

*Dott. Arch. Paola Piazza*

**TRIBUNALE DI LIVORNO**  
**GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**DOTT.SSA SIMONA CAPURSO**

**RELAZIONE DI STIMA RELATIVA ALLA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 85/2025**

Promossa da: **XXXXXXX**

P. IVA: XXXXXXXX

Contro: **XXXXXXX** C.F.: XXXXXXXX

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

Custode: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**

Conferimento Incarico: **20/06/2025**

Data Giuramento: **25/06/2025**

Data Udienza ex 569 cpc: **11/12/2025**

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà 1/1 di immobile posto in Collesalveti (Livorno), loc. Stagno, Via Aurelia n. 42, piano terra.

*Dott. Arch. Paola Piazza*

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



*Dott. Arch. Paola Piazza*

## **PREMESSA**

Con provvedimento del 20 giugno 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. 85/2025 promossa da XXXXXXXX contro la sig.ra XXXXXXXX

La Sottoscritta in data 25/06/2025 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 inadeguati 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 determinazione 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](mailto: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 8 agosto 2025, la sottoscritta arch. Paola Piazza comunicava a mezzo raccomandata postale alla signora XXXXXXXX la data del sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, fissata per il 25 agosto 2025 alle ore 16:00. La data del sopralluogo era stata precedentemente concordata con l'Istituto Vendite Giudiziarie, in qualità di Custode Giudiziario **(allegati n. 2 e n. 3)**.

Alla data stabilita, la Sottoscritta, alla presenza del sig. Luca Meini, 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'esecutata.

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 di tipo popolare, con destinazione residenziale, è posto in Collesalveti (Livorno), Via Aurelia n. 42, al piano terra. Confina con cortile di proprietà XXXXXXXX, o loro aventi causa, salvo se altri e più precisi confini.

Dalla planimetria catastale l'immobile risulta essere composto di un vano ad uso cucina, al quale si accede dalla porta posta sul cortile interno di altra proprietà, provvisto di finestra e porta finestra sul lato tergale, un locale w.c. e due vani ad uso ripostiglio comunicanti tra loro, aventi affaccio finestrato sul cortile interno.

Il tutto corrispondente a n. 2,5 vani catastali.

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

A XXXXXXXX è pervenuto da XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX Livorno il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, con atto di compravendita a rogito notaio Rosa Flaviana Lapolla di Livorno in data 26 aprile 2007, rep. n. 47506/10186, trascritto a Livorno il 10/05/2007 al R.P. n. 5008 e R.G. n. 10334.

#### A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Trattasi di appartamento ad uso abitazione di tipo popolare, con destinazione residenziale, posto al piano terra, situato nel comune di Collesalveti (Livorno), Via Aurelia n. 42.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Livorno, al Foglio n. 55, particella n. 12 (ex n. 56), sub. n. 611(ex sub. 604), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, dati di superficie: totale 40 mq escluse aree scoperte e rendita catastale € 148,48 (euro centoquarantotto/quarantotto).

VARIAZIONE del 17/06/2004 Pratica n. LI0062775 in atti dal 17/06/2004 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 6987.1/2004).

L'appartamento risulta catastalmente intestato alla sig.ra XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, codice fiscale: XXXXXXXX, per la quota di 1/1.

#### **Non risulta verificabile la conformità della planimetria catastale, stante le condizioni attuali dell'immobile.**

Tuttavia, nella planimetria si riscontrano lievi difformità rispetto al progetto rappresentato nella D.I.A. prot. n. 184 del 4/1/2002 (si veda pag. 8 – allegato n. 9).

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**

In data 08/09/2025 la sottoscritta Dott. Arch. Paola Piazza, esperto stimatore, inviava al Comune di Collesalvetti, ufficio edilizia privata, una richiesta di accesso ai documenti amministrativi (**allegato n. 8**).

Dalla verificata è risultato, così come anche dichiarato nell'atto di compravendita tra la signora XXXXXXXX e la signora XXXXXXXX, che la costruzione è di epoca anteriore al 1/9/1967.

Il 4/01/2002, con prot. n. 184, veniva presentata una Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) riguardante opere di straordinaria manutenzione a cui è seguita una fine lavori in data 25/05/2004 (**allegato n. 9**).

In data 04/10/1991, prot. n. 91/812, veniva rilasciata una Concessione in Sanatoria riguardante la costruzione di annessi interni ad abitazione, ad uso garage e servizio (**allegato n. 10**).

Da ultimo, si fa presente che non è stato rinvenuto, presso il Comune di Collesalvetti, alcun certificato di abitabilità/agibilità.

**Non risulta verificabile la conformità urbanistica-edilizia, stante le condizioni attuali dell'immobile.**

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 nel comune di Collesalvetti (Livorno), Via Aurelia n. 42, piano terra, di proprietà della sig.ra XXXXXXXX, per la quota di 1/1, è risultato, alla data del sopralluogo, effettuato il 25/08/2025, libero da persone e completamente inagibile.

Peraltro, in data 2 settembre 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. 11**).

L'Ufficio competente rispondeva che, alla data del 3/10/2025, non risultano in corso contratti relativi a diritti sul bene indicato registrati a nome di XXXXXXXX (nominativi indicati in visura) – (**allegato n. 12**).

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

Il fabbricato è privo di amministratore di condominio in quanto è costituito da un'unica unità immobiliare.

**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 08/09/2025)****Attuale intestatario:**

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

**Provenienza al ventennio:**

A XXXXXXXX da:

- XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, con atto di compravendita a rogito notaio Rosa Flaviana Lapolla di Livorno in data 26 aprile 2007, rep. n. 47506/10186, trascritto a Livorno il 10/05/2007 al Registro Generale n. 10334 e Registro Particolare n. 5008.

XXXXXXX acquista da XXXXXXXX, la piena esclusiva proprietà dell'immobile in Comune di Collesalveti, qui di seguito descritto: "quartiere di vani uno cucina ed accessori, con tre locali di sgombero comunicanti, al piano terreno nel fabbricato in Collesalveti, frazione Stagno, Via Aurelia 40/B". Confini: cortile di proprietà XXXXXXXX, o loro aventi causa. Censito al catasto fabbricati della provincia di Livorno al Foglio n. 55, particella n. 12, sub. n. 611, già n. 56 sub. 604, Cat. A/4, Classe 3, vani 2,5, R.C. € 148,68.

Prezzo € 45.000,00.

Dichiarano che la costruzione è stata iniziata in epoca anteriore al 1.09.1967 e che successivamente è stata rilasciata una concessione in sanatoria dal Comune di Collesalveti, n. 91/814 (in atti e n. 91/812 nella documentazione Comunale) in data 4/10/1991, con successiva presentazione al detto Comune di una DIA prot. 184/2002 e fine lavori in data 25/5/2004, e in precedenza l'istanza in concessione in sanatoria ex art. 13 L. 47/85 prat. edil. n. 543/95 per la quale non ha ricevuto alcuna comunicazione.

A XXXXXXXX da:

- XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX, il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, con atto di compravendita a rogito notaio Marina Pesarin di Livorno, in data 24 giugno 2004, rep. n. 12070, Racc. n. 3256, trascritto a Livorno, il 26 giugno 2004, al reg. gen. n. 11907 e R.Part. n. 6774. Acquisto di piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Collesalveti, frazione Stagno, Via Aurelia n. 38 e precisamente: appartamento al piano terreno, composto di un vano ed accessori, con annessi tre locali ad uso ripostiglio, confinante con piazzale ad uso deposito terminal container sul retro, strada privata di accesso, proprietà di terzi, salvo altri e più precisi confini. Censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Livorno al Foglio n. 55, part. n. 56, sub. n. 604, Cat. A/4, classe 3, vani catastali 2,5 e rendita € 148,68. Prezzo € 32.000.000.

#### **GRAVAMI:**

- **ISCRIZIONE – Ipoteca in rinnovazione Reg. Part. n. 1574 – Reg. Gen. n. 10576 / 19/06/2024**  
– Derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia mutuo. Atto pubblico notaio Marina Pesarin di Livorno del 24/06/2024, rep. n. 12071, racc. 3257, per un montante ipotecario di € 90.000,00 e capitale € 45.000,00, durata anni 25, a favore di XXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, (richiedente XXXXXXXX), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, codice fiscale: XXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (soggetto estraneo alla procedura) e XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, codice fiscale: XXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'abitazione di tipo popolare (A4) in Collesalveti (Livorno), censita al catasto fabbricati di Livorno al foglio n. 55, particella n. 12, sub. n. 611.
- **TRASCRIZIONE – Pignoramento immobiliare Reg. Part. n. 5674 – Reg. Gen. n. 7997 / 12.05.2025** – atto giudiziario, Pubblico ufficiale UNEP presso Tribunale di Livorno del



costruzione, fungeva da annesso alla abitazione principale, tuttora presente, ma non di proprietà della signora XXXXXXXX (foto n. 1 e n. 2 dell'allegato n. 13).

### **B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione**

L'appartamento oggetto di stima, destinato in origine a civile abitazione, è posto al piano terra, nel Comune di Collesalveti (Livorno), Via Aurelia n. 42. E' ubicato in località Stagno, nella zona industriale, lungo la via Aurelia, strada di grande traffico veicolare, anche di mezzi pesanti.

## **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.

Quelli che sono i criteri di stima suggeriti dalle linee guida del Tribunale di Livorno, non possono trovare applicazione nel caso di specie trattandosi di immobile completamente inagibile, a seguito degli eventi distruttivi che lo hanno interessato (come l'alluvione del 2017, a detta della signora XXXXXXXX ).

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

In ogni caso la Sottoscritta ha svolto ricerche presso la Conservatoria: dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie e dalla comparazione dell'elenco unità immobiliari Catastali, la Sottoscritta ha evidenziato una sola unità immobiliare, tra numerose altre acquisite, avente, sulla carta, caratteristiche simili a quella oggetto di esecuzione, ma l'ispezione ipotecaria non ha fornito alcun risultato (**allegato n. 14**).

Anche dall'esame degli atti presenti sul portale "Procedure.it", non sono state individuate vendite all'asta concernenti beni posti in prossimità a quello oggetto di esecuzione (**allegato n. 15**).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del 2 semestre anno 2024, attribuisce un valore di mercato nella zona suburbana-Villaggio Emilio-Stagno, per abitazioni civili residenziali, stato conservativo normale, compreso tra €/mq 1.300,00 e €/mq 1.700,00.

Poiché l'analisi di mercato comparativa non ha dato esito positivo, cioè non sono stati trovati altre proprietà simili vendute di recente nella stessa zona, per poter fare un'analisi più dettagliata

dobbiamo considerare che la stima di un immobile fatiscente e non agibile non si basa solo sul valore di mercato di un bene in buone condizioni di manutenzione, ma deve considerare una serie di fattori correttivi ovvero devono essere applicati altri metodi di valutazione.

Pertanto, la stima può essere determinata considerando:

- 1) Valore a nuovo e deprezzamento: Si può partire dal costo di costruzione di un immobile simile e applicare un forte deprezzamento dovuto alla vetustà e al pessimo stato di conservazione.
- 2) Valore del terreno: In molti casi, un immobile diroccato ha un valore quasi nullo, e il prezzo di stima riflette principalmente il valore dell'area su cui sorge, ovvero il "valore di mercato del terreno edificabile" meno i costi per la demolizione del rudere e per lo smaltimento dei materiali.
- 3) Costi di ripristino: si stimano i costi necessari per rendere l'immobile abitabile o per completarne la costruzione. Questi costi vengono detratti dal potenziale valore di mercato che l'immobile avrebbe una volta ristrutturato (si veda "valore di mercato" a pag. 14).
- 4) Coefficienti di merito negativi: Vengono applicati dei coefficienti riduttivi significativi per penalizzare fattori come:
  - Stato fatiscente e necessità di ristrutturazioni totali.
  - Mancanza di impianti o utenze.
  - Gravi difformità urbanistiche.
  - Occupazione da parte del debitore o di terzi.

Oltre ai predetti metodi di valutazione, la Sottoscritta ritiene di dover tenere in considerazione anche la rendita catastale, aggiornata in base ai criteri normativi vigenti.

- Rivalutazione della Rendita Catastale: Le rendite catastali dell'anno 1988/1989 vanno rivalutate del **40%** ai fini del calcolo del valore imponibile.

$$€ 148,48 \times 1,40 = € 207,87 \approx € 208,00$$

- Calcolo del valore catastale attualizzato: Per la categoria A/4 – abitazioni di tipo economico, il moltiplicatore è pari a:
  - a) 115,5 se l'immobile è "prima casa"
  - b) 126 se l'immobile non gode delle agevolazioni "prima casa"

Pertanto si ha:

a) Valore catastale (prima casa):  $€ 208 \times 115,5 = € 24.024,00$

b) Valore catastale (altri casi):  $€ 208 \times 126 = € 26.208,00$

- Stima orientativa del valore di mercato: Il rapporto tra valore catastale e valore reale di mercato varia generalmente tra 2,5 e 4 volte, in funzione della zona, delle condizioni manutentive e del periodo di mercato.

Per le condizioni in cui si trova l'immobile oggetto di esecuzione e per la zona in cui è ubicato, si ritiene di applicare il coefficiente minimo pari a 2,5.

Pertanto si ottiene:

€ 26.208,00 x 2,5 = € 65.520,00 ≈ € **65.500,00**

#### **VALORE DI MERCATO**

Alla luce delle considerazioni di cui sopra la Sottoscritta ritiene che il valore dell'immobile oggetto di esecuzione, qualora fosse in buone condizioni di manutenzione e conforme sia urbanisticamente che catastalmente, ammonterebbe ad € **65.500,00 (diconsi euro sessantacinquemila cinquecento/00)**.

Peraltro, si rende necessario effettuare una stima di massima dei costi relativi alle opere necessarie a rendere agibile l'immobile in questione.

Sulla base di un computo metrico indicativo l'ammontare delle opere da eseguire è pari a circa € 40.000,00 (**allegato n. 16**).

Pertanto detraendo dalla cifra di € 65.500,00 l'importo di € 40.000,00 si ottiene:

€ 65.500,00 - € 40.000,00 = € **25.500,00 (diconsi euro venticinquemilacinquecento/00)**.

#### **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%.

Abbattimento per la vendita all'asta € 25.500,00 x 0,875 = € **22.312,50** ≈ € **22.500,00**

**Il valore a base d'asta è pari a**

**€ 22.500,00**

**(diconsi Euro ventiduemilacinquecento/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.

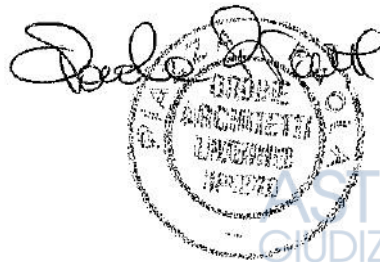
Sarà cura della Sottoscritta trasmettere copia della presente alle parti interessate.

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. 16 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 alla sig.ra XXXXXXXX.
- 3) Comunicazione a mezzo email del custode giudiziario, I.V.G..
- 4) Verbale di accesso del custode giudiziario in data 25/08/2025.
- 5) Estratto di mappa.
- 6) Visura storica.
- 7) Planimetria catastale (PLANIMETRIA).
- 8) Richiesta di accesso ai documenti amministrativi al Comune di Collesalvetti
- 9) D.I.A: prot. n. 184 del 4/1/2002 e fine lavori del 25/5/2004.
- 10) Concessione in Sanatoria prot. n. 91/812 del 4/10/1991.
- 11) Richiesta all' Agenzia delle Entrate di eventuali contratti di affitto e/o locazione.
- 12) Risposta dell' Agenzia delle Entrate.
- 13) Documentazione fotografica (FOTOGRAFIE).
- 14) Prospetto di valutazione e stima di immobili comparabili.
- 15) Beni comparabili "Procedure.it".
- 16) Computo metrico.

**Il Consulente Esperto Stimatore****Dott. Arch. PAOLA PIAZZA****Livorno, 31 ottobre 2025**