. 3, sub. n. 1.
- **TRASCRIZIONE** – Pignoramento immobiliare Reg. Part. **n. 301** – **Reg. Gen. n. 404 / 14.01.2025** – atto giudiziario, Pubblico ufficiale UNEP presso Tribunale di Livorno del 20/12/2024, rep. n. 5302, a favore della XXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX, XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, contro il sig. XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, codice fiscale: XXXXXXXX. Grava i beni in Livorno, Corso Mazzini n. 205, censiti al catasto fabbricati della provincia di Livorno, al Foglio n. 27, particella n. 3, sub. n. 1, di proprietà di XXXXXXXX per la quota di 1/1.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

All'appartamento si accede da un portone in legno di colore verde, con un sopraluce protetto da una griglia, sopraelevato di uno scalino rispetto al Corso principale, identificato dal n. civico 205 che dà accesso direttamente all'unità abitativa (foto n. 1 e 2 dell'**allegato n. 12**).

Il bene stimato, situato al piano terra, è libero su due lati. Un corridoio conduce, a sinistra, nell'ampia sala e, diritto, al vano adibito a cucina, al quale si accede anche dalla sala. Questa si affaccia su Corso Mazzini, mentre dalla cucina si accede ad una piccola chiostra. Altri due locali si affacciano sul vano cucina: un piccolissimo w.c., privo di finestra e un sottoscala, all'interno del quale sono stati posizionati una doccia ed un lavandino. Oltrepassando la sala si trovano una

camera da letto provvista di una finestra alta, che non permette l'affaccio, ma che da luce al vano, mentre nella parete in muratura di separazione con un altro ambiente, è stata ricavata una finestra fissa a forma di semicerchio che consente di dare luce al vano posto tra la sala e la camera da letto (foto n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell'allegato n. 12).

Dal rilievo eseguito si è determinata la consistenza (lorda), espressa in mq, del bene oggetto di stima, che qui di seguito viene riportata:

APPARTAMENTO	mq 71,00
CHIOSTRA	mq 3,60

Il tutto corrispondente a n. 3 vani principali, oltre accessori (un corridoio, un w.c., un cucinotto, un sottoscala e una chiostra); per un totale di n. 4,5 vani catastali.

Le rifiniture dell'appartamento, di tipo comune, risultano del seguente tenore:

- gli intonaci alle pareti sono di tipo civile.
- Il soffitto è in travi di legno a vista e mezzane in laterizio verniciate di colore bianco (foto n. 7 e 11 dell'allegato n. 12).
- Il rivestimento delle pareti del w.c., del sottoscala e della parete attrezzata a cottura è in piastrelle di ceramica delle dimensioni cm 20x20, di colore bianco, fino all'altezza di m 2,00, per i primi due e fino a m 1,60 nell'angolo cottura (foto n. 8 e n. 9 dell'allegato n. 12).
- In tutto l'appartamento, compreso il bagno, il pavimento è in gres porcellanato, di dimensioni cm 30x30 di colori diversi (foto n. 6 e n. 7 dell'allegato n. 12).
- Gli infissi esterni sono in legno di colore naturale, privi vetro-camera, protetti da persiane in legno di colore verde e scurini all'interno. La finestra in camera da letto è protetta da una grata esterna ed è priva di persiana (foto n. 11 e n. 12 dell'allegato n. 12).
- Gli infissi interni sono in legno di colore bianco, qualcuno con sopra luce in vetro; quello in fondo al corridoio è a soffietto (foto n. 6 e n. 13 dell'allegato n. 12).
- Gli articoli igienico-sanitari sono in vetroresina-china. Nel sottoscala si trova un lavandino e la doccia, manca il bidet.
- Le tinteggiature sono a tempera colore bianco.
- Gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia; il riscaldamento è alimentato da caldaia a metano, posta nella chiostra e da termosifoni in alluminio (foto n. 14 dell'allegato n. 12).
- L'appartamento è dotato delle linee del citofono, di aprioria elettrico e del gas di città.

Le rifiniture di cui sopra sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione. Si evidenziano copiose infiltrazioni, con conseguente ammaloramento dell'intonaco, sia nel vano w.c., sia nella zona cucinotto, oltre al passaggio di condutture all'interno della chiostra provenienti dalle abitazioni sovrastanti (foto n. 15, 16, e 17 dell'allegato n. 12).

L'immobile risulta essere in classe energetica "G", come da certificato APE del 15 aprile 2022.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

L'appartamento fa parte di un fabbricato della fine dell'Ottocento e i primi del Novocento, di complessivi quattro piani fuori terra. All'unità immobiliare si accede direttamente dal civico n. 205, posto lungo la pubblica via Corso Mazzini, mentre ai piani superiori si accede dal civico n. 207 (foto n. 1 dell'**allegato n. 12**). L'immobile è contiguo ad altri fabbricati e si affaccia sulla pubblica via e sul retro.

Detto fabbricato risulta costruito con strutture in muratura di mattoni e ha solai in legno; la copertura è a tetto con manto di tegole.

Dal disegno architettonico la facciata principale è caratterizzata da finestre di modeste dimensioni, protette da persiane in legno. La facciata è completamente rivestita ad intonaco di tipo civile, tinteggiata di colore giallo, mentre la fascia a piano terra, alta circa un metro, è rifinita a cemento lasciato al grezzo di colore grigio.

Il fabbricato non è provvisto di impianto autoclave, né di ascensore.

Nel complesso le condizioni di tutte le parti esterne dell'edificio si presentano in sufficiente stato di conservazione.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'appartamento oggetto di stima, ad uso civile abitazione, è posto al piano terra, nel Comune di Livorno, in Corso Mazzini n. 205. E' ubicato in zona semicentrale, con elevata densità abitativa e ben servita dai mezzi pubblici di trasporto, mentre scarse sono le aree adibite a parcheggio pubblico.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Trattasi di lotto unico.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Come richiesto dal quesito, la Sottoscritta esperto stimatore procederà alla stima del probabile valore di mercato del bene.

Per prima cosa determinerà il valore legale e procederà alla verifica della correttezza, così come stabilito dal c.p.c. art. 15 comma 1.

Successivamente, valuterà il valore del bene attraverso il procedimento sintetico comparativo.

Il metodo di stima sintetico consiste nel confrontare il prezzo di unità immobiliari che, per caratteristiche estrinseche relative all'ubicazione ed intrinseche proprie degli immobili, risultano essere il più possibile similari.

Si precisa che il presente elaborato di stima è stato svolto adottando anche gli standard internazionali di valutazione immobiliare, svolgendo una puntuale ricerca delle compravendite recenti di immobili comparabili con quello oggetto di valutazione. Inoltre, la Sottoscritta ha condotto anche un'indagine in Conservatoria e poi al Catasto, per individuare compravendite aventi ad oggetto immobili simili, per consistenza ed ubicazione, a quello oggetto di esecuzione e comparando le planimetrie catastali.

La determinazione del valore del bene considera anche una serie di aspetti legati sia al fattore ambientale (come la posizione, la distanza dal mare, il collegamento alle infrastrutture, ai servizi, al grado di benessere proprio dell'area, ecc..), sia a fattori propri dell'immobile (come la fruibilità degli spazi, l'orientamento, il grado di finitura, la qualità dei materiali, ecc...).

Inoltre il prezzo ricavato, che rappresenterà il più probabile valore del bene oggetto di stima in regime di libera contrattazione, subirà delle ulteriori correzioni per rapportarlo alle condizioni di vendita giudiziaria.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie in Conservatoria, la Sottoscritta evidenzia la seguente trascrizione, scelta tra numerose altre acquisite, concernente un immobile avente la medesima destinazione:

1. **Trascrizione R.G. n. 716 - R.P. n. 505 / 20.01.2025** – atto di compravendita a rogito notaio Bianca Corrias di Livorno in data 09.01.2025, rep. n. 43394/23820 relativo alla vendita dell'appartamento posto in Livorno, Corso Mazzini n. 207, piano terzo, composto da ingresso, due camere, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e wc., censito al catasto fabbricati della provincia di Livorno al Foglio n. 27, particella n. 3, sub. n. 8, (A/4, classe 4, vani 5, mq catastali 85, R.C. € 387,34. Prezzo totale € 109.000,00.

E' stato preso in esame anche l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, essendo di recente acquisto:

2. **Trascrizione R.G. n. 16822 - R.P. n. 11942 / 15.09.2022** – atto di compravendita a rogito notaio Bianca Corrias di Livorno in data 15.09.2022, rep. n. 41893/22486 relativo alla vendita dell'appartamento posto in Livorno, Corso Mazzini n. 205, piano terra, composto da

ingresso/disimpegno, salone/pranzo, cucinotto, sottoscala, w.c., ampio ripostiglio, camera matrimoniale e piccola corte esclusiva, censito al catasto fabbricati della provincia di Livorno al Foglio n. 27, particella n. 3, sub. n. 1, (A/4, classe 2, vani 4,5, mq commerciali 71,36, R.C. € 244,03. Prezzo totale € 72.000,00.

Nonché:

3. **Trascrizione R.G. n. 18735 - R.P. n. 13333 / 05.11.2024** – atto di compravendita a rogito notaio Giulio Castelli di Livorno in data 05.11.2024, rep. n. 98424/18352 relativo alla vendita dell'appartamento posto in Livorno, Corso Mazzini n. 213, piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno e ripostiglio, oltre a vano sottotetto non abitabile, ispezionabile con scala retrattile, censito al catasto fabbricati della provincia di Livorno al Foglio n. 27, particella n. 1, sub. n. 5, (A/4, classe 5, vani 4,5, mq catastali 73, R.C. € 418,33. Prezzo totale € 154.000,00.

Pertanto, da un esame degli atti presenti sul portale “Procedure.it”, sono state individuate le seguenti vendite all’asta concernenti beni posti in prossimità a quello oggetto di esecuzione:

4. Immobile a destinazione civile abitazione, sito in Livorno, Via San Carlo n. 154, piano secondo (A/4, classe 3, mq 60,65). Prezzo di aggiudicazione: € 75.000,00. Data 11/09/2024.
5. Immobile a destinazione civile abitazione, sito in Livorno, Borgo San Jacopo n. 41, piano terreno (A/4, classe 1, mq 75,00). Prezzo di aggiudicazione: € 76.000,00. Data 13/12/2022.

Da una analisi delle sopra indicate trascrizioni e vendite all’asta, si deduce quanto segue:

- gli immobili si trovano nelle immediate vicinanze rispetto a dove è ubicato il bene pignorato;
 - lo stato di conservazione dei fabbricati, l’anno di realizzazione e le finiture sono simili;
 - gli atti di compravendita sono stati effettuati negli anni tra il 2022 e 2025, pertanto molto recenti.
- Si deve tenere in considerazione la variazione del valore immobiliare intervenuta dal 2022 al 2025, per immobili a piano terra, nella zona di Corso Mazzini, che potrebbe essere calcolata mediamente nella misura del + 5%.

Pertanto, il comparabile 2 e il comparabile 5 del 2022, sono stati aggiornati al valore di oggi, con un incremento di circa il 5% del valore di vendita. Mentre il comparabile 3, non potendo quantificare la superficie del sottotetto, non è stato ritenuto idoneo per essere utilizzato come comparabile (**allegato n. 13**).

Tutto ciò premesso, si può desumere che il prezzo di vendita per gli immobili ad uso civile abitazione in Corso Mazzini e dintorni, è di media **€/mq 1.088,53** (diconsi euro milleottantotto/cinquantatre), come si evince dal prospetto di valutazione e stima degli immobili presi in esame (**allegato n. 13**).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'**appartamento** è pari a **mq 71,00**

La superficie commerciale della **chiostra** è pari a mq 3,60

Mq 3,60 x 10% (coefficiente di riduzione) = **mq 0,36**

Totale: mq 71,00 + mq 0,36 = **mq 71,36**

VALORE DI MERCATO

Alla luce delle considerazioni di cui sopra la Sottoscritta ritiene congruo attribuire un valore pari ad **€/mq 1.088,53** (diconsi euro milleottantotto/cinquantatre).

Pertanto si ottiene:

Appartamento: Mq 71,36 x €/mq 1.088,53 = € 77.677,50 ~ **€ 78.000,00** (diconsi euro settantottomila/00).

Si allega prospetto di valutazione e stima degli immobili presi in esame (**allegato n. 13**).

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta

Il valore di mercato precedentemente calcolato dovrà essere ulteriormente rettificato prima di essere utilizzato come base d'asta, in base ad una serie di fattori che vanno a penalizzare la vendita all'asta rispetto a quanto avviene nel libero mercato.

Infatti, l'acquisto all'asta di un immobile comporta:

- a) un pagamento che dovrà avvenire in tempi molto ravvicinati rispetto a quanto avviene di norma nel libero mercato;
- b) i tempi sulla decisione di acquisto sono limitati all'asta;
- c) non possono avvenire contrattazioni tra le parti sul prezzo;
- d) le valutazioni sul bene da parte dell'acquirente sono limitate a quanto riportato in perizia dall'esperto stimatore;
- e) l'acquirente una volta aggiudicata l'asta, spesso entra in possesso del bene solo dopo un lasso di tempo generalmente lungo e talvolta dopo aver intrapreso una azione legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene;
- f) l'eventualità di avere aste deserte comporta un aumento delle spese sia all'esecutato sia ai creditori;

g) se le aste continuano a essere deserte spesso si rende necessaria una nuova perizia con tutti i costi aggiuntivi che ne derivano;

h) nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa (art. 2922 c.c.).

Per le considerazioni sopra riportate, la sottoscritta ritiene che si possa praticare un abbattimento percentuale del valore di mercato per l'immobile libero.

L'abbattimento nel caso in esame, a parere della Sottoscritta, può essere compreso tra un 10 ed un 15% del valore di mercato, mediamente del 12,5%.

Pertanto si ha:

Valore di mercato = € 78.000,00

Abbattimento per la vendita all'asta € 78.000,00 x 0,875 = **€ 68.250,00**

A suddetto valore devono essere detratte le spese condominiali che saranno a carico dell'aggiudicatario, pari ad **€ 1.250,97**, alla data del 23/04/2025 (si veda capitolo A6).

Pertanto € 68.250,00 - € 1.250,97 = € 66.999,03 ≈ **€ 67.000,00**

Il valore a base d'asta è pari a

€ 67.000,00

(diconsi Euro sessantasettemila/00)

CONCLUSIONI

La sottoscritta esperto stimatore, Dott. Arch. Paola Piazza, nell'espone quanto sopra, ha considerato la natura del bene stesso sia come qualità, sia come zona, considerando la sua disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, nonché della documentazione in atti.

Allo stato non sussistono circostanze ostative alla vendita.

Sarà cura della Sottoscritta trasmettere copia della presente alle parti interessate.

Restando a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto e per la fiducia accordata, elenca di seguito tutti gli elaborati richiamati nella presente.

Il presente elaborato peritale si compone di n. 18 pagine.

Il Consulente Esperto Stimatore

Dott. Arch. PAOLA PIAZZA

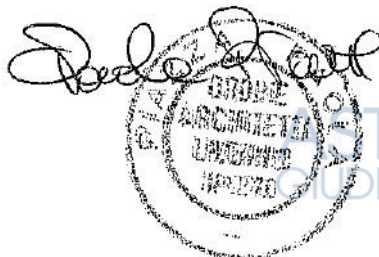


ELENCO ALLEGATI

- 1) Verbale di giuramento e conferimento incarico.
- 2) Lettera A.R. di convocazione sopralluogo al sig. XXXXXXXX.
- 3) Comunicazione a mezzo email al custode giudiziario, I.V.G..
- 4) Verbale di accesso del custode giudiziario in data 04/04/2025.
- 5) Estratto di mappa.
- 6) Visura storica.
- 7) Planimetria catastale (PLANIMETRIA).
- 8) CILA Tardiva prot. 078740 del 17/06/2022.
- 9) Richiesta all'Agenzia delle Entrate di eventuali contratti di affitto e/o locazione.
- 10) Risposta dell'Agenzia delle Entrate.
- 11) Spese condominiali "Luci Amministrazioni Beni".
- 12) Documentazione fotografica (FOTOGRAFIE).
- 13) Prospetto di valutazione e stima di immobili comparabili.

Il Consulente Esperto Stimatore

Dott. Arch. PAOLA PIAZZA



Livorno, 10 giugno 2025