----------TRIBUNALE DI LIVORNO----------

*****

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA

[redacted]

[redacted]

CONTRO

[redacted]

*****

RUOLO GEN.ES.IMM.RE N°. 140/25

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dr.ssa Elisa Pinna**

ESPERTO ESTIMATORE: **Ing. Barbara Squarcini**

DATA GIURAMENTO: **24/10/2025**

ABUSI: NON SONO PRESENTI ABUSI

****

LOTTO

PIENA PROPRIETÀ

DI

UNITA' IMMOBILIARE PER CIVILE ABITAZIONE

CORSO AMEDEO 289 – LIVORNO (LI)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

- del 02/05/2006 ***ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA*** - Registro Particolare 5928 Registro Generale 10262. Pubblico ufficiale [redacted], Livorno. Repertorio 11332 del 28/04/2006. A favore di [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di ½ in comunione legale con [redacted] per diritto di proprietà di ½ , contro [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di ½ in comunione legale con [redacted] per mil diritto di proprietà di ½.

NOTA: Le quote di un ½ che vanno a costituire l'intera proprietà dell'immobile sono riferite all'appartamento . Per quanto riguarda il disimpegno d'accesso all'appartamento la proprietà risulta a metà con la proprietà confinante (cfr nota di trascrizione in allegato). Tale disimpegno non fa parte del calcolo del valore dell'immobile.

- del 17/11/2003 ***ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA*** - Registro Particolare 11346 Registro Generale 19874. Pubblico ufficiale Notaio [redacted]a, Livorno. Repertorio 50154/9958 del 14/11/2003. A favore di [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, contro [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di ½ e [redacted] per il diritto di proprietà di 1/2.

2. ESISTENZA DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI

L'immobile oggetto di valutazione risulta privo di abusi edilizi, in quanto non sono state riscontrate irregolarità o difformità che possano incidere sulla sua commerciabilità o sul valore di stima nell'ambito della presente perizia.

3. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Non si rileva alcuna causa ostativa alla vendita in merito a trascrizioni di compravendite o di accettazione ereditaria (espressa o tacita) dei beni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. VALORE DI STIMA

- Valore reale immobile: € **82.500,00** (ottantaduemila - cinquecento/00)
- Valore a base d'asta: € **70.125,00** (settantamila - centoventicinque /00)

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E RIFERIMENTI CATASTALI

Il bene oggetto della presente relazione di stima, unità immobiliare di tipo civile ad uso residenziale, fa parte di un fabbricato sito in Corso Amedeo 289, Livorno (LI), una via del centro di Livorno. Il condominio è costituito da quattro piani fuori terra (terra, primo, secondo, terzo) ed è un fabbricato di fine '900 e presenta nel complesso un discreto stato conservativo e manutentivo.

L'appartamento oggetto di stima è sito al piano terzo ed ha accesso da un disimpegno in comune con un'altra unità immobiliare. Internamente il bene è così suddiviso: ingresso con porta per accesso al bagno finestrato e apertura di accesso alla zona giorno. Il soggiorno openspace comprende anche la cucina ed affaccia su un piccolo terrazzo.

Oltre il soggiorno/cucina è presente una camera matrimoniale, con un altro piccolo vano dedicato agli armadi. La pavimentazione è in gres finitura chiara in ogni vano ad eccezione del bagno, in cui è presente gres simil parquet.

L'angolo cottura è dotato delle predisposizioni essenziali; il bagno è dotato di tutti i sanitari: lavabo, doccia, bidet, wc, ed è presente anche la caldaia. L'appartamento è dotato di impianti elettrico e idrotermosanitario conformi alle normative vigenti all'epoca della costruzione.

La porta d'ingresso è in legno con blindatura, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Le finestre sono in legno con vetro doppio e avvolgibili in pvc, tutto in buono stato di manutenzione.

L'immobile, internamente, nel suo complesso è in buono stato di manutenzione e conservazione e potrebbe necessitare di un intervento manutentivo di rinnovo delle finiture e di revisione degli impianti.

La *superficie commerciale* del bene (calcolata secondo la normativa UNI EN 15733) risulta di 55,0 mq di cui:

- appartamento 54,4 mq (100% superfici nette e muri compresi i perimetrali liberi; 50% dei perimetrali di confine)
- balcone: 2.4 x 0.25 = 0.6 mq (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE PERITALE

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Barbara Squarcini, nata a Pisa il 28/05/1977, residente a Livorno, con Studio in Livorno via delle Cateratte 98 int.7, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Livorno al n° 1987/A, ha ricevuto incarico in data 24/10/2025 di effettuare la stima dell'immobile e di adempiere a tutta una serie di richieste meglio descritte nel decreto di nomina. Sulla base degli accertamenti effettuati la sottoscritta è in grado di sottoporre all'Ill.mo Sig. Giudice le considerazioni che seguono.

1) Censimento del bene immobile.

Il bene immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Livorno (LI) e risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Livorno.

2) Descrizione degli immobili pignorati.

2.1 Descrizione dello stato di fatto

Il bene oggetto della presente relazione di stima, unità immobiliare di tipo civile ad uso residenziale, fa parte di un fabbricato sito in Corso Amedeo 289, Livorno (LI), una via del centro di Livorno. Il condominio è costituito da quattro piani fuori terra (terra, primo, secondo, terzo) ed è un fabbricato di fine '900 e presenta nel complesso un discreto stato conservativo e manutentivo.

L'appartamento oggetto di stima è sito al piano terzo ed ha accesso da un disimpegno in comune con un'altra unità immobiliare. Internamente il bene è così suddiviso: ingresso con porta per accesso al bagno finestrato e apertura di accesso alla zona giorno. Il soggiorno openspace comprende anche la cucina ed affaccia su un piccolo terrazzo.

Oltre il soggiorno/cucina è presente una camera matrimoniale, con un altro piccolo vano dedicato agli armadi. La pavimentazione è in gres finitura chiara in ogni vano ad eccezione del bagno, in cui è presente gres simil parquet.

L'angolo cottura è dotato delle predisposizioni essenziali; il bagno è dotato di tutti i sanitari: lavabo, doccia, bidet, wc, ed è presente anche la caldaia. L'appartamento è dotato di impianti elettrico e idrotermosanitario conformi alle normative vigenti all'epoca della costruzione.

La porta d'ingresso è in legno con blindatura, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Le finestre sono in legno con vetro doppio e avvolgibili in pvc, tutto in buono stato di manutenzione.

L'immobile, internamente, nel suo complesso è in buono stato di manutenzione e conservazione e potrebbe necessitare di un intervento manutentivo di rinnovo delle finiture e di revisione degli impianti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I confini di detto immobile risultano:

- lato nord: affaccio interno;
- lato ovest: altro edificio;
- lato est: altro edificio;
- lato sud: affaccio corso Amedeo;
- piano sottostante: altro immobile stesso fabbricato;
- piano superiore: altro immobile stesso fabbricato.

L'immobile internamente nel suo complesso è in buono stato e potrebbe necessitare di un intervento manutentivo di rinnovo delle finiture, e di revisione degli impianti.

La *superficie commerciale* del bene (calcolata secondo la normativa UNI EN 15733) risulta di 55,00mq di cui:

- appartamento = 54,4 mq (100% delle superfici nette e dei muri compresi i perimetrali liberi; 50% dei perimetrali di confine)
- Balcone = 2,5 x 25% = 0.6mq applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

(*Allegato n° 1 – Documentazione fotografica*)

(*Allegato n° 2 – Planimetria appartamento stato rilevato)*

(*Allegato n° 3 – Planimetria appartamento stato autorizzato)*

2.2 Descrizione catastale.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Livorno:

- Foglio 95 , particella 325, sub. 609, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,0 vani, rendita catastale Euro 379,60

(*Allegato n° 4 – Visura catastale)*

(*Allegato n° 5 – Planimetria catastale*)

Alla data della trascrizione del pignoramento i proprietari dell'immobile risultano:

- [redacted] ½ , [redacted] 1/2

2.3 Riferimenti urbanistici ed edilizi e situazione in relazione alla L.47/85 e successive modifiche

Perimetro del centro abitato

- Gruppo di edifici: Edifici recenti (gruppo 5) (art.7)
- Sistema territoriale: insediativo
- Sottosistema: insediativo di pianura
- UTOE: 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) Situazione in relazione al D. Lgs. n°42/04.

L'insediamento residenziale non risulta facente parte di un'area soggetta a tutela.

4) Disponibilità del bene

Il bene risulta ammobiliato e occupato dal proprietario ed ha tutti gli impianti predisposti ad uso abitativo.

5) Situazione rispetto all' inadempienze condominiali

L'immobile fa parte di un'amministrazione di condominio, Condominio Corso Amedeo 289

Si riporta il prospetto con la situazione aggiornata dei pagamenti delle quote condominiali relative ai sigg. Frabbrizi.

Situazione versamenti

Condominio CORSO AMEDEO 289 - C. Fisc. 92125890498
Corso Amedeo, 289 - 57125 Livorno (LI) INTESA SAN PAOLO -
IBAN IT06 Y030 6913 9991 0000 0006 769

Esercizio ordinario"2026"
Periodo: 01/01/2026 - 31/12/2026

[redacted]
Unità imm. ***A8***

Rata	***Da versare***	***Versato***	***Saldo***	
01/01/2026 Conguaglio	0,00	0,00	0,00	
01/01/2026 Conguaglio 2025 prec. propr fuori prev.	0,00	0,00	0,00	
02/01/2026 Gennaio Febbraio	66,00	66,00	0,00	
01/03/2026 Marzo Aprile	84,00	34,00	-50,00	Scaduta
01/05/2026 Maggio Giugno	84,00	0,00	-84,00	-84,00
01/07/2026 Luglio Agosto	84,00	0,00	-84,00	-84,00
01/09/2026 Settembre Ottobre	84,00	0,00		
01/11/2026 Novembre Dicembre	84,00	0,00		
Totale	***486,00***	***100,00***	***-386,00***	

Versamenti effettuati	***Rif. pag.***	***Versato***	***Prot./Descr.***
27/02/2026 A8	Bonifico	100,00R6	Acconto quote
Totale		***100,00***	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 50,00 Euro.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6) Trascrizioni ed iscrizioni

Sulla base della documentazione ipotecaria in atti e degli ulteriori accertamenti svolti (Allegato n° 6 – Trascrizioni ed iscrizioni), sul bene in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

a) Trascrizioni contro:

- del 02/05/2006 **ipoteca volontaria – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**– Registro Particolare 2323 Registro Generale 10263 - Pubblico Ufficiale notaio [redacted] di Livorno. Repertorio n. 11333/541 del 28/04/2006. A favore di [redacted] per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [redacted] per diritto di proprietà per la quota di 1/2 e [redacted] per diritto di proprietà per la quota di 1/2 .

- del 10/09/2025 ***atto esecutivo o cautelare*** – ***VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*** – Registro Particolare 11123 Registro Generale 15786 - Pubblico Ufficiale UNEP c/o Tribunale di Livorno. Repertorio n. 2943 del 09/08/2025. A favore di [redacted] per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [redacted] per diritto di proprietà per la quota di ½ e [redacted] per diritto di proprietà per la quota di 1/2.

- del 13/03/2026 ***ipoteca in rinnovazione*** – ***CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO***– Registro Particolare 885 Registro Generale 4529, Pubblico Ufficiale notaio Giovannini Gianluca di Livorno. Repertorio n. 11333 del 28/04/2006. A favore di [redacted] per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [redacted] per diritto di proprietà per la quota di 1/2 e [redacted] per diritto di proprietà per la quota di 1/2 .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7) Valore di stima dei beni pignorati

STIMA OMI

Come prima valutazione è essenziale andare a confrontare i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relativi a immobili di medesima tipologia e destinazione d'uso e siti nella stessa zona.

Prendendo come riferimento il periodo più recente disponibile, ovvero il secondo semestre 2025, si riportano i seguenti valori di mercato

Provincia: LIVORNO

Comune: LIVORNO

Fascia/zona: Semicentrale/VIA GALILEI - CISTERNONE - OSPEDALE - STAZIONE - COTETO

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	1700	L	7,5	8,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1500	L	6,1	7,1	L

Per abitazioni civili il valore di mercato degli immobili siti nel centro si attesta fra i 1.500,00 – 1.700,00 euro/mq. L'oscillazione dipende da molteplici fattori inerenti lo stato di fatto del bene, il suo posizionamento, la vista, l'orientamento e l'esposizione, la sua distribuzione, le rifiniture, i servizi accessori, gli impianti tecnologici, la qualità delle parti comuni ecc.

In questo caso il bene è in buono stato di conservazione e manutenzione sia dal punto di vista degli elementi costruttivi che degli impianti, e per paragonarlo ad un immobile appena ristrutturato necessita di alcuni interventi di lieve entità.

La sua posizione è periferica, ma non eccessivamente distante dal centro ed è ben collegata alla viabilità e facilmente accessibile; anche l'esposizione è buona poiché gode di illuminazione e aerazione naturale, l'appartamento tuttavia si trova su una strada di transito di piccole/medie dimensioni densamente abitata e con conseguente difficoltà di parcheggio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il resto del fabbricato è in discrete condizioni di conservazione e manutenzione sia della facciata che (per quanto sia stato possibile vedere) anche della copertura e nel complesso necessiterebbe di una ristrutturazione superficiale.

Lo stato è buono (o “normale” come definito dalle tabelle OMI); considerando i pro e i contro potrebbe attestarsi sul valore medio inferiore ovvero 1.600,00 euro/mq visto la locazione. Poiché l’immobile necessita di piccoli interventi di manutenzione e di revisione degli impianti, si considera come valore un importo leggermente inferiore al valore inferiore, ovvero intorno agli 1.500,00 euro/mq.

Stima valori OMI:

Quotazione media immobili OMI (stabilita in base alle caratteristiche dell’immobile): 1.500,00 €/m2

Quotazione immobile = Tot. sup. commerciale x Quot. Media OMI

Quotazione appartamento = 55,00 x 1.500,00 = 82.500,00

VALORE DELL'IMMOBILE STIMA OMI

€ 82.500,00 (ottantaduemila - cinquecento /00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STIMA COMPARATIVA

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del più probabile valore del bene, lo scrivente ritiene di doverlo stimare con il metodo di comparazione (metodo sintetico) che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato dei beni simili, ciò presuppone l'applicabilità del "principio di ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di mercato. Questo metodo risulta particolarmente valido per il caso in esame, in quanto si tratta di tipologia immobiliare diffusa nella zona, per cui è stato possibile rilevare, tramite un' indagine sui beni simili, quali siano i prezzi di mercato attuali.

Non si ritiene di dover utilizzare altre procedure estimative in quanto non compatibili con il caso in esame. La stima *per rivalutazione della rendita catastale,* porta ad ottenere un valore discostante da quello reale ottenibile dall'immissione di un bene sul mercato immobiliare. La stima *per capitalizzazione dei redditi,* presenta una serie di punti deboli tanto nei suoi aspetti teorici quanto in quelli operativi. Da un punto di vista teorico non possono essere ritenuti principi logici, né la previsionalità dei redditi futuri e del saggio di sconto, né l'annullamento del profitto, in quanto condizione consequenziale dell'equilibrio di un lungo periodo del regime di libera concorrenza, in vista del quale è stato elaborato il procedimento di stima per capitalizzazione. Dal punto di vista operativo, tale stima diventa operazione complessa in quanto basata su modelli aleatori (è molto difficile che gli operatori economici abbiano quale dato delle compravendite un reddito al netto delle spese) che mettono quindi seriamente in discussione la possibilità che il risultato possa essere oggettivo. Entrando nel merito della valutazione mediante il *metodo di comparazione*, nell'attribuire il valore unitario riferito al metro quadrato di *superficie commerciale* (le misurazioni vanno fatte comprendendo tutti i muri divisori interni, l'intero spessore dei muri d'ambito esterni e metà spessore dei muri di confine con altre unità immobiliari o con parti comuni interne dell'edificio) si terrà conto delle caratteristiche estrinseche (quali ubicazione dell'immobile, collegamenti con mezzi pubblici, la presenza di servizi pubblici, collegamenti stradali, negozi alimentari ecc.) e delle caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile (quali destinazione d'uso, tipologia edilizia, dotazione di impianti, finiture esterne, finiture interne, stato di conservazione del bene oggetto di stima, posto auto, ecc.) mediante coefficienti che andranno ad aggiornare il prezzo medio di mercato rilevato per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7.1 Stima del bene

La superficie commerciale del bene (calcolata secondo la normativa UNI EN 15733) risulta di 58,00mq di cui:
appartamento 55,00mq (100% delle superfici nette e dei muri compresi i perimetrali liberi; 50% dei perimetrali di confine)
Stima analogica comparativa:

https://www.immobiliare.it/annunci/125836293/
https://www.immobiliare.it/annunci/99898780/
https://www.immobiliare.it/annunci/119248733/
https://www.immobiliare.it/annunci/121160204/
Quotazione media immobili per analogia: 1.500,00 €/m2

Quotazione corretta per l'appartamento oggetto di stima tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche: 1.500 €/m2

Quotazione di mercato = Tot. sup. commerciale x Quot. corretta
Quotazione di mercato = 55,00 x 1.500 = € 82.500,00

(diconsi euro ottantasettesima /00) rappresenta il VALORE REALE dell'immobile di cui alla presente esecuzione immobiliare, tale valore si riferisce alla condizione di bene libero, privo di gravami.

VALORE REALE DELL'IMMOBILE

€ 87.000,00 (ottantasettesima /00)

8) Valore a Base d'Asta
Tenuto conto dei tempi di pagamento del prezzo per i beni aggiudicati all'asta giudiziaria e di tutti i vincoli e difficoltà connessi a tale tipo di procedura, viene proposto un valore a base d'asta ridotto del 15% rispetto al valore stimato. Pertanto il prezzo a base d'asta risulta di:

82.500,00 x 85% = € 70.125
che si arrotonda a **€ 70.125**
(diconsi **euro settantamila - centoventicinque/00**) rappresenta il ***VALORE A BASE D'ASTA*** dell'immobile di cui alla presente esecuzione immobiliare.

Confrontando i due mettodi di stima si ottiene:

VALORE DELL'IMMOBILE STIMA OMI	VALORE COMPATIBILE DELL'IMMOBILE
€ 82.500,00	€ 82.500,00

Il **VALORE REALE** dell'immobile è perfettamente allineato in entrambi i metodi di stima utilizzati e per tanto si conferma quanto sopra riportato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9) Possibilità di divisione dei beni

L'unità abitativa presenta una metratura ed una distribuzione dei vani che non la rendono idonea ad un frazionamento; l'immobile non è suddivisibile in modo organico in due unità immobiliari.

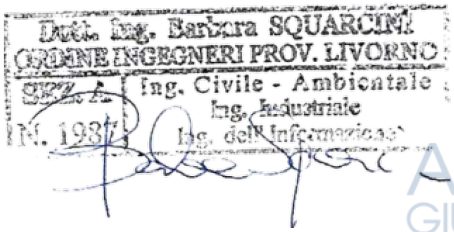
10) I.V.A.

Trattandosi di bene posseduto da un privato, la vendita non è soggetta ad I.V.A.

Livorno 19 marzo 2026

L'Esperto

Ing. Barbara Squarcini



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009