

Esecuzione Immobiliare n° 139/2024

Promossa da:

Patrocinio: Avv Alberigo PANINI – Via Giovanni Antonio Plana 4 - ROMA
alberigopanini@ordineavvocatiroma.org

contro:

Patrocinio: Avv. Alberto FOGGIA – Avv. Vincenzo GIARDINO – Via Grande 73 – LIVORNO
vincenzogiardino@pec.ordineavvocatilivorno.it

Custode:

IVG Pisa-Livorno-Grosseto - Dott. Luca Cordoni
immobiliare@istitutovenditegiudiziarie.eu

Tecnico stimatore: Geom. Dario Cerrai dario.cerrai@geopec.it

con Studio in 57016 Rosignano Solvay (LI), Via Marsala 2/a - Tel 0586/761535

- Data Decreto di nomina 30/10/2025 in sostituzione di altro Tecnico
- Data trasmissione Giuramento 13/11/2025
- Data Udienza ex 569 cpc 12/03/2026 ore 10,30

- Pag. 3 Premessa**
- Pag. 3 Dati dell'Esecutato**
- Pag. 4 Elementi utili per l'individuazione del bene**
- Pag. 4 Identificazione catastale e Conformità**
- Pag. 4 Regolarità edilizia e Conformità**
- Pag. 5 Costi di Regolarizzazione Edilizia e Conformità Catastale del bene**
- Pag. 7 Inquadramento urbanistico e vincoli**
- Pag. 8 Storico ventennale dei trasferimenti immobiliari - Trascrizioni**
- Pag. 9 Posizione giuridica del bene**
- Pag. 10 Corrispondenza con il pignoramento e formazione di lotti**
- Pag. 10 Disciplina fiscale del trasferimento**
- Pag. 10 Caratteristiche e storia della zona**
- Pag. 10 Caratteristiche generali dell'edificio**
- Pag. 11 Descrizione del bene**
- Pag. 12 Verifica locazioni Agenzia Entrate**
- Pag. 12 Prelazione**
- Pag. 12 Vincoli condominiali**
- Pag. 13 Stima del bene – Principi generali**
- Pag. 14 Determinazione del Valore di mercato**
- Pag. 19 Determinazione del Valore base d'asta**
- Pag. 19 Conclusioni**
- Pag. 20 Nota Allegati**



2) Elementi utili per l'individuazione del bene

L'appartamento con l'unità corte pertinenziale e la sottostante cantina sono posti in Livorno, località Montenero, Via di Montenero n° 315. Al retro della corte si accede anche dal passo pedonale posto al numero civico 313 della suddetta Via.

CONFORMITA' EDILIZIA: non conforme

CONFORMITA' CATASTALE: non conforme

DISPONIBILITA' DEL BENE: a disposizione dell'Esecutato e della figlia maggiorenne

UTILIZZO DELL'IMMOBILE: civile abitazione

CLASSE ENERGETICA: non conosciuta

3) Identificazione Catastale e Conformità.

Il bene oggetto della presente è distinto all'Agenzia del Territorio del Comune di Livorno in Ditta a [REDACTED] nato a Livorno il 17/06/1956 Cod. Fiscale [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 nel seguente modo:

Foglio 73 Particella 52 sub 601 graffata al sub 602, Via di Montenero 315, piano T, Categoria A/3, classe 5, Vani 5,5, Rendita €. 497,09.

La planimetria catastale Prot. n° LI0080157 in atti dal 18/09/2006 all'Agenzia del Territorio di Livorno raffigura lo stato di fatto dell'unità immobiliare ma si riscontra una errata rappresentazione grafica della corte e mancata raffigurazione della cantina; pertanto, **NON È CATASTALMENTE CONFORME.**

4) Regolarità Edilizia e Conformità.

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno è risultato che della costruzione dell'immobile di cui fa parte l'appartamento pignorato, non abbiamo trovato riferimenti.

In effetti si tratta di un immobile molto antico, già presente come molti altri limitrofi sulla mappa di impianto risalente al 1939 nella quale si apprezza anche la sagoma del bagno.

Successivamente, nell'anno 1999, abbiamo reperito una Pratica Edilizia e precisamente una Denuncia Inizio Attività Prot. n° 3257 del 27/01/1999 intestata a [REDACTED]

[REDACTED] ha acquistato la nuda proprietà e il [REDACTED] [REDACTED], con la quale veniva effettuata una ristrutturazione



interna dell'appartamento che ha assunto l'attuale conformazione planimetrica.

Dalla citata mappa di impianto si rileva che il vano nella corte sul retro oggi adibito a cucina non risultava esistente, ma dell'ampliamento all'archivio comunale non abbiamo trovato traccia.

Abbiamo quindi indagato le foto aeree della Regione Toscana che, specie quelle datate, non hanno una buona risoluzione; comunque, da queste foto si evince che l'ampliamento di mq. 9,30 circa potrebbe essere stato realizzato fra il 1965 dove il vano pare assente e il 1975 dove invece la sua presenza è più evidente, non escludendo pertanto che possa essere stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967. Il bagno, così come confermato dalla mappa di impianto, sembra invece esistente da più vecchia data anche se pare sia stato leggermente ampliato per una superficie lorda di circa mq. 2,10.

Si evidenzia altresì che l'ampliamento del piano terreno corrispondente al vano cucina risulta sopraelevato da altra proprietà e tale aspetto potrebbe condizionare qualsiasi intervento, anche di rimessa in pristino, che coinvolgerebbe la proprietà del piano primo.

L'unità immobiliare è rispondente agli elaborati grafici agli atti del Comune di Livorno di cui alla suddetta Denuncia Inizio Attività, che però non ha legalizzato i citati ampliamenti anche se rappresentati.

Risulta invece evidente che la piccola cantina interrata sottostante l'appartamento, mai stata citata negli atti di compravendita e rappresentata né catastalmente, né negli elaborati grafici della citata Pratica edilizia, sia esistente fin dalla costruzione del fabbricato oltre che per la posizione anche per le sue caratteristiche costruttive.

Ciò detto si attesta che il bene **NON È CONFORME** dal punto di vista edilizio.

5) Costi di Regolarizzazione Edilizia e Conformità Catastale del bene.

Dal punto di vista edilizio la regolarizzazione non è operazione semplice né, come detto, è facile una eventuale rimessa in pristino senza coinvolgere la proprietà del piano primo.

Nell'Atto di Compravendita rogato Notaio Andrea COLOSIMO di Livorno del 28/10/1999 con il quale i [REDACTED] hanno acquistato la proprietà dalle [REDACTED], si legge che *"ai sensi e per gli effetti delle Legge 47/1985 e s.m.i. la parte Venditrice dichiara che la costruzione del bene di cui alla vendita è stato iniziato in data anteriore al primo settembre 1967 garantendo che lo stesso è immune da vizi per i quali siano stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della Legge 1150/1942 o per i quali si*

dovesse richiedere concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 e s.m.i."

Purtroppo, per considerare legittima un'opera edilizia realizzata prima del 1967 senza permesso edilizio, servono una documentazione certa e univoca e prove rigorose, non essendo sufficienti le dichiarazioni dell'asserente. La prova dell'epoca di realizzazione di un'opera si desume infatti da dati oggettivi.

Ciò premesso, le opere edili realizzate in centro abitato prima del 1° settembre 1967 (entrata in vigore della Legge Ponte n. 765/1967) necessitavano di Licenza edilizia, diversamente da quelle in zone rurali. Costruzioni in centro urbano ante '67 senza titolo sono considerate abusive, a meno che non si provi che il centro abitato non era perimetrato o che il Comune non lo richiedesse.

Il Consiglio di Stato (Sent. Consiglio di Stato 12.04.2024 n° 3347) conferma che la costruzione ante '67 in centro abitato senza Licenza è abusiva e sanzionabile con la demolizione.

In sintesi, la "scusa del costruito prima del 1967" vale principalmente per le aree fuori dal centro abitato, mentre all'interno la necessità della Licenza edilizia era già vigente, rendendo l'assenza di titoli una violazione formale e sostanziale.

Inoltre, è certo che il fabbricato è stato realizzato prima dell'entrata in vigore del Piano Regolatore del Comune di Livorno approvato in data 25/8/1961 e divenuto efficace il 14/03/1962, ma il Comune di Livorno era già dotato di Regolamento Edilizio fin dal 1932.

Il fabbricato si trova all'interno della perimetrazione del Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) che definisce gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico soggetti a tutela paesaggistica.

L'inserimento dell'immobile nel Vincolo comporta l'obbligo di ottenere l'Autorizzazione paesaggistica per qualsiasi intervento che possa alterare lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore del bene.

Si trova altresì in Comune attualmente classificato nella Classe 3 del Vincolo Sismico; il Comune di Livorno è stato classificato sismico con Decreto Ministeriale del 19/03/1982.

Infine, una verifica è richiesta anche per le distanze legali dai confini ai sensi dell'art. 873 del c.c.

Secondo i dettami della normativa urbanistica che regola l'area in cui si trova l'immobile si ritiene pertanto che:

A. il piccolo ampliamento del bagno posto sul retro del fabbricato della superficie lorda di mq. 2,10 circa, salvo parere favorevole del Vincolo Paesaggistico, possa essere sanato in quanto adeguamento igienico-sanitario;

B. riguardo alla pensilina sulla porta di ingresso sia più conveniente lo smontaggio ed eventualmente la successiva ricostruzione salvo preventivo parere favorevole del Vincolo Paesaggistico;

C. la tettoia precaria in policarbonato sul retro sia smontata e non più ricostruita.

Per l'ampliamento sul retro al piano terreno destinato a cucina della superficie lorda di mq. 9,30 circa e sopraelevato da altro proprietario in zona a Vincolo Paesaggistico, attualmente non troviamo soluzioni per la sua regolarizzazione.

Il costo delle operazioni indicate ai punti A – B e C comprensivo di onorario, oneri previdenziali, IVA, diritti, sanzioni, etc. ammonta a €. 5.000,00.

Dal punto di vista catastale, previo rilievo dello stato dei luoghi e sua elaborazione su cad, all'Agenzia del Territorio di Livorno dovranno essere presentati:

- 1) Tipo mappale per l'aggiornamento della mappa catastale.
- 2) Denuncia di variazione secondo la procedura Docfa.

Il costo comprensivo di onorario, oneri previdenziali, IVA e diritti per l'aggiornamento catastale ammonta a €. 2.500,00.

Si deduce che complessivamente per far fronte a regolarizzazioni, smontaggi, operazioni catastali, ecc. dovrà essere affrontato un costo presunto di €. 7.500,00.

6) Inquadramento urbanistico e Vincoli.

Con Delibera n° 159 del 13/07/2023 il Comune di Livorno ha adottato la Variante Generale al Piano Strutturale e con Delibera n° 160 del 14/07/2023 ha adottato il Piano Operativo Comunale.

Secondo la normativa vigente l'immobile ricade all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato nell'UTOE 6 "Montenero, Castellaccio e Banditella Alta" e secondo la Disciplina dei Tessuti urbani e degli insediamenti specifici è inserita in zona TS3 "dei Tessuti lineari" normata dall'art. 101 delle N.T.A. Gli interventi ammessi vanno dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione edilizia conservativa.

L'immobile ricade nell'Edificato storico o storicizzato ed è compreso in area soggetta a Vincoli determinati dal D.Lgs. 42/2004 (Paesaggistico) e in area a Vincolo sismico.

8) Iscrizioni gravanti sul bene.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Livorno – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel ventennio sul bene gravano le seguenti

ISCRIZIONI:

d) Atto notarile a garanzia di Mutuo Ipotecario per Ipoteca volontaria rogato Notaio

Andrea COLOSIMO di Livorno del 28/10/1999 Rep. n° 11393 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/10/1999 al n° 19047 del Registro generale e al n° 4672 del Registro particolare, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di nuda proprietà di 1/1 e [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1, terzo datore di ipoteca.

e) Atto notarile a garanzia di Mutuo Fondiario per Ipoteca volontaria rogato Notaio

Valerio VIGNOLI di Livorno del 21/04/2008 Rep. n° 51543/16737 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/04/2008 al n° 7282 del Registro generale e al n° 1653 del Registro particolare, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di nuda proprietà di 1/1, terzo datore di ipoteca e [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

9) Posizione giuridica del bene.

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere di proprietà del Sig. [REDACTED] in ragione del 100%.

Alla data del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto in data 25/11/2025 unitamente a un mio collaboratore, questo risultava ammobiliato e, come dichiarato dall'Esecutato, occupato dalla figlia [REDACTED] [REDACTED] che non era presente.

Dal Certificato contestuale richiesto e rilasciato dal Comune di Livorno, risulta che nell'appartamento è residente sia la figlia come dichiarato, ma anche l'Esecutato stesso.

Il Sig. ██████████ è stato presente durante tutte le operazioni di rilievo metrico e fotografico.

10) Corrispondenza con il pignoramento e formazione di lotti.

Verificati i dati del pignoramento, non si rilevano discordanze. Lo scrivente, vista la natura e la consistenza dei beni, procede con la formazione di un Lotto Unico.

11) Disciplina Fiscale del Trasferimento.

Il trasferimento è soggetto al regime di Imposta di Registro.

12) Caratteristiche e storia della zona.

Pochi chilometri a sud di Livorno sorge Montenero, uno dei quartieri costituito da un piccolo borgo che domina il mare e la città sottostante avvolto nei colori della vegetazione mediterranea. Da questa posizione si apprezza un panorama che si estende lungo tutta la costa labronica, dalla pianura di Livorno a quella di Pisa, fino a intravedere le isole dell'Arcipelago Toscano. Ricercato luogo di villeggiatura già dal '700, Montenero ospita numerose ville storiche, ma la sua vocazione è prima di tutto religiosa. Questo piccolo centro abitato è infatti un simbolo per tutti i devoti della Madonna e meta continua di pellegrinaggi sin dalla metà del 1300. Il Santuario di Montenero, come molti luoghi di culto cristiani più antichi, è costruito in posizione elevata. Per renderlo accessibile a tutti, agli inizi del '900 venne realizzata una funicolare che, nata semplicemente per alleviare la salita, è diventata parte integrante di un percorso emotivo e visivo unico nel suo genere.

Il Santuario della Madonna delle Grazie, noto anche come Santuario di Montenero le cui origini risalgono al 1345, è un luogo avvolto da un'aura di profonda spiritualità; si erge sopra Livorno, intriso di storie di fede e miracoli che hanno attraversato i secoli.

13) Caratteristiche generali dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto della presente Perizia fa parte di un immobile contiguo più ampio che si sviluppa lungo la Via di Montenero, strada di larghezza limitata a senso unico e in forte pendenza. Il centro storico del quartiere di Montenero alto dove questo si trova, è infatti caratterizzato da fabbricati in linea che si sviluppano in continuità lungo le vie principali. L'immobile già presente sulle mappe catastali del 1939 e arretrato rispetto alla sede stradale, è composto da piano terreno e primo, oltre ad una piccola porzione

interrata, ed è caratterizzato da una facciata lineare fronte strada intonacata e tinteggiata con copertura in laterizio a capanna, gronde e discendenti in rame. Intonaci e tinteggiatura sono in condizioni mediocri, allo stesso modo si presume la copertura.

14) Descrizione del bene.

L'unità immobiliare di civile abitazione è ubicata al piano terreno di un immobile di più ampie dimensioni composto da piano terreno e primo; in una piccola porzione sottostante l'unità immobiliare si trova una piccola cantina interrata solo parzialmente utilizzabile a causa dell'altezza limitata.

L'accesso alla corte esclusiva lato strada avviene dalla Via di Montenero e da questa all'appartamento dal civico 315 di detta Via. Dall'appartamento si accede anche alla corte esclusiva sul retro, ma un ulteriore accesso alla stessa avviene dal civico 313 di Via di Montenero.

L'unità è composta da tre vani, cucina, bagno, accessori e piccola cantina interrata; confina con la corte esclusiva su tre lati e con proprietà [REDACTED], salvo se altri.

La corte confina con Via di Montenero, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED], salvo se altri.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa mq. 86,71 mentre quella utile è di circa mq. 65,83.

La superficie utile della cantina è di circa mq. 15,71 mentre quella della corte esterna è di mq. 69,43.

L'altezza utile interna dei vani è di mt. 2,65 (inferiore alla minima prescritta di mt. 2,70) mentre quella della cantina con soffitto a volta, è variabile da mt. 1,00 a 1,80 quindi limitatamente sfruttabile.

Si rileva che la camera più piccola ha la superficie utile inferiore alla minima prescritta di mq. 9,00.

Alla data del sopralluogo i vani risultavano ammobiliati e in normale stato di conservazione con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in monocottura completi di battiscopa.

Le pareti esterne dell'immobile sono intonacate a civile e tinteggiate con notevole presenza di umidità di risalita nelle parti basse, sia all'interno che all'esterno dell'appartamento.

Il bagno, dotato di finestratura, ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica ed

apparecchiature igienico-sanitarie e rubinetterie di tipo ordinario; si rileva la presenza di zone fortemente colpite dalla muffa specie sul soffitto sovrastante la doccia.

Le porte interne sono in legno tamburato, le finestre in legno con vetro semplice ad eccezione dello sporto della cucina in alluminio con doppio vetro; la porta di ingresso è in legno e vetro. Tutte le finestre e gli sporti sono dotati di persiane in legno, la porta di ingresso anche di persiana in alluminio.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con frutti e placche di recente fattura; il contatore ENEL è nel vano all'interno dell'appartamento dove si trova anche il magnetotermico con il salvavita.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia murale posta all'esterno nella corte sul retro, termosifoni in ghisa e scaldasalviette in alluminio nel bagno.

La corte esterna antistante l'ingresso alla quale si accede tramite cancello pedonale, è recintata con muretto e ringhiera metallica ed è quasi tutta pavimentata così come quella laterale e sul retro confinata da muri di recinzione.

Sovrastante la porta di ingresso vi è una piccola pensilina parapigioggia in legno mentre nella corte sul retro è presente una copertura precaria in policarbonato trasparente, opere di cui non abbiamo trovato riscontro autorizzativo.

15) Verifica Locazioni Agenzia Entrate.

È stata effettuata un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno al fine di verificare l'esistenza o meno di eventuali Contratti di locazione dei beni pignorati.

Dall'indagine è emerso che alla data del 13/01/2026 a nome di [REDACTED] [REDACTED] in qualità di dante causa, non sono stati individuati contratti della tipologia negoziale di interesse quali locazioni/affitti/comodati stipulati da tale soggetto che riguardino l'immobile interessato dalla procedura di esecuzione situato a Livorno in via di Montenero n° 315 iscritto al Foglio 73 di detto Comune, Particella 52 sub 601.

16) Prelazione.

I beni oggetto della procedura non rientrano nella casistica richiamata all'ex art. 9 del D.lgs 122/2005.

17) Vincoli Condominiali.

Dalla documentazione in atti e dalle notizie reperite sembra che non sussistano vincoli di natura condominiale in quanto l'appartamento non fa parte di un Condominio costituito.

18) Stima del bene – Principi generali.

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del Valore di mercato e del Valore a base d'asta.

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani definendo il "principio dello scopo" e cioè che *"il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"* che in questo caso è duplice.

Ed infatti *"...il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato."*

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un valore a base d'asta, perché sono diversi i rapporti intercorrenti tra i fatti, le cose e le persone implicate nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può comparare con le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il valore a base d'asta giudiziaria invece, è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo e devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione.

Anche gli standard internazionali di valutazione definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

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

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

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nella circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la *vendita forzata* che non viene definito espressamente ma indicato come *"... termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato."*

Aggiunge inoltre che *"... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, ... e presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato ..."*

In pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma *"... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento."*

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari invece definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata quale *"...somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato."*

19) Determinazione del Valore di Mercato.

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole.

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione italiani indicano tra questi anche il "principio dello scopo" che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima sono tre: il metodo del confronto di mercato, quello finanziario e quello dei costi. Essi sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un

prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

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

Il **metodo finanziario** è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi. Questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) e quando questi non sono falsati ed effettivamente corrispondenti alla realtà.

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

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

Al solo scopo informativo e di indagine statistica, priva dell'attendibilità garantita dal confronto dei dati di mercato rilevati dagli Atti Pubblici recenti utilizzati per la stima, è stata indagata la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relativa al Comune di Livorno, zona D12 Periferica/ZONA A MONTE DI ANTIGNANO-MONTENERO-CASTELLACCIO Anno 2025 Semestre 1 che riporta un Valore di mercato riferito alla superficie di abitazioni civili in stato conservativo normale, compreso fra €. 1.800,00/mq. e €. 2.150,00/mq. (media €. 1.975,00/mq.) riferito alla superficie lorda dell'immobile.

trova il bene oggetto di stima e in quelli limitrofi.

Tale ricerca ha avuto esito favorevole.

A tale scopo, sono stati individuati due Atti abbastanza recenti che si ritiene possano garantire una buona affidabilità, entrambi con l'indicazione del prezzo di acquisto e del valore ai fini fiscali, entrambe sul Foglio 73 relativi a beni posti a poca distanza dal subject.

Le caratteristiche individuate che differenziano i beni di confronto (convenzionalmente chiamati *comparabili*) con l'unità immobiliare oggetto di valutazione (convenzionalmente chiamata *subject*), sono la data di compravendita, la superficie commerciale, il numero dei servizi igienici, il livello di piano, unitamente ad altre caratteristiche da confrontare come lo stato di manutenzione ed altri parametri tecnici desunti dall'Atto, dalle planimetrie catastali, dalle fotografie degli immobili ed altro.

COMPARABILE "A"

Atto di Compravendita rogato Notaio Giulio Castelli di Livorno del 11/10/2024, Rep. n° 98404 Racc. n° 18333, trascritto a Livorno il 14/10/2026 al n° 17289/12330, avente per oggetto un appartamento in Livorno, [REDACTED] piano terreno e seminterrato, superficie utile commerciale mq. 74,00 circa oltre accessori – Cat. A/2 classe 4, Vani 6, Rendita €. 1.053,57. Prezzo di vendita convenuto €. 274.000,00.

Detto bene è posto nelle vicinanze a quella del subject a circa 380 mt. di distanza in linea d'aria.

COMPARABILE "B"

Atto di Compravendita rogato Notaio Andrea Colosimo di Livorno del 30/10/2025 Rep. n° 53071 Racc. n° 18352 registrato a Livorno il 30/10/2025 al n° 10168, avente per oggetto un appartamento in Livorno, [REDACTED], piano primo e secondo, superficie utile commerciale mq. 82,00 circa oltre accessori - Cat. A/2, classe 2, Vani 6, Rendita €. 1.053,57.

Prezzo di vendita convenuto €. 245.000,00.

Detto bene è posto nelle vicinanze a quella del subject a circa 400 mt. di distanza in linea d'aria.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (vedi tabelle 1 – 2 e 3)

- DATA Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Si ritiene che il mercato immobiliare per la tipologia di bene in oggetto e per localizzazione abbia subito un deprezzamento contenuto rispetto agli altri, quantificato nel 3,50 %.
- SUPERFICI Il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile individuabile nella tabella allegata con SIL (acronimo di Superficie Interna Lorda ovvero la Superficie Utile). Le SIL dei beni comparabili sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali riportando in scala le planimetrie allegata agli Atti di Compravendita.
- SERVIZI IGIENICI Il prezzo marginale di un servizio igienico è stato valutato in base al costo di realizzo di un bagno, deprezzato per il periodo trascorso tra la data dell'esecuzione e quella di stima (20% circa), il risultato è stato quindi pari a €. 2.000,00.
- IMPIANTO RISCALDAMENTO Il prezzo marginale di un impianto di riscaldamento è stato valutato in base al costo di realizzo di un impianto tradizionale, deprezzato per il periodo trascorso tra la data dell'esecuzione e quella di stima (20% circa), il risultato è stato quindi pari a €. 3.000,00.
- STATO DI MANUTENZIONE è stato attribuito un prezzo marginale ai costi medi a metro quadrato di superficie convenzionale per le opere di ristrutturazione, per portare le condizioni del bene da uno stato normale alla perfezione. Per questo è stato assunto un costo di 200,00 €/mq.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il *subject* è riportato nella Tabella 4 - Valutazione, dove per ciascun immobile preso a confronto, è indicato il prezzo corretto dello stesso, nel caso questo fosse oggi venduto ed avesse avuto le caratteristiche del bene in oggetto.

L'attendibilità della stima si evince dalla divergenza percentuale assoluta (d%) pari a 4,75% che è inferiore al 5%.

Il valore della piena ed intera proprietà del bene oggetto di stima è quindi uguale alla media ponderata dei prezzi corretti dei beni presi a confronto ovvero pari ad €. 139.349,05 e in cifra tonda a **€. 139.000,00 (Euro Centotrentanovemila/00)**.

Tale importo dovrà essere decurtato dei costi stimati per la sanatoria, l'aggiornamento catastale e dei costi di demolizione della pensilina e tettoia nella corte esterna pertinenziale come calcolato al punto 5).

Tenuto di conto di quanto sopra abbiamo pertanto il seguente Valore di Mercato:

| | |
|---|----------------------|
| Valore di mercato stimato | €. 139.000,00 - |
| Costi sanatoria e aggiornamento catastale | €. 7.500,00 = |
| | ----- |
| Valore effettivo di mercato | €. 131.500,00 |

20) Determinazione del Valore Base d'Asta

Per le valutazioni già espresse:

- in riferimento al quesito formulato dal G.d.E., nel quale si devono tenere in considerazione i fattori negativi conseguenti la vendita forzata sia per la brevità dei tempi di pagamento che per l'assenza di una mancata promozione commerciale;

- tenuto conto delle difficoltà del reperimento delle certificazioni di conformità degli impianti e dell'Attestato di Prestazione Energetica probabilmente mancante;

- vista la situazione determinata dall'ampliamento del vano sul retro utilizzato come cucina che nell'immediato non si può né sanare e né demolire perché sopraelevato da altra proprietà

si ritiene che un abbattimento percentuale possa essere complessivamente valutato in ragione del 10% del Valore di Mercato.

€. 131.500,00 – 10% = €. 118.350,00

21 Conclusioni

Sulla base di quanto sopra, riportando i valori ottenuti avremo:

- **Valore di Mercato** €. **131.500,00**

- Abbattimento 10% €. 13.150,00 (causa vendita forzata e caratteristiche immobile)

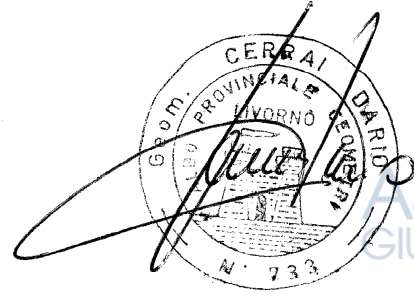
 - **Valore Base d'Asta** €. 118.350,00 **ed in cifra tonda €. 118.500,00**

Per le considerazioni esposte lo scrivente ritiene che il valore complessivo del bene stimato più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a Base d'Asta come sopra quantificato in **€. 118.500,00** (Euro Centodiciottomila/00).

Specifica, infine, che per le tematiche riconducibili all'incarico affidato, **non sussistono circostanze ostative all'emissione dell'ordinanza di vendita.**

Il sottoscritto con la presente ritiene assolto l'incarico conferito ma rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Rosignano Solvay (LI), febbraio 2026



Nota Allegati:

1. Prospetto riassuntivo
2. Quesito del Giudice
3. Nomina in sostituzione
4. Giuramento e accettazione dell'esperto
5. Verbale di sopralluogo
6. Certificato contestuale esecutato
7. Visura storica catastale appartamento
8. Planimetria catastale vigente
9. Planimetria catastale del 1979
10. Estratto di mappa catastale
11. Estratto di mappa catastale d'impianto (1939)
12. Dichiarazione Agenzia Entrate Livorno
13. Pratica Edilizia
14. Trascrizioni/Iscrizioni
15. Atto Notaio Andrea Colosimo 28/10/1999
16. Planimetria di rilievo quotato appartamento
17. Planimetria stato di diritto sovrapposto all'attuale
18. Estratto foto satellitare
19. Fotografie
20. Inquadramento Urbanistico
21. Prospetto Valutazione MCA
22. Lettera invio Perizia e Allegati
23. Ricevute PEC

