

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT.SSA ELISA PINNA

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare N. 134/2025 R.G.

Promossa da: GUBER BANCA S.P.A. (Avv. Cinzia Genovesi)
CASTAGNETO BANCA 1910 . CREDITO
COOPERATIVO
Contro: XXXX XXXX

Esperto stimatore: ING. RICCARDO DEL CORSO

Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558:2014

Custode: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, in
persona del legale rappresentante p.t., con sede in Pisa –
Via del Brennero, 81

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data Decreto di nomina: 06/02/2026

Data trasmissione giuramento: 12/02/2026

Data udienza ex 569 cpc: 25/06/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Lotto 1 : Diritto di piena ed esclusiva proprietà di appartamento per
civile abitazione, posto in Via Tripoli n. 68 piano secondo, Livorno**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE		
1	PREMESSA	4
QUESITO N 1. -	INDICAZIONE DI DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	5
QUESITO N 2. -	INDIVIDUAZIONE DEI BENI DEL LOTTO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	5
2.1	Descrizione del bene.....	5
2.2	Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	9
2.3	Caratteristiche della zona di ubicazione.....	10
2.4	Planimetria dell'appartamento allo stato attuale.....	11
QUESITO N 3. -	IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA COERENZA.....	11
QUESITO N 4. -	SCHEMA SINTETICO E DESCRITTIVO	12
4.1	Creditori.....	12
4.1.1	Creditori iscritti.....	12
4.1.2	Creditori intervenuti.....	12
4.1.3	Creditori iscritti non intervenuti.....	13
4.2	Titolare del Diritto espropriato	13
4.3	Creditori sequestranti.....	13
4.4	Continuità trascrizioni	13
4.5	Esistenza abusi edilizi.....	14
4.6	Cause ostative alla vendita e presupposti prelazione ex D. lgs. 122/2005	14
4.7	Coerenza fra diritto pignorato e diritto dell'esecutato.....	14
4.8	Stato di occupazione.....	14
4.9	Descrizione sommaria del bene	15
4.10	Valutazione del bene.....	16
4.11	Pignoramento di quota indivisa	16
QUESITO N 5. -	CRONOLOGIA TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI.....	17
5.1	Cronistoria	17
5.2	Trascrizioni a favore	17
5.3	Trascrizioni contro.....	19
5.4	Iscrizioni	19
QUESITO N 6. -	IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA CORRISPONDENZA EDILIZIA	20
6.1	Toponomastica.....	20
6.2	Atti autorizzativi e rispondenza	20

6.3	Inquadramento Urbanistico.....	21
6.4	Note relative all'eventuale presenza di abusi.....	22
QUESITO N 7. -	STATO DI POSSESSO	22
QUESITO N 8. -	VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	22
8.1	Altre esecuzioni immobiliari.....	22
8.2	Domande giudiziali.....	22
8.3	Casa coniugale.....	23
8.4	Vincoli storici – artistici	23
8.5	Regolamento condominiale	23
8.6	Servitù	23
8.7	Oneri a carico acquirente o cancellati	23
8.8	Gravami sulla proprietà	24
QUESITO N 9. -	VERIFICA SUOLO DEMANIALE E STATO DI DECLASSAMENTO / PRATICHE	24
QUESITO N 10. -	CENSO, LIVELLO, USI CIVICI: NATURA DEL SOGGETTO A FAVORE DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO.....	24
QUESITO N 11. -	SPESE GESTIONE CONDOMINIALE - PENDENZE GIUDIZIARIE	25
QUESITO N 12. -	STIMA DEL BENE	25
12.1	Scelta del procedimento di stima	25
12.2	Determinazione del valore di mercato	26
12.2.1	Analisi di mercato.....	26
12.2.2	Stima del valore di mercato con il metodo del confronto (MCA – Market Comparison Approach)	26
12.2.3	Spese per regolarizzazioni catastali ed urbanistiche.....	27
12.2.4	Spese condominiali	27
12.2.5	Valore netto di mercato dell'immobile	28
12.3	Determinazione del prezzo a base d'asta	28
QUESITO N 13. -	SCELTA DELLA MODALITÀ DI VENDITA IN LOTTI.....	30
QUESITO N 14. -	CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE	30

LOTTO 1 di 1

**Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, posto in
Via Tripoli n. 68 piano Secondo, Livorno**

RELAZIONE TECNICA**1 Premessa**

Il sottoscritto Ing. Riccardo Del Corso, nato a Pisa il 03/02/1950, residente a Livorno, con Studio in Livorno Via Ricasoli n° 136, iscritto all'albo degli Ingegneri di Livorno al n° 787, nominato esperto estimatore con provvedimento del 06/02/2026, ha ricevuto l'incarico di effettuare la stima dell'immobile e di adempiere a tutta una serie di richieste meglio descritte nel decreto di nomina.

Il G.E. rinviava all'udienza del 25/06/2026 per la prosecuzione della procedura.

Le operazioni peritali sono consistite in:

- compilazione della check list;
- accesso, congiuntamente con il personale del custode IVG, in data 26/03/2026 presso l'immobile per l'esame delle parti esterne ed interne (All. 1 – Verbale; All. 2 – Documentazione fotografica);
- acquisizione delle planimetrie e delle visure catastali (All. 3);
- visure ipotecarie (All. 4);
- accesso presso l'Agenzia delle Entrate per prendere visione della planimetria catastale di impianto (All. 5);
- redazione degli elaborati indicati nel provvedimento di incarico - (All. 6 – Disegno quotato della pianta, Elaborato con misure delle aree);
- calcolo valore degli immobili con il metodo MCA (All. 7);

- dichiarazione dell'amministratore del condominio (All. 8).

In risposta al quesito posto contestualmente al decreto di nomina, di seguito vengono esposti i risultati degli accertamenti e della stima degli immobili pignorati.

QUESITO N 1. - Indicazione di diritti reali e beni oggetto del pignoramento

L'appartamento è di proprietà della Sig.ra XXXX XXXX (diritto di proprietà per intero) per atti descritti dettagliatamente al successivo paragrafo 5.

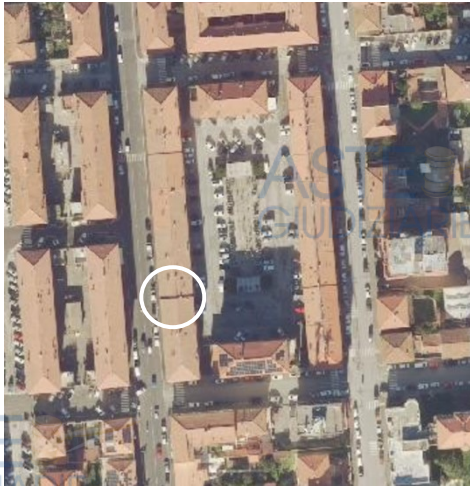
Con atto di pignoramento immobiliare del 11/07/2025, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 07/08/2025, Reg. Particolare n. 10479, è stata pignorata la proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra XXXX XXXX dell'unità identificata al catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 21, Particella XXXX, Sub. XX, cat. A/3, consistenza 3,5 vani, a favore di Gaia SPV Srl, con sede in Milano.

QUESITO N 2. - Individuazione dei beni del lotto e descrizione degli immobili pignorati

2.1 Descrizione del bene

Il lotto è unico.

Detto lotto è costituito da un appartamento, a destinazione residenziale di tipo economico, facente parte di un complesso di edifici condominiali di quattro piani fuori terra, fra le strade Via Tripoli, Via Pannocchia, Via Baroni, V.le Risorgimento con ampio cortile interno, costruiti alla fine degli anni '30 quali case economiche per i Ferrovieri. L'appartamento in oggetto è ubicato in Livorno, Via Tripoli n. 68, secondo piano, con accesso dal cortile interno.



Ortofoto 2023



Estratto di mappa

L'edificio ha struttura in muratura e solai presumibilmente in laterizio armato. Le pareti di divisione fra appartamenti distinti sono in mattoni pieni, mentre i tramezzi sono in mattoni forati. Le facciate esterne sono intonacate (fot. 1), il tetto è a padiglione. Il cortile interno (fot. 2) è cintato dai fabbricati ed ha accesso carrabile e pedonale da quattro punti, ove sono posti dei cancelli metallici.



Fot. 1 – Vista da V.le Risorgimento



Fot. 2 – Cortile interno

Le scale sono a rampa unica con ballatoio, prive di ascensore (fot.2, 4).



Fot. 3 – Scale

Fot. 4 – Ballatoio scale

L'unità è composta da ingresso-corridoio (fot. 5), da soggiorno (fot. 6), da una camera (fot. 7), da cucina (fot. 8), da un bagno (fot. 9).

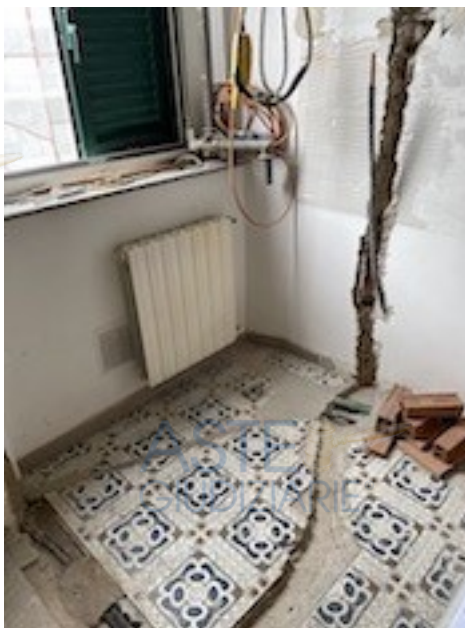


Fot. 5 – Ingresso-corridoio

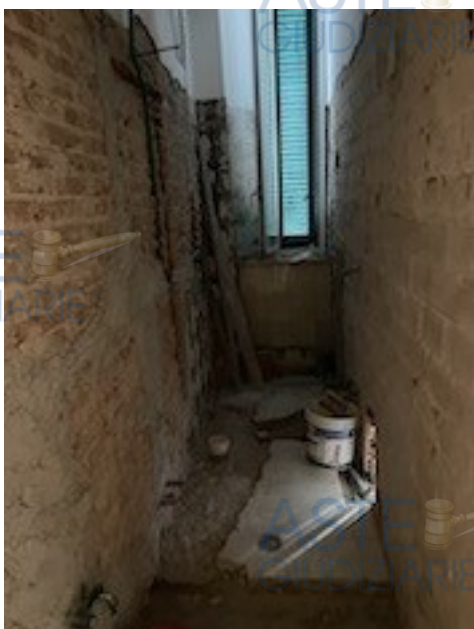
Fot. 6 – Soggiorno



Fot. 7 – Camera



Fot. 8 – Cucina



Fot. 9 - Bagno

La disposizione in pianta dello stato attuale è rappresentata nel disegno di rilievo al successivo par. 2.4 e nell'Allegato N. 6.

I pavimenti della cucina e del bagno sono da rifare; il pavimento del soggiorno è in ceramica, quello del corridoio e della camera in doghe di laminato; i rivestimenti della cucina e del bagno da rifare. Nel bagno mancano i sanitari e l'impianto idrico sanitario. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice e persiane in alluminio. Le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia murale, distribuzione delle tubazioni con modulo complanare e radiatori in alluminio, con radiatori in ghisa (mancante nel bagno); è in fase di completamento.

L'impianto elettrico è da completare, nel bagno da rifare.

La superficie esterna lorda (SEL) dell'appartamento è la seguente (All. N. 6):

– Superficie principale: 73 mq

L'unità è oggetto di importanti lavori di manutenzione, con la cucina da completare ed il bagno da rifare, che lo rendono al momento non abitabile. (All. N. 2 – Documentazione fotografica).

2.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

L'edificio fa parte di un complesso costituito da quattro edifici a quattro piani, dei quali due di considerevole lunghezza posti sulle vie V.le Risorgimento e Via Pannocchia, e gli altri due, molto più corti, sulle vie Tripoli e Baroni. Ai quattro vertici del complesso vi sono gli accessi carrabili e pedonali che conducono al cortile interno ed ai vari portoni condominiali. Gli edifici sono costituiti in condominio per ogni vano scale ed in supercondominio, per le parti comuni.

La costruzione risale agli anni '30 e venne costruita per dare gli alloggi ai Ferrovieri. Ha struttura portante in muratura. La copertura è a padiglione. Lo stato di manutenzione dell'edificio è mediocre.

2.3 Caratteristiche della zona di ubicazione

La zona ove è ubicato l'edificio è semicentrale, dotata di tutti i servizi. Gli immobili sono in buona parte a destinazione residenziale, con la presenza di unità immobiliare a destinazione commerciale e direzionale.

Buona parte degli edifici residenziali in prossimità dell'immobile in oggetto è stata realizzata nella prima metà del '900.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) fornisce i seguenti valori medi per la zona C3 Via Galilei, Cisternone, Ospedale, Stazione, Coteto:

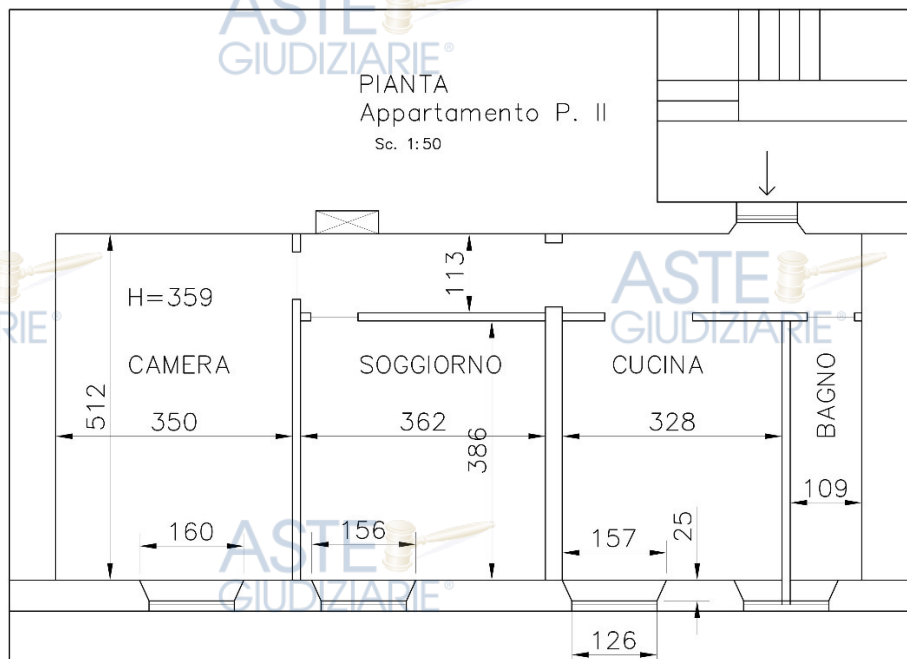
Periodo	Tipologia	Stato conservazione	Valore Mercato (€/mq)	
			Min	Max
1° Sem. '24	Resid. Econom.	Normale	1.250	1.450
2° Sem. '24	Resid. Econom.	Normale	1.300	1.500
1° Sem. '25	Resid. Econom.	Normale	1.300	1.500
2° Sem. '25	Resid. Econom.	Normale	1.300	1.500

Il mercato immobiliare, nella zona in esame, si presenta stabile (nel primo semestre la media risulta €/mq 1.350, nei tre successivi risulta €/mq 1.400).

I valori indicati dall'Osservatorio OMI sono stati nel seguito utilizzati per determinare la tendenza del mercato della zona. Non sono attendibili per l'immobile in oggetto, poiché sono riferiti ad una vasta zona del territorio ed a segmenti di mercato diversi fra loro.

2.4 Planimetria dell'appartamento allo stato attuale

La pianta dell'appartamento è di seguito riportata, fuori scala.



Nell'Allegato n. 6 la pianta è riportata in scala 1:50.

QUESITO N 3. - Identificazione catastale e verifica coerenza

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un edificio condominiale, in Via Tripoli n. 68, Livorno, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Livorno – Territorio Servizi catastali come segue:

Catasto Fabbricati

Comune di Livorno – E625 (LI)

Intestati: XXXX XXXX, nata a Firenze (FI) il 26/05/1922

Codice Fiscale XXXX – Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Unità	Foglio	Part	Sub	Categ.	Cl	Consist.	Superficie Catastale	Rendita €
-------	--------	------	-----	--------	----	----------	-------------------------	-----------

1	21	XXXX	XX	A/3	3	3,5 vani	69	225,95
---	----	------	----	-----	---	----------	----	--------

Lo stato di fatto dell'unità è conforme alla planimetria catastale (All. 3 – planimetria ed All. 6 – pianta stato di fatto).

Il bene è dotato di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento. Si osserva che non vi è corrispondenza fra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli di provenienza.

Al successivo paragrafo 5.1 viene illustrata la cronistoria catastale dell'unità.

QUESITO N 4. - Schema sintetico e descrittivo

4.1 Creditori

4.1.1 Creditori iscritti

Denominazione creditore 1	GUBER BANCA SPA
sede	Via Corfù n. 102 - Brescia
codice fiscale/p. iva	03140600176
Avvocato che lo rappresenta	Cinzia Genovesi

4.1.2 Creditori intervenuti

Denominazione creditore 1	Agenzia delle Entrate - Riscossione
sede	Via GIUSEPPE GREZAR 14 - Roma
codice fiscale/p. iva	13756881002
Avvocato che lo rappresenta	DI TRAGLIA MARIO

Denominazione creditore 1	COND. VIA TRIPOLI 62/68 LIVORNO
sede	
codice fiscale/p. iva	92024410497
Avvocato che lo rappresenta	CAGLIATA MARINA

4.1.3 Creditori iscritti non intervenuti

Denominazione creditore 1	CASTAGNETO BANCA 1910 – CREDITO COP. S.C.
sede	Via V. Emanuele n. 44 – Castagneto C.cci
codice fiscale/p. iva	00149160491
Avvocato che lo rappresenta	

4.2 Titolare del Diritto espropriato

Cognome e	XXXX XXXX				
codice fiscale					
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/1	Debitore	SI

4.3 Creditori sequestranti

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	*Scegliere un elemento.

4.4 Continuità trascrizioni

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un edificio condominiale, in Via Tripoli n. 68 Piano secondo, Livorno, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Livorno – Territorio Servizi Catastali - Comune di Livorno Foglio 21 Part. XXXX Sub. XX Cat. A/3 Classe 3 Consistenza vani 3,5 Superficie catastale 69 m1 Rendita € 225,95.

Periodo dal	ATTO ACCETTAZIONE EREDITA'					
	A favore di	XXXX XXXX per la quota dell'intero di piena proprietà				
27/03/23	Tribunale di Livorno	Decreto accertamento accettazione eredità	data	27/03/2023	repertorio	3434
ad oggi	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Livorno	data	16/01/2025	n. partic.	383

Periodo dal	ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE					
	A favore di	XXXX XXXX per la quota dell'intero di piena proprietà				
18/12/68	Ufficio Registro Livorno	Dichiarazione successione in morte XXXX XXXX	data		repertorio	Vol. 420
al	TRASCRIZIONE					
27/03/23	Ufficio	Livorno	data	18/12/1968	n. partic.	7569

Periodo dal	ATTO ALTRO ATTO CHE MODIFICA/TRASFERISCE DIRITTI REALI					
	A favore di	XXXX XXXX per la quota dell'intero di piena proprietà				
14/11/64	Ministero dei Trasporti e Aviazione Civile	Atto pubblico amministrativ o	data	14/11/1964	repertorio	413
Al	TRASCRIZIONE					
18/12/68	Ufficio	Livorno	data	3/02/1965	n. partic.	492

4.5 Esistenza abusi edilizi

L'unità immobiliare presenta una difformità sanabile con una CILA tardiva.

4.6 Cause ostative alla vendita e presupposti prelazione ex D. lgs. 122/2005

Non vi sono cause ostative alla vendita.

4.7 Coerenza fra diritto pignorato e diritto dell'esecutato

Non sussistono divergenze fra il diritto pignorato e quello effettivo. La planimetria catastale è coerente allo stato di fatto. Non vi è invece corrispondenza fra l'intestatario del bene censito al catasto fabbricati del Comune di Livorno e la titolarità risultante dai titoli di provenienza.

4.8 Stato di occupazione

La Sig.ra XXXX XXXX, figlia dell'esecutata, ha dichiarato in sede di sopralluogo, eseguito il 26/03/2026 congiuntamente con il Dott. Luca

Cordoni dell'Istituto Vendite Giudiziarie, che esiste un contratto di comodato d'uso stipulato dalla madre esecutata con il padre.

Il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate in data 24/02/2026 l'esistenza di contratti di locazione stipulati dalla Sig.ra XXXX XXXX per l'immobile in oggetto. L'AdE ha risposto in data 25/02/2026 che non esistono contratti di locazione a suo nome con i dati catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

4.9 Descrizione sommaria del bene

Il lotto è costituito da un appartamento, a destinazione residenziale, facente parte di un complesso di edifici condominiali di quattro piani fuori terra, fra le strade Via Tripoli, Via Pannocchia, Via Baroni, V.le Risorgimento con ampio cortile interno con parcheggio, costruiti alla fine degli anni '30 quali case economiche per i Ferrovieri. L'indirizzo è in Via Tripoli n. 68, secondo piano, con accesso dal cortile interno.

L'edificio ha struttura in muratura e solai presumibilmente in laterizio armato. Le pareti di divisione fra appartamenti distinti sono in mattoni pieni, mentre i tramezzi sono in mattoni forati

L'unità è composta da ingresso-corridoio, da soggiorno, da una camera, da cucina, da un bagno.

I pavimenti della cucina e del bagno sono da rifare; il pavimento del soggiorno è in ceramica, quello del corridoio e della camera in doghe di laminato; i rivestimenti della cucina e del bagno da rifare. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice e persiane in alluminio. Le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia murale, distribuzione delle tubazioni con modulo complanare e radiatori in alluminio, con radiatori in ghisa (mancante nel bagno). Detto impianto è in fase di realizzazione. Pure l'impianto elettrico è in fase di realizzazione, nelle cucine e nel bagno.

La superficie esterna lorda (SEL) dell'appartamento è di 73 mq.

Dal momento che sono in atto consistenti lavori di manutenzione, con la cucina da completare ed il bagno completamente da rifare, di fatto l'appartamento è attualmente non abitabile a causa dei lavori in corso.

4.10 Valutazione del bene

Il valore di stima ed il prezzo a base d'asta del bene sono di seguito indicati (in Euro):

Intera proprietà

Valore di mercato al lordo spese	€ 72.709,90
Spese di regolarizzazione	€ -2.500,00
Debiti condominiali	€ -877,26
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0,00
Valore di mercato	€ 69.332,64

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 71.815,57
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ -2.500,00
Debiti condominiali	€ -877,26
Altri costi (affrancazione, ecc.)	0,00
Prezzo base d'asta	€ 68.438,31

Che si arrotonda a **€ 68.400,00**

4.11 Pignoramento di quota indivisa

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà dell'immobile.

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura	NO
---	----

QUESITO N 5. - Cronologia Trascrizioni ed iscrizioni**5.1 Cronistoria**

L'immobile attuale è censito dall'impianto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (E625) (LI) al Foglio 21 Particella XXXX Sub XX. Anteriormente, dalla data di impianto e fino al 14/07/2008 - *VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 14/07/2008 Pratica n. LI0094466 in atti dal 14/07/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.25672.1/2008)*, l'immobile era identificato al Foglio 21 Particella 363 Sub XX.

L'immobile risulta intestato alla Sig.ra XXXX XXXX (CF XXXX), nata a Firenze (FI) il 26/05/1922 – Diritto di proprietà per 1000/1000.

5.2 Trascrizioni a favore

Sulla base della documentazione ipotecaria in atti, risultano sino alla data del 16/05/2026, sui beni in oggetto le seguenti iscrizioni e trascrizioni, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno (Allegato. 4):

1. XXXX XXXX

Nota Reg. Part. 383 del 16/01/2025

in dipendenza di successione ex lege in morte della signora XXXX XXXX, apertasi in data 18 giugno 2021 (la cui eventuale dichiarazione di successione non risulta trascritta a Livorno), il diritto di piena proprietà degli immobili in oggetto veniva devoluto a favore della signora XXXX XXXX, la quale accettava tacitamente l'eredità devoluta a suo favore come si evince da decreto di accertamento di intervenuta accettazione di eredità in data 27 marzo 2023 n. 3434 di repertorio Tribunale di Livorno, trascritto a Livorno il 16 gennaio 2025 ai n.ri 533/383;

2. XXXX XXXX

Nota Reg. Part. 15621 del 15/12/2025

Viene trascritta l'accettazione tacita di eredità relitta dalla Sig.ra XXXX XXXX a favore della figlia XXXX XXXX, in forza di atto di accettazione di finanziamento fondiario del 29/11/2013 Rep. N. 18493 a

rogito Notaio Gianluca XXXXni che risulta già depositato in copia conforme presso codesto ufficio con la nota di iscrizione di ipoteca volontaria del 3/12/2013 n.ri 15177/2494;

Nota Reg. Part. 7569 del 18/12/1968

in dipendenza di successione ex lege in morte della signora XXXX XXXX, apertasi in data 3 ottobre 1968 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Livorno al n. 50 vol. 420 e trascritta a Livorno il 18 dicembre 1968 ai n.ri 11740/7569, il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto veniva devoluta a favore della signora XXXX XXXX;

3. XXXX XXXX

Nota Reg. Part. 492 del 3/02/1965 – e Nota Reg. Part. 5055 del
12/08/1969

Titolarità del diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto della signora XXXX XXXX, nata a Bagno a Ripoli (FI) il 31 luglio 1889, in forza di atto pubblico amministrativo in data 14 novembre 1964 n. 413/1964 di repertorio del Ministero dei Trasporti e dell'Aviazione Civile – Azienda autonoma dello Stato – Compartimento di Firenze, trascritto a Livorno il 3 febbraio 1965 ai n.ri 777/492, rettificato con atto in data 31 maggio 1969 n. 128/1969 di repertorio Dott. Francesco di Marco, Delegato ai Contratti per il Compartimento delle Ferrovie dello Stato di Firenze, trascritto a Livorno il 12 agosto 1969 ai n.ri 7646/5055.

5.3 Trascrizioni contro

1. XXXX XXXX

Nota Reg. Part 10479 del 07/08/2025

Pignoramento trascritto a Livorno in data 30 giugno 2025 ai n.ri 14796/10479 contro la signora XXXX XXXX ed a favore della "GAIA SPV S.R.L.", con sede in Milano, Codice Fiscale 10365730968, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

5.4 Iscrizioni

1. XXXX XXXX

Nota Reg. Part. 2548 del 4/11/2015

Ipoteca giudiziale iscritta a Livorno in data 4 novembre 2015 ai n.ri 14372/2548 per la somma complessiva di Euro 12.000,00 (dodicimila e zero centesimi), di cui Euro 5.319,78 (cinquemilatrecentodiciannove e settantotto centesimi) per capitale, contro la signora XXXX XXXX, a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTAGNETO C.CCI SOC. COOP. PA", con sede in Castagneto C.cci (LI), Codice Fiscale 00149160491, con domicilio ipotecario eletto in Castagneto C.cci, Fraz. Donoratico, via Aurelia n. 11, gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto, in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 25 ottobre 2015 n. 1209 di repertorio Tribunale di Livorno;

2. XXXX XXXX

Nota Reg. Part. 2494 del 3/12/2013

Ipoteca volontaria iscritta a Livorno in data 3 dicembre 2013 ai n.ri 15177/2494 per la somma complessiva di Euro 160.000,00 (centosessantamila e zero centesimi), di cui Euro 80.000,00 (ottantamila e zero centesimi) in linea capitale, contro la signora XXXX XXXX, quale terzo datore di ipoteca, a favore della CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A.", con sede in Volterra, Codice Fiscale 01225610508, con domicilio ipotecario eletto in Volterra (PI), P.zza dei Priori n.ri 16/18, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà, a garanzia di mutuo fondiario in data 29 novembre 2013 n. 18493/3923 di repertorio Notaio Gianluca XXXXni di Livorno, concesso alla Sig.ra

XXXX XXXX, nata a Pisa il 25 novembre 1984, CF MLNLNR84S65G702X.

QUESITO N 6. - Identificazione progettuale e verifica corrispondenza edilizia

6.1 Toponomastica

L'indirizzo dell'unità è Via Tripoli N. 68 P.2, Livorno.

6.2 Atti autorizzativi e rispondenza

E' stata effettuata una ricerca di eventuali pratiche edilizie presso il Comune di Livorno, ai nominativi intestatari dell'immobile. Detta ricerca ha dato esito negativo.

Il sottoscritto ha richiesto l'accesso alla planimetria di impianto dell'unità immobiliare presso l'AdE – Servizi Catastali. Ha effettuato la visura in data 5/05/2026. Nella scheda è stata rinvenuta la seguente scrittura:

“Il 27/12/1939 il Capo della Sezione Lavori Ministero delle Comunicazioni presentava la scheda di accatastamento n. 11161212 intestata a Demanio dello Stato (Ramo Case Economiche per i Ferrovieri), Prot. 29/12/1939 n. 345.

Sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Erariale di Pisa eseguito il 7/12/1942 Categ. A3 Cl. 3 vani 3,5.”

Lo stato attuale corrisponde allo stato iniziale, indicato nella planimetria di impianto 27/12/1939, con la sola differenza di un tramezzo fra corridoio e soggiorno che in origine non era presente. All'epoca della presentazione della nuova planimetria (28/12/1987), tale opera rientrava nell'art. 26 della L. 47/1985, che disciplinava le opere interne. Per eseguirle era sufficiente una comunicazione al Comune, a patto che non modificassero sagoma, prospetto, superficie utile o aumentassero il numero di unità immobiliari, non incidessero sulla statica dell'immobile. Ove le opere da denunciare fossero

già state eseguite occorreva richiedere al Comune una sanatoria per opere interne ex art. 48 L. 47/1985. Da una ricerca effettuata presso il Comune di Livorno non risulta che siano state presentate, per l'immobile, né comunicazioni ex art. 26, né richieste di sanatoria ex art. 48.

Ad oggi la realizzazione di un tramezzo con tali caratteristiche rientra nell'Edilizia Libera, disciplinata dalla L.R. 65/2014 art. 136 comma 2a. Ai sensi della L.R. 65/2014, art 136 comma 6, potrà essere presentata al CILA "tardiva", dietro pagamento della sanzione di € 1.000.

6.3 Inquadramento Urbanistico

La Variante del Piano Strutturale ed il Piano Operativo del Comune di Livorno sono stati approvati con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 173 del 12/12/2024 e Del. CC 146 del 28/07/2025, pubblicato sul BURT n.42 del 15/10/2025.

Il Piano Strutturale inquadra l'area in "Area ricadente all'interno del Territorio Urbanizzato" e UTOE 2 – Città storica e consolidata. Il Documento QPN.01 - NN.TT.AA. disciplina gli interventi ammissibili - *T1 - Tessuti a isolati aperti e edifici isolati su lotto* – Art. 105.



Info Ricerca

Superficie area selezionata: **10814 mq**

@Inquadra

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
PS - Perimetro	Area ricadente all'interno del Territorio Urbanizzato
PS - UTOE	UTOE 2 – Città storica e consolidata
Disciplina del territorio urbanizzato	T1 - Tessuti a isolati aperti e edifici isolati su lotto

🔍 Scala di Piano 1:2000

📄 Riepilogo Normativa (nuova finestra)

La carta dei vincoli riporta 1 vincolo ricadente sull'area: Centro Abitato di cui alla D.C.C. n°536 del 25.07.2018 (fasce di rispetto strXXXXle).

6.4 Note relative all'eventuale presenza di abusi

In considerazione di quanto sopra esposto al precedente punto 6.2, non è stata rinvenuta la presenza di abusi edilizi.

QUESITO N 7. - Stato di possesso

La Sig.ra XXXX XXXX, figlia dell'esecutata, ha dichiarato quanto segue in sede di sopralluogo eseguito il 26/03/2026 congiuntamente con il Dott. Luca Cordoni dell'Istituto Vendite Giudiziarie:

“La Sig.ra XXXX XXXX dichiara che l'immobile risulta attualmente nella disponibilità della madre esecutata e del padre (Sig. XXXX XXXX) con il quale la madre ha stipulato un contratto di comodato d'uso; il padre attualmente però non dimora abitualmente presso il presente immobile in quanto lo stesso è oggetto di importanti lavori di ristrutturazione che coinvolgono anche l'impiantistica e lo rendono inabitabile.”

Il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate in data 24/02/2026 l'esistenza di contratti di locazione stipulati dalla Sig.ra XXXX XXXX per l'immobile in oggetto. L'AdE ha risposto in data 25/02/2026 che non esistono contratti di locazione a suo nome con i dati catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

QUESITO N 8. - Vincoli ed oneri di natura condominiale

8.1 Altre esecuzioni immobiliari

Non risultano altre esecuzioni immobiliari in corso che riguardino l'immobile in oggetto.

8.2 Domande giudiziali

E' stato presentato dal Condominio Via Tripoli n. 62/68 Livorno un Ricorso per Ingiunzione presso il Giudice di Pace di Livorno, in data 20/03/2023, per il pagamento della somma di Euro 2.636,92. E' stato presentato un secondo Ricorso per Ingiunzione da parte del suddetto Condominio, in data 27/1/2025, per il pagamento della somma di Euro 10.103,52.

8.3 Casa coniugale

La Sig.ra XXXX XXXX risulta coniugata al Sig. XXXX XXXX.

La Sig.ra XXXX XXXX non risiede nell'appartamento in oggetto, ma in Via Tripoli, 84. Il Sig. XXXX XXXX risiede presso l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare.

8.4 Vincoli storici – artistici

Il bene oggetto del pignoramento non è vincolato ai sensi del D. Lgs. N°42/04 (ex D.Lgs. 490/99, Legge n° 1089/39, L. 1497/39).

8.5 Regolamento condominiale

L'Amministratore del Condominio ha dichiarato che il fabbricato è dotato di Regolamento Condominiale. Il Regolamento viene citato anche all'art 5 dell'atto di cessione del 14/11/1964.

8.6 Servitù

Non sono state rinvenute servitù gravanti sull'unità immobiliare.

8.7 Oneri a carico acquirente o cancellati

Risultano a carico dell'acquirente i seguenti oneri:

- Spese condominiali ordinarie per l'anno in corso e per il precedente;

- Locazioni opponibili: non vi sono contratti d'affitto regolarmente registrati prima del pignoramento che restano validi per la loro naturale scadenza;
- Vincoli urbanistici: non vi sono cessioni di cubatura o atti di asservimento;
- Spese per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia;
- Servitù attive e passive: eventuali servitù di passaggi pedonali o carrabili; non vi sono diritti di veduta a favore o a carico di terzi;
- Oneri fiscali e notarili: le imposte di registro, ipocatastali e le spese notarili del rogito restano sempre a carico dell'acquirente.

Risultano a carico della procedura i seguenti oneri:

- Ipoteche e pignoramenti: debiti gravanti sull'immobile che vengono estinti dal ricavato della vendita o cancellati tramite Decreto di Trasferimento dal Giudice;
- Sequestri e decreti ingiuntivi: trascrizioni pregiudizievoli rimosse alla chiusura della procedura.

8.8 Gravami sulla proprietà

Non sono presenti servitù trascritte. Grava sull'immobile ogni altra servitù se e come esistente, purchè legale ragione di esistere e con i diritti e gli obblighi derivanti dal "Regolamento di Condominio".

QUESITO N 9. - Verifica suolo demaniale e stato di declassamento / pratiche

L'immobile in oggetto non insiste su area demaniale.

QUESITO N 10. - Censo, livello, usi civici: natura del soggetto a favore Disciplina fiscale del trasferimento

Sull'immobile non gravano vicoli derivanti da censi, livelli ed usi civici.

Trattandosi di immobile di proprietà di privato, il trasferimento è soggetto ad imposta di registro; l'immobile è adibito a residenza ed è censito al Catasto nella categoria A/3.

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015, poiché non si tratta di immobile da costruire.

QUESITO N 11. - Spese gestione condominiale - Pendenze giudiziarie

L'Amministratore del Condominio ha dichiarato che all'unità immobiliare in oggetto competono 17,59 millesimi di proprietà. La quota di spese condominiali ordinarie è pari a Euro/mese 37,00 e a Euro/semestre 61,00 per il supercondominio.

Grava sull'appartamento un debito complessivo di Euro 10.521,52 a tutto maggio 2026: Il Condominio Via Tripoli n. 62/68 ha presentato due ricorsi per ingiunzione, descritti al precedente paragrafo 8.2.

Le competenze relative all'annata 2024/2025 e quota parte annata 2026 ammontano ad Euro 661,31 per il condominio e ad Euro 215,95 per il supercondominio (ved. Allegato n. 8).

L'amministratore ha dichiarato che non sono state deliberate spese condominiali straordinarie.

Il Condominio ha depositato presso il Giudice di Pace due ricorsi per ingiunzione, citati al precedente punto 8.2.

QUESITO N 12. - Stima del bene

12.1 Scelta del procedimento di stima

L'attuale utilizzo dell'immobile a residenza è quello migliore.

La stima viene effettuata con il metodo della comparazione (MCA – Market Comparison Approach).

12.2 Determinazione del valore di mercato

12.2.1 Analisi di mercato

L'immobile appartiene al segmento di mercato degli appartamenti ad uso residenziale di tipo economico, in condominio di grandi dimensioni.

Per l'individuazione dei comparabili è stato analizzato lo stock immobiliare della tipologia interessata (immobili di categoria A/3 ed anche A/2) del Foglio catastali 21 del Comune di Livorno, rilevando 2490 unità immobiliari A/3 e 4205 in cat. A/2, con 110 potenziali compravendite di immobili in cat. A/2 e 43 potenziali compravendite di immobili in cat. A/3 negli ultimi 24 mesi. Dei potenziali ne sono stati esaminati 4 della cat. A/3 e sono state individuate due compravendite atte ad essere utilizzate con il metodo di stima MCA (All. n. 7).

Nell'applicazione del metodo MCA, è stata assunta una variazione nulla dei prezzi nel periodo di 24 mesi antecedenti la data attuale (ved. precedente par. 2.3).

12.2.2 Stima del valore di mercato con il metodo del confronto (MCA – Market Comparison Approach)

Sono state individuate due compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento del fondo oggetto di stima, ubicati nello stesso complesso dell'unità oggetto di stima (le schede relative ai comparabili presi in esame sono disponibili presso lo studio del sottoscritto Esperto Stimatore):

1. Comparabile 1, appartamento per civile abitazione composto da camera, soggiorno con ripostiglio, cucina, bagno, corridoio, posto al piano terreno in Via Tripoli 82, avente accesso dal vano scale condominiale, atto del Notaio XXXX XXXX di Livorno del

21/01/2026, Rep. 44070, Racc. 24445; superficie lorda coperta mq 87
- prezzo dichiarato in atto € 110.000;

2. Comparabile 2, appartamento ad uso civile abitazione posto in Via Tripoli n. 86 al piano secondo, avente accesso dal vano scale condominiale, composto da ingresso, soggiorno, bagno, cucina, due camere e ripostiglio, atto a rogito del notaio XXXX XXXX di Livorno del 13/03/2026, Rep. 65266, Racc. 28288; superficie lorda coperta mq 108 - prezzo dichiarato in atto € 138.500;

Il valore lordo dell'unità oggetto della presente stima determinato con il metodo MCA è di € 72.709,90 con una divergenza del 7,15% fra i valori corretti dei due comparabili; il valore unitario dei comparabili risulta di €/mq 1.250, quello dell'appartamento in oggetto, nello stato attuale, risulta di €/mq 987,91(Tabella 7-1 Allegato 7).

12.2.3 Spese per regolarizzazioni catastali ed urbanistiche

Lo stato attuale non è conforme allo stato di diritto legittimato dalla planimetria di impianto del 27/12/1939. Detta non conformità può essere rimossa presentando una CILA tardiva con le seguenti spese:

- Spese tecniche per la presentazione della CILA, compreso contributo integrativo (oltre IVA se dovuta)	€	1 500,00
- Pagamento sanzione ex L.R. 65/2014, art 136 comma 6	€	<u>1 000,00</u>
- Totale spese	€	2 500,00

Detta cifra non viene inserita fra le spese da detrarre dal valore di mercato del bene.

12.2.4 Spese condominiali

L'edificio è costituito in condominio (All. 8).

Le spese condominiali ed i debiti verso il condominio sono stati indicati al par. QUESITO N 11. - Il debito verso il condominio relativo all'annata 2024-2025 e la quota parte del debito dell'annata in corso ammonta ad € 877,26. L'amministratore ha dichiarato che non sono state deliberate spese condominiali straordinarie.

12.2.5 Valore netto di mercato dell'immobile

Intera proprietà

- Valore lordo di mercato	€ 72.709,90
- Spese di regolarizzazione	€ 2.500,00
- Debiti condominiali e spese autorizzate	€ 877,26
- Valore netto di mercato	€ 69.332,64

12.3 Determinazione del prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta più conveniente viene di seguito determinato, tenendo presente le sotto indicate circostanze:

- 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.

Secondo la Direttiva del Tribunale di Livorno del 16/12/2021, che recepisce le *Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili* redatte dall'ABI, il prezzo a base d'asta è equiparabile al “valore di mercato con assunzione”. Detto valore non può essere determinato con una semplice (e senza motivazione) decurtazione percentuale del “valore di mercato” nel mercato libero.

Il Tribunale di Livorno ha quindi dato vita al “Progetto dati immobiliari da aggiudicazioni”, per fornire gli strumenti per una corretta valutazione del prezzo a base d'asta.

E' stato in primo luogo esperito un tentativo di determinazione del prezzo a base d'asta con il metodo MCA, assumendo quali comparabili due immobili recentemente trasferiti con procedure esecutive, ritenuti simili all'immobile esaminato.

Sono stati reperiti nella piattaforma “*Procedure.it*” due comparabili, situati nel capoluogo Livorno, della categoria catastale A/2 a distanza inferiore ad 1 km dall'edificio in oggetto.

Il prezzo a base d'asta è stato calcolato utilizzando il metodo MCA, giungendo ad un valore al quale è associata la divergenza 58,74%% (Allegato 7). Detta divergenza risulta troppo elevata e per tale motivo è stato adottato il metodo di tipo statistico. Adottando le Linee Guida del portale *Procedure.it*, sono state individuati sette appartamenti aggiudicati nel periodo 2024-2025, determinando il prezzo a base d'asta quale prodotto fra il valore di mercato sopra calcolato e la differenza percentuale, assunta quest'ultima pari alla maggiore fra le medie “*Valore agg./ Valore mercato*” e “*P.B. asta agg. / Valore mercato*”, che è risultata pari a 98,67%.

Per quanto sopra si ha:

Intera proprietà

- | | | |
|---|---|-----------|
| - Prezzo lordo base d'asta (€ 72.709,90x98,67%) | € | 71.815,57 |
| - Spese di regolarizzazione | € | 2.500,00 |

- Debiti condominiali e spese autorizzate	€ 877,26
Prezzo netto base d'asta	€ 68.438,31

che si arrotonda a € **68.400,00**.

QUESITO N 13. - Scelta della modalità di vendita in lotti

Il bene in oggetto forma un unico lotto.

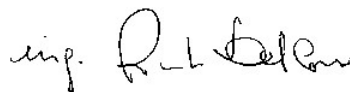
QUESITO N 14. - Certificazioni di stato civile

La Sig.ra XXXX XXXX risulta coniugata con il Sig. XXXX XXXX a Livorno il 5/06/1982.

La Sig.ra XXXX XXXX è residente a Livorno dal 7/01/2023 in Via Tripoli, 84, int. 1.

Il Sig. XXXX XXXX è residente a Livorno dal 14/02/2024 in Via Tripoli 68, int. 11.

Livorno, 25 Maggio 2026



L'Esperto

Ing. Riccardo Del Corso

Fascicolo allegati

1. Verbali e dichiarazione dell'occupante;
2. Documentazione fotografica;

3. Visure catastali e planimetrie catastali;
4. Visure ipocatastali
5. Pratiche edilizie
6. Rappresentazione grafica dell'immobile;
7. Prospetto calcolo del valore di stima con il metodo MCA e tabelle OMI.
8. Dichiarazione Amministratore Condominio
9. Inserimento dati nel portale Procedure.it