

TRIBUNALE DI LIVORNO

Giudice Delegato per la procedura: Dr. Franco Pastorelli

Liquidazione Giudiziale n. 45/2025

IN LIQUIDAZIONE

- Curatore: Dr. Riccardo Braccini
- Esperto Stimatore: Geom. Roberta Conte

LOTTO UNO di UNICO

Piena proprietà di garage posto a Livorno, in via Rodocanacchi n. 12, piano S1

Quota di 847/1000 di terreno agricolo posto in via Rodocanacchi n.12



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 45-2025

Pag. 1

LOTTO UNICO

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. ALTRI CONTITOLARI DEL DIRITTO SUL BENE COLPITO

Cognome e nome						
codice fiscale						
Tipo diritto	PRORIETA' SOLO PER TERRENO AGRICOLO	Quota	153/1000	Debitore	NO	

2. PRESENZA DI SEQUESTRI PENALI

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

3. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di					
30/09/2002	notaio	CACCETTA ANGELO	data	30/09/2002	repertorio	54696
al	TRASCRIZIONE					
02/10/2002	Ufficio	LIVORNO	data	02/10/2002	n. particolare	9663

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di					
02/10/2004	notaio	CORRIAS BIANCA	data	22/11/2004	repertorio	20043/5666
al	TRASCRIZIONE					
22/12/2004	Ufficio	LIVORNO	data	22/12/2004	n. particolare	13399

Periodo	ATTO MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE					
dal	A favore di					
22/12/2004	notaio	CORRIAS BIANCA	data	14/06/2005	repertorio	21941
al	TRASCRIZIONE					
14/10/2005	Ufficio	LIVORNO	data	14/10/2005	n. particolare	10543

Periodo	ATTO FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE					
dal	A favore di					
14/10/2005	notaio	COLOSIMO ANDREA	data	29/12/2005	repertorio	39432/8437
al	TRASCRIZIONE					
31/12/2008	Ufficio	LIVORNO	data	31/12/2008	n. particolare	13289



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 45-2025

Pag. 2

Periodo	ATTO TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'					
dal	A favore di					
31/12/2008	notaio	COLOSIMO ANDREA	data	27/04/2009	repertorio	39828/8704
al	TRASCRIZIONE					
08/01/2026	Ufficio	LIVORNO	data	08/05/2009	n. particolare	4533

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

4. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	NO
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

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 pignorato

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	SI
-----------------------------	----

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

Caratteristiche del titolo	ESPROPRIO ED OCCUPAZIONE TEMPORANEA PER PUBBLICA UTILITA' DECRETO DIRIGENZIALE N. 17823 DEL 13/10/2021 E PROROGA DECRETO DIRIGENZIALE N. 19571 DEL 12/09/2025		
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione		
	Data scadenza		
	Data trascrizione (se ultranovennale)		
	Importo canone mensile iniziale		

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



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 45-2025

Pag. 3

8. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

GARAGE POSTO AL SEMINTERRATO DI UN CONDOMINIO IN VIA RODOCANACCHI N.12 A LIVORNO CON TERRENO AGRICOLO E AREA URBANA

9. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	62.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	1.850,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	60.150,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	53.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	1.850,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	51.150,00

10. BENE ACQUISITO ALLA MASSA PER QUOTA INDIVISA (per terreno agricolo)

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura

NO

Premessa:

Il Curatore Dott. Riccardo Braccini, nominato dal Giudice Dott. Franco Pastorelli in data 03/12/2025, conferiva, tramite posta certificata (**Ail.1**), l'incarico alla sottoscritta Geom. Conte Roberta, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n. 864, in qualità di Perito Esperto Stimatore, per la valutazione dei beni immobili sociali di proprietà della " con sede a , in viale , P.I. richiedendo una stima utile per fornire al Curatore un quadro esaustivo degli immobili oggetto del procedimento fallimentare. Su richiesta del Curatore Dr. Riccardo Braccini, la sottoscritta anticipava, in data 19/01/2026 via email, le valutazioni degli immobili intestati alla Società oggetto della procedura.



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 45-2025

Pag. 4

In accordo con il Curatore, Dr. Riccardo Braccini, la sottoscritta effettuava i sopralluoghi, con rilievi fotografici e metrici, il 17/12/2025

La documentazione e le informazioni venivano raccolte attraverso:

- l'Agenzia del Territorio, l'ufficio Provinciale di Livorno, Comune di Livorno;
- la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno;
- Il Comune di Livorno;
- I sopralluoghi sulle proprietà oggetto di stima;
- Le indagini comparative dei prezzi correnti sugli immobili di pari tipologia, nelle località specifiche e nelle zone limitrofe;
- Le indagini sui costi di costruzione per immobili simili a quelli di riferimento.

In qualità di esperto estimatore la scrivente provvedeva alla redazione della relazione di stima dalla quale risultava:

1. l'intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del fallimento, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;
2. l'esatta proprietà dei beni oggetto del procedimento fallimentare;
3. l'esatta identificazione dei beni oggetto del procedimento fallimentare, la formazione di più lotti della vendita, con indicazione dei confini e dei dati catastali;
4. la descrizione dei beni, con indicazione della tipologia, della composizione interna, della superficie, dell'indicazione sommaria delle caratteristiche strutturali, interne e delle condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali;
5. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi;
6. la verifica dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 45-2025

Pag. 5

edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare:

domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);

8. l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;

9. la regolarità urbanistica ed edilizia dei beni e l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso. La presenza di opere abusive non condonate, con la loro descrizione sommaria e l'incidenza sul valore. Con l'indicazione della possibilità di eventuale di sanatoria, ai sensi delle vigenti norme, con i relativi costi di massima, al momento del sopralluogo, La redazione dell'elaborato grafico per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica di Livorno.

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Comune di Livorno, via Rodocanacchi n. 12, piano seminterrato

POSIZIONE GIURIDICA

Identificazione dei dati catastali e dei confini:

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno, al Comune di Livorno (**ALL.2**) l'unità immobiliare risulta censita al:

a) garage



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 45-2025

Fg 44 part 1027 graffata 99 sub 18, C/6, Cl 4, Cons. 51, Sup. Cat. 69,00 mq, RC 110,63;

Intestata a:

“

, Proprietà 1/1;

b) Terreno agricolo

Fg 44, part 1026, pascolo cespug. Cl 1, 90 mq, RD 0.02, RA 0,01

Intestata a:

“

Proprietà 847/1000;

, Proprietà 153/1000.
confini:

SUD - Rio Maggiore

EST - via Rodocanacchi

NORD - vano scala

OVEST - corte condominiale

Stato di possesso dell'immobile:

Il Garage è intestato per la piena proprietà a “

, il terreno è intestato per quota parte di 847/1000 a
e per quota
parte di 153/1000 al Sig.

. Si dichiara la continuità delle trascrizioni ventennale.

Elenco trascrizioni atti notarili per passaggio di titolarità:

1. TRASCRIZIONE del 02/10/2002 - Registro Particolare 9663 Registro Generale 16147,
Pubblico Ufficiale Dott. Caccetta Angelo Repertorio 54696 del 30/09/2002. atto tra vivi –
compravendita;



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 45-2025

Pag 7

2. TRASCRIZIONE del 22/12/2004 - Registro Particolare 13399 Registro Generale 24467, Pubblico Ufficiale Dott.ssa Corrias Bianca Repertorio 20043/5666 del 22/11/2004, atto tra vivi – compravendita;
3. TRASCRIZIONE del 14/10/2005 - Registro Particolare 10543 Registro Generale 21485, Pubblico Ufficiale Dott.ssa Corrias Bianca Repertorio 21941 del 14/06/2005, atto tra vivi - mutamento di denominazione o ragione sociale;
4. TRASCRIZIONE del 31/12/2008 - Registro Particolare 13289 Registro Generale 23299, Pubblico Ufficiale Dott Colosimo Andrea Repertorio 39432/8437 del 29/12/2008, atto tra vivi - fusione di Società. per incorporazione;
5. TRASCRIZIONE del 08/05/2009 - Registro Particolare 4533 Registro Generale 7677, Pubblico Ufficiale Dott Colosimo Andrea Repertorio 39828/8704 del 27/04/2009, atto tra vivi - trasformazione di Società.

Disciplina fiscale del trasferimento:

Il trasferimento dei beni è soggetto al regime fiscale I.V.A.. per il garage mentre per il terreno agricolo è soggetto ad imposta di registro.

Cronologia trascrizioni ed iscrizioni:

Dalle visure ipotecarie effettuate nelle date 10/12/2025, effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Livorno dell'Agenzia dell'Entrate - Servizio Immobiliare di Livorno risultano gravare, nel ventennio, le seguenti iscrizioni di cui n. 4 pregiudizievoli e trascrizioni di cui 1 pregiudizievole (**ALL. 3**):

1. ISCRIZIONE del 11/04/2016 - Registro Particolare 945 Registro Generale 5690, Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 400/2016 del 31/03/2016, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo. Documenti successivi correlati:
- 1 - annotazione n. 1556 del 14/07/2022 (restrizione di beni)
 - 2 - annotazione n. 1701 del 02/08/2022 (restrizione di beni)
 - 3 - annotazione n. 2032 del 05/10/2022 (restrizione di beni)



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno
Liquidazione Giudiziale NRG 45-2025

4 - annotazione n. 3061 del 15/12/2023 (restrizione di beni)

5 - annotazione n. 516 del 07/03/2024 (restrizione di beni)

6 - annotazione n. 524 del 07/03/2024 (restrizione di beni)

7 - annotazione n. 531 del 07/03/2024 (restrizione di beni)

8 - annotazione n. 1617 del 11/07/2024 (restrizione di beni)

9 - annotazione n. 539 del 26/03/2025 (restrizione di beni)

2. ISCRIZIONE del 14/06/2016 - Registro Particolare 1634 Registro Generale 9316,
Pubblico ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 7249 del 06/06/2016, Ipoteca Giudiziale
derivante da Decreto Ingiuntivo. Documenti successivi correlati:

1 - annotazione n. 636 del 28/03/2022 (restrizione di beni)

2 - annotazione n. 1557 del 14/07/2022 (restrizione di beni)

3 - annotazione n. 2033 del 05/10/2022 (restrizione di beni)

4 - annotazione n. 3062 del 15/12/2023 (restrizione di beni)

5 - annotazione n. 517 del 07/03/2024 (restrizione di beni)

6 - annotazione n. 525 del 07/03/2024 (restrizione di beni)

7 - annotazione n. 532 del 07/03/2024 (restrizione di beni)

8 - annotazione n. 1618 del 11/07/2024 (restrizione di beni)

9 - annotazione n. 540 del 26/03/2025 (restrizione di beni)

3. ISCRIZIONE del 17/06/2016 - Registro Particolare 1686 Registro Generale 9594,
Pubblico ufficiale Giudice Designato Tribunale Repertorio 757/2016 del 12/06/2016,
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo. Documenti successivi correlati:

1 - annotazione n. 541 del 26/03/2025 (restrizione di beni)

4. ISCRIZIONE del 06/09/2022 - Registro Particolare 2849 Registro Generale 16109,
Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione Repertorio 1676/6122 del

05/09/2022, Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo. Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 542 del 26/03/2025 (restrizione di beni)

5. TRASCRIZIONE del 10/11/2025 - Registro Particolare 13944 Registro Generale 19768, Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 105 del 04/11/2025, Atto giudiziario - sentenza di apertura di liquidazione giudiziale.

Descrizione degli immobili

Il bene oggetto di stima è costituito da un garage posto al piano seminterrato, con accesso dalla corte condominiale, corredato da corte esclusiva e da una quota parte di terreno agricolo, il tutto facente parte del condominio sito in Via Rodocanacchi n. 12, Livorno.

Lo stato di manutenzione del garage è da considerarsi pessimo. L'immobile è stato infatti gravemente danneggiato dall'evento alluvionale del 2017 e, alla data del sopralluogo, all'interno risultano presenti circa 40 cm di fango e detriti, con evidenti compromissioni delle condizioni igienico-sanitarie e funzionali del bene. Non risultano eseguiti interventi di bonifica, ripristino o risanamento (**ALL. 4**).

Per quanto riguarda le aree esterne, la corte esclusiva ed il terreno agricolo risultano attualmente interessati da Decreto Dirigenziale di esproprio e per occupazione temporanea, n.17823 del 13/10/2021, emesso nell'ambito degli interventi di messa in sicurezza del Rio Maggiore e successivamente prorogato al 14/12/2029 con Decreto Dirigenziale di esproprio e per occupazione temporanea n. 19571 del 12/09/2025. In particolare:

- la quasi totalità delle superfici esterne è oggetto di occupazione temporanea per area di cantiere;
- una porzione di terreno agricolo pari a mq 31 è invece destinata ad esproprio definitivo, in quanto ritenuta necessaria per la realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica.

Alla data odierna, sia la corte che il terreno agricolo risultano materialmente occupati e utilizzati come area di cantiere. L'occupazione temporanea è stata procrastinata con scadenza al 14/12/2029, con successiva riduzione della superficie occupata, fatto salvo l'esproprio definitivo della suddetta porzione di mq 31.

Tale situazione incide in modo significativo sulla piena disponibilità e fruibilità del bene, sia a causa delle condizioni di grave degrado del garage, sia per le limitazioni, temporanee e permanenti, gravanti sulle aree esterne in conseguenza dei provvedimenti di occupazione ed esproprio.

Ai fini del calcolo delle superfici delle aree esterne si è fatto riferimento alla superficie catastale.

	descrizione	SEL	sup. definitivamente espropriata	Superficie commerciale	altezza ml
FG 44 PART 1027 graffata 99 sub 18	GARAGE	50,8		50,80	2,20
	Sup. catastale				
	AREA ESTERNA	380		19,00	
FG 44 PART 1026 quota parte	PASC. CESP.	76,23	26,26	1,00	
				70,80	

Per il calcolo delle superfici commerciali sono state utilizzate le percentuali di riferimento sotto elencate:

1. Superficie principale 100%;
2. Area esterna 0.05%
3. Terreno agricolo 0.02%

Servitù e gravami:

nessuno



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 45-2025

Conformità urbanistica-edilizia:

La realizzazione del garage trae origine da un più ampio progetto edilizio (**ALL. 5**), che prevedeva la costruzione di due edifici distinti multipiano, serviti da una corte condominiale comune, legittimati mediante:

- Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Livorno n. 22 del 15/02/1964;
- Abitabilità rilasciata dal Comune di Livorno n. 95 del 07/09/1966.

Non sono state reperite altre pratiche inerenti all'immobile oggetto di procedura.

L'immobile risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Livorno (**ALL. 6**)

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita 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.

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

Disponibilità del bene

Attualmente, sia l'area urbana che quella agricola della Regione Toscana sono soggette a un'occupazione temporanea, in virtù del Decreto Dirigenziale del Centro Direzionale n. 8656 del 21 maggio 2021, adottato con il numero 17823 del 13 ottobre 2021. Questa occupazione è stata successivamente prorogata con il Decreto Dirigenziale n. 19571 del 12 settembre 2025, pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n. 38, Parte II, del 17 settembre 2025.

La motivazione di tale occupazione è legata a finalità di pubblica utilità, essenziale per garantire interventi e progetti a beneficio della comunità. La scadenza di questa occupazione temporanea è



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 45-2025

fissata al 14 dicembre 2029. Una volta trascorso questo periodo, la Regione Toscana è tenuta a eseguire il ripristino dello stato dei luoghi, assicurandosi di ripristinare l'ambiente e le condizioni pre-esistenti. Inoltre, verrà effettuato l'aggiornamento catastale necessario per le modifiche derivate dall'esproprio eseguito (ALL. 7-8).

Vincoli ed oneri di natura condominiale:

L'unità immobiliare è parte di un condominio. In data 18/12/2025 la scrivente inviava richiesta all'amministratore condominiale, denominato “

”, per avere certezza dell'eventuale debito condominiale. In data 07/01/2026 perveniva la risposta dalla quale si evinceva ed accertava che la parte esecutata ha un debito verso il condominio al 07/01/2025 di € 1.846,47 arrotondato a € 1.850,00 (ALL. 9).

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

Si evidenzia che solo il terreno agricolo è cointestato a soggetti terzi esclusi dal fallimento, per tale area non è possibile eseguire un frazionamento.

Corrispondenza con l'atto di pignoramento

I dati catastali indicati nella trascrizione di pignoramento individuano con precisione i beni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare. Tuttavia si segnala che la Regione Toscana, con Decreto Dirigenziale del Centro Direzionale n. 8656 del 21/05/2021, adottato con n. 17823 del 13/10/2021, ha disposto l'esproprio di una superficie di mq 31,00 della particella n. 1026.

Pertanto, la Regione Toscana dovrà provvedere alla predisposizione di un frazionamento catastale al fine di aggiornare le mappe catastali.

Stima del bene

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi,



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 45-2025

Pag. 13

condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e l'Accordo Internazionale di vigilanza prudenziale noto con la denominazione breve di "Basilea II". Il rapporto di valutazione mira a stabilire il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, ad esporre il procedimento e ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti. Il rapporto di valutazione è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS 2025);
- European Valuation Standards (EVS 2025);
- RICS Valuation–Global Standards (2022 e 2025 in fase di pubblicazione, basati sugli IVS);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018, Edizione Tecnoborsa);
- il Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE)n.648/2012;
- la Direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013, sull'accesso all'attività degli enti creditizi e sulla vigilanza prudenziale sugli enti creditizi e sulle imprese di investimento, che modifica la Direttiva 2002/87/CE e abroga le Direttive 2006/48/CE e 2006/49/CE;
- la Direttiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 4 febbraio 2014 in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica delle Direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del Regolamento (UE)n.1093/2010;
- gli Orientamenti EBA in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti² -Guidelines on loan origination and monitoring - (da ora EBA LOM) pubblicati il 29 maggio 2020;



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 45-2025

Pag. 14

- Regolamento (UE) 2024/1623 del Parlamento europeo e del Consiglio del 31 maggio 2024 che modifica il regolamento (UE) n. 575/2013 per quanto concerne i requisiti per il rischio di credito, il rischio di aggiustamento della valutazione del credito, il rischio operativo, il rischio di mercato e l'output floor³.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come:

"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 entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni."

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto e qualsiasi altra imposta associata, escludendo specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione. L'analisi di mercato mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in uno specifico segmento di mercato. Considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito. Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali ed il prezzo è il risultato della loro interazione. Questo inoltre mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato. Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno
Liquidazione Giudiziale NRG 45-2025

Pag 15

classificazione medesima. Il giudizio di stima messo in atto è basato su un mercato immobiliare a concorrenza monopolista, sui principi dell'ordinarietà e della comparazione con beni aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione. I dati reperiti dei beni comparabili sono stati rapportati alle caratteristiche tecniche immobiliari del bene da stimare ottenendo così un prezzo marginale. La media dei prezzi corretti ottenuti determina il valore di mercato del bene oggetto di causa.

Nella valutazione di stima si è tenuto conto anche dello stato di manutenzione in cui versa il garage a seguito dell'alluvione del 2017. Per l'immobile oggetto di valutazione NON sono stati trovati atti notarili nel segmento di mercato di riferimento con unità immobiliari a destinazione simile per tipologia di costruzione, che soddisfano le caratteristiche degli immobili con il nostro subject e consentano alla scrivente di procedere al calcolo analitico della comparazione MCA pertanto la scrivente ha ritenuto di effettuare la valutazione con il sistema MCA basato sulle offerte in vendita ovvero "Asking Price" (ALL. 10). In riferimento al 2° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2025 realizzato da Nomisma che analizza le performance immobiliari è stato applicato lo sconto medio sui prezzi richiesti pari al 11,2% .

1. " Livorno - propone in vendita riferimento: EK-124760777, garage

Banditella, ampio Garage con doppia apertura, mq 20,00, posto al piano seminterrato.

Richiesta 32.000,00 euro;

2. " Livorno - Riferimento: AP142 Ardenza terra vendesi

garage a livello strada inserito in un cortile di 24 metri quadrati catastali. Richiesta

44.000,00 € nostra esclusiva.

Il risultato del calcolo tra i prezzi marginali e le caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, indica il prezzo corretto di quest'ultimo, qualora fosse stato venduto nel periodo odierno ed in regime di libero mercato, ovvero:



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 45-2025

Pag 16

Valore di stima arrotondato calcolato con il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach)

"Asking Price": (ALL.11):

€ 62.000,00 (sessantaduemila/00 euro)

Ai fini fiscali per la registrazione del contratto di vendita del terreno agricolo si computa il suo valore in € 800,00 (ottocento euro/00).

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dalla scrivente con procedimento pluriparametrico è 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 L. 6 agosto 2015 n.132.

Stima del valore base d'asta

Il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali ((IVS 2025) ed il Codice delle Valutazioni Immobiliari" – Editore Tecnoborsa scpa AIAV EVS 2025 – EVS 1 punto 6.7.1; (ii) IVS 2025 – IVS 102 (Bases of Value - Appendix), 20 (Market Approach) 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 12/2024 - Appendice A.1.4.1) il valore di vendita forzata viene così definito: " Per valore di vendita forzata si intende 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"



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 45-2025

Pag 17

Nell'attribuire il valore unitario la sottoscritta ha tenuto conto che il bene oggetto di stima è soggetto a vendita giudiziaria, e non posto sul libero mercato.

Questo comporta che i futuri aggiudicatari potranno prendere visione diretta del bene in esame ma tra l'aggiudicazione, il versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del Decreto di Trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, potrebbe passare parecchio tempo a seconda delle diverse formalità da espletare per l'aggiudicazione del bene stesso. In caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile. Queste limitazioni influiscono certamente sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame. Con l'attuale crisi di mercato e lo stato occupazionale dell'immobile, si potrebbero incontrare ulteriori difficoltà nella vendita e questo potrebbe allungare i tempi di aggiudicazione.

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", la 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 stato reperito alcun dato utile al calcolo del valore base di asta.



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 45-2025

Pag. 18

Per i motivi sopra esposti si è ritenuto opportuno applicare i parametri riportati nella sottostante tabella al fine di ottenere un deprezzamento su base analitica

RESIDENZIALE									
valore di mercato	€	62.000,00							
saggio capitalizzazione annuo	3,50% *								
incidenza area	20,00%								
analisi estimativa									
	% annua		mesi						
variazione mercato	2,00%	€	819,18	8	intervallo data stima e aggiudicazione				
quota ammortam.	1,00%	€	822,90	20	intervallo tra stima e presa in possesso #				
mancato reddito *	2,45%	€	1.126,65	9	intervallo tra DT e presa in possesso (incide se libero o occupato)				
mancato guadagno	3,50%	€	533,99	3	intervallo tra aggiudicazione e DT				
rischio assunto	10,0%	€	6.200,00	12	rischio ad 1 anno (valutare anche secondo la destinazione e vetustà)				
		€	9.502,73						
		€	52.497,27						
		15,33%			# la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorpendo il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area				

Per quanto sopra esposto avremo quindi che il valore base d'asta dei beni in parola sarà arrotondato a:

€ 53.000,00 (cinquantatremila/00 euro)

Ai fini fiscali per la registrazione del contratto di vendita del terreno agricolo si computa il suo valore in € 740,00 (settecentoquaranta euro/00)

La scrivente, ritenendo di aver svolto esaurientemente l'incarico affidatogli rimane a disposizione della S.V. III.ma per eventuali chiarimenti. RingraziandoLa per avergli accordato fiducia, porge distinti saluti.

Livorno, lì, 14/01/2026

Il Consulente

(Geom. Roberta Conte)

ALLEGATI:

1. Nomina esperto stimatore;
2. Documentazione catastale per immobili posti nel Comune di Livorno;
3. Documentazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno;



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 45-2025

Pag 19



4. Fascicolo fotografico;

5. Documentazione comunale per immobili nel Comune di Livorno;

6. Elaborati grafici;

7. Agenzia delle Entrate situazione locativa

8. Regione Toscana Decreto dirigenziale esproprio ed occupazione temporanea;

9. Estratto contabile condominiale;

10. Annunci immobiliari;

11. Tabelle calcoli per valore di mercato.



Studio Tecnico Geom. Conte Roberta

Via D. Cimarosa 16 57124 Livorno

Liquidazione Giudiziale NRG 45-2025



Pag. 20

