

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI/DELEGATO DOTT./SSA ELISA PINNA

(IN SOSTITUZIONE DELLA DOTT.SSA SIMONA CAPURSO)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

esecuzione immobiliare n° 104/2025 R.G.

- Promossa da: BANCO DI LUCCA E DEL TIRRENO S.P.A.

cod. fisc. 01880620461 (Avv.to **OMISSIS**)

Procedente sostituito da: SPV PROJECT 2227 S.r.l.

cod. fisc. 12626420967 (Avv. **OMISSIS**)

- contro: **OMISSIS** cod. fisc. **OMISSIS**

- esperto stimatore: Ing. Carlo Carra

- custode: IVG (Istituto Vendite Giudiziarie di Livorno / Pisa / Grosseto)

- Data Decreto di nomina: 28.08.2025

- Data trasmissione giuramento: 05.09.2025

- Data udienza ex 569 cpc: 05.02.2026



LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto in Livorno, Corso Amedeo, n. 95, al piano terzo, interno n.9, facente parte di edificio condominiale di cinque piani fuori terra, posto alla sinistra del fabbricato per chi guarda dalla pubblica strada di Corso Amedeo.



R.G.E. Procedura n. 104/2025
LOTTO UNICO

PROSPETTO RIASSUNTIVO**1. CREDITORI ISCRITTI**

Denominazione creditore 1	BANCO DI LUCCA E DEL TIRRENO S.P.A.
Sostituito	
sede	Viale Agostino Marti, n.443, LUCCA (LU)
codice fiscale	01880620461
Avvocato che lo rappresenta	Avv. OMISSIS
Denominazione creditore 2	SPV PROJECT 2227 S.R.L.
In sostituzione	
sede	Corso Vittorio Emanuele II, n.24/28, MILANO (MI)
codice fiscale	12626420967
Avvocato che lo rappresenta	Avv. OMISSIS



2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	OMISSIS				
codice fiscale	OMISSIS				
Tipo diritto	PIENA PROPRIETA'	Quota	1/1	Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.



4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
Dal	A favore di	OMISSIS				
08/07/2014	notaio	OMISSIS	data	08/07/2014	repertorio	34.632
Al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	LIVORNO	data	01/08/2014	n. particolare	7.022

Periodo	ATTO SUCCESSIONE LEGITTIMA					
Dal	A favore di	OMISSIS				
08/10/2007	notaio	Ufficio del Registro Livorno	data	29/04/2014	Den. / Vol.	1.095/9990
Al	TRASCRIZIONE					
08/07/2014	Ufficio	LIVORNO	data	28/05/2014	n. particolare	4.882

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
Dal	A favore di	OMISSIS				
15/09/1986	notaio	OMISSIS	data	15/09/1986	repertorio	38.100
Al	TRASCRIZIONE					
08/10/2007	Ufficio	LIVORNO	data	02/10/1986	n. particolare	6.164

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



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
--	----



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 cinque piani fuori terra, in condominio costituito, posto in Livorno, Corso Amedeo, n.95, al piano terzo, interno 9, e sulla sinistra per chi guarda la facciata dalla pubblica strada di Corso Amedeo.

L'appartamento è composto da cinque vani, cucina ed accessori.

L'accesso al bene avviene attraverso il vano scala condominiale collegato direttamente con la pubblica strada di Corso Amedeo.

L'edificio è dotato di impianto ascensore.

L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 95 (già Foglio 18B) Particella 2107 Subalterno 9.

Il bene confina con vano scala comune, aria di Corso Amedeo, proprietà **OMISSIS**, o loro aventi causa, salvo se altri e più precisi confini.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 163.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 26.000,00
Debiti condominiali	€ 1.850,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€ 2.100,00
Valore di mercato	€ 133.050,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 146.700,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 26.000,00
Debiti condominiali	€ 1.850,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€ 2.100,00
Prezzo base d'asta	€ 117.000,00



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. 4
A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	Pag. 7
A.4. Gravami sulla proprietà	Pag. 9
A.5. Stato di possesso	Pag. 10
A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale	Pag. 10
A.7. Disciplina fiscale del trasferimento	Pag. 11
A.8. Pendenzе giudiziarie	Pag. 11
A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni	Pag. 11
B) DESCRIZIONE GENERALE	
B.1. Descrizione del bene	Pag. 13
B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	Pag. 21
B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione	Pag. 22
C) STIMA DEI BENI	
C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti	Pag. 22
C.2. Scelta del procedimento di stima	Pag. 22
C.3. Determinazione del valore di mercato	Pag. 23
C.4. Determinazione del prezzo base d'asta	Pag. 26
D) CONCLUSIONI	Pag. 27
E) ALLEGATI	Pag. 28



RELAZIONE DI STIMA**PREMESSE**

In data 28/08/2025 il G.E. Dott.ssa Simona Capurso ha verbalizzato il provvedimento di nomina 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 04/09/2025 (ALL.3) e lo scrivente C.T.U. ha formulato il giuramento e l'accettazione dell'incarico in data 05/09/2025 (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 05/02/2026.

- 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 riportati correttamente i dati all'interno della certificazione notarile sostitutiva; detto certificato (ALL.7) è stato quindi

acquisito dallo scrivente C.T.U., allegandolo alla presente relazione peritale, unitamente al certificato storico di residenza (ALL.8) ed all'estratto dell'atto di matrimonio (ALL.9), dal quale risulta che l'esecutato **OMISSIS** è coniugato con **OMISSIS** in regime di separazione di beni.

- 3) Si è verificato altresì che anche alla data d'acquisto dell'immobile pignorato, l'esecutato **OMISSIS** era coniugato 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 del bene oggetto del pignoramento, si è proceduto a formare un unico lotto destinato alla vendita.

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

A.1.a. destinazione principale

Unità immobiliare ad uso di civile abitazione.

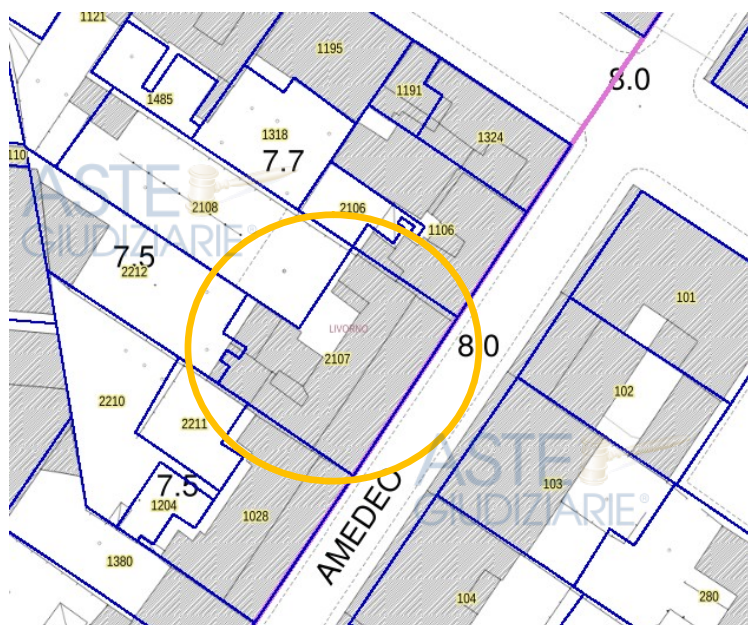
A.1.b. tipologia

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

A.1.c. localizzazione

Bene ubicato in Corso Amedeo, n.95, posto al piano terzo, a sinistra per chi guarda dalla pubblica strada di Corso Amedeo il fabbricato di cui fa parte.

Di seguito si riporta la sovrapposizione (ALL.10) tra l'ortofoto e la mappa catastale dell'area in cui è ricompreso il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato.



A.1.d. descrizione sommaria del bene

Appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato per cinque piani fuori terra, in condominio costituito, posto in Livorno, Corso Amedeo, n.95, al piano terzo e sulla sinistra per chi guarda la facciata dalla pubblica strada di Corso Amedeo.

L'appartamento è composto da cinque vani, cucina ed accessori.

In dettaglio, il bene è composto da ingresso e corridoio centrale, cucina, soggiorno, tre camere, un ripostiglio ed un disimpegno da cui accedere ad un primo bagno ed a un'altra camera con un secondo bagno.

L'edificio è dotato di impianto ascensore.

L'accesso al bene avviene attraverso il vano scala condominiale collegato direttamente con la pubblica strada di Corso Amedeo: dopo averlo percorso ed aver ottenuto sbarco al piano terzo; la porta d'ingresso è quella che si trova alla destra della cabina ascensore.

Appena avuto accesso all'interno dell'unità immobiliare, ci si trova nel disimpegno d'ingresso, da cui, subito a destra, si accede alla cucina che ha di fronte il soggiorno.

Proseguendo nel corridoio centrale dell'appartamento, si accede, in successione, a tre camere, al ripostiglio in fondo al corridoio e ad un disimpegno, da cui, infine, si accede al primo bagno e ad una quarta camera con un secondo bagno.

Si ritiene utile mettere a conoscenza che nella proprietà del bene 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.

A.1.e. titolarità

La titolarità è costituita dal Sig. **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.5 del 30/05/2025 (ALL.11), corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto del bene del 08/07/2014 Rep. 34.632 trascritto in suo favore (ALL.12).

A.1.f. titolo di provenienza

La proprietà proviene dal titolo costituito da atto di compravendita Rep. N. 34.632/16.192 (ALL.12) rogitato in data 08/07/2014 dalla Dott.ssa **OMISSIS** Notaio in Livorno e trascritto a Livorno il 01/08/2014 al Part. n. 7.022 ed era identificata nella piena proprietà a favore di **OMISSIS** per la quota di 1/6, di **OMISSIS** per la quota di 1/6 e di **OMISSIS** per la quota di 4/6.

In precedenza, i **OMISSIS** avevano acquisito la piena proprietà delle loro quote per successione legittima di **OMISSIS** deceduta il 08/10/2007 a favore del coniuge **OMISSIS** e dei figli **OMISSIS** e **OMISSIS**, per la quota di 1/3 ciascuno.

Detta successione è stata presentata all'ufficio del Registro di Livorno il 24/01/2008 Den. N.69 Vol. 1016 (ALL.13) ed è stata integrata successivamente con la presentazione al medesimo Ufficio in data 29/04/2014 Den. N.1.095 Vol.

9.990 (ALL.14), per poi essere trascritta a Livorno il 28/05/2014 ai nn. 6.648/4.882.

Risulta trascritta in data 01/08/2014 ai nn. 9.745/7.023 l'accettazione tacita dell'eredità (ALL.34).

Ancora prima, **OMISSIS** e **OMISSIS** avevano acquistato da **OMISSIS** la quota indivisa di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene in regime di comunione legale di beni con atto di compravendita Rep. N.38.100 (ALL.15) rogitato il 15/09/1986 dal Dott. **OMISSIS**, Notaio in Livorno, registrato a Livorno il 29/09/1986 al n.3.887 e trascritto a Livorno il 02/10/1986 ai nn. 9.389/6.164.

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

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Il bene oggetto della presente esecuzione risulta già censito presso l'Agenzia del Territorio (ALL.16 e ALL.17).

In atti non è presente l'elaborato planimetrico, né l'elenco dei subalterni assegnati alla Particella 2107.

A.2.a. dati catastali aggiornati

In particolare, l'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 95 (già Foglio 18B) Particella 2107 Subalterno 9.

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 antecedente 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 05/05/2014 – Pratica n. LI0028598 in atti dal 05/05/2014
Variazione per presentazione planimetria mancante (n. 4762.1/2014)
- 3) Variazione del 08/05/2007 – Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 3/2007) in atti dal 08/05/2007
- 4) Variazione del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario
- 5) Impianto meccanografico del 30/06/1987

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 d'ufficio del Foglio catastale dal precedente 18B a quello attuale 95.

A.2.b. eventuali identificativi precedenti

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

- 1) Dal 08/07/2014 sul Foglio 95: **OMISSIS** per la quota di proprietà di 1000/1000;

- 2) Dal 08/10/2007 fino al 08/07/2014 sul Foglio 95: **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS**, ciascuno per la quota di proprietà di 1/3;
- 3) Dal 08/05/2007 fino al 08/10/2007 sul Foglio 95: **OMISSIS** e Paola Ducci, ciascuno per la quota di proprietà di 1/2 in regime di comunione di beni;
- 4) Dal 15/09/1986 fino al 08/05/2007 sul Foglio 18B: **OMISSIS** e Paola Ducci, ciascuno per la quota di proprietà di 1/2 in regime di comunione di beni;
- 5) Dal 01/05/1984 fino al 15/09/1986 sul Foglio 18B: **OMISSIS** per la quota 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.

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 dalla planimetria catastale redatta dall'Ing. **OMISSIS**, presentata all'U.T.E. di Livorno in data 05/05/2014 (ALL.18).

Di seguito si riporta la sovrapposizione (ALL.20) tra la planimetria catastale e l'elaborato grafico rappresentante lo stato reale dei luoghi dell'immobile pignorato.





Corso Amedeo

Di seguito si riporta l'elaborato grafico rappresentante lo stato reale dei luoghi dell'immobile pignorato (ALL.21).

PIANO
TERZO

ALL.21



CORSO AMEDEO

STATO DEI LUOGHI RILEVATO

TAV.1a
scala 1:100

A.2.g. confini catastali

Il bene confina con vano scala comune, aria di Corso Amedeo, proprietà **OMISSIS**, o loro aventi causa, salvo se altri e più precisi confini.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza ediliziaA.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 soltanto di una pratica relativa alla comunicazione di inizio lavori asseverata per opere di manutenzione straordinaria di cui all'art.80 comma 2 lett. A della L.R.T. n.01/05 depositata il 06/05/2014 al Prot. n.042585 (ALL.22 – ALL.23 – ALL.24).

L'epoca di realizzazione del fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato è antecedente al 1967, da considerarsi individuabile nei primi anni '50.

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 dall'Ing. **OMISSIS** e presentata all'U.T.E. di Livorno in data 05/05/2014 (ALL.18).

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

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

Come già accennato, l'edificio di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito in epoca antecedente al 1967.

A.3.c. difformità riscontrate

Lo scrivente, previo accordo con il Dott. **OMISSIS**, quale incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Livorno – Pisa – Grosseto, nominato dal G.E. in qualità di Custode Giudiziario, partecipava al sopralluogo al bene pignorato nella data fissata dallo stesso del 23/10/2025, in Comune di Livorno, Corso Amedeo, n.95, piano terzo, interno 9: nel giorno e all'ora dell'appuntamento era presente l'esecutato, il quale ci permetteva cortesemente di eseguire le operazioni peritali. Al termine del sopralluogo, il Dott. **OMISSIS** redigeva regolare verbale di sopralluogo (ALL.25) che veniva poi allegato alla relazione di primo accesso del custode ex Art. 560 c.p.c. (ALL.26).

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).

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.27) prende corpo dagli strumenti urbanistici attuativi del Comune di Livorno ed in particolare:

- dal Nuovo 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 Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n.43 del 24/03/1998, poi approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.19 del 25/01/1999, pubblicata sul bollettino ufficiale della Regione Toscana n.11 in data 17/03/1999, oltre successive varianti;
- 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, reso efficace ai sensi dell'art. 19 comma 7 della L.R. n.65/2014 trenta giorni dopo la sua pubblicazione sul B.U.R.T.

In dettaglio, relativamente al Piano Strutturale vigente, 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”.

Relativamente al Regolamento Urbanistico vigente, il bene pignorato vi ricade con la seguente destinazione:

- Aree Normative:
 - ✓ Aree di impianto storico centrali (art. 11 delle NN.TT.A.), classificato come zona “A” secondo il D.M. 02/04/1968, n.1444;
 - ✓ Interno al perimetro del centro abitato individuato con D.G.C. n. 536/2018.
- Gruppo di Edifici:
 - ✓ Gruppo 3 Edifici con valore d'immagine storico-ambientale (art. 7 delle NN.TT.A.).

Nel Piano Operativo adottato, 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.

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.e. 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.f. 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.g. 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).

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 possessoA.5.a. bene libero o occupato

Come dichiarato dalla Parte Esecutata nella relazione di primo accesso del custode ex art. 560 c.p.c. (ALL. 25), l'immobile risulta essere occupato dallo stesso proprietario e dal fratello **OMISSIS**, ma in assenza di contratto di locazione; 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 25/09/2025 alcun contratto di locazione a favore di **OMISSIS** (ALL. 28).

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'immobile risulta essere ricompreso in condominio amministrato da Amministrazione **OMISSIS**, con sede in Piazza Attias, n.13, in Livorno.

Di seguito si riportano le informazioni ricavate dalla dichiarazione a firma dello stesso Amministratore (ALL. 29).

A.6.a. presenza di regolamento di condominio

Come da dichiarazione dell'amministrazione condominiale allegata, per il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato non è presente un regolamento di condominio (ALL.29).

A.6.b. millesimi generali di competenza

I millesimi generali di competenza dell'immobile oggetto della procedura sono attualmente fissati al valore di 76,39/1000.

Si allegano le tabelle delle carature millesimali (ALL.30) messe a disposizione dall'amministrazione Foresi.

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 ogni bimestre pari a € 78,00 (Euro settantotto/00).

Si evidenzia che sul bene costituente tale lotto grava, alla data del 02/12/2025, un saldo negativo delle rate ordinarie da corrispondere pari a € 1.850,00 (Euro milleottocentocinquanta/00).

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

Sul bene costituente tale lotto non esistono, alla data del 02/12/2025, 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 02/12/2025, un ammontare di debiti condominiali pari a € 1.850,00 (Euro milleottocentocinquanta/00).

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 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 14/10/2025 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.31 – ALL.36 – ALL.37 – ALL.38 – ALL.40 – ALL.43), indicando anche quella di provenienza ante-ventennio.

- (ALL.39) trascrizione Registro Generale n.9389 e Particolare n.6164 con nota del 02/10/1986 per Compravendita (Atto del 15/09/1986 Rep. n.38.100) a favore di **OMISSIS** e **OMISSIS**, per acquisto delle due quote indivise di 1/2 ciascuna in regime di comunione di beni della piena proprietà da Dina Taccola sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 95 (già 18B), Particella 2107, Subalterno 9; bene costituito dall'appartamento ubicato all'indirizzo di Corso Amedeo, n.95, piano terzo, nel Comune di Livorno;
- (ALL.32) trascrizione Registro Generale n.6648 e Particolare n.4882 con nota del 28/05/2014 per Successione (Den. n.1095 Vol. n.9990 del 29/04/2014) a favore di **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS**, per la piena proprietà nelle rispettive quote di 1/6 ciascuno, per decesso di Paola Ducci, sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 95 (già 18B), Particella 2107, Subalterno 9; bene costituito dall'appartamento ubicato all'indirizzo di Corso Amedeo, n.95, piano terzo, nel Comune di Livorno;
- (ALL.33) trascrizione Registro Generale n.9744 e Particolare n.7022 con nota del 01/08/2014 per Compravendita (Atto del 08/07/2014 Rep. n.34.632) a favore di **OMISSIS**, per acquisto delle due quote indivise di 1/6 ciascuna della piena proprietà da **OMISSIS** e da **OMISSIS** sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 95 (già 18B), Particella 2107, Subalterno 9; bene

costituito dall'appartamento ubicato all'indirizzo di Corso Amedeo, n.95, piano terzo, 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.31 – ALL.36 – ALL.37 – ALL.38 – ALL.40 – ALL.43).

TRASCRIZIONI

- (ALL.32) trascrizione Registro Generale n.6648 e Particolare n.4882 con nota del 28/05/2014 per Certificato di denunciata successione (Atto del 29/04/2014 Rep. n.1095/9990) contro **OMISSIS** ed a favore di **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS**, per le quote indivise di 1/3 ciascuno della piena proprietà sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 95 (già 18B), Particella 2107, Subalterno 9; bene costituito dall'appartamento ubicato all'indirizzo di Corso Amedeo, n.95, piano terzo, nel Comune di Livorno;
- (ALL.34) trascrizione Registro Generale n.9745 e Particolare n.7023 con nota del 01/08/2014 per Accettazione Tacita di Eredità (Atto Notarile Pubblico del 08/07/2014 Rep. n.34.632/16.192) contro **OMISSIS** ed a favore di **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS**;
- (ALL.11) trascrizione Registro Generale n.9258 e Particolare n.6558 con nota del 30/05/2025 per verbale di pignoramento immobiliare (Atto giudiziario del 13/05/2025 Rep. n.1.572) contro **OMISSIS** ed a favore del **OMISSIS**, per la quota unica di 1/1 della piena proprietà sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 95 (già 18B), Particella 2107, Subalterno 9; bene costituito dall'appartamento ubicato all'indirizzo di Corso Amedeo, n.95, piano terzo, nel Comune di Livorno.

ISCRIZIONI

- (ALL.35) iscrizione di ipoteca volontaria Registro Generale n.9746 e Particolare n.1576 con nota del 01/08/2014 a favore del **OMISSIS** e contro **OMISSIS** per l'intera quota di 1000/1000 sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 95 (già 18B), Particella 2107, Subalterno 9; bene costituito dall'appartamento ubicato all'indirizzo di Corso Amedeo, n.95, piano terzo, nel Comune di Livorno; ipoteca iscritta per concessione di mutuo con atto rogitato dalla Dott.ssa Bianca Corrias Notaio in Livorno in data 08/07/2014 Repertorio n. 34.633 Raccolta n. 16.193.

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.11) trascrizione per pignoramento immobiliare Particolare n.6558 del 30/05/2025;
- (ALL.35) iscrizione di ipoteca volontaria Particolare n.1576 del 01/08/2014.

Non si rilevano invece formalità gravanti sul bene oggetto di pignoramento del presente lotto, che saranno ridotte a seguito di emissione del Decreto di Trasferimento.

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 Corso Amedeo, n.95, al piano terzo di un fabbricato di cui ne fa parte (foto IMG_8026 e IMG_8030).

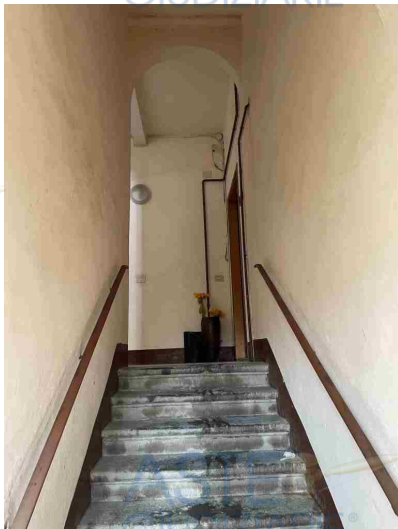


L'accesso all'appartamento avviene sia tramite ascensore, sia mediante la scala interna (foto IMG_8455) che principia dal portone comune che si apre al civico 95 sulla pubblica strada di Corso Amedeo (foto IMG_8033).



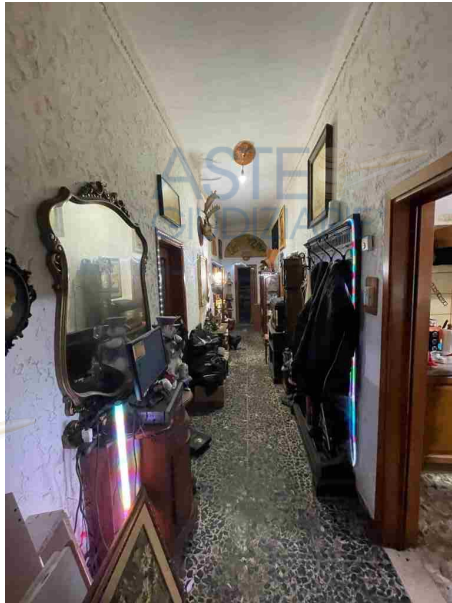


Dopo aver percorso la scala interna, il portone d'ingresso dell'appartamento si trova alla sua destra sul pianerottolo di sbarco (foto IMG_8458 e IMG_8459).

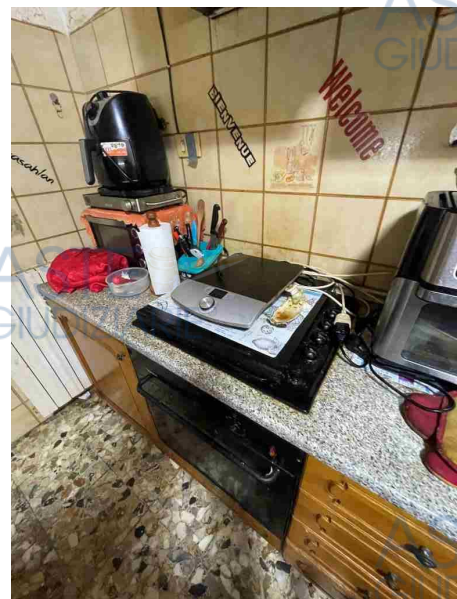
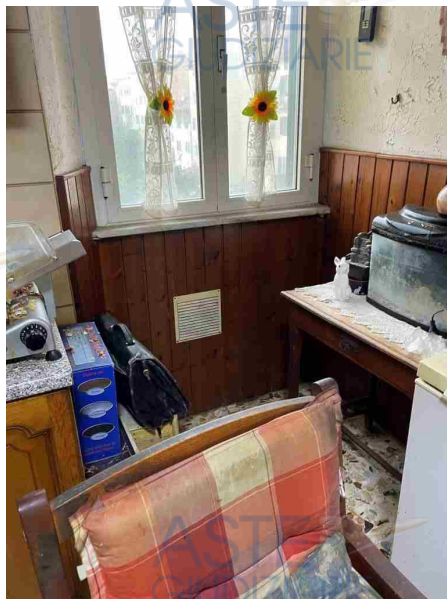


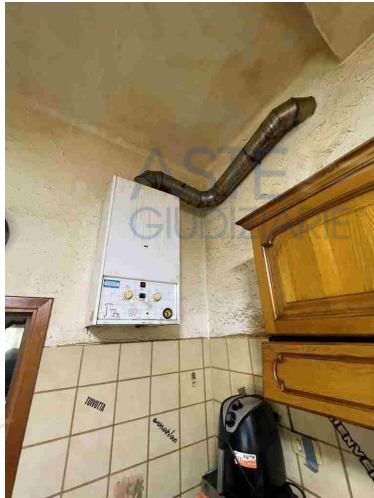
L'appartamento è composto da cinque vani, cucina ed accessori.
In dettaglio, il bene è composto da ingresso e corridoio centrale (foto IMG_8477 e IMG_8474),





cucina (foto IMG_8489, IMG_8488, IMG_8487 e IMG_8501),



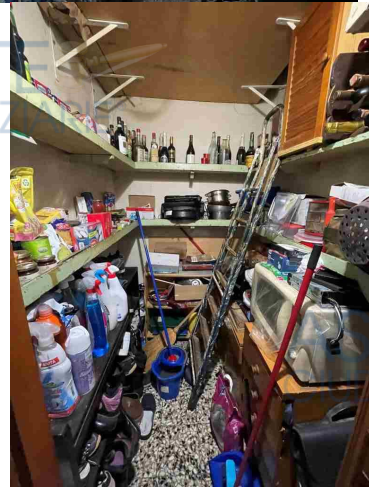
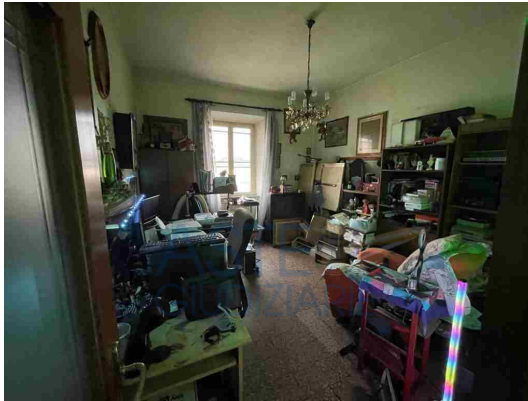


soggiorno (foto IMG_8475),



tre camere (foto IMG_8479, IMG_8480 e IMG_8481), un ripostiglio (foto IMG_8482)



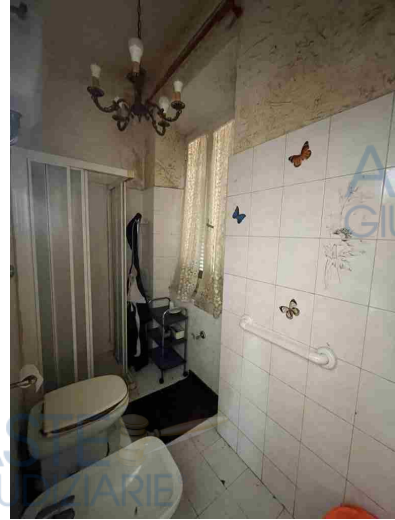
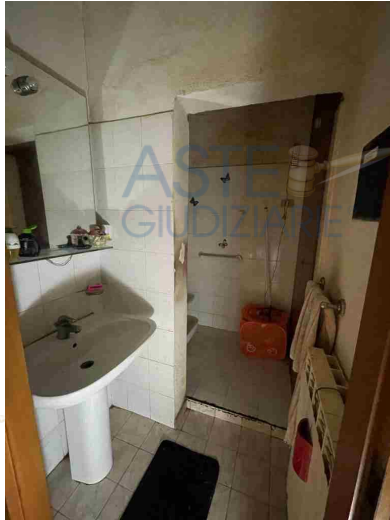


ed un disimpegno (foto IMG_8483 e IMG_8469),

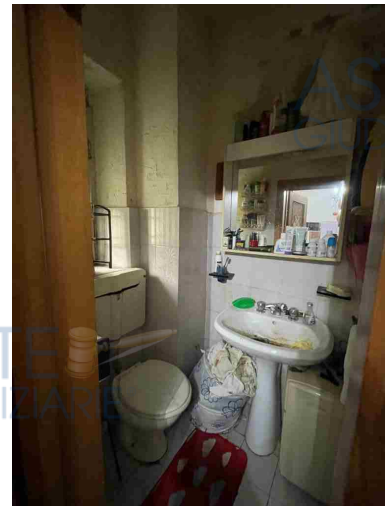


da cui accedere ad un primo bagno (foto IMG_8470 e IMG_8471)





ed a un'altra camera (foto IMG_8461) con un secondo bagno (foto IMG_8460).



Di seguito viene riportato l'elaborato grafico (ALL.21) rappresentante lo stato reale dei luoghi del bene rilevato al momento del sopralluogo dello scrivente C.T.U. del 23/10/2025.



PIANO
TERZO

ALL.21



CORSO AMEDEO

STATO DEI LUOGHI RILEVATO

TAV.1a
scala 1:100

B.1.b. superfici del bene

L'appartamento risulta costituito da n.7,5 vani catastali, di cui n.6 interi e n.5 accessori (due bagni e tre disimpegni), ha una superficie interna netta complessiva di 132,50 mq ed una superficie esterna lorda, ossia commerciale, di 163 mq.

Superficie Interna Netta (SIN) appartamento

132,50 mq

Superficie Commerciale appartamento

163,00 mq

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

Tutte le finestre sono realizzate in telaio di alluminio di colore bianco con vetrocamera e sono schermate dall'esterno da persiane alla Fiorentina in legno di colore verde.

Le porte interne sono in legno tamburato, verniciate nel colore naturale, 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 naturale.

I battiscopa sono in marmo di colore chiaro.

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

I pavimenti dei vari ambienti interni sono tutti rivestiti da piastrelle di dimensioni 25 x 25 cm in graniglia di marmo di colori differenti (si vedano le immagini allegate), posate in linea con le pareti, ad eccezione dei pavimenti nei due bagni, che sono rivestiti da piastrelle di dimensioni 20 x 20 cm in monocottura di colore chiaro, posate in linea con le pareti.

Le pareti interne ed i soffitti sono tutti masticati 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 20 x 20 cm.

I locali igienici hanno le pareti rivestite fino ad un'altezza di 1,60 m con piastrelle in grès di dimensioni 20 x 20 cm di colore chiaro e sono corredati di sanitari in vitreous china e rubinetteria in acciaio inox.

Il piano cottura non è dotato di dispositivo per l'aspirazione meccanica dei vapori di cottura.

Tra gli impianti, tutti da considerare in mediocre 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 vigenti all'epoca della loro realizzazione.

Relativamente all'impianto di riscaldamento, il generatore di calore trova sede nella cucina 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'illuminazione è costituita da punti luce semplici in ogni stanza, con lampade di tipo tradizionale ad incandescenza e lampade a risparmio energetico.

L'impianto elettrico è dotato di interruttore salvavita.

L'edificio è dotato di impianto ascensore.

L'appartamento non è dotato di posto auto, neanche assegnato in area condominiale.

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 € 1.600,00 (Euro milleseicento/00).

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

Non è stata reperita l'Attestazione di Prestazione Energetica del bene, sebbene sia stata menzionata all'interno dell'atto di acquisto del 08/07/2014, con riferimento alla sua redazione del 02/05/2014, quindi già scaduta il 01/05/2024.

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 mediocre 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.

Pertanto, per il bene pignorato è necessario preventivare spese per eseguire opere di manutenzione, evidentemente quasi mai realizzate, riguardanti il

ripristino delle condizioni igienico sanitarie in alcuni vani, intervenendo con l'utilizzo di prodotti ricostituenti le superfici delle pareti, dei soffitti e dei rivestimenti, ripristinando un livello standard delle proprie caratteristiche e nel contempo restituendone un aspetto gradevole.

Saranno da sostituire anche alcuni sanitari e la loro rubinetteria.

Sarà necessario effettuare opere di ripristino delle condizioni di sicurezza dell'impianto elettrico nei dispositivi costituenti il quadro elettrico in partenza per le alimentazioni dell'appartamento, oltreché opere per la sostituzione della caldaia che oggi si trova nella cucina in condizioni precarie.

L'ammontare dell'importo dei lavori summenzionati è preventivabile nella cifra di € 26.000,00 (Euro ventiseimila/00).

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 prima del 1967 (presumibilmente intorno al 1960) e si eleva per cinque piano fuori terra.

È composto da una scala interna di accesso alle unità immobiliari (civico 95), che principia al piede del fabbricato che insiste sul marciapiede pubblico di Corso Amedeo.

Le dotazioni condominiali sono costituite dal vano d'ingresso al piano terra con vano scala, dall'ascensore e dagli impianti condominiali fino alla ripartizione per le singole unità immobiliari.

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 una gradevolezza architettonica tipica dei palazzi in costruzione nel centro urbano livornese all'epoca degli anni '60.

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

Le facciate sono tinteggiate con pittura al quarzo di colore crema su intonaco di tipo civile, oltreché di colore grigio chiaro nei riquadri delle finestre.

Al piano terreno, in cui prendono posto i locali commerciali, le facciate sulla pubblica via si presentano intonacate a civile e pitturate nel colore grigio chiaro.

I prospetti sono caratterizzati dall'assenza di balconi e con finestre schermate da persiane alla Fiorentina in legno di colore verde.

La copertura dell'edificio condominiale è un tetto a capanna, con struttura portante lignea e con rivestimento in tegole tipo Portoghesi.

Le grondaie ed i pluviali sono in rame ed esterni all'edificio.

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: la proprietà del bene pignorato deve sostare i propri 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.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

La zona in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima è limitrofa alla zona centrale di Livorno, distandovi circa 700 m in linea d'aria ed alla medesima distanza ci si trova anche alla zona portuale; rimane prossima alle zone di accesso al mare, anche se occorre spostarsi per quasi 3 km lungo la strada pubblica litoranea Viale Italia per poter balneare.

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.

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.

Risulta insufficiente la presenza di posti macchina per parcheggio, anche per i non residenti: nello specifico, si ricorda che l'appartamento in esame non è dotato di posto auto né di esclusiva pertinenza, né condominiale.

Per quanto riguarda la presenza del caos tipico dei centri urbani, l'appartamento in questione ne rimane investito, affacciarsi sulla pubblica via di Corso Amedeo, strada destinata al transito primario, seppur mitigato dal fatto di essere collocato al piano terzo.

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 insufficiente, inserita in un momento in cui l'andamento del ciclo del mercato immobiliare della zona sembra presentare una nuova fase di stagnazione.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

La scelta per la vendita in lotto unico è stata obbligata dalla formazione del bene e della proprietà (quota unica 1/1 di piena 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 simili, 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 Via Maggi, n.112, piano 2-3, di superficie esterna lorda pari a circa 154 mq, oltre veranda e sottotetto.

Superficie commerciale: 153,82 mq

Valore di mercato stimato lordo: € 173.841,20

Prezzo base d'asta esperita: € 105.375,00

Prezzo di aggiudicazione: € 79.050,00

Comparabile 2)

Appartamento posto in Livorno Via del Fagiano, n.64, piano 2, di superficie esterna lorda pari a circa 138 mq, oltre balcone e loggia. Ristrutturato nel 2011.

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

Comparabile 3)

Appartamento posto in Livorno Via del Fante, n.28, piano 2, di superficie esterna lorda pari a circa 100 mq, oltre balcone e sottotetto.

Superficie commerciale: 100,00 mq

Valore di mercato stimato lordo: € 101.206,14

Prezzo base d'asta esperita: € 42.187,50

Prezzo di aggiudicazione: € 32.000,00

Comparabile 4)

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

Subject)

Appartamento posto in Livorno Corso Amedeo, n.95, piano 3, di superficie catastale pari a 168 mq, Categoria A/2.

Superficie commerciale: 163 mq

Stato manutentivo Mediocre

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 aggiornato, scaduto d'effetto da un anno circa, 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 F 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 Trasporti



(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 poco appetibile.

Per la quota unica di 1000/1000 del bene pignorato lo scrivente C.T.U. determina un valore di mercato pari a € 163.000,00 (Euro centosessantatremila/00).

Valore di mercato complessivo del lotto unico al lordo delle spese per la quota di 1/1 della piena proprietà pari a € 163.000,00
(diconsi Euro centosessantatremila/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 163 mq

In relazione alla superficie commerciale del bene pignorato, il valore unitario stimato per metro quadro della superficie commerciale vale €/mq 1.000,00

C.3.d. decurtazione delle spese

Tenendo conto della limitazione della disposizione ex art. 63 disp. att. c.c., comma IV, sul bene pignorato grava, alla data del 02/12/2025, un ammontare di debiti condominiali pari a € 1.850,00 (Euro milleottocentocinquanta/00).

Sono inoltre necessarie spese da sostenere per l'esecuzione di opere di manutenzione per ripristinare un corretto grado di sicurezza degli impianti ed un livello accettabile dei requisiti igienico sanitari, per un totale preventivato di € 26.000,00 (Euro ventiseimila/00).

Non vi sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile.

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

spese per manutenzioni immobile e impianti	€ 26.000,00
spese condominiali insolute	€ 1.850,00
spese per l'ottenimento delle certificazioni degli impianti	€ 1.600,00
spese per l'ottenimento dell'A.P.E.	€ 500,00
Totale spese da decurtare al valore di mercato stimato	€ 29.950,00

A seguito di una maggiore indagine tra le principali agenzie immobiliari della città e studi notarili che hanno stipulato atti relativi a compravendita recenti, hanno confermato i valori indicati secondo alcune vendite effettuate con unità immobiliari comparabili simili a questo in esame, rilevando un valore medio unitario variabile di €/mq 1.000,00 riferito alla superficie commerciale.

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: € 163.000,00#
- Prezzo base d'asta al lordo delle spese:
€ 163.000,00 x 0,90 = € 146.700,00#
- Decurtazione per spese da sostenere € 29.950,00#
- Prezzo base d'asta decurtato delle spese da sostenere: € 116.750,00#
(diconsi Euro centosedicimilasettecentocinquanta/00).

Ed in cifra arrotondata all'importo di € 117.000,00 (Euro centodiciassettemila/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 € 117.000,00
(diconsi Euro centodiciassettemila/00).

D) CONCLUSIONI

- Valore di stima per la quota pignorata di 1000/1000: € 163.000,00# (euro centosessantatremila/00)
- Valore base d'asta per la quota pignorata di 1000/1000: € 117.000,00# (euro centodiciassettemila/00)

Acquisizione dei dati di confronto effettuata il giorno 14 dicembre 2025.

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.

Il Consulente di Ufficio con la presente relazione, che si compone di n.27 pagine dattiloscritte e n.44 allegati, oltre documentazione fotografica del bene stimato, 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, 16 dicembre 2025

Il C.T.U.

Ing. Carra Carlo



ALLEGATI:

- ALL. 1: Quesiti del Giudice delle Esecuzioni
- ALL. 2: Provvedimento del 28/08/2025 del G.E. per Nomina dell'esperto stimatore
- ALL. 3: PEC del 04/09/2025 per provvedimento di Nomina dell'esperto stimatore
- ALL. 4: Accettazione di incarico e giuramento esperto stimatore del 05/09/2025
- ALL. 5: PEC del 05/09/2025 per accettazione di incarico e giuramento esperto stimatore
- ALL. 6: Certificazione notarile sostitutiva procedente
- ALL. 7: Ufficio Anagrafe Comune Livorno Certificato contestuale **OMISSIS**
- ALL. 8: Certificato storico di residenza **OMISSIS**
- ALL. 9: Estratto dell'atto di matrimonio **OMISSIS**
- ALL. 10: Sovrapposizione tra Ortofoto e Mappa catastale
- ALL. 11: Nota di Trascrizione n.5 Part. N. 6558
- ALL. 12: Atto compravendita Rep. 34.632
- ALL. 13: Dichiarazione successione n.69 Vol.1016 **OMISSIS**
- ALL. 14: Dichiarazione successione integrativa n.1.095 Vol.9.990 **OMISSIS**
- ALL. 15: Atto compravendita Rep. 38.100
- ALL. 16: Visura catastale storica per immobile Foglio 95
- ALL. 17: Visura catastale storica per immobile Foglio 18B
- ALL. 18: Planimetria catastale del bene
- ALL. 19: Estratto di mappa del Catasto Fabbricati di Portoferraio
- ALL. 20: Sovrapposizione tra planimetria catastale e stato reale dei luoghi
- ALL. 21: Stato reale dei luoghi rilevato
- ALL. 22: Comunicazione inizio lavori Asseverata P.E. del 06/05/2014 Prot. n.042585
- ALL. 23: Stato di diritto legittimato CILA del 06/05/2014 Prot. n.042585
- ALL. 24: Stato Sovrapposto CILA del 06/05/2014 Prot. n.042585
- ALL. 25: Allegato 1 alla Relazione di primo accesso al bene pignorato
- ALL. 26: Relazione di primo accesso al bene pignorato del Custode Giudiziario
- ALL. 27: Certificato di Destinazione Urbanistica
- ALL. 28: Risposta AdE su ricerca contratti di locazione appartamento
- ALL. 29: Risposte amministrazione condominio **OMISSIS**
- ALL. 30: Tabelle con carature millesimali condominiali



- ALL. 31: Ispezioni ipotecarie su nominativo **OMISSIS** al 14/10/2025 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno
- ALL. 32: Dettaglio relativo alla nota di trascrizione Reg. Part. 4882 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno su **OMISSIS**
- ALL. 33: Dettaglio relativo alla nota di trascrizione Reg. Part. 7022 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno su **OMISSIS**
- ALL. 34: Dettaglio relativo alla nota di trascrizione Reg. Part. 7023 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno su **OMISSIS**
- ALL. 35: Dettaglio relativo alla nota di iscrizione Reg. Part. 1576 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno su **OMISSIS**
- ALL. 36: Ispezioni ipotecarie su nominativo **OMISSIS** al 14/10/2025 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno
- ALL. 37: Ispezioni ipotecarie su nominativo **OMISSIS** al 14/10/2025 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno
- ALL. 38: Ispezioni ipotecarie su nominativo **OMISSIS** al 14/10/2025 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno
- ALL. 39: Dettaglio relativo alla nota di trascrizione Reg. Part. 6164 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno su **OMISSIS**
- ALL. 40: Ispezioni ipotecarie su nominativo **OMISSIS** al 14/10/2025 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno
- ALL. 41: Dettaglio relativo alla nota di trascrizione Reg. Part. 1217 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno su **OMISSIS**
- ALL. 42: Dettaglio relativo alla nota di trascrizione Reg. Part. 4132 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno su **OMISSIS**
- ALL. 43: Ispezioni ipotecarie su nominativo **OMISSIS** al 14/10/2025 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno
- ALL. 44: Dettaglio relativo alla nota di trascrizione Reg. Part. 4492 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno su **OMISSIS**
- Documentazione fotografica costituita da n.23 fotografie

