



TRIBUNALE DI LIVORNO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT.SSA SIMONA CAPURSO

Esecuzione immobiliare: n. **88/2025**



Promossa da:

[REDACTED]



Contro:

[REDACTED]

Esperto stimatore: Geom. Nicola Marabotti



Data Decreto di nomina: 20/06/2025

Data trasmissione giuramento: 26/06/2025

Data udienza ex 569 cpc: 29/01/2026



Immobili oggetto dell'esecuzione:

LOTTO UNICO - Proprietà per 1/1 di civile abitazione, posta nel Comune Livorno (LI), Borgo dei Cappuccini n° 202, piano terzo, censita al Fg. 96, Part. 376 Sub. 8.



PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	[REDACTED]
sede	LIVORNO – [REDACTED]
codice fiscale	[REDACTED]
Avvocato che lo rappresenta	[REDACTED]

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	NON PRESENTI				
codice fiscale	[REDACTED]				
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	Scegliere

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	[REDACTED]
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo dal	ATTO COMPRAVENDITA					
	A favore di	[REDACTED]				
	notaio	BRUGNOLI GLORIA	data	31/08/2020	repertorio	5966
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	LIVORNO	data	03/09/2020	n. particolare	11817/8041

Periodo dal	ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE					
	A favore di	[REDACTED]				
	notaio	/	data	21/07/2020	repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	LIVORNO	data	22/07/2020	n. particolare	9896/6681

Periodo dal	ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE					
	A favore di	[REDACTED]				
	notaio	/	data	23/04/2019	repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	LIVORNO	data	06/05/2019	n. particolare	7183/4883

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	[REDACTED]				
	notaio	VIGNOLI VALERIO	data	20/07/1983	repertorio	755
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	LIVORNO	data	28/07/1983	n. particolare	7042/5273

Trascrizione dell'accettazione tacita da parte di [REDACTED] risulta trascritta in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].
 Trascrizione dell'accettazione tacita da parte di [REDACTED] risulta trascritta in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

- MODIFICA DEL BALCONE E DEL WC TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL 1939 QUELLA IN ATTI – ASSENZA DI TITOLO - PRESENZA DI UNA PENSILINA METALLICA SUL BALCONE

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO
---	----

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

--

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato	SI
--	----

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

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

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	SI
-----------------------------	----

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

Caratteristiche del titolo	Scegliere un elemento.	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	02/12/2020
	Data scadenza	02/12/2025 (3 anni+2 anni)
	Data trascrizione (se ultranovennale)	/
	Importo canone mensile iniziale	450,00 €

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

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

TRATTASI DI UNITA' ABITATIVA POSTA AL PIANO TERZO DI CONDOMINIO, COMPOSTA DA INGRESSO, CUCINA CON ACCESSO AL TERRAZZO ED AL WC, SOGGIORNO CON CAMINETTO ED UNA CAMERA.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 86.100,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 3.100,00
Debiti condominiali	€ 2.066,11
Altri costi (affrancazione, ecc.)	/
Valore di mercato	€ 71.500,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

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

A) ANALISI PRELIMINARE**A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi**

LOTTO UNICO - Proprietà per 1/1 di appartamento per civile abitazione, posto nel Comune Livorno (LI), Borgo dei Cappuccini n° 202, piano terzo, censito al Fg. 96, Part. 376, Sub. 8.

- Continuità trascrizioni: regolare.
- Esistenza di abusi edilizi: si.
- Valore a base d'asta: € 71.500,00
- Stato di occupazione: occupato dal locatario e figlio
- Descrizione sintetica e riferimenti catastali: trattasi di unità ad uso abitativo censita all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Livorno (LI) al Foglio 96, Part. 376, Sub. 8, categoria A/4 classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 225,95.
- Continuità trascrizioni:
 - Attuale intestatario [REDACTED] per atto di compravendita del [REDACTED] rep. n. [REDACTED].
 - A Sig.ri [REDACTED] ichela la piena era pervenuta in forza di:
 - per la quota di 1/6** ciascuno in virtù di successione legittima in morte di [REDACTED] ero come da dichiarazione di successione registrata a Livorno (LI) il [REDACTED], vol. [REDACTED]
 - per la quota di 2/6** ciascuno in virtù di successione legittima in morte di [REDACTED] ero come da dichiarazione di successione registrata a Livorno (LI) il [REDACTED], vol. [REDACTED].
- Accettazione di eredità relitta: trascritte il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] e nn. [REDACTED].
- Cause ostative alla vendita: nessuna
- Pendenze condominiali: € 2.066,11

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Livorno (LI), al Foglio 96, Particella 376, Sub. 8, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 71 mq, rendita catastale € 225,95, Borgo dei Cappuccini 202 piano 3°.

In banca dati intestata a [REDACTED] nato a Livorno (LI) il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1.

La verifica di rispondenza tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale ha dato come responso la **conformità catastale**.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Dall'analisi storica del fabbricato e dalla cartografia disponibile, l'immobile risulta far parte del tessuto storico cittadino, infatti il condominio venne censito come ex civico 46 di Borgo dei Cappuccini già dal 1901, come precisato dall'Ufficio Toponomastica del Comune di Livorno.

La prima traccia grafica dell'appartamento, che ne denota la sua consistenza, risulta essere il primo censimento catastale risalente al 30/12/1939. Dalle ricerche svolte non sono state reperite pratiche edilizie nell'archivio del Comune di Livorno, tuttavia vista la tipologia di archivio, lo stato di conservazione di parte di esso e vista la scansione di "librini" cartacei catalogati per nominativo fino all'anno 1991, non vi è la certezza che non possano essere presenti pratiche non individuate.

Considerato che in assenza di titoli edilizi lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto come disposto dall'art. 9-bis comma 1-bis) del D.P.R. 380/2001, nel caso in esame è stato esaminato il catastale del 1939, raffrontandolo con lo stato dei luoghi.

Nel confronto tra lo stato di diritto raffigurato nella planimetria catastale del 1939 e lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo, è emersa la **non conformità urbanistica** dell'immobile in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Il balcone che allo stato attuale insiste su tutto il fronte posteriore dell'abitazione con doppio accesso, nel 1939 veniva rappresentato in maniera ridotta, con accesso esclusivo dal soggiorno;
- Il WC che allo stato attuale è posto sulla destra entrando nel balcone, nel 1939 era posto sul lato sinistro entrando dal soggiorno;
- Su tutta l'estensione dell'attuale balcone è presente una tettoia di protezione in lamiera e struttura metallica.

Preme precisare che nella planimetria in atti, presentata nel maggio 2020 per "esatta rappresentazione grafica", viene rappresentato l'immobile come da stato dei luoghi rilevato.

Dall'esame svolto sulla cartografia catastale del 1939, si evince che sul mappale 376 è apprezzabile la sagoma dell'attuale bagno/latrina che costituisce un piccolo avancorpo rispetto al fabbricato.

Nonostante sia ipotizzabile che la rappresentazione grafica della scheda catastale del 1939 sia errata, risulta comunque la necessità una regolarizzazione urbanistica da eseguirsi mediante il deposito di una SCIA.

A.4. Gravami sulla proprietà

Dalle ricerche svolte non sono state rilevate servitù formali e/o apparenti, livelli ed usi civici.

A.5. Stato di possesso

L'unità immobiliare in oggetto è occupata dall'affittuario e dal figlio maggiorenne con regolare contratto di locazione a canone concordato. Il bene non risulta gravato da diritti reali quali uso, usufrutto, comodato, ecc. a favore di altri soggetti.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Il fabbricato nel quale trova collocazione l'abitazione oggetto di perizia risulta costituito in condominio; l'amministratore ha fornito certificato delle pendenze condominiali per le quali il condominio stesso è intervenuto nella procedura esecutiva in essere.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Essendo l'immobile intestato a persona fisica la vendita non risulta soggetta ad I.V.A., inoltre come disposto dalla normativa in vigore, il bene non risulta strumentale.

A.8. Pendenze giudiziarie

Dalle ricerche svolte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Livorno è emersa la pendenza giudiziaria sul bene in esame come di seguito indicata:

Verbale di pignoramento di immobili trascritto in data 23 aprile 2025 ai nn. 6927/4889 a favore

ed a carico di

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

L'immobile oggetto di perizia (LOTTO UNICO), censito all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Livorno (LI), al Foglio 96, Particella 376, Sub. 8, nel ventennio preso in esame, è stato oggetto delle provenienze e formalità di seguito dettagliate, evidenziando una continuità delle trascrizioni.

Provenienze

Atto di vendita in data 31 agosto 2020 per Notaio Brugnoli di Livorno rep. n. 5966 ivi registrato nei termini ed ivi trascritto il 3 settembre 2020 ai nn. 11817/8041 con il quale , nato a Livorno e , nata a Livorno il vendettero a la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

Successione legittima di [REDACTED] apertasi in Livorno in data 11 aprile 2020 a favore dei figli [REDACTED] in parti uguali (2/6 di proprietà ciascuno); successione dichiarata a Livorno il 21 luglio 2020 den. n. 223799 vol. 88888 ed ivi trascritta il 22 luglio 2020 ai nn. 9861/6681. La trascrizione dell'accettazione tacita da parte di [REDACTED] risulta trascritta in data 3 settembre 2020 ai nn. 11819/8043.

Successione legittima di [REDACTED] in Livorno il 29 giugno 2018 a favore del coniuge [REDACTED] e dei figli [REDACTED], nato a Livorno il 21 settembre 1972 e [REDACTED], nata a Livorno il 14 luglio 1970, in parti uguali (1/6 di proprietà ciascuno); successione dichiarata all'Ufficio delle Entrate di Livorno il 23 aprile 2019 den. n. 95755 vol. 88888 ed ivi trascritta il 6 maggio 2019 ai nn. 7183/4883. La trascrizione dell'accettazione tacita da parte di [REDACTED], [REDACTED] ini risulta trascritta in data 3 settembre 2020 ai nn. 11818/8042.

Atto di vendita in data 20 luglio 1983 per notaio Vignoli di Livorno rep. n. 775, ivi registrato e trascritto rispettivamente il 2 agosto 1983 al n. 4421 ed il 28 luglio 1983 ai nn. 7042/5273 col quale [REDACTED] nata a Livorno il 18 marzo 1920 vendette ai coniugi [REDACTED], nata a Collesalveti il 13 aprile 1945 e [REDACTED], nato a Livorno il 18 marzo 1936 la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

Formalità pregiudizievoli

Il bene oggetto di perizia, posto in Livorno (LI), Borgo dei Cappuccini 202, censito all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Livorno (LI), al Foglio 96, Particella 376, Sub. 8, risulta gravato da:

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta in data 3 settembre 2020 ai nn. 11820/2113 a favore del [REDACTED] con domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] per la somma complessiva di € 152.000 a garanzia di un capitale di € 76,000 ed a carico di [REDACTED].

Verbale di pignoramento di immobili trascritto in data 23 aprile 2025 ai nn. 6927/4889 a favore del [REDACTED] con domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] co.

B) ANALISI PRELIMINARE

B.1. Descrizione del bene

In data 30/07/2025 è stato effettuato un sopralluogo nell'immobile in esame alla presenza dell'inquilino [REDACTED] e del Custode Dott. Luca Cordoni.

L'appartamento è posto al piano terzo del fabbricato ed è dotato di doppio affaccio, sul fronte principale (Borgo dei Cappuccini) e sul retro; l'accesso avviene mediante la scala condominiale rivestita in travertino, transitando dal piccolo atrio condominiale dotato di portoncino in alluminio anodizzato.

Entrati nell'appartamento il primo locale è un ingresso/disimpegno dotato di finestra che conduce alla cucina, al soggiorno ed alla camera da letto; dalla cucina e dal soggiorno (attualmente utilizzato come camera da letto) si accede al balcone posto sul retro, dove trova collocazione un piccolo bagno.

Gli ambienti hanno un taglio regolare anche se la cucina risulta stretta, nel soggiorno è presente un caminetto in disuso ed il balcone è protetto da una tettoia che lo protegge per tutta la lunghezza.

L'abitazione si presenta in condizioni manutentive mediocri, con finiture di basso livello considerata la destinazione d'uso residenziale, i pavimenti sono in gres risalenti agli inizi degli anni '80, le porte interne di scarsa qualità e datate mentre gli infissi esterni sono di varie tipologie ed epoche (legno ed alluminio).

Il bagno è costituito da un piccolo vano esterno all'abitazione, accessibile dal balcone (ex latrina), databile a oltre 40 anni fa, provvisto di sanitari con una doccia ricavata mediante uno scarico a pavimento.

Il bene è dotato di un impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia e radiatori ma non risulta funzionante come si evince anche dalle condizioni della caldaia che si presenta in avanzato stato di degrado; inoltre nel locale cucina e nel bagno sono assenti gli elementi radianti.

Gli impianti idraulico ed elettrico risultano regolarmente funzionanti ma risalenti con tutta certezza all'ultimo intervento edilizio subito dall'abitazione databile agli inizi degli anni '80.

Le unità immobiliari che compongono il fabbricato sono costituite in condominio regolarmente amministrato.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato che ospita l'abitazione fa parte del tessuto storico cittadino, come testimoniato dalla cartografia del Catasto Leopoldino che ritrae l'edificato già alla fine del 1700.

Il condominio in esame è composto da un totale di quattro piani fuori terra ed è caratterizzato da una struttura portante muratura e copertura a capanna.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

Il bene è posto ai margini del centro storico di Livorno, è raggiungibile tramite la viabilità cittadina con mezzi privati e con mezzi pubblici presenti in buona quantità con varie linee urbane poste a pochi minuti di cammino.

La posizione dell'unità permette di poter raggiungere in pochissimi minuti il centro cittadino o il lungomare, dove sono presenti servizi ed attività di vicinato o centri commerciali di maggior estensione come "Porta a Mare".

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

La presente perizia di stima è relativa ad un unico immobile oggetto di pignoramento, ne consegue la formazione di un unico lotto.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Per valutare il bene, tenendo conto del quesito formulato dal Giudice dell'esecuzione, si è proceduto a prendere in esame due diversi sistemi di valutazione e precisamente:

- 1 - Valore di mercato
- 2 - Valore a base d'asta

Essendo presente un reddito fornito da un canone di locazione costante nel tempo, si è proceduto utilizzando il metodo della "capitalizzazione dei redditi"; nel caso in esame infatti la presenza di un contratto di affitto, consente di dare indicazioni circa il valore reale del bene.

La valutazione del valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi (VM) può essere determinata tra il rapporto del reddito netto annuo costante (RN) e il tasso di capitalizzazione (r) in base alla formula $VM = RN/r$, pertanto vi è la necessità di determinare i valori "RN" ed "r".

Il reddito netto è calcolabile portando in detrazione dal reddito lordo percepito dal proprietario mediante l'incasso del canone di affitto, tutte le spese necessarie per gestione del bene che possono essere riassunte nelle spese di manutenzione, spese di ammortamento, spese di assicurazione, spese amministrative, servizi e quote per sfritti e inesigibilità e spese per imposte; la somma delle spese sopra riportate che il proprietario deve sostenere sono stimabili in circa il 20% dell'importo lordo incassato.

Oltre alla definizione del reddito netto è necessario valutare un adeguato saggio di capitalizzazione che definisca il rapporto intercorrente tra il valore capitale dell'immobile e la somma di moneta che da questo si ricava in un determinato periodo.

L'esperienza consente di definire l'oscillazione del saggio di capitalizzazione vada da un valore minimo del 2%, applicabile a costruzioni di ottimo livello e uno massimo del 6%, valido per costruzioni di tipo economico.

Nel caso in esame si è proceduto ad analizzare il mercato locale esaminando i valori minimi e massimi relativi a beni offerti in vendita ed in locazione aventi caratteristiche simili a quello da stimare; ne consegue che il rapporto tra il valore di vendita unitario ed il canone di affitto percepibile annualmente possa ritenersi il saggio applicabile per la stima.

Esistono vari fattori che fanno variare il saggio di capitalizzazione:

Influenze incrementali: basso grado di rifinitura e stato di manutenzione, notevole vetustà dell'edificio, possibilità di deterioramento dell'ambiente circostante, scarsa possibilità di locazione, abusività della costruzione, carattere popolare della costruzione o della zona, limitate dimensioni del territorio;

Influenze decrementali: destinazione dei locali ad attività con minor rischio di sfitti (negozi, alberghi, ecc), edifici con particolari pregi artistici o con elevato grado di rifinitura (case di lusso), costi di costruzione elevati rispetto alla media, posizione centrale dell'edificio nei riguardi del territorio urbano, buona qualità delle infrastrutture circostanti o del livello ambientale, fabbricati con ambienti di dimensioni superiori allo standard.

La stima da effettuarsi sul bene in oggetto è stata preceduta da un'indagine di mercato volta all'individuazione di beni comparabili posti in affitto con caratteristiche analoghe, al fine di valutare la congruità del canone di affitto percepito dal proprietario.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Calcolo del saggio di capitalizzazione

	Min.	Max.
V. di mercato [€/mq]	1.642,00	1.783,00
V. locazione netto [€/mq anno]	71,28	91,42
$V \text{ [€]} = R \text{ [€/anno]} / i \text{ [%]}$		
$i = R / V$	4,34%	5,13%

Si assume come valore di saggio la percentuale media $i=4,735$.

Calcolo del valore

Considerato che il bene in esame è locato con un regolare contratto di affitto, per un canone annuo di € 5.400,00 €, la stima del valore di mercato del bene procede come di seguito.

$$RN = € 5.400,00 - (€ 5.400,00 \times 20\%) = € 4.320,00$$

$$r = 4,735\%$$

$$VM = RN / r = € 4.320,00 / 4,735 = € 91.235,00$$

I costi da sostenere per la regolarizzazione degli abusi sono calcolabili in circa € 3.100,00, dati dalla somma di € 2.000,00 circa per spese tecniche del professionista, € 1.100,00 circa per oneri comunali e sanzioni.

Il bene è inoltre gravato da una pendenza condominiale pari ad € 2.066,11.

Valore commerciale = € 91.235,00 – € 3.100,00 – 2.066,11 = € 86.068,89

Valore di mercato del LOTTO UNICO arrotondato = € 86.100,00

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta

Premessa

In virtù delle "direttive per esperti estimatori e linee guida per l'utilizzo della banca dati dei beni aggiudicati" pubblicate dal Tribunale di Livorno, Ufficio Esecuzioni Immobiliari – Ufficio Fallimenti nel mese di dicembre 2021, il deprezzamento del valore di mercato del bene oggetto di stima deve essere calcolato mediante la correzione del prezzo desunto da una banca dati derivante da immobili aggiudicati, in particolare consultando il portale "Procedure.it".

Criterio di deprezzamento

Quanto riportato al punto precedente risulta il prezzo stimato per l'immobile in esame, in un regime di libero mercato dove esiste una domanda e la conseguente offerta, attraverso una trattativa che conduce alla definizione della compravendita bene.

In questa fase il potenziale acquirente non ha la possibilità di vedere più volte il bene e di dettare eventuali condizioni di pagamento per arrivare al giusto accordo con il venditore.

Un bene all'asta ha modalità completamente diverse; con il potenziale acquirente deve valutare in tempi ristretti l'appetibilità del bene senza poterlo vedere, sulla scorta delle informazioni riportate nella perizia dell'esperto non potendo analizzare personalmente se il bene corrisponde alle proprie esigenze.

L'ordinanza di vendita recita:

" la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere risolta per alcun motivo ".

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità del bene, oneri di qualsiasi genere non considerati e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto già valutati nella stima stessa,

Tutto ciò premesso, appare chiaro che lo stimatore debba ridurre il valore di mercato del bene come disposto dalle direttive del Tribunale di Livorno del 16/12/2021 per portarlo ad un conveniente prezzo d'asta.

Affinché l'asta non vada ripetutamente deserta è necessario che il prezzo d'asta sia appetibile accelerando i tempi per il creditore e riducendo la spesa per il debitore, prendendo a riferimento un deprezzamento del 17,00 % come individuato da una media dei comparabili presenti sul portale "procedure.it".

Modalità di ricerca: Macroarea Mappa

Macroarea: Livorno capoluogo

Provincia:

Comune:

Indirizzo:

Raggio: 2 km

Metodica di stima: MCA con atti compravendita MCA con Asking Price MCA con dati rivali MCA + Sistema di Stima Raggruppamento Lineare Finanziario Costo Sistema di ripartizione MONOPRIS Stima sommaria Stima con ausilio di Listini e quotazioni

Tipo catasto:

Categoria catastale: A4 - Abitazioni di tipo popolare

Destinazione: Residenziale

Dimensione: Media - da 56 a 95 mq

Prezzo stima: da € a €

Prezzo aggiudicazione: da € a €

Data stima: da gg/mm/aaaa

Elenco

n° R.G.		IMMOBILE				DATI STIMATI			ULTIMA ASTA		DIFFERENZE %								
<input type="checkbox"/>	Ruolo procedurale	Lotto	Macroarea	Comune	Destinazione	Categoria catastale	Dimensione	Qualità proprietà	Metodo di stima	Valore mercato	Data stima	Prezzo base d'asta	Prezzo base d'asta	N. asta	Prezzo di aggiudicazione	P.b.asta stima/V.M.	Aggiudic./N. mercato	P.b.asta agg./V.Merc	
<input type="checkbox"/>	LI-EI-217-2021	Lotto Unico	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A4	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 71.834,00	09/04/2022	€ 50.500,00	€ 50.500,00		€ 28.450,00	70,30 %	39,61 %	70,30 %	
<input checked="" type="checkbox"/>	LI-EI-158-2020	Lotto Unico	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A4	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 103.000,00	24/03/2021	€ 92.700,00	€ 92.700,00	1	€ 69.610,00	90,00 %	67,58 %	90,00 %	
<input type="checkbox"/>	LI-EI-146-2019	Lotto Unico	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A4	Media - da 56 a 95 mq	1/1	R.LIN	€ 62.825,48	24/12/2019	€ 47.000,00	€ 47.000,00		€ 35.230,00	74,81 %	56,11 %	74,81 %	
<input type="checkbox"/>	LI-EI-71-2022	Lotto Unico	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A4	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 58.723,44	23/12/2022	€ 31.300,00	€ 31.300,00		€ 35.510,00	53,30 %	60,47 %	53,30 %	
<input checked="" type="checkbox"/>	LI-EI-75-2023	Lotto Unico	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A4	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 77.691,34	26/02/2024	€ 61.051,79	€ 61.051,79	1	€ 75.000,00	78,58 %	96,54 %	78,58 %	
<input type="checkbox"/>	LI-EI-93-2021	Lotto Unico	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A4	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 40.156,30	15/04/2022	€ 36.200,00	€ 36.200,00	1	€ 76.000,00	90,15 %	189,26 %	90,15 %	
<input checked="" type="checkbox"/>	LI-EI-9-2023	Lotto Unico	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A4	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA M	€ 30.083,00	17/05/2024	€ 21.533,00	€ 34.000,00	1	€ 23.500,00	71,58 %	64,77 %	113,02 %	
<input type="checkbox"/>	LI-EI-106-2024	Lotto Unico	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A4	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA+SS	€ 86.106,38	05/12/2024	€ 77.000,00	€ 77.000,00	1	€ 57.750,00	89,42 %	67,57 %	89,42 %	
<input type="checkbox"/>	LI-EI-109-2024	Lotto Unico	Livorno capoluogo	Livorno	Residenziale	A4	Media - da 56 a 95 mq	1/1	MCA	€ 115.000,00	31/01/2025	€ 92.600,00	€ 0,00		€ 0,00	80,52 %	0,00 %	0,00 %	
																Media:	87,84 %	81,87 %	

Determinazione del valore deprezzato con metodo analitico-finanziario

Concludendo il prezzo stimato a base d'asta risulta:

Riduzione valore di mercato € 86.100,00 – 17,00 % = € 71.463,00

Valore arrotondato a base d'asta Lotto UNICO = € 71.500,00

Il sottoscritto, ritenendo di aver esaudito il proprio mandato, nel rispetto del quesito formulato dal Giudice, rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Livorno, li 26/11/2025

Il C.T.U.

Geom. Nicola Marabotti

Allegati:

- Allegato A** – Visura catastale Storica;
- Allegato B** – Planimetria catastale in atti;
- Allegato C** – Planimetria catastale 1939;
- Allegato D** – Rappresentazione difformità;
- Allegato E** – Doc. Fotografica;
- Allegato F** – Smart checklist.;
- Allegato G** – Scheda banca dati immobiliari;