

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI/DELEGATO DOTT.SSA SIMONA CAPURSO



esecuzione immobiliare n° 150/2024 R.G.

- Promossa da: [REDACTED]
- contro: [REDACTED]
- esperto stimatore: [REDACTED]
- custode: IVG (Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa-Livorno-Grosseto)
- Data Decreto di nomina: 24.01.2025
- Data trasmissione giuramento: 24.01.2025
- Data udienza ex 569 cpc: 18.09.2025



LOTTO UNO di N° 2

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto in Livorno, Corso Mazzini, n. 8, al piano secondo, interno n.237/013, facente parte di edificio condominiale di quattro piani fuori terra, posto sul retro e alla sinistra del fabbricato per chi guarda dalla pubblica strada di Corso Mazzini.

L'accesso al bene si guadagna dal portone d'ingresso condominiale dante su Corso Mazzini e dopo aver percorso la scala interna condominiale. L'edificio è dotato di impianto ascensore.



LOTTO DUE di N° 2

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso uffici e studi posto in Livorno, Via del Cardinale, n. 6, al piano terzo, interno n.BB10, facente parte di edificio condominiale di sette piani fuori terra, posto frontalmente rispetto al fabbricato per chi guarda dalla pubblica Piazza Cavallotti.

L'accesso al bene si guadagna dal portone d'ingresso condominiale dante su Via del Cardinale e dopo aver percorso la scala interna condominiale. L'edificio è dotato di impianto ascensore.



R.G.E. Procedura n. 150/2024
LOTTO 1 di 2)

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	[REDACTED]
sede	Via Vittorio Betteloni, n.2, MILANO
codice fiscale	[REDACTED]
Avvocato che lo rappresenta	[REDACTED]
Denominazione creditore 2	[REDACTED]
sede	Via Giuseppe Grezar, n.14 Roma
codice fiscale	[REDACTED]
Avvocato che lo rappresenta	[REDACTED]



2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

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

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento



4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO	SUCCESSIONE				
Dal	A favore di	[REDACTED]				
23/09/2005	notaio	Ufficio del Registro Firenze	data	19/09/2006	Den. / Vol.	14/88
Al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	LIVORNO	data	21/11/2006	n. particolare	14.074

Periodo	ATTO	DIVISIONE				
Dal	A favore di	[REDACTED] (nella quota di 1000/1000)				
19/10/1990	notaio	[REDACTED]	data	19/10/1990	repertorio	3.653
Al	TRASCRIZIONE					
23/09/2005	Ufficio	LIVORNO	data	16/11/1990	n. particolare	8.322

Periodo	ATTO	STRALCIO DI QUOTA				
Dal	A favore di	[REDACTED]				
19/10/1990	notaio	[REDACTED]	data	19/10/1990	repertorio	3.652
Al	TRASCRIZIONE					
19/10/1990	Ufficio	LIVORNO	data	16/11/1990	n. particolare	8.321

Periodo	ATTO	SUCCESSIONE				
Dal	A favore di	[REDACTED]				
18/10/1988	notaio	Ufficio del Registro Livorno	data	18/10/1988	Den. / Vol.	84/657
Al	TRASCRIZIONE					
19/10/1990	Ufficio	LIVORNO	data	29/08/1991	n. particolare	6.437

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	SI
--	----

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

-) in fondo al corridoio d'ingresso, il disimpegno che fa anche da antibagno è stato di fatto eliminato, rimuovendone la parete a confine col soggiorno
-) la parete dividente tra disimpegno a angolo cottura è stata posizionata diversamente, diminuendo la larghezza del disimpegno a vantaggio di una maggiore superficie nella zona dell'angolo cottura
-) nell'angolo dell'ambiente monolocale è stato realizzato un piccolo ripostiglio, in cui è stato installato il boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria

L'epoca degli abusi edilizi riscontrati si può datare nel periodo dei primi anni 2010.

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostantive 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 **SI**

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	CONTRATTO DI LOCAZIONE	
INFORMAZIONI SUL TITOLO	Data di Registrazione	07/02/2025
	Data scadenza	30/06/2026
	Data trascrizione (se ultranovennale)	Contratto 18 mesi
	Importo canone mensile iniziale	€ 850,00

Il canone (se presente) è congruo **SI** Il titolo è opponibile alla procedura **NO**

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato per quattro piani fuori terra, in condominio costituito, posto in Livorno, Corso Mazzini, n.8, al piano secondo, sul retro e sulla sinistra per chi guarda la facciata dalla pubblica strada di Corso Mazzini.
L'appartamento è composto da ingresso con corridoio, soggiorno con zona pranzo e angolo cottura e bagno, oltreché piccolo ripostiglio.
L'accesso al bene avviene attraverso il vano scala condominiale, collegato direttamente con la pubblica strada di Corso Mazzini al civico 8, dopo averlo percorso ed aver ottenuto sbarco al piano secondo; la porta d'ingresso al disimpegno comune è quella che si trova alla destra della cabina ascensore e si trova anche alla destra di detto disimpegno comune la porta d'accesso dell'appartamento pignorato.
L'edificio è dotato di impianto ascensore.
L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 25 Particella 859 Subalterno 611 (ex Sub. 10).
Il bene confina con vano scala comune, aria di corte interna, e [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo se altri e più precisi confini.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 117.500,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 9.300,00
Debiti condominiali	€ 3.110,49
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€ 0,00
Quota parte alloggio portiere	€ 334,07
Valore di mercato	€ 105.423,58

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 105.750,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 9.300,00
Debiti condominiali	€ 3.110,49
Quota parte alloggio portiere	€ 334,07
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€ 0,00
Prezzo base d'asta	€ 93.700,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura

NO



SOMMARIO

PREMESSE	Pag. 1
CONTROLLO PRELIMINARE PER COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	Pag. 1
A) ANALISI PRELIMINARE	
A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi	Pag. 10
A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza	Pag. 12
A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	Pag. 15
A.4. Gravami sulla proprietà	Pag. 18
A.5. Stato di possesso	Pag. 18
A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale	Pag. 19
A.7. Disciplina fiscale del trasferimento	Pag. 19
A.8. Pendenzе giudiziarie	Pag. 20
A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni	Pag. 20
B) DESCRIZIONE GENERALE	
B.1. Descrizione del bene	Pag. 22
B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	Pag. 27
B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione	Pag. 28
C) STIMA DEI BENI	
C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti	Pag. 28
C.2. Scelta del procedimento di stima	Pag. 28
C.3. Determinazione del valore di mercato	Pag. 29
C.4. Determinazione del prezzo base d'asta	Pag. 32
D) CONCLUSIONI	Pag. 32
E) ALLEGATI	Pag. 63



RELAZIONE DI STIMA

PREMESSE

In data 24/01/2025 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 24/01/2025 (ALL.3) e lo scrivente C.T.U. ha formulato il giuramento e l'accettazione dell'incarico in data 24/01/2025 (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 in assenza del 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 18/09/2025.

- 1) In relazione alla documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c., l'esperto ha verificato che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, correttamente estesa per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso rispetto alla data del pignoramento e comprendente il primo atto di acquisto antecedente al ventennio, valutandone la continuità delle trascrizioni.

Nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal procedente, lo stesso ha indicato correttamente i dati catastali dell'immobile pignorato.

- 2) Il creditore procedente non ha depositato separatamente il certificato di stato civile dell'esecutato, in quanto riportati correttamente i dati all'interno della certificazione notarile sostitutiva; detto certificato (ALL.6) è stato quindi acquisito dallo scrivente C.T.U., allegandolo alla presente relazione peritale, unitamente al certificato storico di residenza (ALL.7).

- 3) Si è verificato altresì che alla data d'acquisto dell'immobile pignorato, l'esecutato [REDACTED] ed in precedenza [REDACTED]

coniugato in regime di separazione di beni; per questo, si legga l'estratto per riassunto di matrimonio allegato alla presente relazione (ALL.8), dal quale risulta che l'esecutato [REDACTED] a contratto matrimonio civile con la Sig.ra [REDACTED] che la stessa in data 07/12/1976 ha optato per il regime di separazione di beni e che i coniugi si sono separati consensualmente con verbale omologato dal Tribunale di Livorno in data 15/04/2015 sottoscritto il 01/04/2015.

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

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

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

A.1.a. destinazione principale

Unità immobiliare ad uso di civile abitazione (categoria catastale A/2).

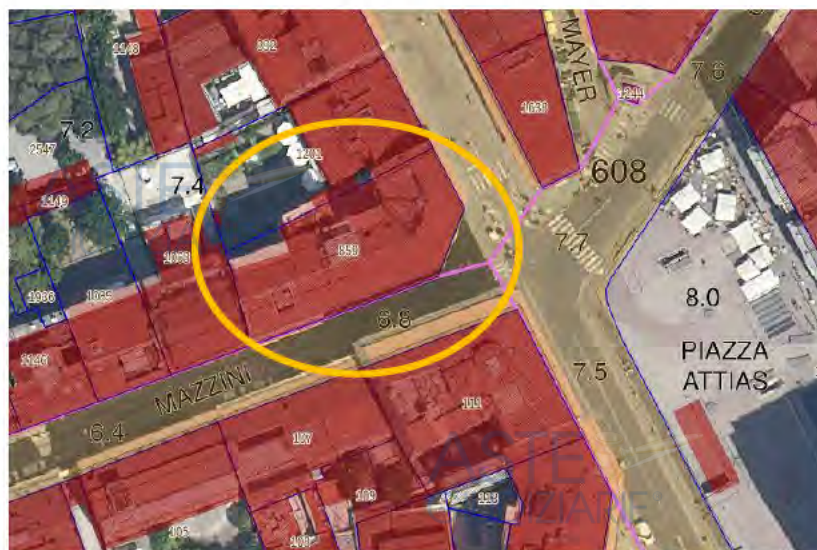
A.1.b. tipologia

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

A.1.c. localizzazione

Bene ubicato in Corso Mazzini, n.8, posto al piano secondo, sul retro e a sinistra per chi guarda la facciata del fabbricato di cui ne fa parte.

Di seguito si riporta la sovrapposizione (ALL.9) tra l'ortofoto e la mappa catastale dell'area in cui è ricompreso il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato del presente Lotto 1.



A.1.d. descrizione sommaria del bene

Appartamento composto da ingresso con corridoio, soggiorno con zona pranzo e angolo cottura, bagno, oltreché piccolo ripostiglio.

L'accesso al bene avviene attraverso il vano scala condominiale collegato direttamente con la pubblica strada di Corso Mazzini al civico 8, dopo averlo percorso ed aver ottenuto sbarco al piano secondo; la porta d'ingresso al disimpegno comune è quella che si trova alla destra della cabina ascensore e si trova anche alla destra di detto disimpegno comune la porta d'accesso del bene.

L'edificio è appunto dotato di impianto ascensore.

Appena avuto accesso all'interno dell'unità immobiliare, ci si trova nel corridoio d'ingresso, da cui, in fondo a destra, si accede al bagno, mentre appena dopo si accede nel soggiorno, da cui, sulla sinistra, si trova la zona pranzo con l'angolo cottura ed un piccolo ripostiglio in angolo.

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

A.1.e. titolarità

La titolarità è costituita dal Sig. [REDACTED] 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.2 del 16/10/2024 (ALL.10), corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza della successione n.14/88 aperta in data 23/09/2005 per decesso della [REDACTED]

A.1.f. titolo di provenienza

La piena proprietà del bene pignorato proviene, per la quota di 1000/1000, per successione n.14/88 per decesso della Sig.ra [REDACTED] del 23/09/2005, trascritta a Livorno il 21/11/2006 al Part. n. 14.074 (ALL.53).

Relativamente alla successione n.14/88, risulta trascritta in data 13/07/2007 al Part. n. 7.829 l'accettazione tacita d'eredità (ALL.49) nascente da atto Rep. N. 37.517/7.092 rogitato in data 06/07/2007 dal Dott. Andrea Colosimo Notaio in Livorno.

Inoltre, in data 30/01/2014 risulta trascritta a Livorno al Part. n. 957 accettazione tacita dell'eredità per decesso della [REDACTED] del 23/09/2005 (ALL.46), nascente da atto Rep. N. 58.234/21.082 rogitato in data 17/06/2013 dal Dott. Valerio Vignoli Notaio in Livorno, in rettifica della formalità trascritta a Livorno al Part. n. 6.340 atto tra vivi compravendita.

In precedenza, la proprietà del bene proveniva a [REDACTED] per la quota di 1000/1000, in parte per atto di stralcio in quota del 19/10/1990 Rep. N. 3.652 (ALL.12) rogitato dal Dott. Marco Cavallini Notaio in Rosignano Marittimo, trascritto a Livorno il 16/11/1990 al Part. n. 8.321 e in parte per atto di divisione del 19/10/1990 Rep. N. 3.653 (ALL.13) rogitato dal Dott. Marco Cavallini Notaio in Rosignano Marittimo, trascritto a Livorno il 16/11/1990 al Part. n. 8.322, entrambi da comproprietà con [REDACTED] e [REDACTED]

Ancora prima, la comproprietà del bene proveniva a [REDACTED], per la quota di 1/6, per successione n.84/657 per decesso del Sig. [REDACTED] 18/10/1988, trascritta a Livorno il 29/08/1991 al Part. n. 6.437 (ALL.47).

Relativamente alla successione n.84/657, non risulta trascritta alcuna accettazione tacita dell'eredità.

In origine, ante ventennio, la proprietà del bene pignorato era quindi rispondente [REDACTED] [REDACTED] r la quota unica di 1000/1000 della piena proprietà, in regime di separazione legale di beni.

Attualmente, il bene pignorato è nella piena proprietà di [REDACTED], nella quota unica di 1000/1000, in regime di separazione legale di beni.

Si segnala al lettore che sul bene del presente Lotto 1 dell'esecuzione immobiliare, risultano:

- ✓ costituzione di vincolo in trust per atto notarile pubblico del 11/04/2014 Rep. N. 63.426/15.842, rogitato dal Dott. Giampiero Piva, Notaio in Lucca, trascritto in data 15/04/2014 al Part. n. 3.479, a favore di [REDACTED] e contro lo stesso. Annotazione presentata il 13/12/2011 al Part. n. 2.852 per trasferimento sede trust;
- ✓ costituzione di vincolo in trust per atto notarile pubblico del 11/04/2014 Rep. N. 63.427/15.843, rogitato dal Dott. Giampiero Piva, Notaio in Lucca, trascritto in data 15/04/2014 al Part. n. 3.480, a favore di [REDACTED] e contro lo stesso. Annotazione presentata il 06/12/2011 al Part. n. 2.813 per trasferimento sede trust;
- ✓ mutamento trustee per atto notarile pubblico del 17/10/2023 Rep. N. 2.394/1.811, rogitato dal Dott. Damiano Simonetti, Notaio in Capannori (LU), trascritto in data 03/10/2023 al Part. n. 12.673, a favore di [REDACTED]. Rettifica – Trascrizione presentata il 15/12/2023 al Part. n. 15.148 per mutamento trustee;
- ✓ intestazione diritti immobiliari al nuovo trustee per atto notarile pubblico del 28/11/2023 Rep. N. 36.457/11.361, rogitato dal Dott. Daniele Muritano, Notaio in Empoli (FI), trascritto in data 04/12/2023 al Part. n. 14.659, a favore di [REDACTED]
- ✓ mutamento trustee per atto notarile pubblico del 14/12/2023 Rep. N. 2.500/1.905, rogitato dal Dott. Damiano Simonetti, Notaio in Capannori (LU), trascritto in data 15/12/2023 al Part. n. 15.148, a favore di [REDACTED].

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Il bene oggetto del Lotto 1 della presente esecuzione risulta già censito presso l'Agenzia del Territorio (ALL.15).

A.2.a. dati catastali aggiornati

In particolare, l'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 25 Particella 859 Subalterno 611 (precedente Sub. 10).

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

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

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

- 1) Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

- 2) Variazione del 08/07/2009 – Variazione nel classamento (n. 8884.1/2009). Pratica n. LI0096424 in atti dal 08/07/2009
- 3) Variazione del 17/07/2008 – Pratica n. LI0096283 in atti dal 17/07/2008 per modifiche interne (n. 26215.1/2008)
- 4) Variazione del 21/11/2006 – Pratica n. LI0104443 in atti dal 21/11/2006 per modifica identificativo per allineamento mappe (n. 29453.28/2006)
- 5) Variazione del 03/05/2004 – Pratica n. LI0046770 in atti dal 03/05/2004 per frazionamento (n. 5735.1/2004)
- 6) Variazione del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario
- 7) 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.5 sopra in elenco ha significato la variazione del Subalterno catastale dal precedente 10 a quello attuale 611, così come l'operazione n.4 sopra in elenco ha significato la variazione d'ufficio del Foglio catastale dal precedente 25B a quello attuale 25.

A.2.b. eventuali identificativi precedenti

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

- 1) Dal 23/09/2005: [REDACTED] per la quota di proprietà di 1000/1000;
- 2) Dal 19/10/1990 fino al 23/09/2005: [REDACTED] per la quota di proprietà di 1000/1000;
- 3) Dal 18/10/1988 fino al 19/10/1990: [REDACTED] er la quota di proprietà di 4/6, [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6 e [REDACTED] er la quota di proprietà di 1/6;
- 4) Fino al 18/10/1988: [REDACTED] ciascuno per la quota di comproprietà di 1/2 in regime di comunione di beni;

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

Si segnala al lettore la presenza di Beni Comuni Non Censibili con autonoma identificazione che interessi il bene pignorato: nello specifico, al piano secondo si trova il disimpegno identificato col Subalterno 609 comune ai due appartamenti Sub. 610 e Sub. 611.

A.2.d. presenza di BCC

Si segnala altresì la presenza di Beni Comuni Censibili: nello specifico, al piano terra trova ubicazione l'alloggio del portiere di proprietà condominiale, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 25 Particella 859 Subalterno 8 Categoria catastale A/4 di Classe 4, di Consistenza catastale di 2,5 vani e Rendita catastale di € 193,67.

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.

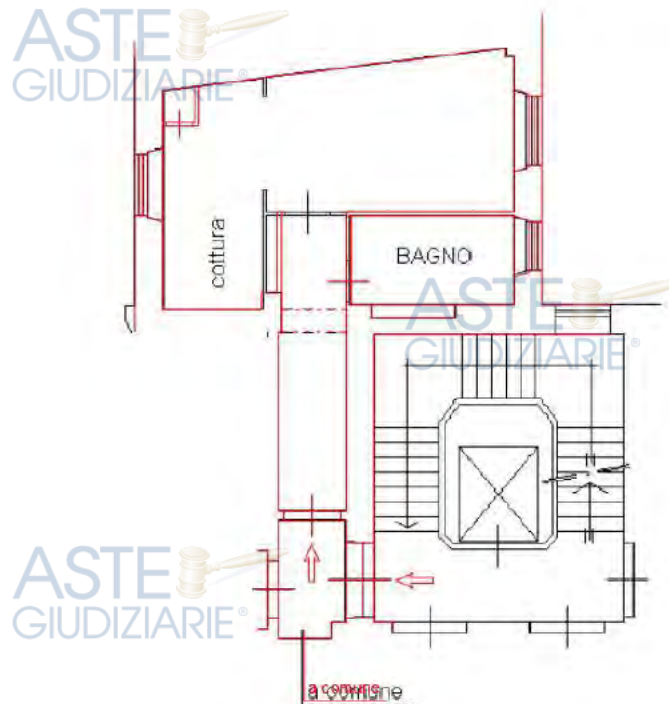
A.2.f. verifica della coerenza oggettiva

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.

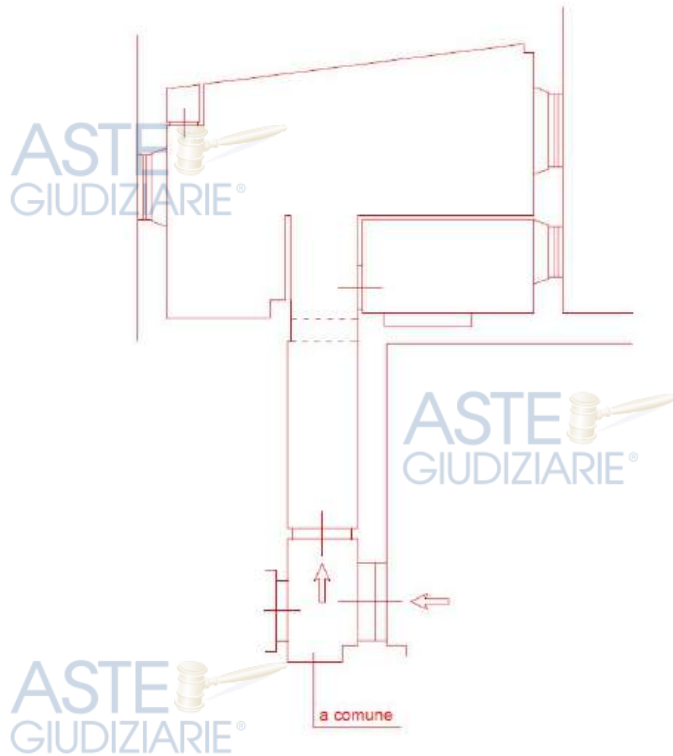
Relativamente alla verifica delle conformità catastali, dai sopralluoghi effettuati è emerso che lo stato dei luoghi è leggermente difforme dalla planimetria catastale redatta dal Geom. ██████████ presentata all'U.T.E. di Livorno in data 17/07/2008 (ALL.16), in quanto in sede di sopralluogo si sono rilevate le seguenti differenze:

- ✓ in fondo al corridoio d'ingresso, il disimpegno che fa anche da antibagno è stato di fatto eliminato, rimuovendone la parete a confine col soggiorno
- ✓ la parete dividente tra disimpegno a angolo cottura è stata posizionata diversamente, diminuendo la larghezza del disimpegno a vantaggio di una maggiore superficie nella zona dell'angolo cottura
- ✓ nell'angolo dell'ambiente monolocale è stato realizzato un piccolo ripostiglio, in cui è stato installato il boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria

Di seguito si riporta la sovrapposizione (ALL.19) tra la planimetria catastale e l'elaborato grafico rappresentante lo stato reale dei luoghi dell'immobile pignorato (ALL.20).



Di seguito si riporta l'elaborato grafico rappresentante lo stato reale dei luoghi dell'immobile pignorato (ALL.20).



A.2.g. costi per la regolarizzazione delle incoerenze e delle difformità

I costi per l'aggiornamento delle incoerenze e delle difformità, ritenendo necessario ripristinare l'appartamento per come si trovava all'epoca dell'agibilità attestata nel 2009 (ALL.21), riguarderanno le sole opere edili ed impiantistiche da realizzare, evitando così di modificare la planimetria catastale oggi presente agli atti.

A.2.h. confini catastali

Il bene confina con vano scala comune, aria di corte interna e con proprietà Simini (Fig. 25 Part. 859 Sub. 610), o suoi aventi causa, salvo se altri e più precisi confini.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

A.3.a. titoli edilizi

Dalle ricerche effettuate negli archivi Comunali di Livorno è stato possibile risalire all'epoca della costruzione, relativamente al permesso di Costruire rilasciato in data 07/10/1946 n.58.392 ed al certificato di abitabilità rilasciato dallo stesso Comune in data 12/03/1949.

Si è inoltre potuto reperire anche l'accesso alla successiva pratica edilizia di D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) P.E. n.100519/03 depositata in atti il 16/12/2003 per interventi di ristrutturazione edilizia interni, senza modifiche esterne, né strutturali, che hanno portato a frazionare l'appartamento precedente di maggiore consistenza.

La pratica summenzionata contiene la P.E. n.39973/08 per D.I.A. di rinnovo, depositata il 13/05/2008, e la P.E. n.65829/08 per D.I.A. di variante di stato finale e comunicazione di fine lavori, depositata il 08/08/2008.

In data 08/05/2009 al Prot. n.42473 è stata poi depositata dal tecnico incaricato l'attestazione di abitabilità / agibilità (ALL.21).

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

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito in epoca antecedente al 1967 e precisamente terminato nell'anno 1949.

A.3.c. difformità riscontrate

Lo scrivente, previo accordo con la Dott.ssa [REDACTED] quale incaricata dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Livorno nominato dal G.E. in qualità di Custode Giudiziario, effettuava il sopralluogo al bene pignorato nella data fissata dalla stessa del 23/04/2025, in Comune di Livorno, Corso Mazzini, n.8, piano secondo, interno 237/013: nel giorno e all'ora dell'appuntamento era presente l'esecutato, il quale mi permetteva cortesemente di eseguire le operazioni peritali.

Al termine del sopralluogo, lo scrivente C.T.U. riceveva [REDACTED] la sua dichiarazione relativa alla proprietà (ALL.22).

Relativamente alla verifica delle conformità urbanistico-edilizie, dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato dei luoghi è difforme dallo stato legittimato.

In particolare, le difformità rilevate sono le seguenti:

- ✓ in fondo al corridoio d'ingresso, il disimpegno che fa anche da antibagno è stato di fatto eliminato, rimuovendone la parete a confine col soggiorno
- ✓ la parete dividente tra disimpegno a angolo cottura è stata posizionata diversamente, diminuendo la larghezza del disimpegno a vantaggio di una maggiore superficie nella zona dell'angolo cottura
- ✓ nell'angolo dell'ambiente monolocale è stato realizzato un piccolo ripostiglio, in cui è stato installato il boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria

A maggior chiarimento, si allega l'elaborato grafico dello stato rilevato (ALL.20), messo a confronto con lo stato di diritto legittimato (ALL.23), ottenendone lo stato sovrapposto (ALL.24).

Le difformità riscontrate sono degli abusi edilizi, in quanto eseguite in assenza di regolare pratica edilizia: detti abusi, visti i materiali utilizzati, le finiture e le condizioni di conservazione delle opere, sembrano essere stati commessi presumibilmente nei primi anni 2010.

Da ricerche presso gli uffici di Edilizia Privata del Comune di Livorno non si è riusciti a rintracciare alcuna pratica edilizia, né tantomeno condono in corso, relativa a tali modifiche.

A.3.d. regolarizzazione difformità riscontrate o indicazione della rimessa in pristino dei luoghi con specifica del costo

L'aggiudicatario dell'appartamento del Lotto 1 non potrà sanare le opere rilevate dallo scrivente C.T.U. come difformi al titolo edilizio che le aveva legittimate, in quanto non compatibili con i dettami delle norme igienico – sanitarie e del Regolamento Edilizio Comunale vigenti e mancanti della cosiddetta doppia conformità.

Sarà quindi necessario provvedere all'esecuzione di opere edili ed impiantistiche per ripristinare lo stato dei luoghi che si trovava al momento dell'attestazione dell'agibilità del 08/09/2009 (ALL.21).

Dette opere si stimano avere un costo complessivo di € 5.500,00 (Euro cinquemilacinquecento/00), a cui si dovranno aggiungere spese stimate di € 2.500,00 (Euro

duemilacinquecento/00) per sostenere i compensi professionali di un tecnico da incaricare, che seguirà i lavori e la pratica edilizia necessaria da presentare agli uffici Comunali.

A.3.e. 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.25) prende corpo dagli strumenti urbanistici attuativi del Comune di Livorno ed in particolare dal Nuovo Piano Strutturale adottato deliberazione del Consiglio Comunale n.160 del 26/07/2018, successivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.75 del 07/04/2019, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.26 del 26/06/2019, e 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 e pubblicato sul bollettino ufficiale della Regione Toscana n.11 in data 17/03/1999, oltre Variante del Piano Strutturale adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.159 del 13/07/2023 e Piano Operativo adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.160 del 14/07/2023.

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

- ✓ Interno al perimetro del territorio urbanizzato (art. 12 delle NN.TT.A.);
- ✓ Ambito insediativo (art. 25 delle NN.TT.A.);
- ✓ U.T.O.E. 2 "Borghi Spianate".

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 5 edifici recenti (art. 7 delle NN.TT.A.).

Nella Variante al Piano Strutturale adottata, il bene pignorato vi ricade con la seguente destinazione:

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

Nel Piano Operativo 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.

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

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



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

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

A.3.h. certificato di agibilità

L'unità immobiliare pignorata risulta dotata di attestazione di agibilità rilasciata dal Geom. [REDACTED] e depositata al Comune di Livorno in data 08/05/2009 (ALL.21).

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 1, che rimarranno a carico dell'acquirente.

A.5. Stato di possessoA.5.a. bene libero o occupato

Come dichiarato dalla Parte Esecutata (ALL. 22), l'immobile risulta essere occupato dallo stesso proprietario; pertanto, il bene pignorato è dunque da considerarsi libero.

A.5.b. titolo di occupazione

A verifica effettuata presso l'Ufficio Territoriale di Livorno dell'Agenzia delle Entrate (ALL.26), per l'appartamento oggetto di stima risulta registrato alla data del 07 febbraio 2025, al numero 792 serie 3T, con decorrenza dal 01/01/2025 e fino al 30/06/2026, un contratto di locazione a favore di [REDACTED] (ALL.27), per un canone complessivo di € 15.300,00 (Euro quindicimilatrecento/00).

A.5.c. congruità del canone di locazione

Per completezza di relazione, lo scrivente C.T.U. ha proceduto a verificare la congruità del canone di locazione del contratto summenzionato, stabilito in € 15.300,00 complessivamente per il periodo previsto di 18 mesi: a parere dello scrivente, il valore di detto canone può essere ritenuto conforme a quello di immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile pignorato, anche alla luce dell'attuale mercato immobiliare della zona di appartenenza e della tipologia costruttiva dell'immobile stesso e quindi ai sensi dell'art. 2923 c.c.

A.5.d. opponibilità alla procedura

Lo scrivente C.T.U. dichiara che il contratto di locazione rilevato agli atti non è opponibile alla procedura, in quanto è stato registrato in data 07/02/2025, quindi successivamente alla data del 16/10/2024 relativa al pignoramento del bene.



A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'immobile risulta essere ricompreso in condominio amministrato da Amministrazioni Condomini e [REDACTED], in Livorno, subentrata di recente all'Amministrazione [REDACTED], in Livorno, attiva al momento dell'accesso al bene pignorato. Di seguito si riportano le informazioni ricavate dalla dichiarazione a firma dell'Amministratore [REDACTED] attualmente in carica (ALL.28).

A.6.a. presenza di regolamento di condominio

E' presente il regolamento di condominio (ALL.29), in cui non vi sono particolari prescrizioni ed in esso sono contenute le carature millesimali.

A.6.b. millesimi generali di competenza

I millesimi generali di competenza dell'immobile oggetto della procedura sono attualmente fissati al valore di 13,69/1000.

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 bimestralmente di € 142,96 (Euro centoquarantadue/96). Si evidenzia che sul bene costituente tale lotto 1 grava, alla data del 30/07/2025, un saldo negativo delle rate ordinarie pari a € 520,05 (Euro cinquecentoventi/05).

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

Sul bene costituente tale lotto 1 esistono spese condominiali deliberate per lavori oggi in corso di esecuzione, non ancora scadute e non pagate, per l'importo di € 2.590,44 (Euro duemilacinquecentonovanta/44).

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 30/07/2025, un ammontare di debiti condominiali pari a € 3.110,49 (Euro tremilacentodieci/49).

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

A.7.a. regime di vendita dei beni

Risultando il bene costituente tale lotto 1 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 1 non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n° 122/2005 essendo il bene stesso una unità immobiliare facenti parte di immobile già costruito: si ricorda infatti che lo stesso è edificato in epoca antecedente l'anno 1967 con agibilità attestata in data 12/03/1949, mentre l'unità immobiliare pignorata vede l'agibilità attestata il 08/05/2009 (ALL.21).

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 09/05/2025 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.44 – ALL.55 – ALL.56 – ALL.58), indicando anche quella di provenienza ante-ventennio.

- (ALL.47) trascrizione Registro Generale n.10.346 e Particolare n.6.437 con nota del 29/08/1991 per Successione (Den. n.84 Vol. n.657 del 18/10/1988) a favore di [REDACTED] per la piena proprietà nelle rispettive quote di 4/6 la prima e 1/6 ciascuno degli altri eredi, per decesso di [REDACTED] sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 25, Particella 859, Subalterno 611; bene ubicato all'indirizzo di Corso Mazzini, n.8, piano secondo, nel Comune di Livorno;
- (ALL.12) trascrizione Registro Generale n.13.499 e Particolare n.8.321 con nota del 16/11/1990 per Stralcio di quota (Rep. n.3.652 del 19/10/1990) contro ed a favore di [REDACTED] sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 25, Particella 859, Subalterno 611; bene ubicato all'indirizzo di Corso Mazzini, n.8, piano secondo, nel Comune di Livorno;
- (ALL.13) trascrizione Registro Generale n.13.500 e Particolare n.8.322 con nota del 16/11/1990 per Atto di Divisione (Rep. n.3.653 del 19/10/1990) contro [REDACTED], ed a favore di [REDACTED] per la piena proprietà nella quota unica di 1000/1000, sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 25, Particella 859, Subalterno 611; bene ubicato all'indirizzo di Corso Mazzini, n.8, piano secondo, nel Comune di Livorno;



- (ALL.53) trascrizione Registro Generale n.24.745 e Particolare n.14.074 con nota del 21/11/2006 per Successione (Den. n.14 Vol. n.88 del 23/09/2005) a favore di [REDACTED], per la piena proprietà nella quota unica di 1000/1000, per decesso di [REDACTED] sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 25, Particella 859, Subalterno 611; bene ubicato all'indirizzo di Corso Mazzini, n.8, piano secondo, 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.44 – ALL.55 – ALL.56 – ALL.58).

TRASCRIZIONI

- (ALL.47) trascrizione Registro Generale n.10.346 e Particolare n.6.437 con nota del 29/08/1991 per Certificato di denunciata successione (Atto del 18/10/1988 Rep. n.84/657) contro [REDACTED] ed a favore di [REDACTED] e [REDACTED] per la piena proprietà nelle rispettive quote di 4/6 la prima e 1/6 ciascuno degli altri eredi, sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 25, Particella 859, Subalterno 611; bene ubicato all'indirizzo di Corso Mazzini, n.8, piano secondo, nel Comune di Livorno;
- (ALL.53) trascrizione Registro Generale n.24.745 e Particolare n.14.074 con nota del 21/11/2006 per Certificato di denunciata successione (Atto del 19/09/2006 Rep. n.14/88) contro [REDACTED], per la piena proprietà nella quota unica di 1000/1000, sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 25, Particella 859, Subalterno 611; bene ubicato all'indirizzo di Corso Mazzini, n.8, piano secondo, nel Comune di Livorno;
- (ALL.49) trascrizione Registro Generale n.15.873 e Particolare n.7.829 con nota del 13/07/2007 per Accettazione Tacita di Eredità (Atto Notarile Pubblico del 06/07/2007 Rep. n.37.517/7.092) contro [REDACTED] ed a favore di [REDACTED], per la piena proprietà nella quota unica di 1000/1000, sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 25, Particella 859, Subalterno 611; bene ubicato all'indirizzo di Corso Mazzini, n.8, piano secondo, nel Comune di Livorno;
- (ALL.46) trascrizione Registro Generale n.1.279 e Particolare n.957 con nota del 30/01/2014 per Accettazione Tacita di Eredità (Atto Notarile Pubblico del 17/06/2013 Rep. n.58.234/21.082), in rettifica della formalità trascritta a Livorno il 09/07/2013 ai nn. 9.322/6.340 per atto tra vivi di compravendita, contro [REDACTED] ed a favore di [REDACTED] per la piena proprietà nella quota unica di 1000/1000, sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 25, Particella 859, Subalterno 611; bene ubicato all'indirizzo di Corso Mazzini, n.8, piano secondo, nel Comune di Livorno;
- (ALL.10) trascrizione Registro Generale n.17.375 e Particolare n.12.389 con nota del 16/10/2024 per verbale di pignoramento immobiliare (Atto giudiziario del 24/07/2024 Rep. n.3.114/2024) contro [REDACTED], per la quota unica di 1000/1000 della piena proprietà sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 25, Particella 859, Subalterno 611; bene ubicato all'indirizzo di Corso Mazzini, n.8, piano secondo, nel Comune di Livorno.

ISCRIZIONI

• (ALL.54) iscrizione di ipoteca volontaria Registro Generale n.9.045 e Particolare n.1.398 con nota del 02/07/2013 a favore della ██████████ e contro ██████████ per l'intera quota di 1000/1000 sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 25, Particella 859, Subalterno 611; bene ubicato all'indirizzo di Corso Mazzini, n.8, piano secondo, nel Comune di Livorno; ipoteca iscritta per concessione a garanzia di debito scaduto con atto rogitato dal Dott. Gianluca Giovannini Notaio in Livorno in data 02/07/2013 Repertorio n.18.229 Raccolta n.3.787.

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

Le formalità gravanti sul bene oggetto di pignoramento del presente lotto 1, che saranno cancellate o ridotte a seguito di emissione del Decreto di Trasferimento, sono quelle elencate di seguito:

- (ALL.10) trascrizione per pignoramento immobiliare Particolare n.12.389 del 16/10/2024;
- (ALL.54) iscrizione di ipoteca volontaria Particolare n.1.398 del 02/07/2013.

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 Mazzini, n.8, al piano secondo di un fabbricato di cui ne fa parte.

L'accesso al bene avviene attraverso il vano scala condominiale (foto IMG_1427 e IMG_1425), collegato direttamente con la pubblica strada di Corso Mazzini al civico 8 (foto IMG_1416), dopo averlo percorso ed aver ottenuto sbarco al piano secondo (foto IMG_3645).





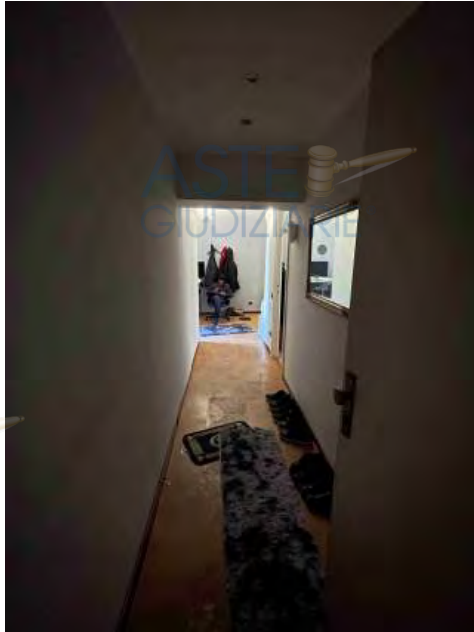
La porta d'ingresso al disimpegno comune (foto IMG_3641) è quella che si trova alla destra della cabina ascensore e si trova anche alla destra di detto disimpegno la porta d'accesso dell'appartamento pignorato.



L'appartamento è composto da ingresso con corridoio, soggiorno con zona cottura e bagno, oltreché piccolo ripostiglio.

Una volta entrati, ci si trova nel corridoio dell'ingresso (foto IMG_3621 e IMG_3622),





da cui si accede (in senso antiorario) al bagno (foto IMG_3623), al soggiorno (foto IMG_3627),



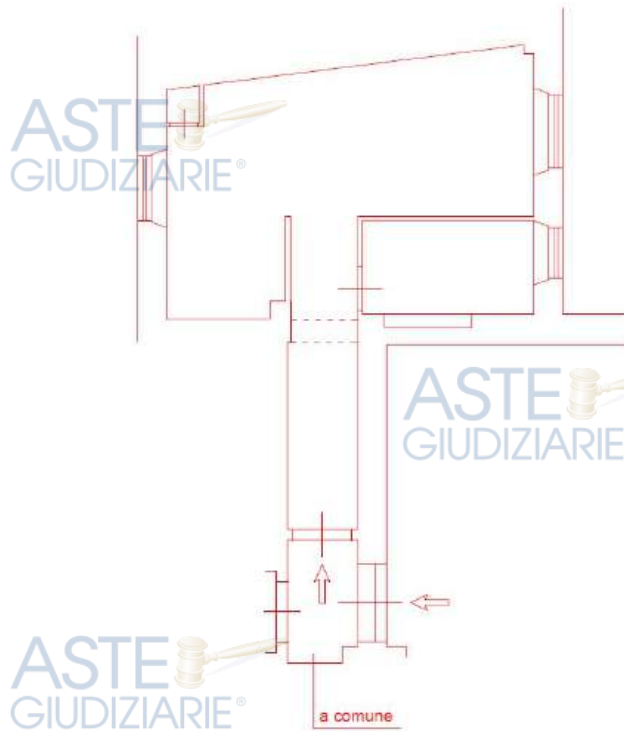
al piccolo ripostiglio (foto IMG_3629), alla zona pranzo con l'angolo cottura (foto IMG_3631).





L'edificio è dotato di impianto ascensore.

Di seguito viene riportato l'elaborato grafico (ALL.20) rappresentante lo stato reale dei luoghi del bene rilevato al momento del sopralluogo dello scrivente C.T.U. del 23/04/2025.



B.1.b. superfici del bene

Superficie Esterna Lorda (SEL) appartamento	47,00 mq
Superficie Interna Netta (SIN) appartamento	34,44 mq
Superficie Commerciale appartamento	47,00 mq

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

Tutte le finestre sono realizzate in telaio di legno di colore bianco con vetro singolo e sono schermate dall'esterno da avvolgibili in PVC di colore grigio.



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

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

I battiscopa sono in legno nel colore naturale.

Il portoncino d'accesso al bene pignorato è in legno con serratura di tipo blindato.

I pavimenti dei vari ambienti interni sono tutti rivestiti da piastrelle in marmo rosa di dimensioni 40 x 40 cm, posate in linea con le pareti, ad eccezione del pavimento del bagno, che vede il rivestimento costituito da piastrelle in grès di dimensioni 20 x 20 cm in monocottura di colore rosa chiaro, posate in diagonale.

Le pareti interne ed i soffitti sono tutti mesticati con intonaco a civile e tinteggiati a tempera di colore bianco i soffitti e di colore grigio chiaro le pareti.

L'angolo cottura vede le pareti rivestite con piastrelle in grès.

Il locale igienico ha le pareti rivestite fino ad un'altezza di 2,00 m con piastrelle in grès di dimensioni 20 x 20 cm di colore rosa chiaro ed è corredato di sanitari in vitreous china e rubinetteria in acciaio inox.

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

Tra gli impianti, tutti da considerare in sufficiente stato di manutenzione, è da segnalare la presenza di quello idrico-sanitario, elettrico, citofonico e di riscaldamento, tutti sottotraccia e realizzati in conformità con le regole dell'arte.

Relativamente all'impianto di riscaldamento, il generatore di calore è costituito da una macchina in pompa di calore che trova sede nel soggiorno e che permette anche di ottenere una climatizzazione in raffrescamento nella stagione estiva, oltreché di deumidificazione degli ambienti abitati.

Relativamente all'acqua calda sanitaria, questa viene prodotta da un boiler elettrico, a servizio delle utenze del bagno e della cucina.

L'illuminazione è costituita da punti luce semplici in ogni stanza, con lampade di tipo tradizionale e lampade a risparmio energetico.

L'impianto elettrico è dotato di interruttore salvavita.

L'edificio è dotato di impianto ascensore.

B.1.d. certificazioni degli impianti

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

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

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

Non è stata reperita l'Attestazione di Prestazione Energetica del bene.

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 normale stato di conservazione e buone condizioni di manutenzione, sia a riguardo delle parti strutturali ed accessorie, sia a riguardo degli impianti in dotazione allo stesso.

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



B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

B.2.a. descrizione del fabbricato

Appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato per quattro piani fuori terra (foto IMG_1415), in condominio costituito, posto in Livorno, Corso Mazzini, n.8, al piano secondo, sul retro e sulla sinistra per chi guarda la facciata dalla pubblica strada di Corso Mazzini.



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

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

La costruzione del fabbricato è stata eseguita rispecchiando una tipologia costruttiva di buona qualità, anche per i materiali utilizzati, considerando una gradevolezza architettonica di stile. Il fabbricato risulta costruito con struttura portante in cemento armato e muratura di tamponamento tipica dell'epoca di costruzione, con solai in laterizio armato.

Le facciate sono tinteggiate con idropittura di colore crema su intonaco di tipo civile, impreziosite negli intervalli delle finestre con grandi lesene che si sviluppano a tutt'altezza.

Al piano terreno le facciate sulle pubbliche vie presentano rivestimenti in lastre di pietra.

Anche le aperture delle finestre e delle porte finestre sono riquadrate da marmi in travertino.

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

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

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 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 centrale nell'area urbana di Livorno, distando 800 metri dalla zona portuale, rimanendo 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 ed anche ad uso uffici e commerciali.

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 sufficiente 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 non ne rimane investito, affacciandosi sulle chiostre interne.

Seppur ci si trovi in zona abitata con un'alta densità di popolazione, non mancano le aree verdi in tutta l'area circostante il fabbricato.

Spostandosi per circa 2 km in auto si raggiunge la Stazione ferroviaria di Livorno centrale.

Poco oltre, alle spalle della stazione ferroviaria, si trova l'innesto sulla pubblica variante Aurelia e, dopo altri 6 km circa, l'accesso all'autostrada A12.

Si ritiene che la rispondenza del bene sul mercato della compravendita immobiliare sia da considerarsi buona, inserita in un momento in cui l'andamento del ciclo del mercato immobiliare della zona si presenta con una timida ripresa.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

La scelta per la vendita in lotti separati è stata obbligata dalla formazione dei beni e 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 similari, posti in zone analoghe, utilizzando, quale unità di misura, l'€/mq di superficie commerciale.

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

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

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



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

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

C.3. Determinazione del valore di mercato

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

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

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

Comparabile 1)

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

Superficie commerciale: 85 mq

Valore di mercato stimato lordo: € 93.000,00

Prezzo base d’asta esperita: € 79.500,00

Prezzo di aggiudicazione: € 59.625,00

Comparabile 2)

Appartamento posto in Livorno Via San Carlo, n.154, piano 2, di superficie esterna lorda pari a 59,83 mq, oltre a balcone.

Superficie commerciale: 60,65 mq

Valore di mercato stimato lordo: € 79.691,34

Prezzo base d’asta esperita: € 61.051,00

Prezzo di aggiudicazione: € 75.000,00

Comparabile 3)

Appartamento posto in Livorno Via Ernesto Rossi, n.21, piano 3-4, di superficie esterna lorda pari a 68 mq, compreso sottotetto.

Superficie commerciale: 68 mq

Valore di mercato stimato lordo: € 100.000,00

Prezzo base d’asta esperita: € 63.000,00

Prezzo di aggiudicazione: € 75.000,00

Subject)

Appartamento posto in Livorno Corso Mazzini, n.8, piano 2, di superficie catastale pari a 45 mq, Categoria A/2.

Superficie commerciale: 47 mq

Stato manutentivo Buono



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, 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 appetibile.

Rispetto agli immobili comparabili, l'oggetto di stima del presente Lotto 1 è inserito in un fabbricato ed in un contesto che complessivamente presentano caratteristiche di pregio superiori, oltreché avere una taglia ridotta che ne aumenta l'appetibilità commerciale.

Per la quota unica di 1000/1000 per il bene pignorato lo scrivente C.T.U. determina pertanto un valore di mercato pari a € 117.500,00 (Euro centodiciassettemilacinquecento/00).

Valore di mercato complessivo del lotto 1 al lordo delle spese per la quota di 1/1 della piena proprietà pari a € 117.500,00
(diconsi Euro centodiciassettemilacinquecento/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

47 mq

In relazione alla superficie commerciale del bene pignorato, anche in virtù della piccola taglia della sua consistenza superficiaria, il valore unitario stimato per metro quadro della superficie commerciale vale €/mq 2.500,00

C.3.d. decurtazione delle spese

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

spese per difformità urbanistico – edilizie	€ 8.000,00
spese condominiali insolute	€ 3.110,49
spese per l'ottenimento delle certificazioni degli impianti	€ 800,00
spese per l'ottenimento dell'A.P.E.	€ 500,00
Totale spese da decurtare al valore di mercato stimato	€ 12.410,49

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

A seguito di una maggiore indagine tra le principali agenzie immobiliari della città e studi notarili che hanno stipulato atti relativi a compravendite recenti, ci 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 2.500,00 riferito alla superficie commerciale.

C.3.e. riduzione del valore per immobile locato

Essendo il contratto di locazione registrato all'A.d.E. in data successiva alla data del pignoramento e quindi non opponibile alla procedura, lo scrivente ritiene di non dover attribuire una riduzione del valore al bene pignorato per locazione immobiliare.

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

Come già segnalato nel paragrafo A.2.d, il condominio costituito, a cui appartiene anche l'appartamento pignorato, comprende anche l'alloggio del portiere che è quindi di proprietà collettiva, nelle rispettive quote individuate dai singoli millesimi di proprietà.

Nella fattispecie, all'appartamento pignorato ineriscono 13,69 millesimi, come da dichiarazione dell'amministrazione condominiale (ALL.28).

L'alloggio è un Bene Comune Censibile ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 25 Particella 859 Subalterno 8 Categoria catastale A/4 di Classe 4, di Consistenza catastale di 2,5 vani e Rendita catastale di € 193,67 (ALL.30).

Non potendo essere alienato separatamente, il suo valore può essere determinato moltiplicando per 126 il valore della sua rendita catastale.

Il valore che si può associare al bene pignorato è quindi il risultato seguente:

€ 193,67 x 126 x 13,69/1000 = € 334,07 (Euro trecentotrentaquattro/07).

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: € 117.500,00#
- Prezzo base d'asta al lordo delle spese: € 117.500,00 x 0,90 = € 105.750,00#
- Decurtazione per spese da sostenere € 12.410,49#
- Aumento per comproprietà alloggio del portiere € 334,07#
- Prezzo base d'asta decurtato delle spese da sostenere: € 93.673,58#

(diconsi Euro novantatremilaseicentotrentatré/58),
ed in cifra arrotondata all'importo di € 93.700,00#
(diconsi Euro novantatremilasettecento/00).

Si stabilisce quindi un valore a base d'asta complessivo del lotto 1 per la quota di 1000/1000 della piena proprietà pari a € 93.700,00
(diconsi Euro novantatremilasettecento/00).

D) CONCLUSIONI

- Valore di stima per la quota pignorata di 1000/1000: € 117.500,00# (euro centodiciassettemilacinquecento/00)
- Valore base d'asta per la quota pignorata di 1000/1000: € 93.700,00# (euro novantatremilasettecento/00)





Acquisizione dei dati di confronto effettuata il giorno 28 luglio 2025.

Sul bene sono state rilevate difformità edilizie e catastali.

Conformità urbanistico edilizia:

non conforme

Conformità catastale:

non conforme

Sul bene pignorato non sussistono circostanze ostative alla vendita.



R.G.E. Procedura n. 150/2024
LOTTO 2 di 2)

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	[REDACTED]
sede	Via Vittorio Betteloni, n.2, MILANO
codice fiscale	[REDACTED]
Avvocato che lo rappresenta	[REDACTED]
Denominazione creditore 2	[REDACTED]
sede	Via Giuseppe Grezar, n.14 Roma
codice fiscale	13756881002
Avvocato che lo rappresenta	[REDACTED]



2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	[REDACTED]			
codice fiscale	[REDACTED]			
Tipo diritto	PIENA PROPRIETA'	Quota	1/1	Debitore SI

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	[REDACTED]
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento



4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO	SUCCESSIONE				
Dal	A favore di	[REDACTED] (quota di 1000/1000)				
23/09/2005	notaio	Ufficio del Registro Firenze	data	19/09/2006	Den. / Vol.	14/88
Al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	LIVORNO	data	21/11/2006	n. particolare	14.074

Periodo	ATTO	SUCCESSIONE				
Dal	A favore di	[REDACTED] (ella quota di 500/1000)				
16/09/2004	notaio	Ufficio del Registro Livorno	data	15/09/2005	Den. / Vol.	84/971
Al	TRASCRIZIONE					
23/09/2005	Ufficio	LIVORNO	data	26/10/2005	n. particolare	11.063

Periodo	ATTO	DIVISIONE				
Dal	A favore di	[REDACTED]				
19/10/1990	notaio	[REDACTED]	data	19/10/1990	repertorio	3.653
Al	TRASCRIZIONE					
16/09/2004	Ufficio	LIVORNO	data	16/11/1990	n. particolare	8.322

Periodo	ATTO	STRALCIO DI QUOTA				
Dal	A favore di	[REDACTED]				
19/10/1990	notaio	[REDACTED]	data	19/10/1990	repertorio	3.652
Al	TRASCRIZIONE					
19/10/1990	Ufficio	LIVORNO	data	16/11/1990	n. particolare	8.321

Periodo	ATTO	SUCCESSIONE				
Dal	A favore di	[REDACTED]				
18/10/1988	notaio	Ufficio del Registro Livorno	data	18/10/1988	Den. / Vol.	84/657
Al	TRASCRIZIONE					
19/10/1990	Ufficio	LIVORNO	data	29/08/1991	n. particolare	6.437

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

Unità immobiliare ad uso studi ed uffici privati facente parte di un fabbricato elevato per sette piani fuori terra, in condominio costituito, posto in Livorno, Via del Cardinale, n.6, al piano terzo e centralmente per chi guarda la facciata dalla pubblica Piazza Cavallotti.

L'unità immobiliare è composta da ingresso con disimpegno centrale, servizi con antibagno e bagno, ripostiglio e due ampi vani finestrati.

L'accesso al bene avviene attraverso il vano scala condominiale collegato direttamente con la pubblica strada di Via del Cardinale al civico 6, dopo averlo percorso ed aver ottenuto sbarco al piano terzo; la porta d'ingresso si trova alla destra del pianerottolo di sbarco.

L'edificio è dotato di impianti ascensori.

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 94 Particella 2344 Subalterno 21. Il bene confina con disimpegno e ascensore comuni, aria di Piazza Cavallotti, stessa proprietà Garzelli, o suoi aventi causa, salvo se altri e più precisi confini.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 177.760,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 3.300,00
Debiti condominiali	€ 28.751,80
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€ 0,00
Valore di mercato	€ 145.708,20

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 159.984,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 3.300,00
Debiti condominiali	€ 28.751,80
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€ 0,00
Prezzo base d'asta	€ 127.932,20

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura NO

SOMMARIO

PREMESSE	Pag. 40
CONTROLLO PRELIMINARE PER COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	Pag. 40
A) ANALISI PRELIMINARE	
A.1. Inquadramento Immobiliare oggetto di analisi	Pag. 41
A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza	Pag. 43
A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	Pag. 46
A.4. Gravami sulla proprietà	Pag. 48
A.5. Stato di possesso	Pag. 48
A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale	Pag. 48
A.7. Disciplina fiscale del trasferimento	Pag. 49
A.8. Pendenzе giudiziarie	Pag. 49
A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni	Pag. 50
B) DESCRIZIONE GENERALE	
B.1. Descrizione del bene	Pag. 52
B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	Pag. 57
B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione	Pag. 58
C) STIMA DEI BENI	
C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti	Pag. 58
C.2. Scelta del procedimento di stima	Pag. 58
C.3. Determinazione del valore di mercato	Pag. 59
C.4. Determinazione del prezzo base d'asta	Pag. 61
D) CONCLUSIONI	Pag. 62
E) ALLEGATI	Pag. 63



RELAZIONE DI STIMA

PREMESSE

In data 24/01/2025 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 24/01/2025 (ALL.3) e lo scrivente C.T.U. ha formulato il giuramento e l'accettazione dell'incarico in data 24/01/2025 (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 18/09/2025.

- 1) In relazione alla documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c., l'esperto ha verificato che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, correttamente estesa per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso rispetto alla data del pignoramento e comprendente il primo atto di acquisto antecedente al ventennio, valutandone la continuità delle trascrizioni.

Nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal procedente, lo stesso ha indicato correttamente i dati catastali dell'immobile pignorato.

- 2) Il creditore procedente non ha depositato separatamente il certificato di stato civile dell'esecutato, in quanto riportati correttamente i dati all'interno della certificazione notarile sostitutiva; detto certificato (ALL.6) è stato quindi acquisito dallo scrivente C.T.U., allegandolo alla presente relazione peritale, unitamente al certificato storico di residenza (ALL.7).

- 3) Si è verificato altresì che alla data d'acquisto dell'immobile pignorato, l'esecutato XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX era separato consensualmente dalla Sig.ra XXXXXXXXXX ed in precedenza



coniugato in regime di separazione di beni; per questo, si legga l'estratto per riassunto di matrimonio allegato alla presente relazione (ALL.8), dal quale risulta che l'esecutato [REDACTED] in data 06/07/1974 ha contratto matrimonio civile con la Sig.ra [REDACTED] che la stessa in data 07/12/1976 ha optato per il regime di separazione di beni e che i coniugi si sono separati consensualmente con verbale omologato dal Tribunale di Livorno in data 15/04/2015 sottoscritto il 01/04/2015.

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

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

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

A.1.a. destinazione principale

Unità immobiliare ad uso uffici e studi privati (categoria catastale A/10).

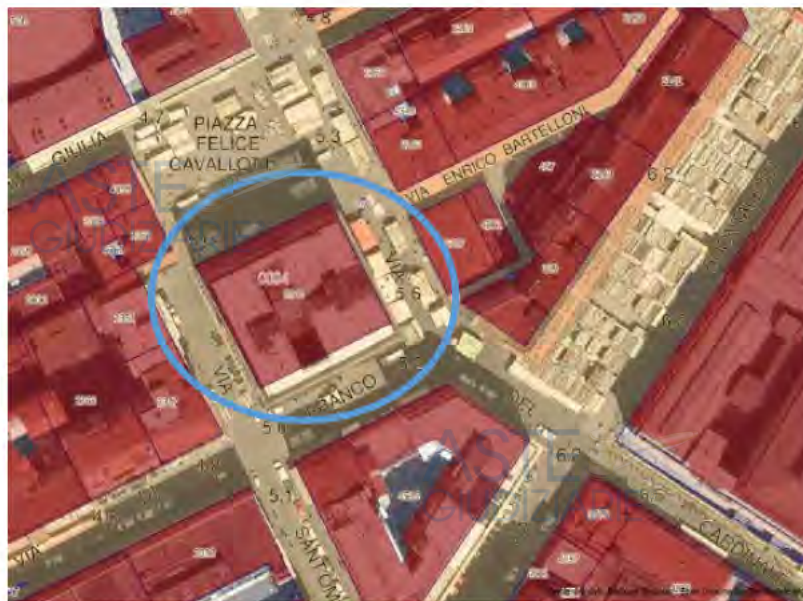
A.1.b. tipologia

Unità immobiliare facente parte di fabbricato di maggiore consistenza, elevato per sette piani fuori terra, costituito in condominio.

A.1.c. localizzazione

Bene ubicato in Via del Cardinale, n.6, posto al piano terzo, a destra per chi sale le scale e visibile centralmente dalla pubblica Piazza Cavallotti.

Di seguito si riporta la sovrapposizione (ALL.31) tra l'ortofoto e la mappa catastale dell'area in cui è ricompreso il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato del presente Lotto 2.



A.1.d. descrizione sommaria del bene

Unità immobiliare composta da ingresso con disimpegno centrale, servizi con antibagno e bagno, ripostiglio e due ampi vani finestrati.

L'accesso al bene avviene attraverso il vano scala condominiale collegato direttamente con la pubblica strada di Via del Cardinale al civico 6, dopo averlo percorso ed aver ottenuto sbarco al piano terzo; la porta d'ingresso si trova alla destra del pianerottolo di sbarco.

L'edificio è dotato di impianti ascensori.

Appena avuto accesso all'interno dell'unità immobiliare, ci si trova nel disimpegno d'ingresso, da cui, sulla sinistra, si accede al servizio igienico composto da antibagno e bagno, mentre sulla destra si accede al ripostiglio.

Di fronte, invece, si trovano gli accessi ai due ampi vani oggi utilizzati dalla proprietà come locali di sgombero.

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 [REDACTED] 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.2 del 16/10/2024 (ALL.10), corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato. in parte forza della successione n.84/971 aperta in data 16/09/2004 per decesso della Sig. [REDACTED] (ALL.14) ed in parte in forza della successione n.14/88 aperta in data 23/09/2005 per decesso della [REDACTED] (ALL.11).

A.1.f. titolo di provenienza

La piena proprietà del bene pignorato proviene in parte, per la quota di 500/1000, per successione n.84/971 per decesso della [REDACTED] del 16/09/2004, trascritta a Livorno il 26/10/2005 al Part. n. 11.063 (ALL.52), ed in parte, per la quota di 500/1000, per successione n.14/88 per decesso della [REDACTED] del 23/09/2005, trascritta a Livorno il 21/11/2006 al Part. n. 14.074 (ALL.53).

Relativamente alla successione n.84/971, risulta trascritta in data 30/07/2013 al Part. n. 7.123 (ALL.48) accettazione tacita dell'eredità nascente da atto Rep. N. 444/311 rogitato in data 24/07/2013 dalla Dott.ssa Gloria Brugnoli Notaio in Livorno.

Relativamente alla successione n.14/88, risulta trascritta in data 13/07/2007 al Part. n. 7.829 accettazione tacita dell'eredità (ALL.49) nascente da atto Rep. N. 37.517/7.092 rogitato in data 06/07/2007 dal Dott. Andrea Colosimo Notaio in Livorno.

Inoltre, in data 30/01/2014 risulta trascritta a Livorno al Part. n. 957 accettazione tacita dell'eredità per decesso della [REDACTED] del 23/09/2005 (ALL.46), nascente da atto Rep. N. 58.234/21.082 rogitato in data 17/06/2013 dal Dott. Valerio Vignoli Notaio in Livorno, in rettifica della formalità trascritta a Livorno al Part. n. 6.340 atto tra vivi compravendita.

In precedenza, la proprietà del bene proveniva a [REDACTED] per la quota di 1000/1000, in parte per atto di stralcio in quota del 19/10/1990 Rep. N. 3.652 (ALL.12) rogitato dal Dott. Marco Cavallini Notaio in Rosignano Marittimo, trascritto a Livorno il 16/11/1990 al Part. n. 8.321 e in parte per atto di divisione del 19/10/1990 Rep. N. 3.653

(ALL.13) rogitato dal Dott. Marco Cavallini Notaio in Rosignano Marittimo, trascritto a Livorno il 16/11/1990 al Part. n. 8.322, entrambi atti da comproprietà con [REDACTED] e con [REDACTED].

Ancora prima, la comproprietà del bene proveniva a [REDACTED], per la quota di 1/6, per successione n.84/657 per decesso del Sig. [REDACTED] del 18/10/1988, trascritta a Livorno il 29/08/1991 al Part. n. 6.437 (ALL.47).

Relativamente alla successione n.84/657, non risulta trascritta alcuna accettazione tacita dell'eredità.

In origine, ante ventennio, la proprietà del bene pignorato era quindi rispondente a [REDACTED] [REDACTED] per la quota unica di 1000/1000 della piena proprietà, in regime di separazione legale di beni.

Attualmente, il bene pignorato è nella piena proprietà di [REDACTED], nella quota unica di 1000/1000, in regime di separazione legale di beni.

Si segnala al lettore che sul bene del presente Lotto 1 dell'esecuzione immobiliare, risultano:

- ✓ costituzione di vincolo in trust per atto notarile pubblico del 11/04/2014 Rep. N. 63.426/15.842, rogitato dal Dott. Giampiero Piva, Notaio in Lucca, trascritto in data 15/04/2014 al Part. n. 3.479, a favore di [REDACTED] e contro lo stesso. Annotazione presentata il 13/12/2011 al Part. n. 2.852 per trasferimento sede trust;
- ✓ costituzione di vincolo in trust per atto notarile pubblico del 11/04/2014 Rep. N. 63.427/15.843, rogitato dal Dott. Giampiero Piva, Notaio in Lucca, trascritto in data 15/04/2014 al Part. n. 3.480, a favore di [REDACTED] e contro lo stesso. Annotazione presentata il 06/12/2011 al Part. n. 2.813 per trasferimento sede trust;
- ✓ mutamento trustee per atto notarile pubblico del 17/10/2023 Rep. N. 2.394/1.811, rogitato dal Dott. Damiano Simonetti, Notaio in Capannori (LU), trascritto in data 03/10/2023 al Part. n. 12.673, a favore di [REDACTED]. Rettifica – Trascrizione presentata il 15/12/2023 al Part. n. 15.148 per mutamento trustee;
- ✓ intestazione diritti immobiliari al nuovo trustee per atto notarile pubblico del 28/11/2023 Rep. N. 36.457/11.361, rogitato dal Dott. Daniele Muritano, Notaio in Empoli (FI), trascritto in data 04/12/2023 al Part. n. 14.659, a favore di [REDACTED];
- ✓ mutamento trustee per atto notarile pubblico del 14/12/2023 Rep. N. 2.500/1.905, rogitato dal Dott. Damiano Simonetti, Notaio in Capannori (LU), trascritto in data 15/12/2023 al Part. n. 15.148, a favore di [REDACTED].

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Il bene oggetto del Lotto 2 della presente esecuzione risulta già censito presso l'Agenzia del Territorio (ALL.32).

A.2.a. dati catastali aggiornati

In particolare, l'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 94 Particella 2344 Subalterno 21.

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

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

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

1. Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
2. Variazione del 28/02/2007 – Pratica n. LI0028497 in atti dal 28/02/2007 per modifica identificativo per allineamento mappe (n. 11454.19/2007)
3. Variazione del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario
4. 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.2 sopra in elenco ha significato la variazione del Foglio catastale dal precedente 16B a quello attuale 94.

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio Servizi Catastali non risulta presente alcun elaborato planimetrico riguardante le unità immobiliari del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato oggetto di stima del presente Lotto 2.

A.2.b. eventuali identificativi precedenti

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

5. Dal 23/09/2005: [REDACTED] per la quota di proprietà di 1000/1000;
6. Dal 16/09/2004 fino al 23/09/2005: [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 e [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2;
7. Dal 19/10/1990 fino al 16/09/2004: [REDACTED] per la quota di proprietà di 1000/1000;
8. Dal 18/10/1988 fino al 19/10/1990: [REDACTED] a per la quota di proprietà di 4/6, [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6 e [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6;
9. Fino al 18/10/1988: [REDACTED] ciascuno per la quota di comproprietà di 1/2 in regime di comunione di beni;

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

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

A.2.d. presenza di BCC

Non si segnala la presenza di Beni Comuni Censibili.

A.2.e. verifica della coerenza soggettiva

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

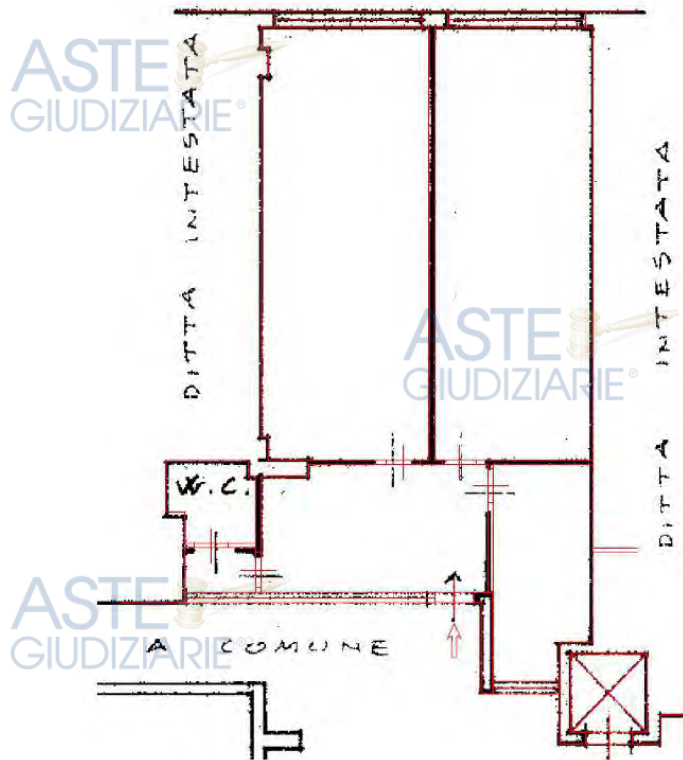
A.2.f. verifica della coerenza oggettiva

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

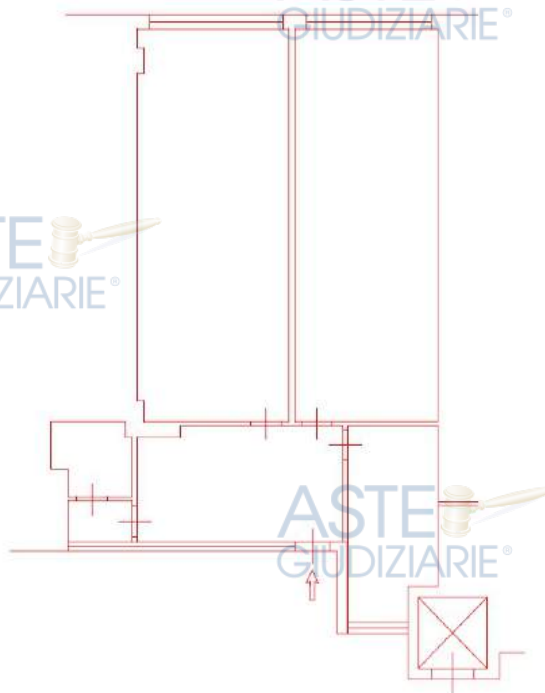
Relativamente alla verifica delle conformità catastali, dai sopralluoghi effettuati è emerso che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale redatta dal [REDACTED] presentata all'U.T.E. di Livorno in data 14/04/1976 (ALL.33).



Di seguito si riporta la sovrapposizione (ALL.35) tra la planimetria catastale e l'elaborato grafico rappresentante lo stato reale dei luoghi dell'immobile pignorato (ALL.36).



Di seguito si riporta l'elaborato grafico rappresentante lo stato reale dei luoghi dell'immobile pignorato (ALL.36).



A.2.g. costi per la regolarizzazione delle incoerenze e delle difformità

A.2.h. confini catastali

Il bene confina con disimpegno e ascensore comuni, aria di Piazza Cavallotti, stessa proprietà Garzelli (Fg. 94 Part. 2344 Sub. 633 e Sub. 634), o suoi aventi causa, salvo se altri e più precisi confini.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

A.3.a. titoli edilizi

Dalle ricerche effettuate negli archivi Comunali di Livorno è stato possibile reperire documenti progettuali relativi all'epoca della costruzione, in particolare riguardo alla Licenza Edilizia n.447 rilasciata dallo stesso Comune in data 31/12/1970, a cui ha fatto seguito il deposito della variante in corso d'opera in data 24/03/1973 Prot. n. 6689 ed al successivo rilascio del relativo permesso di abitabilità in data 09/09/1976 (ALL.37).

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

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito in epoca successiva al 1967 e precisamente terminato nell'anno 1976.

A.3.c. difformità riscontrate

Lo scrivente, previo accordo con il Dott. Andrea Pinta, quale incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Livorno nominato dal G.E. in qualità di Custode Giudiziario, partecipava al sopralluogo al bene pignorato nella data fissata dallo stesso del 25/03/2025, in Comune di Livorno, Via del Cardinale, n.6, piano terzo, interno BB10: 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. Andrea Pinta redigeva verbale di sopralluogo (ALL.38).

Relativamente alla verifica delle conformità urbanistico-edilizie, dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato dei luoghi è conforme allo stato legittimato.

A maggior chiarimento, si allega l'elaborato grafico dello stato rilevato (ALL.36), messo a confronto con lo stato di diritto legittimato (ALL.39), ottenendone lo stato sovrapposto (ALL. 39).

A.3.d. regolarizzazione difformità riscontrate o indicazione della rimessa in pristino dei luoghi, con specifica del costo

Non si sono riscontrate difformità durante il sopralluogo sul bene pignorato.

A.3.e. 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.41) prende corpo dagli strumenti urbanistici attuativi del Comune di Livorno ed in particolare dal Nuovo Piano Strutturale adottato deliberazione del Consiglio Comunale n.160 del 26/07/2018, successivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.75 del 07/04/2019, pubblicata sul



Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.26 del 26/06/2019, e 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 e pubblicato sul bollettino ufficiale della Regione Toscana n.11 in data 17/03/1999, oltre Variante del Piano Strutturale adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.159 del 13/07/2023 e Piano Operativo adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.160 del 14/07/2023.

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

- ✓ Interno al perimetro del territorio urbanizzato (art. 12 delle NN.TT.A.);
- ✓ Ambito insediativo (art. 25 delle NN.TT.A.);
- ✓ U.T.O.E. 1 “Pentagono Venezia”.

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 5 edifici recenti (art. 7 delle NN.TT.A.).

Nella Variante al Piano Strutturale adottata, il bene pignorato vi ricade con la seguente destinazione:

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

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

- ✓ Tessuti compatti di matrice preottocentesca sostituiti (TS2) (art. 100 delle NN.TT.A.);
- ✓ Edificato recente;
- ✓ Interno al perimetro del centro abitato individuato con D.G.C. n. 536/2018.

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

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

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

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

A.3.h. certificato di agibilità

L’immobile risulta dotato di attestazione di agibilità rilasciata dal Comune di Livorno in data 09/09/1976 (ALL.37).



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 possesso

A.5.a. bene libero o occupato

Come da dichiarazione della Parte Esecutata durante l'accesso al bene pignorato in data 25/03/2025, riportata nella relazione di primo accesso del custode ex art. 560 c.p.c. (ALL.38), la stessa non ricorda se l'immobile sia interessato da un contratto di comodato o di locazione, rimandando la verifica al confronto con il proprio Commercialista, e riferisce che la disponibilità del bene è propria e della ex [REDACTED] da cui si è separato.

Il bene è comunque da considerarsi libero, in quanto utilizzato dallo stesso esecutato.

A.5.b. titolo di occupazione

A verifica effettuata presso l'Ufficio Territoriale di Livorno dell'Agenzia delle Entrate, per il bene oggetto di stima non risulta registrato alla data del 16/10/2024 alcun contratto di locazione a favore di [REDACTED] (ALL.42).

A.5.c. congruità del canone di locazione

A.5.d. opponibilità alla procedura

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'immobile risulta essere ricompreso in condominio amministrato da Amministrazione [REDACTED]

Di seguito si riportano le informazioni ricavate dalla dichiarazione a firma dello stesso Amministratore (ALL.43).

A.6.a. presenza di regolamento di condominio

Non è presente un regolamento di condominio.

A.6.b. millesimi generali di competenza

I millesimi generali di competenza dell'immobile oggetto della procedura sono attualmente fissati al valore di 16,65/1000.



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 mensilmente di € 257,48 (Euro duecentocinquantasette/48).

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

Sul bene costituente tale lotto 2 esistono spese condominiali deliberate, non ancora scadute e non pagate, per l'importo di € 465,00 (Euro quattrocentosessantacinque/00) relativo alla quota parte interessata.

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 25/07/2025, un ammontare di debiti condominiali pari a € 28.751,80 (Euro ventottomilasettecentocinquantuno/80).

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

A.7.a. regime di vendita dei beni

Risultando il bene costituente tale lotto 2 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 non 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 è oggi adibito ad uso studi ed uffici privati, pertanto l'aggiudicatario non potrà richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore dell'immobile in oggetto determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione, in applicazione dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005 (cosiddetto prezzo-valore).

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

Sul bene costituente tale lotto 2 non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n° 122/2005 essendo il bene stesso una unità immobiliare facenti parte di immobile già costruito: si ricorda infatti che lo stesso è edificato in epoca successiva all'anno 1967, essendo dotato di autorizzazione di abitabilità n.61 rilasciato dal Comune di Livorno in data 09/09/1976 (ALL.37).

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 09/05/2025 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.44 – ALL.55 – ALL.56 – ALL.58), indicando anche quella di provenienza ante-ventennio.

- (ALL.47) trascrizione Registro Generale n.10.346 e Particolare n.6.437 con nota del 29/08/1991 per Successione (Den. n.84 Vol. n.657 del 18/10/1988) a favore di [REDACTED] per la piena proprietà nelle rispettive quote di 4/6 la prima e 1/6 ciascuno degli altri eredi, per decesso di [REDACTED], sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 94, Particella 2344, Subalterno 21; bene ubicato all'indirizzo di Via del Cardinale, n.6, piano terzo, nel Comune di Livorno;
- (ALL.12) trascrizione Registro Generale n.13.499 e Particolare n.8.321 con nota del 16/11/1990 per Stralcio di quota (Rep. n.3.652 del 19/10/1990) contro ed a favore di [REDACTED] per la piena proprietà nelle rispettive quote di 1/2 la prima e 1/4 ciascuno degli altri eredi, sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 94, Particella 2344, Subalterno 21; bene ubicato all'indirizzo di Via del Cardinale, n.6, piano terzo, nel Comune di Livorno;
- (ALL.13) trascrizione Registro Generale n.13.500 e Particolare n.8.322 con nota del 16/11/1990 per Atto di Divisione (Rep. n.3.653 del 19/10/1990) contro [REDACTED], ed a favore di [REDACTED] per la piena proprietà nella quota unica di 1000/1000, sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 94, Particella 2344, Subalterno 21; bene ubicato all'indirizzo di Via del Cardinale, n.6, piano terzo, nel Comune di Livorno;
- (ALL.52) trascrizione Registro Generale n.22.431 e Particolare n.11.063 con nota del 26/10/2005 per Successione (Den. n.84 Vol. n.971 del 15/09/2005) a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per la piena proprietà nelle due quote rispettive di 500/1000, per decesso di [REDACTED] sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 94, Particella 2344, Subalterno 21; bene ubicato all'indirizzo di Via del Cardinale, n.6, piano terzo, nel Comune di Livorno;
- (ALL.53) trascrizione Registro Generale n.24.745 e Particolare n.14.074 con nota del 21/11/2006 per Successione (Den. n.14 Vol. n.88 del 23/09/2005) a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per la piena proprietà nelle due quote rispettive di 500/1000, per decesso di [REDACTED] sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 94, Particella 2344, Subalterno 21; bene ubicato all'indirizzo di Via del Cardinale, n.6, 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.44 – ALL.55 – ALL.56 – ALL.58).



TRASCRIZIONI

- (ALL.47) trascrizione Registro Generale n.10.346 e Particolare n.6.437 con nota del 29/08/1991 per Certificato di denunciata successione (Atto del 18/10/1988 Rep. n.84/657) contro [REDACTED] per la piena proprietà nelle rispettive quote di 4/6 la prima e 1/6 ciascuno degli altri eredi, sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 94, Particella 2344, Subalterno 21; bene ubicato all'indirizzo di Via del Cardinale, n.6, piano terzo, nel Comune di Livorno;
- (ALL.52) trascrizione Registro Generale n.22.431 e Particolare n.11.063 con nota del 26/10/2005 per Certificato di denunciata successione (Atto del 15/09/2005 Rep. n.84/971) contro [REDACTED] per la piena proprietà nelle quote rispettive di 500/1000 ciascuno, sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 94, Particella 2344, Subalterno 21; bene ubicato all'indirizzo di Via del Cardinale, n.6, piano terzo, nel Comune di Livorno;
- (ALL.48) trascrizione Registro Generale n.10.451 e Particolare n.7.123 con nota del 30/07/2013 per Accettazione Tacita di Eredità (Atto Notarile Pubblico del 24/07/2013 Rep. n.444/311) contro [REDACTED] per la piena proprietà nelle quote rispettive di 500/1000 ciascuno, sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 94, Particella 2344, Subalterno 21; bene ubicato all'indirizzo di Via del Cardinale, n.6, piano terzo, nel Comune di Livorno;
- (ALL.53) trascrizione Registro Generale n.24.745 e Particolare n.14.074 con nota del 21/11/2006 per Certificato di denunciata successione (Atto del 19/09/2006 Rep. n.14/88) contro [REDACTED] per la piena proprietà nella quota unica di 1000/1000, sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 94, Particella 2344, Subalterno 21; bene ubicato all'indirizzo di Via del Cardinale, n.6, piano terzo, nel Comune di Livorno;
- (ALL.49) trascrizione Registro Generale n.15.873 e Particolare n.7.829 con nota del 13/07/2007 per Accettazione Tacita di Eredità (Atto Notarile Pubblico del 06/07/2007 Rep. n.37.517/7.092) contro [REDACTED] per la piena proprietà nella quota unica di 1000/1000, sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 94, Particella 2344, Subalterno 21; bene ubicato all'indirizzo di Via del Cardinale, n.6, piano terzo, nel Comune di Livorno;
- (ALL.46) trascrizione Registro Generale n.1.279 e Particolare n.957 con nota del 30/01/2014 per Accettazione Tacita di Eredità (Atto Notarile Pubblico del 17/06/2013 Rep. n.58.234/21.082), in rettifica della formalità trascritta a Livorno il 09/07/2013 ai nn. 9.322/6.340 per atto tra vivi di compravendita, contro [REDACTED] ed a favore di [REDACTED] per la piena proprietà nella quota unica di 1000/1000, sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 94, Particella 2344, Subalterno 21; bene ubicato all'indirizzo di Via del Cardinale, n.6, piano terzo, nel Comune di Livorno;
- (ALL.10) trascrizione Registro Generale n.17.375 e Particolare n.12.389 con nota del 16/10/2024 per verbale di pignoramento immobiliare (Atto giudiziario del 24/07/2024 Rep. n.3.114/2024) contro [REDACTED] ed a favore della Soc. [REDACTED], per la quota unica di 1000/1000 della piena proprietà sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 94, Particella 2344, Subalterno 21; bene ubicato all'indirizzo di Via del Cardinale, n.6, piano terzo, nel Comune di Livorno.



ISCRIZIONI

- (ALL.54) iscrizione di ipoteca volontaria Registro Generale n.9.045 e Particolare n.1.398 con nota del 02/07/2013 a favore della Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A. e contro ██████████ per l'intera quota di 1000/1000 sul bene individuato al Catasto Fabbricati di Livorno al Foglio 94, Particella 2344, Subalterno 21; bene ubicato all'indirizzo di Via del Cardinale, n.6, piano terzo, nel Comune di Livorno; ipoteca iscritta per concessione a garanzia di debito scaduto con atto rogitato dal Dott. Gianluca Giovannini Notaio in Livorno in data 02/07/2013 Repertorio n.18.229 Raccolta n.3.787.

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

Le formalità gravanti sul bene oggetto di pignoramento del presente lotto 2, che saranno cancellate o ridotte a seguito di emissione del Decreto di Trasferimento, sono quelle elencate di seguito:

- (ALL.10) trascrizione per pignoramento immobiliare Particolare n.12.389 del 16/10/2024;
- (ALL.54) iscrizione di ipoteca volontaria Particolare n.1.398 del 02/07/2013.

A.9.e. attestazione della continuità delle trascrizioni

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

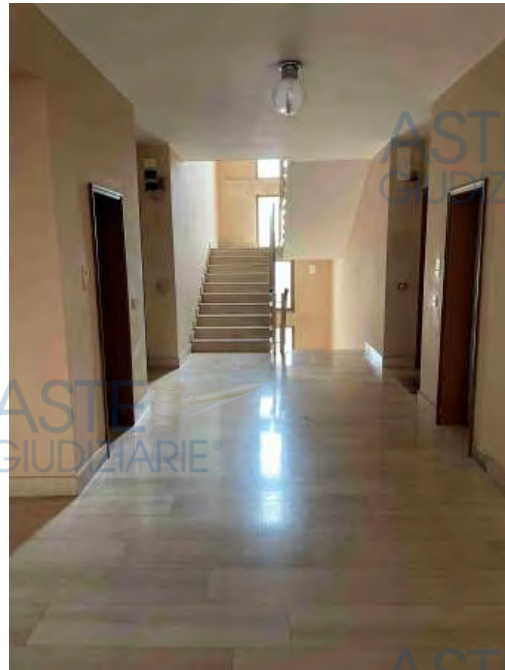
B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

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

L'immobile oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare adibita a studi e uffici privati, posto in Via del Cardinale, n.6, al piano terzo di un fabbricato di cui ne fa parte. L'accesso al bene avviene attraverso il vano scala condominiale collegato direttamente con la pubblica strada di Via del Cardinale al civico 6 (foto IMG_1404), dopo averlo percorso ed aver ottenuto sbarco al piano terzo (foto IMG_2767, IMG_2768, IMG_2769);





la porta d'ingresso si trova alla destra del pianerottolo di sbarco (IMG_2772).



L'unità immobiliare è composta da ingresso con disimpegno centrale, servizi con antibagno e bagno, ripostiglio e due ampi vani finestrati.

Una volta entrati, ci si trova nel disimpegno centrale (foto IMG_2777), da cui sulla sinistra si accede dapprima nell'antibagno (foto IMG_2789) e poi nel bagno (foto IMG_2788),





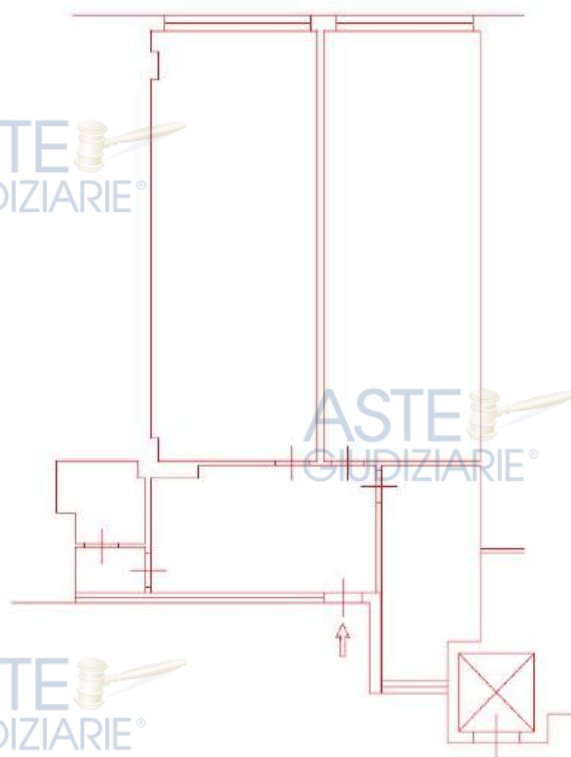
sulla destra si accede al piccolo ripostiglio e centralmente si accede ai due ambienti gemelli che danno affaccio su Piazza Cavallotti (IMG_2780 e IMG_2779).



L'edificio è dotato di impianti ascensori.

Di seguito viene riportato l'elaborato grafico (ALL.36) rappresentante lo stato reale dei luoghi del bene rilevato al momento del sopralluogo dello scrivente C.T.U. del 25/03/2025.





B.1.b. superfici del bene

Superficie Esterna Lorda (SEL) unità immobiliare	80,80 mq
Superficie Interna Netta (SIN) unità immobiliare	70,60 mq
Superficie Commerciale unità immobiliare	80,80 mq

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

Le finestre che danno l'affaccio su Piazza Cavallotti sono realizzate in telaio di alluminio di colore oro con vetro singolo e non sono schermate dall'esterno.

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 legno e verniciate nel colore naturale.

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

I pavimenti dei vari ambienti interni sono tutti rivestiti da piastrelle in monocottura di dimensioni 20 x 20 cm nel colore verde, posate in linea con le pareti, ad eccezione del pavimento del bagno, che vede il rivestimento costituito da piastrelle di dimensioni 15 x 15 cm in monocottura di colore azzurro, posate in linea con le pareti.

Le pareti interne ed i soffitti sono tutti mesticati con intonaco a civile e tinteggiati a tempera di colore bianco.

Il locale igienico ha le pareti rivestite fino ad un'altezza di 2,20 m con piastrelle in grès di dimensioni 20 x 20 cm di colore bianco ed è corredato di sanitari in vitreous china e rubinetteria in acciaio inox.



Tra gli impianti, tutti da considerare in sufficiente stato di manutenzione, è da segnalare la presenza di quello idrico-sanitario, elettrico, citofonico e di riscaldamento, tutti sottotraccia e realizzati in conformità con le regole dell'arte vigenti al momento della loro realizzazione. Relativamente all'impianto di riscaldamento, questo è di tipo centralizzato e dal generatore di calore condominiale si distribuisce il vettore termico ai vari terminali costituiti da radiatori in ghisa verniciati di colore avorio, attraverso tubazioni sottotraccia. I radiatori sono dotati di dispositivo per la rilevazione dei dati necessari alla misurazione in automatico per la contabilizzazione del calore.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta da un boiler elettrico.

L'illuminazione è costituita da punti luce semplici in ogni stanza, con lampade di tipo tradizionale e lampade a risparmio energetico.

L'impianto elettrico è dotato di interruttore salvavita.

L'edificio è dotato di impianti ascensori.

B.1.d. certificazioni degli impianti

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

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

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

Non è stata reperita l'Attestazione di Prestazione Energetica del bene.

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

B.1.f. stato di conservazione del bene

L'unità immobiliare si presenta al suo interno in normale stato di conservazione e sufficienti condizioni di manutenzione, sia a riguardo delle parti strutturali ed accessorie, sia a riguardo degli impianti in dotazione allo stesso, eccetto che per tre piccole aree a soffitto in bagno (foto IMG_2801), nel locale di sinistra e nel disimpegno (foto IMG_2777), in cui sono visibili evidenti macchie di umidità da infiltrazioni d'acqua probabilmente risolte nelle loro cause.



Pertanto, per il bene pignorato è necessario preventivare spese di manutenzione che riguarderanno il ripristino della finitura e la tinteggiatura delle porzioni dei soffitti interessati, non prima ovviamente di assicurare la riparazione delle parti edilizie e impiantistiche delle unità immobiliari soprastanti.

Il costo necessario di dette opere da effettuare nell'unità immobiliare pignorata si stima in € 2.000,00 (Euro duemila/00).

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

B.2.a. descrizione del fabbricato

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è edificato successivamente al 1967 (finito di edificare nell'anno 1975) e si eleva per sette piani fuori terra (foto IMG_1402 e IMG_1410). E' composto da n° 2 scale (civico 6 di Via del Cardinale e civico 1B di Via Sant'Omobono) entrambe col piede del fabbricato che insiste su marciapiede pubblico.



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

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

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

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

Le facciate sono tinteggiate con idropittura di colore salmone su intonaco di tipo civile.

La copertura dell'edificio condominiale è un tetto piano.

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

Nello specifico, si evidenzia che il bene 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 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 centrale nell'area urbana di Livorno, distando 800 metri dalla zona portuale, rimanendo 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 ed anche ad uso uffici e commerciali.

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 sufficiente la presenza di posti macchina per parcheggio, anche per i non residenti: nello specifico, si ricorda che il bene 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, il bene in questione non ne rimane particolarmente investito, pur affacciandosi sulla pubblica Piazza Cavallotti, area notoriamente ospitante quotidianamente il mercato alimentare.

Seppur ci si trovi in zona abitata con un'alta densità di popolazione, non mancano le aree verdi in alcune aree circostanti il fabbricato.

Spostandosi per circa 2 km in auto si raggiunge la Stazione ferroviaria di Livorno centrale.

Poco oltre, alle spalle della stazione ferroviaria, si trova l'innesto sulla pubblica variante Aurelia e, dopo altri 6 km circa, l'accesso all'autostrada A12.

Si ritiene che la rispondenza del bene sul mercato della compravendita immobiliare sia da considerarsi buona, inserita in un momento in cui l'andamento del ciclo del mercato immobiliare della zona si presenta con una timida ripresa.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

La scelta per la vendita in lotti separati è stata obbligata dalla formazione dei beni e 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 Corso Amedeo, n.95, piano 2, di superficie esterna lorda pari a 85 mq.

Superficie commerciale: 85 mq

Valore di mercato stimato lordo: € 93.000,00

Prezzo base d’asta esperita: € 79.500,00

Prezzo di aggiudicazione: € 59.625,00

Comparabile 2)

Appartamento posto in Livorno Via San Carlo, n.154, piano 2, di superficie esterna lorda pari a 59,83 mq, oltre a balcone.

Superficie commerciale: 60,65 mq

Valore di mercato stimato lordo: € 79.691,34

Prezzo base d’asta esperita: € 61.051,00

Prezzo di aggiudicazione: € 75.000,00

Comparabile 3)

Appartamento posto in Livorno Via Ernesto Rossi, n.21, piano 3-4, di superficie esterna lorda pari a 68 mq, compreso sottotetto.

Superficie commerciale: 68 mq

Valore di mercato stimato lordo: € 100.000,00

Prezzo base d’asta esperita: € 63.000,00

Prezzo di aggiudicazione: € 75.000,00

Subject)

Unità immobiliare posta in Livorno Via del Cardinale, n.6, piano 3, di superficie catastale pari a 83 mq, Categoria A/10.

Superficie commerciale: 80,80 mq

Stato manutentivo Buono



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'unità immobiliare non è dotata di Attestazione di Prestazione Energetica, 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 il bene 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 studi e uffici privati.

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 appetibile.

Rispetto agli immobili comparabili, l'oggetto di stima del presente Lotto 2 è inserito in un fabbricato ed in un contesto che complessivamente presentano caratteristiche di pregio superiori, vedendo aumentarne l'appetibilità commerciale.

Per la quota unica di 1000/1000 per il bene pignorato lo scrivente C.T.U. determina un valore di mercato pari a € 177.760,00 (Euro centosettantasettemilasettecentosessanta/00).

Valore di mercato complessivo del lotto 2 al lordo delle spese per la quota di 1/1 della piena proprietà pari a € 177.760,00
(diconsi Euro centosettantasettemilasettecentosessanta/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 unità immobiliare 80,80 mq

In relazione alla superficie commerciale del bene pignorato, il valore unitario stimato per metro quadro della superficie commerciale vale €/mq 2.200,00

C.3.d. decurtazione delle spese

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

spese condominiali insolute	€ 28.751,80
spese per l'ottenimento delle certificazioni degli impianti	€ 800,00
spese per l'ottenimento dell'A.P.E.	€ 500,00
spese per lavori ripristino salubrità ambienti	€ 2.000,00
Totale spese da decurtare al valore di mercato stimato	€ 32.051,80

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

A seguito di una maggiore indagine tra le principali agenzie immobiliari della città e studi notarili che hanno stipulato atti relativi a compravendita recenti, ci 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 2.200,00 riferito alla superficie commerciale.

C.3.e. riduzione del valore per immobile locato

Non si apporta alcuna detrazione in merito ad eventuali contratti di locazione, perché inesistenti.

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: € 177.760,00#
- Prezzo base d'asta al lordo delle spese: € 177.760,00 x 0,90 = € 159.984,00#
- Decurtazione per spese da sostenere € 32.051,80#
- Prezzo base d'asta decurtato delle spese da sostenere: € 127.932,20#

(diconsi Euro centoventisettemilanovecentotrentadue/20).

ed in cifra arrotondata all'importo di € 124.700,00#

(diconsi Euro centoventiquattromilasettecento/00).

Si stabilisce quindi un valore a base d'asta complessivo del lotto 2 per la quota di 1000/1000 della piena proprietà pari a € 124.700,00

(diconsi Euro centoventiquattromilasettecento/00).

D) CONCLUSIONI

- Valore di stima per la quota pignorata di 1000/1000: € 177.760,00# (euro centosettantasettemilasettecentosessanta/00)
- Valore base d'asta per la quota pignorata di 1000/1000: € 124.700,00# (euro centoventiquattromilasettecento/00)

Acquisizione dei dati di confronto effettuata il giorno 28 luglio 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.62 pagine dattiloscritte e n.59 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, 30 luglio 2025

Il C.T.U.

██████████



ALLEGATI:

- ALL. 1: Quesiti del Giudice delle Esecuzioni
- ALL. 2: PEC del 24/01/2025 per provvedimento di Nomina dell'esperto stimatore
- ALL. 3: Provvedimento del 24/01/2025 del G.E. per Nomina dell'esperto stimatore
- ALL. 4: Accettazione di incarico e giuramento esperto stimatore del 24/01/2025
- ALL. 5: PEC del 24/01/2025 per deposito accettazione incarico e giuramento
- ALL. 6: Certificato anagrafico contestuale [REDACTED]
- ALL. 7: Certificato storico di residenza [REDACTED]
- ALL. 8: Estratto dell'atto di matrimonio [REDACTED]
- ALL. 9: Sovrapposizione tra Ortofoto e Mappa catastale Lotto 1 Part.859
- ALL. 10: Nota di Trascrizione n.2 Part. N. 12.389
- ALL. 11: Dichiarazione successione n.14/88 [REDACTED]
- ALL. 12: Stralcio di quota Rep. 3652 atto del 19/10/1990
- ALL. 13: Atto di divisione Rep. 3653 atto del 19/10/1990
- ALL. 14: Dichiarazione successione n.84/971 [REDACTED]
- ALL. 15: Visura catastale storica per immobile Part.859 Sub.611 Lotto 1
- ALL. 16: Planimetria catastale Part.859 Sub.611 Lotto 1
- ALL. 17: Elaborato planimetrico Catasto Fabbricati di Livorno Part.859 Lotto 1
- ALL. 18: Estratto di mappa del Catasto Fabbricati di Livorno Part.859 Lotto 1
- ALL. 19: Sovrapposizione tra planimetria catastale e stato reale dei luoghi Lotto 1
- ALL. 20: Stato reale dei luoghi rilevato Lotto 1
- ALL. 21: Attestazione di agibilità del 08/05/2009 Lotto 1
- ALL. 22: Dichiarazione dell'occupante Lotto 1
- ALL. 23: Stato di diritto legittimato Lotto 1
- ALL. 24: Stato sovrapposto Lotto 1
- ALL. 25: Certificato di Destinazione Urbanistica Lotto 1
- ALL. 26: Risposta AdE su ricerca contratti di locazione appartamento Lotto 1
- ALL. 27: Copia contratto di locazione appartamento Lotto 1
- ALL. 28: Dichiarazioni amministrazione condominio Sorace Lotto 1
- ALL. 29: Regolamento di Condominio Corso Mazzini 8 Livorno Lotto 1
- ALL. 30: Visura catastale storica per immobile Part.2344 Sub.8 Lotto 1
- ALL. 31: Sovrapposizione tra Ortofoto e Mappa catastale Lotto 2 Part.2344
- ALL. 32: Visura catastale storica per immobile Part.2344 Sub.21 Lotto 2
- ALL. 33: Planimetria catastale Part.2344 Sub.21 Lotto 2
- ALL. 34: Estratto di mappa del Catasto Fabbricati di Livorno Part.2344 Lotto 2
- ALL. 35: Sovrapposizione tra planimetria catastale e stato reale dei luoghi Lotto 2
- ALL. 36: Stato reale dei luoghi rilevato Lotto 2
- ALL. 37: Autorizzazione di abitabilità del 09/09/1976 Lotto 2
- ALL. 38: Verbale di primo accesso ai beni del Custode Giudiziario e del C.T.U. Lotto 2
- ALL. 39: Stato di diritto legittimato Lotto 2

- ALL. 40: Stato sovrapposto Lotto 2
- ALL. 41: Certificato di Destinazione Urbanistica Lotto 2
- ALL. 42: Risposta AdE su ricerca contratti di locazione appartamento Lotto 2
- ALL. 43: Dichiarazioni amministrazione condominio Cappuccio Lotto 2
- ALL. 44: Ispezioni ipotecarie su nominativo [REDACTED] al 09/05/2025 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno
- ALL. 45: Elenco dei volumi repertori su nominativo Garzelli Riccardo
- ALL. 46: Dettaglio relativo alla nota di trascrizione Reg. Part. 957 su [REDACTED]
- ALL. 47: Dettaglio relativo alla nota di trascrizione Reg. Part. 6.437 su [REDACTED]
- ALL. 48: Dettaglio relativo alla nota di trascrizione Reg. Part. 7.123 su [REDACTED]
- ALL. 49: Dettaglio relativo alla nota di trascrizione Reg. Part. 7.829 su [REDACTED]
- ALL. 50: Dettaglio relativo alla nota di trascrizione Reg. Part. 8.648 su [REDACTED]
- ALL. 51: Dettaglio relativo alla nota di trascrizione Reg. Part. 8.649 su [REDACTED]
- ALL. 52: Dettaglio relativo alla nota di trascrizione Reg. Part. 11.063 su [REDACTED]
- ALL. 53: Dettaglio relativo alla nota di trascrizione Reg. Part. 14.074 su [REDACTED]
- ALL. 54: Dettaglio relativo alla nota di iscrizione Reg. Part. 1.398 su [REDACTED]
- ALL. 55: Ispezioni ipotecarie su nominativo [REDACTED] al 09/05/2025 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno
- ALL. 56: Ispezioni ipotecarie su nominativo [REDACTED] al 09/05/2025 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno
- ALL. 57: Elenco dei volumi repertori su nominativo [REDACTED]
- ALL. 58: Ispezioni ipotecarie su nominativo [REDACTED] al 09/05/2025 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno
- ALL. 59: Elenco dei volumi repertori su nominativo [REDACTED]
- Documentazione fotografica costituita da n.12 fotografie Lotto 1
- Documentazione fotografica costituita da n.13 fotografie Lotto 2