

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT./SSA ELISA PINNA

Esecuzione Immobiliare n° 106/2025 R.G.

promossa da



contro



- esperto stimatore: arch. Andrea Maffei
- Data Decreto di nomina: 09/10/2025
- Data trasmissione giuramento: 15/10/2025
- Data udienza ex 569 cpc: 26/02/2026

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto in via dei Mulini 25 al piano Primo



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2025 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 83.974,54	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



All'udienza del 09/10/2025, il sottoscritto Arch. Maffei Andrea, con studio in Via Roma, 142 - 57126 - Livorno (LI), email andreamaffei@archimaffei.it, PEC andrea.maffei@archiworldpec.it, Tel. 0586 815020, Fax 0586 261405, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - via dei Mulini 25, piano Primo (Coord. Geografiche: E10°18'50.4" N 43°32'57.12")

Piena proprietà di un appartamento ad uso abitazione ubicato al piano primo alla destra per chi da detta via guarda la facciata del fabbricato di tre piani fuori terra di cui il piano terra sotto strada destinato a fondi artigianali categoria catastale D8.

Il bene è composto di ingresso/sala, due vani, cucina, wc/doccia e una piccola terrazza dalla quale si accede al ripostiglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - via dei Mulini 25, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Dottor Vincenzo CALDERINI certifica, in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 04/06/2025, e dalle note rilevate presso CERTIFICAZIONE NOTARILE, LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI (Legge 302/98).

In data 27/01/2026 da una nuova ispezione, non risultano ulteriori certificazioni.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato confina con le particelle catastali n° 437,436,432 e 939.
L'appartamento confina con la particella 941 sub 8, 604.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,04 mq	73,32 mq	1	73,32 mq	3,10 m	1
Balcone scoperto	1,51 mq	1,51 mq	0,25	0,38 mq	0,00 m	1
Locale di deposito	1,01 mq	1,90 mq	0,45	0,85 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				74,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,55 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/05/2007 al 14/01/2010	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 941, Sub. 8 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 Superficie catastale 73 mq Rendita € 371,85 Piano 1
Dal 14/10/2010 al 12/01/2026	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 941, Sub. 8 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 Superficie catastale 73 mq Rendita € 371,85 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	95	941	8		A4	5	4	73	371,85 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

NON SUSSISTE CORRISPONDENZA tra lo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e la planimetria catastale.

Di fatto la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi al momento della sanatoria, poi modificato in seguito ai lavori di ristrutturazione eseguiti nel 2010.

Per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate, in parte abusive, sarà necessaria la redazione e deposito di una pratica di allineamento catastale DOCFA con costi presuntivamente quantificati in € 500,00.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio, in zona centrale, è dotato di tutti i servizi infrastrutturali e commerciali fra cui il Mercato Centrale. Lo stato dell'edificio nel complesso, necessita di interventi di ordinaria manutenzione (tinteggiatura delle facciate e piccole riparazioni degli intonaci); in special modo in pessimo stato d'uso la passerella di accesso/ballatoio, oggi transennata da ponteggi in parte dovuti a protezione dell'edificio limitrofo, di proprietà comunale, in condizioni di estrema fatiscenza.

Internamente l'appartamento si presenta ben curato, dotato degli impianti a norma.

E' da segnalare che i recenti lavori di ristrutturazione non sono stati eseguiti conformemente ai progetti presentati e pertanto risultano abusivi.

PARTI COMUNI

L'edificio di cui fa parte l'appartamento è collocato in un'area interna, in posizione arretrata rispetto al filo stradale ed è formato da 7 u.i. di cui 3 aventi accesso dagli Scali Olandesi civ.44 e 4 da via dei Mulini civ. 25.

Per accedere alle unità immobiliari abitative da via dei Mulini occorre servirsi di una passerella rialzata, che collega le 3 u.i. , P.T/1°, alla strada, attraverso una corte in lieve pendenza.

La passerella, unitamente al ripostiglio sottoscala, è di proprietà comune come meglio descritto nell'atto notaio Flaviana Lapolla in data 11/12/1991 rep.n.4482 registrato a Livorno il 12/12/1991 n.9138.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un fabbricato composto di due piani e piano seminterrato di vecchia costruzione di tipo tradizionale in muratura mista;

Solai: legno non a vista;

Copertura: tipo tetto a capanna a falde sostenute da struttura in legno, non coibentato;

Manto di copertura: tegole in cotto,

Pareti esterne ed interne: pareti principali in muratura struttura mista rivestimento intonaco, interni in muratura di mattoni semipieni con rivestimento intonaco fine;

Scale: scala interna in muratura di accesso al primo piano con rivestimento in marmo di recente installazione.

Per quanto riguarda l'appartamento in esame:

Esposizione: Est, Sud;

L'altezza interna utile è variabile: essendo sottotetto, la controsoffittatura è stata realizzata in modo non uniforme e in alcuni locali non rispetta l'altezza minima mentre, l'altezza strutturale media, al di sopra delle controsoffittature, è di circa mt. 3,95;

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica di nuovo impianto;

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate in buono stato di efficienza.

Impianto elettrico, idrico, termico conforme.

Dotazioni condominiali: camminamento esterno da strada a ingresso fabbricato in cattivo stato di manutenzione, e locale di deposito posto a piano terra in parte sottoscala.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento è occupato dalla famiglia degli esecutati come risulta dal verbale di sopralluogo eseguito dall'addetto dell'Ufficio Vendite Giudiziarie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/2004 al 19/01/2010	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Corrias Bianca##	16/01/2004	44908	12687
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Uff.Prov. Pubblicità Immobiliare	19/01/2004	837	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/2010 al 12/01/2026	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Corrias Bianca##	14/01/2010	29628	12003
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Uff Prov di Pubblicità Immobiliare	19/01/2010	967	578
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Atto di pignoramento redatto il 04/06/2025.
 Non sono stati registrati atti successivi al pignoramento.
 L'atto di provenienza è allegato alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 04/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia a finanziamento
 Iscritto a Livorno il 14/01/2010
 Reg. gen. 968 - Reg. part. 164
 Quota: 1/1
 Importo: € 357.632,00
 A favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 178.816,00
 Rogante: ##Corrias Bianca##

Trascrizioni

- Pignoramento**
 Trascritto a Livorno il 04/06/2025
 Reg. gen. 9522 - Reg. part. 6737
 Quota: 1007100
 A favore di Banco BPM
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Strutturale l'area è classificata: UTOE 2 - Città storica e consolidata.

Nel Piano operativo l'edificio è classificato: TS6 - Tessuti o isolati chiusi o semichiusi dove l'edificio si distingue in: Storico storicizzato se anteriore al 1954 o di recente formazione se posteriore al 1954.

Nel caso in esame l'edificio è anteriore al 1954 per cui gli interventi ammessi sono quelli relativi a:

- A1) Interventi consentiti sugli immobili classificati quali edificato storico/storicizzato:
- MO manutenzione ordinaria
 - MS manutenzione straordinaria
 - RRC restauro e risanamento conservativo
 - REC ristrutturazione edilizia conservativa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia privata sono state individuate le seguenti pratiche:

- CONDONO 2015 N° 65818 del 13/11/1986 - Opere che hanno determinato mutamento di destinazione d'uso consistenti in frazionamento e lavori interni, con realizzazione di nuovo servizio igienico, avvenuto nel 1970.
- DIA Prot. 014926 del 12/02/2010 - Straordinaria Manutenzione: ANNULLATA
- DIA Prot. 028483 del 16/03/2010 - Risanamento igienico: pratica sottoposta a sorteggio. Gli elaborati di questa ultima pratica sono da prendere a riferimento per determinare la regolarità edilizia rispetto a quanto verificato in sede di sopralluogo.

Al sopralluogo sono emerse le seguenti difformità meglio evidenziate nell'elaborato TAV: A.02.3:

- 2 - Non sono state realizzate le pareti interne atte a creare una zona separata ingresso/sala;
- 3 - Il locale cucina è stato ridotto a mq.4,38 rispetto ai preventivati mq. 5,46;
- 4 - E' stato realizzato un soppalco e relativa scala di accesso, non previsto, di mq. 11,31 in un ambiente di mq. 24,75 con un'altezza utile sotto struttura di mt.2,25.

Per la regolarizzazione del bene occorre pertanto effettuare la rimessa in pristino delle strutture in accordo a quanto presentato nella DIA 2010 previa verifica presso gli uffici comunali sulla sanabilità delle opere realizzate premesso che:

- punto 3: la riduzione della superficie della cucina non permette un vano di apertura verso la sala > di mq. 4 come prescritto dal R.E, è inoltre stato realizzato un controsoffitto ad altezza di mt.2,58 < a mt, 2,70 ;
- punto 4: il soppalco risulta difforme dalla normativa in quanto, pur avendo una superficie di mq. 11,31 < di mq. 12,37 (superficie massima consentita secondo il R.E.), è stato realizzato con l'altezza di imposta di mt. 2,25 < di mt.2,40 prescritti.

Queste modifiche rendono di fatto inagibile l'appartamento.

Questi aspetti dovranno dunque essere chiariti con gli uffici competenti del Comune da tecnico incaricato al momento dell'assegnazione del bene senza che si possa oggi esprimersi sulla sanabilità o rimessa in pristino del bene.

Per la regolarizzazione della conformità sarà comunque necessario predisporre una pratica edilizia per la sanatoria con relativi costi e sanzioni, oltre alle opere edili che verranno disposte dagli uffici comunali; in via del tutto presuntiva si prevede un costo di almeno € 5.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stato nominato nessun amministratore condominiale essendo l'edificio costituito da tre unità immobiliari con proprietà comuni.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - via dei Mulini 25, piano Primo
Piena proprietà di un appartamento ad uso abitazione ubicato al piano primo alla destra per chi da detta via guarda la facciata del fabbricato di tre piani fuori terra di cui il piano terra sotto strada destinato a fondi artigianali categoria catastale D8.
 - Il bene è composto di ingresso/sala, due vani, cucina, wc/doccia e una piccola terrazza dalla quale si accede al ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 941, Sub. 8, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 99.971,55

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Livorno (LI) - via dei Mulini 25, piano Primo	74,55 mq	1.212,4 €/mq	€ 90.388,53	100,00%	€ 90.388,53
Valore di stima:					€ 90.388,53

Il metodo di calcolo e il dettaglio analitico sono descritti nell'allegato "Rapporto di valutazione" che fa parte integrante della presente relazione

Valore di stima arrotondato a: € 90.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo	
Mancato guadagno	0,50	%	450
Quota ammortamento	2,00	%	1.800

Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%	7.200
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€	5.000
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€	500

Valore finale di stima: € 75.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

PRESENZA DI ABUSI EDILIZI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Livorno, li 28/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Maffei Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 28/01/2026)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - via dei Mulini 25, piano Primo
Pien proprietà di un appartamento ad uso abitazione ubicato al piano primo alla destra per chi da detta via guarda la facciata del fabbricato di tre piani fuori terra di cui il piano terra sotto strada destinato a fondi artigianali categoria catastale D8. Il bene è composto di ingresso/sala, due vani, cucina, wc/doccia e una piccola terrazza dalla quale si accede al ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 941, Sub. 8, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel Piano Strutturale l'area è classificata: UTOE 2 - Città storica e consolidata.
Nel Piano operativo l'edificio è classificato: TS6 - Tessuti o isolati chiusi o semichiusi dove l'edificio si distingue in: Storico storicizzato se anteriore al 1954 o di recente formazione se posteriore al 1954. Nel caso in esame l'edificio è anteriore al 1954 per cui gli interventi ammessi sono quelli relativi a: A1) Interventi consentiti sugli immobili classificati quali edificio storico/storicizzato: - MO manutenzione ordinaria - MS manutenzione straordinaria - RRC restauro e risanamento conservativo - REC ristrutturazione edilizia conservativa.

Prezzo base d'asta: € 75.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.974,54

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Livorno (LI) - via dei Mulini 25, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 941, Sub. 8, Categoria A4	Superficie	74,55 mq
Stato conservativo:	L'edificio, in zona centrale, è dotato di tutti i servizi infrastrutturali e commerciali fra cui il Mercato Centrale. Lo stato dell'edificio nel complesso, necessita di interventi di ordinaria manutenzione (tinteggiatura delle facciate e piccole riparazioni degli intonaci); in special modo in pessimo stato d'uso la passerella di accesso/ballatoio, oggi transennata da ponteggi in parte dovuti a protezione dell'edificio limitrofo, di proprietà comunale, in condizioni di estrema fatiscenza. Internamente l'appartamento si presenta ben curato, dotato degli impianti a norma. E' da segnalare che i recenti lavori di ristrutturazione non sono stati eseguiti conformemente ai progetti presentati e pertanto risultano abusivi.		
Descrizione:	Pien proprietà di un appartamento ad uso abitazione ubicato al piano primo alla destra per chi da detta via guarda la facciata del fabbricato di tre piani fuori terra di cui il piano terra sotto strada destinato a fondi artigianali categoria catastale D8. Il bene è composto di ingresso/sala, due vani, cucina, wc/doccia e una piccola terrazza dalla quale si accede al ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia a finanziamento

Iscritto a Livorno il 14/01/2010

Reg. gen. 968 - Reg. part. 164

Quota: 1/1

Importo: € 357.632,00

A favore di

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 178.816,00

Rogante: ##Corrias Bianca##

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 04/06/2025

Reg. gen. 9522 - Reg. part. 6737

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

