TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT.SSA SIMONA CAPURSO

◊

esecuzione immobiliare n° 148/2025 R.G.

- Promossa da: OMISSIS cod. fisc. OMISSIS (Avv.to OMISSIS
- contro: OMISSIS (P. IVA OMISSIS + 2
- esperto stimatore: Ing. Carlo Carra
- custode: Dott.ssa Laura Baldoni
- Data Decreto di nomina: 10.12.2025
- Data trasmissione giuramento: 11.12.2025
- Data udienza ex 569 cpc: 09.07.2026

◊

LOTTO UNO di N°3

Piena proprietà di porzione di capannone ad uso artigianale posta al piano terreno e primo di 131,31 mq, composta da due locali ad uso magazzino e bagno al piano terra e da due locali ad uso ufficio al piano primo, interno n.2, con annessa corte esclusiva di 30,80 mq, sita in Livorno, Via Leopardi, n. 18, facente parte di edificio condominiale di due piani fuori terra.

L'accesso al bene si guadagna percorrendo la Via interna condominiale che principia dalla pubblica Via Leopardi.

◊

LOTTO DUE di N°3

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto in Livorno, Via Bonaini, n. 28, al piano secondo e terzo, interno n.6, facente parte di edificio condominiale di tre piani fuori terra, posto alla destra del fabbricato per chi guarda dalla pubblica Via Bonaini, composto di n.4 vani, cucina, accessori e n.2 locali sottotetto ad uso ripostiglio, oltre terrazza a livello, con scala interna di disimpegno.

◊

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

LOTTO TRE di N°3

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto in Livorno, Via Alfredo Ascoli, n. 45, al piano quinto, interno n.9, facente parte di edificio condominiale di otto piani fuori terra, posto alla sinistra del fabbricato per chi guarda dalla pubblica Via Ascoli, oltre ripostiglio posto al piano ottavo e oltre posto auto scoperto posto in corte condominiale.

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

R.G.E. Procedura n. 148/2025
LOTTO 1 di 3

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	OMISSIS
sede	Via Vittorio Alfieri, n.1, CONEGLIANO (TV)
codice fiscale	OMISSIS
Avvocato che lo rappresenta	Avv. OMISSIS

Denominazione creditore 2	AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE (creditore intervenuto)
sede	Via Giuseppe Grezar, n.14 Roma
codice fiscale	OMISSIS
Avvocato che lo rappresenta	Avv. OMISSIS

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

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	OMISSIS				
P. IVA	OMISSIS				
Tipo diritto	PIENA PROPRIETA'	Quota	1/1	Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	

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

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	**ATTO**	**CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**				
Dal	**A favore di**	OMISSIS				
20/12/2016	**notaio**	OMISSIS	**data**	20/12/2016	**repertorio**	37.668
Al	**TRASCRIZIONE**					
	Ufficio	**LIVORNO**	**data**	04/01/2017	**n. particolare**	106

Periodo	**ATTO**	**TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE**				
Dal	**A favore di**	OMISSIS	**S.p.A. Sede Milano**			
24/04/2014	**notaio**	OMISSIS	**data**	24/04/2014	**repertorio**	28.334
Al	**TRASCRIZIONE**					
20/12/2016	**Ufficio**	**LIVORNO**	**data**	07/05/2014	**n. particolare**	4.088

Periodo	**ATTO**	**FUSIONE**				
Dal	**A favore di**	OMISSIS	**Sede Bologna**			
16/12/2008	**notaio**	OMISSIS	**data**	16/12/2008	**repertorio**	8.295
Al	**TRASCRIZIONE**					
24/04/2014	**Ufficio**		**data**		**n. particolare**	

Periodo	**ATTO**	**COMPRAVENDITA**				
Dal	**A favore di**	OMISSIS **S.p.A.**				
27/07/2004	**notaio**	OMISSIS	**data**	27/07/2004	**repertorio**	51.914
Al	**TRASCRIZIONE**					
16/12/2008	**Ufficio**	**LIVORNO**	**data**	28/07/2004	**n. particolare**	8.151

Periodo	**ATTO**	**COMPRAVENDITA**				
Dal	**A favore di**	OMISSIS				
13/12/2002	**notaio**	OMISSIS	**data**	13/12/2002	**repertorio**	48.067
Al	**TRASCRIZIONE**					
27/07/2004	**Ufficio**	**LIVORNO**	**data**	16/12/2002	**n. particolare**	12.810

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

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

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	NO

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

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

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	NO

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Porzione di capannone ad uso commerciale posta al piano terreno e primo, con annessa corte esclusiva, sita in Livorno, Via Leopardi, n. 18, Interno 2, facente parte di edificio condominiale di due piani fuori terra.
L'unità immobiliare è composta da due locali ad uso magazzino e bagno posti al piano terra e da due locali ad uso ufficio posti al piano primo.
L'accesso al bene avviene percorrendo la via interna condominiale che principia dalla pubblica Via Leopardi.
L'edificio non è dotato di impianto ascensore.
L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 11 Particella 624 Subalterno 648.
Il bene confina con stradina interna comune, proprietà OMISSIS proprietà OMISSIS proprietà OMISSIS proprietà OMISSIS o loro aventi causa, salvo se altri e più precisi confini.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 68.500,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 1.300,00
Debiti condominiali	€ 1.218,30
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€ 0,00
Valore di mercato	

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 61.650,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 1.300,00
Debiti condominiali	€ 1.218,30
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€ 0,00
Prezzo base d'asta	€ 59.000,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura	NO

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

SOMMARIO

PREMESSE	Pag. 1
CONTROLLO PRELIMINARE PER COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	Pag. 1
A) ANALISI PRELIMINARE	
A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi	Pag. 2
A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza	Pag. 3
A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	Pag. 6
A.4. Gravami sulla proprietà	Pag. 8
A.5. Stato di possesso	Pag. 8
A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale	Pag. 9
A.7. Disciplina fiscale del trasferimento	Pag. 9
A.8. Pendenze giudiziarie	Pag. 10
A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni	Pag. 10
B) DESCRIZIONE GENERALE	
B.1. Descrizione del bene	Pag. 12
B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	Pag. 16
B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione	Pag. 17
C) STIMA DEI BENI	
C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti	Pag. 18
C.2. Scelta del procedimento di stima	Pag. 18
C.3. Determinazione del valore di mercato	Pag. 19
C.4. Determinazione del prezzo base d'asta	Pag. 21
D) CONCLUSIONI	Pag. 22
E) ALLEGATI	Pag. 25

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

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSE

In data 10/12/2025 il G.E. Dott.ssa Simona Capurso ha verbalizzato il provvedimento di mina ed incarico (ALL.2) allo scrivente C.T.U., formulandogli i quesiti (ALL.1).
La Cancelleria ha trasmesso il provvedimento a mezzo PEC in data 10/12/2025 (ALL.3) e lo scrivente C.T.U. ha formulato il giuramento e l'accettazione dell'incarico in data 11/12/2025 (ALL.4), trasmettendone il deposito in Cancelleria a mezzo PEC (ALL.5).
Non vi sono state limitazioni agli accertamenti ed alle valutazioni per l'incarico ricevuto dallo scrivente che ha effettuato le seguenti operazioni peritali:

- Acquisizione dei documenti per il controllo documentale ex art. 567 c.p.c.
- Compilazione ed invio del giuramento.
- Reperimento atto notarile di provenienza.
- Reperimento planimetria catastale e visura catastale oltre all'estratto di mappa.
- Richiesta di accesso nei registri d'archivio degli atti presso il Comune di Livorno e relativa verifica della regolarità edilizia mediante presa visione della documentazione ivi depositata.
- Richiesta del Certificato di destinazione Urbanistica
- Richiesta di verifica presso l'AdE della presenza agli atti di contratto di locazione
- Sopralluogo sul bene, di concerto con il Custode, con rilievi metrici e fotografici
- Avviso di sopralluogo mediante comunicazione del Custode. L'esecutato si è presentato.
- Contatti con l'amministrazione condominiale
- Verifica ipotecaria presso la conservatoria RR.II. di Livorno
- Redazione della presente relazione

CONTROLLO PRELIMINARE PER COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

L'esperto stimatore scrivente ha effettuato con esito positivo il controllo preliminare circa la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 173-bis c.2 disp. att. c.p.c. ed ha altresì compilato, nelle parti di sua spettanza, il modulo di controllo Check List e riferendo al Custode le informazioni utili al suo deposito in Cancelleria entro il termine di 30 giorni antecedenti la data dell'udienza Ex Art. 569 c.p.c. fissata per il giorno 09/07/2026.

1) In relazione alla documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c., l'esperto ha verificato che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva (ALL.6), correttamente estesa per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso rispetto alla data del pignoramento e comprendente il primo atto di acquisto antecedente al ventennio, valutandone la continuità delle trascrizioni.
   Nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal procedente, lo stesso ha indicato correttamente i dati catastali dell'immobile pignorato.
2) Il creditore procedente non ha depositato separatamente il certificato di stato civile dell'esecutato, in quanto questo soggetto giuridico (ALL.7).

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

3) L'immobile pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata.

Vista la natura giuridica e la costituzione urbanistica e catastale dei beni oggetto del pignoramento, si è proceduto a suddividere i beni in una serie di tre lotti destinati alla vendita.

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

A.1.a. destinazione principale

Unità immobiliare ad uso di attività commerciale.

A.1.b. tipologia

Porzione di fabbricato costruita o adattata per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, facente parte di fabbricato di maggiore consistenza, elevato per due piani fuori terra, costituito in condominio.

A.1.c. localizzazione

Bene ubicato in Via Leopardi, n.18, Interno 2, posto al piano terra e primo, a sinistra per chi guarda dalla pubblica Via Leopardi il fabbricato di cui fa parte, con annessa corte esclusiva.

Di seguito si riporta la sovrapposizione (ALL.8) tra l'ortofoto e la mappa catastale dell'area in cui è ricompreso il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato.



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

A.1.d. descrizione sommaria del bene

Unità immobiliare composta da due locali ad uso magazzino e bagno posti al piano terra e da due locali ad uso ufficio posti al piano primo, oltre corte di esclusiva pertinenza.

L'accesso al bene avviene percorrendo la via interna condominiale che principia dalla pubblica Via Leopardi.

L'edificio non è dotato di impianto ascensore.

Si ritiene utile mettere a conoscenza che nella proprietà del bene pignorato è compresa la quota di comproprietà condominiale, proporzionale al valore del bene stesso in quote millesimali, sulle parti, impianti e servizi di uso comune come per legge, tra cui i diritti sulle vie interne di circolazione, circostanti l'edificio.

A.1.e. titolarità

La titolarità è costituita dalla Soc. OMISSIS nella quota unica di 1000/1000 della piena proprietà.

L'esperto stimatore scrivente precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento, di cui alla Nota di trascrizione n.7 del 29/09/2025 (ALL.9), corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto del bene del 20/12/2016 Rep. 37.668 trascritto in suo favore.

A.1.f. titolo di provenienza

La proprietà proviene dal titolo costituito da atto di compravendita Rep. N. 37.668, rogitato in data 20/12/2016 dal Dott. OMISSIS Notaio in Milano e trascritto a Livorno il 04/01/2017 al Part. n. 106 ed era identificata nella quota unica di 1000/1000 della piena proprietà a favore della OMISSIS S.p.A.

In precedenza, la OMISSIS S.p.A. aveva visto il trasferimento della sua sede sociale da Bologna a Milano con atto Rep. N. 28.334 rogitato in data 24/04/2014 dal Dott. OMISSIS Notaio in Milano e trascritto a Livorno il 07/05/2014 al Part. n. 4.088.

Ancora prima, la OMISSIS S.p.A. aveva visto la fusione della precedente proprietà OMISSIS S.p.A. con atto Rep. N. 8.295 rogitato in data 16/12/2008 dal Dott. OMISSIS Notaio in Milano.

In precedenza, la OMISSIS S.p.A. aveva acquisito la piena proprietà del bene, oltre a maggiore consistenza, dalla Soc. OMISSIS per effetto di atto di compravendita Rep. N. 51.914 rogitato in data 27/07/2004 dalla Dott.ssa OMISSIS OMISSIS Notaio in Livorno e trascritto in Livorno il 28/07/2004 al Part. n. 8.151.

In origine, ante ventennio, la piena proprietà del bene pignorato era quindi individuata nella Soc. OMISSIS per la quota unica di 1000/1000.

Attualmente, quindi, il bene è nella piena proprietà della Soc. OMISSIS nella quota unica di 1000/1000.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Tutti i beni oggetto della presente esecuzione risultano già censiti presso l'Agenzia del Territorio (ALL.10, ALL.11, ALL.12, ALL.13 e ALL.14).

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

A.2.a. dati catastali aggiornati

In particolare, l'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 11 Particella 624 Subalterno 648 (precedente Sub. 610).

L'esperto stimatore scrivente precisa che i summenzionati dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Si precisa inoltre che il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento risulta successivo alla meccanizzazione del Catasto.

L'unità immobiliare risulta essere stata oggetto delle seguenti variazioni catastali:

1) Variazione del 27/01/2011 – Variazione nel classamento (n. 6405.1/2011). Pratica n. LI0016222 in atti dal 27/01/2011
2) Variazione del 29/01/2010 – Pratica n. LI0011339 in atti dal 29/01/2010 Diversa distribuzione degli spazi interni – Ristrutturazione (n. 1482.1/2010);
3) Variazione del 19/05/2005 – Pratica n. LI0044450 in atti dal 19/05/2005 Var. d'Ufficio ai sensi D.L. 853/84 (n. 8711.1/2005);
4) Variazione del 15/12/2004 – Pratica n. LI00119579 in atti dal 15/12/2004 Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 12957.1/2004);
5) Variazione del 15/10/2004 – Pratica n. LI0098015 in atti dal 15/10/2004 Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 9760.1/2004);
6) Variazione del 11/05/2004 – Pratica n. LI0050403 in atti dal 11/05/2004 Unità a lavori ultimati (n. 5914.1/2004);
7) Variazione del 16/04/2004 – Pratica n. LI0041200 in atti dal 16/04/2004 Divisione – Ampliamento – Diversa distribuzione degli spazi interni – Ristrutturazione (n. 5414.1/2004);

Si conferma che non risultano variazioni intervenute successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Si segnala al lettore che l'operazione n.3 sopra in elenco ha significato la variazione del Subalterno catastale dal precedente 610 a quella attuale 648.

A.2.b. eventuali identificativi precedenti

Si rilevano identificativi precedenti, dettagliando con le situazioni degli intestati nei vari periodi interessati:

1. Dal 20/12/2016: OMISSIS per la quota di proprietà di 1000/1000;
2. Dal 24/04/2014 fino al 20/12/2016: OMISSIS S.p.A. Sede Milano per la quota di proprietà di 1000/1000;
3. Dal 16/12/2008 fino al 24/04/2014: OMISSIS S.p.A. Sede Bologna per la quota di proprietà di 1000/1000;
4. Dal 27/07/2004 fino al 16/12/2008: OMISSIS S.p.A. per la quota di proprietà di 1000/1000;
5. Ante ventennio, fino al 27/07/2004: OMISSIS per la quota di proprietà di 1000/1000.

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

A.2.c. presenza di BCNC con autonoma identificazione

Non si segnala la presenza di Beni Comuni Non Censibili con autonoma identificazione che interessi il bene pignorato.

A.2.d. presenza di BCC

Non si segnala la presenza di Beni Comuni Censibili.

A.2.e. verifica della coerenza soggettiva

La verifica della coerenza soggettiva ha dato esito positivo e pertanto in fase di Decreto di Trasferimento si potrà fare la voltura automatica con la trascrizione.

A.2.f. verifica della coerenza oggettiva

La verifica della coerenza oggettiva ha dato esito positivo e pertanto in fase di Decreto di Trasferimento si potrà fare la voltura automatica con la trascrizione.

Relativamente alla verifica delle conformità catastali, dai sopralluoghi effettuati è emerso che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale redatta dal Geom. OMISSIS presentata all'U.T.E. di Livorno in data 29/01/2010 (ALL.11).

Di seguito si riporta la sovrapposizione (ALL.15) tra la planimetria catastale e l'elaborato grafico rappresentante lo stato reale dei luoghi dell'immobile pignorato.



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

Di seguito si riporta l'elaborato grafico rappresentante lo stato reale dei luoghi dell'immobile pignorato (ALL.16).



A.2.g. confini catastali

Il bene confina con stradina interna comune, proprietà OMISSIS (Fg. 11 Part. 624 Sub. 661), proprietà OMISSIS (Fg. 11 Part. 624 Sub. 611), proprietà OMISSIS OMISSIS (Fg. 11 Part. 624 Sub. 637), proprietà OMISSIS (Fg. 11 Part. 624 Sub. 650), o loro aventi causa, salvo se altri e più precisi confini.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

A.3.a. titoli edilizi

Dalle ricerche effettuate negli archivi Comunali di Livorno è stato possibile risalire all'epoca della costruzione, relativamente alla Concessione Edilizia n.38 rilasciata dal Comune di Livorno in data 27/05/2003, su domanda del 17/02/2003 Prot. n.13.944.

Di questa, è stata poi depositata la comunicazione di fine lavori in data 27/05/2004 al Prot. N.43.976 e quindi l'attestazione di agibilità in data 13/07/2004 al Prot. N.55.141

Successivamente, per opere di frazionamento, è stata presentata la D.I.A. in data 05/06/2008 al Prot. n.56.098 e la successiva Variante del 17/02/2009 al Prot. n.13.786.

Di queste, è stata poi depositata la comunicazione di Fine Lavori in data 16/02/2010 al Prot. n.16.496 e quindi l'attestazione di agibilità in data 26/02/2010 al Prot. n.21.664 (ALL.17).

Con dette opere di frazionamento, la porzione immobiliare identificata con il Sub. 610 si frazionava con gli identificativi attuali del Sub. 648 (il bene

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

pignorato) e del Sub. 649 (altra porzione immobiliare di proprietà terza e non interessata dal pignoramento).
Fino alla data odierna non sono state depositate altre pratiche edilizie per modifiche al bene pignorato, né vi sono in corso domande di condono edilizio.
Per completezza di relazione, lo scrivente ha effettuato ricerche mirate presso gli uffici competenti del Comune di Livorno confermando quanto sopra.

A.3.b. epoca di realizzazione dell'immobile

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito in epoca successiva al 1967 e precisamente terminato nell'anno 2004.

A.3.c. difformità riscontrate

Lo scrivente, previo accordo con la Dott.ssa Laura Baldoni, nominata dal G.E. in qualità di Custode Giudiziario, partecipava al sopralluogo al bene pignorato nella data fissata dalla stessa del 23/01/2026 alle ore 11:00, in Comune di Livorno, Via Leopardi, n.18, Interno 2, piano terra e primo: nel giorno e all'ora dell'appuntamento era presente la Sig.ra OMISSIS in qualità di rappresentante legale della Soc. OMISSIS esecutata.
Al termine del sopralluogo, la Dott.ssa Laura Baldoni redigeva regolare verbale di sopralluogo (ALL.18).
Relativamente alla verifica delle conformità urbanistico-edilizie, dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato dei luoghi è conforme allo stato legittimato.

A.3.d. inquadramento urbanistico dei beni

L'inquadramento urbanistico del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare dell'esecuzione in oggetto (si legga anche il C.D.U. ALL.19) prende corpo dagli strumenti urbanistici attuativi del Comune di Livorno ed in particolare:

- dalla Variante al Piano Strutturale adottato deliberazione del Consiglio Comunale n.159 del 13/07/2023 e successivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.173 del 12/12/2024, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.19 del 07/05/2025;
- dal Piano Operativo adottato deliberazione del Consiglio Comunale n.160 del 14/07/2023 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.146 del 28/07/2025, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.42 del 15/10/2025.

In dettaglio, relativamente alla Variante al Piano Strutturale approvata, il bene pignorato vi ricade con la seguente destinazione:

- ✓ Interno al perimetro del territorio urbanizzato (art. 9 della Disciplina di Piano);
- ✓ U.T.O.E. 1 "Porto e sistema logistico-produttivo".

Nel Piano Operativo approvato, il bene pignorato vi ricade con la seguente destinazione:

- ✓ Tessuti a piattaforme produttive-artigianali a media-alta densità (TP3) (art. 114 delle NN.TT.A);
- ✓ Edificato recente;

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

- ✓ Interno al perimetro del centro abitato individuato con D.G.C. n. 536/2018.

A.3.f. interventi ammissibili (per eventualmente effettuare una stima per valore di trasformazione)

Non risulta utile verificare quali interventi ammissibili possano essere realizzati sull'immobile per migliorarne la fruibilità e/o la commerciabilità.

A.3.g. presenza di vincoli urbanistici o derivanti da convenzione

Nell'area in cui insiste il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato e sul fabbricato stesso non sono presenti vincoli urbanistici o derivanti da convenzione.

A.3.h. certificato di agibilità

L'immobile risulta dotato di attestazione di agibilità depositata al Comune di Livorno in data 26/02/2010 al Prot. n.21.664 (ALL.17).

A.4. Gravami sulla proprietà

L'area in cui insiste il fabbricato che comprende il bene oggetto di stima non risulta essere sottoposta al dettato di alcun vincolo storico – artistico, non essendo sottoposto né alla tutela dei beni paesaggistici, né al vincolo diretto o indiretto monumentale, quindi ai vincoli dettati dal D.Lgs. n.42/04 (ex D.Lgs. n.490/99, Legge n.1089/39 e Legge n.1497/39).

Non si rilevano atti impositivi di servitù sul bene pignorato, che altresì non ricade su suolo demaniale, ad eccezione della servitù perpetua di passo, con ogni mezzo, nocché del diritto di far passare tubazioni, costituita sulla striscia di terreno rappresentata in colore rosso nella pianta planimetrica allegata sotto la lettera "C" all'atto a rogito del Notaio OMISSIS di Livorno in data 09/08/1968 Rep. N.2.509, registrato a Livorno al n.1.830 in data 13/08/1968.

Infine, si è verificato che il bene pignorato non è gravato da censi, livelli o usi civici.

A.5. Stato di possesso

A.5.a. bene libero o occupato

Come dichiarato nella relazione di primo accesso del custode ex art. 560 c.p.c. (ALL.18), l'immobile risulta essere occupato dalla stessa Soc. OMISSIS proprietaria e, pertanto, il bene pignorato è da considerarsi libero.

Relativamente alla propria utilizzazione, il bene viene attualmente occupato ai fini di deposito materiale aziendale.

A.5.b. titolo di occupazione

A verifica effettuata presso l'Ufficio Territoriale di Livorno dell'Agenzia delle Entrate, per l'unità immobiliare oggetto di stima non risulta registrato alla data del 19/01/2026 alcun contratto di locazione a favore della Soc. OMISSIS (ALL.20).

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

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'immobile risulta essere ricompreso in condominio amministrato da Amministrazione OMISSIS di OMISSIS con sede in Via Leopardi, n.18, Interno 9, in Livorno.
Di seguito si riportano le informazioni ricavate dalla dichiarazione a firma dello stesso Amministratore (ALL.21).

A.6.a. presenza di regolamento di condominio

E' presente il regolamento di condominio (ALL.22), in cui non vi sono particolari prescrizioni.

A.6.b. millesimi generali di competenza

I millesimi generali di competenza dell'immobile oggetto della procedura sono attualmente fissati al valore di 12,039/1000.
Si allega il prospetto delle tabelle millesimali (ALL.23).

A.6.c. quota ordinaria e periodicità di scadenza

Le spese fisse ordinarie di condominio che gravano sul bene pignorato sono fissate a tutt'oggi alla cifra da corrispondere trimestralmente di € 30,82 (Euro trenta/82).
Si evidenzia che sul bene costituente tale lotto grava, alla data del 27/04/2026, un saldo negativo delle rate ordinarie pari a € 1.741,56, di cui € 1.218,30 per quote ordinarie relative all'esercizio 2025, mentre € 523,26 per quote relative ad esercizi straordinari pregressi.

A.6.d. spese straordinarie già deliberate e non ancora attuate

Sul bene costituente tale lotto non esistono spese condominiali deliberate, né scadute e non pagate.

A.6.e. debiti condominiali e loro ammontare

Tenendo conto della limitazione della disposizione ex art. 63 disp. att. c.c., comma IV, sul bene pignorato grava, alla data del 27/04/2026, un ammontare di debiti condominiali pari a € 1.218,30 (Euro milleduecentodiciotto/30).

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

A.7.a. regime di vendita dei beni

Risultando il bene costituente tale lotto essere in proprietà a soggetto non privato, ovvero a ditta (soggetto giuridico), l'eventuale vendita sarà soggetta ad I.V.A.

A.7.b. agevolazioni fiscali per prima casa

Il bene pignorato non ricade nelle categorie catastali per le quali vi è la possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali come prima casa da parte dell'acquirente.

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

A.7.c. applicazione del "prezzo – valore"

L'aggiudicatario non potrà richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore dell'immobile in oggetto determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione, in applicazione dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005 (cosiddetto prezzo-valore), in quanto il bene è in proprietà di un soggetto non privato e non ha carattere abitativo.

A.7.d. diritto di prelazione ex Art. 9 D.Lgs. n.122/2005

Sul bene costituente tale lotto non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n° 122/2005 essendo il bene stesso una unità immobiliare facenti parte di immobile già costruito: si ricorda infatti che lo stesso è edificato in epoca recente, successiva all'anno 1967, ed è dotato del certificato di attestazione di abitabilità.

A.8. Pendenze giudiziarie

Dalle indagini effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'A.d.E. (già Conservatoria RR.II.), non risultano pendenze giudiziarie (domande giudiziali e/o sequestri conservativi) in capo all'immobile pignorato, così come non vi risultano in corso altre procedure esecutive, né provvedimenti di sequestro penale.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

A.9.a. aggiornamento della documentazione in atti

Lo scrivente C.T.U. ha aggiornato la documentazione in atti, effettuando nuove ispezioni ordinarie in data 15/01/2026 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Livorno.

A.9.b. elenco cronologico dei passaggi di proprietà

Di seguito, si elencano in ordine cronologico i passaggi di proprietà interessanti il bene pignorato, ricavati dalle ispezioni effettuate (ALL.24 – ALL.25 – ALL.26), indicando anche quella di provenienza ante-ventennio.

- Trascrizione Registro Particolare n.8151 con nota del 28/07/2004 per Compravendita (Atto del 27/07/2004 Rep. n.51.194) a favore di OMISSIS S.p.A. e contro OMISSIS per acquisto della quota unica di 1000/1000 della piena proprietà sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 11, Particella 624, Subalterno 648; bene costituito dal capannone ubicato all'indirizzo di Via Leopardi, n.18, nel Comune di Livorno;
- Fusione societaria con Atto del 16/12/2008 Rep. n.8.295 a favore di OMISSIS S.p.A. e contro OMISSIS S.p.A., per acquisto della quota unica di 1000/1000 della piena proprietà sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 11, Particella 624, Subalterno 648; bene costituito dal capannone ubicato all'indirizzo di Via Leopardi, n.18, nel Comune di Livorno;

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

- (ALL.27) trascrizione Registro Generale n.159 e Particolare n.106 con nota del 04/01/2017 per Compravendita (Atto del 20/12/2016 Rep. n.37.668) a favore della Soc. OMISSIS per acquisto fatto da OMISSIS S.p.A. della quota unica di 1000/1000 della piena proprietà sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 11, Particella 624, Subalterno 648; bene costituito dal capannone ubicato all'indirizzo di Via Leopardi, n.18, nel Comune di Livorno.

A.9.c. elenco delle trascrizioni ed iscrizioni

Di seguito, si elencano in ordine cronologico le trascrizioni e le iscrizioni riguardanti i gravami esistenti sul bene pignorato, ricavate dalle ispezioni effettuate (ALL.24 – ALL.25 – ALL.26).

TRASCRIZIONI

- (ALL.9) trascrizione Registro Generale n.16842 e Particolare n.11869 con nota del 29/09/2025 per verbale di pignoramento immobiliare (Atto giudiziario del 04/09/2025 Rep. n.2966) contro la Soc. OMISSIS ed altri soggetti ed a favore della Soc. OMISSIS per la quota unica di 1000/1000 della piena proprietà sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 11, Particella 624, Subalterno 648; bene costituito dal capannone ubicato all'indirizzo di Via Leopardi, n.18, nel Comune di Livorno, oltre a maggiore consistenza;

ISCRIZIONI

- (ALL.28) iscrizione contro Registro Generale n.17517 e Particolare n.3124 con nota del 09/11/2017 per ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione (Atto giudiziario del 08/11/2017 Rep. n.1064/6117) derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo contro Soc. OMISSIS ed a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione Sede di Roma per la intera quota di 1000/1000 sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 11, Particella 624, Subalterno 648; bene costituito dall'unità immobiliare ubicata all'indirizzo di Via Leopardi, n.18, nel Comune di Livorno;
- (ALL.29) iscrizione contro del 09/05/2019 registro generale n.7471 e particolare n.1309 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo registrato nel Tribunale di Livorno al Rep. n.956 del 26/04/2019 a favore della OMISSIS S.p.A. e contro Soc. OMISSIS ed altri soggetti; ipoteca iscritta per la intera quota di 1000/1000 sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 11, Particella 624, Subalterno 648; bene costituito dall'appartamento ubicato all'indirizzo di Via Leopardi, n.18, nel Comune di Livorno, oltre a maggiore consistenza;
- (ALL.30) iscrizione contro Registro Generale n.944 e Particolare n.122 con nota del 20/01/2023 per ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione (Atto giudiziario del 19/01/2023 Rep. n.1706/6123) derivante da Ruolo, avviso di addebito esecutivo contro Soc. OMISSIS ed a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione Sede di Livorno per la intera quota di 1000/1000 sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 11, Particella 624,

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

Subalterno 648; bene costituito dall'unità immobiliare ubicata all'indirizzo di Via Leopardi, n.18, nel Comune di Livorno;

A.9.d. formalità che saranno cancellate o ridotte

Le formalità gravanti sul bene oggetto di pignoramento del presente lotto, che saranno cancellate a seguito di emissione del Decreto di Trasferimento, sono quelle elencate di seguito:

- (ALL.9) trascrizione per pignoramento immobiliare Particolare n.11869 del 29/09/2025;
- (ALL.28) iscrizione di ipoteca legale Particolare n.3124 del 09/11/2017;
- (ALL.30) iscrizione di ipoteca Particolare n.122 del 20/01/2023.

Le formalità gravanti sul bene oggetto di pignoramento del presente lotto, che saranno ridotte a seguito di emissione del Decreto di Trasferimento, sono quelle elencate di seguito:

- (ALL.29) iscrizione di ipoteca giudiziale Particolare n.1309 del 09/05/2019.

A.9.e. attestazione della continuità delle trascrizioni

Alla luce dei passaggi di proprietà elencati al Punto A.9.b, lo scrivente C.T.U. dichiara la continuità delle trascrizioni.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

B.1.a. dati rappresentativi e composizione del bene

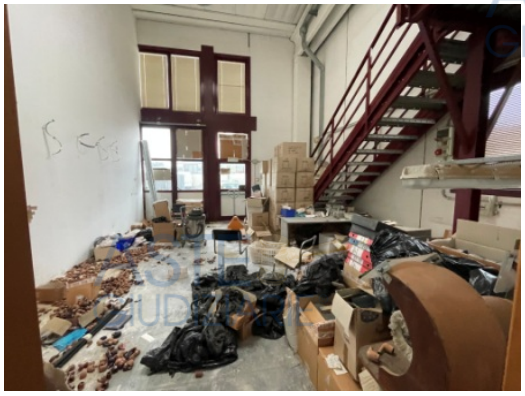
L'immobile oggetto di stima è costituito da una porzione di capannone ad uso commerciale posta al piano terreno e primo, con annessa corte esclusiva (foto IMG_1406), sita in Livorno, Via Leopardi, n. 18, facente parte di edificio condominiale di due piani fuori terra.



L'accesso al bene avviene percorrendo la via interna condominiale che principia dalla pubblica Via Leopardi.
L'edificio non è dotato di impianto ascensore.

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

L’unità immobiliare è composta da due locali ad uso magazzino e bagno posti al piano terra e da due locali ad uso ufficio posti al piano primo.
Appena avuto accesso all’interno dell’unità immobiliare, ci si trova nel primo locale magazzino (foto IMG_1373 e IMG_1368),

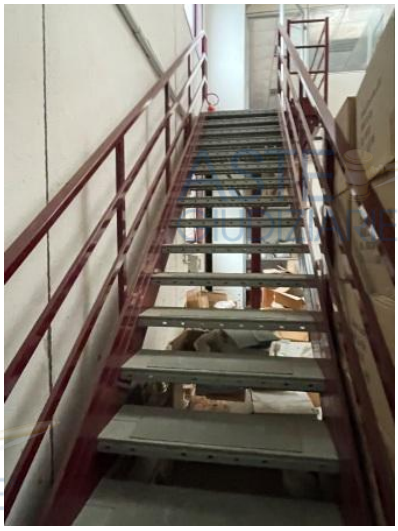



da cui, attraversandolo, si accede al secondo locale magazzino (foto IMG_1359) ed al servizio igienico costituito da antibagno e bagno (foto IMG_1363).




Alla sinistra dell’ingresso principale si trova la scala metallica interna (foto IMG_1375) che porta al piano primo (foto IMG_1376).

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



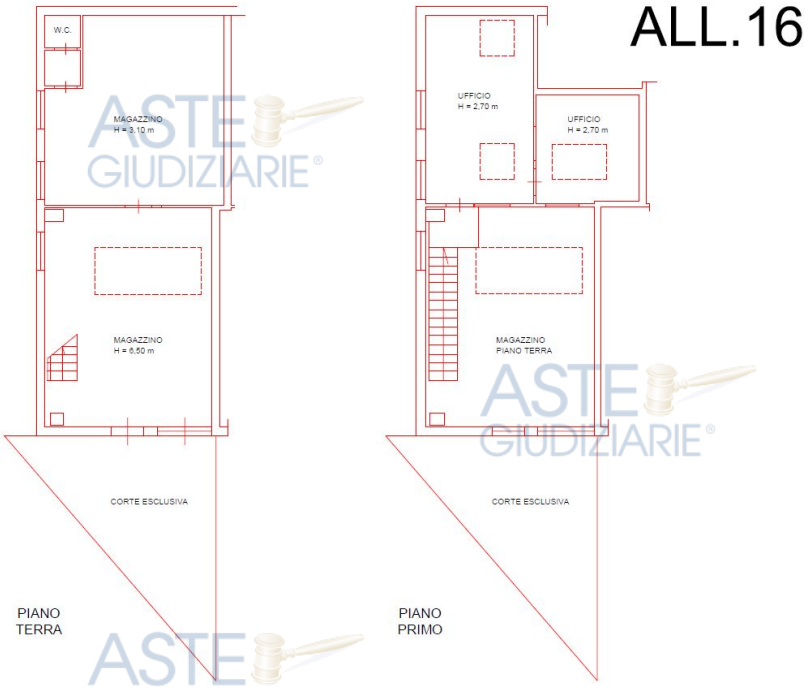

Una volta sbarcati al piano primo, si accede al primo ufficio (foto IMG_1378), da cui, attraversandolo, si accede al secondo ufficio (foto IMG_1380).




Di seguito viene riportato l'elaborato grafico (ALL.16) rappresentante lo stato reale dei luoghi del bene rilevato al momento del sopralluogo dello scrivente C.T.U. del 23/01/2026.

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

ALL.16



B.1.b. superfici del bene

Superficie Esterna Lorda (SEL) piano primo	40,57 mq
Superficie Esterna Lorda (SEL) piano terra	90,74 mq
Superficie corte esclusiva (COR)	30,60 mq
Coefficiente ragguaglio corte esclusiva	10%
Superficie Commerciale	134,37 mq

B.1.c. caratteristiche di finitura e dotazioni del bene

Tutte le finestre sono realizzate in telaio di alluminio di colore rosso scuro con vetrocamera a taglio termico, senza essere schermate dall'esterno.

Le porte interne dei servizi igienici posti al piano terra e degli uffici posti al piano primo sono in alluminio, tranne quella interna del bagno che è in legno tamburato, e la loro ferramenta, così come quella delle finestre, è di media qualità.

La porta d'ingresso è dotata di maniglione di sicurezza antipanico.

I pavimenti dei vari ambienti interni al piano terra sono rivestiti da grandi piastrelle di dimensioni 80 x 80 cm in grès nel colore grigio chiaro, posate in linea con le pareti, mentre nei servizi igienici troviamo rivestimenti costituiti da piastrelle di dimensioni 20 x 20 cm in monocottura di colore rosa chiaro, posate in linea con le pareti.

Le pareti interne sono in prefabbricato e tinteggiate a tempera di colore bianco, tranne la parete divisoria degli uffici, che è realizzata in serramento d'alluminio vetrato.

Il soffitto del capannone è realizzato con elementi prefabbricati e tinteggiati a tempera di colore bianco, mentre negli uffici i soffitti sono corredati da una

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

controsoffittatura in lastre di gesso 60 x 60 cm posate su telaio pendinato alla struttura prefabbricata del capannone.
Il locale igienico ha le pareti rivestite fino ad un'altezza di 1,40 m con piastrelle in grès di dimensioni 20 x 20 cm di colore rosa chiaro ed è corredato di sanitari in vitreous china e rubinetteria in acciaio inox.
Tra gli impianti, tutti da considerare in buono stato di manutenzione, è da segnalare la presenza di quello idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento, in parte sottotraccia ed in parte a vista e realizzati in conformità con le regole dell'arte.
E' presente un impianto di climatizzazione per la funzione di riscaldamento e raffrescamento ambienti, costituito da due macchine split in pompa di calore poste ciascuna all'interno dei due uffici.
Relativamente all'acqua calda sanitaria, questa viene prodotta da un boiler elettrico, a servizio delle utenze del bagno.
L'illuminazione è costituita da punti luce semplici in ogni ambiente, con lampade neon e lampade a risparmio energetico.
L'impianto elettrico è dotato di interruttore salvavita.
L'edificio non è dotato di impianto ascensore.

B.1.d. certificazioni degli impianti

Non state reperite certificazioni degli impianti, nonostante a vista appaiano realizzati in conformità con le regole dell'arte vigenti all'epoca della loro realizzazione.
I costi necessari al loro ottenimento si stimano in € 800,00 (Euro ottocento/00).

B.1.e. Attestazione di Prestazione Energetica del bene

Non è stata reperita l'Attestazione di Prestazione Energetica del bene in regolare corso di vigenza.
Il costo necessario al suo ottenimento si stima in € 500,00 (Euro cinquecento/00).

B.1.f. stato di conservazione del bene

Il bene si presenta al suo interno in buono stato di conservazione e buone condizioni di manutenzione, sia a riguardo delle parti strutturali ed accessorie, sia a riguardo degli impianti in dotazione allo stesso.
Pertanto, per il bene pignorato non è necessario preventivare spese di manutenzione che esulino da quelle continue e costanti riguardanti la tinteggiatura di pareti e soffitti, serramenti, impianti, sanitari, ecc.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

B.2.a. descrizione del fabbricato

Il fabbricato, costituito in condominio, di cui fa parte il bene pignorato, è edificato successivamente al 1967, ovvero nell'anno 2004, e si eleva per un solo piano fuori terra, soppalcato internamente.

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

Le dotazioni condominiali sono costituite dalla viabilità interna ai capannoni, con gli accessi da Via Leopardi e da Via Nicolodi.

B.2.b. caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato

La costruzione del fabbricato è stata eseguita rispecchiando una tipologia costruttiva di buona qualità, anche per i materiali utilizzati, ma senza considerare in particolare la gradevolezza architettonica, trovandosi all'interno di una zona commerciale – produttiva.

Il fabbricato risulta costruito con struttura portante in cemento armato prefabbricato.

Le facciate sono preverniciate dal costruttore del prefabbricato.

La copertura dell'edificio condominiale è un tetto piano con elementi curvi prefabbricati portanti.

La raccolta delle acque meteoriche avviene in copertura ed i pluviali sono interni alle strutture edilizie, raggiungendo il piede del fabbricato per poi innestarsi nelle condotte fognarie orizzontali.

B.2.c. stato di conservazione del fabbricato

Lo stato di conservazione esterno dell'edificio è buono, così come buono è lo stato di conservazione delle parti interne costituenti l'unità immobiliare pignorata.

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima è un edificio di un solo piano fuori terra, soppalcato internamente, realizzato nei primi anni 2000: è realizzato con strutture portanti in cemento armato precompresso.

Le strutture di fondazione sono costituite da bicchieri e plinti in cemento armato, collegati a travi rovesce, anch'esse in cemento armato.

Si sottolinea che il bene non ha annesso alcun posto auto, né di pertinenza esclusiva, né in autorimessa a comune.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

La zona in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima è limitrofa alla zona periferica di Livorno, distando circa 3 km in linea d'aria e circa venti minuti d'auto dal pieno centro urbano e quindi anche alla zona portuale.

E' caratterizzata prevalentemente dalla presenza di edifici di recente costruzione, o comunque di costruzione risalente agli anni '80-'90-'00, molti dei quali aventi carattere artigianale – produttivo – commerciale.

E' poco servita di attività commerciali e da mezzi pubblici, quindi lontana dagli uffici ad uso pubblico.

E' caratterizzata da una buona viabilità nelle strade di circolazione, seppur molte strade siano di principale circolazione, che si riduce leggermente nelle ore di punta.

Risulta insufficiente la presenza di posti macchina per parcheggio: nello specifico, si ricorda che il bene in esame non è dotato di posto auto né di esclusiva pertinenza, né condominiale.

Per quanto riguarda l'inquinamento acustico, il bene in questione ne rimane soggetto, vista anche la natura artigianale produttiva del comprensorio.

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

Spostandosi per circa 1,5 km in auto si raggiunge la Stazione ferroviaria di Livorno centrale.
Poco oltre, alle spalle della stazione ferroviaria, si trova l'innesto sulla pubblica variante Aurelia e, dopo altri 7 km circa, l'accesso all'autostrada A12.
Si ritiene che la rispondenza del bene sul mercato della compravendita immobiliare sia da considerarsi sufficiente, inserita in un momento in cui l'andamento del ciclo del mercato immobiliare della zona si presenta con una timida ripresa.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

La scelta per la vendita in lotti separati è stata obbligata dalla formazione dei beni e delle proprietà (quota unica 1/1 di piena / nuda proprietà di singola unità immobiliare).

C.2. Scelta del procedimento di stima

Trattandosi di immobile avente destinazione ordinaria, lo scrivente C.T.U. ritiene che il metodo di stima più appropriato debba essere quello per "comparazione" con beni aventi caratteristiche similari, posti in zone analoghe, utilizzando, quale unità di misura, l'€/mq di superficie commerciale.
E' fondamentale che il giudizio di stima sia oggettivo e rispondente al principio dell'ordinarietà mediante l'applicazione del "criterio del valore di mercato" secondo metodi di valutazione adottati a livello internazionale.
Il metodo di stima dovrà quindi rispettare le *Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili* elaborate dalla A.B.I. e sviluppate tenendo conto delle indicazioni contenute negli Standard Nazionali ed Internazionali di Valutazione, tra cui l'International Valuation Standard, e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.
Gli International Valuation Standard considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono: il metodo del confronto Market Comparison Approach (M.C.A.), il metodo della capitalizzazione del reddito (Income Capitalizazion Approach) e il metodo del costo (Cost Approach).
Nel caso in esame si può concludere che il locale mercato immobiliare non è sufficientemente attivo per cui non sussistono i presupposti per la stesura di una consistente e veritiera scala di prezzi sia di recenti compravendite ordinarie, sia di canoni di locazione, in relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame e, allo stato attuale, non appare percorribile l'applicazione dei procedimenti per confronto diretto e per capitalizzazione del reddito.
Inoltre, edifici simili, ma costruiti per svolgere attività di vario genere, sono difficilmente comparabili tra loro.
Quindi, in presenza di mercati caratterizzati da un numero esiguo di transazioni o di dati non sufficientemente numerosi e attendibili circa i redditi generati, è possibile stimare immobili con caratteristiche simili a quello in esame, applicando un giudizio estimativo più articolato basato sul criterio del "valore di riproduzione o ricostruzione deprezzato" (Cost Approach).

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

C.3. Determinazione del valore di mercato

C.3.a. descrizione dei beni presi a confronto

Sono state consultate le seguenti fonti:

- Prezzi delle tipologie edilizie: pubblicato da DEI – Tipografia del Genio Civile
  Immobile con struttura portante in calcestruzzo armato di un piano fuori terra suddiviso con soppalco interno con struttura metallica: costo di costruzione €/mq 660,00 per capannone; €/mq 720,00 per volume soppalcato
- Agenzia delle Entrate. Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Livorno in Zona Artigianale Loc. Picchianti Anno 2025 Sem. 2°
  Abitazioni civili: Min €/mq 1.400,00 Max €/mq 1.800,00
  Uffici: Min € 640,00 Max €/mq 750,00
  Capannoni industriali: Min €/mq 560,00 Max €/mq 660,00
- Geo Network Software per il calcolo del costo di costruzione, Comune di Livorno
  Capannoni artigianali: €/mq 600,00

C.3.b. esposizione dei calcoli che hanno determinato il valore espresso

Si espongono adesso i calcoli che hanno determinato il valore di mercato. Tale valore è riferito al lordo delle spese di regolarizzazione/demolizione e messa in pristino e dei debiti condominiali.

Nella valutazione si è tenuto conto dei fattori ambientali, sociali e di governance che influenzano il valore della garanzia reale, come, ad esempio, l'efficienza energetica degli edifici: nel caso in esame, il bene non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica in corso di validità, ma l'esperienza, le caratteristiche del sistema edificio – impianto rilevate, sia a riguardo dell'isolamento termico dell'involucro edilizio, nelle componenti opache e trasparenti, sia a riguardo dei parametri prestazionali della tipologia di impianto termico della produzione, della distribuzione, dell'emissione e della regolazione del calore, così come dell'acqua calda sanitaria, oltreché alla distribuzione delle utenze elettriche e dei loro utilizzi, in modalità e consuetudini, portano a ritenere in maniera realistica che l'appartamento si possa attestare alla classe energetica E secondo le norme attualmente vigenti.

Non è stato preso in considerazione il miglior e più conveniente uso del bene, in quanto questo ritenuto dallo scrivente già di per sé efficacemente destinato all'uso più opportuno come fondo artigianale commerciale produttivo.

Sono state considerate, descritte nei precedenti paragrafi, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene ed il proprio stato di manutenzione, e si è tenuto di conto che il bene in esame è commercialmente da ritenersi discretamente appetibile.

Si è scelto di dare un valore di €/mq 650,00 come costo di costruzione medio sia per i volumi dei magazzini, sia per i volumi degli uffici, e di considerare le tipologie interne d'uso rapportate con parametri convenzionali oscillanti da 1 a 1,5 (superficie convenzionale).

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

Per il parametro convenzionale si è scelto il valore unitario.
Il fondo commerciale ha una superficie lorda convenzionale di 134,37 mq.
Al fine di operare un deprezzamento lineare rispetto all'obsolescenza, si assumono le percentuali di incidenza come segue:
strutture 40% - vetustà anni 20 – vita utile anni 100 – Ks = 0,8
impianti 30% - vetustà presunta anni 20 – vita utile anni 30 – Ki = 0,9
finiture 30% - vetustà anni 30 anni – vita utile anni 40 – Kf = 0,9
applicando la formula: Ct = C x (1 – t/n) dove
Ct = valore del deprezzamento
C = costo
t = vetustà
n = vita utile
si ottengono i valori aggiornati:
strutture: 0,8 x 134,37 mq x 40% x 1 x 650,00 €/mq = € 27.948,96
impianti: 0,33 x 134,37 mq x 30% x 1 x 650,00 €/mq = € 8.646,71
finiture: 0,25 x 134,37 mq x 30% x 1 x 650,00 €/mq = € 6.550,54
Per un totale di costo aggiornato a € 43.146,21
Al costo così determinato, occorrerà aggiungere i costi stabiliti forfettariamente relativi a:
oneri: €/mq 130,00 x 134,37 mq = € 17.468,10
spese tecniche: 8% x € 43.146,21 = € 3.451,70
utile del promotore: 10% x € 43.146,21 = € 4.314,62
Per un totale aggiornato a € 68.380,63
Il valore risultante sarà pertanto di € 68.380,63 per un costo unitario di €/mq 508,90 che andremo ad approssimare a €/mq 510,00

Per la quota unica di 1000/1000 per il bene pignorato lo scrivente C.T.U. determina un valore di mercato pari a € 68.528,70 (Euro sessantottomilacinquecentoventotto/70).
Ed in cifra arrotondata all'importo di € 68.500,00 (Euro sessantottomilacinquecento/00).

Valore di mercato complessivo del lotto unico al lordo delle spese per la quota di 1000/1000 della piena proprietà pari a € 68.500,00
(diconsi Euro sessantottomilacinquecento/00).

C.3.c. indicazione del valore unitario in relazione alla superficie commerciale

Di seguito viene indicato, 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, il valore al metro quadro in relazione alla superficie commerciale del bene stimato.
La superficie commerciale determinata (vedi Punto B.1.b) rispetta il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa ed è somma dell'area dell'immobile, calcolata comprendendo la superficie utile netta calpestabile, tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni, fino ad un massimo di 50 cm, e la metà spessore dei muri in

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

comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali, fino ad un massimo di 25 cm, e delle superficie accessorie rilevate per destinazione d'uso e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione.

Superficie Commerciale unità immobiliare 134,37 mq

In relazione alla superficie commerciale del bene pignorato, il valore unitario stimato per metro quadro della superficie commerciale vale €/mq 510,00

C.3.d. decurtazione delle spese

Al valore di mercato del bene pignorato si detraggono le spese indicate nei paragrafi precedenti ed in particolare:

spese condominiali insolute	€ 1.218,30
spese per l'ottenimento delle certificazioni degli impianti	€ 800,00
spese per l'ottenimento dell'A.P.E.	€ 500,00
Totale spese da decurtare al valore di mercato stimato	**€ 2.518,30**

Non si rilevano costi necessari per effettuare opere di manutenzione, avendo valutato per l'immobile un buono stato d'uso e conservazione.
Non si apporta detrazione in merito all'esistente contratto di locazione, in quanto l'immobile non è locato.
Non vi sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile.

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

La valutazione certa e affidabile non si limita solo alla determinazione del valore di mercato, ma si estende anche alla sua correzione come previsto dall'art. 568, comma 2, c.p.c. per quella che le «*Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili*» redatte da A.B.I. definiscono «*valore di mercato con assunzione*» ma che più comunemente viene indicato come prezzo base d'asta.
L'esperto di seguito indica, esponendone i calcoli, il prezzo base d'asta determinato nel rispetto delle Direttive pubblicate sul sito del Tribunale, avvalendosi dei dati dei beni aggiudicati presenti nella apposita Banca, ed avendo tenuto presente dei seguenti aspetti:
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;

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

Si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere giustificato alla stima in esame e che tale abbattimento, a parere dello scrivente, è giustificato sulla base delle considerazioni esposte in precedenza; nel caso in esame, si ritiene congruo fissare un abbattimento del valore di mercato pari al 10%.

- Valore di mercato stimato: € 68.500,00#
- Prezzo base d'asta al lordo delle spese:
  € 68.500,00 x 0,90 = € 61.650,00#
- Decurtazione per spese da sostenere € 2.518,30#
- Prezzo base d'asta decurtato delle spese da sostenere: € 59.131,70#

(diconsi Euro cinquantanovemilacentotrentuno/70).

Ed in cifra arrotondata all'importo di € 59.000,00 (Euro cinquantanovemila/00).

Si stabilisce quindi un valore a base d'asta complessivo del lotto unico per la quota di 1000/1000 della piena proprietà pari a € 59.000,00
(diconsi Euro cinquantanovemila/00).

D) CONCLUSIONI

• Valore di stima per la quota pignorata di 1000/1000: € 68.500,00# (euro sessantottomilacinquecento/00)

• Valore base d'asta per la quota pignorata di 1000/1000: € 59.000,00# (euro cinquantanovemila/00)

Acquisizione dei dati di confronto effettuata il giorno 29 aprile 2026.

Sul bene non sono state rilevate difformità edilizie e catastali.

Conformità urbanistico edilizia: conforme

Conformità catastale: conforme

Sul bene pignorato non sussistono circostanze ostative alla vendita.

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

R.G.E. Procedura n. 148/2025
LOTTO 2 di 3

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	OMISSIS
sede	Via Vittorio Alfieri, n.1, CONEGLIANO (TV)
codice fiscale	OMISSIS
Avvocato che lo rappresenta	Avv. OMISSIS

Denominazione creditore 2	AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE (creditore intervenuto)
sede	Via Giuseppe Grezar, n.14 Roma
codice fiscale	OMISSIS
Avvocato che lo rappresenta	Avv. OMISSIS

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

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	OMISSIS				
Codice Fiscale	OMISSIS				
Tipo diritto	PIENA PROPRIETA'	Quota	1/1	Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

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

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	**ATTO**	**COMPRAVENDITA**				
Dal	**A favore di**	OMISSIS				
05/07/2007	**notaio**	OMISSIS	**data**	05/07/2007	**repertorio**	16.029
Al	**TRASCRIZIONE**					
	Ufficio	**LIVORNO**	**data**	07/07/2007	**n. particolare**	7.588

Periodo	**ATTO**	**COMPRAVENDITA**				
Dal	**A favore di**	OMISSIS **E** OMISSIS				
26/02/1990	**notaio**	OMISSIS	**data**	26/02/1990	**repertorio**	11.642
Al	**TRASCRIZIONE**					
05/07/2007	**Ufficio**	**LIVORNO**	**data**	08/03/1990	**n. particolare**	1.828

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

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

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	NO

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

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

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	NO

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato per tre piani fuori terra, oltre piano soffitte, in condominio costituito, posto in Livorno, Via Bonaini, n.28, Interno 6, al piano secondo e terzo e posto sulla destra e sul retro per chi guarda la facciata dalla pubblica Via Bonaini.
L'appartamento è composto al piano secondo da ingresso e successivo corridoio centrale, camera matrimoniale, camerina e soggiorno, oltre piccolo bagno a quota intermedia, per poi svilupparsi al piano soffitte con cucina con zona cottura e ampio disimpegno, da cui si accede alla terrazza a tasca esterna ed alle soffitte.
L'accesso al bene avviene attraverso il vano scala condominiale collegato direttamente con la pubblica Via Bonaini.
L'edificio non è dotato di impianto ascensore.
L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 28 Particella 155 Subalterno 9.
Il bene confina con vano scala comune, aria di Via Bonaini, proprietà OMISSIS o suoi aventi causa, salvo se altri e più precisi confini.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 180.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 4.300,00
Debiti condominiali	€ 462,87
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€ 0,00
Valore di mercato	€ 175.237,13

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 162.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 4.300,00
Debiti condominiali	€ 462,87
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€ 0,00
Prezzo base d'asta	€ 157.000,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura	NO

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

SOMMARIO

PREMESSE	Pag. 1
CONTROLLO PRELIMINARE PER COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	Pag. 1
A) ANALISI PRELIMINARE	
A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi	Pag. 2
A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza	Pag. 3
A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	Pag. 6
A.4. Gravami sulla proprietà	Pag. 7
A.5. Stato di possesso	Pag. 8
A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale	Pag. 8
A.7. Disciplina fiscale del trasferimento	Pag. 9
A.8. Pendenze giudiziarie	Pag. 9
A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni	Pag. 9
B) DESCRIZIONE GENERALE	
B.1. Descrizione del bene	Pag. 11
B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	Pag. 19
B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione	Pag. 20
C) STIMA DEI BENI	
C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti	Pag. 21
C.2. Scelta del procedimento di stima	Pag. 21
C.3. Determinazione del valore di mercato	Pag. 21
C.4. Determinazione del prezzo base d'asta	Pag. 24
D) CONCLUSIONI	Pag. 25
E) ALLEGATI	Pag. 25

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

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSE

In data 10/12/2025 il G.E. Dott.ssa Simona Capurso ha verbalizzato il provvedimento di mina ed incarico (ALL.2) allo scrivente C.T.U., formulandogli i quesiti (ALL.1).
La Cancelleria ha trasmesso il provvedimento a mezzo PEC in data 10/12/2025 (ALL.3) e lo scrivente C.T.U. ha formulato il giuramento e l'accettazione dell'incarico in data 11/12/2025 (ALL.4), trasmettendone il deposito in Cancelleria a mezzo PEC (ALL.5).
Non vi sono state limitazioni agli accertamenti ed alle valutazioni per l'incarico ricevuto dallo scrivente che ha effettuato le seguenti operazioni peritali:

- Acquisizione dei documenti per il controllo documentale ex art. 567 c.p.c.
- Compilazione ed invio del giuramento.
- Reperimento atto notarile di provenienza.
- Reperimento planimetria catastale e visura catastale oltre all'estratto di mappa.
- Richiesta di accesso nei registri d'archivio degli atti presso il Comune di Livorno e relativa verifica della regolarità edilizia mediante presa visione della documentazione ivi depositata.
- Richiesta del Certificato di destinazione Urbanistica
- Richiesta di verifica presso l'AdE della presenza agli atti di contratto di locazione
- Sopralluogo sul bene, di concerto con il Custode, con rilievi metrici e fotografici
- Contatti con l'amministrazione condominiale
- Verifica ipotecaria presso la conservatoria RR.II. di Livorno
- Redazione della presente relazione

CONTROLLO PRELIMINARE PER COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

L'esperto stimatore scrivente ha effettuato con esito positivo il controllo preliminare circa la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 173-bis c.2 disp. att. c.p.c. ed ha altresì compilato, nelle parti di sua spettanza, il modulo di controllo Check List e riferendo al Custode le informazioni utili al suo deposito in Cancelleria entro il termine di 30 giorni antecedenti la data dell'udienza Ex Art. 569 c.p.c. fissata per il giorno 09/07/2026.

1) In relazione alla documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c., l'esperto ha verificato che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, correttamente estesa per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso rispetto alla data del pignoramento e comprendente il primo atto di acquisto antecedente al ventennio, valutandone la continuità delle trascrizioni.
   Nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal procedente, lo stesso ha indicato correttamente i dati catastali dell'immobile pignorato.
2) Il creditore procedente non ha depositato separatamente il certificato di stato civile dell'esecutato, in quanto riportati correttamente i dati all'interno della certificazione notarile sostitutiva (ALL.6); detto certificato contestuale (ALL.31) è stato quindi acquisito dallo scrivente C.T.U., unitamente al certificato storico

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

di residenza (ALL.32) ed all'estratto dell'atto di matrimonio (ALL.33), allegandoli alla presente relazione peritale, dal quale risulta che l'esecutata OMISSIS è coniugata con OMISSIS in regime di separazione di beni ed in data 14/06/2017 detti coniugi hanno presentato ricorso al Tribunale di Livorno per ottenere lo scioglimento del matrimonio.

3) Si è verificato altresì che alla data d'acquisto dell'immobile pignorato, l'esecutata OMISSIS era coniugata in regime di separazione di beni.
4) L'immobile pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata.

Vista la natura giuridica e la costituzione urbanistica e catastale dei beni oggetto del pignoramento, si è proceduto a suddividere i beni in una serie di tre lotti destinati alla vendita.

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

A.1.a. destinazione principale

Unità immobiliare ad uso di civile abitazione.

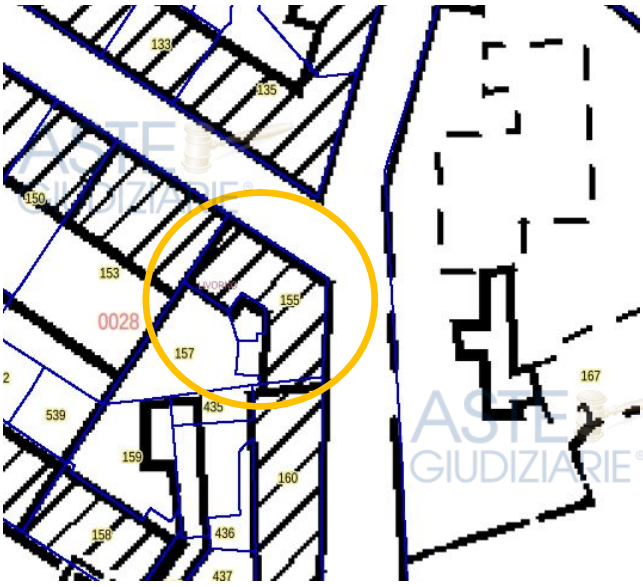
A.1.b. tipologia

Appartamento facente parte di fabbricato di maggiore consistenza, elevato per tre piani fuori terra, oltre piano soffitte, costituito in condominio.

A.1.c. localizzazione

Bene ubicato in Via Bonaini, n.28, Interno 6, posto al piano secondo e terzo, a destra e sul retro per chi guarda dalla pubblica Via Bonaini il fabbricato di cui fa parte.

Di seguito si riporta la sovrapposizione (ALL.34) tra l'ortofoto e la mappa catastale dell'area in cui è ricompreso il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato.



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

A.1.d. descrizione sommaria del bene

Appartamento composto al piano secondo da ingresso e successivo corridoio centrale, camera matrimoniale, camerina e soggiorno, oltre piccolo bagno a quota intermedia, per poi svilupparsi al piano soffitte con cucina con zona cottura e ampio disimpegno, da cui si accede alla terrazza a tasca esterna ed alle soffitte.

L'accesso al bene avviene attraverso il vano scala condominiale collegato direttamente con la pubblica Via Bonaini.

L'edificio non è dotato di impianto ascensore.

Si ritiene utile mettere a conoscenza che nella proprietà dell'appartamento è compresa la quota di comproprietà condominiale, proporzionale al valore dell'appartamento stesso in quote millesimali, sulle parti, impianti e servizi di uso comune, come per legge.

A.1.e. titolarità

La titolarità è costituita dalla Sig.ra OMISSIS nella quota unica di 1000/1000 della piena proprietà.

L'esperto stimatore scrivente precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento, di cui alla Nota di trascrizione n.7 del 29/09/2025 (ALL.9), corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto del bene del 05/07/2007 Rep. 16.029 trascritto in suo favore.

A.1.f. titolo di provenienza

La proprietà proviene dal titolo costituito da atto di compravendita Rep. N. 16.029, rogitato in data 05/07/2007 dalla Dott.ssa OMISSIS Notaio in Livorno e trascritto a Livorno il 07/07/2007 al Part. n. 7.588 ed era in precedenza identificata nelle due quote indivise di 500/1000 ciascuna della piena proprietà a favore di OMISSIS e OMISSIS coniugi in regime di comunione di beni.

In precedenza, ante ventennio, OMISSIS e OMISSIS avevano acquistato la piena proprietà da OMISSIS e OMISSIS in quel momento proprietarie delle quote indivise di 1/3 ciascuna, per effetto di atto di compravendita Rep. N. 11.642 rogitato in data 26/02/1990 dalla Dott.ssa OMISSIS Notaio in Livorno e trascritto a Livorno il 08/03/1990 al Part. n. 1.828.

Attualmente, quindi, il bene è nella piena proprietà di OMISSIS nella quota unica di 1000/1000.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Tutti i beni oggetto della presente esecuzione risultano già censiti presso l'Agenzia del Territorio (ALL.35, ALL.36 e ALL.37).

A.2.a. dati catastali aggiornati

In particolare, l'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 28 Particella 155 Subalterno 9.

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

L'esperto stimatore scrivente precisa che i summenzionati dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.
Si precisa inoltre che il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento risulta successivo alla meccanizzazione del Catasto.
L'unità immobiliare risulta essere stata oggetto delle seguenti variazioni catastali:

1. Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
2. Variazione del 09/06/2008 – Variazione nel classamento (n. 18111.1/2008). Pratica n. LI0078967 in atti dal 09/06/2008
3. Variazione del 12/06/2007 – Pratica n. LI0080724 in atti dal 12/06/2007 Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 25609.1/2007);
4. Variazione del 23/04/2007 – Pratica n. LI0057666 in atti dal 23/04/2007 Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 20732.1/2007);
5. Variazione del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario
6. Variazione del 02/08/1989 – VSI (n. 11984.1/1989) in atti dal 08/02/1989
7. Impianto meccanografico del 30/06/1987

Si conferma che non risultano variazioni intervenute successivamente alla trascrizione del pignoramento.

A.2.b. eventuali identificativi precedenti

Si rilevano identificativi precedenti, dettagliando con le situazioni degli intestati nei vari periodi interessati:

1) Dal 05/07/2007: OMISSIS per la quota di proprietà di 1000/1000;
2) Dal 26/02/1990 fino al 05/07/2007: OMISSIS e OMISSIS per le quote indivise di proprietà di 1000/1000 in regime di comunione di beni;
3) Dal 14/09/1979 fino al 26/02/1990: OMISSIS e OMISSIS ciascuna per le quote indivise di proprietà di 1/3;
4) Ante ventennio, fino al 14/09/1979: OMISSIS per la quota unica di proprietà di 1000/1000.

A.2.c. presenza di BCNC con autonoma identificazione

Non si segnala la presenza di Beni Comuni Non Censibili con autonoma identificazione che interessi il bene pignorato.
Per completezza, si segnala al lettore che agli atti del catasto Urbano non è presente alcun Elaborato Planimetrico, né alcun Elenco dei Subalterni assegnati.

A.2.d. presenza di BCC

Non si segnala la presenza di Beni Comuni Censibili.

A.2.e. verifica della coerenza soggettiva

La verifica della coerenza soggettiva ha dato esito positivo e pertanto in fase di Decreto di Trasferimento si potrà fare la voltura automatica con la trascrizione.

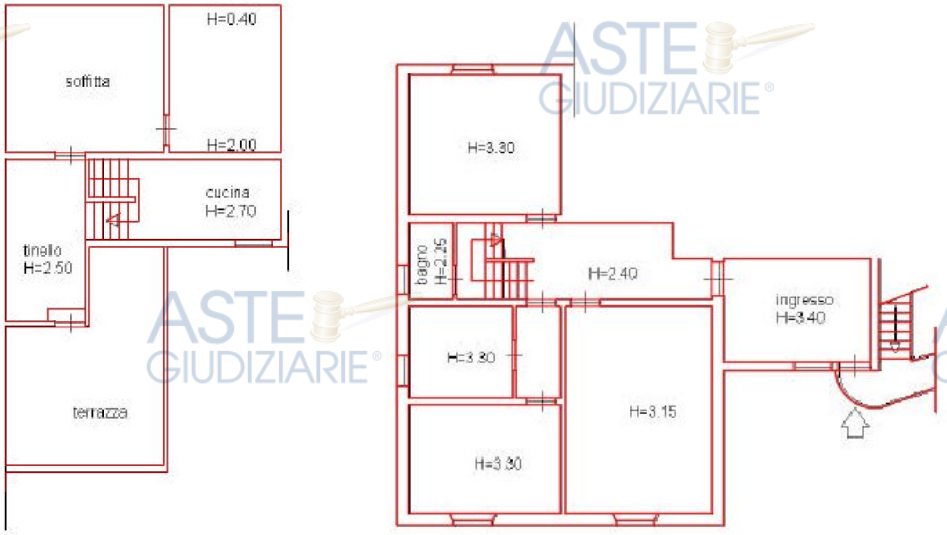
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A.2.f. verifica della coerenza oggettiva

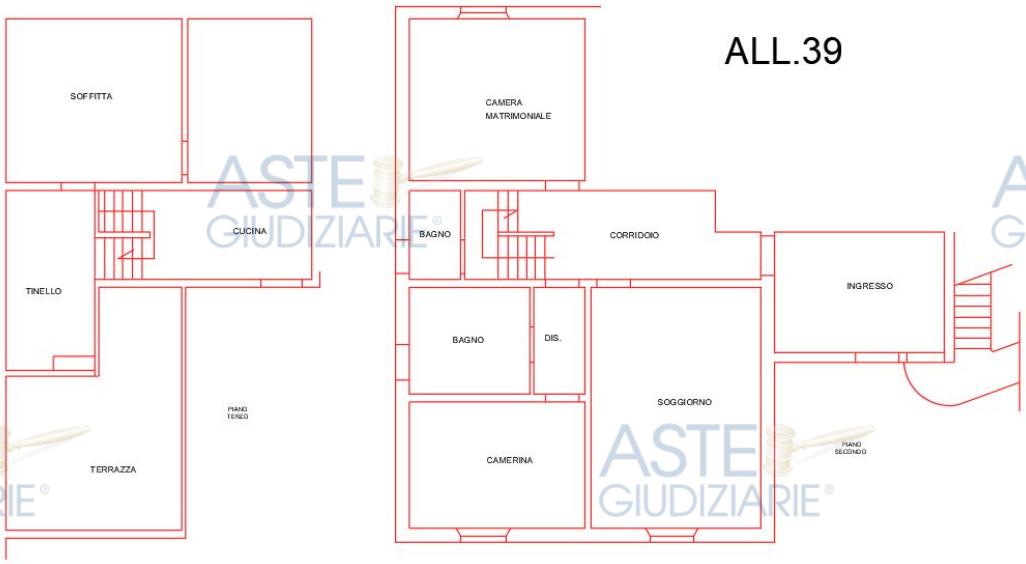
La verifica della coerenza oggettiva ha dato esito positivo e pertanto in fase di Decreto di Trasferimento si potrà fare la voltura automatica con la trascrizione.

Relativamente alla verifica delle conformità catastali, dai sopralluoghi effettuati è emerso che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale redatta dal Geom. OMISSIS presentata all'U.T.E. di Livorno in data 12/06/2007 (ALL.36).

Di seguito si riporta la sovrapposizione (ALL.38) tra la planimetria catastale e l'elaborato grafico rappresentante lo stato reale dei luoghi dell'immobile pignorato.



Di seguito si riporta l'elaborato grafico rappresentante lo stato reale dei luoghi dell'immobile pignorato (ALL.39).



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

A.2.g. confini catastali

Il bene confina con vano scala comune, aria di Via Bonaini, proprietà OMISSIS o suoi aventi causa, salvo se altri e più precisi confini.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

A.3.a. titoli edilizi

Dalle ricerche effettuate negli archivi Comunali di Livorno non sono stati reperiti documenti progettuali né relativi all'epoca della costruzione, né successivi, ad eccezione della sola pratica edilizia relativa ad opere di manutenzione straordinaria alla facciata condominiale, resa con il deposito in data 09/06/2003 della D.I.A. Prot. n.47.620, al termine di cui veniva poi comunicata la fine lavori in data 08/05/2007 al Prot. n. 36.082.

Fino alla data odierna non sono state depositate altre pratiche edilizie per modifiche al bene pignorato, né vi sono in corso domande di condono edilizio.

In assenza di reperimento di documentazioni progettuali, così come della mancanza di aerofotogrammetrie acquisibili, anche alla luce del contesto di ubicazione del bene e della tipologia costruttiva dello stesso, lo scrivente ritiene plausibile che l'epoca di realizzazione del fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato sia da considerarsi individuabile nei primi anni '60, sicuramente antecedente al 1967, come anche dichiarato all'interno dell'atto di compravendita Rep. 11.642 del 26/02/1990.

Pertanto, lo stato legittimato dell'unità immobiliare viene considerato come rilevato dall'elaborato grafico presente agli atti ufficiali del Catasto Fabbricati, ossia la planimetria catastale redatta dal Geom. OMISSIS e presentata all'U.T.E. di Livorno in data 12/06/2007 (ALL.36).

Analogamente, non è stato possibile reperire il certificato di agibilità dell'immobile.

A.3.b. epoca di realizzazione dell'immobile

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito in epoca antecedente al 1967, stimandone il periodo della costruzione nella prima metà degli anni '60.

A.3.c. difformità riscontrate

Lo scrivente, previo accordo con la Dott.ssa Laura Baldoni, nominata dal G.E. in qualità di Custode Giudiziario, partecipava al sopralluogo al bene pignorato nella data fissata dalla stessa del 23/01/2026 alle ore 11:45, in Comune di Livorno, Via Bonaini, n.28, Interno 6, piano secondo: nel giorno e all'ora dell'appuntamento era presente la proprietaria Sig.ra OMISSIS

Al termine del sopralluogo, la Dott.ssa Laura Baldoni redigeva regolare verbale di sopralluogo (ALL.18).

Relativamente alla verifica delle conformità urbanistico-edilizie, dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato dei luoghi è conforme allo stato legittimato (come già anticipato, si considera come stato di diritto dell'unità immobiliare l'elaborato grafico relativo alla planimetria catastale presente in atti al Catasto Fabbricati).

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

A.3.d. inquadramento urbanistico dei beni

L'inquadramento urbanistico del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare dell'esecuzione in oggetto (si legga anche il C.D.U. ALL.40) prende corpo dagli strumenti urbanistici attuativi del Comune di Livorno ed in particolare:

- dalla Variante al Piano Strutturale adottato deliberazione del Consiglio Comunale n.159 del 13/07/2023 e successivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.173 del 12/12/2024, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.19 del 07/05/2025;
- dal Piano Operativo adottato deliberazione del Consiglio Comunale n.160 del 14/07/2023 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.146 del 28/07/2025, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.42 del 15/10/2025.

In dettaglio, relativamente alla Variante al Piano Strutturale approvata, il bene pignorato vi ricade con la seguente destinazione:

- ✓ Interno al perimetro del territorio urbanizzato (art. 9 della Disciplina di Piano);
- ✓ U.T.O.E. 2 "Città storica e consolidata".

Nel Piano Operativo approvato, il bene pignorato vi ricade con la seguente destinazione:

- ✓ Tessuti a isolati chiusi o semichiusi (TS6) (art. 104 delle NN.TT.A);
- ✓ Edificato storico o storicizzato;
- ✓ Interno al perimetro del centro abitato individuato con D.G.C. n. 536/2018.

A.3.f. interventi ammissibili (per eventualmente effettuare una stima per valore di trasformazione)

Non risulta utile verificare quali interventi ammissibili possano essere realizzati sull'immobile per migliorarne la fruibilità e/o la commerciabilità.

A.3.g. presenza di vincoli urbanistici o derivanti da convenzione

Nell'area in cui insiste il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato e sul fabbricato stesso non sono presenti vincoli urbanistici o derivanti da convenzione.

A.3.h. certificato di agibilità

Dalle ricerche effettuate negli archivi Comunali di Livorno non è stato possibile reperire il certificato di agibilità dell'immobile.

A.4. Gravami sulla proprietà

L'area in cui insiste il fabbricato che comprende il bene oggetto di stima non risulta essere sottoposta al dettato di alcun vincolo storico – artistico, non essendo sottoposto né alla tutela dei beni paesaggistici, né al vincolo diretto o indiretto monumentale, quindi ai vincoli dettati dal D.Lgs. n.42/04 (ex D.Lgs. n.490/99, Legge n.1089/39 e Legge n.1497/39).

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

Non si rilevano atti impositivi di servitù sul bene pignorato che altresì non ricade su suolo demaniale.
Infine, si è verificato che il bene pignorato non è gravato da censi, livelli o usi civici.
Non sono state quindi rilevate formalità sul bene oggetto di pignoramento del presente lotto, che rimarranno a carico dell'acquirente.

A.5. Stato di possesso

A.5.a. bene libero o occupato

Come dichiarato nella relazione di primo accesso del custode ex art. 560 c.p.c. (ALL.18), l'immobile risulta essere occupato dalla stessa proprietaria e, pertanto, il bene pignorato è da considerarsi libero.
Relativamente alla propria utilizzazione, l'appartamento viene attualmente occupato ai fini di civile abitazione.

A.5.b. titolo di occupazione

A verifica effettuata presso l'Ufficio Territoriale di Livorno dell'Agenzia delle Entrate, per l'appartamento oggetto di stima non risulta registrato alla data del 19/01/2026 alcun contratto di locazione a favore di OMISSIS (ALL.20).

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'immobile risulta essere ricompreso in minor parte in condominio amministrato da Amministrazione OMISSIS con sede in Via Grande, n.82, in Livorno ed in maggior parte in condominio senza amministrazione, senza però specifica esatta della ripartizione relativa.
Di seguito si riportano le informazioni ricavate dalla dichiarazione a firma dello stesso Amministratore relativamente alla sola porzione immobiliare amministrata relativa al blocco edilizio facente capo al civico n.28 di Via Bonaini (ALL.41).

A.6.a. presenza di regolamento di condominio

Non è presente un regolamento di condominio.

A.6.b. millesimi generali di competenza

I millesimi generali di competenza dell'immobile oggetto della procedura, per la sola porzione edile amministrata da OMISSIS sono attualmente fissati al valore di 16,74/1000.

A.6.c. quota ordinaria e periodicità di scadenza

Le spese fisse ordinarie di condominio che gravano sul bene pignorato, per la porzione edile amministrata da OMISSIS sono fissate a tutt'oggi alla cifra da corrispondere quadrimestralmente di € 118,00 (Euro centodiciotto/00).
Si evidenzia che sul bene costituente tale lotto 2 grava, alla data del 23/04/2026 ed a far data dal 01/01/2025, un saldo negativo delle rate ordinarie pari a € 462,87.

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

A.6.d. spese straordinarie già deliberate e non ancora attuate

Sul bene costituente tale lotto non esistono spese condominiali deliberate, né scadute e non pagate.

A.6.e. debiti condominiali e loro ammontare

Tenendo conto della limitazione della disposizione ex art. 63 disp. att. c.c., comma IV, sul bene pignorato grava, alla data del 23/04/2026, un ammontare di debiti condominiali pari a € 462,87 (Euro quattrocentosessantadue/87).

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

A.7.a. regime di vendita dei beni

Risultando il bene costituente tale lotto essere in proprietà a soggetto "privato", l'eventuale vendita non sarà soggetta ad I.V.A., ma ad Imposta di registro.

A.7.b. agevolazioni fiscali per prima casa

Il bene pignorato ricade nelle categorie catastali per le quali vi è la possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali come prima casa da parte dell'acquirente.

A.7.c. applicazione del "prezzo – valore"

L'immobile non presenta irregolarità per le quali l'aggiudicatario non possa richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore dell'immobile in oggetto determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione, in applicazione dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005 (cosiddetto prezzo-valore).

A.7.d. diritto di prelazione ex Art. 9 D.Lgs. n.122/2005

Sul bene costituente tale lotto 2 non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n° 122/2005 essendo il bene stesso una unità immobiliare facente parte di immobile già costruito: si ricorda infatti che lo stesso è edificato in epoca antecedente l'anno 1967, sebbene non sia stato reperito il certificato di attestazione di abitabilità.

A.8. Pendenze giudiziarie

Dalle indagini effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'A.d.E. (già Conservatoria RR.II.), non risultano pendenze giudiziarie (domande giudiziali e/o sequestri conservativi) in capo all'immobile pignorato, così come non vi risultano in corso altre procedure esecutive, né provvedimenti di sequestro penale.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

A.9.a. aggiornamento della documentazione in atti

Lo scrivente C.T.U. ha aggiornato la documentazione in atti, effettuando nuove ispezioni ordinarie in data 15/01/2026 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Livorno.

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

A.9.b. elenco cronologico dei passaggi di proprietà

Di seguito, si elencano in ordine cronologico i passaggi di proprietà interessanti il bene pignorato, ricavati dalle ispezioni effettuate (ALL.42 – ALL.43 – ALL.44 – ALL.45 – ALL.46 – ALL.47 – ALL.48), indicando anche quella di provenienza ante-ventennio.

- Trascrizione Registro Generale n.2859 e Particolare n.1828 con nota del 08/03/1990 per Compravendita (Atto del 26/02/1990 Rep. n.11.642) a favore di OMISSIS e OMISSIS e contro OMISSIS e OMISSIS per acquisto delle tre quote indivise di 1/3 cadauna della piena proprietà sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 28, Particella 155, Subalterno 9; bene costituito dall'appartamento ubicato all'indirizzo di Via Bonaini, n.28, nel Comune di Livorno;
- (ALL.49) trascrizione Registro Generale n.15446 e Particolare n.7588 con nota del 07/07/2007 per Compravendita (Atto del 05/07/2007 Rep. n.16.029) a favore di OMISSIS per acquisto fatto da OMISSIS e OMISSIS OMISSIS delle due quote indivise di 1/2 ciascuna della piena proprietà sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 28, Particella 155, Subalterno 9; bene costituito dall'appartamento ubicato all'indirizzo di Via Bonaini, n.28, nel Comune di Livorno.

A.9.c. elenco delle trascrizioni ed iscrizioni

Di seguito, si elencano in ordine cronologico le trascrizioni e le iscrizioni riguardanti i gravami esistenti sul bene pignorato, ricavate dalle ispezioni effettuate (ALL.42 – ALL.43 – ALL.44 – ALL.45 – ALL.46 – ALL.47 – ALL.48).

TRASCRIZIONI

- (ALL.9) trascrizione Registro Generale n.16842 e Particolare n.11869 con nota del 29/09/2025 per verbale di pignoramento immobiliare (Atto giudiziario del 04/09/2025 Rep. n.2966) contro OMISSIS ed altri soggetti ed a favore della Soc. OMISSIS per la quota unica di 1000/1000 della piena proprietà sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 28, Particella 155, Subalterno 9; bene costituito dall'appartamento ubicato all'indirizzo di Via Bonaini, n.28, nel Comune di Livorno, oltre a maggiore consistenza.

ISCRIZIONI

- (ALL.50) iscrizione di ipoteca volontaria Registro Generale n.15447 e Particolare n.4799 con nota del 07/07/2007 a favore del OMISSIS S.p.A. e contro OMISSIS per l'intera quota di 1000/1000 sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 28, Particella 155, Subalterno 9; bene costituito dall'appartamento ubicato all'indirizzo di Via Bonaini, n.28, nel Comune di Livorno; ipoteca iscritta per concessione di mutuo con atto rogitato dalla Dott.ssa OMISSIS Notaio in Livorno in data 05/07/2007 Repertorio n.16030 Raccolta n.4830;

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

- (ALL.29) iscrizione contro del 09/05/2019 registro generale n.7471 e particolare n.1309 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo registrato nel Tribunale di Livorno al Rep. n.956 del 26/04/2019 a favore della OMISSIS S.p.A. e contro OMISSIS ed altri soggetti; ipoteca iscritta per la intera quota di 1000/1000 sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 28, Particella 155, Subalterno 9; bene costituito dall'appartamento ubicato all'indirizzo di Via Bonaini, n.28, nel Comune di Livorno, oltre a maggiore consistenza;
- (ALL.51) iscrizione contro Registro Generale n.10792 e Particolare n.1559 con nota del 16/06/2023 per ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione (Atto giudiziario del 15/06/2023 Rep. n.1774/6123) derivante da Ruolo, avviso di addebito esecutivo contro OMISSIS ed a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione Sede di Livorno per la intera quota di 1000/1000 sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 28, Particella 155, Subalterno 9; bene costituito dall'appartamento ubicato all'indirizzo di Via Bonaini, n.28, nel Comune di Livorno.

A.9.d. formalità che saranno cancellate o ridotte

Le formalità gravanti sul bene oggetto di pignoramento del presente lotto, che saranno cancellate a seguito di emissione del Decreto di Trasferimento, sono quelle elencate di seguito:

- (ALL.9) trascrizione per pignoramento immobiliare Particolare n.11869 del 29/09/2025;
- (ALL.50) iscrizione di ipoteca volontaria Particolare n.4799 del 07/07/2007;
- (ALL.51) iscrizione di ipoteca volontaria Particolare n.1599 del 16/06/2023.

Le formalità gravanti sul bene oggetto di pignoramento del presente lotto, che saranno ridotte a seguito di emissione del Decreto di Trasferimento, sono quelle elencate di seguito:

- (ALL.29) iscrizione di ipoteca giudiziale Particolare n.1309 del 09/05/2019.

A.9.e. attestazione della continuità delle trascrizioni

Alla luce dei passaggi di proprietà elencati al Punto A.9.b, lo scrivente C.T.U. dichiara la continuità delle trascrizioni.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

B.1.a. dati rappresentativi e composizione del bene

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento per civile abitazione posto in Via Bonaini, n.28, al piano secondo e terzo di un fabbricato di cui ne fa parte (foto Cattura15).

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



L’appartamento è composto al piano secondo da ingresso e successivo corridoio centrale, camera matrimoniale, camerina e soggiorno, oltre piccolo bagno a quota intermedia, per poi svilupparsi al piano soffitte con cucina con zona cottura e ampio disimpegno, da cui si accede alla terrazza a tasca esterna ed alle soffitte.
L’accesso al bene (foto IMG_1420) avviene attraverso il vano scala condominiale (foto IMG_1413 e IMG_1419) collegato direttamente con la pubblica Via Bonaini (foto IMG_1410).





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

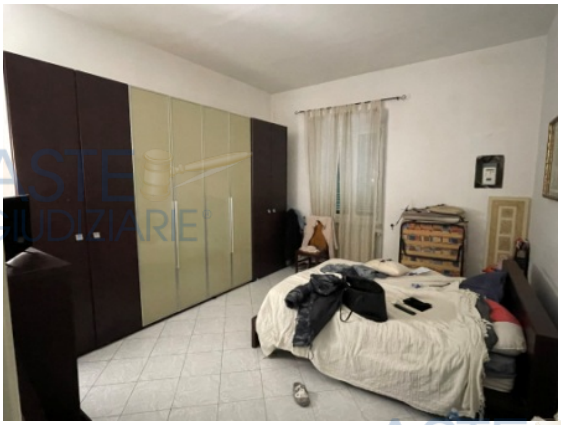



L’edificio non è dotato di impianto ascensore.
Appena avuto accesso all’interno dell’unità immobiliare, ci si trova nell’ingresso (foto IMG_1422), da cui poi si accede al corridoio centrale (foto IMG_1425):




da questo, subito a sinistra, si accede alla camera matrimoniale (foto IMG_1429).

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



Proseguendo nel medesimo corridoio, sulla destra si accede al soggiorno (foto IMG_1441), mentre sulla sinistra si accede al disimpegno (foto IMG_1431) che apre alla camerina (foto IMG_1436) ed al bagno grande (foto IMG_1432).









In fondo al corridoio (foto IMG_1426) si apre la scala interna di collegamento al piano soprastante e dopo la prima rampa, con accesso sul ballatoio intermedio, si entra nel bagno piccolo (foto IMG_1449).

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

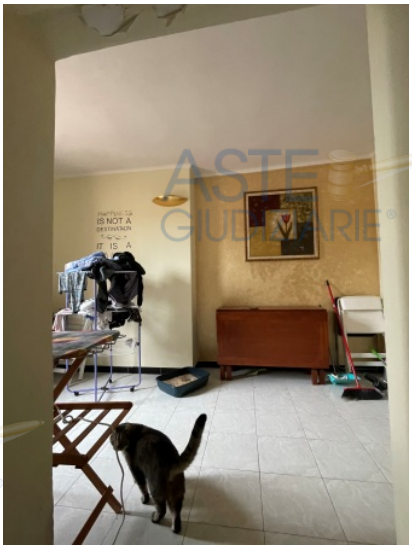
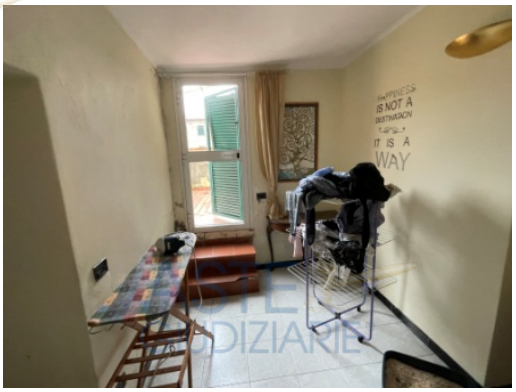



Lo sbarco della seconda rampa della scala apre al vano cucina (foto IMG_1453), da cui poi, salendo qualche altro gradino (foto IMG_1454),




si accede ad un ampio disimpegno (foto IMG_1455), da cui si guadagna l'ingresso alla terrazza a tasca esterna (foto IMG_1456, IMG_1464 e IMG_1467)

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



ed alle soffitte (foto IMG_1457, IMG_1461 e IMG_1462).




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



Di seguito viene riportato l'elaborato grafico (ALL.39) rappresentante lo stato reale dei luoghi del bene rilevato al momento del sopralluogo dello scrivente C.T.U. del 23/01/2026.



B.1.b. superfici del bene

Superficie Esterna Lorda (SEL) appartamento piano secondo	102,26 mq
Superficie Esterna Lorda (SEL) appartamento piano terzo	22,04 mq
Superficie soffitte (SOF)	30,20 mq
Coefficiente ragguaglio soffitte fino a 25 mq:	30%
Coefficiente ragguaglio soffitte oltre 25 mq:	10%
Superficie terrazza a tasca (TER)	20,60 mq
Coefficiente ragguaglio terrazza a tasca:	30%
Superficie Commerciale appartamento	138,50 mq

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

B.1.c. caratteristiche di finitura e dotazioni del bene

Tutte le finestre sono realizzate in telaio di alluminio di colore bianco con vetrocamera isolato termicamente e sono schermate dall'esterno da persiane alla Fiorentina in alluminio di colore verde.
Le porte interne sono in legno tamburato, verniciate nel colore bianco, e la loro ferramenta, così come quella delle finestre, è di media qualità.
Le cornici delle porte interne sono di legno e verniciate nel colore bianco.
I battiscopa sono in grès di colore nero.
Il portoncino d'ingresso è in legno con serratura di tipo blindato.
I pavimenti dei vari ambienti interni sono rivestiti da piastrelle di dimensioni 30 x 30 cm in grès di colore grigio chiaro, posate in diagonale al piano secondo ed in linea con le pareti al piano terzo, mentre nel bagno grande sono rivestiti da piastrelle in grès di dimensioni 20 x 30 cm di colore nero, posate in linea con le pareti, e nel bagno piccolo da piastrelle di dimensioni 20 x 20 cm di colore blu, posate in linea con le pareti.
Le pareti interne ed i soffitti sono tutti mesticati con intonaco a civile e tinteggiati a tempera di colore bianco.
Il bagno grande ha le pareti rivestite fino ad un'altezza di 2,20 m con piastrelle in grès di dimensioni 20 x 30 cm di colore bianco con l'aggiunta di una greca di color oro ed è corredato di sanitari in vitreous china e rubinetteria in acciaio inox.
Il bagno piccolo ha le pareti rivestite fino ad un'altezza di 2,20 m con piastrelle in grès di varie dimensioni di colore bianco con l'aggiunta di greche blu ed è corredato di sanitari in vitreous china e rubinetteria in acciaio inox.
La cucina ha le pareti rivestite dell'angolo cottura con piastrelle in grès di dimensioni 10 x 10 cm di colore grigio chiaro.
Il piano cottura è dotato di dispositivo per l'aspirazione meccanica dei vapori di cottura.
Tra gli impianti, tutti da considerare in sufficiente stato di manutenzione, è da segnalare la presenza di quello idrico-sanitario, elettrico, citofonico e di riscaldamento, tutti sottotraccia e realizzati in conformità con le regole dell'arte.
Relativamente all'impianto di riscaldamento, il generatore di calore trova sede nel sottotetto e da questo si distribuisce il vettore termico ai vari terminali costituiti da radiatori in alluminio verniciati di colore bianco, attraverso tubazioni sottotraccia.
Relativamente all'acqua calda sanitaria, questa viene prodotta dalla stessa caldaia, a servizio delle utenze dei bagni e della cucina.
L'impianto interno del gas raggiunge sia la caldaia, sia il piano cottura della cucina.
L'illuminazione è costituita da punti luce semplici in ogni stanza, con lampade a risparmio energetico.
L'impianto elettrico è dotato di interruttore salvavita.
L'edificio non è dotato di impianto ascensore.

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

B.1.d. certificazioni degli impianti

Non state reperite certificazioni degli impianti, nonostante a vista appaiano realizzati in conformità con le regole dell'arte vigenti all'epoca della loro realizzazione.

I costi necessari al loro ottenimento si stimano in € 800,00 (Euro ottocento/00).

B.1.e. Attestazione di Prestazione Energetica del bene

Non è stata reperita l'Attestazione di Prestazione Energetica del bene in regolare corso di vigenza.

Il costo necessario al suo ottenimento si stima in € 500,00 (Euro cinquecento/00).

B.1.f. stato di conservazione del bene

L'appartamento si presenta al suo interno in scarso stato di conservazione e insufficienti condizioni di manutenzione, sia a riguardo delle parti strutturali ed accessorie, sia a riguardo degli impianti in dotazione allo stesso.

In particolare, nella camerina sono presenti evidenti macchie dovute ad infiltrazioni d'acqua provenienti dalle parti edili sovrastanti.

Pertanto, per il bene pignorato è necessario preventivare spese di manutenzione che esulino da quelle continue e costanti riguardanti la tinteggiatura di pareti e soffitti, serramenti, impianti, sanitari, ecc.

Il costo necessario di dette opere da effettuare nell'unità immobiliare pignorata si stima in € 3.000,00 (Euro tremila/00), considerando la rimozione delle cause ed il ripristino dello stato dei luoghi ad una condizione di efficienza e durabilità.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

B.2.a. descrizione del fabbricato

Il fabbricato, in parte costituito in condominio, di cui fa parte il bene pignorato, è edificato prima del 1967 (presumibilmente nei primi anni '60) e si eleva per tre piano fuori terra, oltre piano soffitte.

Le dotazioni condominiali sono costituite dal vano d'ingresso al piano terra con vano scala, utilizzati a comune con le proprietà delle altre unità immobiliari del fabbricato.

B.2.b. caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato

La costruzione del fabbricato è stata eseguita rispecchiando una tipologia costruttiva di buona qualità, anche per i materiali utilizzati, considerando in parte la gradevolezza architettonica.

Il fabbricato risulta costruito con struttura portante in muratura tipica dell'epoca di costruzione, con solai in laterizio armato.

Le facciate sono tinteggiate con idropittura di colore crema su intonaco di tipo civile, riprese nella loro finitura nei riquadri di cemento in rilievo nelle aperture.

Al piano terreno la facciata sulla pubblica via Bonaini presenta rivestimenti in lastre di pietra bozzate nel colore naturale.

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

La copertura dell'edificio condominiale è un tetto a padiglioni, con rivestimento in tegole marsigliesi.
Le grondaie ed i pluviali sono in rame ed esterni all'edificio ed al piano terra i discendenti si inseriscono nelle strutture edilizie.
Nello specifico, si evidenzia che l'appartamento in esame è privo di corte esclusiva e non è dotato di posto auto di esclusiva pertinenza, né sono previsti posti auto in parcheggio comune: i condòmini devono sostare i loro mezzi nei parcheggi autorizzati lungo le strade vicinali.

B.2.c. stato di conservazione del fabbricato

Lo stato di conservazione esterno dell'edificio è buono, così come buono è lo stato di conservazione delle parti costituenti l'atrio d'ingresso del condominio ed il vano scala comune, mentre una particolare attenzione deve essere riservata per la rimozione delle cause esterne che hanno dato vita alle infiltrazioni d'acqua prima menzionate ed alla crepa presente nell'intonaco in soggiorno.
All'interno infatti, l'appartamento si presenta in scarso stato di conservazione: oltre alle macchie evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dall'esterno, si rileva la presenza di una crepa degli intonaci nel soggiorno.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

La zona in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima dista circa 1 km in linea d'aria e circa cinque minuti d'auto dalla zona centrale di Livorno.
E' caratterizzata prevalentemente dalla presenza di edifici di remota costruzione, o comunque di costruzione risalente agli anni '50-'60-'70, molti dei quali aventi carattere residenziale.
E' ben servita di attività commerciali e da mezzi pubblici, così come risulta facile trovare la presenza di uffici ad uso pubblico avvicinandosi al centro urbano.
E' inoltre caratterizzata da una sufficiente viabilità nelle strade di circolazione, seppur molte strade siano di principale circolazione, che si riduce leggermente nelle ore di punta.
Lungo le pubbliche strade risulta insufficiente la presenza di posti macchina per parcheggio: nello specifico, si ricorda che l'appartamento in esame non è dotato di posto auto, né di esclusiva pertinenza, né in area condominiale.
Per quanto riguarda la presenza del caos tipico dei centri urbani, l'appartamento in questione non ne rimane granché interessato, pur affacciandosi con il solo soggiorno sulla pubblica Via Bonaini, mitigato dal fatto di essere collocato al piano secondo e in gran parte verso l'interno del fabbricato.
Spostandosi per circa 1,5 km in auto si raggiunge la Stazione ferroviaria di Livorno centrale.
Poco oltre, alle spalle della stazione ferroviaria, si trova l'innesto sulla pubblica variante Aurelia e, dopo altri 7 km circa, l'accesso all'autostrada A12.
Si ritiene che la rispondenza del bene sul mercato della compravendita immobiliare sia da considerarsi sufficiente, inserita in un momento in cui l'andamento del ciclo del mercato immobiliare della zona si presenta con una timida ripresa.

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

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

La scelta per la vendita in lotti separati è stata obbligata dalla formazione dei beni e delle proprietà (quota unica 1/1 di piena / nuda proprietà di singola unità immobiliare).

C.2. Scelta del procedimento di stima

Trattandosi di immobile avente destinazione ordinaria, lo scrivente C.T.U. ritiene che il metodo di stima più appropriato debba essere quello per "comparazione" con beni aventi caratteristiche similari, posti in zone analoghe, utilizzando, quale unità di misura, l'€/mq di superficie commerciale.

Il procedimento adottato per la stima è il Market Comparison Approach (M.C.A.), in quanto ritenuto dallo scrivente come opportunamente rispondente alle varie condizioni analizzate in fase di preparazione alla stima.

Il metodo di stima scelto rispetta le *Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili* elaborate dalla A.B.I. e sviluppate tenendo conto delle indicazioni contenute negli Standard Nazionali ed Internazionali di Valutazione, tra cui l'International Valuation Standard, e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il M.C.A. rientra tra le stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico – economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati con immobili simili a quello in esame da poter comparare.

C.3. Determinazione del valore di mercato

C.3.a. descrizione dei beni presi a confronto

Si procede adesso alla descrizione dei beni presi a confronto e dei dati che ne permettono la verifica.

I beni "comparabili" individuati nella medesima zona di appartenenza del bene pignorato sono stati compravenduti recentemente a prezzi noti.

Comparabile 1)

Appartamento posto in Livorno Corso Amedeo, n.95, piano 2, di superficie esterna lorda pari a 85 mq.

Superficie commerciale: 85 mq

Valore di mercato stimato lordo: € 93.000,00

Prezzo base d'asta esperita: € 79.500,00

Prezzo di aggiudicazione: € 59.625,00

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

Comparabile 2)
Appartamento posto in Livorno Via Maggi, n.112, piano 2-3, di superficie esterna lorda pari a 96,06 mq, oltre a veranda e sottotetto.
Superficie commerciale: 153,82 mq
Valore di mercato stimato lordo: € 173.841,20
Prezzo base d'asta esperita: € 140.481,08
Prezzo di aggiudicazione: € 79.050,00

Comparabile 3)
Appartamento posto in Livorno Via del Fagiano, n.64, piano 2, di superficie esterna lorda pari a 138 mq, oltre a balcone e loggia.
Superficie commerciale: 141,82 mq
Valore di mercato stimato lordo: € 204.000,00
Prezzo base d'asta esperita: € 181.000,00
Prezzo di aggiudicazione: € 176.000,00

Subject)
Appartamento posto in Livorno Via Bonaini, n.28, piano 2, di superficie catastale pari a 166 mq, Categoria A/2.
Superficie commerciale: 138,50 mq
Stato manutentivo Scarso

C.3.b. esposizione dei calcoli che hanno determinato il valore espresso

Si espongono adesso i calcoli che hanno determinato il valore di mercato. Tale valore è riferito al lordo delle spese di regolarizzazione/demolizione e messa in pristino e dei debiti condominiali.
Nella valutazione si è tenuto conto dei fattori ambientali, sociali e di governance che influenzano il valore della garanzia reale, come, ad esempio, l'efficienza energetica degli edifici: nel caso in esame, l'appartamento non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica in corso di validità, ma l'esperienza, le caratteristiche del sistema edificio – impianto rilevate, sia a riguardo dell'isolamento termico dell'involucro edilizio, nelle componenti opache e trasparenti, sia a riguardo dei parametri prestazionali della tipologia di impianto termico della produzione, della distribuzione, dell'emissione e della regolazione del calore, così come dell'acqua calda sanitaria, oltreché alla distribuzione delle utenze elettriche e dei loro utilizzi, in modalità e consuetudini, portano a ritenere in maniera realistica che l'appartamento si possa attestare alla classe energetica E secondo le norme attualmente vigenti.
Anche la valutazione delle caratteristiche dei beni comparabili considerati porta a ritenere che gli stessi appartengano ad una classe energetica simile, al più diversa di un livello rispetto al "subject".
Un altro fattore considerato che influenza il valore della garanzia reale è rappresentato dalle caratteristiche di solidità e resilienza in termini statico – strutturali dell'immobile.

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

Attraverso l'uso delle *Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni*, stabilite dal Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasposti (MIT) n. 58 del 28.2.2017, come modificato dal Decreto Ministeriale 7 marzo 2017, n. 65, all'Allegato A, lo scrivente C.T.U. ritiene che i beni comparabili considerati presentino simili caratteristiche di solidità e resilienza in termini statico – strutturali.
Non è stato preso in considerazione il miglior e più conveniente uso del bene, in quanto questo ritenuto dallo scrivente già di per sé efficacemente destinato all'uso più opportuno come civile abitazione.
Sono state considerate, descritte nei precedenti paragrafi, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene ed il proprio stato di manutenzione, e si è tenuto di conto che il bene in esame è commercialmente da ritenersi mediamente appetibile.
Per la quota unica di 1000/1000 per il bene pignorato lo scrivente C.T.U. determina un valore di mercato pari a € 180.000,00 (Euro centottantamila/00).
Valore di mercato complessivo del lotto unico al lordo delle spese per la quota di 1000/1000 della piena proprietà pari a € 180.000,00
(diconsi Euro centottantamila/00).

C.3.c. indicazione del valore unitario in relazione alla superficie commerciale

Di seguito viene indicato, 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, il valore al metro quadro in relazione alla superficie commerciale del bene stimato.
La superficie commerciale determinata (vedi Punto B.1.b) rispetta il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa ed è somma dell'area dell'immobile, calcolata comprendendo la superficie utile netta calpestabile, tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni, fino ad un massimo di 50 cm, e la metà spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali, fino ad un massimo di 25 cm, e delle superficie accessorie rilevate per destinazione d'uso e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione.

Superficie Commerciale appartamento	138,50 mq

In relazione alla superficie commerciale del bene pignorato, il valore unitario stimato per metro quadro della superficie commerciale vale €/mq 1.300,00

C.3.d. decurtazione delle spese

Al valore di mercato del bene pignorato si detraggono le spese indicate nei paragrafi precedenti ed in particolare:

spese condominiali insolute	€ 462,87
spese per il ripristino delle condizioni di conservazione	€ 3.000,00
spese per l'ottenimento delle certificazioni degli impianti	€ 800,00
spese per l'ottenimento dell'A.P.E.	€ 500,00
Totale spese da decurtare al valore di mercato stimato	**€ 4.762,87**

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

Si rilevano costi necessari per effettuare opere di manutenzione, avendo valutato per l'immobile uno scarso stato d'uso e conservazione.
Non si apporta detrazione in merito all'esistente contratto di locazione, in quanto l'immobile non è locato.
Non vi sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile.

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

La valutazione certa e affidabile non si limita solo alla determinazione del valore di mercato, ma si estende anche alla sua correzione come previsto dall'art. 568, comma 2, c.p.c. per quella che le «*Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili*» redatte da A.B.I. definiscono «*valore di mercato con assunzione*» ma che più comunemente viene indicato come prezzo base d'asta.
L'esperto di seguito indica, esponendone i calcoli, il prezzo base d'asta determinato nel rispetto delle Direttive pubblicate sul sito del Tribunale, avvalendosi dei dati dei beni aggiudicati presenti nella apposita Banca, ed avendo tenuto presente dei seguenti aspetti:
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;
Si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere giustificato alla stima in esame e che tale abbattimento, a parere dello scrivente, è giustificato sulla base delle considerazioni esposte in precedenza; nel caso in esame, si ritiene congruo fissare un abbattimento del valore di mercato pari al 10%.

- Valore di mercato stimato: € 180.000,00#
- Prezzo base d'asta al lordo delle spese:
  € 180.000,00 x 0,90 = € 162.000,00#
- Decurtazione per spese da sostenere € 4.762,87#
- Prezzo base d'asta decurtato delle spese da sostenere: € 157.237,13#

(diconsi Euro centocinquantasettemiladuecentotrentasette/13).

Ed in cifra arrotondata all'importo di € 157.000,00 (Euro centocinquantasettemila/00).

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

Si stabilisce quindi un valore a base d'asta complessivo del lotto unico per la quota di 1000/1000 della piena proprietà pari a € 157.000,00
(diconsi Euro centocinquantasettemila/00).

D) CONCLUSIONI

- Valore di stima per la quota pignorata di 1000/1000: € 180.000,00# (euro centottantamila/00)

- Valore base d'asta per la quota pignorata di 1000/1000: € 157.000,00# (euro centocinquantasettemila/00)

Acquisizione dei dati di confronto effettuata il giorno 28 aprile 2026.

Sul bene non sono state rilevate difformità edilizie e catastali.

Conformità urbanistico edilizia: conforme

Conformità catastale: conforme

Sul bene pignorato non sussistono circostanze ostative alla vendita.

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

R.G.E. Procedura n. 148/2025
LOTTO 3 di 3

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	OMISSIS
sede	Via Vittorio Alfieri, n.1, CONEGLIANO (TV)
codice fiscale	OMISSIS
Avvocato che lo rappresenta	Avv. OMISSIS

Denominazione creditore 2	AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE (creditore intervenuto)
sede	Via Giuseppe Grezar, n.14 Roma
codice fiscale	OMISSIS
Avvocato che lo rappresenta	Avv. OMISSIS

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

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	OMISSIS				
Codice Fiscale	OMISSIS				
Tipo diritto	NUDA PROPRIETA'	Quota	1/1	Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

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

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	**ATTO**	**COMPRAVENDITA**				
Dal	**A favore di**	OMISSIS	**(Nuda proprietà) E** OMISSIS		**(Usufrutto)**	
09/01/2018	**notaio**	OMISSIS	**data**	09/01/2018	**repertorio**	24.104
Al	**TRASCRIZIONE**					
	Ufficio	**LIVORNO**	**data**	15/01/2018	**n. particolare**	498

Periodo	**ATTO**	**COMPRAVENDITA**				
Dal	**A favore di**	OMISSIS	**E** OMISSIS			
02/07/1991	**notaio**	OMISSIS	**data**	02/07/1991	**repertorio**	14.593
Al	**TRASCRIZIONE**					
09/01/2018	**Ufficio**	**LIVORNO**	**data**	03/07/1991	**n. particolare**	4.953

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI messa però radicalmente in discussione dalla pendenza dell'azione di risoluzione contrattuale per evizione promossa nel febbraio 2026, che, sebbene successiva al pignoramento, risulta condizionata dall'esito della causa revocatoria introdotta nel 2022, la cui domanda giudiziale è stata trascritta in epoca ampiamente antecedente al pignoramento stesso.
Si invita alla attenta lettura di quanto riportato in perizia nei contenuti delle note di cui al Punto A.9.c.

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

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	NO

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

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

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	SI

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato per otto piani fuori terra, in condominio costituito, posto in Livorno, Via Alfredo Ascoli, n.45, Interno 9, al piano quinto e sulla sinistra per chi guarda la facciata dall'edificio dalla pubblica Via Ascoli, oltre ripostiglio posto al piano ottavo e oltre posto auto scoperto posto in corte condominiale.
L'appartamento è composto da ingresso e corridoio centrale, cucina con piccolo ripostiglio, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere, di cui una con veranda.
L'accesso al bene avviene mediante ascensore, oppure attraverso il vano scala condominiale collegato con l'atrio condominiale al piano terra.
L'edificio è dotato di impianto ascensore.
L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 41 Particella 1272 Subalterno 58.
Il bene confina con vano scala comune, aria di Via Ascoli, proprietà OMISSIS o loro aventi causa, salvo se altri e più precisi confini.
Il posto auto scoperto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 41 Particella 1272 Subalterno 653.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 82.500,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 1.300,00
Debiti condominiali	€ 477,25
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€ 0,00
Valore di mercato	€ 80.722,75

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 74.250,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 1.300,00
Debiti condominiali	€ 477,25
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€ 0,00
Aumento valore alloggio portiere	€ 770,00
Prezzo base d'asta	€ 73.000,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura	NO

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

SOMMARIO

PREMESSE	Pag. 1
CONTROLLO PRELIMINARE PER COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	Pag. 1
A) ANALISI PRELIMINARE	
A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi	Pag. 2
A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza	Pag. 3
A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	Pag. 6
A.4. Gravami sulla proprietà	Pag. 8
A.5. Stato di possesso	Pag. 8
A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale	Pag. 9
A.7. Disciplina fiscale del trasferimento	Pag. 9
A.8. Pendenze giudiziarie	Pag. 10
A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni	Pag. 10
B) DESCRIZIONE GENERALE	
B.1. Descrizione del bene	Pag. 12
B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	Pag. 18
B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione	Pag. 18
C) STIMA DEI BENI	
C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti	Pag. 19
C.2. Scelta del procedimento di stima	Pag. 19
C.3. Determinazione del valore di mercato	Pag. 20
C.4. Determinazione del prezzo base d'asta	Pag. 23
D) CONCLUSIONI	Pag. 24
E) ALLEGATI	Pag. 25

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

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSE

In data 10/12/2025 il G.E. Dott.ssa Simona Capurso ha verbalizzato il provvedimento di mina ed incarico (ALL.2) allo scrivente C.T.U., formulandogli i quesiti (ALL.1).
La Cancelleria ha trasmesso il provvedimento a mezzo PEC in data 10/12/2025 (ALL.3) e lo scrivente C.T.U. ha formulato il giuramento e l'accettazione dell'incarico in data 11/12/2025 (ALL.4), trasmettendone il deposito in Cancelleria a mezzo PEC (ALL.5).
Non vi sono state limitazioni agli accertamenti ed alle valutazioni per l'incarico ricevuto dallo scrivente che ha effettuato le seguenti operazioni peritali:

- Acquisizione dei documenti per il controllo documentale ex art. 567 c.p.c.
- Compilazione ed invio del giuramento.
- Reperimento atto notarile di provenienza.
- Reperimento planimetria catastale e visura catastale oltre all'estratto di mappa.
- Richiesta di accesso nei registri d'archivio degli atti presso il Comune di Livorno e relativa verifica della regolarità edilizia mediante presa visione della documentazione ivi depositata.
- Richiesta del Certificato di destinazione Urbanistica
- Richiesta di verifica presso l'AdE della presenza agli atti di contratto di locazione
- Sopralluogo sul bene, di concerto con il Custode, con rilievi metrici e fotografici
- Contatti con l'amministrazione condominiale
- Verifica ipotecaria presso la conservatoria RR.II. di Livorno
- Redazione della presente relazione

CONTROLLO PRELIMINARE PER COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

L'esperto stimatore scrivente ha effettuato con esito positivo il controllo preliminare circa la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 173-bis c.2 disp. att. c.p.c. ed ha altresì compilato, nelle parti di sua spettanza, il modulo di controllo Check List e riferendo al Custode le informazioni utili al suo deposito in Cancelleria entro il termine di 30 giorni antecedenti la data dell'udienza Ex Art. 569 c.p.c. fissata per il giorno 09/07/2026.

1) In relazione alla documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c., l'esperto ha verificato che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, correttamente estesa per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso rispetto alla data del pignoramento e comprendente il primo atto di acquisto antecedente al ventennio, valutandone la continuità delle trascrizioni.
   Nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal procedente, lo stesso ha indicato correttamente i dati catastali dell'immobile pignorato.
2) Il creditore procedente non ha depositato separatamente il certificato di stato civile dell'esecutato, in quanto riportati correttamente i dati all'interno della certificazione notarile sostitutiva (ALL.6); detto certificato contestuale (ALL.52) è stato quindi acquisito dallo scrivente C.T.U., unitamente al certificato storico

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

di residenza (ALL.53) ed all'estratto dell'atto di matrimonio (ALL.54), allegandoli alla presente relazione peritale, dal quale risulta che l'esecutato OMISSIS è di stato civile coniugato con la Sig.ra OMISSIS in regime di separazione di beni.

3) Si è verificato altresì che alla data d'acquisto dell'immobile pignorato, l'esecutato OMISSIS era coniugato in regime di separazione di beni.
4) Gli immobili pignorati non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata.

Vista la natura giuridica e la costituzione urbanistica e catastale dei beni oggetto del pignoramento, si è proceduto a suddividere i beni in una serie di tre lotti destinati alla vendita.

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

A.1.a. destinazione principale

Unità immobiliare ad uso di civile abitazione.

A.1.b. tipologia

Appartamento facente parte di fabbricato di maggiore consistenza, elevato per otto piani fuori terra, costituito in condominio.

A.1.c. localizzazione

Bene ubicato in Via Alfredo Ascoli, n.45, Interno 9, posto al piano quinto, a sinistra per chi guarda dalla pubblica Via Ascoli la facciata dell'edificio di cui fa parte.

Di seguito si riporta la sovrapposizione (ALL.55) tra l'ortofoto e la mappa catastale dell'area in cui è ricompreso il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato.



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

A.1.d. descrizione sommaria del bene

Appartamento composto da ingresso e corridoio centrale, cucina con piccolo ripostiglio, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere, di cui una con veranda.
L'accesso al bene avviene mediante ascensore, oppure attraverso il vano scala condominiale collegato con l'atrio condominiale al piano terra.
L'edificio è dotato di impianto ascensore.
Al piano ottavo trova posto il ripostiglio accessorio indiretto.
Nella corte condominiale al piano terra si trova il posto auto scoperto di proprietà esclusiva.
Si ritiene utile mettere a conoscenza che nella proprietà dell'appartamento è compresa la quota di comproprietà condominiale, proporzionale al valore dell'appartamento stesso, sulle parti, impianti e servizi di uso comune, come per legge.

A.1.e. titolarità

La titolarità è costituita dal Sig. OMISSIS nella quota unica di 1000/1000 della nuda proprietà e dalla Sig.ra OMISSIS nella quota unica di 1000/1000 dell'usufrutto. Entrambi sono coniugi in regime di separazione di beni.
L'esperto stimatore scrivente precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento, di cui alla Nota di trascrizione n.7 del 29/09/2025 (ALL.9), corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto del bene del 09/01/2018 Rep. 24.104 trascritto in suo favore.

A.1.f. titolo di provenienza

La proprietà proviene dal titolo costituito da atto di compravendita Rep. N. 24.104 rogitato in data 09/01/2018 dalla Dott.ssa OMISSIS Notaio in Livorno e trascritto a Livorno il 15/01/2018 al Part. n. 498 ed era identificata nelle due quote indivise di 500/1000 della piena proprietà ciascuna a favore di OMISSIS e OMISSIS
In precedenza, ante ventennio, OMISSIS e OMISSIS avevano acquistato la piena proprietà da OMISSIS per effetto di atto di compravendita Rep. N. 14.593 rogitato in data 02/07/1991 dalla Dott.ssa OMISSIS Notaio in Livorno e trascritto a Livorno il 03/07/1991 al Part. n. 4.953.
Attualmente, quindi, il bene è nella piena proprietà di OMISSIS per la quota unica di 1000/1000 della nuda proprietà e di OMISSIS per la quota unica di 1000/1000 dell'usufrutto; entrambi sono coniugi in regime di separazione di beni.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Tutti i beni oggetto della presente esecuzione risultano già censiti presso l'Agenzia del Territorio (ALL.56, ALL.57, ALL.58, ALL.59 ALL.60, ALL.61 e ALL.62).

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

A.2.a. dati catastali aggiornati

In particolare, l'unità immobiliare relativa all'appartamento è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 41 Particella 1272 Subalterno 5, mentre l'unità immobiliare relativa al posto auto scoperto è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 41 Particella 1272 Subalterno 653.

L'esperto stimatore scrivente precisa che i summenzionati dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Si precisa inoltre che il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento risulta successivo alla meccanizzazione del Catasto.

L'unità immobiliare relativa all'appartamento risulta essere stata oggetto delle seguenti variazioni catastali:

1. Variazione del 04/01/2019 – Variazione nel classamento (n. 112.1/2009). Pratica n. LI0000545 in atti dal 04/01/2019
2. Variazione del 03/01/2018 – Pratica n. LI0000280 in atti dal 04/01/2018 Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 88.1/2018);
3. Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
4. Variazione del 12/09/2014 – Pratica n. LI0057271 in atti dal 12/09/2014 Codifica Piano Incoerente (n. 13334.1/2004);
5. Variazione del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario
6. Variazione del 07/07/1986 in atti dal 07/03/1996 – Frazionamento (n. 4372A/1986).

Si conferma che non risultano variazioni intervenute successivamente alla trascrizione del pignoramento.

A.2.b. eventuali identificativi precedenti

Si rilevano identificativi precedenti, dettagliando con le situazioni degli intestati nei vari periodi interessati:

1) Dal 09/01/2018: OMISSIS per la quota di nuda proprietà di 1000/1000 e OMISSIS per la quota di usufrutto di 1000/1000; coniugi in regime di separazione di beni;
2) Dal 02/07/1991 fino al 09/01/2018: OMISSIS e OMISSIS ciascuno per le quote indivise di 500/1000 della piena proprietà;
3) Ante ventennio, fino al 02/07/1991: OMISSIS per la quota unica della piena proprietà di 1000/1000.

A.2.c. presenza di BCNC con autonoma identificazione

Non si segnala la presenza di Beni Comuni Non Censibili con autonoma identificazione che interessi i beni pignorati.

A.2.d. presenza di BCC

Si segnala altresì la presenza di Beni Comuni Censibili: nello specifico, al piano terra trova ubicazione l'alloggio del portiere di proprietà condominiale, in comune con un secondo condominio costituito in Via Ascoli, n.23, per le quote rispettivamente di 2/3 a favore del primo di Via Ascoli, n.45 e di 1/3 a favore del secondo di Via Ascoli, n.23, identificato al catasto Fabbricati del Comune di

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

Livorno al Foglio 41 Particella 1272 Subalterno 32 Categoria catastale A/2 di Classe 2, di Consistenza catastale di 5,5 vani e Rendita catastale di € 695,93 (ALL.75).

A.2.e. verifica della coerenza soggettiva

La verifica della coerenza soggettiva ha dato esito positivo e pertanto in fase di Decreto di Trasferimento si potrà fare la voltura automatica con la trascrizione.

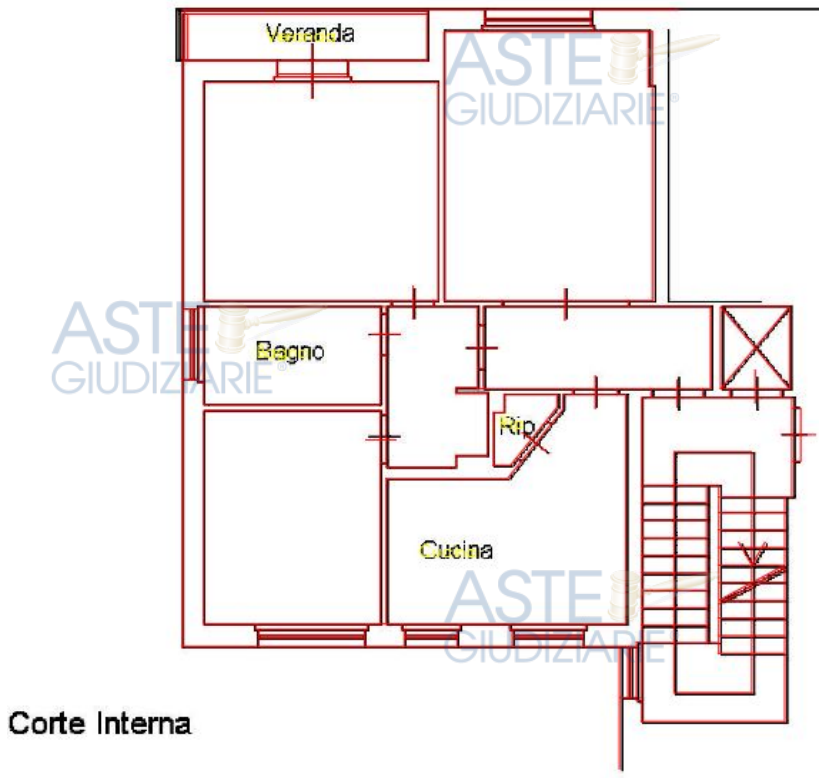
A.2.f. verifica della coerenza oggettiva

La verifica della coerenza oggettiva ha dato esito positivo e pertanto in fase di Decreto di Trasferimento si potrà fare la voltura automatica con la trascrizione.

Relativamente alla verifica delle conformità catastali, dai sopralluoghi effettuati è emerso che lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali redatte dal Geom. OMISSIS presentata all'U.T.E. di Livorno in data 04/01/2018 (ALL.57), relativamente all'appartamento, e dal Geom. OMISSIS presentata all'U.T.E. di Livorno in data 07/05/1991 (ALL.59), relativamente al posto auto scoperto.

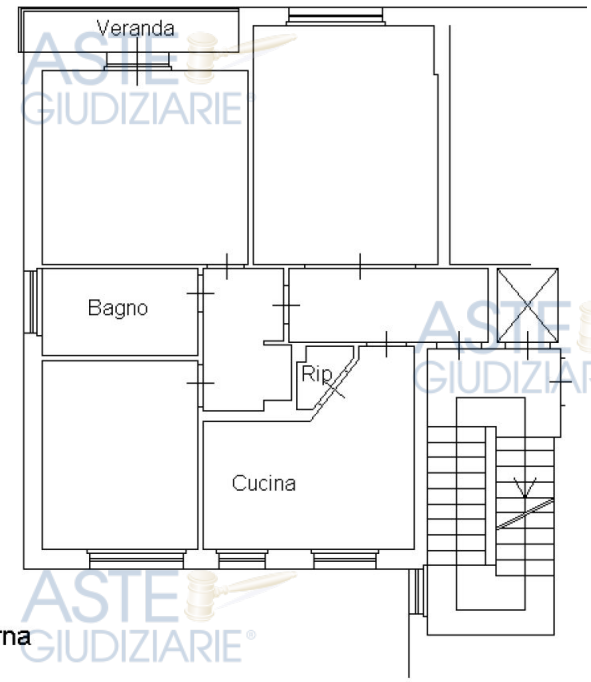
Si segnala al lettore che nella planimetria catastale del posto auto scoperto (ALL.59) vi sono riportati in calce i dati catastali precedenti (Part. 1274 Sub. 9), ma fanno comunque fede ai dati attuali (Part. 1272 Sub. 653).

Di seguito si riporta la sovrapposizione (ALL.63) tra la planimetria catastale e l'elaborato grafico rappresentante lo stato reale dei luoghi dell'immobile pignorato.



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

Di seguito si riporta l'elaborato grafico rappresentante lo stato reale dei luoghi dell'immobile pignorato relativamente all'appartamento (ALL.64).



A.2.g. confini catastali

Il bene confina con vano scala comune, aria di Via Ascoli, proprietà OMISSIS (Fg. 41 Part. 1272 Sub. 688), o suoi aventi causa, salvo se altri e più precisi confini.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

A.3.a. titoli edilizi

Dalle ricerche effettuate negli archivi Comunali di Livorno è stato possibile risalire all'epoca della costruzione del "primo lotto" relativo al "fabbricato 2", relativamente alla Concessione Edilizia n.359 rilasciata dal Comune di Livorno in data 12/10/1967 ed al certificato di abitabilità n.76 rilasciato dallo stesso Comune in data 25/06/1969 (ALL.65).

Si segnala al lettore che al momento dell'abitabilità, il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati era individuato all'indirizzo di Via Kossuth, n. 18 – 18/A.

Successivamente, è stata rilasciata dal Comune di Livorno autorizzazione in sanatoria in data 17/08/1991 Prot. N. 800252 per la realizzazione della veranda sul balcone della camera matrimoniale: purtroppo, però, di questa pratica edilizia non è stato possibile eseguire l'accesso agli atti d'archivio, in quanto la pratica è risultata non rintracciata dai funzionari d'ufficio.

Successivamente, a firma del tecnico progettista Ing. OMISSIS è stata depositata la pratica ex Art.26 L.47/85 in data 06/02/1992 Prot. n. 4139 per modifiche interne, con cui si è definito lo stato legittimato dell'appartamento.

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

Fino alla data odierna non sono state depositate altre pratiche edilizie per modifiche al bene pignorato, né vi sono in corso domande di condono edilizio.
Per completezza di relazione, lo scrivente ha effettuato ricerche mirate presso gli uffici competenti del Comune di Livorno confermando quanto sopra.

A.3.b. epoca di realizzazione dell'immobile

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito in epoca successiva al 1967 e precisamente terminato e reso agibile in data 25/06/1969 (ALL.65).

A.3.c. difformità riscontrate

Lo scrivente, previo accordo con la Dott.ssa Laura Baldoni, nominata dal G.E. in qualità di Custode Giudiziario, partecipava al sopralluogo al bene pignorato nella data fissata dalla stessa del 23/01/2026 alle ore 12:45, in Comune di Livorno, Via Alfredo Ascoli, n.45, Interno 9, piano quinto: nel giorno e all'ora dell'appuntamento era presente il Sig. OMISSIS in qualità di nudo proprietario dei beni pignorati e la moglie usufruttuaria OMISSIS
Al termine del sopralluogo, la Dott.ssa Laura Baldoni redigeva regolare verbale di sopralluogo (ALL.18).
Relativamente alla verifica delle conformità urbanistico-edilizie, dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato dei luoghi è conforme allo stato legittimato.

A.3.d. inquadramento urbanistico dei beni

L'inquadramento urbanistico del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare dell'esecuzione in oggetto (si legga anche il C.D.U. ALL.66) prende corpo dagli strumenti urbanistici attuativi del Comune di Livorno ed in particolare:

- dalla Variante al Piano Strutturale adottato deliberazione del Consiglio Comunale n.159 del 13/07/2023 e successivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.173 del 12/12/2024, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.19 del 07/05/2025;
- dal Piano Operativo adottato deliberazione del Consiglio Comunale n.160 del 14/07/2023 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.146 del 28/07/2025, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.42 del 15/10/2025.

In dettaglio, relativamente alla Variante al Piano Strutturale approvata, il bene pignorato vi ricade con la seguente destinazione:

- ✓ Interno al perimetro del territorio urbanizzato (art. 9 della Disciplina di Piano);
- ✓ U.T.O.E. 2 "Città storica e consolidata".

Nel Piano Operativo approvato, il bene pignorato vi ricade con la seguente destinazione:

- ✓ Tessuti a isolati aperti e blocchi (T2) (art. 106 delle NN.TT.A);
- ✓ Edificato recente;
- ✓ Interno al perimetro del centro abitato individuato con D.G.C. n. 536/2018.

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

A.3.f. interventi ammissibili (per eventualmente effettuare una stima per valore di trasformazione)

Non risulta utile verificare quali interventi ammissibili possano essere realizzati sull'immobile per migliorarne la fruibilità e/o la commerciabilità.

A.3.g. presenza di vincoli urbanistici o derivanti da convenzione

Nell'area in cui insiste il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati e sul fabbricato stesso non sono presenti vincoli urbanistici o derivanti da convenzione.

A.3.h. certificato di agibilità

L'immobile risulta dotato di attestazione di agibilità rilasciata dal Comune di Livorno in data 25/06/1969 (ALL.65).

A.4. Gravami sulla proprietà

L'area in cui insiste il fabbricato che comprende i beni oggetto di stima non risulta essere sottoposta al dettato di alcun vincolo storico – artistico, non essendo sottoposto né alla tutela dei beni paesaggistici, né al vincolo diretto o indiretto monumentale, quindi ai vincoli dettati dal D.Lgs. n.42/04 (ex D.Lgs. n.490/99, Legge n.1089/39 e Legge n.1497/39).

Non si rilevano atti impositivi di servitù sui beni pignorati che altresì non ricade su suolo demaniale.

Infine, si è verificato che i beni pignorati non sono gravati da censi, livelli o usi civici.

Sono state rilevate formalità sui beni oggetto di pignoramento del presente lotto, che rimarranno a carico dell'acquirente.

A.5. Stato di possesso

A.5.a. bene libero o occupato

Come dichiarato nella relazione di primo accesso del custode ex art. 560 c.p.c. (ALL.18), le unità immobiliari risultano essere occupate dallo stesso nudo proprietario Sig. OMISSIS e da sua moglie usufruttuaria Sig.ra OMISSIS OMISSIS

Relativamente alla propria utilizzazione, l'appartamento viene attualmente occupato ai fini di civile abitazione e non può considerarsi libero, in virtù del diritto reale di godimento rappresentato dall'usufrutto costituito a favore della Sig.ra OMISSIS coniuge dell'esecutato.

A.5.b. titolo di occupazione

A verifica effettuata presso l'Ufficio Territoriale di Livorno dell'Agenzia delle Entrate, per l'unità immobiliare oggetto di stima non risulta registrato alla data del 19/01/2026 alcun contratto di locazione a favore di OMISSIS (ALL.20).

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

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'immobile risulta essere ricompreso in condominio amministrato dal Geom. OMISSIS con sede in Via dei Pelaghi, n.13, in Livorno.

Di seguito si riportano le informazioni ricavate dalla dichiarazione a firma dello stesso Amministratore (ALL.67 e ALL.68).

A.6.a. presenza di regolamento di condominio

E' presente il regolamento di condominio (ALL.69), in cui non vi sono particolari prescrizioni ed in esso sono contenute le carature millesimali.

A.6.b. millesimi generali di competenza

I millesimi generali di competenza dell'immobile oggetto della procedura sono attualmente fissati al valore di 13,17/1000.

A.6.c. quota ordinaria e periodicità di scadenza

Le spese fisse ordinarie di condominio che gravano sui beni pignorati sono fissate a tutt'oggi alla cifra da corrispondere mensilmente di € 176,70 (Euro centosettantasei/70).

Si evidenzia che sui beni costituenti tale lotto 3 grava, alla data del 27/04/2026, un saldo negativo delle rate ordinarie pari a € 346,80 (Euro trecentoquarantasei/80).

A.6.d. spese straordinarie già deliberate e non ancora attuate

Sui beni costituenti tale lotto 3 esistono spese condominiali deliberate, scadute e non pagate per un importo complessivo di € 130,45 (Euro centotrenta/45).

Analogamente, esistono spese condominiali deliberate, ma non ancora scadute, per un importo complessivo di € 530,05 (Euro cinquecentotrenta/05).

A.6.e. debiti condominiali e loro ammontare

Tenendo conto della limitazione della disposizione ex art. 63 disp. att. c.c., comma IV, sul bene pignorato grava, alla data del 27/04/2026, un ammontare di debiti condominiali pari a € 477,25 (Euro quattrocentosettantasette/25).

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

A.7.a. regime di vendita dei beni

Risultando il bene costituente tale lotto essere in proprietà a soggetto "privato", l'eventuale vendita non sarà soggetta ad I.V.A., ma ad Imposta di registro.

A.7.b. agevolazioni fiscali per prima casa

I beni pignorati ricadono nelle categorie catastali per le quali vi è la possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali come prima casa da parte dell'acquirente.

A.7.c. applicazione del "prezzo – valore"

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

L'immobile non presenta irregolarità per le quali l'aggiudicatario non possa richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore dell'immobile in oggetto determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione, in applicazione dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005 (cosiddetto prezzo-valore).

A.7.d. diritto di prelazione ex Art. 9 D.Lgs. n.122/2005

Sul bene costituente tale lotto 3 non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n° 122/2005 essendo il bene stesso una unità immobiliare facente parte di immobile già costruito: si ricorda infatti che lo stesso è edificato in epoca antecedente l'anno 1967, sebbene non sia stato reperito il certificato di attestazione di abitabilità.

A.8. Pendenze giudiziarie

Dalle indagini effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'A.d.E. (già Conservatoria RR.II.), risultano pendenze giudiziarie (domande giudiziali) in capo all'immobile pignorato, mentre non vi risultano in corso altre procedure esecutive, né provvedimenti di sequestro penale.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

A.9.a. aggiornamento della documentazione in atti

Lo scrivente C.T.U. ha aggiornato la documentazione in atti, effettuando nuove ispezioni ordinarie in data 15/01/2026 e successivamente presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Livorno.

A.9.b. elenco cronologico dei passaggi di proprietà

Di seguito, si elencano in ordine cronologico i passaggi di proprietà interessanti il bene pignorato, ricavati dalle ispezioni effettuate (ALL.70 – ALL.71 – ALL.72), indicando anche quella di provenienza ante-ventennio.

- Trascrizione Registro Generale n.8071 e Particolare n.4953 con nota del 03/07/1991 per Compravendita (Atto del 02/07/1991 Rep. n.14.593) a favore di OMISSIS e OMISSIS e contro OMISSIS per acquisto della quota unica di 1000/1000 della piena proprietà sui beni individuati al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 41, Particella 1272, Subalterno 58 per l'appartamento e Foglio 41, Particella 1272, Subalterno 53 per il posto auto scoperto; beni ubicati all'indirizzo di Via Alfredo Ascoli, n.45, nel Comune di Livorno;
- (ALL.73) trascrizione Registro Generale n.707 e Particolare n.498 con nota del 15/01/2018 per atto di permuta con conguaglio (Atto del 09/01/2018 Rep. n.24.104) a favore di OMISSIS per la nuda proprietà e OMISSIS per l'usufrutto, per acquisto fatto da OMISSIS e OMISSIS nelle due quote indivise di 1/2 ciascuna della piena proprietà sui beni individuati al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 41, Particella 1272, Subalterno 58 per l'appartamento e Foglio 41, Particella 1272, Subalterno 53 per il posto auto

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

scoperto; beni ubicati all'indirizzo di Via Alfredo Ascoli, n.45, nel Comune di Livorno.

A.9.c. elenco delle trascrizioni ed iscrizioni

Di seguito, si elencano in ordine cronologico le trascrizioni e le iscrizioni riguardanti i gravami esistenti sui beni pignorati, ricavate dalle ispezioni effettuate (ALL.70 – ALL.71 – ALL.72).

TRASCRIZIONI

- (ALL.74) trascrizione Registro Generale n.23937 e Particolare n.17013 con nota del 30/12/2002 per Domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione (Atto del 20/12/2022 Rep. n.8871) contro OMISSIS ed altri soggetti ed a favore di OMISSIS per la quota unica di 1/1 della piena proprietà sui beni individuati al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 41, Particella 1272, Subalterno 58 per l'appartamento e Foglio 41, Particella 1272, Subalterno 53 per il posto auto scoperto; beni ubicati all'indirizzo di Via Alfredo Ascoli, n.45, nel Comune di Livorno;
- (ALL.9) trascrizione Registro Generale n.16842 e Particolare n.11869 con nota del 29/09/2025 per verbale di pignoramento immobiliare (Atto giudiziario del 04/09/2025 Rep. n.2966) contro la Soc. OMISSIS ed altri soggetti ed a favore della Soc. OMISSIS per la quota unica di 1000/1000 della piena proprietà sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 11, Particella 624, Subalterno 648; bene costituito dal capannone ubicato all'indirizzo di Via Leopardi, n.18, nel Comune di Livorno, oltre a maggiore consistenza;
- trascrizione Registro Generale n.3045 e Particolare n.2076 con nota del 23/02/2026 per Domanda giudiziale – Risoluzione di contratto (Atto del 18/02/2026 Rep. n.605/2026) contro OMISSIS ed altri soggetti ed a favore di OMISSIS
- annotazione n.450 con nota del 04/03/2026 per avvenuta trascrizione di Domanda Giudiziale a trascrizione Registro Generale n.707 e Particolare n.498 con nota del 15/01/2018 su atto di provenienza (atto di permuta Rep. N. 24.104/9.519 del 09/01/2018) contro OMISSIS OMISSIS ed a favore di OMISSIS e OMISSIS

ISCRIZIONI

- (ALL.29) iscrizione contro del 09/05/2019 registro generale n.7471 e particolare n.1309 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo registrato nel Tribunale di Livorno al Rep. n.956 del 26/04/2019 a favore della OMISSIS S.p.A. e contro OMISSIS ed altri soggetti; ipoteca iscritta per la intera quota di 1000/1000 sui beni individuati al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 41, Particella 1272, Subalterno 58 e Subalterno 653 e costituiti dall'appartamento e dal posto auto scoperto ubicati all'indirizzo di Via Ascoli, n.45, nel Comune di Livorno, oltre a maggiore consistenza;

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

A.9.d. formalità che saranno cancellate o ridotte

Le formalità gravanti sui beni oggetto di pignoramento del presente lotto, che saranno cancellate a seguito di emissione del Decreto di Trasferimento, sono quelle elencate di seguito:

- (ALL.9) trascrizione per pignoramento immobiliare Particolare n.11869 del 29/09/2025;

Le formalità gravanti sul bene oggetto di pignoramento del presente lotto, che saranno ridotte a seguito di emissione del Decreto di Trasferimento, sono quelle elencate di seguito:

- (ALL.29) iscrizione di ipoteca giudiziale Particolare n.1309 del 09/05/2019.

A.9.e. attestazione della continuità delle trascrizioni

Alla luce dei passaggi di proprietà elencati al Punto A.9.b e per quanto attiene ai contenuti delle note di cui al Punto A.9.c, lo scrivente C.T.U. dichiara la continuità delle trascrizioni, ma radicalmente messa in discussione dalla pendenza dell'azione di risoluzione contrattuale per evizione promossa nel febbraio 2026, che, sebbene successiva al pignoramento, risulta condizionata dall'esito della causa revocatoria introdotta nel 2022, la cui domanda giudiziale è stata trascritta in epoca ampiamente antecedente al pignoramento stesso.

A.9.f. formalità che rimarranno gravanti sui beni pignorati

Le formalità gravanti sui beni oggetto di pignoramento del presente lotto, che rimarranno loro gravanti, non potendovi procedere a cancellazione, sono quelle elencate di seguito:

- (ALL.74) trascrizione per Domanda Giudiziale Particolare n.17013 del 30/12/2002;
- trascrizione per Domanda Giudiziale – Risoluzione di contratto Particolare n.2076 del 23/02/2026;
- annotazione a trascrizione su atto di provenienza Particolare n.450 del 04/03/2026.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

B.1.a. dati rappresentativi e composizione del bene

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un appartamento per civile abitazione e da un posto auto scoperto esclusivo, entrambi siti in Via Alfredo Ascoli, n.45, al piano quinto e terra di un fabbricato di cui ne fanno parte (foto Cattura18 e Cattura19).

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

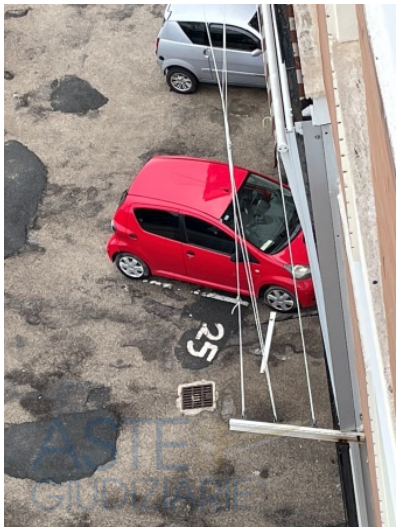



L’accesso all’appartamento (foto IMG_1486) avviene mediante ascensore, oppure attraverso il vano scala condominiale (foto IMG_1481)




collegato con l’atrio condominiale al piano terra (foto IMG_1482).
Il posto auto scoperto viene raggiunto attraversando la corte condominiale, sul retro dell’edificio (foto IMG_1484).

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

L’appartamento è composto da ingresso e corridoio centrale, cucina con piccolo ripostiglio, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere, di cui una con veranda.
L’edificio è dotato di impianto ascensore.
Appena avuto accesso all’interno dell’unità immobiliare, ci si trova nel disimpegno d’ingresso (foto IMG_1487), da cui, subito a destra, si accede al soggiorno (foto IMG_1488 e IMG_1508), mentre sulla sinistra si trova la cucina (foto IMG_1489 e IMG_1491) con il piccolo ripostiglio (foto IMG_1492).




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






Proseguendo nel corridoio d'ingresso, si accede al disimpegno centrale (foto IMG_1493), da cui, in successione nel verso orario, si trovano dapprima la camerina (foto IMG_1496),




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

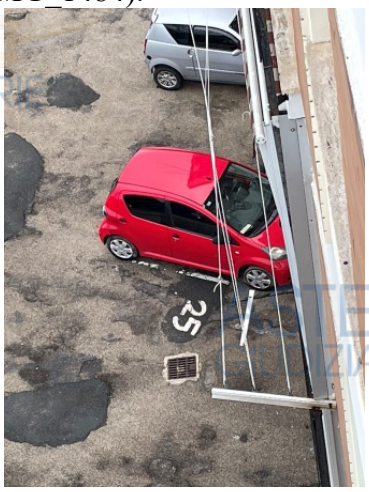
poi il bagno (foto IMG_1500) ed infine la camera matrimoniale (foto IMG_1501), con la veranda (foto IMG_1502).





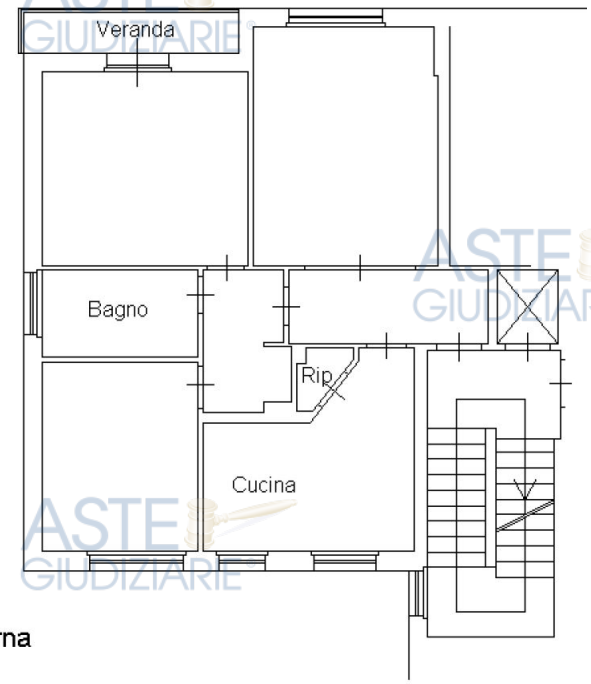


Al piano ottavo trova posto il ripostiglio accessorio indiretto.
Nella corte condominiale al piano terra si trova il posto auto scoperto di proprietà esclusiva (foto IMG_1484).



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

Di seguito viene riportato l'elaborato grafico (ALL.64) rappresentante lo stato reale dei luoghi del bene rilevato al momento del sopralluogo dello scrivente C.T.U. del 23/01/2026.



Corte Interna

B.1.b. superfici del bene

Superficie Esterna Lorda (SEL) appartamento	84,04 mq
Superficie veranda (VER)	3,60 mq
Coefficiente ragguaglio veranda:	30%
Superficie ripostiglio (RIP)	4,13 mq
Coefficiente ragguaglio ripostiglio:	15%
Superficie posto auto (PAU)	12,50 mq
Coefficiente ragguaglio posto auto:	15%
Superficie Commerciale appartamento	87,60 mq

B.1.c. caratteristiche di finitura e dotazioni del bene

Tutte le finestre sono realizzate in telaio in PVC di colore bianco con vetrocamera e sono schermate dall'esterno da avvolgibili in PVC di colore verde.

Le porte interne delle camere e del bagno sono in legno tamburato e bozzato, verniciate nel colore bianco, e la loro ferramenta, così come quella delle finestre, è di buona qualità.

Le cornici delle porte interne sono di legno e verniciate nel colore bianco.

I battiscopa sono in legno nel colore naturale.

Il portoncino d'ingresso è in legno con serratura di tipo blindato.

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

I pavimenti dei vari ambienti interni sono tutti rivestiti in listoni di parquet di legno, posati in diagonale, ad eccezione del bagno e della veranda, in cui vi sono posate in linea con le pareti piastrelle in grès.
Le pareti interne ed i soffitti sono tutti mesticati con intonaco a civile e tinteggiati a tempera di colore bianco.
La cucina ha le pareti rivestite dell'angolo cottura con piastrelle in grès di dimensioni 10 x 20 cm.
Il piano cottura è dotato di dispositivo per l'aspirazione meccanica dei vapori di cottura.
Il locale igienico ha le pareti rivestite fino ad un'altezza di 2,20 m con piastrelle in grès di dimensioni 20 x 20 cm di colore bianco ed è corredato di sanitari in vitreous china e rubinetteria in acciaio inox.
Tra gli impianti, tutti da considerare in buono stato di manutenzione, è da segnalare la presenza di quello idrico-sanitario, elettrico, citofonico e di riscaldamento, tutti sottotraccia e realizzati in conformità con le regole dell'arte.
Relativamente all'impianto di riscaldamento, il generatore di calore è condominiale centralizzato e da questo si distribuisce il vettore termico ai vari terminali costituiti da radiatori in ghisa verniciati di colore bianco, attraverso tubazioni sottotraccia, dotati di contabilizzatori di calore di tipo indiretto.
Relativamente all'acqua calda sanitaria, questa viene prodotta dal boiler elettrico, posto in veranda, a servizio delle utenze del bagno e della cucina.
L'impianto interno del gas raggiunge il piano cottura della cucina.
L'illuminazione è costituita da punti luce semplici in ogni stanza, con lampade a risparmio energetico.
L'impianto elettrico è dotato di interruttore salvavita.
L'edificio è dotato di impianto ascensore.

B.1.d. certificazioni degli impianti

Non state reperite certificazioni degli impianti, nonostante a vista appaiano realizzati in conformità con le regole dell'arte vigenti all'epoca della loro realizzazione.
I costi necessari al loro ottenimento si stimano in € 800,00 (Euro ottocento/00).

B.1.e. Attestazione di Prestazione Energetica del bene

Non è stata reperita l'Attestazione di Prestazione Energetica del bene in regolare corso di vigenza.
Il costo necessario al suo ottenimento si stima in € 500,00 (Euro cinquecento/00).

B.1.f. stato di conservazione del bene

L'appartamento si presenta al suo interno in ottimo stato di conservazione e ottime condizioni di manutenzione, sia a riguardo delle parti strutturali ed accessorie, sia a riguardo degli impianti in dotazione allo stesso.
Pertanto, per il bene pignorato non è necessario preventivare spese di manutenzione che esulino da quelle continue e costanti riguardanti la tinteggiatura di pareti e soffitti, serramenti, impianti, sanitari, ecc.

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

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

B.2.a. descrizione del fabbricato

Il fabbricato, costituito in condominio, di cui fa parte il bene pignorato, è edificato poco dopo il 1967 (agibilità autorizzata il 25/06/1969) e si eleva per otto piano fuori terra.

E' composto da n° 2 scale, entrambe con accesso da Via Ascoli, ed il piede del fabbricato non insiste sul marciapiede pubblico, ma su area condominiale.

Le dotazioni condominiali sono costituite dai vani d'ingresso al piano terra con vano scala, utilizzati a comune con le proprietà delle altre unità immobiliari del fabbricato.

B.2.b. caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato

La costruzione del fabbricato è stata eseguita rispecchiando una tipologia costruttiva di buona qualità, anche per i materiali utilizzati, considerando solo in parte la gradevolezza architettonica.

Il fabbricato risulta costruito con struttura portante in cemento armato e con solai in laterizio armato.

Le facciate sono tinteggiate con idropittura di colore crema su intonaco di tipo civile, riprese nella loro finitura soltanto nei riquadri tra i balconi con lastre di marmo di travertino, oltre a piccole fasce in mattone faccia vista.

Al piano terreno le facciate presentano rivestimenti in lastre di marmo di travertino di colore chiaro.

I prospetti sono caratterizzati da balconi con ringhiere metalliche.

La copertura dell'edificio condominiale è un tetto a padiglioni, con rivestimento in lastre piane.

Nello specifico, si evidenzia che l'appartamento in esame è privo di corte esclusiva, ma è dotato di posto auto di esclusiva pertinenza in area condominiale.

B.2.c. stato di conservazione del fabbricato

Lo stato di conservazione esterno dell'edificio è ottimo, così come buono è lo stato di conservazione delle parti costituenti l'atrio d'ingresso del condominio ed il vano scala comune, oltreché gli ascensori ed i camminamenti esterni.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

La zona in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima dista circa 2 km in linea d'aria e circa cinque minuti d'auto dalla zona centrale di Livorno.

E' caratterizzata prevalentemente dalla presenza di edifici di remota costruzione, o comunque di costruzione risalente agli anni '50-'60-'70, molti dei quali aventi carattere residenziale.

E' ben servita di attività commerciali e da mezzi pubblici, così come risulta facile trovare la presenza di uffici ad uso pubblico avvicinandosi al centro urbano.

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

E' inoltre caratterizzata da una buona viabilità nelle strade di circolazione, seppur molte strade siano di principale circolazione, che si riduce leggermente nelle ore di punta.
Lungo le pubbliche strade risulta insufficiente la presenza di posti macchina per parcheggio: nello specifico, si ricorda che l'appartamento in esame è dotato di posto auto di esclusiva pertinenza, posto nell'area condominiale.
Per quanto riguarda la presenza del caos tipico dei centri urbani, l'appartamento in questione non ne rimane granché interessato, pur affacciandosi sulla pubblica Via Aurelia, mitigato dal fatto di essere collocato al piano quinto.
Seppur ci si trovi in zona abitata con un'alta densità di popolazione, non mancano le aree verdi in tutta l'area circostante il fabbricato.
Spostandosi per circa 2 km in auto si raggiunge la Stazione ferroviaria di Livorno centrale.
Poco oltre, alle spalle della stazione ferroviaria, si trova l'innesto sulla pubblica variante Aurelia e, dopo altri 7 km circa, l'accesso all'autostrada A12.
Si ritiene che la rispondenza del bene sul mercato della compravendita immobiliare sia da considerarsi sufficiente, inserita in un momento in cui l'andamento del ciclo del mercato immobiliare della zona si presenta con una timida ripresa.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

La scelta per la vendita in lotti separati è stata obbligata dalla formazione dei beni e delle proprietà (quota unica 1/1 di piena / nuda proprietà di singola unità immobiliare).

C.2. Scelta del procedimento di stima

Trattandosi di immobile avente destinazione ordinaria, lo scrivente C.T.U. ritiene che il metodo di stima più appropriato debba essere quello per "comparazione" con beni aventi caratteristiche similari, posti in zone analoghe, utilizzando, quale unità di misura, l'€/mq di superficie commerciale.
Il procedimento adottato per la stima è il Market Comparison Approach (M.C.A.), in quanto ritenuto dallo scrivente come opportunamente rispondente alle varie condizioni analizzate in fase di preparazione alla stima.
Il metodo di stima scelto rispetta le *Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili* elaborate dalla A.B.I. e sviluppate tenendo conto delle indicazioni contenute negli Standard Nazionali ed Internazionali di Valutazione, tra cui l'International Valuation Standard, e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.
Il M.C.A. rientra tra le stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.
Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico – economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base

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

del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.
Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati con immobili simili a quello in esame da poter comparare.

C.3. Determinazione del valore di mercato

C.3.a. descrizione dei beni presi a confronto

Si procede adesso alla descrizione dei beni presi a confronto e dei dati che ne permettono la verifica.
I beni "comparabili" individuati nella medesima zona di appartenenza del bene pignorato sono stati compravenduti recentemente a prezzi noti.

Comparabile 1)
Appartamento posto in Livorno Corso Amedeo, n.95, piano 2, di superficie esterna lorda pari a 85 mq.
Superficie commerciale: 85 mq
Valore di mercato stimato lordo: € 93.000,00
Prezzo base d'asta esperita: € 79.500,00
Prezzo di aggiudicazione: € 59.625,00

Comparabile 2)
Appartamento posto in Livorno Via Liguria, n.2, piano 3, di superficie interna lorda pari a 75 mq, oltre a balcone, veranda e cantina.
Superficie commerciale: 75 mq
Valore di mercato stimato lordo: € 129.000,00
Prezzo base d'asta esperita: € 121.050,00
Prezzo di aggiudicazione: € 106.000,00

Comparabile 3)
Appartamento posto in Livorno Borgo Sant'Jacopo, n.91, piano 4, di superficie esterna lorda pari a 96 mq.
Superficie commerciale: 97,50 mq
Valore di mercato stimato lordo: € 176.000,00
Prezzo base d'asta esperita: € 152.000,00
Prezzo di aggiudicazione: € 159.000,00

Subject)
Appartamento posto in Livorno Via Alfredo Ascoli, n.45, piano 5, di superficie catastale pari a 90 mq, Categoria A/2.
Superficie commerciale: 87,60 mq
Stato manutentivo Ottimo

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

C.3.b. esposizione dei calcoli che hanno determinato il valore espresso

Si espongono adesso i calcoli che hanno determinato il valore di mercato. Tale valore è riferito al lordo delle spese di regolarizzazione/demolizione e messa in pristino e dei debiti condominiali.

Nella valutazione si è tenuto conto dei fattori ambientali, sociali e di governance che influenzano il valore della garanzia reale, come, ad esempio, l'efficienza energetica degli edifici: nel caso in esame, l'appartamento non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica in corso di validità, ma l'esperienza, le caratteristiche del sistema edificio – impianto rilevate, sia a riguardo dell'isolamento termico dell'involucro edilizio, nelle componenti opache e trasparenti, sia a riguardo dei parametri prestazionali della tipologia di impianto termico della produzione, della distribuzione, dell'emissione e della regolazione del calore, così come dell'acqua calda sanitaria, oltreché alla distribuzione delle utenze elettriche e dei loro utilizzi, in modalità e consuetudini, portano a ritenere in maniera realistica che l'appartamento si possa attestare alla classe energetica D secondo le norme attualmente vigenti.

Anche la valutazione delle caratteristiche dei beni comparabili considerati porta a ritenere che gli stessi appartengano ad una classe energetica simile, al più diversa di un livello rispetto al "subject".

Un altro fattore considerato che influenza il valore della garanzia reale è rappresentato dalle caratteristiche di solidità e resilienza in termini statico – strutturali dell'immobile.

Attraverso l'uso delle *Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni*, stabilite dal Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasposti (MIT) n. 58 del 28.2.2017, come modificato dal Decreto Ministeriale 7 marzo 2017, n. 65, all'Allegato A, lo scrivente C.T.U. ritiene che i beni comparabili considerati presentino simili caratteristiche di solidità e resilienza in termini statico – strutturali.

Non è stato preso in considerazione il miglior e più conveniente uso del bene, in quanto questo ritenuto dallo scrivente già di per sé efficacemente destinato all'uso più opportuno come civile abitazione.

Sono state considerate, descritte nei precedenti paragrafi, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene ed il proprio stato di manutenzione, e si è tenuto di conto che il bene in esame è commercialmente da ritenersi sufficientemente appetibile.

Per la quota unica di 1000/1000 della piena proprietà del bene pignorato lo scrivente C.T.U. determina un valore di mercato pari a € 150.000,00 (Euro centocinquantamila/00).

In presenza di usufrutto del coniuge non esecutato avente età pari a 67 anni, adottando un tasso di interesse legale del 15% con un coefficiente moltiplicatore pari a 18, il valore dell'usufrutto è pari a € 67.500,00 (Euro sessantasettemilacinquecento/00).

Per contro, il valore della nuda proprietà della quota unica di 1000/1000 del bene pignorato è pari a € 82.500,00 (Euro ottantaduemilacinquecento/00).

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

Valore di mercato complessivo del lotto unico al lordo delle spese per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà pari a € 82.500,00
(diconsi Euro ottantaduemilacinquecento/00).

C.3.c. indicazione del valore unitario in relazione alla superficie commerciale

Di seguito viene indicato, 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, il valore al metro quadro in relazione alla superficie commerciale del bene stimato.
La superficie commerciale determinata (vedi Punto B.1.b) rispetta il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa ed è somma dell'area dell'immobile, calcolata comprendendo la superficie utile netta calpestabile, tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni, fino ad un massimo di 50 cm, e la metà spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali, fino ad un massimo di 25 cm, e delle superficie accessorie rilevate per destinazione d'uso e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione.
Superficie Commerciale appartamento 87,60 mq
In relazione alla superficie commerciale del bene pignorato, il valore unitario per la nuda proprietà stimato per metro quadro della superficie commerciale vale €/mq 941,78

C.3.d. decurtazione delle spese

Al valore di mercato del bene pignorato si detraggono le spese indicate nei paragrafi precedenti ed in particolare:

spese condominiali insolute	€ 477,25
spese per l'ottenimento delle certificazioni degli impianti	€ 800,00
spese per l'ottenimento dell'A.P.E.	€ 500,00
Totale spese da decurtare al valore di mercato stimato	**€ 1.777,25**

Non si rilevano costi necessari per effettuare opere di manutenzione, avendo valutato per l'immobile un ottimo stato d'uso e conservazione.
Non si apporta detrazione in merito all'esistente contratto di locazione, in quanto l'immobile non è locato.
Vi sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile.

C.3.e. aumento del valore per comproprietà dell'alloggio del portiere

Come già segnalato nel paragrafo A.2.d, il condominio costituito, di cui fanno parte i beni pignorati, comprende anche l'alloggio del portiere che è quindi di proprietà collettiva, nelle rispettive quote individuate dai singoli millesimi di proprietà, anche a comune con un secondo condominio costituito nell'edificio confinante per la quota parte di 1/3 a favore di quest'ultimo sito in Via Ascoli, 23 e 2/3 a favore del condominio di Via Ascoli, 45.
Nella fattispecie, all'appartamento pignorato ineriscono 13,17 millesimi, come da dichiarazione dell'amministrazione condominiale (ALL.67).

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

L'alloggio è un Bene Comune Censibile ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 41 Particella 1272 Subalterno 32 Categoria catastale A/2 di Classe 2, di Consistenza catastale di 5,5 vani e Rendita catastale di € 695,93 (ALL.75).
Non potendo essere alienato separatamente, il suo valore può essere determinato moltiplicando per 126 il valore della sua rendita catastale.
Il valore che si può associare al bene pignorato è quindi il risultato seguente:
€ 695,93 x 2/3 x 126 x 13,17/1000 = € 769,89
In cifra tonda € 770,00 (Euro settecentosettanta/00).

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

La valutazione certa e affidabile non si limita solo alla determinazione del valore di mercato, ma si estende anche alla sua correzione come previsto dall'art. 568, comma 2, c.p.c. per quella che le «*Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili*» redatte da A.B.I. definiscono «*valore di mercato con assunzione*» ma che più comunemente viene indicato come prezzo base d'asta.
L'esperto di seguito indica, esponendone i calcoli, il prezzo base d'asta determinato nel rispetto delle Direttive pubblicate sul sito del Tribunale, avvalendosi dei dati dei beni aggiudicati presenti nella apposita Banca, ed avendo tenuto presente dei seguenti aspetti:
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;
Si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere giustificato alla stima in esame e che tale abbattimento, a parere dello scrivente, è giustificato sulla base delle considerazioni esposte in precedenza; nel caso in esame, si ritiene congruo fissare un abbattimento del valore di mercato pari al 10%.

- Valore di mercato stimato: € 82.500,00#
- Prezzo base d'asta al lordo delle spese: € 82.500,00 x 0,90 = € 74.250,00#
- Decurtazione per spese da sostenere € 1.777,25#
- Aumento per comproprietà alloggio del portiere € 770,00#
- Prezzo base d'asta decurtato delle spese da sostenere: € 73.242,75#

(diconsi Euro settantatremiladuecentoquarantadue/75).

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

Ed in cifra arrotondata all'importo di € 73.000,00 (Euro settantatremila/00).

Si stabilisce quindi un valore a base d'asta complessivo del lotto unico per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà pari a € 73.000,00
(diconsi Euro settantatremila/00).

D) CONCLUSIONI

- Valore di stima per la quota pignorata di 1000/1000 della nuda proprietà: € 82.500,00# (euro ottantaduemilacinquecento/00)

- Valore base d'asta per la quota pignorata di 1000/1000 della nuda proprietà: € 73.000,00# (euro settantatremila/00)

Acquisizione dei dati di confronto effettuata il giorno 28 aprile 2026.

Sul bene non sono state rilevate difformità edilizie e catastali.

Conformità urbanistico edilizia: conforme

Conformità catastale: conforme

Sui beni pignorati non sussistono circostanze ostative alla vendita.

Il Consulente di Ufficio con la presente relazione, che si compone di n.91 pagine dattiloscritte e n.75 allegati, oltre documentazione fotografica dei beni stimati, dichiara di aver operato con correttezza, imparzialità, in scienza e coscienza, in completa serenità e libero da ogni condizionamento e quindi di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Cecina, 29 aprile 2026

Il C.T.U.
Ing. Carra Carlo

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

ALLEGATI:

- ALL. 1: Quesito del Giudice delle Esecuzioni R.G. n.148/2025
- ALL. 2: Provvedimento del 09/12/2025 del G.E. per Nomina dell'esperto stimatore
- ALL. 3: PEC del 10/12/2025 per provvedimento di Nomina dell'esperto stimatore
- ALL. 4: Accettazione di incarico e giuramento esperto stimatore del 11/12/2025
- ALL. 5: PEC del 11/12/2025 per accettazione di incarico e giuramento esperto stimatore
- ALL. 6: Certificazione notarile sostitutiva procedente R.G. n.148/2025
- ALL. 7: Visura storica CCIAA OMISSIS
- ALL. 8: Sovrapposizione tra Ortofoto e Mappa catastale Lotto 1
- ALL. 9: Nota di Trascrizione n.7 Part. N. 11.869
- ALL. 10: Visura catastale storica per immobile Via Leopardo Lotto 1
- ALL. 11: Planimetria catastale immobile Via Leopardi Lotto 1
- ALL. 12: Estratto di mappa del Catasto Fabbricati di Livorno Lotto 1
- ALL. 13: Elaborato planimetrico Catasto Fabbricati di Livorno Lotto 1
- ALL. 14: Elenco dei subalterni assegnati Catasto Fabbricati di Livorno Lotto 1
- ALL. 15: Sovrapposizione tra planimetria catastale e stato reale dei luoghi Lotto 1
- ALL. 16: Elaborato grafico stato attuale rilevato dei luoghi Lotto 1
- ALL. 17: Attestazione di agibilità Via Leopardi Lotto 1
- ALL. 18: Verbale di primo accesso ai beni del Custode Giudiziario e del C.T.U.
- ALL. 19: Certificato di Destinazione Urbanistica Via Leopardi Lotto 1
- ALL. 20: Risposta AdE su ricerca contratti di locazione Via Leopardi Lotto 1
- ALL. 21: Dichiarazione amministrazione condominio Via Leopardi Lotto 1
- ALL. 22: Regolamento di Condominio Via Leopardi Lotto 1
- ALL. 23: Tabella Millesimi Generali Condominio Via Leopardi Lotto 1
- ALL. 24: Ispezioni ipotecarie su nominativo OMISSIS al 15/01/2026
- ALL. 25: Ispezioni ipotecarie su nominativo OMISSIS S.p.A. al 15/01/2026
- ALL. 26: Ispezioni ipotecarie su nominativo OMISSIS S.p.A. al 15/01/2026
- ALL. 27: Dettaglio relativo alla nota di trascrizione Reg. Part. 106
- ALL. 28: Dettaglio relativo alla nota di iscrizione Reg. Part. 3124
- ALL. 29: Dettaglio relativo alla nota di iscrizione Reg. Part. 1309
- ALL. 30: Dettaglio relativo alla nota di iscrizione Reg. Part. 122

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

- Documentazione fotografica Lotto 1 costituita da n.9 fotografie
- ALL. 31: Certificato anagrafico contestuale OMISSIS
- ALL. 32: Certificato storico di residenza OMISSIS
- ALL. 33: Estratto dell'atto di matrimonio OMISSIS
- ALL. 34: Sovrapposizione tra planimetria catastale e stato reale dei luoghi Lotto 2
- ALL. 35: Visura catastale storica per immobile Via Bonaini Lotto 2
- ALL. 36: Planimetria catastale immobile Via Bonaini Lotto 2
- ALL. 37: Estratto di mappa del Catasto Fabbricati di Livorno Lotto 2
- ALL. 38: Sovrapposizione tra planimetria catastale e stato reale dei luoghi Lotto 2
- ALL. 39: Elaborato grafico stato attuale rilevato dei luoghi Lotto 2
- ALL. 40: Certificato di Destinazione Urbanistica Via Bonaini Lotto 2
- ALL. 41: Dichiarazione amministrazione condominio Via Bonaini Lotto 2
- ALL. 42: Ispezioni ipotecarie su nominativo OMISSIS al 15/01/2026
- ALL. 43: Ispezioni ipotecarie su nominativo OMISSIS al 15/01/2026
- ALL. 44: Ispezioni ipotecarie sui repertori al nominativo OMISSIS al 15/01/2026
- ALL. 45: Ispezioni ipotecarie su nominativo OMISSIS al 15/01/2026
- ALL. 46: Ispezioni ipotecarie su nominativo OMISSIS al 15/01/2026
- ALL. 47: Ispezioni ipotecarie su nominativo OMISSIS al 15/01/2026
- ALL. 48: Ispezioni ipotecarie su nominativo OMISSIS al 15/01/2026
- ALL. 49: Dettaglio relativo alla nota di trascrizione Reg. Part. 7588
- ALL. 50: Dettaglio relativo alla nota di iscrizione Reg. Part. 4799
- ALL. 51: Dettaglio relativo alla nota di iscrizione Reg. Part. 1559
- Documentazione fotografica Lotto 2 costituita da n.23 fotografie
- ALL. 52: Certificato anagrafico contestuale OMISSIS
- ALL. 53: Certificato storico di residenza OMISSIS
- ALL. 54: Estratto dell'atto di matrimonio OMISSIS
- ALL. 55: Sovrapposizione tra planimetria catastale e stato reale dei luoghi Lotto 3
- ALL. 56: Visura catastale storica per appartamento Via Ascoli Lotto 3
- ALL. 57: Planimetria catastale appartamento Via Ascoli Lotto 3
- ALL. 58: Visura catastale storica per posto auto Via Ascoli Lotto 3
- ALL. 59: Planimetria catastale posto auto Via Ascoli Lotto 3

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

- ALL. 60: Estratto di mappa del Catasto Fabbricati di Livorno Lotto 3
- ALL. 61: Elaborato planimetrico Catasto Fabbricati di Livorno Lotto 3
- ALL. 62: Elenco dei subalterni assegnati Catasto Fabbricati di Livorno Lotto 3
- ALL. 63: Sovrapposizione tra planimetria catastale e stato reale dei luoghi Lotto 3
- ALL. 64: Elaborato grafico stato attuale rilevato dei luoghi Lotto 3
- ALL. 65: Attestazione di agibilità Via Ascoli Lotto 3
- ALL. 66: Certificato di Destinazione Urbanistica Via Ascoli Lotto 3
- ALL. 67: Dichiarazione amministrazione condominio Via Ascoli Lotto 3
- ALL. 68: Prospetto versamenti condominio Via Ascoli Lotto 3
- ALL. 69: Regolamento di Condominio Via Ascoli Lotto 3
- ALL. 70: Ispezioni ipotecarie su nominativo OMISSIS al 15/01/2026
- ALL. 71: Ispezioni ipotecarie su nominativo OMISSIS al 15/01/2026
- ALL. 72: Ispezioni ipotecarie su nominativo OMISSIS al 15/01/2026
- ALL. 73: Dettaglio relativo alla nota di trascrizione Reg. Part. 498
- ALL. 74: Dettaglio relativo alla nota di trascrizione Reg. Part. 17013
- ALL. 75: Visura catastale storica per alloggio portiere Via Ascoli Lotto 3
- Documentazione fotografica Lotto 3 costituita da n.17 fotografie

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