

**GEOMETRA**

ANDREA MARANGONI

via Don G. Minzoni n. 26 - 57023 Cecina (LI)

Cod. Fisc. MRN NDR 72T21 A852A P. iva 01389730498



tel. 0586 686975 - cell. 327 7346705

e-mail. geomarangoni@gmail.com

TRIBUNALE DI LIVORNO

Ufficio Esecuzioni



Esecuzione Immobiliare n. 69/2025



promossa da

XXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXX



GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Pinna Dott.ssa Elisa

ESPERTO ESTIMATORE:

Marangoni Geom. Andrea

DATA GIURAMENTO:

28/06/2025

DATA PROSSIMA UDIENZA:

18/12/2025



LOTTO UNICO



APPARTAMENTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE UBIcato IN LIVORNO,

VIA SAN GIOVANNI N. 50, INT. 8, PIANO TERZO



Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n. 1194

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## PROSPETTO RIASSUNTIVO

### LOTTO UNICO

#### 1.1. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE CON RIFERIMENTI CATASTALI

Trattasi di una civile abitazione individuata al piano terzo di un più ampio edificio residenziale ubicato in Livorno, via San Giovanni n. 50.

L'accesso all'intero edificio avviene dalla via San Giovanni n. 50, mediante un ingresso a comune e la sola scala per raggiungere il pianerottolo del piano terzo, dal quale si accede all'abitazione in argomento, identificata con il numero interno 8. L'appartamento si sviluppa su di un unico livello al piano terzo ed è composto da un'ampia stanza adibita a soggiorno con delle pareti aperte e tre finestre che affacciano direttamente sulla via pubblica, dal soggiorno si accede direttamente ad un'ampia camera provvista di ulteriori due finestre che affacciano sulla via principale, uscendo dal soggiorno ci sono due passaggi che portano nel corridoio a forma di angolo, dal quale si accede al bagno, ad una ulteriore camera/studio, ed alla cucina dalla quale a sua volta si accede ad un piccolo ripostiglio buio ed una ulteriore camera/salotto, tutte le stanze raggiunte dal corridoio e cucina, sono munite di finestre che affacciano sulla chiostra interna dell'intero edificio.

Il bene in oggetto risulta distinto all'Agenzia delle Entrate-Territorio della Provincia di Livorno, nel Comune di Livorno al foglio 94, particella 26, subalterno 13, categoria A/2, classe 1, Consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq 193 e totale escluso le aree scoperte mq 193, rendita € 867,65, piano terzo.

#### 1.2. VALORE DI STIMA DEL LOTTO E PREZZO A BASE D'ASTA

⇒ Valore di mercato per comparazione: € 180'965,63



⇒ Valore a base d'asta arrotondato:



€ 170'100,00

### 1.3. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità abitativa in oggetto risulta regolarmente locata ed abitata dall'inquilina sig.ra XXXXXX, con la sua famiglia formata dal coniuge, in forza di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Livorno il 14/06/2024 al n. 3370 serie 3T, con decorrenza dal 25/05/2024 fino al 25/05/2028 per un canone annuo di € 12'000,00.



### 1.4. ESISTENZA DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI



Nel sopralluogo dell'unità abitativa avvenuto in data 17/09/2025 alla presenza del Custode Dott. Luca Cordoni e dell'inquilina sig.ra XXXXXXXXXXXX, non sono emerse difformità urbanistiche rispetto all'unica planimetria depositata in Comune, consistente nel Deposito Certificato di Conformità Urbanistica ed Edilizia (al fine di aggiornare il quadro conoscitivo dell'immobile) indicante la esatta rappresentazione grafica dell'abitazione ai sensi dell'art. 13 sexies del Regolamento Edilizio comunale, regolarizzando alcune modeste difformità riferite alla precedente planimetria catastale del 1952, Comunicazione del 14/11/2018 Prot. n. 142100.

**(Vedere all. E, G)** (si precisa che l'elaborato grafico di progetto depositato in Comune riferito all'unità abitativa in argomento non è perfettamente conforme allo stato dei luoghi, ma si tratta di meri errori grafici di rappresentazione non necessitanti di sanatorie edilizie)



### 1.5. CONTINUITA' DEI TRASFERIMENTI DI PROPRIETA' NELL'ULTIMO VENTENNIO



- Attuale intestatario: XXXXXXXXXXXX, nata a Livorno (LI) il XXXXXXXXXXXX, Cod. Fisc.: XXXXXXXXXXXX, proprietaria per 1/1 Regime: separazione dei beni, ha acquistato l'intera proprietà in forza al rogito del Notaio Vignoli Valerio di Livorno in data 24/06/2021,





Repertorio n. 65458, dal sig. XXXXXXXXXXXX, nato a Pontedera (PI) il 1XXXXXXXXX,  
Cod. Fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/1;

- Precedente intestatario: XXXXXXXXXXXX, nato a Pontedera (PI) il XXXXXXXXXXXX, Cod. Fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/1, in forza della successione testamentaria in morte di XXXXXXXXXXXX deceduto il 13/10/2005, successione dichiarata a Livorno il 15/05/2006, n. 70, volume 983; sig. XXXXXXXXXXXX, nato a Livorno (LI) il XXXXXXXXXXXX, Cod. Fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/1;



- Precedente intestatario: XXXXXXXXXXXX, nato a Livorno (LI) il XXXXXXXXXXXX, Cod. Fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/1, in forza della successione legittima in morte di XXXXXXXXXXXX deceduta il 06/01/2003, successione dichiarata a Livorno il 27/02/2003, n. 83, volume 932; sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a Sant'Angelo in Vado (PU) il XXXXXXXXXXXX, Cod. Fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 1/1;

- La sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a Sant'Angelo in Vado (PU) il XXXXXXXX, Cod. Fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 1/1, risulta proprietaria da oltre il ventennio in forza dell'atto di compravendita del Notaio Piero Von Berger di Livorno in data 13/11/1953, Repertorio n. 15180, Fascicolo n. 2045, Registrato a Livorno il 01/12/1953 n. 1368 e Trascritto a Livorno il 20/11/1953 n. 4520. **(Vedere all. D)**



## 1.6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Non sussistono eventuali circostanze ostatiche alla vendita dell'immobile.





## RELAZIONE DI STIMA

### PREMESSA



A seguito dell'incarico di ufficio ricevuto dalla Dott.ssa Simona Capurso, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe in data 23/06/2025, il sottoscritto Marangoni Geom. Andrea, libero professionista, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno al n.1194, con studio professionale in Cecina alla via Don G. Minzoni n. 26, il giorno 28/06/2025 ha prestato il giuramento di rito ed ha adempiuto alle altre formalità.

Dopo gli opportuni accertamenti di circostanza, ed i sopralluoghi in loco (**Vedere all. A**), provvede a rimettere la presente relazione in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice che si allega in calce alla presente.

### UBICAZIONE DEL BENE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il bene oggetto della Esecuzione Immobiliare è costituito da una civile abitazione posta al piano terzo di un più ampio edificio con ingresso dalla via San Giovanni n. 50. L'intero edificio in cui fa parte l'abitazione in oggetto risale come epoca di edificazione alla metà degli anni 30, è inserito nel centro storico della città a poche centinaia di metri dal porto, dalla Prefettura, dal Municipio e dalla via Grande. La struttura portante dell'intero edificio è in muratura portante, si sviluppa su cinque piani fuori terra, la copertura è a doppia falda, i solai intermedi sono a travi travicelli con scempiato di mezzane o legno completamente tinto in bianco e le finiture esterne sono a intonaco civile tinte con colori tenui, al piano terra sono presenti dei locali di ristorazione, mentre i piani soprastanti sono abitazioni con finestre arricchite da sporgenti davanzali, riquadri che contornano le finestre e soprastante una

stilizata pensilina, il tutto finito ad intonaco civile, persiane colore verde e finestre in alluminio color bianco con vetri termici, il proseguo dell'edificio sulla parte ad ovest è formato ancora da un fabbricato avente caratteristiche estetiche e dimensionali differenti, mentre sul lato ad est, l'edificio viene interrotto da una piccola strada a senso unico (via Strozzi) e le finiture della facciata sono semplici ed in parte trascurate, prive degli arricchimenti della facciata principale. Nell'insieme l'intero edificio risulta in medio stato di conservazione. **(Vedere all. E)**

Il fabbricato in cui insiste l'unità abitativa oggetto della Esecuzione Immobiliare, è ubicato nel centro storico di Livorno vicinissimo alla parte vecchia del porto distante circa ml 90, dalla via Grande dista circa ml 250, la stazione ferroviaria risulta distante in linea d'aria circa km 2,50, mentre la viabilità quattro corsie che si incrocia con la via Giosuè Carducci, che attraversa centralmente da nord a sud l'intera città di Livorno è distante in linea d'aria circa km 1,80.

#### **RIFERIMENTI URBANISTICI**

Per quanto attiene l'inquadramento urbanistico relativamente all'immobile in oggetto, si evidenzia che l'immobile è inserito nell'Area ricadente all'interno del Territorio Urbanizzato, individuato come TS1 – Tessuti Compatti di Matrice Preottocentesca, normato dall'art. 99 delle NTA vigenti. UTOE 2 Città Storica e Consolidata.

#### **VINCOLI URBANISTICI**

Verificato sul PIT, il fabbricato e la zona in oggetto:

- è compreso in area soggetta ai vincoli determinati dal D.lgs. 42/04, art. 142 lettera a);
- non è soggetto al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 30/12/1923.

## ASTE GIUDIZIARIE® INTESTATARI

Come da Atto di Compravendita e Visura Catastale, l'abitazione in argomento risulta in proprietà alla sig.ra XXXXXXX, nata a Livorno (LI) XXXXXXX, Cod. Fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/1 Regime: separazione dei beni. **(Vedere all. B e C)**

## DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di una civile abitazione individuata al piano terzo di un più ampio edificio residenziale ubicato in Livorno, via San Giovanni n. 50.

L'accesso all'intero edificio avviene dalla via San Giovanni n. 50, mediante un ingresso a comune e la sola scala per raggiungere il pianerottolo del piano terzo, dal quale si accede all'abitazione in argomento ed indenticata con il numero interno 8. Internamente l'abitazione risulta in mediocre stato di conservazione. In riferimento all'unico titolo edilizio presente agli atti, riguardante il Deposito di Certificato di Conformità Urbanistica ed Edilizia, indicante la esatta rappresentazione grafica dell'abitazione ai sensi dell'art. 13 sexies del Regolamento Edilizio comunale, regolarizzando alcune modeste difformità riferite alla precedente planimetria catastale del 1952, Comunicazione del 14/11/2018 Prot. n. 142100 presentata per conto di XXXXXXXXXXX (proprietario dell'epoca) **(Vedere All. G)**, l'appartamento si sviluppa su di un unico livello al piano terzo ed è composto da un'ampia stanza adibita a soggiorno con delle pareti aperte e tre finestre che affacciano direttamente sulla via pubblica, dal soggiorno si accede direttamente ad un'ampia camera provvista di ulteriori due finestre che affacciano sulla via principale, uscendo dal soggiorno ci sono due passaggi che portano nel corridoio a forma di angolo, dal quale si accede al bagno, ad una ulteriore camera/studio, ed alla cucina dalla quale a sua volta si accede ad un piccolo ripostiglio buio

ed una ulteriore camera/salotto, tutte le stanze raggiunte dal corridoio e cucina, sono munite di finestre che affacciano sulla chiostra interna dell'intero edificio.

L'abitazione nel suo insieme risulta in medio stato di conservazione, le finiture interne sono mediocri anche se riferite ad una civile abitazione storicamente signorile, le stanze sono ampie mentre la distribuzione degli spazi interni dell'abitazione risulta dispersiva, la pavimentazione originaria è in graniglia arricchita con delle perimetrazioni delle stanze in piastrelle di graniglia di altri colori, mentre il bagno è stato pavimentato in piastrelle di ceramica color grigio e nel resto dell'abitazione è stato coperto il vecchio pavimento in graniglia con una pavimentazione flottante simil legno, gli infissi sono in alluminio color bianco con persiane verdi e le porte interne sono in legno massello risalenti all'epoca di costruzione. Gli impianti tecnologici sono sottotraccia e da considerare conformi all'epoca della loro realizzazione, l'abitazione risulta sprovvista di impianto di riscaldamento in quanto non allacciata al gas, anche se, ancorate alle pareti di ogni stanza sono presenti delle stufette alimentate a gas al momento non funzionanti. **(Vedere all. E)**

### CONFINI

Relativamente alla civile abitazione i confini sono: la via Sa Giovanni, proprietà  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, scala condominiale, chiostra a comune e proprietà  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il tutto salvo se altri e più precisi confini.

### DATI CATASTALI

Il bene in oggetto risulta distinto all'Agenzia delle Entrate-Territorio della Provincia di Livorno, nel Comune di Livorno al foglio 94, particella 26, subalterno 13, categoria A/2, classe 1, Consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq 193 e totale escluso le aree scoperte mq 193, rendita € 867,65, piano terzo, proprietà 1/1 Regime: separazione dei beni

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

L'intestazione catastale risulta corretta **(Vedere all. C)**

### **CONFORMITÀ URBANISTICA**

L'intero edificio in cui fa parte l'abitazione oggetto della esecuzione immobiliare in argomento, da ricerche effettuate presso gli uffici comunali risulta edificato a metà degli anni 30 e considerato l'epoca di edificazione non sono reperibili concessioni edilizie ed abitabilità del fabbricato.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Livorno, è emersa una sola pratica edilizia riguardante l'abitazione in argomento, e consistente nel Deposito Certificato di Conformità Urbanistica ed Edilizia (al fine di aggiornare il quadro conoscitivo dell'immobile) indicante la esatta rappresentazione grafica dell'abitazione ai sensi dell'art. 13 sexies del Regolamento Edilizio comunale, regolarizzando alcune modeste difformità riferite alla precedente planimetria catastale del 1952, Comunicazione del 14/11/2018 Prot. n. 142100 presentata per conto di XXXXXXXXXXXXX (proprietario dell'epoca) **(Vedere all. G)**

Nel sopralluogo dell'unità abitativa avvenuto in data 17/09/2025 alla presenza del Custode Dott. Luca Cordoni e dell'inquilina sig.ra XXXXXXXX **(Vedere all. A)**, non sono emerse difformità urbanistiche rispetto all'unica planimetria depositata in Comune. **(Vedere all. E, G)**

(si precisa che l'elaborato grafico di progetto depositato in Comune riferito all'unità abitativa in argomento non è perfettamente conforme allo stato dei luoghi, ma si tratta di meri errori grafici di rappresentazione non necessitanti di sanatorie edilizie)

### **CONTINUITÀ DEI TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ NELL'ULTIMO VENTENNIO:**

- Attuale intestatario: XXXXXXXXXXXXX, nata a Livorno (LI) il XXXXXXXXXXXXX, Cod. Fisc.: XXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 1/1 Regime: separazione dei beni, ha acquistato



l'intera proprietà in forza al rogito del Notaio Vignoli Valerio di Livorno in data 24/06/2021, Repertorio n. 65458, dal sig. XXXXXXXXXXXXXXX, nato a Pontedera (PI) il XXXXXXXXXXXXXXX, Cod. Fisc.: XXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/1;

- Precedente intestatario: XXXXXXXXXX, nato a Pontedera (PI) il XXXXXXXXXXXXXXX, Cod. Fisc.: XXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/1, in forza della successione testamentaria in morte di XXXXXXXXXXXXXXX deceduto il 13/10/2005, successione dichiarata a Livorno il 15/05/2006, n. 70, volume 983; sig. XXXXXXXXXX, nato a Livorno (LI) il XXXXXXXXXX, Cod. Fisc.: XXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/1;



- Precedente intestatario: XXXXXXXXXX, nato a Livorno (LI) il XXXXXXXXXX, Cod. Fisc.: XXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/1, in forza della successione legittima in morte di XXXXXXXXXX deceduta il 06/01/2003, successione dichiarata a Livorno il 27/02/2003, n. 83, volume 932; sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX nata a Sant'Angelo in Vado (PU) il 0XXXXXXXXXX, Cod. Fisc.: XXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 1/1;



- La sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX nata a Sant'Angelo in Vado (PU) il XXXXXXXXXX, Cod. Fisc.: XXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 1/1, risulta proprietaria da oltre il ventennio in forza dell'atto di compravendita del Notaio Piero Von Berger di Livorno in data 13/11/1953, Repertorio n. 15180, Fascicolo n. 2045, Registrato a Livorno il 01/12/1953 n. 1368 e Trascritto a Livorno il 20/11/1953 n. 4520. **(Vedere all. D)**



## **CRONOLOGIA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DELL'ULTIMO VENTENNIO:**

Come indicato sulla relazione notarile redatta dal Notaio Gianluca Grosso di Livorno, fino alla data del 09/04/2025 il bene in oggetto risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, ad eccezione delle seguenti formalità:



- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta in data 09/07/2021 ai nn. 12558/2165 a favore del Banco di Lucca e del Tirreno spa, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto in data 01/04/2025 ai nn. 5383/3829 a favore del Banco di Lucca e del Tirreno spa, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Dai controlli effettuati personalmente presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno, riguardo ai beni oggetto della procedura, con verifica eseguita in data 10/10/2025, si conferma quanto già certificato dal Notaio Gianluca Grosso di Livorno, in data 09/04/2025. **(Vedere all. D)**

#### **GRAVAMI E SERVITÙ**

Non sono stati riscontrati.

#### **AFFITTO**

L'unità abitativa in oggetto risulta locata alla sig.ra XXXXXXXXXXXXX, in forza di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Livorno il 14/06/2024 al n. 3370 serie 3T, con decorrenza dal 25/05/2024 fino al 25/05/2028 per un canone annuo di € 12'000,00.

#### **(Vedere all. F)**

In base a quanto dettato da CC art. 2923 III, è stata eseguita una indagine svolta presso le Agenzie Immobiliari della zona in questione e sull'Osservatorio Immobiliare riferito alla zona interessata ed è emerso che gli affitti mensili per le abitazioni con simili caratteristiche (estetiche, finitura, funzionali), superfici e prive di arredi e riscaldamento ammontano mediamente a circa €/mese 900,00; moltiplichiamo la suddetta rata per le 12 mensilità al fine di



individuare il canone annuo oggetto di confronto ed arriviamo ad € 10'800,00 = (€/mese 900,00 x mese 12).

Contratti di affitto medi della zona interessata, ridotti di 1/3 ammontano a € 7'200,00 = (€ 10'800,00 x 2/3).

Il contratto di affitto in argomento è da considerare valido per l'art. 2923 CC, III, in quanto risulta superiore ai valori medi di mercato per gli affitti ridotti di 1/3.

Verifica € 12'000,00 > € 7'200,00



### ASPETTI FISCALI

- Il trasferimento del bene non è soggetto ad IVA ai sensi dell'art. 10 Comma 8/bis DPR 633/1972, ma al pagamento delle imposte di registro. Inoltre, al fine di usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto di "prima casa", l'immobile non possiede caratteristiche di lusso.
- Non sussistono presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione art. 9 D. lgs n. 122/2005.
- Non sussistono eventuali circostanze ostative alla vendita dell'immobile.



### VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Relativamente alle spese condominiali ed ai rapporti ancora in essere con il condominio, si allega la situazione reale aggiornata al 15/10/2025, nel quale la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria dell'unità immobiliare denominata "A12", deve al condominio la somma di € 7'209,24. **(vedere all. H).**



### METODOLOGIA ESTIMATIVA





L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie lorda virtuale, per la parte abitativa verrà conteggiato interamente, mentre per le parti autonome e di pertinenza dell'abitazione verrà attribuito un coefficiente riduttivo a correzione, il tutto al fine di equiparare la superficie delle varie pertinenze alla superficie abitativa:

- Superficie abitativa;	100%
- Superficie balcone;	25%
- Superficie porticato;	40%
- Superficie cantine collegate ai vani principali;	35%
- Superficie cantine non collegate ai vani principali;	25%
- Superficie box auto collegati ai vani principali;	60%
- Superficie box auto non collegate ai vani principali;	50%
- Superficie posto auto coperto;	40%
- Superficie posto auto scoperto,	30%
- Superficie locale tecnico;	15%

**Superficie abitativa equiparata; mq 193,00 = (193\*1)**

La presenza di elementi migliorativi o peggiorativi delle unità immobiliari oggetto di stima verrà valutata in percentuale migliorativa/peggiorativa, separatamente alla valutazione iniziale. Costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero ed in medio stato di conservazione.

Fonti di informazione:

- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, riferito al 2024 – semestre 2,
- Tipologia Abitazioni di Tipo Civile, Stato di Conservazione Normale, valore al mq lordo minimo € 1'550,00 e valore al mq lordo massimo € 1'750,00;

ASTE GIUDIZIARIE®  
Valore medio:

ASTE GIUDIZIARIE®  
 $\text{€/mq } 1'650,00 = (1'550 + 1'750) / 2$

- ❖ A migliorare l'appetibilità dell'immobile vi è indubbiamente la centralità dell'abitazione e la vicinanza ai principali servizi senza dover obbligatoriamente utilizzare mezzi privati; la presenza di questo elemento migliora indubbiamente l'appetibilità dell'abitazione, e può essere valutata in un incremento di valore di mercato del +5%.
- ❖ A peggiorare l'appetibilità dell'immobile è la mancanza di posti auto privati e/o ripostigli al piano terreno che consentano un minimo riparo di mezzi per spostarsi agilmente nel centro abitato, la mancanza dell'ascensore per raggiungere il 3° piano, la vetustà delle parti condominiali (*ingresso, scale, serramenti parte condominiale*), la mancanza del riscaldamento e la scadenza delle finiture interne che rendono l'abitazione inferiore alla media conservazione; la presenza di questi elementi peggiorativi, riduce indubbiamente l'appetibilità dell'abitazione, e può essere valutato con un deprezzamento di valore di -30%.

Valore di Mercato della civile abitazione, facente parte di un più ampio complesso immobiliare, scaturito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio:

**Valore unità immobiliare: € 238'837,50** =  $(193 \cdot 1650) + (+ 5\% - 30\%)$

- Acquisizione diretta delle informazioni presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona, alle quali sono state date indicazioni sull'ubicazione, le condizioni manutentive, la superficie da valutare e le indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Il valore di mercato dell'abitazione scaturito dalla conoscenza diretta delle agenzie di mediazione immobiliari della zona oscilla tra gli €/mq lordo 800,00 e gli €/mq lordo 1'100,00.

Valore medio:  $\text{€/mq } 950,00 = (800 + 1'100) / 2$

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Rimangono valide anche per le agenzie di mediazione immobiliare le condizioni migliorative e/o peggiorative dell'abitazione, così come indicato nel paragrafo precedente.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Valore di Mercato della civile abitazione, facente parte di un più ampio complesso immobiliare, scaturito dalla conoscenza diretta delle agenzie di mediazione immobiliare della zona:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Valore unità immobiliare: € 137'512,25 = (193\*950) + (+5% - 30%)**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La media matematica tra la valutazione dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio e la media matematica delle indicazioni riportate dalle Agenzie di Mediazione

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Immobiliare operanti nella zona in cui insiste l'abitazione, ammonta ad:

$$\text{€ } 188'174,87 = (238'837,50 + 137'512,25) / 2$$

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il debito maturato presso il condominio alla data del 15/10/2025, ammonta ad € 7'209,24.

I suddetti importi verranno sottratti dal valore di mercato scaturito inizialmente.

**Valore di mercato depurato dalla pendenza con il condominio:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

$$\text{€ } 180'965,63 = (188'174,87 - 7'209,24)$$

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## VALORE A BASE D'ASTA

Considerando di procedere con una vendita giudiziaria, si è tenuto conto dei fattori negativi che tale procedura richiama, quali l'assenza di garanzie per i vizi del bene aggiudicato, il pagamento del prezzo totale in un tempo limitato rispetto alla possibilità di articolare il pagamento in una trattativa privata e l'immissione in possesso in tempi posteriori più o meno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

lungi dalla data del versamento dell'intero prezzo.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per i fattori negativi richiamati, determinati da una vendita all'asta, si procede ad un abbattimento percentuale del valore di mercato scaturito, che si ritiene congruo quantificare in -6%,

da cui:

❖	valore di mercato scaturito	€ 180'965,63
❖	detrazione del - 6%	€ 10'857,94
❖	<b>valore di mercato a base d'asta</b>	<b>€ 170'107,69</b>

### CONCLUSIONI

Per le considerazioni esposte e tenuto conto dei vincoli particolari di procedura; ho ritenuto di utilizzare per determinare il valore del bene in oggetto, quello risultante dal metodo di stima a base d'asta, arrotondato in **€ 170'100,00** (euro centosettantamilacento/00)

Il sottoscritto con la presente relazione ritiene di aver assolto all'incarico conferito.

Resta in ogni caso a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Cecina, lì 16/10/2025

Il Perito:  
Marangoni Geom. Andrea

### ELENCO ALLEGATI:

- A) ACCESSO IMMOBILE
- B) COPIA ATTO DI PROVENIENZA
- C) DOCUMENTAZIONE CATASTALE (VISURA E PLANIMETRIA)
- D) CERTIFICATO NOTARILE
- E) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- F) VERIFICA CONTRATTI DI AFFITTO, COMODATI O ALTRO
- G) SITUAZIONE URBANISTICA
- H) SITUAZIONE CONDOMINIALE