

TRIBUNALE DI LIVORNO
Uffici Palazzo De Larderel
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa Simona Capurso

Esecuzione Immobiliare n° 246/2022

-promossa da :

-**Olimpia SPV Srl**, con sede in Conegliano (TV), Lungotevere Flaminio n.18, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno 05256490268, e per essa **do.Value S.p.A.**, con sede in Verona, Viale dell'Agricoltura n.7, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Verona 00390840239, partita I.V.A. 02659940239, rappresentata e difesa dall'Avv. Claudia Nuti (c.f. NTUCLD68R52E463B), ed elettivamente domiciliata presso lo studio del difensore in Firenze, Via dei Pandolfini n.26;

Avv. Claudia Nuti:

claudia.nuti@firenze.pecavvocati.it

-creditori intervenuti :

-**AGENZIA ENTRATE-RISCOSSIONE**, con Sede Legale in Roma, Via Giuseppe Grezar n.14, CF. e P.IVA n.13756881002, in persona del Procuratore pro tempore Sig. Carlo Andrea Volpi (cf. VLPCLN60S21G224Q), in qualità di Responsabile dell'Ufficio Procedure Cautelari e Immobiliari, nonché procuratore speciale, il quale elegge domicilio presso la propria Direzione Regionale Toscana, corrente in Firenze al Viale Matteotti n.16,

sig. Carlo Andrea Volpi:

tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenziaiscossione.gov.it

-**CONDominio VIA MAGGI N.96**, con Sede Livorno, Via del Platano n.5, C.F. 92064770495, in persona del suo Amministratore pro tempore Sig. Marco Morganti (cf. MRGMRC63C23E6251) elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Nicola Quaglierini in Livorno, Via Ricasoli n.42.;

Avv. Nicola Quaglierini:

nicolaquaglierini@pec.ordineavvocatilivorno.li.it

contro:

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], residente in Livorno, cap.57100, Via Maggi n.96, per la quota di proprietà pari ad 1/2 in regime di comunione dei beni;

Stato civile: Coniugata con [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], residente in Livorno, cap.57100, Via Maggi n.96, per la quota di proprietà pari ad 1/2 in regime di comunione dei beni;

Stato civile: Coniugato con [REDACTED]

-Esperto estimatore : **Geom. Paolo Gremigni**

-Custode : Istituto vendite giudiziarie di Pisa, in persona del suo rappresentante p.t.

-Data decreto di nomina : **09.03.2023**

-Data Giuramento : **13.03.2023**

-Data udienza ex 569 cpc: **10.04.2025**

LOTTO UNICO

-Appartamento per civile abitazione posto in Livorno al piano primo, Via Maggi n. 96, con accesso dalla detta via e vano scala comune, composto da tre vani, cucina, disimpegno, bagno e due ripostigli, oltre ad un balcone, censito al Catasto Fabbricati al F. 95, mapp. 1416 sub. 605, cat.A/2, cl.3, vani 4,5, R.C. €. 673,98.

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	OLIMPIA SPV S.R.L. e per essa DO.VALUE.S.P.A.
sede	VERONA (VR) – V.le dell’Agricoltura n.7
codice fiscale	00390840239
Avvocato che lo rappresenta	Avv. Claudia Nuti claudia.nuti@firenze.pecavvocati.it
Denominazione creditore 2	AGENZIA ENTRATE-RISCOSSIONI
sede	ROMA – Via G. Grezar n.14
codice fiscale	13756881002
Avvocato che lo rappresenta	Sig. Corsi Marco tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it
Denominazione creditore 3	CONDOMINIO VIA MAGGI N.96
sede	LIVORNO (LI) – Via del Platano n.5
codice fiscale	92064770495
Avvocato che lo rappresenta	Avv. Nicola Quaglierini nicola.quaglierini@pec.ordineavvocatilivorno.it
Denominazione creditore 4	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 5	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 6	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 7	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 7	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	



2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/2	Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/2	Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTANTI

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	Quaglierini Paola – Quaglierini Renato – Tedeschi Anna Maria				
04/01/1990	notaio	Riccetti Andrea	data	30/11/1989	repertorio	39216
al	TRASCRIZIONE					
06/01/1995	Ufficio	Livorno	data	04/01/1990	n. particolare	85

Periodo	ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE					
Dal	A favore di	Ghinassi Anna Maria – Quaglierini Roberta – Quaglierini Carla				
07/01/1995	notaio	Ufficio del Registro Livorno	data	05/09/1994	repertorio	96 vol.720
al	TRASCRIZIONE					
01/09/2000	Ufficio	Livorno	data	07/01/1995	n. particolare	231

Periodo	ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE					
dal	A favore di	Ghinassi Anna Maria – Quaglierini Roberta – Quaglierini Carla				
02/09/2000	Ufficio	Ufficio del Registro Livorno	data	04/09/1997	registrazione	26 vol.808
al	TRASCRIZIONE					
18/04/2010	Ufficio	Livorno	data	02/09/2000	n. particolare	8490

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di					
19/04/2010	notaio		data	18.04.2000	repertorio	25599
al	TRASCRIZIONE					
26/09/2011	Ufficio	Livorno	data	19/04/2010	n. particolare	3413

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di					
27/09/2011	notaio		data	22/09/2011	repertorio	2213
al	TRASCRIZIONE					
10/10/2025	Ufficio	Livorno	data	27/09/2011	n. particolare	9227

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	



Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

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	NO
--	----



In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

<div></div>

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

<div></div>

6. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

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

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

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

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



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	Scegliere un elemento.	
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
-----------------------------------	-----------	---------------------------------------	-----------

8. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

- Trattasi di porzione immobiliare facente parte di fabbricato di maggiore consistenza costituito da tre piani fuori terra, posto in Comune di Livorno, Via Maggi, e precisamente:
- Appartamento per civile abitazione al piano primo, con ingresso dal civico n.96 della Via suddetta, androne e scala comuni, composto da tre locali, cucina e accessori.
- al catasto fabbricati:
- F. 95 mapp. 1416 sub.605, cat. A/2, cl.3, vani 4,5, sup.catastale totale mq. 100, sup.catastale totale escluse aree scoperte mq.98, R.C. €. 673,98.
CONFINI : Clemen, Bonifazi, vano scala comune, Zammit-Bruno, affaccio su propr. s.s.a

9. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	125.687,00 €.
Spese regolarizzazioni/ripristino	1.988,58 €.
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	124.000,00 €.

Prezzo base d'asta al lordo spese	112.316,22 €.
Spese regolarizzazioni/ripristino	1.988,58 €.
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	110.500,00 €.

10. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	Scegliere
---	-----------

Il sottoscritto **Geom. Paolo Gremigni**, con studio in Cecina (LI), P.zza Ivan Iori n.12, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n.734, ed al n. 216 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno, premesso:

- di essere stato nominato quale esperto estimatore nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto con decreto del G.d.E. in data **09.03.2023** pervenuto con Pec in pari data. (**All. n.01**);
- che in data **13.03.2023** il sottoscritto prestava giuramento tramite deposito telematico, come da Dichiarazione di Accettazione dell'Incarico e Giuramento in data 11.03.2023 (**All. n.02**);
- che in data **18.04.2023** veniva fissato un primo sopralluogo promosso dal custode che, non essendo stato possibile contattare eventuali occupanti, sarebbe dovuto avvenire con l'ausilio del fabbro; tuttavia, giunti sul posto, sono stati sentiti alcuni vicini di casa che hanno assicurato che l'immobile sarebbe stato occupato, e pertanto l'accesso veniva rimandato ad altra data, come da verbale, (**All. n.03**).
- che in data **05.08.2023** veniva quindi esperito il sopralluogo di rito, alla presenza dei Sigg. [REDACTED], occupanti l'immobile in assenza di titolo, dichiaratisi ospiti degli esecutati, e del Dott. Andrea Pinta, incaricato dall'IVG di Livorno, custode giudiziario nella procedura, provvedendo ad effettuare le necessarie misurazioni ed un rilievo fotografico dell'immobile oggetto di pignoramento; di detto sopralluogo veniva redatto Verbale, sottoscritto dagli intervenuti (**all. n.04**).
- che è stata inoltrata richiesta per **Pec** all'Agenzia delle Entrate in data **02.07.2023** al fine di documentare eventuali contratti di affitto e/o comodato in essere, relativamente agli immobili in oggetto, e che l'AdE ha risposto in maniera negativa con **PEC** in data **19.07.2023** (**all. n.05**);
- che in data **17.10.2023**, sollecitata poi con Pec del **30.10.2023**, è stata inoltrata richiesta agli uffici catastali dell'AdE di Livorno al fine di prendere visione di planimetrie catastali "storiche" in formato cartaceo, relative all'immobile oggetto della procedura, che non risultano essere rilasciabili per via telematica (**all.n.06**);
- che in data **08.11.2023** è stato effettuato accesso presso gli uffici catastali dell'AdE di Livorno, per eseguire le visure delle planimetrie come sopra richieste, ma che all'interno delle relative Pratiche di Denunce di Variazione dette planimetrie non erano di fatto presenti, e pertanto non se ne è potuto prendere visione (**all.n.07**);
- che nella medesima data del **08.11.2023** si è eseguito accesso presso l'Archivio Notarile di Livorno, per prendere visione dei titoli di acquisto degli immobili oggetto della procedura, e delle eventuali planimetrie ad essi allegati, il tutto al fine di risalire ad eventuali Pratiche Edilizie depositate al Comune (**all.n.08**);
- che in data **25.11.2023** il sottoscritto depositava istanza di proroga dei termini per l'espletamento dell'incarico;
- che in data **15.01.2024** veniva concessa la suddetta proroga e differita la data di comparizione delle parti al **02.05.2024**;

-che in data **22.03.2024** il sottoscritto depositava istanza di proroga dei termini per l'espletamento dell'incarico;

-che in data **19.04.2024** veniva concessa la suddetta proroga e differita la data di comparizione delle parti al **19.09.2024**;

-che in data **22.06.2024** il sottoscritto depositava istanza di proroga dei termini per l'espletamento dell'incarico;

-che in data **28.06.2024** veniva concessa la suddetta proroga e differita la data di comparizione delle parti al **07.11.2024**;

-che in data **16.09.2024** il sottoscritto depositava istanza di proroga dei termini per l'espletamento dell'incarico;

-che in data **17.09.2024** veniva concessa la suddetta proroga e differita la data di comparizione delle parti al **06.02.2025**;

-che in data **13.12.2024** il sottoscritto depositava istanza di proroga dei termini per l'espletamento dell'incarico;

-che in data **11.01.2025** veniva concessa la suddetta proroga e differita la data di comparizione delle parti al **10.04.2025**;

-che con mail in data **02.02.2025**, il sottoscritto richiedeva le certificazioni anagrafiche (stato civile ed estratto atto di matrimonio con eventuali annotazioni circa lo stato patrimoniale scelto) di entrambi gli esecutati al Comune di Livorno, e che sia l'ufficio di Stato Civile, sia l'Ufficio Anagrafe rispondevano in data 05.02.2025, il primo dicendo di non esser in possesso dell'atto di matrimonio richiesto, il secondo indicando che i soggetti non risultano essere presenti presso l'ANPR (Anagrafe Nazionale Popolazione Residente), né reperibili in archivio locale del Comune di Livorno (**all. n.09**);

-che con Mail in data **14.02.2025** si è richiesto al Comune di Livorno l'elenco di eventuali Pratiche Edilizie o (e/o di Condoni Edilizi) relative agli immobili oggetto delle procedure depositate presso l'Ente medesimo (**all. n.10**);

-che con mail ricevute dal Comune di Livorno in data **17.02.2025** e in data **24.02.2025** venivano comunicati i risultati delle ricerche come sopra richieste in merito rispettivamente alle Pratiche Edilizie ed a quelle di Condoni Edilizio presenti presso l'Archivio Comunale, relative all'immobile oggetto della procedura (**all. n.10**);

-che sulla scorta di quanto comunicato dagli Uffici competenti del Comune di Livorno, si è depositata Richiesta di accesso agli atti, inoltrata alla medesima Amm.ne Comunale in data **18.02.2025** tramite Pec (**all. n.11**);

-che in data **04.03.2025** il sottoscritto depositava istanza di proroga dei termini per l'espletamento dell'incarico;

-che in data **10.03.2025** veniva concessa la suddetta proroga e differita la data di comparizione delle parti al **12.06.2023**;

-che in data **04.03.2025** si è proceduto all'accesso agli atti presso il Comune di Livorno, visionando le Pratiche Edilizie messe a disposizione dall'Ufficio tecnico Comunale;

-che con mail in data **10.03.2025** il comune di Livorno ha trasmesso in formato digitale gli atti relativi alle Pratiche di Condono Edilizio presenti presso l'archivio dell'ente (**all. n. 07**);

-che in data **12.05.2025** il sottoscritto depositava istanza di proroga dei termini per l'espletamento dell'incarico;

-che in data **13.05.2025** veniva concessa la suddetta proroga e differita la data di comparizione delle parti al **17.07.2025**;

-che in data **08.06.2025** il sottoscritto depositava istanza di proroga dei termini per l'espletamento dell'incarico;

-che in data **09.06.2025** veniva concessa la suddetta proroga e differita la data di comparizione delle parti al **25.09.2025**;

-che in data **19.08.2025** il sottoscritto depositava istanza di proroga dei termini per l'espletamento dell'incarico;

-che in data **29.08.2025** veniva concessa la suddetta proroga e differita la data di comparizione delle parti al **30.10.2025**;

-che in data **04.09.2025** si provvedeva alla richiesta all'Amministrazione del Condominio, dell'effettivo ammontare delle quote condominiali ancora da corrispondere da parte degli esecutati (il condominio si è costituito nella procedura esecutiva come sopra evidenziato), e delle eventuali deliberazioni da parte del condominio relative a spese straordinari. A seguito di detta richiesta l'Amministrazione Condominiale dava risposta con mail in data 16.06.2025. (**all. n. 07**);

Considerato che il quesito proposto è il seguente:

A) PROVVEDA *l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:*

1. prima di ogni altra attività:

a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;

b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero

c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

2. a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.

3. a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90.

4. all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;

5. alla descrizione dei beni, con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali;

6. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);

7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il 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);

8. 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.);

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

10. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso; l'esperto è tenuto a fornire una copia dell'elaborato alla cancelleria.

11. Presenziare all'udienza ex art 569 C.p.c. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti

B) REDIGA quindi l'esperto una relazione, provvedendo:

1. all'indicazione e descrizione dei beni (vedasi punti A4 e A5), anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, i certificati e visure catastali e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando, con riferimento alla data della sua trascrizione, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;

2. all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10;

3. a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;
- c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;

d) *le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c.*

e) *che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;*

f) *che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;*

4. *a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti;*

5. *a precisare se:*

- *la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;*
- *il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.*

6. *a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.*

C) INDICHI *l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.*

L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile".

Dopo aver provveduto agli adempimenti dei punti da A.1 a A.10 del quesito, il sottoscritto procede come di seguito a redigere la presente relazione secondo il seguente sommario, rispondente ai punti da B.1 a B.6 e C del quesito medesimo :

SOMMARIO

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1 – Inquadramento immobile oggetto di analisi

A.2 – Identificazione catastale e coerenza

A.2.1 – Regularizzazione catastale

A.3 – Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

A.3.1 – Identificazione progettuale

A.3.2 – Verifica rispondenza edilizia

A.3.3 – Regularizzazione edilizia

A.3.4 – Inquadramento urbanistico e interventi ammissibili

A.4 – Gravami sulla proprietà

A.5 – Stato di possesso

A.6 – Vincoli di natura condominiale

A.7 – Disciplina fiscale del trasferimento

A.8 – Pendenze giudiziarie

A.9 – Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1 – Descrizione del bene

B.2 – Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

B.3 – Caratteristiche della zona di ubicazione

C) STIMA DEL BENE

C.1 – Scelta della modalità di vendita in lotti

C.2 – Scelta del procedimento di stima

C.3 – Determinazione dei valori

C.3.1 – Determinazione del valore d'uso (abitazione)

C.3.2 – Determinazione del valore di mercato (Autorimessa con corte e accessori)

C.4 – Determinazione del prezzo base d'asta

C.5 – Esposizione del valore "worst case"

CONCLUSIONI

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

- Trattasi di porzione immobiliare facente parte di fabbricato di maggiore consistenza costituito da tre piani fuori terra, posto in Comune di Livorno, Via Maggi, e precisamente:

- Appartamento per civile abitazione al piano primo, con ingresso dal civico n.96 della Via suddetta, androne e scala comuni, composto da tre locali, cucina e accessori.

-al catasto fabbricati:

- F. 95 mapp. 1416 sub.605, cat. A/2, cl.3, vani 4,5, sup.catastale totale mq. 100, sup.catastale totale escluse aree scoperte mq.98, R.C. €. 673,98.

CONFINI : Clemen, Bonifazi, vano scala comune, Zammit-Bruno, affaccio su propr.

s.s.a

Titolarità :

[REDACTED]

[REDACTED] ultima residenza conosciuta in Livorno, Via Maggi n.96, per la quota di proprietà pari ad 1/2 in regime di comunione dei beni;

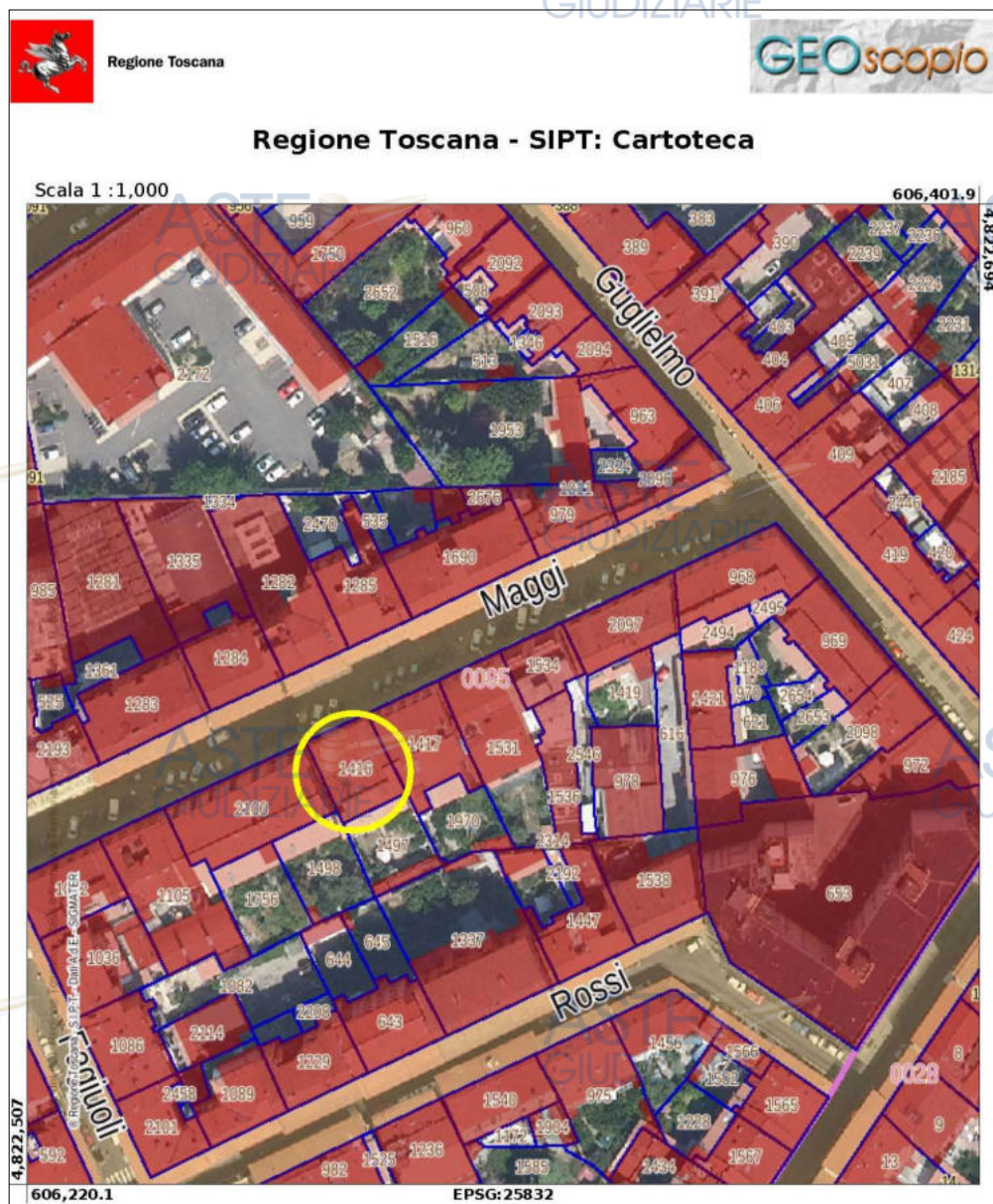
Stato civile: Nell'atto di acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento risulta essere coniugata in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED], ultima residenza conosciuta in Livorno, Via Maggi n.96, per la quota di proprietà pari ad 1/2 in regime di comunione dei beni;

Stato civile: Nell'atto di acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento risulta essere coniugata in regime di comunione legale con [REDACTED]

Titolo provenienza :

- Atto di compravendita Notaio De Paola Gianluigi del 22/09/2011, rep. 2213 Racc. 1774, trascritto alla Conservatoria RR.II.di Livorno il 27/09/2011 al n. 15337 Gen., n. 9927 Part. a favore di [REDACTED], coniugi in comunione dei beni, contro Tenegra Corazon, nata a Paracale (Filippine) 13.05.1953, cod.fis. TNGCZN53E53Z216HM e Regala Dante, nato a Kapalong (Filippine) il 24.11.1950, cod. fis. RGLDNT50S24Z216M, (Ail.14).



Sovrapposizione estratto catastale – ortofoto (Ail.15)

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Catasto fabbricati:

- F.95 Mapp. 1416 sub.605, cat. A/2, cl.3, vani 4,5, sup.catastale totale mq. 100, sup.catastale totale escluse aree scoperte mq.98, R.C. €. 673,98. Gli attuali dati del Catasto Fabbricati derivano da:

-VARIAZIONE del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

-VARIAZIONE nel classamento del 28.05.2012, Pratica n. LI0066585 in atti dal 28.05.2012 -VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8589.1/2012) - Sono stati validati rendita e classamento;

-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01.09.2011 Pratica LI0135150 in atti dal 01.09.2015 (Classamento e rendita proposti) – Planimetria depositata per inserire le modifiche apportate a seguito dei lavori eseguiti come da Prat.ed. 323/2000 (vedi successivo par.A.3)

-VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08.05.2007 in atti dal 08.05.2007-Variatione identificativo di foglio per allineamento mappa tra catasto terreni e catasto fabbricati (n. 3/2007).

-VARIAZIONE del 22.03.2000, Pratica n. 37207 in atti dal 22.03.2000 – DIVISIONE – (N. 1308.1/2000) -Modifica planimetrica introdotta per divisione: il precedente F, 18B mapp. 1416 sub.602 ha originato il mapp. 1416 sub. 605 (appartamento P.1°) ed il mapp. 1416 sub. 606 (ripostiglio P.T.).

-FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14.4.1997 in atti dal 14.04.1997 (n. 61568.1/1997). Il F. 18B mapp. 1416 sub. 8 ha dato origine al mapp. 1416 sub. 602, a seguito dei lavori eseguiti come da Prat. Ed. 1295/1997 (vedi succ.vo par. A.3)

-In precedenza il F.18 mapp. 1416 sub. 8 era derivato per frazionamento dei mapp. 1416 sub.3 e 4 come da denuncia di Variazione n. 700/H del 24.01.1986, frazionamento eseguito come da Pratica di Condonò n. 34638/86 (vedi successivo par.A.3).

Catasto terreni:

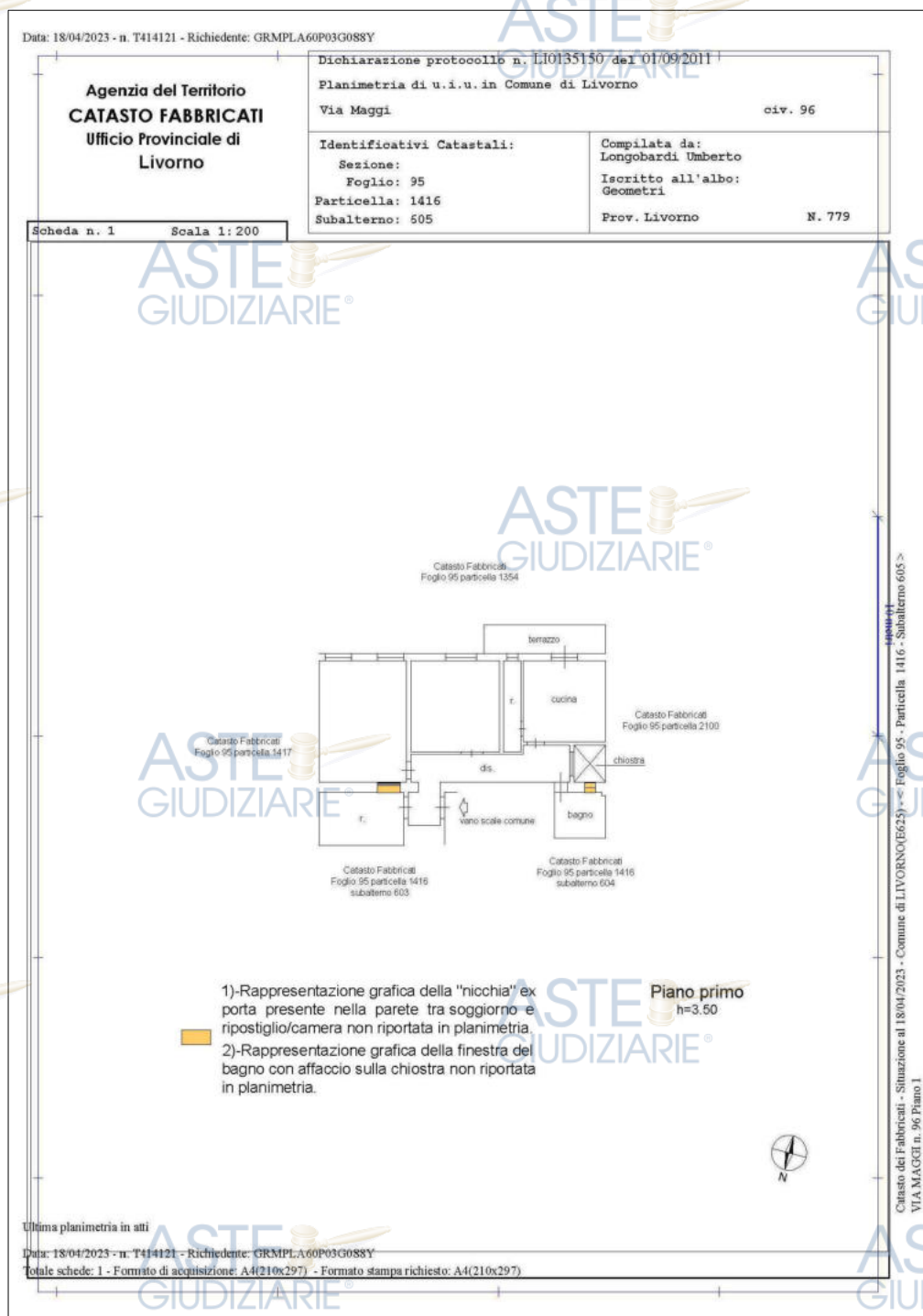
- F.95 Mapp. 1416, Ente Urbano, Ha. 0.02.25, VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08.05.2007 in atti dal 08.05.2007-Variatione identificativo di foglio per allineamento mappa tra catasto terreni e catasto fabbricati (n. 3/2007).

Coerenza soggettiva

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata negli atti catastali (vedi visura **All. n.16**).

Coerenza oggettiva

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Prov.le del Territorio di Livorno (**All. n.17**), non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi;



Sovrapposizione stato dei luoghi-plan. Catastale (All.19)

A.2.1 Regolarizzazione catastale

- Si sono rilevate due difformità rispetto all'effettivo stato dei luoghi, peraltro riconducibili con ogni probabilità ad errori grafici di rappresentazione, costituite dalla assenza in planimetria della piccola finestra nel bagno con affaccio sulla chiostra interna, e della "nicchia" derivata dal tamponamento, in parte vetrato, di una vecchia porta di comunicazione tra ripostiglio/camera e soggiorno.

Ai fini dell'aggiornamento degli atti catastali allo stato rilevato in sede di sopralluogo, si renderebbe quindi necessario il deposito di Variazione DOCFA con la redazione nuova planimetria per "Errata rappresentazione grafica"; tuttavia detta operazione può di fatto essere omessa, in quanto dette difformità rientrano tra quelle non rilevanti ai fini della conformità catastale, ai sensi di quanto contenuto al punto 3, lettera e) della Circolare dell' Agenzia del Territorio n.2/2010, prot. n. 36607 del 09.07.2010.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

A.3.1 Identificazione progettuale

A seguito delle richieste effettuate, come già relazionato, all'Ufficio Tecnico - Edilizia privata del comune di Livorno, e delle conseguenti ricerche, si sono reperite, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della procedura esecutiva di che trattasi, le seguenti pratiche edilizie:

P.E. 31729/1945 (All.20) -

-Permesso di ricostruzione di una "palazzetta per civile abitazione" in Via Maggi n. 14 (oggi n.96) rilasciato al sig. Quaglierini Ottorino con Del.ne n. 35981 del 08.10.1945. Abitabilità n.148 del 21.09.1949.

P.E. 33400/1953 (All.21) -

-Permesso di costruzione di quartiere per civile abitazione, sopraelevato al 2° piano dell'immobile in Via Maggi n. 14 (oggi n.96), rilasciato al sig. Quaglierini Ottorino con Del.ne n. 38647 del 25.05.1953. Abitabilità n.118 del 27.07.1954.

- Istanza Condono ex L. 47/85 - prot. 34638/86 (All.22) -

-Concessione edilizia in sanatoria n. 912083 del 17.05.1997. Frazionamento di appartamento al piano primo in due unità abitative, in Via Maggi n. 96.

P.E. 1295/1997 (All.23) -

-Autorizzazione n.50 del 03.04.1997 rilasciata alla sig.ra Quaglierini Carla - Demolizione di scala esterna.

P.E. 3230/2000 - (All.24) -

--D.I.A. Prot. 40257 del 02.06.2000 intestata alla sig.ra Regala Corazon, per Modifiche interne all'appartamento posto in Livorno, Piano primo, Via Maggi n.96.

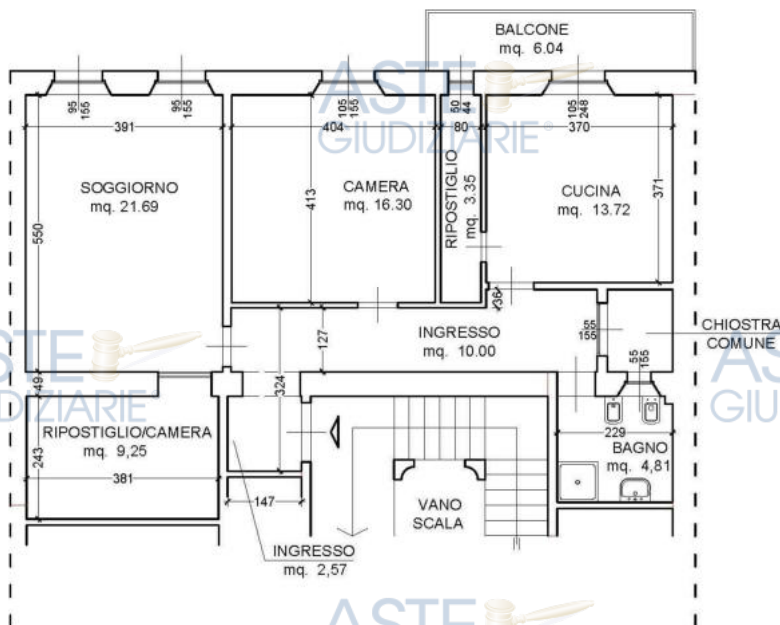
A.3.2 Rispondenza edilizia

Lo stato rilevato in sede di sopralluogo corrisponde a quanto riportato nell'ultima pratica edilizia depositata presso il Comune di Livorno relativamente all'unità immobiliare in oggetto.

A.3.3 - Regolarizzazione edilizia

L'immobile è da ritenersi conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio; non necessità di alcun intervento di regolarizzazione.

Tribunale di Livorno - E.I. 246-2022
Appartamento in Livorno - Via Maggi n.96
RILIEVO STATO ATTUALE
Scala 1:100



Rilievo dello stato attuale (All.25)

A.3.4 - Inquadramento urbanistico e interventi ammissibili

Piano strutturale vigente

L'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte la porzione oggetto di pignoramento è individuata nella Variante al Piano Strutturale di Livorno, approvata con Del. C.C. n. 173 del 12.12.2024, all'interno del "Territorio urbanizzato" (Art.9 della Disciplina di Piano), nella Parte di Città "2-Borghi-Spianate" (Art. 12 della Disciplina di Piano),



e nell'UTOE "2-Città storica e consolidata", (art. 18 della Disciplina di Piano) (all.26).

Piano operativo Comunale vigente

Nel Piano Operativo Comunale adottato con Del. C.C. n. 160 del 14.07.2023, il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto è individuato in area all'interno del Territorio Urbanizzato, all'interno dell'"Edificato storico/storicizzato presente nel 1954", (art.97 delle N.T.A), nel tessuto TS6 "Isolati chiusi o semichiusi" di cui all'art. 104 dell N.T.A. (all.27).

Sono generalmente consentiti interventi di *Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia Conservativa.*

L'area sulla quale insiste il fabbricato di cui le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte, non è soggetto ad alcun vincolo sovraordinato, né si è rilevata la presenza di vincoli urbanistici o derivanti da convenzione.

A.4. Gravami sulla proprietà

Non si è rilevata l'esistenza di servitù formali e/o apparenti nonché di censi, livelli ed usi civici per gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

A.5. Stato di possesso

Alla data del primo sopralluogo, eseguito dal sottoscritto in data 05.08.2023, come da verbale già richiamato, gli immobili oggetto di pignoramento risultavano occupati dai [REDACTED], in assenza di alcun titolo; i medesimi si sono dichiarati ospiti dei proprietari.

E' stata inoltrata richiesta per Pec all'Agenzia delle Entrate in data 02.07.2023 al fine di documentare eventuali contratti di affitto e/o comodato in essere, relativamente agli immobili in oggetto, e che l'AdE ha risposto in maniera negativa con PEC in data 19.07.2023 (All. n.05);Non esistono pertanto titoli opponibili alla procedura.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano far parte di Condominio amministrato dallo Studio Amministrativo dr Morganti & C., con sede in Livorno, Via del Platano n. 5, che dietro richiesta del sottoscritto ha rilasciato, ha rilasciato apposite dichiarazioni in data 05.09.2025 e 09.09.2025 (All.13) dalle quali risulta:

- Che gli esecutati non sono in regola con il pagamento delle quote condominiali per un ammontare, a far data dall'anno 2018, di €. 6098,57;
- che la quota ordinaria condominiale di spettanza dell'immobile è attualmente di €. 944,05 (Bil. 2025/2026 con rata trimestrale pari ad €. 236,01).
- Che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento non è dotato di Regolamento Condominiale, e che agli immobili stessi afferiscono millesimi, 173,38.

- Che non risultano essere state deliberate spese straordinarie.
- Che il debito complessivo degli ultimi due anni ammonta a complessivi €. 1988,58 (quanto ad €. 1044,53 relativamente al Bilancio Consuntivo 2024/2025, ed €. 944,05 da riferirsi al Bilancio preventivo 2025/2026).

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Trattandosi di immobili ad uso abitativo in proprietà di soggetti privati, persone fisiche, il trasferimento avviene in regime di applicazione di imposta di registro.

A.8. Pendenze giudiziarie

Non risultano ad oggi pendenze giudiziarie (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) in capo all'immobile, risultanti dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'AdE (già Conservatoria RR.II.).

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

Beni di proprietà :

██████████, proprietario per 1/2 in comunione di beni con la coniuge

██████████

██████████, proprietaria per 1/2 in comunione di beni con il coniuge

██████████

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Livorno – Servizio pubblicità immobiliare di Livorno, nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e fino alla data del **10.10.2025**, riguardo ai beni oggetto della procedura, sono pubblicate le formalità che di seguito si riportano:

TRASCRIZIONI

(Conservatoria RR.II. Livorno)

1) Reg. Gen. n° 98 Reg. Part. n° 85 del 04/01/1990 (Variata il 12/01/2005)

(All.n.28) - Atto pubblico, compravendita, Notaio Andrea Riccetti in data 30.11.1989, rep.39216, contro Quaglierini Renato, nato a Livorno (LI), il 12.08.1950, c.f. QGLRNT50M12E625N, Quaglierini Paola, nata a Livorno il 18.06.1954, c.f. QGLPLA54H68E625Y, Tedeschi Anna Maria, nata a Livorno il 25.05.1930, c.f. TDSNMR30E65E625Q, a favore di Lenzi Nedo, nato a Livorno il 12.08.1942, c.f. LNZNDE42M12E625C, Quaglierini Carla, nata a Livorno il 13.10.1946, c.f. QGLCRL46R53E625C, coniugi in comunione dei beni, per la quota indivisa di 1/4, Stolfi Carlo, nato a Livorno il 05.11.1938, c.f. STLCRL38S05E625A, Quaglierini Roberta, nata a Livorno il 25.09.1948, QGLRRT48P65E625D, coniugi in comunione dei beni, per la quota indivisa di 1/4.

La restante quota di ½ risulta essere di proprietà di Quaglierini Ottorino, nato a Collesalveti (LI), il 18.05.1915, c.f. QGLTRN15E18C869L.

Beni immobili :

Catasto Fabbricati (Comune di Livorno):

Unità abitativa censita al F.18/B, mapp. 1416 sub. 8 derivata (derivata dai sub 3 e 4 della stessa particella) ⁽¹⁾

(1) Gli immobili sono indicati nella identificazione catastale dell'epoca.

Per l'esatta ricostruzione catastale si rimanda al paragrafo A.2 "Identificazione catastale e coerenze", della presente relazione.

(Conservatoria RR.II. Livorno)

2) Reg. Gen. n° 291 Reg. Part. n° 231 del 07/01/1995

(All.n.29) - Denuncia di Successione registrata a Livorno in data 05.09.1994 al n. 96, Vol. 720, contro il sig. Quaglierini Ottorino, nato a Collesalveti (LI), il 18.05.1915, c.f. QGLTRN15E18C869I, deceduto il 25.07.1992, a favore di Ghinassi Anna Maria, nata a Livorno il 04.11.1915, c.f. GHNNMR15S44E625Y, Quaglierini Carla, nata a Livorno il 13.10.1946, c.f. QGLCRL46R53E625C, Quaglierini Roberta, nata a Livorno il 25.09.1948, QGLRRT48P65E625D, per la quota di 1/6 ciascuno.

Beni immobili :

Catasto Fabbricati (Comune di Livorno):

Unità abitativa censita al F.18, mapp. 1416 sub. 4, Cat.A/2, vani 8,5 ⁽¹⁾

(1) Gli immobili sono indicati nella identificazione catastale dell'epoca.

Per l'esatta ricostruzione catastale si rimanda al paragrafo A.2 "Identificazione catastale e coerenze", della presente relazione.

(Conservatoria RR.II. Livorno)

3) Reg. Gen. n° 14352 Reg. Part. n° 8490 del 02/09/2000

(All.n.30) - Denuncia di Successione integrativa registrata a Livorno in data 09.04.1997 al n. 26, Vol. 808, contro il sig. Quaglierini Ottorino, nato a Collesalveti (LI), il 18.05.1915, c.f. QGLTRN15E18C869I, deceduto il 25.07.1992, a favore di Ghinassi Anna Maria, nata a Livorno il 04.11.1915, c.f. GHNNMR15S44E625Y, Quaglierini Carla, nata a Livorno il 13.10.1946, c.f. QGLCRL46R53E625C, Quaglierini Roberta, nata a Livorno il 25.09.1948, QGLRRT48P65E625D, per la quota di 1/6 ciascuno.

Beni immobili :

Catasto Fabbricati (Comune di Livorno):

Unità abitativa censita al F.18, mapp. 1416 sub. 4, Cat.A/2, vani 8,5 ⁽¹⁾

(1) Gli immobili sono indicati nella identificazione catastale dell'epoca.

Per l'esatta ricostruzione catastale si rimanda al paragrafo A.2 "Identificazione catastale e coerenze", della presente relazione.

(Conservatoria RR.II. Livorno)

4) Reg. Gen. n° 6126 Reg. Part. n° 3413 del 19/04/2000

(All.n.31) - Atto pubblico, compravendita, Notaio Gloria Brugnoli in data 18.04.2000, rep.25599, racc. 3732, contro Lenzi Nedo, nato a Livorno il 12.08.1942, c.f. LNZNDE42M12E625C e Quaglierini Carla, nata a Livorno il 13.10.1946, c.f. QGLCRL46R53E625C, coniugi in regime di comunione dei beni, per la quota di 4/24 ciascuno, Stolfi Carlo, nato a Livorno il 05.11.1938, c.f.STLCRL38S05E625A e Quaglierini Roberta, nata a Livorno il 25.09.1948, c.f. QGLRRT48P65E625D, coniugi in regime di comunione dei beni, per la quota di 6/24, Ghinassi Anna Maria, nata a Livorno il 04.11.1915, c.f. GHNNMR15S44E625Y, per la quota di 6/24, contro Tenegra Corazon, nata a Paracale (Filippine) il 13.05.1983 (c.f. TNGCZN53E5Z216H, e Regala Dante, nato a Kapalong (Filippine) il 24.11.1950, c.f. RGLDNT50S24Z216M

Beni immobili :

Catasto Fabbricati (Comune di Livorno):

Unità abitativa censita al F.18/B, mapp. 1416 sub. 605, Cat.A/2, Cl.3, vani 4,5 ⁽¹⁾

(1) Si precisa che i beni immobili sopra indicati sono quelli oggi censiti al Catasto Fabbricati al F. 95, mapp. 1416 sub. 605, cat. A/2, Cl.3, consistenza vani 4.5, Superficie Catastale Totale mq. 100, Superficie catastale escluse aree scoperte mq. 798 R.C. €. 673,98, a seguito dell'introdotta variazione della numerazione dei fogli catastali. Per l'esatta ricostruzione catastale si rimanda al paragrafo A.2 "Identificazione catastale e coerenze", della presente relazione.

(Conservatoria RR.II. Livorno)

5) Reg. Gen. n° 15337 Reg. Part. n° 9227 del 27.09.2011

(All.n.32) - Atto pubblico, compravendita, Notaio Gianluigi De Paola, Lombardi in data 22.09.2011, rep.2213, racc.ta 1774, registrato a Livorno in data 27.09.2011 al n. 8880, seri 1T, contro Tenegra Corazon, nata a Paracale (Filippine) il 13.05.1983 (c.f. TNGCZN53E5Z216H, e Regala Dante, nato a Kapalong (Filippine) il 24.11.1950, c.f. RGLDNT50S24Z216M, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà

pari ad 1/2 in regime di comunione dei beni

Beni immobili :

Catasto Fabbricati (Comune di Livorno):

Unità abitativa censita al F.95, mapp. 1416 sub. 605, Cat.A/2, Cl.3, vani 4,5, R.C. €. 673,98 ⁽¹⁾

(1) Si precisa che i beni immobili sopra indicati sono quelli oggi censiti al Catasto Fabbricati al F. 95, mapp. 1416 sub. 605, cat. A/2, Cl.3, consistenza vani 4.5, Superficie Catastale Totale mq. 100, Superficie catastale escluse aree scoperte mq. 798 R.C. €. 673,98.

(Conservatoria RR.II. Livorno)

6) Reg. Gen. n° 141 Reg. Part. n° 103 del 04.01.2023

(All.n.33) Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno del 27.12.2022, rep. 5152/2022, a favore di OLIMPIA SPV s.r.l., con sede in con sede in Conegliano (TV), c.f. 005256490268, [REDACTED]

Beni immobili :

Catasto Fabbricati (Comune di Livorno):

Unità abitativa censita al F.95, mapp. 1416 sub. 605, Cat.A/2, Cl.3, vani 4,5, R.C. €. 673,98 ⁽¹⁾

(1) Si precisa che i beni immobili sopra indicati sono quelli oggi censiti al Catasto Fabbricati al F. 95, mapp. 1416 sub. 605, cat. A/2, Cl.3, consistenza vani 4.5, Superficie Catastale Totale mq. 100, Superficie catastale escluse aree scoperte mq. 798 R.C. €. 673,98.

ISCRIZIONI

(Conservatoria RR.II. Livorno)

1) Reg. Gen. n° 6124 Reg. Part. n° 1286 del 19.04.2000

(All.n.34) Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Gloria Brugnoli, rep. 25600 del 18.04.2000, a favore di Banca Cassa di Risparmio di Torino S.p.A. con sede in Torino (TO), c.f. 00773580014, contro Tenegra Corazon, nata a Paracale (Filippine) il 13.05.1983 (c.f. TNGCZN53E52Z216H, e Regala Dante, nato a Kapalong (Filippine) il 24.11.1950, c.f. RGLDNT50S24Z216M.

Comunicazione n. 2440 del 03/10/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/09/2011. Cancellazione totale eseguita in data 24/10/2011 (Art. 13, comma 8-decies D.L. 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Beni immobili ⁽¹⁾ :

Unità abitativa censita al F.18/B, mapp. 1416 sub. 605, Cat.A/2, Cl.3, vani 4,5 ⁽¹⁾

(1) Si precisa che i beni immobili sopra indicati sono quelli oggi censiti al Catasto Fabbricati al F. 95, mapp. 1416 sub. 605, cat. A/2, Cl.3, consistenza vani 4.5, Superficie Catastale Totale mq. 100, Superficie catastale escluse aree scoperte mq. 798 R.C. €. 673,98, a seguito dell'introdotta variazione della numerazione dei fogli catastali. Per l'esatta ricostruzione catastale si rimanda al paragrafo A.2 "Identificazione catastale e coerenze", della presente relazione.

(Conservatoria RR.II. Volterra)

2) Reg. Gen. n° 15338 Reg. Part. n°3035 del 27.09.2011

(All.n.35) Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Gianluigi De Paola, rep. 2214/1775 del 22/09/2011, a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, c.f. 00348170101, [REDACTED]

Beni immobili ⁽¹⁾ :

Unità abitativa censita al F.95, mapp. 1416 sub. 605, Cat.A/2, Cl.3, vani 4,5, R.C. €. 673,98⁽¹⁾

(1) Si precisa che i beni immobili sopra indicati sono quelli oggi censiti al Catasto Fabbricati al F. 95, mapp. 1416 sub. 605, cat. A/2, Cl.3, consistenza vani 4.5, Superficie Catastale Totale mq. 100, Superficie catastale escluse aree scoperte mq. 798 R.C. €. 673,98.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di fabbricato di remota costruzione (oggetto di ricostruzione per il piano terra ed il piano primo nel dopo-guerra, 1945, e successivamente soprelevato al piano secondo nel 1953), disposto su tre livelli fuori terra posto in Livorno, Via Maggi n.96.

L'edificio in questione, con pianta rettangolare, si presenta con il fronte principale rivolto a nord direttamente prospiciente la predetta Via pubblica, i fronti est ed ovest a contatto con il sistema di fabbricati contigui disposti lungo la medesima Via Maggi, ed il lato nord libero, con affaccio su una corte interna di pertinenza di altra unità immobiliare della costruzione. La struttura portante è di tipo misto in pietrame e laterizio, con solai in latero-cemento, e copertura di tipo a falde inclinate contrapposte, coperte con tegole "marsigliesi" in laterizio. Il piano terra è posto ad una quota leggermente rialzata (circa 30 cm.), per la parte abitativa, rispetto al livello del marciapiede della Via pubblica. Le facciate esterne sono intonacate con finitura "civile" e tinteggiate con colore chiaro quella sul retro, con colori ocre ai piani 1° e 2°, e con colore grigio, intonaco finitura tipo "granatino", al piano terra, per quella principale sulla Via Maggi.

Sulla facciata principale sono presenti anche elementi di finitura significativi, con riquadrature delle finestre e del portone principale (in legno massello a due ante, con sagomatura ad arco nella parte superiore) in cornici di travertino lavorate; gli infissi esterni sono muniti di persiane alla fiorentina; la scala comune interna di accesso ai piani superiori è rivestita in lastre di marmo, con pavimentazione dei pianerottoli in piastrelle anch'esse in marmo, disposte a scacchiera con colori bianco e grigio, con balaustre in metallo verniciato e corrimano in legno.

Complessivamente la costruzione si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione; le facciate pur non essendo deteriorate in modo accentuato, presentano tuttavia le conseguenze dell'esposizione prolungata nel tempo alle intemperie: quella principale evidenzia colori "sbiaditi", e la parte più bassa (quella rifinita con intonaco tipo "granatino") molto sporca, al pari degli elementi di finitura in travertino, sicuramente da pulire e mantenere; sul prospetto opposto alla via pubblica di ingresso si

evidenziano invece alcuni “sfogliamenti” della tinteggiatura, e deterioramenti sulle superfici inferiori delle solette dei terrazzi, ed in



Ingresso da Via Maggi n.96



Ripostiglio/camerina

prossimità di alcune finestrate. L’ingresso all’abitazione in questione è posto immediatamente di fronte all’arrivo della scala comune interna sul pianerottolo del piano primo, dal quale si accede anche alla seconda e terza unità abitativa posta a questo livello.



Entrando nell'appartamento, ci si trova in un piccolo ingresso, sul quale si affaccia un vano ripostiglio, attualmente utilizzato come piccola camera, privo di finestre ma con una parte di una vecchia porta di comunicazione con il soggiorno, attualmente tamponata, realizzata con mattonelle di vetro-cemento che consentono una, se pur parziale, illuminazione naturale; dal piccolo disimpegno-ingresso si può inoltre accedere, a destra per chi entri dalla scala comune, ad un corridoio, sul quale si affacciano il soggiorno, la camera matrimoniale, la cucina, ed il bagno; sia il bagno, sia



Soggiorno



Camera

il disimpegno stesso, hanno una finestra che permette l'affaccio su una piccolissima chiostra interna, di superficie di poco superiore ai 2,00 mq. Dalla cucina si può invece



accedere ad un terrazzo, con affaccio sulla predetta corte, e ad un ripostiglio, molto stretto ma sicuramente utile nell' "economia" distributiva interna.

La superficie lorda dell'appartamento è di mq. 102,52, mentre quella utile netta calpestabile dei vani abitabili misura mq. 76,49; la terrazza esclusiva misura 12.09 mq.



Ingresso da vano scala comune



Corridoio

L'altezza utile interna dei vani misura ml. 3.50.

I pavimenti, tutti muniti di battiscopa, sono di tipologie diverse, segno di più interventi di manutenzione succedutisi nel tempo; nel piccolo disimpegno di ingresso e nella cucina sono in gres porcellanato, formato cm. 33 x 33, posati con inclinazione di 45° (nella cucina è presente un rivestimento fino ad h. cm.140, in piastrelle di ceramica, soltanto sulla parete "attrezzata"); nel corridoio, soggiorno, nel ripostiglio/camera e nella camera matrimoniale è stato posato un parquet di tipo prefinito, mentre nel ripostiglio sono ancora presenti vecchie piastrelle in graniglia di marmo, dimensioni cm. 20x20; il bagno è pavimentato con piastrelle in ceramica cm. 20 x 20 color acquamarina, impiegato anche per il rivestimento, realizzato fino ad h.2,00 ml.; infine il terrazzo, pavimentato con piastrelle cm. 30 x 30, con finitura in rilievo a ricordare la graniglia di marmo multicolore.

Le pareti ed i soffitti interni sono intonacati con finitura "civile" e tinteggiati colore bianco, fatta eccezione per due pareti una nel ripostiglio/camera ed una nella camera

matrimoniale, rispettivamente di colore rosso carminio e lilla.

Gli infissi esterni sono di recente installazione ed in buonissime condizioni, in PVC colore bianco e munite di zanzariere esterne, quelli delle due finestre del soggiorno e della finestra della camera matrimoniale, mentre sono in legno verniciati bianco, in condizioni ordinarie di manutenzione in rapporto alla vetustà, quelli del piccolo ripostiglio con accesso alla cucina (munita questa di inferriata), la porta-finestra della cucina stessa, in parte vetrate, e le due finestre del corridoio e del bagno con affaccio sulla chiostra interna. Il balcone sul retro è munito di balaustra in metallo, tinteggiata di colore verde.



Cucina



Bagno

Le porte interne sono in legno, di diversa tipologia: quelle più nuove con pannelli in legno color noce scuro, con piccole vetrature “stilizzate”, poste nella camera, nel soggiorno, e nella cucina, mentre quelle più “datate” sono una porta a doppia anta in legno, vetrata e di colore noce-scuro, per l’accesso al ripostiglio/camera, porte in legno, in parte vetrate, colore bianco, per il bagno e per il ripostiglio all’interno della cucina; il portoncino di ingresso, ad un “unica anta”, è in legno tamburato, con serratura di sicurezza esterna. Gli infissi esterni sono privi di sistemi di oscuramento, mentre la porta finestra della cucina, e le finestre di bagno e corridoio sono dotati di persiane in legno, colore verde, se pur precarie condizioni di manutenzione; soglie e davanzali interni sono in marmo.

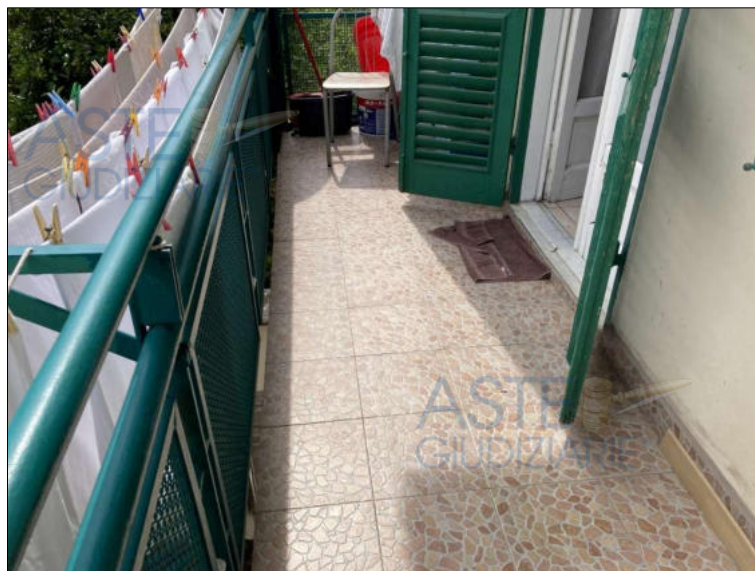
Il riscaldamento degli ambienti è assicurato da impianto autonomo tradizionale a termosifoni, di tipo in alluminio, alimentato da una caldaia a metano installata sulla parete esterna del fabbricato, con accesso dal balcone, protetta da un'armadiatura in acciaio zincato non verniciata.

La produzione di acqua calda sanitaria è invece garantita da uno scaldabagno elettrico posto nel bagno.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con frutti e placche di vecchia produzione, ed è presente impianto TV.

L'approvvigionamento idrico dell'abitazione avviene tramite allaccio al civico acquedotto, mentre le acque reflue sono smaltite per mezzo di allaccio alla rete fognaria pubblica.

Tutti gli impianti tecnici, come sopra descritti, risultano comunque regolarmente funzionanti e non presentano anomalie evidenti.



Balcone

Lo stato di conservazione dell'abitazione è ordinario, in rapporto alla vetustà dell'immobile stesso; l'intervento di manutenzione più recente risale agli inizi degli anni duemila, come rilevabile anche dalle pratiche edilizie depositate al Comune di Livorno, riportate al paragrafo A.3 della presente relazione; in tempi più recenti è avvenuta probabilmente l'installazione dei nuovi infissi in PVC di cui

In sede di sopralluogo non si sono evidenziati fessurazioni, lesioni, o cedimenti nelle strutture portanti del fabbricato, che ne potessero compromettere il generale comportamento statico.

Ai fini del disposto di cui al D.Lgs. 192/2005, dalle ricerche effettuate presso il SIERT (Sistema informativo Regionale sull'Efficienza Energetica nella Regione Toscana) non risulta registrato un'A.P.E. in corso di validità relativo all'unità immobiliare di cui

trattasi. Tuttavia, sulla scorta di quanto rilevato in sede di sopralluogo circa i materiali e le tecniche impiegate per la realizzazione della costruzione, nonché dalla verifica delle dotazioni impiantistiche, si può ragionevolmente sostenere che l'immobile stesso si classificabile in classe E-F-G.

L'immobile sopra descritto, meglio individuato nella planimetria-elaborato grafico già menzionata (**All. n.25**) e raffigurato nella documentazione fotografica (**All. n.36**) ha una superficie lorda, commerciale, pari a mq. 102,52.

La somma delle superfici utili dei singoli vani che costituiscono l'immobile, è invece pari a mq. 76,49, come risulta dalla seguente tabella :

SUPERFICI UTILI	mq.
Ingresso	2,18
Corridoio	10,00
Ripostiglio/Camera	9,25
Soggiorno	21,69
Camera	16,30
Cucina	13,72
Ripostiglio	3,35
Totali	76,49
Balcone	6,04

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Vedi paragrafo B.1.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'immobile oggetto di stima è posto nella zona immediatamente a sud-est del tratto del Fosso Reale che unisce la Piazza Cavour con la Piazza della Repubblica, costruite nella prima metà del 1800, nell'ambito di uno sviluppo della città all'esterno dell'originario nucleo pentagonale progettato da Bernardo Buontalenti circa tre secoli prima, lungo il cui perimetro si sviluppavano i caratteristici "Fossi"

Detto impianto urbano mantenne inalterate le proprie caratteristiche fino al XIX secolo, quando furono avviate le prime trasformazioni con l'abbattimento dei bastioni e l'urbanizzazione, avviata già dalla fine del Settecento, delle zone un tempo occupate dai terrapieni esterni al fossato. Dopo un primo piano di Luigi de Cambray Digny, che portò alla creazione di un nuovo quartiere e di una piazza lungo il Fosso Reale (attuale piazza Cavour), intorno al 1840 i baluardi rivolti verso mezzogiorno furono rettificati su progetto di Luigi Bettarini, il quale progettò anche la copertura di un tratto del medesimo Fosso con una grande volta, che al livello del piano stradale determinò la creazione di una piazza intitolata ai granduchi lorenese (oggi piazza della Repubblica). Lungo gli scali vennero realizzati dei magazzini sul modello dei canali della Venezia Nuova e collegati al piano stradale mediante grandi rampe lastricate.

L'impianto urbanistico è quindi caratterizzato dal tracciato del canale dei Navicelli e del Fosso Reale che segnano in parte il limite occidentale della città di fondazione, dal quale si diramano le radiali che si dirigono verso il cimitero (via San Marco), Pisa (via Garibaldi), la stazione centrale (via De Larderel, tratto urbano di via degli Acquedotti, oggi viale Carducci), i centri suburbani, le fortificazioni esterne, la campagna e i Monti livornesi (via Mentana, primo tratto della via di Salviano, via S. Carlo, Borgo Cappuccini ed altre radiali minori), e dal circuito stradale aderente alla linea degli spalti (ovvero le mura che proteggevano il Fosso Reale sul lato esterno alla città) e dagli interventi di raccordo, stradali ed urbanistici, tra questa parte di città e la città di fondazione realizzati appunto nei primi decenni dell'Ottocento (Piazza del Voltone, ora della Repubblica, aree a sud del fosso Reale, lungo l'asse Piazza Cavour- via Ricasoli) secondo i piani del Cambrai-Digny e del Bettarini.

Tale parte di città è stata quindi edificata prevalentemente a partire dalla fine del XVIII secolo, a seguito del venir meno delle servitù militari che fino ad allora ne avevano impedito l'edificazione ricalcando il tracciato della vecchia linea di difesa della città.

Essa è quella in cui è maggiormente conservata l'immagine sette-ottocentesca sia degli edifici sia dello spazio pubblico, in riferimento alla maglia stradale, alla conformazione degli isolati, spesso caratterizzati da grandi spazi interni non edificati, alle piazze, alla distribuzione degli edifici aventi rilevanza urbana; non è stata interessata né nel '900 né in età contemporanea da interventi significativi di ristrutturazione urbanistica,

L'edificazione lungo le strade radiali e quelle corrispondenti alla linea degli spalti è inoltre caratterizzata da edifici costruiti a filo strada, di altezze generalmente uniformi.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Esaminati gli atti della procedura e presa visione del compendio immobiliare, nonché della situazione urbanistico-edilizia, si procede alla stima considerando un unico Lotto costituito dall'unica unità immobiliare oggetto del pignoramento, rappresentata dall'appartamento per civile abitazione in esame.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Il sottoscritto procederà alla stima dei beni, determinando il loro più probabile valore di mercato ed il conseguente prezzo a base d'asta.

Uno dei principi fondamentali dell'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

L'estimo è una disciplina che 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 per cui la stima viene eseguita o richiesta.



Il valore non è un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che 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.

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, basata sull'incontro tra domanda e offerta, valutando la quantità di moneta che si potrebbe ricavare inserendo il nostro bene nel libero mercato delle compravendite, posto che l'acquirente ed il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing.

L'assegnazione del valore di mercato ad un immobile si basa su un fattore previsionale, in quanto la stima immobiliare non è come avviene per il prezzo, un dato conosciuto perché relativo ad una transazione già eseguita, ma è un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e la transazione stessa. Pertanto nella valutazione si dovrà tener conto dei fattori di rischio, non dipendenti solamente dalle caratteristiche del bene ma anche dalla necessità di vendita nel mercato.

Il valore determinato rappresenterà una previsione di stima del più probabile valore di mercato del bene, da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e servitù eventualmente esistente e con ogni sistemazione da effettuarsi sia giuridico - amministrativa che edile. Per la determinazione del valore di mercato, i procedimenti di stima che individuano gli IVS (Standard di Valutazione Internazionali) sono tre: il metodo del confronto di mercato, quello finanziario e quello dei costi, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato. Il mercato fisserà infatti un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

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 (qualitative e quantitative).

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo citato è il Market Comparison Approach (MCA) che può essere applicato a tutti gli immobili, che trova

possibilità di applicazione in presenza di un sufficiente numero di recenti e attendibili prezzi comparabili.

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 di vecchia costruzione sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico): è il metodo del “costo di ricostruzione deprezzato” (o *Cost Approach*).

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, 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 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, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il procedimento di stima finanziario si articola tradizionalmente in tre metodi:

-il metodo della capitalizzazione diretta (direct capitalization), il metodo della capitalizzazione finanziaria (yield capitalization) e l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis}.

Il metodo della capitalizzazione diretta converte in modo diretto il canone o il reddito di un immobile nel valore di mercato, moltiplicando il primo per il rapporto di mercato oppure dividendo il reddito per il saggio di capitalizzazione. Il metodo inoltre converte il valore di mercato di un immobile nel canone di mercato, dividendo il valore di mercato per il rapporto prezzo-reddito oppure moltiplicando per il saggio di capitalizzazione. Il metodo si presenta nella sua forma più semplice di immediata applicazione.

Il metodo della capitalizzazione finanziaria converte i redditi futuri nel valore di mercato dell'immobile inteso come valore attuale attraverso lo sconto finanziario. Il metodo considera la serie dei redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'Immobile, intendendo così a simulare un tipico ciclo dell'investimento immobiliare.

Il valore attuale della serie dei redditi può riferirsi all'intero immobile o a una sua parte o a diritti e interessi insistenti su di esso.

L'analisi del flusso di cassa scontato interpreta estensivamente il metodo della capitalizzazione finanziaria, considerando i costi di costruzione e i costi di intervento per un'area o per un immobile sottoposti a un processo di edificazione o di valorizzazione. Il valore di mercato è stimato con il valore attuale netto del flusso di cassa atipico dell'immobile. L'analisi del flusso di cassa scontato si applica inoltre nella stima del valore corrente degli immobili in un momento intermedio del ciclo di produzione edilizia.

Nel caso in esame, considerata la tipologia dei beni, la loro ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima applicabile non possa essere che il metodo del confronto di mercato.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo citato, 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, trovando però possibilità di applicazione in presenza di un sufficiente numero di recenti e attendibili prezzi comparabili, ricordando che il prezzo si forma con transizione dell'immobile; il principio su cui si basa il MCA è l'assunto per il quale sarà il mercato a stabilire il prezzo dell'immobile da stimare, allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Il MCA è un procedimento estimativo del valore di mercato degli immobili eseguito mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto simili (comparabili) che sono stati contrattati di recente, e si basa su una elaborazione estimativa eseguita per mezzo della rilevazione del prezzo e delle svariate caratteristiche possedute dagli immobili. Il confronto tra i comparabili ed il subject si svolge mediante aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati sulla base delle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono fatti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le fasi principali del MCA sono:

- a) analisi del mercato per la rilevazione di contratti di compravendita recenti di immobili che appartengono al medesimo segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- b) la rilevazione dei dati immobiliari;
- c) la scelta delle caratteristiche immobiliari da prendere in considerazione nel procedimento;
- d) la compilazione della tabella dei dati;

- e) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- f) la redazione della tabella di valutazione.

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 di conto dei 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 per lo più 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 (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia nel campo dei processi estimativi 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 OMI come evidenziato anche nello stesso sito dell'ADE, 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.

C.3. Determinazione del valore di mercato

L'immobile oggetto di stima è posto, come detto, nella zona posta immediatamente a ridosso del centro storico di Livorno, in Via Maggi, che si sviluppa a sud-est del tratto del Fosso Reale che la Piazza Cavour con la Piazza della Repubblica; diversamente da quanto avviene però nel vero e proprio centro-città, all'interno quindi del sistema dei fossi-canali, e soprattutto nell'area di Venezia Nuova, quartiere in cui ormai da alcuni anni si è registrato un crescente clima di vitalità sociale, culturale e artistica, per cui anche la commerciabilità degli immobili di tipo residenziale ne ha in qualche modo risentito positivamente, qui si registra di fatto un fenomeno contrario, in cui diverse



attività sono state negli ultimi anni chiuse, e dove maggiormente si fa sentire il generale fenomeno di “crisi” degli esercizi di vicinato, a vantaggio dell’offerta dei centri commerciali, vuoi per una generale situazione di degrado dal punto di vista della manutenzione degli immobili, vuoi per una sfavorevole condizione dell’impianto urbanistico, con strade e marciapiedi piuttosto strette senza presenza di piazze o slarghi, e soprattutto di un adeguato sistema di parcheggi.

Il fatto comunque che una certa omogeneità della composizione urbanistico-edilizia caratterizzi la zona in questione, ha contribuito ad indurre lo scrivente ad effettuare una ricerca approfondita per verificare l’esistenza di beni comparabili.

Si è quindi proceduto ad un’analisi su atti di trasferimento avvenuti negli ultimi 18 mesi, relativamente ad immobili posti nella zona (individuata nello stesso foglio di mappa catastale 95 (già F.18/b) del subject,, atteso che tali immobili avrebbero avuto gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare e costruttiva, rapporti mercantili etc.), ed anche caratteristiche immobiliari simili per l’aspetto qualitativo, le dotazioni comuni etc.

Tale ricerca ha avuto esito favorevole, avendo riscontrato nel periodo un certo numero di atti di trasferimento, tra i quali alcuni esclusi in quanto non configurati come compravendite (es. successioni), altri perché non davano affidabilità sul prezzo di vendita (vendita di altri diritti reali o mancata indicazione della scelta del prezzo/valore).

Si sono pertanto individuati tre atti di compravendita stipulati nell’arco degli ultimi 18 mesi, aventi per oggetto beni simili al “subject” per ubicazione e caratteristiche costruttive.

Le caratteristiche individuate, che successivamente saranno esaminate, che differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono la data della compravendita, la superficie dell’unità immobiliare e gli accessori e pertinenze di cui è dotata, il numero dei servizi igienici, la presenza dell’ascensore, il livello di piano, lo stato di conservazione ed appunto, la zona di ubicazione.

La stima delle caratteristiche qualitative, per le quali è difficile, complessa ed imprecisa la stima del prezzo marginale, viene risolta attraverso una procedura matematica basata sulle funzioni di comparazione.

Tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati:

-Data: la data del contratto è rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, la sua funzione è quella di aggiornare alla data di stima i prezzi degli

immobili di confronto; il prezzo adottato si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Nel caso in oggetto trattandosi di compravendite e non di offerte di vendita non è stata considerata alcuna riduzione.

-Superfici: le superfici dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie allegati agli atti di compravendita e sono intese come commerciali cioè lorde, ragguagliate secondo i coefficienti indicati negli schemi di calcolo allegati.

-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 costo di €. 18.000,00 per ciascun passaggio di stato di manutenzione previsto dal sistema, per riportare lo stato dei comparabili a quello del subject; quest'ultimo è stato individuato come : *"trascurato"*;

Nel caso in questione, trattandosi di abitazioni con stato di manutenzione presunto equivalente, , tale aspetto è risultato praticamente influente.

-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.

-Presenza di accessori: è una caratteristica che tiene conto se l'immobile è in possesso o meno di determinati accessori (corte esclusiva, posto auto, autorimessa, verande, ripostigli esterni etc.); il prezzo marginale è calcolato con i rapporti mercantili relativi a ciascuna categoria.

-Servizi igienici: è una caratteristica che tiene conto di quanti servizi igienici l'immobile è dotato; il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo; il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo di impianto (€. 7.250,00) deprezzato.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili dal subject, è riportato nel prospetto di seguito allegato, 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.

Procediamo pertanto all'analisi dei beni comparabili presi a confronto:

Comparabile 1

Appartamento per civile abitazione in Comune di Livorno, Via Maggi n.71, piano quarto con ascensore, costituito da quattro vani,, disimpegno, ripostiglio e bagno, oltre ad un balcone.

Al Catasto Fabbricati del detto Comune come segue:

-Foglio 95, particella 1283 sub.11, Piano T, Cat. A/2, Cl. 2, vani 5, superficie mq. 110 (totale escluse aree scoperte 109 mq), R.C. Euro 632,66;
Compravendita Notaio Cocchini R. in data 10.06.2025, rep. 84344, racc. 14305, prezzo € 137.500,00, **(all. n.36)**.

Comparabile 2

Appartamento per civile abitazione in Comune di Livorno, Via Maggi n. 105, piano primo, composto da ingresso, cucina. Soggiorno, tre camere, servizio igienico, oltre ad una veranda con accesso da quest'ultimo vano.

Al Catasto Fabbricati del detto Comune come segue:

-Fg. 95, part. 979, sub. 14, Via Maggi n.105, P. 4, Cat. A/2, Cl. 4, vani 6, R.C. 1.053,57;
Compravendita Notaio G.De Paola in data 26.06.2025, rep. 13416, racc. 10814, prezzo € 120.000,00, **(all. n.37)**.

Comparabile 3

Appartamento per civile abitazione in Comune di Livorno, Via Bernardina n.18, angolo via Rondinella, piano 3, composto da cucina-soggiorno, due camere, due servizi igienici, disimpegno e ripostiglio.

Al Catasto Fabbricati del detto Comune come segue:

-Fg. 95, part. 1542, sub. 21, Via Bernardina n.18, P. 3, Cat. A/2, Cl. 3, vani 5, R.C. 748,86;
Compravendita Notaio Alfieri M. in data 04.07.2024, rep. 3837, racc. 3048, prezzo € 133.000,00, **(all. n.38)**.

Il prezzo marginale della caratteristica qualitativa è perciò pari ad €/ mq. 1176,36, mentre il valore di mercato per unità di superficie è pari ad **€/mq. 1204,24**; quest'ultimo valore è da ritenersi assunto ai fini dell'indicazione, 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, del valore a metro quadro in relazione alla superficie commerciale del bene stimato.

Il dato suddetto è stato confrontato sia con le quotazioni Omi, sia con quelle del Borsino Immobiliare, che se pur con le dovute cautele e considerazioni, in virtù di quanto già sopra esposto, possono comunque fornire un supporto di "massima".

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare, rileva un valore di mercato, per categoria "abitazioni di tipo economico" e stato di conservazione "normale" nella zona/fascia Centrale/PIAZZA DEL MUNICIPIO - PIAZZA DELLA REPUBBLICA-PIAZZA CAVOUR variabili tra un minimo di 1400,00 €/mq. ed un massimo di €. 1550,00 €/mq. (2° semestre 2024), **(All. n.39)**.

I predetti valori sono abbastanza allineati con quelli del Borsino Immobiliare, che per

Metodo del Confronto di Mercato
(Market Comparison Approach - MCA)

allegato alla RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

pratica : **E.I. 246-2022 Tribunale di Livorno**redatta da : **Geom. Paolo Gremigni**in data : **10 ottobre 2025**RICHIEDENTE : **Tribunale Livorno**Bene stimato : **Appartamento al piano 1° in LIVORNO - Via Maggi n.96**Il Tecnico : **Geom. Paolo Gremigni**Data : **10 ottobre 2025**

MCA (V.2.2) - Richiedente : TRIBUNALE LIVORNO - Tecnico : GEOM. PAOLO GREMIGNI - Data : 10/10/2025



Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Via Maggi n.71	Via Maggi n. 105	Via Bernardina 18	Via Maggi n.96	Via
Distanza dal soggetto di stima	40	55	220	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	-----	---
Prezzo rilevato	137.500,00	120.000,00	133.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile	atto notarile	-----	-----
Data (mesi dal rilevamento)	4	4	15	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	0,00%	0,00%	-----	%
Prezzo adottato	137.500,00	120.000,00	133.000,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	110,00	99,28	102,10	102,56	mq.
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00	6,04	mq.
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie logge	0,00	7,80	0,00	0,00	mq.
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie giardino	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie autorimessa	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	4	1	3	1	n.
Servizi igienici	1	1	2	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	1	0	0	0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo</small>	3	3	3	3	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.

(*) Indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%			
Coefficienti di ragguaglio superfici				
balconi	0,30			
terrazze	0,40			
logge	0,35			
cantina	0,40			
soffitta	0,40			
loc. accessori	0,30			
giardino	0,10			
autorimessa	0,00			
Giardino (€/mq.)	0,00			
Posto auto (€/cad.)	0,00			
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,20%			
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	7.250,00		
	vetustà dei servizi igienici (anni)	15		
	vita utile di un servizio igienico (anni)	30		
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	30.000,00		
	quota millesimale (‰)	173,38		
	impianto ristrutturato da anni (anni)	12		
	vita utile impianto ascensore (anni)	30		
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	18.000,00		
Zona - saggio di incremento (%)	1,20%			
Qualità - saggio di incremento (%)	1,20%			
Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	110,00	Prezzo marginale	€ 1.250,00
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	102,01	Prezzo marginale	€ 1.176,36
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	102,10	Prezzo marginale	€ 1.302,64
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	104,37		

MCA (V.2.2) - Richiedente: TRIBUNALE LIVORNO - Tecnico: GEOM. PAOLO GREMIGNI - Data: 10/10/2025

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-114,58	-100,00	-110,83
Superficie principale/ragguagliata (*)	1.176,36	1.176,36	1.176,36
Superficie balconi	352,91	352,91	352,91
Superficie terrazze	470,54	470,54	470,54
Superficie logge	411,72	411,72	411,72
Superficie cantina	470,54	470,54	470,54
Superficie soffitta	470,54	470,54	470,54
Superficie loc. accessori	352,91	352,91	352,91
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	3.625,00	3.625,00	3.625,00
Livello di piano	1.630,43	1.440,00	1.577,08
Ascensore	3.120,84	3.120,84	3.120,84
Manutenzione	18.000,00	18.000,00	18.000,00
Zona	1.650,00	1.440,00	1.596,00
Qualità	1.650,00	1.440,00	1.596,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	137.500,00	120.000,00	133.000,00
Data	458,33	400,00	1.662,50
Superficie principale/ragguagliata (*)	-8.752,08	3.858,45	541,12
Superficie balconi	2.131,56	2.131,56	2.131,56
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	-3.211,45	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	-3.625,00
Livello di piano	-4.891,30	0,00	-3.154,15
Ascensore	-3.120,84	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	123.325,66	123.178,55	130.556,03

Prezzo corretto medio (€.)	125.687,00
-----------------------------------	-------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	5,99%
--	--------------

errore < 6% : accettabile

Stima da monoparametrica (€.)	130.592,00
--------------------------------------	-------------------

Valore stimato (€.)	126.000,00
----------------------------	-------------------

(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")

Sintesi conclusiva

MCA (V.2.2) - Richiedente : TRIBUNALE LIVORNO - Tecnico : GEOM. PAOLO GREMIGNI - Data : 10/10/2025

la categoria “*abitazioni di fascia media*”, indica per la zona PIAZZA DEL MUNICIPIO - PIAZZA DELLA REPUBBLICA-PIAZZA CAVOUR quotazioni di vendita tra 1260,00 €/mq. e 1542,00 €/mq. (2° semestre 2024), (**All. n.40**).

I dati rilevati sopra esposti risultano esser leggermente superiori a quanto risultante dalla stima, che tuttavia riguarda un immobile posto ai margini della zona centrale cui questi si riferiscono, e quindi caratterizzato da una serie di “penalizzazioni” rispetto a quelli più puntualmente pertinenti l’area del centro cittadino.

In base a quanto sopra esposto, si può quindi ritenere verificata una congruità di massima tra quanto riportato dai predetti enti di valutazione, ed i dati risultanti dalla stima effettuata.

Il valore della piena proprietà dell’immobile in esame è determinato in €. 125.645,00 ed in cifra tonda €. 126.000,00 (diconsi euro centoventiseimila/00); la divergenza sui prezzi corretti è pari al 5,99%.

Tale valore dovrà essere necessariamente decurtato degli importi dovuti in relazione alla quote condominiali non corrisposte, secondo quanto esposto ai Paragrafo A.6 - Vincoli ed oneri di natura condominiale, della presente relazione.

Ciò detto, si determina pertanto in via definitiva il valore di mercato dell’immobile come segue:

Valore complessivo	€. 125.687,00
<u>A detrarre quote condominiali insolute ultimi due anni</u>	€.- 1.988,58
<i>Valore stimato</i>	€. 123.698,42
<i>In cifra tonda</i>	€. 124.000,00
<i>(diconsi euro centoventiquattromila/00)</i>	

C.4. Determinazione del prezzo base d’asta.

Conseguentemente alla determinazione del più probabile valore di mercato come sopra, si dovrà adesso procedere all’individuazione del valore a base d’asta. I due valori si distinguono in quanto il primo lo si ottiene con le naturali leggi tra la domanda e l’offerta, ovvero i valori immobiliari sono raggiunti tra la mutua interazione tra acquirenti ed i venditori, mentre il secondo tiene conto del valore di mercato, apportando una correzione per il tempo necessario alla vendita. Il valore di vendita forzata è così definito dalla Standard Europei per la Valutazione-2016, al capitolo 5.10.7.1 “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 ceder l’immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato.

Nelle linee guida ABI 2022 , al capitolo A.1.4.1, a proposito del valore di vendita forzata si legge “La necessità di effettuare la valutazione può sorgere quando il venditore è costretto a vendere, ha necessità “disperata” di vendere oppure si impone uno stretto limite temporale per qualsiasi altro motivo. Questa situazione si verifica,

per esempio, quando il lasso di tempo entro il quale si deve vendere l'immobile è troppo breve perché l'attività di promozione commerciale possa consentire le migliori offerte.

I potenziali acquirenti, in generale, possono ridurre le somme offerte rispetto a quanto avrebbero altrimenti proposto se sanno che il venditore è costretto a vendere. L'esatta natura dei vincoli presenti determina la situazione in cui si effettua l'ipotetico trasferimento; senza tali vincoli si avrebbe semplicemente il valore di mercato"

Sono state elaborate negli ultimi anni, alcuni studi per determinare in modo analitico il prezzo a base d'asta rispetto al valore di mercato, anche sulla spinta della modifica, nel 2015, dell'art. 568, comma II, del c.p.c.

Questi studi volgono a determinare il predetto valore secondo due percorsi distinti: il primo attraverso un metodo finanziario, che vada ad attualizzare le maggiori spese e i mancati guadagni in carico all'aggiudicatario rispetto ad un acquirente normale, il secondo mediante un metodo di confronto, attraverso l'analisi del prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato con un'analisi di regressione multipla basata su un campione standard significativo.

In quest'ottica, considerando comunque un'ipotesi per la quale rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento e l'effettiva immissione in possesso dell'immobile aggiudicato, possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato, anche senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nel caso in esame si possono assumere, con riferimento comunque al primo incanto (il prezzo base si riferisce ai primi incanti, nei successivi incanti successivi si ritiene che la riduzione operata di base contempli già il deprezzamento per il tempo trascorso:

<i>-Intervallo tra data di stima e primo incanto</i>	<i>= mesi 6</i>
<i>-Intervallo tra data di aggiudicazione e Decreto di Trasferimento</i>	<i>= mesi 3</i>
<i>-Intervallo tra data di D.T. e disponibilità del bene</i>	<i>= mesi 3</i>
In questo intervallo di tempo si assume altresì:	
<i>-Previsione saggio variazione prezzi di mercato (recessione)</i>	<i>= 0 %</i>
<i>-Mancato guadagno annuo da investimento alternativo</i>	<i>= 3,053%</i>
<i>-Mancato reddito per locazione immobile alternativa</i>	<i>= 4,652%</i>
<i>-Stima quota ammortamento per mancata manutenzione</i>	<i>= 1 %</i>
<i>-Rischio per assenza garanzie postume presenza di vizi occulti</i>	<i>= - 8,00 %</i>

In riferimento a quest'ultimo aspetto è da dire che le attuali disposizioni in materia pongono, tra i compiti dell'esperto, la verifica della regolarità urbanistica; orbene, questa è riferita alla verifica della presenza o meno di abusi e della loro sanabilità sulla base delle vigenti normative di settore, tutte cose che si possono riscontrare in un normale sopralluogo, ma che non includono, ad esempio, la regolarità degli impianti o

degli scarichi (sia di acque che di fumi), la cui verifica non sempre è possibile con la documentazione tecnica fornita dagli Uffici Comunali, e che comunque sono posti in capo al certificato di agibilità con l'attestazione, al momento del deposito, della sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, degli edifici e degli impianti negli stessi installati".

Tale condizione è di fatto recepita dall'art. 568 c.p.c. comma 2 che dispone, separandola da altri oneri derivanti da verifiche che l'esperto estimatore è in grado di poter fare quali appunto le spese per la regolarizzazione urbanistica, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici e spese condominiali insolute, una correzione della stima **".. compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto...."**; se ne deduce quindi che tale riduzione deve tener conto di una serie di fattori quali la presenza o meno del certificato o attestazione di abitabilità, della vetustà delle condizioni dell'immobile (un fabbricato più vetusto può nascondere maggiori vizi), dell'indeterminatezza dei confini delle aree esterne (qualora prive di recinzione o se presente impossibilità di verifica per lo stato dei luoghi) del valore di mercato dell'immobile (qualora si applichi una riduzione percentuale), etc..

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative che abbiamo in condizioni di vendita forzata, rispetto al valore di mercato dell'immobile avremo nel dettaglio:

-Variazione mercato (mesi 6)	= €.	0,00
-Mancato guadagno (mesi 4)	= €.	946,14
-Mancato reddito (mesi 4)	= €.	1.431,32
-Quota ammortamento (mesi 18)	= €.	938,36
-Rischio assunto (10%)	= €.	10.054,96
-Somma di deprezzamento	= €.	13.370,78

Pari a circa al **10,64%** del valore di mercato.

Da ciò deriva che il prezzo a base d'asta, considerate anche le spese per la regolarizzazioni - ripristini, è pari a :

-€ 125.687,710 x (1-0,1064)	= €.	112.316,22
-A detrarre quote condominiali insolute ultimi due anni	€.-	1.988,58
-Valore a base d'asta	= €.	110.327,64
-Ed in cifra tonda	= €.	110.500,00

I dati sopra esposti sono meglio indicati nell'elaborato allegato (All. 41).

C.5. Esposizione del valore "worst case"

Non si ricade nella casistica specificata.

Conclusioni

Si riepilogano di seguito i valori come sopra determinati, relativi ai beni immobili oggetto di pignoramento :

RIEPILOGO LOTTO UNICO	
VALORE DI MERCATO (In cifra tonda)	124.000,00 €
<i>diconsi €. Centoventiquattromila/00</i>	
VALORE A BASE D'ASTA (In cifra tonda)	110.500,00 €
<i>diconsi €. Centodiecimilacinquecento/00</i>	

Circostanze ostative alla vendita

Lo scrivente precisa che non vi sono elementi ostativi all'emissione dell'Ordinanza di vendita.

Il sottoscritto nell'esporre quanto sopra, ha considerato la natura dei beni stessi e tutte le loro caratteristiche e peculiarità, nonché i comodi che essi offrono.

Copia della presente, come previsto dalla normativa, è stata inviata agli interessati tramite pec in data **01.07.2025** e Raccomandata A.R. in pari data (**all.n.45**).

In coscienzioso adempimento dell'incarico, rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni ed elencando di seguito gli allegati alla presente, il sottoscritto distintamente ossequia ringraziandoLa per avergli accordato fiducia.

Cecina, 10.10.2025

L'ESPERTO
Geom. Paolo Gremigni

Allegati:

- All. 01 Incarico
- All. 02 Giuramento -Accettazione
- All. 03 Verbale 01
- All. 04 Verbale 02
- All. 05 Comunicazione AdE
- All. 06 Richiesta visure vecchie planimetrie catastali
- All. 07 Accesso 1 AdE ufficio del Territorio
- All. 08 Accesso archivio notarile
- All. 09 Richiesta atti Stato Civile
- All. 10 Richiesta al Comune elenco pratiche edilizie
- All. 11 Pec Rich.accesso att
- All. 12 Trasmissione Pratiche Condono dal Comune
- All. 13 Situazione Condominiale
- All. 14 Atto di acquisto
- All. 15 Sovrapposizione Ortofoto+catasto
- All. 16 Visure catastali
- All. 17 Planimetria catastale F.95 Mapp.1416 sub.605
- All. 18 Planimetria catastale (Storica) F.95 Mapp.1416 sub.605
- All. 19 Sovrapp. Plan_catasto stato di fatto
- All. 20 Prat.ed. 31729_1945
- All. 21 Prat.ed. 33400_1953
- All. 22 Prat.Condono prot. 34638_1986.

- All. _23** Prat.ed. 1295_1997
All. _24 Prat.ed. 3230_2000
All. _25 Rilievo stato attuale
All. _26 Estratti Piano Strutturale
All. _27 Estratti Piano Operativo Comunale
All. _28 NT 85-1990
All. _29 NT 231-1995
All. _30 NT 8490-2000
All. _31 NT 3413-2000
All. _32 NT 9227-2011
All. _33 NT 103-2023
All. _34 NI 1286-2000
All. _35 NI 3035-2011
All. _36 Comparabile 1
All. _37 Comparabile 2
All. _38 Comparabile 3
All. _39 Valori OMI
All. _40 Valori Borsino Immobiliare
All. _41 Deprezzamento d'asta
All. _42 Estratto di mappa
All. _43 Documentazione fotografica
All. _44 Planimetrie
All. _45 Invio alle parti