

TRIBUNALE DI LIVORNO

SEZIONE E.E. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Razzauti Giampiero, nell'Esec.ne Imm.re 149/2022
del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

codice fiscale: [REDACTED]

nato a: [REDACTED]

residente in: [REDACTED]

contro

[REDACTED]

codice fiscale: [REDACTED]

nato a: [REDACTED]

residente in: [REDACTED]

SOMMARIO

SOMMARIO.....	2
INCARICO.....	1
PREMESSA.....	1
DESCRIZIONE.....	1
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567	1
TITOLARITA'	1
CONFINI.....	3
CONSISTENZA.....	3
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	3
DATI CATASTALI	4
STATO CONSERVATIVO.....	5
PARTI COMUNI.....	5
CARATTERISTICHE PREVALENTI.....	5
STATO DI OCCUPAZIONE	6
PROVENIENZE VENTENNALI	6
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	8
NORMATIVA URBANISTICA	8
REGOLARITA' EDILIZIA	9
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	11
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	11
LOTTO UNICO	11
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	13

INCARICO

All'udienza del 11/11/2022, il sottoscritto arch. Razzauti Giampiero, con studio in via Borra, 36 - 57123 - Livorno (LI), email giampiero.razzauti@viste3d.it, PEC giampiero.razzauti@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e, in data 18/11/2022, accettava l'incarico, prestando giuramento di rito.

PREMESSA

L'oggetto di pignoramento è rappresentato dalla quota pari a 3/9 di nuda proprietà di un di un bene immobile, di seguito rappresentato:

Lotto unico fondo commerciale ad uso negozio, ubicato in Livorno, via Buontalenti n.17

DESCRIZIONE

Fondo commerciale ad uso negozio, occupante porzione del piano terra di un edificio multipiano per residenze, con fondi commerciali al piano terra. Il bene, ad accesso indipendente da piano strada, è composto da un vano principale, nonché un vano ad uso secondario, posto sul retro, al primo collegato, oltre ad un servizio igienico.

La vendita non è soggetta IVA.

Per il bene in questione NON È STATO EFFETTUATO un accesso forzoso

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

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

TITOLARITA'

L'intera quota proprietaria, risulta così suddivisa:

Esecutata:

- [REDACTED] (proprietaria 1/3 quota indivisa di nuda proprietà)
codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]

Comproprietari con l'esecutata dello stesso bene risultano essere

- [REDACTED] (proprietaria 1/3 quota indivisa di nuda proprietà)
codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] (proprietaria 1/3 quota indivisa di nuda proprietà)
codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] A (usufrutto generale vitalizio, con diritto di reciproco accrescimento, in comunione legale con [REDACTED])
codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]

*nota: come da certificato di morte, [REDACTED]
[REDACTED] contitolare del diritto di usufrutto generale vitalizio, con diritto di reciproco accrescimento, in comunione legale con [REDACTED] risulta deceduto in data [REDACTED]. Da quanto potuto accertare non sarebbe stata trascritta alcuna trascrizione in merito.*

I beni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED] (1/3 nuda proprietà indivisa)

Come risulta da certificato Contestuale di Residenza, Stato Civile e Stato di Famiglia rilasciato il 31/01/2023 dall'ufficiale di Anagrafe del Comune di Livorno, l'esecutata, [REDACTED] è residente presso il medesimo comune ed ivi abitante, unitamente a [REDACTED], in via [REDACTED] n.106 - int.1. L'esecutata risulta coniugata con [REDACTED] con matrimonio contratto in Livorno il 02/08/2003 (Atto n.132 - P.1 -S. - 2003), privo di annotazioni.

nota: sebbene, come suaccennato, l'atto di matrimonio sia privo di annotazioni, si precisa, secondo quanto comunicato all'esperto dall'ufficio di Stato Civile, che i coniugi avrebbero richiesto e, presumibilmente già ottenuto, il divorzio. Il condizionale è d'obbligo, poiché, contro le disposizioni emesse dal Tribunale competente in primo grado con sentenza di divorzio [REDACTED] le parti avrebbero fatto successivo ricorso alla Corte di Appello di Firenze, la quale avrebbe già emesso proprio decreto. Comunicazione di tale nuova sentenza n.372/2022, passata in giudicato, è, infatti, stata trasmessa all'ufficio di Stato Civile di Livorno in data 15/03/2023 per la dovuta annotazione nel registro comunale. Purtroppo, però, nell'invio PEC del documento, la

cancelleria competente ha erroneamente omissso di allegare copia della sentenza stessa, redendo, di fatto, impossibile la trascrizione di quanto dovuto. Ad oggi l'ufficio di Stato Civile comunale sarebbe ancora in attesa di ricevere il testo omissso, onde procedere all'aggiunta della relativa annotazione.

CONFINI

Il bene confina per tre lati con altre proprietà, per il rimanente lato con pubblica via.

CONSISTENZA

Fondo	32,10 mq	37,42 mq	1,00	37,42 mq	3,00 ml	Terra
				37,42 mq		
				0,00		
				37,42 mq		

Il bene non risulta suddivisibile comodamente in natura,

CRONISTORIA DATI CATASTALI

dall'imp.meccan. all'01/10/1991	██████████ e ██████████ ciascuno per ½ di piena proprietà	- NCEU Livorno (E625) - Fg.16/B part.3655 sub.4 - Cat. C/1 - Cl.12 Cons. 27 m² - Rendita L.2.667	Impianto meccanografico
dall'01/10/91 01/01/1992	al ██████████ (proprietà da verificare fino all'01/03/2007) ██████████ (proprietà da verificare fino all'01/03/2007) ██████████ (proprietà da verificare fino al 01/03/2007) ██████████ (Proprietà 10/30 fino al 01/03/2007) ██████████ (proprietà da verificare fino al 01/03/2007) ██████████ (Proprietà 10/30 fino al 01/03/2007)		Atto del 01/10/1991 Pubblico ufficiale MICCOLI MARIO Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 22773 - UR Registrazione n. 3432 registrato in data 21/10/1991 - Voltura n. 8798.1/1991 in atti dal 04/05/1993
dall'01/01/1992 all'01/03/2007		- NCEU Livorno (E625) - Fg.16/B part.3655 sub.4 - Cat. C/1 - Cl.12 Cons. 27 m²	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

		- Rendita €1.162,96 L.2.251.800	
dall'01/03/2007 al 15/12/2009	██████████ (proprietà da verificare) ██████████ (proprietà da verificare) ██████████ (proprietà da verificare) ██████████ (Proprietà 10/30) ██████████ (proprietà da verificare) ██████████ (Proprietà 10/30)	- NCEU Livorno (E625) - Fg.17 part.3655 sub.4 - Cat. C/1 - Cl.12 Cons. 27 m² - Rendita €1.162,96	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 01/03/2007 Pratica n. LI0029738 in atti dal 01/03/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO ALLINEAMENTO MAPPE (n. 13234.2/2007)
dal 15/12/2009 al 09/11/2015			Variazione del 15/12/2009 Pratica n. LI0172670 in atti dal 15/12/2009 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 15408.1/2009)
dal 09/11/2015 ad oggi		- NCEU Livorno (E625) - Fg.17 part.3655 sub.4 - Cat. C/1 - Cl.12 Cons. 27 m² - Sup.catastale 38 m² Rendita €1.162,96	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

I TITOLARI NON CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

n/a	17	3655	4	n/a	C/1	12	27 m²	38 m²	€1.162,96	T no

Corrispondenza catastale

Alla data del sopralluogo peritale l'allestimento interno del bene pignorato è risultato NON CONFORME ALLO STATO DI FATTO, come riportato nelle planimetrie catastali agli atti, a motivo della presenza di due pareti in cartongesso, abusivamente realizzate nel vano principale del fondo. Poiché abuso insanabile (vedi sezione regolarità edilizia), occorrerà ripristinare la regolarità del bene, conformandone la morfologia interna degli spazi alla planimetria catastale stessa. Non necessiterà, pertanto, procedere alla

redazione di alcuna pratica di regolarizzazione catastale, bensì adeguare lo stato di fatto con quanto già riportato agli atti del NCEU. Si evidenzia, inoltre, la mancata corrispondenza dell'intestazione catastale con la reale composizione proprietaria del bene pignorato a motivo dell'esclusione da questa di [REDACTED], per atto di trasferimento di immobili, trascritto al n.11199 part. del 30/12/2013 a seguito dell'omologa di accordi di separazione, con cessione, in favore di [REDACTED], della propria quota di proprietà indivisa. L'intestatario [REDACTED] (Cf. DFLGPP61C19E625N), inoltre, con atto giudiziale del 12/12/1992, trascritto a Livorno al n.6333 part. in data 11/09/1996, ha modificato i propri dati anagrafici, rettificati in [REDACTED] (Cf. [REDACTED]), correzione mai riportata agli atti dell'Ente. Infine, [REDACTED] deceduto nel 2020, risulta ancora cointestatario, assieme a [REDACTED] del diritto di usufrutto sul bene.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo peritale, il fondo commerciale, composto da vano principale destinato alla vendita, vano secondario e locale wc, è risultato in mediocre stato di manutenzione, con apparecchi igienici e relative rubinetterie, rivestimenti, pavimentazioni ed infissi obsoleti, comunque datati.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato costituisce porzione del piano terra di un edificio multipiano per residenze e fondi commerciali, elevantesi per 3 piani fuori terra, oltre ad un piano soffitte, più arretrato rispetto al filo stradale. L'unità periziata risulta accessibile per il solo tramite di proprio accesso stradale indipendente, corrispondente ad esclusivo numero civico 17 di via Buontalenti in Livorno.

CARATTERISTICHE PREVALENTI

Edificio in linea, a filo strada, realizzato in muratura portante, con copertura a tetto con manto in laterizio; prospetti esterni intonacati a civile e tinteggiati, con modanature e lesene concolori a rilievo sul prospetto; discendenti di gronda in rame; finestre in legno di abete verniciato dotate di persiane alla fiorentina in legno di abete verniciato; portoncino di accesso stradale al vano scala residenziale realizzato in massello di legno lucidato; vetrine dei fondi commerciali posti al piano terra realizzate in profilato metallico

verniciato, dotate di serrande avvolgibili in lamierino di acciaio zincato. L'intero edificio risulta di edificazione presumibilmente risalente ai primi decenni del XX secolo.

Il fondo commerciale visitato presenta una pavimentazione in mattonelle di ceramica monocolore, di formato rettangolare, un rivestimento parietale con intonaco civile tinteggiato a tempera, ad eccezione delle pareti del locale wc, rivestite, per un'altezza di circa 170 cm, con mattonelle ceramiche quadrate, rifinite a motivo floreale. Gli apparecchi sanitari del locale igienico, lavabo e vaso wc, sono realizzati in vetrochina bianca; il lavabo è dotato di rubinetterie in acciaio cromato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come da certificato n.12848 del 16/02/2023 dell'Agenzia delle Entrate, dir.ne prov.le di Livorno - Ufficio terr.le di Livorno, trasmesso con PEC del 16/02/2023, a seguito delle interrogazioni effettuate presso l'archivio dell'Anagrafe Tributaria, a nome dell'esecutato, degli attuali comproprietari e dei proprietari nel ventennio, in qualità di danti causa, NON RISULTANO IN CORSO, ad oggi, contratti di locazione o comodato per i beni immobili staggit. Purtuttavia, alla data del sopralluogo peritale, il fondo commerciale è risultato occupato da altro soggetto, il quale vi esercita la propria attività commerciale con il consenso della proprietà, sebbene in assenza di alcun titolo di utilizzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Anticipatamente al ventennio, gli attuali proprietari avevano acquistato il bene per l'intera quota proprietaria da [REDACTED] nata [REDACTED] e da [REDACTED], nato [REDACTED] entrambi in comunione legale dei beni. Questi, a loro volta, erano entrati in possesso del bene per averlo entrambi acquistato da [REDACTED] proprietaria dell'intera quota di piena proprietà, rispettivamente: [REDACTED] per il 50% di quota proprietaria, con rogito del dr. Pier Luigi Conti, notaio in Livorno, registrato a Livorno il 31/07/1968 al n°1723 . in data 23/06/1969, invece, [REDACTED] aveva acquistato la residua porzione, pari al 50% dell'intera quota proprietaria, con rogito del medesimo notaio di cui sopra, registrato a Livorno il 24/06/1969 al n.°1409 mod. I.

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
Dal 01/10/1991 ad oggi	[REDACTED] titolare del diritto di usufrutto generale vitalizio; [REDACTED] titolare di 1/3 di quota indivisa di nuda proprietà [REDACTED] titolare di 1/3 di quota indivisa di nuda proprietà [REDACTED] titolare di 1/3 di quota indivisa di nuda proprietà	COMPRAVENDITA			
		ROGANTE	DATA	REPERTORIO	RACCOLTA
		notaio dr. Mario Miccoli	01/10/1991	22773	9830
		TRASCRIZIONE			
		PRESSO	DATA	REG. GENERALE	REG. PARTICOLARE
		C.RR.II. di Livorno	15/10/1991	12090	7312
		REGISTRAZIONE			
		PRESSO	DATA	REG. N°	VOL. N°
		Livorno	21/10/1991	3432	
		NOTA: nell'atto di acquisizione proprietaria del bene erano inizialmente compresi anche:			
[REDACTED] contitolare, unitamente a [REDACTED], del diritto di usufrutto generale vitalizio, poi DECEDUTO il [REDACTED] (nessuna trascrizione - vedi in allegato, certificato di morte) [REDACTED] Cf. [REDACTED] poi escluso con atto di trasferimento immobili n.11199 part. del 30/12/2013, a seguito di omologa degli accordi di separazione, con cessione della propria porzione proprietaria, in favore della moglie Di [REDACTED] [REDACTED] Cf. [REDACTED] il quale con rettifica dei propri dati anagrafici, a seguito di atto giudiziale del 12/12/1992, trascritto a Livorno al n.6333 part. in data 11/09/1996, ha assunto l'identità di [REDACTED] (Cf. [REDACTED])					

Per quanto riguarda i beni pignorati

- sussiste la dovuta continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente la data del pignoramento.
- antecedentemente al ventennio della trascrizione del pignoramento, fino alla data 10/10/1991, il bene era stato di proprietà di [REDACTED] (50% di quota proprietaria acquistata in data 31/07/1968) e [REDACTED] (50% di quota proprietaria acquistata in data 23/06/1969), per averlo acquistato da [REDACTED] [REDACTED] (vedi sopra - Provenienze ventennali);

- dal 01/10/1991, data dell'acquisto del bene staggito, si segnala la morte del comproprietario [REDACTED] avvenuta il 29/01/2020 e della quale non è mai stata trascritta la dovuta dichiarazione. [REDACTED], inoltre, a seguito di omologa degli accordi di separazione, è stato escluso dalla comproprietà del bene (atto di trasferimento immobili n.11199 part. del 30/12/2013). Infine [REDACTED] ha rettificato i propri dati anagrafici, divenendo [REDACTED] (atto giudiziale del 12/12/1992, trascritto a Livorno al n.6333 part. in data 11/09/1996).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO, sul fondo pignorato gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** ai sensi dell'art 77 dpr 602/73 e d.lgs. 46/99
Iscritto a LIVORNO il 12/02/2003
Reg. gen. 2950 – Reg. part. 632
Quota: ½ diritto di USUFRUTTO
Importo: €4.724,00
a favore di Servizio Riscossione Tributi conc. Livorno
contro [REDACTED]
Capitale: €2.362,00
Data: 05/02/2003
N° repertorio: 1604

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a LIVORNO il 28/07/2022
Reg. gen. 14203 – Reg. part. 10069
Quota: 1/3 NUDA PROPRIETÀ
a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Ente: Tribunale di Livorno
Data: 22/07/2022
N° repertorio: 291/2022

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Strutturale: approvato il 21.7.1997 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 32 del 13.8.1997 - più recentemente corretto ed integrato con le modifiche introdotte con delibera di C.C.

n.52 del 13/03/2015. Il nuovo Piano strutturale, adottato con delibera di C.C. n. 160 del 26 Luglio 2018, è stato approvato il 7 aprile 2019 con Delibera di C.C. n.75, quindi pubblicato sul B.U.R.T n.26 in data 26 giugno 2019.

Nel vigente P.S. il bene risulta inserito:

- Sistema: 4 - Insediativo (art.18)
- Sottosistema: 4B - Insediativo centrale (art.20)
- U.T.O.E.: 4-B-1 - Pentagono

Regolamento urbanistico: approvato con delibera di C.C. n.19 del 25 gennaio 1999 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 11 del 17.03.1999 – più recentemente corretto ed integrato con le modifiche introdotte con delibera di C.C. n.264 del 24/11/2017, quindi divenuto efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n.16 del 18/04/2018. Ancora una nuova variante è stata approvata con delibera di C.C. n.13 del 22/01/2020, pubblicata sul B.U.R.T. n.11 dell'11/03/2020.

- Area Normativa: Aree d'impianto storico centrali (art.11)
- Gruppo di Edifici: gruppo 3 - Edifici con valore di immagine storico-ambientale (art.7) con rispetto del filo edilizio obbligatorio(art.11)



Edifici con valore di immagine storico-ambientale (gruppo 3) (art.7)



Filo edilizio obbligatorio



Muri di cinta di valore storico (art.11)

Vincoli urbanistici e classi di pericolosità

Unico vincolo presente sull'area è il vincolo sismico. L'intero territorio comunale di Livorno, infatti, in base alla deliberazione C.R.T. n.421 del 26/05/2014, è collocato in zona 3 – classe di pericolosità sismica medio-alta.

REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla ricerca effettuata nell'archivio delle pratiche edilizie in giacenza presso il Comune di Livorno, ricerca interessante tutti i soggetti comproprietari, compresa l'esecutata, non

è stata reperita alcuna pratica edilizia intestata a questi, riguardante il bene pignorato. Purtroppo, nel corso del sopralluogo peritale è stata verificata la presenza, nel vano principale del negozio, di due pareti realizzate abusivamente, che, frammentandone la superficie interna, vengono a creare due distinti ambienti entrambi di superficie propria inferiore ai 9,00 mq minimi imposti dal vigente Regolamento Edilizio per i locali di vendita (art. 77bis comma 1 - *Dimensione dei locali o ambienti di lavoro di cui al comma 1 lettera b dell'art. 75*; art.78 comma 4 e 7 - *Altezza dei locali*). Per tale motivo, trattandosi di abuso insanabile, tali paramenti dovranno essere rimossi onde ripristinare la legalità degli ambienti, nonché la conformità con l'unica planimetria agli atti (planimetria catastale): i costi necessari alla rimozione e smaltimento di quanto dovuto, sono presuntivamente valutati a corpo, in ragione di €.500,00.

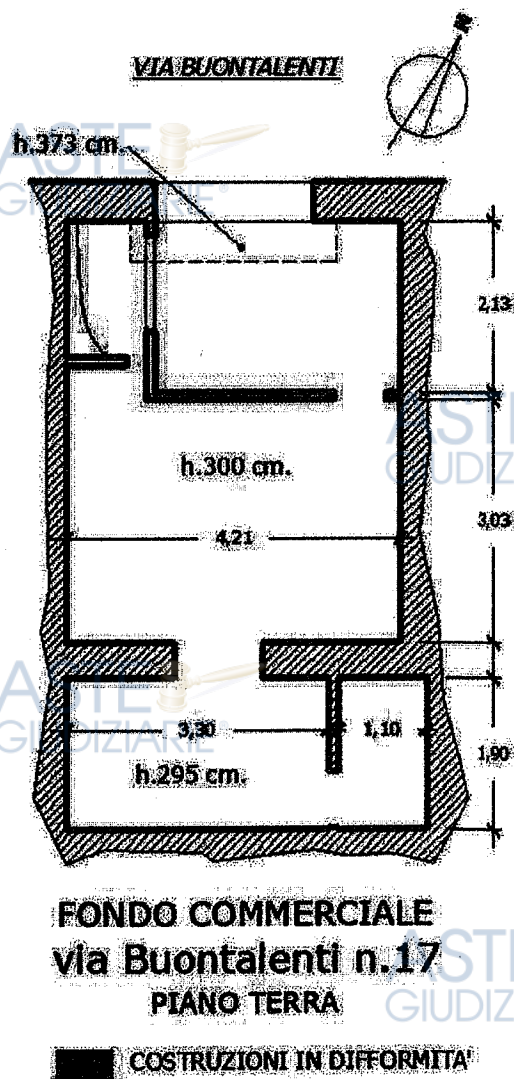


Figura 1- Rilievo grafico strumentale

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il bene è privo di riscaldamento e di acqua calda sanitaria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'intero edificio di cui il fondo commerciale staggito costituisce porzione è amministrato da [REDACTED] con sede in Livorno, [REDACTED]. Dalla certificazione da questi rilasciata, a carico del bene risulterebbero pendenze per €.939,00 per mancato saldo dell'esercizio precedente, concluso in data 01/07/2022. Alla data del 14/01/2023, inoltre, risultano scadute 8 rate delle 12 previste di bilancio corrente, ciascuna per l'importo di €.6,81, pari ad €.54,48. Per le rimanenti 4 rate non ancora scadute: tre di queste sono d'importo pari a €.6,81, mentre l'ultima, in scadenza al 05/06/2023, è di €.6,84. Alla data del 14 febbraio u.s., pertanto, le pendenze complessive a carico del bene risultavano pari ad €.993,48, alle quali si aggiungeranno complessivamente ulteriori €.27,27, per le 4 rate a tale data non ancora scadute.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La particolare fisionomia del bene immobile visitato, che, si ricorda, è costituito da un fondo ad uso fondo commerciale di piccole dimensioni, composto da unico vano principale, oltre ad un vano di servizio posto sul retro ed un locale wc, ha suggerito la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

Bene

- fondo ad uso negozio (C/1) sito in Livorno, via Buontalenti n.17. Il bene immobile, costituente porzione del piano terra di un edificio multipiano per residenze ed esercizi commerciali, ha proprio accesso indipendente, per tramite di vetrina stradale in profilato metallico e riempimento in cristallo, corredata di serranda avvolgibile in lamierino metallico. L'unità risulta composta da unico vano-vendita, vano secondario e locale wc, entrambi privi di finestra.

- Identificato al catasto fabbricati di Livorno (NCEU – cod. E625) nel foglio 17, particella 3655, sub.4, categoria C/1 di 12^a classe, consistenza 27 mq e rendita €1.162,96
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di NUDA PROPRIETA' in quota 3/9
- Valore di stima del bene:
- Metodo di stima adottato e il Market Comparison Approach (M.C.A.)

nota: Per le ragioni del metodo di calcolo ed il dettaglio analitico di quanto sinteticamente di seguito riportato, si prega consultare il fascicolo "Analisi di Stima" allegato alla presente relazione tecnica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Fondo commerciale in Livorno – via Buontalenti 17	37,42 mq	€634,80/mq	€23.574,09	€4.750,82	€19.003,27
---	----------	------------	------------	-----------	------------

Deprezzamenti ed oneri di regolarizzazione

Altro (Oneri di regolarizzazione edilizia)	500,00	€.
Spese condominiali insolute	993,48	€.
Mancato guadagno	246,99	€
Mancato reddito	1.145,16	€
Quota ammortamento	165,52	€
Rischio assunto per mancata garanzia	2.040,00	€
TOTALE ABBATTIMENTO	€ 5.091,15	€

Valore finale di stima (al netto del deprezzamento e degli oneri di regolar.ne):

Valore reale di mercato (V_m): €23.574,09 - €5.091,15 = €18.662,94

Valore usufrutto (U_s): €3.732,59

Valore nuda proprietà ($V_{np} = V_m - U_s$): €14.930,35

Valore quota pignorata (1/3 V_{np}): €4.976,78 arrotondato a €5.000,00

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

Livorno 28/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

arch. Razzauti Giampiero

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Analisi estimativa
- ✓ N°1 Altri allegati - Tabelle di calcolo (file pdf)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Agenzia delle Entrate - Verifica locazioni (file ZIP)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Anagrafe e stato civile (file ZIP)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetria e visura catastali (file ZIP)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Oneri condominiali (file ZIP)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Doc.ne ipotecaria (file ZIP)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Fotografie (file ZIP)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

1/3 di NUDA PROPRIETA' di fondo ad uso negozio (C/1) sito in Livorno, via Buontalenti n.17. Il bene immobile, costituente porzione del piano terra di un edificio multipiano per residenze ed esercizi commerciali, ha proprio accesso indipendente, per tramite di vetrina stradale in profilato metallico e riempimento in cristallo, corredata di serranda avvolgibile in lamierino metallico. L'unità risulta composta da unico vano di vendita, vano secondario e locale wc, entrambi privi di finestra. Il bene è identificato al catasto fabbricati di Livorno (NCEU - cod. E625) nel foglio 17, particella 3655, sub.4, categoria C/1 di 12^a classe, consistenza 27 mq e rendita €.1.162,96. Viene posto in vendita per il diritto di nuda

proprietà in quota pari ad 1/3 di questa. Destinazione urbanistica: nel vigente P.S. il bene risulta inserito nel Sistema 4 - Insediativo (art.18); Sottosistema: 4B - Insediativo centrale (art.20); U.T.O.E.:4-B-1 - Pentagono. Nel vigente R.U. il bene è inquadrato nell'Area normativa: *Aree d'impianto storico centrali* (art.11) ed appartiene al gruppo di Edifici: *gruppo 3 - Edifici con valore di immagine storico-ambientale* (art.7) con rispetto del filo edilizio obbligatorio(art.11).

Prezzo Base d'asta: €5.000,00