

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELEGATO

Dr. Franco PASTORELLI

Liquidazione controllata sentenza n° 20/2023

Procedura di Liquidazione n° 5/2023

- Liquidatore: **Rag. Luciana DINUCCI**

- Esperto stimatore: **Geom. Andrea FALAI**

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, sito in **Comune di Livorno, Via Pier Donato Sommati n° 32**, piano terzo, Scala **A**, Int. **8A**, con annessi cinque ripostigli e due garage al piano seminterrato.

LOTTO UNICO

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. ALTRI CONTITOLARI DEL DIRITTO SUL BENE COLPITO

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	C		Debitore	

2. PRESENZA DI SEQUESTRI PENALI

Sono presenti sequestri in sede penale	NO
--	----

3. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO	compravendita				
dal	A favore di	Società Cooperativa a Responsabilità Limitata MARINA Azzurra				
09/06/1987	notaio	BALDACCHINO Maurizio	data	09/06/1987	repertorio	1647/450
al	TRASCRIZIONE					
27/07/1989	Ufficio	Livorno	data	29/06/1987	n.	255

Periodo	ATTO	assegnazione ai soci				
Dal	A favore di					
27/07/198	notaio			27/07/1989	repertorio	5960/1013
Al	TRASCRIZIONE					
Oggi	Ufficio	Livorno	data	26/08/1989	n.	6244/6272

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

4. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

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

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

APPARTAMENTO

Dal lastrico solare di pertinenza dell'appartamento, si accede a dei locali ripostigli, ricavati sopra il vano scale condominiale, sfruttando un sottotetto originariamente non accessibile, totalmente in difformità dal progetto depositato.

Nel merito degli stessi il Sig. [REDACTED] ha dichiarato che esistenti sino dalla data di acquisto dell'immobile (1985), come risulta dall'allegata dichiarazione dell'occupante (confr. all. n° 53).

Non è possibile prevedere una qualche forma di sanatoria in quanto è stata occupata una porzione non in proprietà, con tutto quanto ne consegue, e pertanto non è possibile che prevedere una rimessa in pristino, chiudendo la porta di comunicazione ed il finestrino.

In merito al pergolato esistente sulla terrazza, rientra negli interventi di edilizia libera.

GARAGES

Catastalmente ed a livello progettuale le autorimesse sono due unità immobiliari distinte e separate, ma attualmente, con la rimozione della parete divisoria, sono state fuse tra loro, pur rimanendo in essere due ingressi carrabili.

Si deve prevedere quindi, onde rendere il tutto conforme, una rimessa in pristino, ricostruendo la parete originariamente rimossa.

Lo scrivente, per le difformità sopraindicate, non può indicare una data precisa di realizzazione, se non quanto dichiarato dal proprietario, pur se, vista la tipologia dei materiali, è possibile ipotizzare un periodo temporale molto indietro negli anni.

5. 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

--

6. ESISTENZA DIRITTO DI PRELAZIONE

Sono presenti i presupposti per l'esercizio del diritto ai sensi dell'art. 9 D.L.vo 122/2005	NO
--	----

7. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	No, è da considerarsi libero
-----------------------------	------------------------------

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

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

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

8. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Trattasi di un appartamento per civile abitazione sito in **Comune di Livorno, Via Pier Donato Sommati n° 32**, piano terzo, Scala "A", Int. 8/A, composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, due disimpegni, tre camere, tre servizi igienici, due ripostigli e tre balconi.

Di pertinenza cinque locali ripostigli al piano seminterrato raggiungibili dal vano scale condominiale e due locali ad uso autorimessa sempre al piano seminterrato.

9. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€. 477.005,16
Spese regolarizzazioni/ripristino	€. 1.702,88
Debiti condominiali	€. 12.917,54
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	€. 462.384,76

Prezzo base d'asta al lordo spese	€. 413.185,82
Spese regolarizzazioni/ripristino	€. 1.702,88
Debiti condominiali	€. 12.917,54
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€. 398.565,40

Valore "worst case" al lordo spese	Non richiesto
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore "worst case"	

10. BENE ACQUISITO ALLA MASSA PER QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura	No
---	----

PREMESSA

Il sottoscritto **Geom. Andrea FALAI**, nato a Livorno ed ivi esercente la libera professione in Via E. Mayer n° 69, abilitato a farlo essendo iscritto al n° **789** dell'Albo Prov.le dei Geometri di Livorno ed al n° **71** dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno, veniva nominato in data **07/11/2023** quale Esperto stimatore per la Procedura in oggetto (all. n° **01**);

- che lo scrivente iniziava il reperimento della necessaria documentazione;
- che con e-mail del **08/01/2024** (all. n° **02**) il sottoscritto richiedeva all'Ufficio Toponomastica del Comune di Livorno la storia del numero civico;
- che con e-mail del **24/01/24** (all. n° **03**) il Liquidatore richiedeva allo scrivente un aggiornamento della posizione e della tempistica per la conclusione della stima;
- che con e-mail **24/01/24** (all. n° **04**) lo scrivente comunicava di aver già effettuato gli accertamenti ipocatastali, attendendo la comunicazione del Comune per visionare le pratiche edilizie;
- che, dietro accordo telefonico con il Liquidatore, veniva fissato sopralluogo per il giorno **23/04/24**;
- che nella data fissata veniva effettuato il sopralluogo di rito, effettuando le necessarie misurazioni ed un rilievo fotografico dell'immobile, come da relativo verbale (all. n° **05**), trasmesso al Liquidatore con e-mail del **23/04/24** (all. n° **06**);
- che con e-mail del **29/11/24** (all. n° **07**) il Liquidatore richiedeva allo scrivente un aggiornamento in merito al proseguimento della pratica;
- che con e-mail del **29/11/24** (all. n° **08**) lo scrivente relazionava al Liquidatore in merito alle operazioni peritali effettuate fino a quel momento;
- che con e-mail del **13/10/2025** (all. n° **09**) il sottoscritto richiedeva al Tribunale l'eventuale presenza di procedimenti giudiziari civili in corso per il soggetto di cui alla presente;
- che con e-mail del **17/10/25** (all. n° **10**) lo scrivente trasmetteva

all'Amministratore il modello, da riempire e restituire, della dichiarazione informativa sugli aspetti condominiali;

- che, pertanto, lo scrivente proseguiva il proprio operato;
- che la presente è stata redatta seguendo lo schema pubblicato sul sito del Tribunale di Livorno ed il quesito tipo indicato per gli esperti stimatori per le procedure esecutive e concorsuali;
- che la presente è stata redatta quindi seguendo il concetto della "due diligence", definita in termini generici come un processo sistematico di verifica del patrimonio immobiliare soggetto a transazione al fine di verificarne la sua commerciabilità, diventata molto rilevante a seguito di "Basilea Due";
- che la definizione di "due diligence" riportata nelle linee guida ABI sulla valutazione degli immobili è la seguente:

"Documento teso a stabilire attraverso la comparazione tra la documentazione e lo stato di fatto la confermata degli immobili ai requisiti normativi e qualitativi (audit documentale)";

- che per la redazione della presente è stato seguito lo schema delle perizie per le procedure esecutive.

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento per civile abitazione, sito in **Comune di Livorno, Via Pier Donato Sommati n° 32**, piano terzo, **Scala A**, **Int. 8A**, posto sulla destra salendo le scale, con annesso ripostiglio e lastrico solare al piano copertura, cinque ripostigli e due garage al piano seminterrato.

Quanto sopra è compreso in un fabbricato di non recente costruzione, elevato a quattro piani fuori terra, oltre a piano seminterrato, con struttura portante in cemento armato, facciate rifinite ad intonaco civile debitamente

integgiate, copertura a falde inclinate con manto in tegole in laterizio, con gronde in rame e pluviali incassati, come meglio visibile negli allegati foto aerea (all. n° 11) ed aerofotogrammetria (all. n° 12).

POSIZIONE GIURIDICA

Identificazione dei dati catastali e dei confini

Il concetto della due diligence catastale nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire della corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31 Maggio 2010 n° 78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.

La verifica della conformità catastale si può eseguire alla presenza di:

- un corretto inserimento in mappa del fabbricato attraverso l'analisi del Tipo mappale;
- planimetrie catastali rilasciate direttamente dall'Agenzia del Territorio;
- elaborato planimetrico di subalternazione con relativo elenco immobile;
- visura storica ventennale.

Dal che lo sottoscritto ha operato in merito.

L'appartamento e tre ripostigli risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 63, Part. 575, Sub. 23, Cat. A/2, Cl. 5^A, Vani 10,5 (superficie catastale Mq. 191 e Mq. 178 escluse aree scoperte), R.C. €. 2.169,12, come meglio visibile nell'allegata visura catastale (all. n° 13), intestato : [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, con quindi conformità nell'intestazione (coerenza soggettiva).

La planimetria catastale dell'appartamento (all. n° 14), peraltro dell'originario accampionamento del 24/07/1989, non è conforme allo stato di fatto in quanto a livello del lastrico solare sono stati ricavati due locali ripostigli, nel sottotetto sopra il vano scale condominiale.

Pertanto, non vi corrispondenza grafica.

nuovo subalterno, con un esborso in danaro per competenze professionali, IVA, Cassa Previdenza, spese vive e diritti ipotizzabili (in dipendenza della liberalizzazione per Legge delle tariffe professionali) in circa € 800,00.

Parti comuni: Sub. 1 della Part. 575.

Alla presente si allegano il relativo estratto di mappa (all. n° 19) ed il GEOSIT (all. n° 20), costituito da un montaggio della foto aerea sulla mappa catastale.

Confini: vano scala, area del resede condominiale per tre lati, altra u.i.u., salvo se altri e più precisi.

Stato giuridico e di possesso dell'immobile

L'immobile in oggetto è di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno,

Il trasferimento del bene è soggetto al regime di imposta di registro e ricade nella categoria catastale per la quale è possibile richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte del futuro acquirente.

Stato di occupazione

L'immobile è da considerarsi libero nel suo essere.

Diritto di prelazione

Non sussistono presupposti per il riconoscimento di prelazione ex Art. 9 D.Lgs. n° 122/2005.

Cause ostative alla vendita

Non vi sono cause ostative ad una vendita.

Cronologia trascrizioni ed iscrizioni

Il concetto della due diligence legale e certificati consiste nell'analizzare tutti i documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile ed in particolar modo si tratta di analizzare:

- la provenienza e la titolarità (rogito notarile, successione, etc.);

- la presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive);
- la presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati);
- lo stato condominiale (debiti ed oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza ed i tipi di tabelle millesimali del regolamento di condominio);
- eventuali controversie in atto;
- la presenza della certificazione energetica;
- la presenza di fonti inquinanti (acustico, elettromagnetico, atmosferico).

Dal che il sottoscritto ha operato in merito come di seguito esposto.

Il sottoscritto si è recato al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno per un'opportuna verifica, reiterata per risalire indietro nel tempo per la verifica sui nominativi dei danti causa, necessaria per la ricerca delle pratiche edilizie, dalle quali è scaturito quanto segue.

Alla presente si allegano le stampe delle ispezioni effettuate sui Repertori meccanizzati (all. n° 21), implementate su quelli cartacei per i danti causa, le cui risultanze vengono di seguito riportate.

- TRASCRIZIONI -

Part. 5.722 Ord. 8.213 del 27/08/1981

Convenzione per lottizzazione di terreni del **07/07/1981**, Rep. n° **40.946**, registrata a Livorno il **07/08/1981** al n° **3.643**, con la quale il **COMUNE DI LIVORNO** in esecuzione delle deliberazioni consiliari n° 404/1979 e 189/1980 e del nulla osta della Giunta Regionale Toscana, previsto dall'Art. 8 legge 06/08/1967 n° 765, di cui alla deliberazione n° 12.824 del 10/12/1980, ha autorizzato l'esecuzione del piano di lottizzazione integrativo dei terreni di proprietà della **"C.A.T. COMPAGNIA AGRICOLA TOSCANA S.p.A"** sul quale ha espresso parere favorevole la Commissione Urbanistica nella seduta del 12/06/1979, i cui elaborati grafici in n° 22, oltre la relazione tecnica, sono

allegati alla convenzione, distinguendo con la lettera "E" la relazione e con la lettera "F" ed i numeri dall' 1 al 22 i detti elaborati.

I terreni suddetti sono quelli perimetrati in rosso nella tavola n° 22 del progetto di lottizzazione e sono distinti al N.C.T. del Comune di Livorno al foglio 63 mappali numeri 2, 72, 80, 82, in parte e numeri 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 77, 81, 84, 85, 86, 103, 106, 108, interi, per complessivi mq. 360.000 circa.

Sono a cura della **C.A.T. COMPAGNIA AGRICOLA TOSCANA S.p.A** le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Restano conseguentemente nella piena proprietà e libera disponibilità della **"C.A.T. COMPAGNIA AGRICOLA TOSCANA S.p.A"** sotto le condizioni di cui alla convenzione, le seguenti aree indicate nella tavola E/22 con perimetrazione:

a) rosa: la zona E1a destinata ad edilizia residenziale di complessivi mq. 31.500 circa;

b) viola: la zona destinata ad attrezzature ricettive e camping, di complessivi mq. 16.250 circa;

c) marrone: la zona destinata ad impianti sportivi privati, di complessivi mq. 16.700 circa;

d) verde: le due zone ove ricadono i fabbricati rustici e civili e relative resedi e pertinenze per complessivi mq. 8.150 circa.

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° 22).

Part. 4.869 Ord. 7.984 del 09/07/1987

Atto del notaio BALDACCHINO Maurizio di Livorno (LI) del **09/06/1987**, Rep. n° **1.647**, Racc. n° **450**, registrato a Livorno il **29/06/1987** al n° **255**, con il quale, premesso che:

- la **"COMPAGNIA AGRICOLA TOSCANA S.p.A."** (oggi **"SI.GE.DI. S.r.l."**) ha presentato nel settembre 1972, al comune di Livorno, un progetto di lottizzazione convenzionata dei terreni di sua proprietà in Livorno, località

Banditella, redatto in conformità al Piano Regolatore Stralcio, approvato con D.M. 31/03/1972, n° 1.284 e pubblicato sulla G.U., n° 121 del 10/05/1972, per l'ottenimento della predetta autorizzazione;

- tale progetto, veniva approvato il **17/07/1973**, dal Consiglio Comunale, con deliberazione n° **16.328** e successivamente, veniva inviato alla Regione Toscana per il nulla osta di competenza, concesso con deliberazione della Giunta Regionale n° **5.626**, del **05/06/1974**, divenuta esecutiva ai sensi e per gli effetti dell'art. **45** della Legge **10/02/1953**, n° **62**, subordinatamente ad alcune esclusioni e prescrizioni;

- in ottemperanza alle prescrizioni regionali il comune di Livorno provvedeva, per mezzo di una variante al P.R., alla rielaborazione delle parti stralciate; detta variante veniva adottata con deliberazione della Giunta Regionale n° **5.039** del **11/06/1975**, divenuta esecutiva e pubblicata sulla G.R.T. n° **33** del **22/07/1975**,

- frattanto, il **14/04/1975**, tra il Comune di Livorno e la **COMPAGNIA AGRICOLA TOSCANA S.p.A.**, veniva stipulata la prevista Convenzione Urbanistica, con la quale era di fatto autorizzata l'esecuzione del piano di lottizzazione dei terreni di proprietà della società stessa in Livorno, località Banditella, limitatamente alla parte di questi terreni non interessati al progetto di "Variante" al "P.R. Stralcio" di cui sopra;

- tale convenzione, resa esecutiva ai sensi di legge del **CORECO** il **02/05/1975**, con Dec n° **7.331**, Prot. **6.878**, veniva registrata a Livorno il **26/05/1975** al n° **34**, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno il **10/06/1975**, ai n° **3.438/2.434**;

- la "**COMPAGNIA AGRICOLA TOSCANA S.p.A.**", in adempimento alle obbligazioni assunte con la citata convenzione, presentava in data **20/01/1976** il progetto generale delle opere di urbanizzazione primaria,

redatto tenendo conto ovviamente, anche delle prescrizioni contenute nel progetto di "VARIANTE" sopra citato e ciò per quanto specificatamente riguarda l'assetto territoriale della zona e la conseguente nuova viabilità, progetto che il Comune di Livorno, approvava come da autorizzazione n.° **1.515 del 20/04/1976**;

- in data **22/12/1976**, la "**COMPAGNIA AGRICOLA TOSCANA S.p.A.**", presentava al Comune di Livorno ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della Legge 06/08/1967 n° 765, il progetto di lottizzazione convenzionata della proprietà oggetto dello stralcio della primitiva approvazione regionale, n° 5.626 del 05/06/1974, cosiddetta "VARIANTE", progetto che, veniva approvato dal Consiglio comunale di Livorno, con Deliberazione n° 404/1979 e n° 189/1980, otteneva il nulla osta della Giunta Regionale Toscana n° 12.824 del 10/12/1980;

- in data 07/07/1981, con atto ai rogiti del dott. INCANDELA Francesco, Segretario Generale rappresentante del comune di Livorno, registrato a Livorno il 07/08/1981 al n° 3.643, trascritto a Livorno il 27/08/1981 ai n° 8.213/5.722, veniva stipulata, tra il comune di Livorno e la "CAT COMPAGNIA AGRICOLA TOSCANA S.p.A.", la nuova convenzione urbanistica integrativa di quella precedentemente stipulata il 16/04/1975 ad indispensabile collegamento tra i due piani di lottizzazione citati;

- in ottemperanza alle prescrizioni contenute nella sopra citata convenzione, la "CAT COMPAGNIA AGRICOLA TOSCANA S.p.A.", presentava il 27/01/1982 al Comune di Livorno progetto generale delle opere di urbanizzazione primaria relative alla zona cosiddetta "VARIANTE", che veniva approvata con rilascio della Concessione n° 118 del 19/05/1983;

- con Deliberazione n° 714 del 25/11/1982 del Consiglio comunale, l'intera zona di Banditella, veniva inclusa nel P.P.A. 1982/1985;

- originariamente (anteriamente al 01/01/1963), i terreni in oggetto, appartenevano alla "CAT COMPAGNIA AGRICOLA TOSCANA di G. BRAMBILLA, S. SPINOGLIO, A. VAGELLI e C. S.n.c." con sede in Pisa;

- la predetta CAT S.n.c., si è trasformata con atto del notaio MANFREDINI di Milano, del 21/07/1970, registrato a Milano il 28/07/1970, al n° 12.998 e trascritto a Livorno il 18/09/1970 al n° 4.918 nella "CAT COMPAGNIA AGRICOLA TOSCANA S.p.A.";

- la predetta "CAT COMPAGNIA AGRICOLA TOSCANA S.p.A." è stata incorporata nella "MARILIA S.p.A.", con sede in Milano, con atto del notaio TARSIA di Milano in data 16/05/1984, registrato a Milano il 04/06/1984 al n° 13.421, trascritto a Livorno il 09/06/1984 al n° 4.185 ed in pari data con atto dello stesso notaio TARSIA di Milano (registrato a Milano il 04/06/1984 al n° 13.422, trascritto a Livorno il 06/07/1984 al n° 5.214), la "MARILIA S.p.A." assumeva la denominazione di "CAT S.p.A.";

- infine con atto di trasformazione del più volte citato notaio TARSIA di Milano, in data 14/04/1987, registrato a Milano il 24/04/1987 al n° 10.550, serie 18, trascritto a Livorno il 28/04/1987 al n° 3.176, (iscritto presso la Cancelleria del Tribunale di Milano, in data 29/04/1984 al n° 2.287/255.608), la "CAT S.p.A." veniva incorporata nella "SIGEDI S.r.l.".

Pertanto, la "**SIGEDI S.r.l.**", vendeva alla "**Società COOPERATIVA a Responsabilità limitata "MARINA AZZURRA"**" porzione immobiliare posta nel comune di Livorno, località Banditella per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione e precisamente:

- appezzamento di terreno edificabile, ricompreso unitamente a maggior consistenza nel Piano Regolatore Generale del comune di Livorno, in zona C/20, (zone di nuovo insediamento residenziale) della superficie catastale di

mq. 2.665 e facente parte, unitamente a maggior consistenza, nel progetto allegato alla convenzione stipulata il 07/07/1981, della zona residenziale E/1°;

l'accesso alla predetta porzione di terreno viene garantita dalla Via di P.R.G., denominata Via Sommati, confinante a nord con Via Sommati, ad est con Coop. Residenziale Elba, a sud con Coop. a r.l. "MARINA AZZURRA", ad ovest con COREMA S.r.l., Coop. a r.l. SPAZIO, salvo se altri;

identificato al Nuovo Catasto Terreni del comune di Livorno, alla Part. 11.213 intestata alla "CAT COMPAGNIA AGRICOLA TOSCANA S.p.A.", Foglio 63, Mappale 575 di mq. 1.935 (già seminativo di 2^a Classe, redditi Lire 14.512 e Lire 10.642) e 606 di mq. 730 (già seminativo di 2^a Classe, con redditi di Lire 21.525 e Lire 15.785).

Alla presente si allega la copia di tale atto (all. n° 23).

Part. 6.244/6272 Ord. 9.886 del 26/08/1989

Scrittura privata per assegnazione di alloggi ai soci dalla **"COOPERATIVA EDILIZIA MARINA AZZURRA - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata"**, autenticata dal notaio BALDACCHINO Maurizio di Livorno in data **27/07/1989**, Rep. n° **5.960**, Racc. n° **1.013**, registrata a Livorno il **16/08/1989** al n° **401**:

premesso che:

- la Cooperativa, costituita con atto ai rogiti del notaio BIONDI Della SDRISCIA G.B. di Livorno del **19/03/1986**, Rep. n° **141.882/5.123**, registrato a Livorno il **01/04/1986** al n° **1.610**, ha per oggetto fra l'altro, la costruzione di case economiche e popolari da assegnarsi ai soci in proprietà esclusiva;
- in attuazione dei suoi scopi sociali, la Cooperativa con atto ai rogiti del notaio BALDACCHINO Maurizio di Livorno del **09/06/1987**, Rep. n° **1.647/450**, registrato a Livorno il **29/06/1987** al n° **255**, ha acquistato dalla "SIGEDI S.r.l.",

un appezzamento di terreno edificabile, ricompreso in zona C/20, zona residenziale "E1A", posto nel comune di Livorno, località Banditella della superficie complessiva di mq. 2.665; identificato al N.C.T. del detto comune al Foglio 63, Mappali definitivi 575 e 606 per una superficie complessiva di mq. **2.665**;

- sulla detta area la Cooperativa ha costruito un fabbricato residenziale di 6 piani fuori terra, con tre scale di accesso, "A", "B", "C" dai civici 32-33-34 di Via P. D. Sommati, con 29 unità abitative costituite da un appartamento con annessi un vano cantina ed un garage al piano seminterrato, assegnati in proprietà ai soci come segue:

- fabbricato scala "A";

- altri soci OMISSIS;

- ai so

dei seguenti beni:

- appartamento per civile abitazione al Piano 3° (o quarto fuori terra), Interno 8A di vani 5, cucina, terrazza ed accessori, dei quali cinque vani adibiti a cantina e rispettivamente individuati con gli interni n° 22-23-16-17-18, nonchè due locali garage (entrambi al piano seminterrato) e rispettivamente individuati con gli interni n° 6 e 7, confinante con vano scale, aria di corte condominiale, proprietà della "Cooperativa MARINA AZZURRA", o aventi causa, salvo se altri.

Quanto in oggetto è identificato al N.C.E.U. del Comune di Livorno, Partita **43.665**, intestata alla Cooperativa, Foglio 63, Mappale 575, Sub. **23-39-40**, Via Sommati P3-S1, classe e consistenza da attribuirsi d'ufficio sulla base della denuncia di nuovo accampionamento n° **25.5518**, prodotta all'UTE di Livorno il **24/07/1989**;

- fabbricato scala "B":

-altri soci OMISSIS;

- fabbricato scala "C";

- altri soci OMISSIS.

Alla presente si allega la copia di tale atto (all. n° 24).

Part. 8.042 Ord. 13.634 del 04/08/2009

Costituzione di fondo patrimoniale redatto dal notaio D'URSO Maria Rosaria

in data **31/07/2009**, Rep. n° **53.601**, Racc. n° **8.759**, tra

sui seguenti beni:

- appartamento posto a Livorno, Via P.D. Sommati n° 32, piano 3-S1, distinto al catasto al Foglio **63**, Part. **575**, Sub. **23**, Vani **10,5**;

- autorimessa posta a Livorno, Via P.D. Sommati n° 32, piano S1, distinta al catasto al Foglio **63**, Part. **575**, Sub. **39**, Mq. **14**;

- autorimessa posta a Livorno, Via P.D. Sommati n° 32, piano S1, distinta al catasto al Foglio **63**, Part. **575**, Sub. **40**, Mq. **14**.

La proprietà dei beni costituenti il fondo patrimoniale spetterà ai coniugi che ne sono attualmente proprietari, mentre l'amministrazione dei beni stessi è regolata dalle Norme dell'Art. 180 del C.C. i beni costituenti il fondo patrimoniale, poiché non esistono figli minori nati dal matrimonio dei componenti, potranno essere liberamente alienati, dati in pegno o comunque vincolati con il solo consenso di entrambi i coniugi, senza obbligo di Autorizzazione Giudiziale.

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° 25).

Annotamento Part. 1.409 Ord. 11.646 del 20/08/2012

Annotamento al Part. **8.042** del **04/08/2009** per trascrizione di domanda giudiziale per nullità e comunque inefficacia nei confronti della Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A..

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° **26**).

Annotamento Part. 1.408 Ord. 11.645 del 20/08/2012

Annotamento al Part. **8.042** del **04/08/2009** per trascrizione di domanda giudiziale per nullità e comunque inefficacia nei confronti della Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A..

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° **27**).

Part. 7.629 Ord. 10.442 del 25/07/2012

Annotamento al Part. **8.042** del **04/08/2009** per trascrizione di domanda giudiziale per revoca dello stesso, con richiesta di nullità e comunque inefficacia nei confronti della **Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.**

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° **28**).

Part. 7.628 Ord. 10.441 del 25/07/2012

Annotamento al Part. **8.042** del **04/08/2009** per trascrizione di domanda giudiziale per revoca dello stesso, con richiesta di nullità e comunque inefficacia nei confronti della **Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.**

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° **29**).

Part. 330 Ord. 424 del 14/01/2014

Annotamento al Part. **8.042** del **04/08/2009** per trascrizione di domanda giudiziale per revoca dello stesso e quindi l'inefficacia nei confronti dell'**UNICREDIT S.p.A.**

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° **30**).

Part. 8.769 Ord. 13.609 del 08/08/2011

Atto del notaio RICCETTI Giovanni del **05/08/2011**, Rep. n° **17.912**, Racc. n° **11.120**, per trascrizione di preliminare di compravendita, con il quale

[REDACTED] obbligavano a vendere a
[REDACTED] seguenti beni:

- appartamento posto a Livorno, Via P.D. Sommati n° 32, piano 3-S1, distinto al catasto al Foglio **63**, Part. **575**, Sub. **23**, Vani **10,5**;

- garage posto a Livorno, Via P.D. Sommati n° 32, piano S1, distinto al catasto al Foglio **63**, Part. **575**, Sub. **39**, Mq. **14**;

- garage posto a Livorno, Via P.D. Sommati n° 32, piano S1, distinto al catasto al Foglio **63**, Part. **575**, Sub. **40**, Mq. **14**.

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° **31**).

Part. 675 Ord. 5412 del 13/04/2012

Annotamento al Part. **8.769** del **08/08/2011** per trascrizione di domanda giudiziale per inefficacia dello stesso.

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° **32**).

Part. 674 Ord. 5411 del 13/04/2012

Annotamento al Part. **8.769** del **08/08/2011** per trascrizione di domanda giudiziale per inefficacia dello stesso.

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° **33**).

Part. 7.427 Ord. 10.688 del 15/06/2023

Trascrizione della sentenza del Tribunale di Livorno Rep. n° **32/2023** del **20/04/2023** per apertura di procedura di liquidazione controllata a favore della **MASSA CREDITORI PROCEDURA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**, e

contro

relativamente alla

piena proprietà dei seguenti beni

- appartamento posto a Livorno, Via P.D. Sommati n° 32, piano 3-S1, distinto al catasto al Foglio **63**, Part. **575**, Sub. **23**, Vani **10,5**;
- garage posto a Livorno, Via P.D. Sommati n° 32, piano S1, distinto al catasto al Foglio **63**, Part. **575**, Sub. **39**, Mq. **14**;
- garage posto a Livorno, Via P.D. Sommati n° 32, piano S1, distinto al catasto al Foglio **63**, Part. **575**, Sub. **40**, Mq. **14**.

Relativamente alla quota di 25/100 per il diritto di proprietà dei beni:
OMISSIS.

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° **34**).

Visto quanto sopra, vi è continuità nelle trascrizioni.

- ISCRIZIONI -

Part. 2.889 Ord. 12.989 del 13/11/1987

Iscrizione di ipoteca volontaria per **£. 3.750.000.000** a favore del **"CREDITO FONDIARIO SPA"** con sede a Roma, Via Cristoforo Colombo n° 80 (C.F. 00395320583) a carico della **"COOPERATIVA MARINA AZZURRA SRL"**, con sede in Livorno, Largo Duomo n° 15 (C.F. 00830180493), in forza del contratto di mutuo Notaio BALDACCHINO Maurizio del **10/11/1987**, Rep. n° **1.929/515**, registrato a Livorno il **12/11/1987**, l'area sita alla nuova strada di P.R.G. denominata via Sommati, con soprastante edificio in corso di costruzione non ancora accampionato al N.C.E.U., mentre l'area è riportata al N.C.T. del Comune di Livorno, ancora alla Partita n° **11.213** intestata alla C.A.T. - Compagnia Agricola Toscana SpA sul Foglio **63**, Part. **575** e **606**, di Ha **0.26.65**, R.D. **£. 36,037** e R.A. **£. 26,427**.

ASTE GIUDIZIARIE
Alla presente si allega la relativa nota di iscrizione (all. n° 35).

ASTE GIUDIZIARIE
Con annotamento Part. 2003-2005 del 17/07/1996 (all. n° 36) è stata disposta una riduzione di somma ed il frazionamento in quote; quella relativa agli immobili oggetto della presente è la n° 00048290/0007A per £. 135.000.000.

ASTE GIUDIZIARIE
Detta ipoteca non risulta rinnovata.

Part. 3.924 Ord. 20.412 del 23/12/2011

ASTE GIUDIZIARIE
Iscrizione di ipoteca giudiziale per €. 250.000,00 a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTAGNETO CARDUCCI SPA" e contro [REDACTED] sugli immobili di cui alla presente.

ASTE GIUDIZIARIE
Altri beni: omissis.

ASTE GIUDIZIARIE
Alla presente si allega la relativa nota di iscrizione (all. n° 37).

Part. 3.135 Ord. 15.800 del 06/10/2011

ASTE GIUDIZIARIE
Iscrizione di ipoteca giudiziale per €. 400.000,00 a favore di SPARPAGLIONE Alfredo e contro [REDACTED] sugli immobili di cui alla presente.

ASTE GIUDIZIARIE
Altri beni: omissis.

ASTE GIUDIZIARIE
Alla presente si allega la relativa nota di iscrizione (all. n° 38).

Part. 90 Ord. 658 del 20/01/2014.

ASTE GIUDIZIARIE
Iscrizione di ipoteca giudiziale per €. 300.000,00 a favore di "UNICREDIT S.p.A.", con sede a ROMA (C.F. 00348170101) e contro [REDACTED] sugli immobili di cui alla presente.

ASTE GIUDIZIARIE
Altri beni: omissis.

Alla presente si allega la relativa nota di iscrizione (all. n° 39).

Legittimità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile

Il concetto della due diligence amministrativa-urbanistica-edilizia-ambientale consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati:

- analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, certificato di destinazione urbanistica);
- analisi dei documenti edilizi (nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità);
- analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche;
- analisi della documentazione ante 1967;
- verifica delle tavole progettuali;
- incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali.

Dal che lo sottoscritto ha operato in merito come di seguito esposto.

Dal rilasciato certificato dell'Ufficio Toponomastica del Comune di Livorno del **08/01/2024** (all. n° **40**) è emerso che il numero civico 32 di Via Pier Donato Sommati è esistente dal **20/05/1989**, come fabbricato di nuova costruzione.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno è scaturito che detto fabbricato è stato costruito a seguito di richiesta distinta al Prot. n° **18.400/1986** (all. n° **41**).

Di tale pratica è possibile allegare la relazione tecnica dell'Edificio "B" (all. n° **42**), in quanto non rinvenuta nel fascicolo quella di cui all'Edificio "A",

E' stata quindi rilasciata la Concessione Edilizia n° **129** del **07/04/1987** (all. n° **43**), oggetto di una voltura (all. n° **44**).

Sono state nel proseguo depositate alcune richieste di variante, di cui si allegano le relative relazioni tecniche (all. n° 45) e le precipue approvazioni (all. n° 46).

Alla presente si allegano:

- tavola n° 1 piano seminterrato variante 1989 (all. n° 47);
- tavola n° 2 piani terreno e primo variante 1988 (all. n° 48);
- tavola n° 3 piani secondo e terzo variante 1989 (all. n° 49);
- collaudo statico (all. n° 50);
- verbale di rispondenza al progetto (all. n° 51).

A seguito dell'iter burocratico è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità n° 26 del 20/03/1991 (all. n° 52).

Non è stata rinvenuta alcuna altra pratica edilizia od istanza di concessione in sanatoria ai sensi della Legge n° 47/85, della Legge n° 724/94 e n° 269/2003.

Dal confronto tra gli elaborati grafici sopra citati e lo stato di fatto sul posto è possibile rilevare quanto segue:

APPARTAMENTO

La disposizione interna dell'appartamento è conforme all'ultimo elaborato grafico del progetto depositato in Comune come variante, fatto salvo la diversa disposizione di alcuni pilastri (molto probabilmente per esigenze strutturali/realizzative, per il diverso posizionamento di una parete nel servizio igienico a delimitare il box doccia e per differenze centimetriche nelle dimensioni dei vani.

Tali piccole difformità rientrano nel disposto dell'art. 34bis, Comma 2 e comma 2bis del D.P.R. n° 380/01:

2) Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa

collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

2bis) Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Dal lastrico solare di pertinenza dell'appartamento, si accede a dei locali ripostigli, ricavati sopra il vano scale condominiale, sfruttando un sottotetto originariamente non accessibile, totalmente in difformità dal progetto depositato.

Nel merito degli stessi il Sig. [REDACTED] ha dichiarato che esistenti sino dalla data di acquisto dell'immobile (1989), come rilevabile dall'allegata dichiarazione dell'occupante (all. n° 53).

Non è possibile prevedere una qualche forma di sanatoria in quanto è stata occupata una porzione non in proprietà, con tutto quanto ne consegue, e pertanto non è possibile che prevedere una rimessa in pristino, chiudendo la porta di comunicazione ed il finestrino.

Ovviamente, tale superficie non sarà computata nella futura valutazione dell'immobile.

In merito al pergolato esistente sulla terrazza, rientra negli interventi di edilizia libera.

I ripostigli di pertinenza dell'appartamento sono conformi.

AUTORIMESSE

Catastalmente ed a livello progettuale le autorimesse sono due unità immobiliari distinte e separate, ma attualmente, con la rimozione della parete divisoria, sono state fuse tra loro, pur rimanendo in essere due ingressi carrabili.

Si deve prevedere quindi, onde rendere il tutto conforme, una rimessa in pristino, ricostruendo la parete originariamente rimossa.

Alla presente si allega il previsto elaborato grafico con individuate graficamente le difformità rilevate (all. n° 54).

Lo scrivente, per le difformità sopraindicate, non può indicare una data precisa di realizzazione, se non quanto dichiarato dal proprietario.

Si deve, come previsto per quesito, indicare i costi per le indicate rimesse in pristino, il cui costo verrà detratto dal valore dell'immobile che verrà determinato nel proseguo.

E' possibile valutare (compreso carico e scarico del materiale, tiro al piano, attrezzature di servizio, etc.):

- tamponamento in muratura delle aperture esistenti e ricostruzione della parete nei garages.

Mq. 9,78 x €. /Mq. 70,00 = €. 684,60

- realizzazione di intonaco (rinzaffo e strato di finitura) da una sola parte per le aperture e da ambo i lati per la parete dei garages:

Mq. 17,78 x €. /Mq. 28,00 = €. 497,84

- tinteggiatura degli intonaci con una mano di fissativo e due mani di vernice di primaria marca:

Mq. 17,78 x €. /Mq. 12,00 = €. 213,36

E così per un totale di €. 1.395,80, al quale si deve aggiungere l'IVA, giungendo così ad un totale di €. **1.702,88**.

I prezzi sopra indicati sono stati desunti dal Prezzario della Regione Toscana, adeguati con le limitate superfici d'intervento, che determinano

comunque un costo cognito per l'impresa per programmazione lavori, viaggio del personale, etc..

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, dato che la *La due diligence* edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

La verifica edilizia dei beni oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

Il valutatore quindi non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale

Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento del bene è soggetto al regime di imposta di registro e ricade nella categoria catastale per la quale è possibile richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

Vincoli ed oneri di natura condominiale

Come rilevabile dall'allegata dichiarazione dell'Amministratore (all. n° 55) i pagamenti delle quote condominiali non sono regolari, in quanto sussiste un arretrato di **€. 12.917,54**.

Dalla stessa possibile evincere che non sono state deliberate spese straordinarie, che la quota di spettanza mensile è di **€. 300,54**, che a quanto in oggetto ineriscono **68,78%** e che è esistente un regolamento di Condominio (all. n° 56).

Fattibilità di una eventuale divisione degli immobili, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti:

Non pertinente.

Descrizione dell'immobile

Trattasi di un appartamento per civile abitazione sito in **Comune di Livorno, Via Pier Donato Sommati n° 32**, piano terzo, Scala "A", Int. 8/A, con annessi cinque locali ripostigli al piano seminterrato raggiungibili dal vano scale condominiale e due locali ad uso autorimessa sempre al piano seminterrato.

L'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è inserito nel quartiere sud della città di Livorno, denominato "Banditella", prevalentemente residenziale con costruzioni relativamente recenti.

Detta ubicazione è appetibile perchè vicina al lungomare cittadino ed alle infrastrutture urbane che valorizzano le abitazioni.

Il quartiere è fornito di ampi spazi a verde, di infrastrutture sociali, scuola di infanzia e primaria, nonchè di un centro commerciale e servizi pubblici e privati, ben collegato alle arterie viarie più importanti.

L'edificio, suddiviso in più corpi scala, è in linea e si sviluppa complessivamente per quattro piani fuori terra, interamente destinati ad abitazioni e un piano seminterrato destinato a locali ripostigli e garages, dotato di ascensore.

Lo stesso si presenta con struttura portante in cemento armato, tamponamenti in muratura rifiniti ad intonaco tinteggiato, solai in laterocemento, copertura a padiglione in laterocemento, pluviali in rame e gronde incassate.

Le facciate si presentano con microfessurazioni e porzioni di tinteggiatura esfoliata.

Dalla strada, tramite un cancello metallico con citofono, si raggiunge un cortile condominiale, lastricato in mattonelle di cotto.

E' presente l'accesso carrabile dal n.c. 30.

L'androne d'ingresso, con portone in legno, si presenta pavimentato in gres 30x30.

Le scale si presentano con gradini in travertino lucidato.

L'appartamento in oggetto, con ingresso posto alla destra salendo le scale, è composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, due disimpegni, tre camere, tre servizi igienici, due ripostigli e tre balconi.

Dal balcone lato soggiorno, tramite una scala esterna, si raggiunge un lastrico solare ad uso esclusivo, con annessi due locali ad uso ripostiglio.

I pavimenti sono in ceramica 40x40, con battiscopa in legno, con alcune piastrelle fessurate e con altre distaccate, tanto che *suonano a vuoto*.

La cucina è pavimentata in ceramica 30x30, con rivestimento in tozzetti di ceramica 7x7.

Il bagno principale è pavimentato in ceramica 20x20 e rivestito in ceramica 20x25, è completo di doppio lavabo, doccia, w.c. e bidet con rubinetterie in acciaio inox tutto della "Ideal Standard" e, ad un esame visivo e speditivo, funzionante.

Gli altri servizi igienici sono pavimentati e rivestiti in ceramica 20x20, con rubinetterie in acciaio inox della "Ideal Standard" e ad un esame visivo e speditivo, funzionanti.

I balconi sono pavimentati in cotto 12,5x25, con parapetto in muratura, mentre il lastrico solare (dal quale si gode di una bella vista panoramica) è pavimentato in cotto 30x30, con parapetto in muratura e dotato di un pergolato in legno.

Si possono notare sulle porzioni esterne del lastrico percolazioni provenienti dalla pavimentazione, microfessurazioni, intonaci degradati e tinteggiatura esfoliata.

Le pareti dell'appartamento sono ad intonaco, debitamente tinteggiate, con presenza in vari punti di condensa e microfessurazioni.

Il portoncino d'ingresso è in legno, blindato; gli infissi interni sono in legno; gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, con avvolgibili in pvc.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a metano con produzione di acqua calda sanitaria e radiatori in alluminio.

Le tubazioni e gli impianti sono posti sottotraccia.

I ripostigli presenti in prossimità della terrazza di copertura sono pavimentati in cotto 30x30, con pareti rifinite ad intonaco civile, portoncino in legno e dotati di impianto elettrico.

I ripostigli al piano seminterrato (due dei quali posti al di sotto del n.c. 34) sono pavimentati in cotto 15x30, con pareti ad intonaco tinteggiato, porte d'ingresso in metallo e dotati di impianto elettrico.

I garages al piano seminterrato si presentano pavimentati in battuto di cemento, con saracinesca basculante in metallo e dotati di impianto elettrico (attualmente messi in comunicazione mediante la demolizione della parete di divisione).

Quanto sopra, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico (all. n° 57) ed elaborato grafico (all. n° 58), ha le seguenti dimensioni lorde (SEL):

- abitazione	Mq.	156,51
- terrazzi	Mq.	40,82

- lastrico di copertura	Mq.	39,69
- ripostigli in copertura	Mq.	24,33
- ripostigli piano seminterrato	Mq.	75,70
- autorimessa Sub. 39	Mq.	15,75
- autorimessa sub. 40	Mq.	15,78

Lo scrivente, per quanto già sopra esposto, precisa che nella futura stima i ripostigli in copertura non verranno considerati.

Non è stata rinvenuta la presenza di un Attestato di Prestazione Energetica.

Non risultano procedimenti civili pendenti per il nominativo di cui alla presente, come rilevabile dall'allegata comunicazione del Tribunale di Livorno (all. n° 59).

L'immobile in oggetto è da considerarsi libero nel suo essere.

Stima del bene

Come previsto lo scrivente procederà alla determinazione del "valore di mercato" e del "valore di base d'asta" del complesso in esame, o per meglio dire del prezzo base d'asta, però tipologie di valori che sono tra loro differenti per la materia dell'estimo.

Infatti, uno dei principi su cui si basa l'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani (*Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI)*, pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti)definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore da stimare dipende dallo scopo per la quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica..."(C.V. IV edizione,capitolo4,punto1.4)che, come si è visto, in questo caso è triplice.

"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un

giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta... " (I. Micheli - " **Corso di Estimo** " Ed. Calderini – Cap. 1 - Pag. 142).

Anche G. Porciani ed E.V. Finzi Ottolonghi in " **Estimo** " - Ed. Edagricole – Pag. 63 - affermano che: " il valore non è... un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato".

E' quindi lapalissiano che sussiste una differenza tra un valore nel libero mercato ed un valore per una base d'asta, in quanto differenti sono i rapporti intercorrenti tra fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Gli standard internazionali e nazionali di valutazione (*International Valuation Standards*, l'ultima edizione che tratta specificatamente di immobili risale al 2007 (IVS2007); *European Valuation Standards*, ultima edizione 2020 (EVS2020); *Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard* pubblicato da Tecnoborsa, ultima edizione è la quinta); *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* pubblicate da A.B.I., ultima stesura aprile 2022 - LG ABI) definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Il valore nel libero mercato si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle

che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Nel caso del valore a base d'asta invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando anche alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto:

- quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere diretta e/o completa visione del bene al momento della partecipazione);
- trattandosi di alienazione forzata del bene, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, i tempi sulla decisione di acquisto sono ristretti (limitati all'asta) rispetto a quelli del libero mercato, dove l'interessato può visionare anche altri immobili che potrebbero interessargli, comparandoli tra loro;
- le valutazioni sul bene da parte del partecipante all'asta sono limitate a quanto indicato nell'elaborato dell'esperto stimatore, senza che sia possibile, per il poco tempo a disposizione, eventuali approfondimenti ritenuti magari dallo stesso necessari per il suo intendimento;
- che non possono avvenire contrattazioni tra le parti sul prezzo;
- incertezza sul prezzo finale, in dipendenza del numero degli eventuali partecipanti all'esperimento d'asta;
- esborso del prezzo totale in un tempo limitato;
- immissione nella proprietà in tempo posteriore più o meno lungo dalla data del versamento prezzo da parte dell'aggiudicatario;
- dal fatto che gli aggiudicatari devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), molto inferiore rispetto a quello del libero mercato, non essendo sicuri della esatta tempistica del rilascio del Decreto di trasferimento e talvolta essere costretti ad intraprendere un'azione legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e

consegna del bene (in dipendenza di una occupazione senza titolo ovvero di un titolo non opponibile);

- dal fatto che nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa (Art. 2.922 C.C.), mancando quindi un referente a cui rivolgersi per quegli eventuali vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti all'esperto stimatore;

- nelle differenze indotte sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

- la mancata certezza che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità in tempi brevi dal pagamento (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi);

- l'eventualità del reiterarsi degli esperimenti d'asta comporta un aumento delle spese sia per l'esecutato (maggiori interessi passivi e spese per pubblicità immobiliare, legali ed altre formalità) che per il creditore procedente (ritardo della tempistica per il rientro di quanto dovutogli).

Visto quanto sopra pertanto si ritiene opportuno, nella verifica dell'adeguatezza del valore da attribuire, procedere alla formulazione di entrambi i valori su indicati, visto anche che previsto per prassi.

Per dovere di esposizione però lo scrivente ritiene doveroso precisare anche che nelle stime immobiliari spesso esperti stimatori diversi possono attribuire al medesimo immobile valori differenti, in dipendenza di apprezzamento e/o valutazione delle caratteristiche dissimili.

Tutti i valori attribuiti possono considerarsi validi, per il concetto di "tolleranza estimale", ben conosciuto da tutti gli esperti del settore e riconosciuto da molti autori di testi di estimo (vedere **Roberto M. Brioli** - " **Rivista del Consulente Tecnico** " – Maggioli Editore – n° 3/95; **G. Ribaudo** – " **Note introduttive allo studio del campo di variabilità della stima** " –

Rivista Genio Rurale – n° 10/67; **Famularo** – “ **Lezioni di estimo civile e rurale** ” – Pag. 45 -Edizioni Italiane – Roma – 1945- etc.), purchè rientranti in un certo range (di solito 5-10%).

Valore di mercato

Prima di determinare poi, come richiesto dal quesito, il valore dell'immobile in esame, si devono esprimere alcuni concetti generali.

E' già stato sopra esplicitato il principio dello scopo della stima, in senso generale ma, come è noto poi agli esperti del settore, anche gli Standard di Valutazione Italiani¹ indicano il “principio dello scopo”, che in questo caso è quello di formula un valore di mercato dei beni in oggetto.

Per valore di mercato si intende “ .. l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione²”.

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal “ Codice delle Valutazioni Immobiliari³”.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle “linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia dell'esposizioni creditizie”⁴ che riprende la circolare n° 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa all'esposizioni garantite da un ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè “**L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza costrizione**”.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di

mercato^s al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista sull'applicazione di principi diversi da quello del valore di mercato.

Queste definizioni assumono che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e quelle di trascrizione.

I valori diversi del valore di mercato sono il valore equo, il valore speciale, il valore in liquidazione, il valore di realizzo, il valore di vendita forzata; tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

Negli ultimi aggiornamenti degli standard di valutazione tra le definizioni del valore di mercato (*per gli EVS 2020 tra le assunzioni speciali del valore di mercato – EVS 1 – punto 4.10.7.9*) ovvero tra i valori diversi dal valore di mercato (*per il CVI – edizione V tra le basi del valore - capitolo 3 – punto 2.13*) figura la vendita forzata; anche le Linee Guida ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di mercato il valore di vendita forzata (*appendice A.1 – Punto A.1.4.2*), fornendo una descrizione comune agli altri standard per cosa si intenda con il termine vendita forzata e cioè: "... la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato".

Tutti gli standard specificano anche che il valore di vendita forzata non costituisce una base di valutazione.

Tuttavia la discriminante di questa situazione per la quale avviene il trasferimento è la costrizione/necessità (per una qualsiasi ragione) di vendere ma non le sue modalità, e cioè che la vendita potrebbe avvenire anche sul libero mercato.

Questo non trascurabile aspetto è stato evidenziato anche nell'ultima edizione delle LG ABI che fa una distinzione tra "valore di vendita forzata" e "valore di mercato con assunzione", specificando che "Per valore di mercato con assunzione si intende quel valore del bene immobile a garanzia di un credito inesigibile stimato dal perito in virtù delle condizioni limitanti che derivano dalla procedura esecutiva o stragiudiziale, avviate per il recupero del credito.": è perciò nelle modalità del trasferimento che vi è la differenza tra la "vendita forzata" ed il "valore di mercato con assunzione".

Il concetto di "valore di mercato con assunzione" quindi è limitato alle condizioni di vendita giudiziaria (nelle procedure esecutive o concorsuali) ed in quelle stragiudiziali o, come alcuni le definiscono, "paragiudiziali", che comunque si rifanno sempre alle procedure previste dal titolo terzo del c.p.c..

Le assunzioni speciali sono quelle previste dal comma II dell'art. 568 c.p.c. "... la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

Oltre a queste, parte delle quali si ritrovano comunque nella determinazione del valore di mercato, ulteriori assunzioni riguardano le condizioni che concernono la libertà da parte dell'interessato all'acquisto di contrattare sul prezzo, l'incertezza delle tempistiche di rilascio dell'immobile se occupato dal debitore ovvero dell'entrata effettiva in possesso rispetto al saldo del prezzo, le condizioni di rilascio dell'immobile rispetto a quelle visionate, ed altre elencate nelle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili (LG ABI NPL), al capitolo 3.1, punti 3), 4), 5) e 6).

Altre situazioni descritte nelle stesse Linee Guida al punto 1) sono state di fatto modificate nel tempo con la nomina della figura del Custode/Delegato alla vendita (che permette la visita all'immobile pignorato, così come il Curatore o il Liquidatore Giudiziale), così come la prassi presente in molti Tribunali di facilitazione all'accesso al credito per gli aggiudicatari, a seguito di convenzioni sviluppate territorialmente.

Per determinare il valore di mercato i procedimenti di stima che individuano gli I.V.S. sono tre, il metodo del confronto di mercato⁶, quello finanziario⁷ e quello dei costi⁸, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame, così come è per quelli che verranno utilizzati per la presente.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, etc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è il Market Comparison Approach (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto (confr. M. Simonotti nel suo trattato *"Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali"* (ed. Dario Flaccovio Editore) afferma che *"Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili . pag. 184).*

L'applicazione del MCA prevede "aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto

rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima", così per come indicato dal CVI - V edizione, capitolo 9, punto 2.1.2.

Tali aggiustamenti "sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari" la cui stima "...si svolge in base ai rapporti mercantili e alle informazioni di mercato e alla metodologia di stima", come indicato dal CVI V edizione, Capitolo 9, punto 2.1.3 e capitolo 5, punto 5.4.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati perlopiù da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari.

Tra questi non si può non citare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito

all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Ma le quotazioni O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenzia del Territorio, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

Ed inoltre, nel "**MANUALE OPERATIVO DELLE STIME IMMOBILIARI – M.O.S.I.**" (confr. Pag. 47), edito dall'Agenzia del Territorio, la stessa vuole sottolineare che i valori dell'O.M.I. o di altri osservatori o listini non possono essere utilizzati in una stima particolareggiata o sommaria per determinare il valore di mercato di un bene.

Infatti, l'indeterminatezza dell'immobile al quale sono associati i valori di listino non consente di effettuare alcuna comparazione con l'immobile oggetto di stima, e quindi viene meno l'assunto fondamentale del procedimento sintetico-comparativo.

Pertanto il loro utilizzo deve limitarsi all'individuazione dell'intervallo nel quale dovrebbe ricadere il valore cercato.

Si deve poi precisare, in linea generale, che le variazioni di prezzo dipendono dalla variazione del livello della domanda o dalla variazione del livello dell'offerta.

Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende fasi di aumento e di diminuzione dei prezzi.

Più precisamente le fasi si possono riassumere in: fase di espansione (*expansion, maturity market*) con aumento dei prezzi, fase di contrazione (*contraction, overbuilt market*) con diminuzione dei prezzi, fase di

recessione (*recession, falling market*) con diminuzione dei prezzi, fase di recupero (*recovery, improving market*) con aumento dei prezzi.

L'attuale mercato immobiliare, segnato anche dalla crisi finanziaria di questi ultimi anni, acuita dalla trascorsa emergenza Covid, è nell'ultima fase, e le pubblicazioni del settore prevedono nel breve periodo un leggero rialzamento dei prezzi, stante anche l'aumento delle transazioni, a seconda della tipologia, della zona e della città di riferimento.

Il tutto come desumibile dalle specifiche pubblicazioni del settore (Agenzia delle Entrate-Statistiche, Nomisma, quotidiani locali, etc.).

L'appetibilità, per la tipologia in esame è però buona, visti i comodi che l'immobile offre e la vicinanza al lungomare cittadino ed a vari impianti sportivi, pur considerando la contrazione della facilità con cui vengono elargiti i mutui bancari (come noto dalle pubblicazioni del settore).

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si è ritenuto che il procedimento di stima possa ricondursi al metodo del confronto di mercato.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, come sopra detto, è il Market Comparison Approach (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto¹.

Un giudizio di stima, formulato mediante una stima monoparametrica, che si avvicini al "valore più probabile" che l'immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita, avviene perciò dopo aver assunto una

¹M. Simonotti nel suo trattato "Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali" (ed. Dario Flaccovio Editore) afferma che "Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili". (pag. 184).

pluralità di elementi sia tecnici che economici, che di per se hanno sempre un margine di incertezza; questi elementi, che sono relativi ad una dato periodo e che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima), permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo un dato relativo ad una transazione già avvenuta (prezzo), è soggetta alla cosiddetta "tolleranza estimale", oggi spesso abusata per tentare di dimostrare il risultato raggiunto.

Ma una stima basata principalmente sull'*expertise* ha come suo limite l'impossibilità di verifica da parte di soggetti terzi in quanto spesso si limita ad un giudizio sintetico senza esposizione del processo logico che ha portato al risultato esposto ed inoltre non si basa su dati immobiliari certi (compravendite, caratteristiche tecniche ed economiche dei beni presi a confronto) ma su altre previsioni (offerte).

Le difficoltà che oggi pesano sul mercato immobiliare, quali il momento negativo dell'economia reale, l'imposizione fiscale e/o l'inadeguatezza di incentivi, la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ecc., non possono essere una giustificazione per non procedere ad una stima basata sulla "*best practice*" impiegando procedimenti di stima fondati su metodologie scientifiche comunemente accettate ed utilizzate ed in grado di poter essere ripetute, verificate e che dimostrino il risultato della stima effettuata.

Nonostante questa difficoltà in cui verte oggi il mercato immobiliare, lo scrivente ha quindi provveduto ad effettuare ricerche per verificare l'esistenza di beni comparabili per l'applicazione del procedimento con il MCA, al fine di determinare il valore di mercato del complesso immobiliare.

Per poter determinare il valore dell'immobile in esame lo scrivente ha dovuto ricercare i necessari elementi comparabili, effettuando specifico accertamento

presto il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno, onde verificare se nel breve periodo fossero presenti atti di vendita interessanti immobili nella zona in cui è ubicato quello in esame, il medesimo foglio di mappa catastale e di tipologia simile.

Da tale accertamento è scaturito che, nel periodo dal 01/06/2024 ad oggi, vi sono stati pochi atti di vendita in detto foglio di mappa, come rilevabile dall'ispezione effettuata (all. n° 60), che sono stati esaminati per estrapolarne i dati necessari ed avere una conoscenza del maggior numero possibile di prezzi (ovviamente poi da esaminare ed interpretare), onde dedurne poi, per confronto, il valore di quello in esame.

Per ovvi motivi di privacy, come anche riportato nel quesito, i rogiti utilizzati saranno indicati, ma senza allegazione diretta.

Dai rogiti reperiti lo scrivente ha estrapolato a campione quelli riguardanti immobili il più vicino possibile e più simili a quello da stimare e, dopo opportuna elaborazione, scartando quei comparabili rinvenuti non consoni, sono stati estrapolati quelli più idonei che, nel dettaglio, sono i seguenti:

COMPARABILE A

Atto del notaio Roberta COCCHINI di Livorno del 09/07/2025, Rep. n° 84.382, Racc. n° 14.335, trascritto al Part. 8.711/2025, riguardante appartamento in Via Puini n° 67, piano terreno e primo, con due servizi igienico, ristrutturato nel 2025, in ottimo stato di conservazione, della superficie di Mq. 137,00, oltre a Mq. 13,27 di terrazze e Mq. 20,17 di resede esclusivo, venduto al prezzo di €. 370.000,00.

COMPARABILE B

Atto del notaio Andrea COLOSIMO di Livorno del 05/12/2024, Rep. n° 52.417, Racc. n° 17.826, trascritto al Part. 14.912/2024, riguardante appartamento in Via Puini n° 79, piano primo, secondo e terzo, con due servizi igienici, in normale stato di manutenzione, della superficie di Mq. 141,23, oltre a Mq. 40,83 di terrazzi, Mq. 43,31 di sottotetto e Mq. 36,90 di garage, venduto al

prezzo di €. 370.000,00.

Per la determinazione del valore del bene è stato quindi utilizzato il già citato procedimento M.C.A., per il quale sono stati determinati i prezzi marginali degli elementi costitutivi degli immobili esaminati, ottenendo, dopo la relativa elaborazione, il valore del nostro soggetto.

In riferimento agli altri elementi utilizzati, lo scrivente ritiene doveroso precisare quanto segue:

- **data:** il suo compito è quello di aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto; il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato; si è utilizzata la data di riferimento dell'atto di vendita, confrontato con la data della presente stima.

- **incremento annuo:** l'incremento annuo riportato nelle tabelle di seguito descritte è stato determinato sulla base delle percentuali indicate nel Focus dell'Agenzia delle Entrate (all. n° 61); nel caso in oggetto, vista la fascia O.M.I., è stato adottato un saggio del **1,0%**.

- **stato di manutenzione:** è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare il grado di deterioramento fisico di un immobile; il suo compito consta nel tenere di conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile; è stato attribuito un prezzo marginale relativamente ai costi medi a metro quadro di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato manutenzione dei comparabili lo scrivente, come già detto, ha effettuato i necessari accertamenti; detto prezzo marginale è stato attribuito in €. **230,00** ed è stato assunto per scaglioni, partendo dallo stato di scadente, sino a giungere allo stato ottimo, considerando le spese necessarie per passare da una tipologia all'altra (confr. apposita tabella).

- **livello di piano:** è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio a più piani, la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva,

generalmente in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore. Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Considerati i livelli dei piani è stato attribuito un coefficiente di **0,30%**.

- **servizi igienici**: è una caratteristica che tiene conto di quanti servizi igienici l'immobile è dotato; il compito di detta caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo; il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo a nuovo di un servizio igienico medio, con valore medio di mercato, indicato in **€. 12.000,00**.

- **superfici**: le superfici (SEL) dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie allegate ai rogiti, opportunamente scalate con autocad, mentre per l'immobile oggetto di stima è stata calcolata a seguito dei rilievi eseguiti; il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile 1, come individuabile nella tabella di cui in seguito, allegata alla presente.

- **presenza di accessori**: è una caratteristica che tiene conto se l'immobile è in possesso di determinati accessori (verande, terrazzi, ripostigli esterni, posti auto, cantine, giardini, etc.); il prezzo marginale si esprime come percentuale di ragguaglio delle superfici; per i relativi coefficienti lo scrivente ha utilizzato le indicazioni contenute negli Standard, applicando quelli indicati dal Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.), adeguandoli con quelli praticati in zona ove occorrente (maggiore apprezzamento per resede esclusivo e cantine, vista la tipologia e la zona).

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, è riportato nelle tabelle del calcolo con MCA allegate alla presente (all. n° 62) dove, per ogni immobile di confronto, è segnato il prezzo corretto dello stesso, nel caso fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame.

Nella stessa è indicato il valore di mercato dell'immobile in esame, che è dato dalla media dei prezzi corretti dei beni utilizzati come comparabili, e pari

ad €. 477.005,16.

Per quanto riguarda la divergenza percentuale, lo scrivente ritiene doveroso precisare che per la prassi e la bibliografia in essere (confr. testo del Prof. SIMONOTTI) sono ottime percentuali fino al 5% ed ammissibili sino al 10%, e quindi quella ottenuta (9,82%) rientra in tale range.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che la metodologia scelta (M.C.A.) è anche espressamente indicata nel già citato "MANUALE OPERATIVO DELLE STIME IMMOBILIARI- M.O.S.I." edito dall'Agenzia del Territorio – Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi.

La stima con il M.C.A., quindi molto più puntuale ed in linea con l'attuale panorama estimativo, è stata effettuata considerando l'immobile in esame libero nel loro essere, senza alcun gravame.

Nel determinare il tutto il sottoscritto ha anche tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile in esame, nonché del suo stato di conservazione e della zona in cui lo stesso è ubicato.

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente con procedimento multiparametrico e quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 Agosto 2015 n° 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente di Mq. 126,109 circa, determina un valore di €. 2.002,22 circa al metro quadro, con la precisazione che nello stesso è compreso il valore degli accessori, rientrando appieno nei valori medi indicati dall'O.M.I. (all. n° 63).

Detrazione per la determinazione dei costi per le regolarizzazioni catastali ed edilizie

Il valore di mercato ottenuto è riferito all'immobile conforme urbanisticamente e catastalmente, ma nello stesso sono state riscontrate le difformità sopra indicate.

Saranno quindi da detrarre dal valore dell'immobile i costi:

- rimesse in pristino: €. 1.702,88

Si precisa che la scrivente non ha effettuato, per il lotto, i rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici e quanto altro non richiesto esplicitamente dal Sig. Giudice.

Detrazione per oneri condominiali

Sul bene in oggetto sussistono debiti condominiali per €. 12.917,54, come indicato dall'Amministratore.

Dai due paragrafi sopra citati deriva che il valore più probabile di stima con le opportune detrazioni sarà di:

€. 477.005,16 - €. (1.702,88 + 12.917,54) = €. 462.384,74

Stima del valore base d'asta

Per le considerazioni generali sopra esposte, che lo scrivente ritiene di non dover ripetere, appare chiaro che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti, che agiscono con finalità proprie.

Infatti il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è*

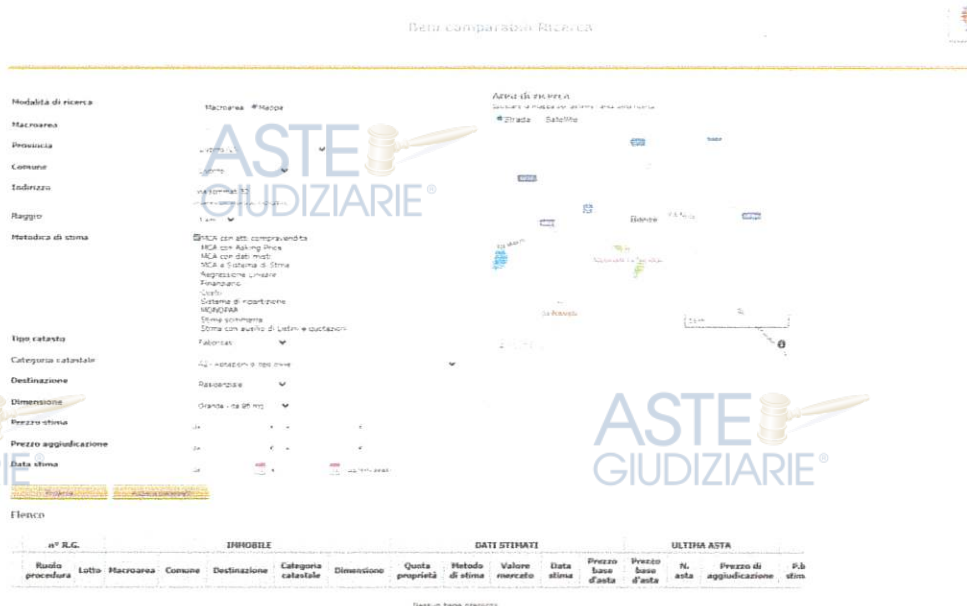
usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato".*

In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. hanno dato vita al progetto "Banca Dati Degli Immobili Aggiudicati", finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalle quale trarre gli elementi per una corretta valutazione del prezzo base d'asta, elemento imprescindibile per ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo e con la maggiore trasparenza, a tutto vantaggio delle persone fisiche e/o giuridiche coinvolte nelle procedure esecutive e concorsuali.

Per avere i dati dei comparabili di riferimento su aggiudicazioni già avvenute, tramite il portale procedure.it di "Aste Giudiziarie Inlinea Spa", lo scrivente ha effettuato le verifiche necessarie per l'individuazione dei dati relativi alle vendite forzate (individuali e concorsuali) di beni simili a quelli oggetto del procedimento esecutivo.

Per i beni oggetto di studio non sono è stato reperito alcun dato utile al calcolo del valore base di asta, come meglio visibile nella sottostante



E' possibile però determinare in modo analitico il prezzo base d'asta rispetto al valore di mercato, attraverso un metodo finanziario, che consente di attualizzare le maggiori spese ed i mancati guadagni in carico all'aggiudicatario rispetto ad un acquirente normale, oltre alle altre incombenze previste dall'Art. 568 C.P.C..

Si deve pertanto considerare la data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, dell'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, per le quali è ovvio che trascorre un certo lasso di tempo, variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo ovvero di un titolo non opponibile), ottenendo un deprezzamento del valore di mercato su una base analitica di calcolo.

Si può inoltre assumere una previsione del saggio di variazione dei prezzi di mercato (positivo in fase di espansione e negativo in recessione), nonché la quota ammortamento annua per mancata manutenzione, il mancato reddito per locazione immobile, il mancato guadagno annuo da investimento

alternativo ed il rischio per assenza delle garanzie postume o presenza di vizi occulti.

Queste condizioni andranno tramutate in una percentuale che andrà ad abbattere il valore di mercato determinato dallo scrivente.

Per l'incidenza area ed i saggi R1 e R2 confrontare l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto, dall'allegata tabella (all. n° 64), compilata come sopra descritto, è possibile evincere un deprezzamento del **13,3792%**.

Pertanto il valore a base d'asta dell'immobile in esame sarà di:
 $\text{€. 413.185,82} - \text{€. (1.702,88 + 12.917,54) = €. 398.565,44}$

Conclusioni

Nella determinazione del valore di cui sopra lo scrivente ha considerato le caratteristiche dell'immobile in esame, nonché le sue peculiarità ed i comodi che lo stesso offre.

Data la particolare congiuntura del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene doveroso precisare che il valore di cui sopra è da intendersi valido per il breve-medio termine.

I beni oggetto della presente non rientrano nella casistica richiamata dall'Art. 9 del D.Lgs. n° 122 del 20/06/05.

Non sono presenti circostanze ostative all'emissione dell'Ordinanza di Vendita.

Il presente incarico si ritiene assolto ed espletato dallo scrivente in ossequio ai principi etici di cui al punto 3 del "Capitolo 11 – Codice Etico-Deontologico del Valutatore" del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

La presente è stata redatta inoltre seguendo i concetti di due diligenze previsti dall'ABI, da Basilea2 e dagli standard qualitativi del C.N.G.e G.L..

Conformemente alle disposizioni della Deliberazione n° 46 del 26/06/08 del Garante per la protezione dei dati personali, si significa che lo

scrivente non conserverà nel proprio archivio alcuna copia o documento della presente.

A disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequia.

L'Esperto

(Geom. Andrea FALAI)



Associazione dei Periti e degli Esperti



E.L.T.I.

Geom. Andrea FALAI
Certificato N° 17/Rev. 03
UNI 11558:2014 e UNI/PdR 19:2016



Livorno, li 19 Gennaio 2026

Allegati:

- n° 01 nomina;
- n° 02 richiesta Ufficio Toponomastica;
- n° 03 e-mail del 24/01/24;
- n° 04 e-mail del 24/01/24;
- n° 05 verbale di sopralluogo;
- n° 06 e-mail del 23/04/24;
- n° 07 e-mail del 29/11/24;
- n° 08 e-mail del 29/11/24;
- n° 09 e-mail del 13/10/25;
- n° 10 e-mail del 17/10/25;
- n° 11 foto aerea;
- n° 12 aerofotogrammetria;

- n° 13 visura catastale appartamento ;
- n° 14 planimetria catastale appartamento e ripostigli;
- n° 15 visura catastale garage;
- n° 16 visura catastale garage;
- n° 17 planimetria catastale garage;
- n° 18 planimetria catastale garage;
- n° 19 estratto di mappa;
- n° 20 Geosit;
- n° 21 stampa ispezione;
- n° 22 convenzione;
- n° 23 atto del 09/06/87;
- n° 24 atto di assegnazione;
- n° 25 costituzione fondo patrimoniale;
- n° 26 nota di trascrizione;
- n° 27 nota di trascrizione;
- n° 28 nota di trascrizione;
- n° 29 nota di trascrizione;
- n° 30 nota di trascrizione;
- n° 31 nota di trascrizione;
- n° 32 nota di trascrizione;
- n° 33 nota di trascrizione;
- n° 34 nota di trascrizione;
- n° 35 iscrizione ipotecaria
- n° 36 frazionamento ipoteca;
- n° 37 iscrizione ipoteca;
- n° 38 iscrizione ipoteca;
- n° 39 iscrizione ipoteca;
- n° 40 certificato ufficio toponomastica;
- n° 41 pratica edilizia;

- n° 42 relazione tecnica;
- n° 43 concessione edilizia;
- n° 44 voltura;
- n° 45 relazione tecnica;
- n° 46 approvazione varianti;
- n° 47 tavola n° 1;
- n° 48 tavola n° 2;
- n° 49 tavola n° 3;

- n° 50 collaudo statico;
- n° 51 verbale di rispondenza;
- n° 52 abitabilità;
- n° 53 dichiarazione dell'occupante;
- n° 54 elaborato grafico diffinitività;
- n° 55 dichiarazione dell'amministratore;
- n° 56 regolamento del condominio;
- n° 57 rilievo fotografico;

- n° 58 elaborato grafico;
- n° 59 procedimenti civili;
- n° 60 stampa ricerca comparabili;
- n° 61 Focus Agenzia delle Entrate;
- n° 62 tabella M.C.A.;
- n° 63 O.M.I.;
- n° 64 tabella deprezzamento.

NOTE A PIE' DI PAGINA

¹ Codice delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle Professioni Tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti.

2 IVS 2007 – S.1 punto 3.1

3 CVI, terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.

4 Cosiddette “ Linee Guida ABI”, documento redatto dall’Associazione Bancaria Italiana nell’ottobre 2010 – Requisito 1, punto R.1.2.1.

5 IVS 2007 – S.2.

6 Sales comparison approach;

7 Income capitalization approach;

8 Cost approach.