

TRIBUNALE DI LIVORNO

SEZIONE E.E. II.

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DR.SSA SIMONA CAPURSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°124/2024 del R.G.E.

promossa da

codice fiscale: *****

nat* a: *****

residente in: *** ***** ** *****

in ***** n.** a ***** *(avv. ***** ** ***** del foro di ***** e avv. ***** del foro di *****)

contro

codice fiscale: *****

nat* a: *****

residente in: ***** , ***** *****

- esperto estimatore: *****
- data decreto di nomina: 13/08/2024
- data trasmissione giuramento: 19/08/2024
- data udienza ex 569 cpc: 30/01/2025

LOTTO 1 di 2

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto al quarto piano di un condominio multipiano per sole residenze ubicato in Livorno, viale Italia n.23

LOTTO 2 di 2

50% di quota proprietaria di appartamento di civile abitazione posto al secondo piano di un condominio multipiano per residenze e fondi commerciali ubicato in Livorno, via E. Zola n.20

SOMMARIO.....	2
INCARICO.....	1
PREMESSA.....	1
DESCRIZIONE.....	1
LOTTO n.1 – Appartamento ubicato in viale Italia n.23 a Livorno.....	1
LOTTO n.2 – Appartamento ubicato in via E. Zola n.20 a Livorno	2
LOTTO 1 DI 2.....	2
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567.....	2
TITOLARITA'	2
CONFINI.....	3
CONSISTENZA.....	3
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	3
DATI CATASTALI	4
UBICAZIONE	5
PARTI COMUNI.....	6
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	7
COMPOSIZIONE E STATO CONSERVATIVO	7
STATO DI OCCUPAZIONE	8
PROVENIENZE VENTENNALI.....	8
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	10
NORMATIVA URBANISTICA.....	11
REGOLARITA' EDILIZIA	13
VINCOLI.....	18
ONERI CONDOMINIALI	18
LOTTO 2 DI 2.....	19
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567	19

TITOLARITA'	19
CONFINI.....	19
CONSISTENZA.....	19
CRONISTORIA DATI CATASTALI	20
DATI CATASTALI	21
UBICAZIONE	21
PARTI COMUNI	22
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	23
COMPOSIZIONE E STATO CONSERVATIVO	23
STATO DI OCCUPAZIONE	24
PROVENIENZE VENTENNALI	26
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	27
NORMATIVA URBANISTICA.....	28
REGOLARITA' EDILIZIA	30
VINCOLI	33
ONERI CONDOMINIALI	33
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	34
LOTTO n.1	34
LOTTO n.2	35
RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....	38

All'udienza del 13/08/2024 il sottoscritto, ***** con studio in
*** *****, ** - ***** - ***** *****, email *****, PEC
*****, veniva nominato Esperto ex art. 569 c.p.c. e, in data
19/08/2024, accettava l'incarico, prestando giuramento di rito.

PREMESSA

L'oggetto di pignoramento è costituito dai beni immobili rappresentati nei due lotti che seguono:

- **Lotto 1: piena proprietà** di appartamento di civile abitazione costituente porzione del quarto piano di un immobile multipiano, dotato di ascensore, per sole residenze sito in Livorno, viale Italia n.23.
- **Lotto 2: 50% di quota proprietaria** indivisa di appartamento di civile abitazione costituente porzione del secondo piano di un immobile multipiano per residenze e fondi commerciali sito in Livorno, via E. Zola n.20.

DESCRIZIONE

LOTTO n.1 - Appartamento ubicato in viale Italia n.23 a Livorno

Piena proprietà di un'unità residenziale occupante porzione del quarto piano di un edificio per civile abitazione, di cinque piani fuori terra, dotato di ascensore, accessibile al num. civico 23 di viale Italia in Livorno. Il bene è composto da grande ingresso-disimpegno sul quale si affacciano 4 vani di abitazione, la cucina ed uno dei due locali da bagno: il secondo locale da bagno è accessibile internamente al maggiore dei 4 vani abitabili, posto all'estremità est dell'appartamento medesimo. L'unità abitativa è poi completata dalla presenza di due balconi, uno dei quali, aggettante il viale Italia, gode dello splendido affaccio sulla marina della città.

La vendita non è soggetta IVA.

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

LOTTO n.2 - Appartamento ubicato in via E. Zola n.20 a Livorno

50% di quota proprietaria indivisa di un'unità residenziale occupante porzione del secondo piano di un edificio per civile abitazione, di sette piani fuori terra, dotato di ascensore, accessibile al num. civico 20 di via Emilio Zola in Livorno. Il bene, composto da ingresso-disimpegno, tre vani di abitazione, locale da bagno e cucina abitabile con ripostiglio, è poi completato dalla presenza di due balconi, uno dei quali aggettante su via E. Zola, l'altro sulla contrada via N. Costella.

La vendita non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1 di 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

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

TITOLARITA'

Il bene, di esclusiva proprietà dell'esecutat* ***** viene posto in vendita per i seguenti diritti:

*** ***** ***** ***** 100% di piena proprietà

codice fiscale: *** ** ***** *****

nat* a: ***** il *****

residente in: ***** , ***** ***** *****

Dal certificato contestuale di residenza e dall'estratto per riassunto del certificato di matrimonio, rilasciati dall'ufficiale di Anagrafe del Comune di Livorno e dall'ufficiale di stato civile del comune di Ronco Briantino (provincia di Monza e della Brianza), rispettivamente il 01/10/2024 ed il 02/10/2024, risulta che:

***** ***** ***** ***** , Cf. ***** nat* a ***** il ***** e residente a ***** , in ***** ***** ***** (famiglia anagrafica composta dalla sola esecutata), risulta di stato libero. Come riportato nell'Estratto per Riassunto del Certificato di Matrimonio, rilasciato il 02/10/2024 dall'ufficiale di stato civile del comune di Ronco Briantino,

LOTTO N.1

l'esecutat*, con sentenza del Tribunale di Monza n.1380 del 09/05/2013, otteneva la cessazione degli effetti civili del proprio matrimonio con **** ***** , celebrato il 30/07/1988 con atto n.2 Parte I S.A. 1988.

CONFINI

Il bene confina per un lato con pubblica via, per un lato con corte interna, per un lato parte con corte interna parte con altra proprietà parte con vano scala condominiale, per un lato con altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie commerciale	Coefficiente	Superficie Convenz.le	Altezza	Piano
appartamento	128,82 mq	152,07 mq	1,00	152,07 mq	2,95 ml	secondo
balconi	-	2,26 mq	0,25	0,57 mq	-	-
Totale superficie convenzionale				152,64 mq		

Il bene non risulta suddivisibile comodamente in natura

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
fino al 01/01/1992	***** ***** **** nat* a ***** **** il ***** Cf:***** proprietà 1000/1000	NCEU Livorno (E625) - Fg,26 part.19 sub.10, cat A/2, cl.3, vani 6, L.1.920	Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 01/01/1992 al 12/06/2008		NCEU Livorno (E625) - Fg,26 part.19 sub.10, cat A/2, cl.3, vani 6, €.898,64 (L.1.740.000)	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
dal 12/06/2008 al 23/04/2014		NCEU Livorno (E625) - Fg,26 part.918 sub.10, cat A/2, cl.3, vani 6, €.898,64	Pratica n. LI0080944 del 12/06/2008 in atti dal 12/06/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 18655.1/2008)
dal 23/04/2014 al 10/11/2014	***** *** nat* a ***** **** il ***** Cf:***** proprietà 1/2 ***** nat* a ***** **** il ***** Cf:***** proprietà 1/2		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/04/2014 - UU Sede PISA (PI) Registrazione Volume 9990 n. 299 registrato in data 02/03/2015 - SUCESSIONE Voltura n.1565.1/2015 - Pratica n. LI0018461 in atti dal 10/03/2015
dal 10/11/2014 al 18/01/2016	***** ***** nat* a ***** ***** **** il ***** Cf:***** proprietà 1/6 ***** nat* a ***** ***** il *****		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/11/2014 - UU Sede LIVORNO (LI) Registrazione Volume 9990 n. 796 registrato in data 29/04/2015

LOTTO N.1

	Cf.***** proprietà 1/6 ***** nat* a ***** **** il ***** Cf.***** proprietà 1/6 ***** nat* a ***** il ***** Cf.***** proprietà 1/2		- SUCCESSIONE Voltura n.2747.1/2015 - Pratica n.LI0035264 in atti dal 30/04/2015
dal 18/01/2016 al 25/01/2016		NCEU Livorno (E625) - Fg,26 part.918 sub.10, cat A/2, cl.3, vani 6, Totale: 0 m² Totale: escluse aree scoperte: 0 m² €898,64	Variazione del 18/01/2016 Pratica n. LI0002404 in atti dal 18/01/2016 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 812.1/2016)
dal 25/01/2016 al 25/03/2021		NCEU Livorno (E625) Fg,26 part.918 sub.10, cat A/2, cl.3, vani 6, Totale: 154 m² Totale: escluse aree scoperte: 152 m² €898,64	VARIAZIONE del 25/01/2016 Pratica n. LI0004498 in atti dal 25/01/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.1442.1/2016)
dal 25/03/2021 al 20/09/2022	*** ***** nat* a ***** il ***** proprietà 1/2 ***** nat* a ***** ***** il ***** Cf.***** proprietà 1/6 ***** nat* a ***** **** il ***** Cf.***** proprietà 1/6 ***** nat* a ***** **** il ***** Cf.***** proprietà 1/6		Atto del 25/03/2021 Pubblico ufficiale BERTELLI MARIO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 12851 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 4877.1/2021 Reparto PI di LIVORNO in atti dal 23/04/2021
Dal 20/09/2022 ad oggi	*** ***** nat* a ***** il ***** proprietà 1/1		Atto del 20/09/2022 Pubblico ufficiale COLOSIMO ANDREA Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 50840 - DIVISIONE A STRALCIO Nota presentata con Modello Unico n. 12278.1/2022 Reparto PI di LIVORNO in atti dal 27/09/2022

I TITOLARI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
	sez.	foglio	part.	sub.	Zona	categ.	classe	consist.	sup.cat.	rendita	piano
appartamento	n/a	26	918	10	n/a	A/2	3	6,0 v.	154 mq	€898,64	4

Corrispondenza catastale

NON SUSSISTE CORRISPONDENZA tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Per la regolarizzazione catastale delle difformità rilevate sarà necessaria la redazione ed il deposito di una pratica di allineamento catastale DOCFA, con costi solo presuntivamente quantificati in ragione di €.500,00, comprensivi delle necessarie competenze tecniche.

UBICAZIONE

Il viale Italia è una splendida passeggiata lungomare, realizzata a partire dal 1835. Il percorso pedonale, completato da una lunga pista ciclabile, che dalla vicina piazza Giuseppe Mazzini si snoda fino al quartiere di Ardenza, è un susseguirsi di bagni, porticioli frammisti ad una scia di tamerici, oleandri, pini e palme: il tutto frutto, anche, di un recente *restyling* pubblico, occorso alcuni anni addietro. Qui il lungomare si apre nel vastissimo belvedere della terrazza Mascagni, sistemata negli anni '20 del '900, alle cui spalle si trova l'Acquario comunale, inaugurato nel 1937. Si incontrano poi interessanti testimonianze della Livorno balneare ottocentesca: l'albergo Palazzo (1884), i bagni Pancaldi-Acquaviva (1846), la chiesa settecentesca di S. Jacopo in Acquaviva. Leggermente sottodimensionata nell'offerta di adeguati spazi per la sosta-auto, problema a cui l'attuale Amministrazione Comunale sta cercando di rimediare con un intervento di riassetto dell'area, l'amenità della zona è parzialmente deturpata dalla vicinanza dei cantieri navali Benetti, con l'ingombrante presenza degli enormi fabbricati di lavorazione, che limitano la veduta nord della marina, del faro e del porto di Livorno. Il percorso viario è inoltre caratterizzato da un intenso traffico veicolare, a motivo dell'adiacenza col centro cittadino, nonché di una cospicua dotazione di esercizi commerciali al dettaglio, ristoranti e punti di ristoro, in massima parte posti sul lato a terra del viale stesso, al piano strada della cortina di fabbricati che si susseguono l'un l'altro e che ne caratterizzano il tracciato.



Figura 1 - Vista d'insieme dell'area urbana (la freccia indica il bene pignorato)

È zona centrale, densamente popolata e completamente urbanizzata, nonché urbanisticamente ben servita, dotata, quindi, di tutte le comodità garantite dalla completa offerta di servizi ed infrastrutture, sia primarie e secondarie, che il quartiere offre alla residenza.

PARTI COMUNI

L'intero edificio di cui il bene pignorato costituisce porzione è un immobile ospitante 19 appartamenti, serviti da un gruppo scala dotato di ascensore (corrispondenti ai numeri civici 23/25/27), disposti su cinque livelli di piano, in ragione di 3 appartamenti al piano terra, 5 appartamenti al piano primo, due appartamenti al piano secondo, sette appartamenti al piano terzo, due appartamenti al piano quarto, un'unità ad uso soffitta (C/2) al piano sottotetto⁽¹⁾. Il fabbricato, disposto ortogonalmente alla pubblica via (viale Italia) ed accessibile dal piano strada tramite portone in legno massello lucidato, presenta una corte interna ad uso privato. Gli spazi condominiali sono caratterizzati da un androne di accesso pavimentato in marmo, con pareti intonacate a intonaco civile tinteggiato a tempera e rifinite con una balza in lastre di marmo, protratta per un'altezza di circa 1 ml

¹ Composizione come derivante da NCEU di Livorno fgl.26/part.918 - ELENCO SUBALTERNI (vedi allegato). Diversamente, secondo quanto risultante da interrogazione del servizio toponomastica del Comune di Livorno, la composizione sarebbe la seguente: *due appartamenti al piano terra, quattro appartamenti al piano primo, due appartamenti al piano secondo, sette appartamenti al piano terzo, due appartamenti al piano quarto, un appartamento al piano soffitta* – per un totale di 18 unità abitative

dallo spiccato del pavimento. Nell'androne sono presenti 18 cassette postali. Al centro del gruppo-scala, dotato di rampe in muratura con gradini, sottogradi e rampanti in marmo, è presente la cabina ascensore, interamente confinata in un box con pareti di cristallo temperato. Tutti gli spazi condominiali interni visitati sono risultati in buone condizioni di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio di antica datazione, demolito nell'ultimo conflitto mondiale, quindi ricostruito nei primissimi anni 50 del XX secolo. Realizzato con struttura in muratura portante e solai in laterocemento. La copertura è a tetto con manto in laterizio. Tutti i prospetti, escluso l'elevazione del piano terra sul fronte-strada, rivestito con finto bugnato, sono intonacati a civile e tinteggiati.

Ad eccezione delle due finestre presenti ciascuna in ognuna delle due camere da letto, rimaste nella foggia originale in legno di abete verniciato, i rimanenti infissi esterni, sia le finestre che la porta-finestra di accesso al balcone, sono realizzate in profilato di PVC con doppio meccanismo di apertura a battente e vasistas, nonché dotate di dispositivo di oscuramento a persiana alla fiorentina in profilato di alluminio pre-verniciato. Le soglie e i davanzali sono in marmo. I discendenti di gronda, esterni al fabbricato, sono in lamierino di alluminio verniciato.

COMPOSIZIONE E STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, occupante porzione del quarto piano dell'immobile posto al n.c. 23 di viale Italia, risulta composto da: ingresso-disimpegno, grande soggiorno, articolato in due distinti vani, uno dei quali dotato di finestra, l'altro di porta-finestra di accesso al balcone, tra loro adiacenti e connessi da un'ampia apertura priva di infisso, vano ad uso cucina, disimpegno zona notte sul quale si affacciano due camere da letto, entrambe con cabina armadio ed un locale da bagno; un altro locale da bagno è, invece, accessibile internamente alla camera da letto posta all'estremità est dell'appartamento medesimo. Dal bagno principale è accessibile, inoltre, il secondo balcone dell'appartamento, aggettante internamente sulla corte interna.

L'allestimento dell'unità abitativa, in ottimo stato di manutenzione, gode dei frutti di una recente ristrutturazione con la quale, oltre a modificarne parte della disposizione dei vani, sono stati sostituiti buona parte dei rivestimenti, delle pavimentazioni e degli impianti tecnologici. La pavimentazione si presenta variamente tipizzata: pavimento alla

“pompeiana”, realizzato con grosse scaglie di marmo *allettate* su sottofondo in cemento colorato in pasta, nell’ingresso e nel disimpegno della zona notte, pavimento in resina nel locale cucina e nei locali da bagno, pavimento alla veneziana in graniglia di marmo e cemento colorato in pasta nei due vani ad uso soggiorno e nelle due camere da letto. Tutti i rivestimenti delle pareti interne all’appartamento sono in ottimo stato di manutenzione e realizzati con componenti decorativi lucidi ad effetto “stucco veneziano”, che conferiscono un aspetto antichizzato tipico delle decorazioni proprie dei palazzi d’epoca. Le soglie ed i davanzali sono in marmo. Dei due balconi presenti nell’appartamento, quello aggettante sul viale Italia presenta un parapetto realizzato con *colonnini* di cemento tornito e corrimano in muratura, l’altro, aggettante sul retro dell’immobile, è caratterizzato da un parapetto in muratura di ben più spartana fattura.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come indicato nel certificato anagrafico di residenza, confermato dalle evidenze appurate nel corso del sopralluogo peritale di rito, l’immobile risulta abitato dall’esecutat*, *****
*** ***** ***** ***** ***** ed è, pertanto, a sua completa disposizione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Proprietari* dal 13/11/1941 del bene pignorato era ***** per averlo acquistato da ***** ***** , domiciliat* in ***** , via ***** **, con atto di compravendita a rogito del dr. Rodolfo Conti, notaio in Livorno (rep.11677), trascritto a Livorno l’01/12/1941 con n.2306 particolare. Nel titolo è fatta menzione di una servitù passiva di passo su parte del *giardinetto annesso alla casetta interna* di cui al n.c.2 di viale Regina Margherita (l’attuale viale Italia – *n.d.p.*), come risultante dall’atto del 22/09/1941 a rogito del dr. Lenzi, notaio in Livorno, trascritto in Livorno il 06/11/1941 con n.2126 particolare. Dalla lettura dei contenuti di quest’ultimo atto, però, non sono emersi elementi, tali da consentire l’attuale identificazione della suddetta servitù. La modificata conformazione dell’isolato, pesantemente danneggiato ed in buona parte ricostruito a seguito dagli eventi bellici dell’ultimo conflitto mondiale (ricostruzione che ha comportato l’evidente rimodellazione dell’edificio presente), rende infatti difficile, se non impossibile, identificarne l’effettiva esistenza e giacitura, che, fino a prova contraria, sembrerebbe, comunque, non interessare l’accessibilità alla proprietà pignorata.

LOTTO N.1

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
Dal 02/03/2015 al 04/06/2015	***** nat* a ***** il ***** Cf.***** proprietà ½ ***** nat* a ***** il ***** Cf.***** proprietà ½ Nota: Accettazione tacita eredità a favore di ***** ***** trascritta a Livorno il 23/04/2021 con n.4878 part. Non risulta trascritta l'accett.ne a favore di ***** (vedi dopo)	SUCCESSIONE in morte di ***** , Cf.***** , decedut* a *****] *****			
		TRASCRIZIONE			
		PRESSO	DATA	REG. GENERALE	REG. PARTICOLARE
		C.RR.II. di Livorno	11/05/2015	5711	4085
		REGISTRAZIONE			
		PRESSO	DATA	REG. N°	VOL. N°
Dal 29/04/2015 al 23/04/2021	***** nat* a ***** il ***** Cf.***** proprietà ½ ***** nat* a ***** il ***** Cf.***** proprietà ½ ***** nat* a ***** il ***** Cf.***** proprietà ½ Nota: Accettazione tacita eredità trascritta a Livorno il 27/09/2022 con n.12277 part - vedi dopo	SUCCESSIONE in morte di ***** , Cf.***** , decedut* a ***** il *****			
		ROGANTE	DATA	REPERTORIO	RACCOLTA
		TRASCRIZIONE			
		PRESSO	DATA	REG. GENERALE	REG. PARTICOLARE
		C.RR.II. di Livorno	04/06/2015	6963	4905
Dal 25/03/2021 al 27/09/2022	<u>a favore di:</u> ***** ***** nat* a ***** il ***** Cf.***** proprietà ½* <u>Contro:</u> ***** nat* a ***** il ***** Cf.***** proprietà ½	DONAZIONE ACCETTATA			
		ROGANTE	DATA	REPERTORIO	RACCOLTA
		dr. Bertelli Mario	25/03/2021	12851	10867
		TRASCRIZIONE			
		PRESSO	DATA	REG. GENERALE	REG. PARTICOLARE
		C.RR.II. di Livorno	23/04/2021	7067	4877
Dal 20/09/2022 ad oggi	*** ***** ***** nat* a ***** il ***** Cf.***** proprietà 1/1	DIVISIONE A STRALCIO			
		ROGANTE	DATA	REPERTORIO	RACCOLTA
		dr. Colosimo Andrea	20/09/2022	50840	16642
		TRASCRIZIONE			
		PRESSO	DATA	REG. GENERALE	REG. PARTICOLARE
		C.RR.II. di Livorno	27/09/2022	17273	12278

Per quanto riguarda i beni pignorati

- Con atto del 25/03/2021 a rogito del dr. Mario Bertelli, notaio in Milano (rep.12851/racc.10867), veniva trascritta a Livorno, in data 23/04/2021 con n.7068 gen./4878 part., l'accettazione tacita di eredità a favore di ***** a seguito della morte di ***** *****, come da successione testamentaria n.4085/2015.

[Nota:] Per la medesima successione, non risulta trascritta l'accettazione di eredità da parte dell'altro erede, ***** ***.

- Con atto del 27/09/2022 a rogito del dr. Andrea Colosimo, notaio in Livorno (rep.50840/racc.16642), veniva trascritta a Livorno, in data 27/09/2022 con n.17272 gen./12277 part., l'accettazione tacita di eredità a favore di ***** *****, ***** e ***** a seguito della morte di ***** ***, come da successione testamentaria n.4905/2015.

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento non risulta variata

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da verbale di conciliazione
Iscritta a LIVORNO il 01/03/2024
Reg. gen. 3593 – Reg. part. 527
Quota: $\frac{1}{2}$ di piena proprietà del bene di cui al presente lotto n.1
 $\frac{1}{2}$ di piena proprietà del bene di cui al lotto n.2
Importo: €225.000,00
a favore di ***** *Cf.* *****
contro ***** *Cf.* *****
Capitale: €190.000,00
Data: 03/05/2023
Notaio: *** ***** con sede in ****
N° repertorio: 9

Trascrizioni

• **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Livorno il 08/07/2024

Reg. gen. 11927 – Reg. part. 8552

Quota: $\frac{1}{4}$ di piena proprietà del bene di cui al presente lotto n.1

$\frac{1}{2}$ di piena proprietà del bene di cui al lotto n.2

a favore di ***** Cf. *****

contro *****, Cf. *****

Ente: U.N.E.P. c/o Tribunale Di Livorno Cf. 80008740492

Data: 27/05/2024

N° repertorio: 2639

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 (variante anticipatrice). 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. Si aggiunge, infine, che con Delibera di C.C. n.159 del 13/07/2023 è stato adottato il nuovo piano strutturale, quale fase intermedia del procedimento di formazione del futuro Piano Operativo Comunale con contestuale variante al Piano Strutturale vigente.

Nel vigente P.S. il bene risulta inserito:

- Territorio Urbano (art.21)
- Ambito Insediativo (art.25)
- U.T.O.E.: 3 “Città Otto-novecentesca” (art.29)

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. Si aggiunge, infine, che con Delibera di C.C. n.160 del 14/07/2023 è stato adottato il nuovo Piano Operativo Comunale (P.O.C.).

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



Figura 2 - viale Italia 23 – R.U. Aree Normative

Vincoli urbanistici e classi di pericolosità

Questa porzione di territorio urbano è gravata da vincolo paesistico ex-lege 1497/1939 (art.136 del D.Lgs n.42/2004). La zona è inoltre tutelata ai sensi dell'art.142, c.1, lett. a del Dlgs. n. 42/2004, poiché compresa entro la distanza di 300 ml dalla costa marina.

Sull'area vige 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; inoltre, da interrogazione dello strumento S.I.T. del comune di Livorno, allegato al piano strutturale vigente e redatto sulla base dei contenuti di cui al DPGRT n.53/R/2011⁽²⁾, si evince che l'area interessata, è classificata con una classe di pericolosità sismica di livello S3: pericolosità elevata (tav.G9 C). Si aggiunge, infine, che nei contenuti della tavola G8 C - *Carta delle aree a Pericolosità Geomorfologica*, ottenuti mediante interrogazione del summenzionato strumento S.I.T., la medesima area è inquadrata in classe di pericolosità geomorfologica di tipo G2: Pericolosità Media.

² Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche

REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla ricerca effettuata nel registro delle pratiche edilizie del comune di Livorno è scaturito quanto segue:

1. **Licenza edilizia n.5008/1950** (prot. n.50418 del 30/09/1949), su istanza del ****
***** ***** * **** per la realizzazione di un fabbricato, posto in viale Italia n. 2 (poi divenuta viale Italia nn.23 dall'11/06/1957 – fonte Uff. Toponomastica Comune di Livorno), costituito da 12 quartieri di civile abitazione, oltre a 2 locali ad uso accessorio, da costruire in sostituzione di un pre-esistente edificio, distrutto nel corso degli eventi bellici legati all'ultimo conflitto mondiale. Il progetto subiva da subito un parere contrario da parte della Giunta Comunale, che, nella seduta del 31/10/1949, ne respingeva l'approvazione, chiedendo la modifica di alcuni dettagli progettuali, ritenuti non consoni con le pregevoli caratteristiche paesaggistiche dell'area. Veniva, quindi, depositata una variante che, posta all'analisi della Soprintendenza di Pisa, veniva da questi respinta, con l'invito alla presentazione di nuove soluzioni progettuali. A seguito di nuovo deposito progettuale, questa volta approvato anche dalla Soprintendenza, la commissione edilizia comunale, nella seduta del 15/06/1950 esprimeva parere favorevole al rilascio della Licenza edilizia. In data 03/07/1950, a seguito della presentazione di una variante in c.o., il corso realizzativo dell'opera subiva un ulteriore arresto, causa l'espresso parere negativo da parte della Soprintendenza di Pisa, che intimava la demolizione di quanto nel frattempo difformemente già eseguito, in difformità al progetto approvato. La documentazione nel merito, reperita nel fascicolo, qui si arresta. Occorre aggiungere, però, quanto riportato nella sezione Annotazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale del fascicolo edilizio, dal quale si evince l'avvenuta approvazione di un'ultima variante in c.o., presumibilmente rispondente all'attuale fisionomia dell'immobile, occorsa nella seduta della commissione edilizia del 10/09/1954. L'immobile veniva quindi dichiarato abitabile con Autorizzazione di abitabilità n.146 rilasciata in data 09/09/1957.
2. **Autorizzazione edilizia prot. n.53255/1986 del 13/08/1986**, presumibilmente riguardante l'immobile staggito. Il relativo fascicolo edilizio, sebbene registrato nel registro delle pratiche edilizie comunali, non è stata reperito forse perché smarrito, comunque fuori posto.

3. **Pratica edilizia n.3620/1992** (prot. n.23080 del 27/06/1992) per lavori di straordinaria manutenzione, presentata dall'amministratore di condominio, **** **
*****, consistenti nel rifacimento del manto e sottomanto di copertura, nonché della relativa orditura primaria e secondaria dell'edificio sito in Livorno viale Italia n.23. Con lettera del 16/09/1992, riguardante l'istanza di autorizzazione, l'Amministrazione comunale formulava all'istante la richiesta di chiarimenti circa la natura dei materiali rimossi ed impiegati per il rifacimento del manto di copertura stesso. Null'altra documentazione è risultata presente nel fascicolo edilizio consultato.
4. **DIA prot.n.42006 del 20/05/2008** depositata dall'amministratore di condominio, **** ** ***** , per la realizzazione di un intervento di manutenzione straordinaria riguardante le facciate dell'immobile di viale Italia n.23 in Livorno. Nella descrizione, veniva specificato che la realizzazione dell'opera sarebbe avvenuta senza modifica alcuna dei dettagli costruttivi e dei colori originari delle facciate stessa. Nel fascicolo edilizio verificato, oltre al modulo di presentazione della DIA e alla relazione asseverata. è stata reperita la sola relazione tecnica, redatta dallo stesso tecnico progettista ed illustrante la natura dell'intervento previsto.
5. **SCIA prot.n.23418 del 10/03/2014** depositata dall'amministratore di condominio, **** ** ***** , per l'installazione di un impianto di ascensore all'interno del vano scala condominiale dell'edificio di viale Italia n.23 in Livorno. Con prot. n.119948/2013/sg del 06/12/2013, a cura dell'Unità Organizzativa Urbanistica-Edilizia privata, era stata concessa preventiva autorizzazione alla deroga della L.13/89, necessaria per l'installazione del suddetto corpo d'opera, altrimenti impossibile da realizzare poiché comportante una riduzione a 90 cm della larghezza del vano scala condominiale. Con nota integrativa, inviata agli organi tecnici comunali durante la realizzazione dell'opera, veniva inoltre a questi segnalata l'avvenuta sostituzione dell'Amministratore, nonché legale rappresentante del condominio medesimo, ora rappresentato dal *** ***** ***** (attuale Amministratore dell'immobile di viale Italia n.23). Nel fascicolo esaminato è fatto inoltre riferimento al deposito della dovuta documentazione tecnico-impiantistica e strutturale, che, però, non è risultata qui presente.
6. **SCIA prot.n.78816 dell'08/07/2016** depositata dall'amministratore di condominio, *** ***** ***** , per la sostituzione ed il ripristino dell'integrità strutturale delle

porzioni di copertura ammalorate dell'edificio sito in viale Italia n.23 a Livorno. La realizzazione dell'intervento veniva anticipato dal deposito della necessaria documentazione tecnico-strutturale l'Ufficio del Genio Civile di Livorno (progetto n.20776, prot.2016048904 del 13/07/2016).

7. **SCIA prot.n.137991 del 25/10/2022** depositata dalla ***** per la realizzazione di un intervento di manutenzione straordinaria da eseguire internamente all'unità abitativa di sua proprietà, sito al piano 4° dell'edificio in Livorno, viale Italia n.23. Con l'intervento, oltre alla modifica di alcune porzioni murarie staticamente ininfluenti, venivano apportate modifiche ad elementi aventi valenza strutturale per le quali veniva preventivamente depositato il dovuto progetto presso l'Ufficio del Genio Civile di Livorno (progetto n. 129285, prot.n. 20220129451 del 05/12/2022). Nel fascicolo esaminato non è stata reperita la dichiarazione di fine lavori. Come confermato dal direttore dei lavori al perito che scrive, essendo tuttora in corso il triennio di validità della pratica edilizia, questa deve intendersi non ancora conclusa.

IRREGOLARITÀ EDILIZIE

Il raffronto tra il rilievo strumentale effettuato in sede di sopralluogo e le tavole grafiche di progetto, relative all'ultima pratica edilizia depositata agli atti dell'amministrazione comunale (SCIA n.137991/2022), ha confermato l'aderenza della planimetria di rilievo con quanto verificato agli atti dell'amministrazione comunale. Purtroppo sembra doveroso rilevare quanto scaturito nell'incontro del 03/12/2024 con il responsabile per la Consulenza Tecnica ai Professionisti del Comune di Livorno, il quale ha eccepito come la presenza dei paramenti in cartongesso, realizzati all'interno delle due camere (simboli ❶ e ❷ nella Figura 3), concorra alla riduzione della superficie di ciascuna di queste, poiché destinati a formare un vano a se stante (utilizzato come cabina armadio - *n.d.p.*), piuttosto che rappresentare una semplice articolazione della superficie della camera stessa. Le misurazioni effettuate in entrambe le due camere hanno sostanzialmente confermato la superficie indicata nelle tavole di progetto, comprensiva, cioè, dei retrostanti vani venutisi a creare. Volendo, invece, considerare quest'ultimi come ambienti separati, secondo l'interpretazione fornita al perito che scrive dall'Ufficio tecnico comunale, la superficie netta delle due camere si riduce rispettivamente a 12,19 mq, nel vano

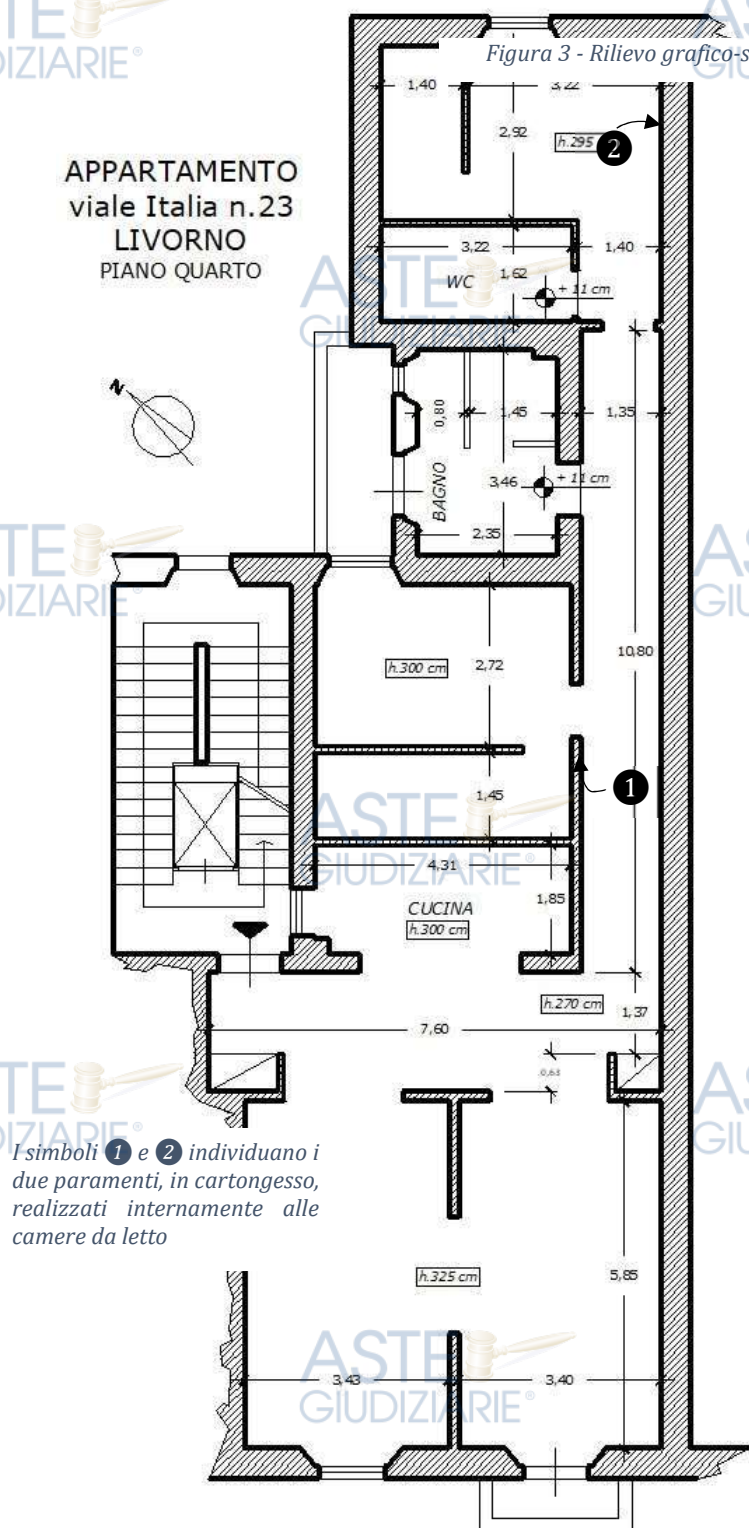
LOTTO N.1

caratterizzato dalla presenza del muro tramezzo indicato col simbolo ❶, e 12,28 mq nell'altro, caratterizzato dalla presenza del muro tramezzo indicato col simbolo ❷. Nessuna delle due camere da letto, le uniche presenti nell'appartamento, avrebbe, pertanto, una superficie superiore o uguale a 14,00 mq, contravvenendo in tal caso ai disposti dell'art.77, comma 2 del Regolamento Edilizio vigente, che così recita: "[...] *Ogni alloggio ad uso residenziale deve essere dotato almeno di: [...] una camera delle dimensioni minime di 14 mq salvo quanto riportato ai successivi comma 7, 8 e 9 (commi in deroga non applicabili nel presente caso – n.d.p.)*".

Sulla base di questa ulteriore interpretazione fornita dall'Amministrazione comunale, sebbene l'accertata conformità tra lo stato di fatto e lo stato di progetto agli atti della suddetta SCIA n.137991/2022, potrebbe, pertanto, configurarsi la necessità che uno dei due tramezzi debba essere eliminato, comunque arretrato, onde consentire, per almeno una delle due camere da letto, il ripristino della superficie minima consentita dalla normativa edilizia vigente. Il condizionale è d'obbligo, vista l'evidente contrasto della la formulata soluzione progettuale, agli atti, ormai, da 2 anni e mai contestata, con le ragioni fornite al perito dal responsabile per la Consulenza Tecnica ai Professionisti del Comune di Livorno: elemento che, necessariamente, dovrà essere motivo di approfondimento con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale interessato all'acquisto, in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Tutto questo senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi,

APPARTAMENTO
viale Italia n.23
LIVORNO
PIANO QUARTO

Figura 3 - Rilievo grafico-strumentale



I simboli 1 e 2 individuano i due paramenti, in cartongesso, realizzati internamente alle camere da letto

PUBBLICA VIA (viale Italia)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'impianto di riscaldamento è a pompa di calore, dotato di due unità esterne canalizzabili, entrambe di marca Mitsubishi, rispettivamente modello PUZ-ZM50VKA2 di tipo monosplit da 18.000 BTU, per una copertura di circa 45-55 mq, ed una seconda modello PUZ-ZM71VHA2, di tipo multisplit da 24.000 BTU, per una copertura di circa 65-75 mq⁽³⁾. Le due unità, unitamente allo scaldabagno alimentato a gas di rete marca Rinnai modello Infinity Esterno⁽⁴⁾, sono posizionate esternamente, sul balcone dell'appartamento che aggetta sulla corte interna dell'edificio. Di tutti i dispositivi sopra descritti non è stata fornita alcuna documentazione relativa ai dati d'installazione e di verifica periodica.
- in data 03/12/2024 con n.125 è stata rilasciata la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico (ditta ***** ** ***** *****, via ** ***** **** P.IVA ******)
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stato fornito alcun certificato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

VINCOLI

A parte l'esistenza dei vincoli di natura urbanistica, già enunciati nella sezione dedicata (vedi paragrafo *Vincoli urbanistici e classi di pericolosità* a pag. 12), non esisterebbe altro vincolo gravante la proprietà staggita.

ONERI CONDOMINIALI

L'amministrazione del condominio di viale Italia n.23 in Livorno è affidata allo studio del ***** *****, con sede in *** ***** **** a *****. Come riportato nella dichiarazione rilasciata dall'amministrazione al perito in data 14/11/2024, a tale data le pendenze a carico dell'unità pignorata sono pari ad €.434,14, non ancora versate dalla proprietà in quanto il bilancio consuntivo non è stato ancora presentato (vedi dichiarazione allegata).

Totale pendenze condominiali al 14/11/2024: €.434,14

³ Dichiarazione di conformità n.126 del 03/12/2024 rilasciata dalla ditta ***** di ***** *****, via ** ***** **** P.IVA *****

⁴ Dichiarazione di conformità n.124 del 03/12/2024, rilasciata dalla ditta ***** di ***** *****, via ** ***** **** - P.IVA *****

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

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

TITOLARITA'

Il bene, sul quale vige un contratto di locazione in scadenza alla data del 31/10/2026, viene posto in vendita per i seguenti diritti:

*** ***** ***** ***** ***** 50% di piena proprietà

codice fiscale: *** ** ***** *****

nat* a: ***** il *****

residente in: ***** , ***** ***** *****

Dal certificato contestuale di residenza e dall'estratto per riassunto del certificato di matrimonio, rilasciati dall'ufficiale di Anagrafe del Comune di Livorno e dall'ufficiale di stato civile del comune di Ronco Briantino (provincia di Monza e della Brianza), rispettivamente il 01/10/2024 ed il 02/10/2024, risulta che:

***** ***** *** ***** ***** , Cf. ***** nat* a ***** il ***** e residente a ***** , in ***** ***** ***** (famiglia anagrafica composta dalla sola esecutata), risulta di stato libero. Come riportato nell'Estratto per Riassunto del Certificato di Matrimonio, rilasciato il 02/10/2024 dall'ufficiale di stato civile del comune di Ronco Briantino, l'esecutat*, con sentenza del Tribunale di Monza n.1380 del 09/05/2013, otteneva la cessazione degli effetti civili del proprio matrimonio con ***** ***** , celebrato il 30/07/1988 con atto n.2 Parte I S.A. 1988.

CONFINI

Il bene confina per un lato con altra proprietà, per due lati con pubblica via, per un lato parte con altra proprietà, parte con vano scala condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenz.le	Altezza	Piano
appartamento	73,75 mq	85,75 mq	1,00	84,23 mq	2,95 ml	secondo
balconi		6,70 mq	0,25	1,68 mq	-	-
Totale superficie convenzionale				85,91 mq		

Il bene non risulta suddivisibile comodamente in natura

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
da impianto meccanografico fino al 01/01/1992	***** nat* a ***** il ***** Cf.***** proprietà 1000/1000	NCEU Livorno (E625) - Fg,19, part.504, sub.30, cat. A/2, cl.2, vani 5, L.1.340	Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 01/01/1992 al 23/04/2014		NCEU Livorno (E625) Fg,19, part.504, sub.30, cat. A/2, cl.2, vani 5, €.632,66 (L.1.225.000)	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
dal 23/04/2014 al 10/11/2014	***** nat* a ***** il ***** Cf.***** proprietà ½ ***** nat* a ***** il ***** Cf.***** proprietà ½	-	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/04/2014 - UU Sede PISA (PI) Registrazione Volume 9990 n. 299 registrato in data 02/03/2015 - SUCCESSIONE Voltura n.1565.1/2015 - Pratica n. LI0018461 in atti dal 10/03/2015
dal 10/11/2014 al 09/11/2015	***** nat* a ***** ***** il ***** Cf.***** proprietà 1/6 ***** nat* a ***** ***** il ***** Cf.***** proprietà 1/6 ***** nat* a ***** ***** il ***** Cf.***** proprietà 1/6 ***** nat* a ***** ***** il ***** Cf.***** proprietà ½		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/11/2014 - UU Sede LIVORNO (LI) Registrazione Volume 9990 n. 796 registrato in data 29/04/2015 - SUCCESSIONE Voltura n.2747.1/2015 - Pratica n. LI0035264 in atti dal 30/04/2015
Dal 09/11/2015 al 25/03/2021		NCEU Livorno (E625) Fg,19, part.504, sub.30, cat. A/2, cl.2, vani 5, sup.cat.le 88 mq, €.632,66	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
dal 25/03/2021 ad oggi	*** ***** nat* a ***** il ***** Cf.***** proprietà ½ ***** nat* a ***** ***** il ***** Cf.***** proprietà 1/6 ***** nat* a ***** ***** il ***** Cf.***** proprietà 1/6 ***** nat* a ***** ***** il ***** Cf.***** proprietà 1/6		Atto del 25/03/2021 Pubblico ufficiale BERTELLI MARIO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 12851 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 4877.1/2021 Reparto PI di LIVORNO in atti dal 23/04/2021

I TITOLARI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi					Dati di classamento							
	sez.	foglio	part.	sub.	Zona	categ.	classe	consist.	sup.cat.	rendita	piano	graff.
appartamento	n/a	19	504	30	n/a	A/2	2	5 v.	88 mq	€.632,66	2	no

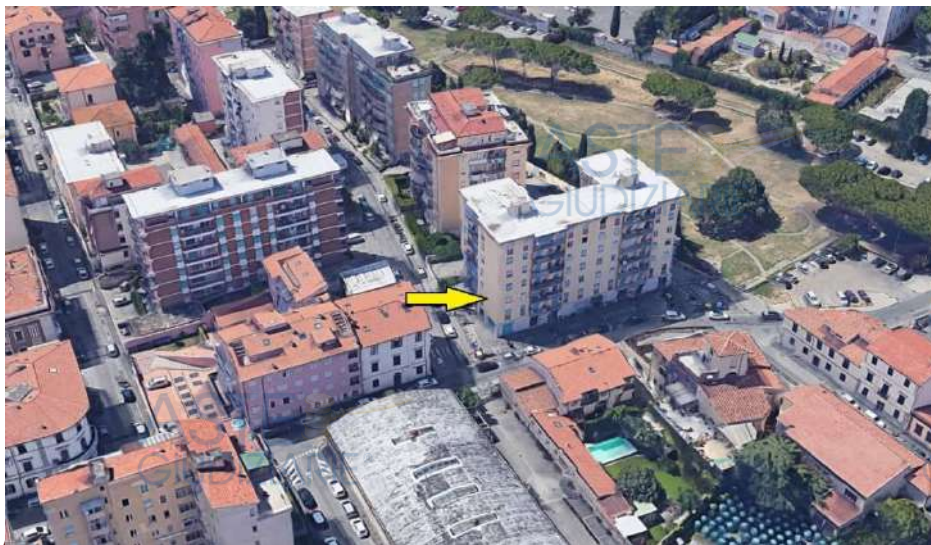
Corrispondenza catastale

NON SUSSISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento: tutto questo a causa della mancata rappresentazione, nella planimetria catastale agli atti, del balcone aggettante la contrada via N. Costella, correttamente presente, invece, nel progetto concessionato. Tale difformità, presumibilmente da imputare ad un errore grafico commesso dal tecnico redattore nella rappresentazione planimetrica dell'appartamento medesimo, potrà essere regolarizzata con la redazione di una pratica di allineamento catastale DOCFA con costi, comprensivi delle necessarie competenze tecniche, complessivamente quantificati in ragione di €500,00.

UBICAZIONE

via Emilio Zola è una strada urbana, posta in zona stazione centrale, il cui percorso attraversa, in asse est-ovest, quella porzione di abitato cittadino di forma pressoché quadrilatera, delimitato a sud dal transitato viale Carducci, asse viario che collega la centrale p.zza della Repubblica (dai livornesi denominata "il Voltone", per essere la piazza-ponte più grande d'Europa) alla stazione centrale, ad est dal tracciato urbano della via Aurelia, che qui prende il nome di viale Ippolito Nievo, ad ovest dalla via Galileo Galilei, lungo la quale sorge l'omonimo Istituto Tecnico Industriale ed infine, a nord, dall'affollata via Garibaldi. È un'area densamente popolata, di formazione in buona parte risalente ai primi anni del XX secolo, caratterizzata da una tessitura stradale a maglia ortogonale con isolati corredate da grandi spazi interni, formati con fabbricati costruiti a filo strada di variegata altezza, buona parte dei quali sostituiti da ben più recenti interventi edilizi, principalmente occorsi negli anni 60-70 del XX secolo. Con un inserimento progettuale pubblico di recente realizzazione (2012), è stato inaugurato, in posizione adiacente l'immobile di cui il bene staggito costituisce porzione, un grande parco urbano intitolato

all'ing. G. Gristina, "storico" preside dell'adiacente Istituto G. Galilei. L'intera zona, completamente urbanizzata, ha vocazione spiccatamente residenziale, sebbene dotata di un certo numero di esercizi commerciali al dettaglio, aggiuntisi alla composizione urbana dell'intero quartiere nel corso degli anni. Lungo la via Zola e contrade limitrofe non sono presenti linee urbane di mezzi pubblici. Le più vicine fermate sono collocate lungo le suddette quattro strade che ne delimitano il perimetro dell'abitato, ad una distanza media, dell'immobile staggito, di circa 500 ml.



PARTI COMUNI

Figura 4 - Vista urbana d'insieme con individuazione dell'immobile staggito

Fabbricato multipiano per residenze e locali commerciali, ospitante un complesso di 38 appartamenti, serviti da due gruppi-scala (rispettivamente corrispondenti ai numeri civici 10 e 20), disposti su 6 livelli di piano, in ragione, per ogni gruppo-scala, di 3 appartamenti per livello di piano. Il piano terra è, invece, riservato ad ospitare altre 2 unità abitative, oltre a 6 fondi ad uso commerciale. Sul resede comune, posto sul retro del fabbricato (prospetto sud) ed accessibile tramite cancello carrabile dalla contrada via N. Costella, sono, inoltre, presenti 18 posti auto segnati, nessuno dei quali di proprietà esclusiva del bene staggito.

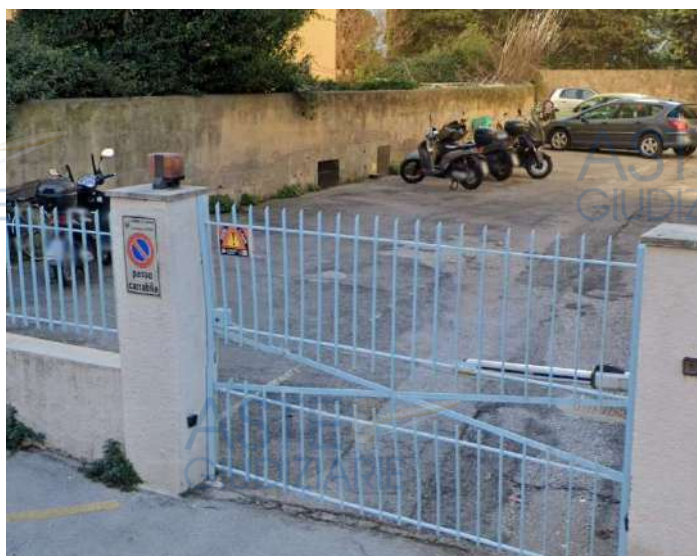


Figura 5 - Particolare del resede comune

Tutti gli spazi comuni interni sono accessibili dal piano strada per tramite di portoncino condominiale, uno per ciascuno dei gruppi-scala presenti, realizzato con telaio in profilato metallico verniciato e riempimento in cristallo temperato. L'accesso è dotato di videocitofono. All'interno, l'androne comune è pavimentato con mattonelle di ceramica rifinite a decoro con motivi geometrici ed un rivestimento parietale in marmo, protratto per un'altezza di circa 1,70 ml dallo spiccato del pavimento. Le rampe-scala, con gradini, sottogradi e rampanti rivestiti con lastre di marmo, sono corredati di ringhiera e corrimano, quest'ultimo ricoperto in plastica, in profilato metallico verniciato. L'ascensore, collocato in posizione baricentrica presso ognuno dei gruppi scala, ha il portello di accesso con apertura manuale a battente ed è rivestito con essenza lignea lucidata, nonchè dotato di specchiatura centrale in cristallo temperato e cornice muraria perimetrale, anch'essa rivestita in sfoglia di legno lucidato.. L'edificio, nel suo complesso, risulta in normale stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui il bene pignorato costituisce porzione, edificato in forza della Licenza Edilizia n.567 del 16/12/1961, era stato ultimato nel novembre 1962, quindi dichiarato abitabile il 29/03/1963 con Autorizzazione di Abitabilità n.48.

La copertura, piana a lastrico solare, è dotata di un'impermeabilizzazione continua di tipo bituminoso. Il fabbricato ha struttura in cemento armato con solai in laterocemento e prospetti esterni rivestiti con intonaco civile tinteggiato. Gli infissi esterni, finestre e porte-finestra di accesso alle logge, causa le diverse sostituzioni operate dai singoli condomini negli anni, sono di vario tipo, ma sono tutti dotati di dispositivi di oscuramento del tipo a persiana avvolgibile in pvc. Tutti i discendenti di gronda, non sono visibili esternamente, bensì incassati nella muratura perimetrale del fabbricato e dotati di pozzetto d'ispezione al piede di questo.

COMPOSIZIONE E STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, occupante porzione del secondo piano dell'immobile posto al n.c. 20 di via E. Zola in Livorno, risulta composto da: ingresso-disimpegno, soggiorno con balcone (aggettante su via E. Zola), due camere da letto, locale da bagno, cucina abitabile, con

balcone⁵⁾ (aggettante su via N. Costella) e ripostiglio. Alla data della visita peritale l'appartamento è risultato in buone condizioni di manutenzione. Ad eccezione del locale da bagno, pavimentato con mattonelle rettangolari di ceramica monocolori ad effetto "nuvolato", tutti i restanti ambienti dell'abitazione, compreso i balconi, sono pavimentati con mattonelle rettangolari di cemento colorato in pasta e scaglie di marmo (marmette). Nel locale igienico, dotato di apparecchi igienici in vetrochina bianca (lavabo a semi-incasso, bidet e vaso wc con cassetta di scarico alta), nonché vasca in acciaio smaltato, le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche dello stesso formato delle mattonelle, ma di diverso colore, nonché protratte per un'altezza di circa 2,00 ml dallo spiccato del pavimento. Le pareti del lato cottura, nella cucina abitabile, sono anch'esse rivestite con piastrelle ceramiche rettangolari monocolori. Tutte le restanti pareti dell'appartamento sono intonacate a civile e tinteggiate a tempera lavabile. Le soglie e i davanzali dell'appartamento sono realizzate in marmo. Le porte interne di accesso a tutti i vani dell'appartamento sono a battente, con anta cieca, nel bagno, realizzata in tamburato di legno verniciato, con telaio in legno verniciato e specchiatura centrale in cristallo "mandorlato" in tutti gli altri vani dell'appartamento; il portoncino caposcala di accesso all'appartamento è del tipo antisfondamento, con blindatura interna e rivestimento esterno del battente, coprifilo e telaio realizzati in legno lucidato.

Alla data del sopralluogo peritale l'appartamento è risultato dotato di impianto di riscaldamento autonomo del tipo a termosifone (elementi in ghisa), con caldaia murale adibita anche per la produzione di acqua calda ad uso igienico-sanitario (*vedere a questo proposito la sez. "Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità" a pag.32*)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

- Registrazione contratto: 01/12/2023
- Decorrenza contratto: 01/11/2023
- Scadenza contratto: 31/10/2026

⁵ Il balcone, presente, ad ogni livello di piano, in tutti gli appartamenti dell'intero fabbricato (compreso la porzione di questo servita dal secondo gruppo scala) e manifestamente coevo all'edificazione dell'edificio, non è riportato nella planimetria catastale agli atti relativa all'unità immobiliare pignorata.

Come certificato dall'ufficio preposto della sede provinciale dell'AdE con documento n. prot. 82505 del 15/10/2024, il bene risulta attualmente locato alla *****
***** **, con decorrenza dall'01/11/2023 e scadenza alla data del 31/10/2026. Il contratto, regolarmente registrato al n.7092 serie 3T in data 01/12/2023, è, pertanto, opponibile alla presente procedura.

Canone di locazione

Canone mensile €.300,00

Con la stipula del contratto, i locatori optavano per l'applicazione del regime di cedolare secca. Per quanto riguarda l'individuazione del giusto canone applicabile nella zona di riferimento (art.2923 Cc., comma 3), si riporta integralmente il contenuto dell'art.4 del succitato contratto di locazione n.7092/2023: *"Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'accordo definito tra ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA e depositato in data 30 Maggio 2018 protocollo n° 0067631/E presso il COMUNE DI LIVORNO è convenuto in € 3.600,00 (Tremilaseicento) annui che il conduttore si obbliga a corrispondere in n° 12 rate mensili anticipate di € 300,00 (Trecento) [...] Il suddetto canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei criteri e parametri secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale sopra citato. Tipo B zona semi centro nord"* ⁽⁶⁾. Sulla base della superficie di calcolo ivi indicata, si desume il parametro unitario di affitto pari a €4.36/mq/mese, che applicato alla superficie catastale

$$€4,36 \times 88,00 \text{ mq} = €383,68$$

$$C_{\text{congruo}} > C_{\text{canone}} \times 66,66\% \left(\frac{2}{3} C_{\text{medio}} \right)$$

$$\text{Canone minimo } €383,68 \times 0,6666 = €255,76$$

⁶ Il 30 maggio 2018 è stato sottoscritto il nuovo protocollo d'intesa per la stipula dei contratti di locazione in attuazione dell'art.2 comma 3 Legge 9 dicembre 1998 n°431 e art.1 comma 8, art.3 comma 5, art. 8 comma 2 del decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti, della convenzione nazionale del 25 ottobre 2016 approvata dal Consiglio dei Ministri 16 gennaio 2017. Il nuovo protocollo dà attuazione a quelli che sono gli accordi territoriali (che variano da Comune a Comune) per il canone concordato e che stabiliscono appunto l'importo dell'affitto sulla base di alcuni parametri; indica in pratica le condizioni contrattuali a cui il proprietario/affittuario devono attenersi sulla base dell'attuale specificità di mercato delle locazioni in città. Tutti elementi che vengono riportati in apposite tabelle contenute nello stesso protocollo d'intesa. L'accordo era stato parzialmente corretto il 02/07/2018 ed ancora il 28/10/2019.

Poiché il canone è stato stipulato ad un prezzo NON inferiore di oltre un terzo di quello giusto, il canone locativo applicato **può ritenersi CONGRUO**.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene di cui al presente lotto era stato acquistato dalla sig.ra Rosselli Tedesco Rosa il 05/04/1963 direttamente dal costruttore, ** **** *, titolare dell'omonima impresa edile, con atto di compravendita a rogito del dr. Renzo Maticena, notaio il Livorno (rep.20813/racc.3455), registrato a Livorno il 13/04/1963 con n.2136 ed ivi trascritto al n.2095 gen./2009 part. in data 19/04/1963. Successivamente:

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
Dal 02/03/2015 al 04/06/2015	***** nat* a ***** il ***** Cf.***** proprietà ½ ***** nat* a ***** il ***** Cf.***** proprietà ½ Nota: Accettazione tacita eredità a favore di ***** ***** trascritta a Livorno il 23/04/2021 con n.4878 part. Non risulta trascritta l'accett.ne a favore di ***** (vedi dopo)	SUCCESSIONE in morte di ***** , Cf.***** , decedut* a ***** il *****			
		TRASCRIZIONE			
		PRESSO	DATA	REG. GENERALE	REG. PARTICOLARE
		C.RR.II. di Livorno	11/05/2015	5711	4085
		REGISTRAZIONE			
		PRESSO	DATA	REG. N°	VOL. N°
Dal 29/04/2015 al 23/04/2021	***** nat* a ***** il ***** Cf.***** proprietà ¼ ***** nat* a ***** il ***** Cf.***** proprietà ¼ ***** nat* a ***** il ***** Cf.***** proprietà ¼ Nota: Accettazione tacita eredità trascritta a Livorno il 27/09/2022 con n.12277 part - vedi dopo	SUCCESSIONE in morte di ***** , Cf. ***** , decedut* a ***** il *****			
		TRASCRIZIONE			
		PRESSO	DATA	REG. GENERALE	REG. PARTICOLARE
		C.RR.II. di Livorno	04/06/2015	6963	4905
		REGISTRAZIONE			
		PRESSO	DATA	REG. N°	VOL. N°
		U.R. di Livorno	29/04/2015	796	9990/15

Dal 25/03/2021 ad oggi	<u>a favore di:</u> **** ***** nat* a ***** il ***** <u>Cf</u> ***** proprietà 1/2* <u>Contro:</u> ***** nat* a ***** il ***** <u>Cf</u> ***** proprietà 1/2	DONAZIONE ACCETTATA			
		ROGANTE	DATA	REPERTORIO	RACCOLTA
		dr. Bertelli Mario	25/03/2021	12851	10867
		TRASCRIZIONE			
		PRESSO	DATA	REG. GENERALE	REG. PARTICOLARE
		C.RR.II. di Livorno	23/04/2021	7067	4877

Per quanto riguarda i beni pignorati

- Con atto del 25/03/2021 a rogito del dr. Mario Bertelli, notaio in Milano (rep.12851/racc.10867), veniva trascritta a Livorno, in data 23/04/2021 con n.7068 gen./4878 part., l'accettazione tacita di eredità a favore di ***** a seguito della morte di ***** ***** ***** *, come da successione testamentaria n.4085/2015.

[Nota:] Per la medesima successione, non risulta trascritta l'accettazione di eredità da parte dell'altro erede, ***** **.

- Con atto del 27/09/2022 a rogito del dr. Andrea Colosimo, notaio in Livorno (rep.50840/racc.16642), veniva trascritta a Livorno, in data 27/09/2022 con n.17272 gen./12277 part., l'accettazione tacita di eredità a favore di ***** *, ***** ***** e ***** ***** a seguito della morte di ***** **, come da successione testamentaria n.4905/2015.

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento non risulta variata
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

- **Ipoteca giudiziale** derivante da verbale di conciliazione
Iscritta a LIVORNO il 01/03/2024
Reg. gen. 3593 – Reg. part. 527
Quota: $\frac{1}{4}$ di piena proprietà del bene di cui al presente lotto n.1
 $\frac{1}{2}$ di piena proprietà del bene di cui al lotto n.2
Importo: €225.000,00
a favore di ***** *Cf.* *****
contro ***** *Cf.* *****
Capitale: €190.000,00
Data: 03/05/2023
Notaio: *** ***** con sede in ****
N° repertorio: 9

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Livorno il 08/07/2024
Reg. gen. 11927 – Reg. part. 8552
Quota: $\frac{1}{4}$ di piena proprietà del bene di cui al presente lotto n.1
 $\frac{1}{2}$ di piena proprietà del bene di cui al lotto n.2
a favore di ***** *Cf.* *****
contro ***** *Cf.* *****
Ente: U.N.E.P. c/o Tribunale Di Livorno *Cf.* 80008740492
Data: 27/05/2024
N° repertorio: 2639

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 (variante anticipatrice). 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. Si aggiunge, infine, che con Delibera di C.C. n.159 del 13/07/2023 è stato adottato il nuovo piano strutturale, quale fase intermedia del procedimento di formazione del futuro Piano Operativo Comunale con contestuale variante al Piano Strutturale vigente.

Nel vigente P.S. il bene risulta inserito:

- Territorio Urbano (art.21)
- Ambito Insediativo (art.25)
- U.T.O.E.: 3 “Città Otto-novecentesca” (art.29)

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. Si aggiunge, infine, che con Delibera di C.C. n.160 del 14/07/2023 è stato adottato il nuovo Piano Operativo Comunale (P.O.C.).

- Area Normativa: Aree consolidate d'iniziativa privata (art.13)
- Gruppo di Edifici: gruppo 5 - Edifici recenti (art.7)

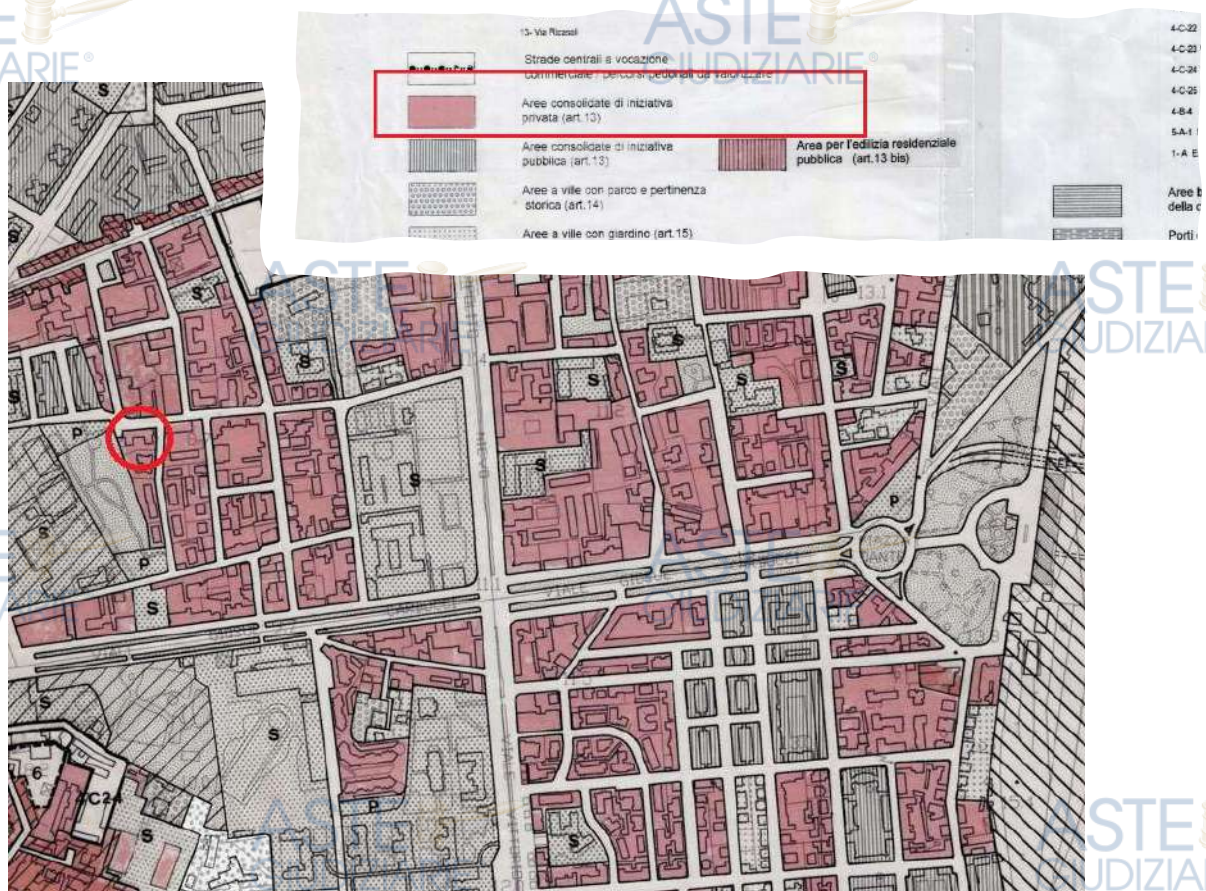


Figura 6 - via E. Zola, 20 – R.U. Aree Normative

Vincoli urbanistici e classi di pericolosità

L'intera area, alla data del 6 settembre 1985 già ricompresa dagli strumenti urbanistici, ai sensi del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, tra le zone territoriali omogenee A e

B, come pure per le altre aree del perimetro urbano a tale data già inserite in Piani Pluriennali di Attuazione concretamente realizzati, risulta identificata tra le aree escluse dalla tutela dei vincoli paesaggistici *ex lege* definiti dall'art.142 del D.Lgs. n.42/2004. Tale indicazione, così fornita nel quadro QC11 - *Aree tutelate per legge o per decreto (codice dei beni culturali e del paesaggio)*, è stata reperita da interrogazione del Sistema Informativo Territoriale del Comune di Livorno

Sull'area vige 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. Secondo quanto indicato nella Carta delle aree a Pericolosità Geomorfologica (tav.G8), redatta ai sensi del DPGRT n.53/R/2011 ed allegata al Piano Strutturale vigente, la classe di pericolosità geomorfologica dell'area sarebbe di tipo G2: Pericolosità Media. Il Piano Strutturale, inoltre, definisce un livello di Pericolosità Sismica Locale, sempre ai sensi del DPGRT 53/R/2011⁽⁷⁾, che per quest'area è elevato a livello S3: pericolosità elevata.

REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla ricerca effettuata nel registro delle pratiche edilizie del comune di Livorno è scaturito quanto segue:

1. **Licenza edilizia n.567 del 16/12/1961** (prot. n.79623), rilasciata all'***** *****
***** ***** per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione in via Zola n.20 a Livorno, costituito da 19 appartamenti e tre fondi commerciali. L'immobile, dichiarato abitabile con autorizzazione di abitabilità n.48 del 29/03/1963, costituisce porzione di un più ampio fabbricato, interamente aggettante sulla via Zola, che, unitamente a quanto sopra descritto, risulta complessivamente composto da 38 appartamenti di civile abitazione, serviti da due distinti gruppi-scala, corrispondenti, rispettivamente al n.c. 20 (di cui fa parte l'appartamento pignorato), ed il n.c. 10, oltre a 6 fondi ad uso commerciale.
2. **Autorizzazione prot.25360/1981 del 02/10/1981**, rilasciata a *****, nella sua qualità di amministratore dell'immobile sito in via E. Zola n.20 a Livorno, per l'ampliamento di circa 50 cm del cancello di accesso al resede comune, posto sul retro

⁷ Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche.

LOTTO N.2

del fabbricato. La modifica del varco, accessibile dalla contrada di via Costella, si rendeva necessaria per consentire un più agevole accesso all'area interna di sosta auto riservata ai residenti. La domanda, depositata il 16/09/1981 con n.prot.25360, veniva accolta positivamente nella seduta della Commissione Edilizia del 17/09/1981.

3. **L.73/2010 prot.77443 del 28/07/2010** comunicazione d'inizio lavori di straordinaria manutenzione, depositata da Antonio Fastami in qualità di Amministratore, per il rifacimento parziale degli intonaci, dei balconi e relativi parapetti in muratura dell'immobile da lui amministrato, sito in via Zola n.20.

Nota: Come già riportato a pag.21 nella sezione Corrispondenza catastale di questo Lotto n.2, si ricorda che nella planimetria catastale, erroneamente, non è stata riportata la presenza del balcone aggettante la via Costella, presente, invece, nelle tavole grafiche del progetto concessionato, quindi, regolarmente autorizzato.

IRREGOLARITÀ EDILIZIE

Il bene è conforme al progetto edilizio concessionato

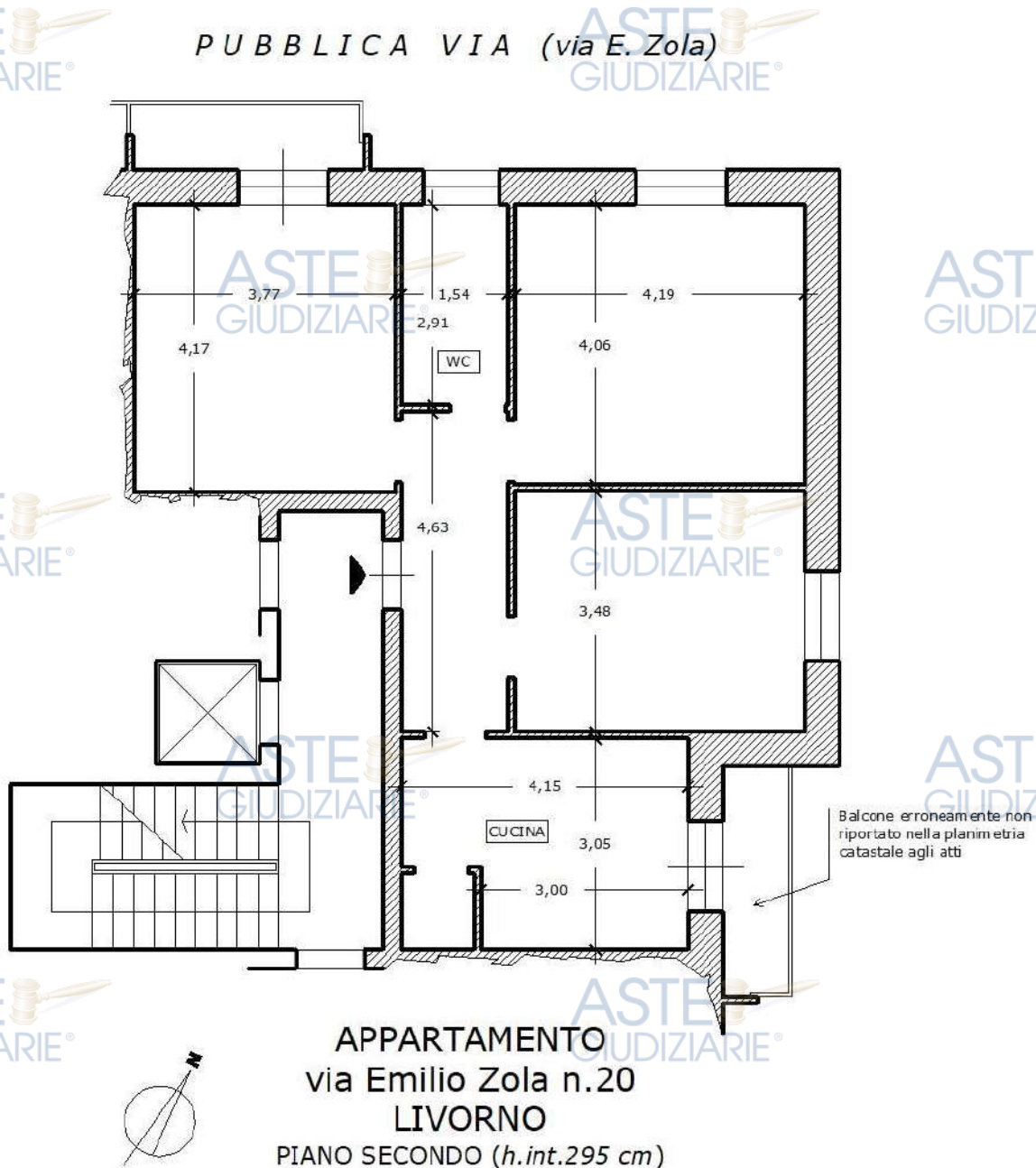


Figura 7 - Rilievo grafico-strumentale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'impianto di riscaldamento è del tipo a termosifone con elementi radianti in ghisa e caldaia murale autonoma marca Fonderie Sime S.p.A, mod. Metropolis DGT 25 BF, da 23,80 kW di potenza nominale, adibita anche per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari. Come risultante dalla documentazione fornita, la suddetta caldaia, installata il 29/12/2011 (vedi libretto di stazione), è stata oggetto di annuale controllo sull'efficienza energetica a partire dalla data

d'installazione sino al 29/03/2024, data dell'ultimo dovuto intervento di controllo.

Tutti i dati che seguono sono stati individuati nei contenuti della sezione iniziale "Documentazione Amministrativa e Tecnica Sicurezza Impianti" del contratto di locazione n.7092/2023 ottenuto, in copia, dall'Ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Livorno

- che con attestato redatto in data 21/06/2022 dal geom. ** ***, iscritto al collegio Nazionale dei Geometri Laureati con ***, l'appartamento è stato classificato in classe energetica E (non è qui specificato il valore in kWh/mq dell'indice EPgl annuo).
- in data 23/10/2023 è stata rilasciata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (ditta ***, via ***, P.IVA *****)
- in data 27/10/2023 è stata rilasciata la dichiarazione di conformità dell'impianto del gas (ditta ***, via ***, P.IVA *****)
- Non è stata fornita la dichiarazione dell'impianto idrico

VINCOLI

A parte l'esistenza dei vincoli di natura urbanistica, già enunciati nella sezione dedicata (vedi paragrafo *Vincoli urbanistici e classi di pericolosità* a pag. 29), non esisterebbe altro vincolo gravante la proprietà staggita.

ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Totale pendenze condominiali al 18/11/2024: €56,00

Note: l'amministrazione del condominio di via Emilio Zola n.20 è affidata allo ***** con sede presso ***** a *****. Come riportato nella dichiarazione rilasciata dall'amministrazione al perito in data 18/11/2024 ed allegata alla presente, a tale data le pendenze a carico dell'unità pignorata erano di €56,00 per mancato saldo delle rate n.4 e n.5 relative all'esercizio ordinario 2024-2025, scadute rispettivamente alla data dell'01/09/2024 ed 01/11/2024.

Oggetto della presente esecuzione immobiliare sono due appartamenti di civile abitazione, entrambi collocato entro il perimetro urbano del comune di Livorno, seppure siti in posizioni diverse. Funzionalmente indipendenti tra loro sono, pertanto, favorevolmente proponibili, suddividendone la vendita in due distinti lotti, rispettivamente:

- 1) lotto n.1 - appartamento in Livorno viale Italia n.23 piano quarto
- 2) lotto n.2 - appartamento in Livorno via Emilio Zola n.20 piano secondo

LOTTO n.1

Bene

- Piena proprietà di un'unità residenziale occupante porzione del quarto piano di un edificio per civile abitazione, di cinque piani fuori terra, dotato di ascensore, accessibile al num. civico 23 di viale Italia in Livorno. Il bene è composto da grande ingresso-disimpegno sul quale si affacciano 4 vani di abitazione, la cucina abitabile ed uno dei due locali da bagno: il secondo locale da bagno è accessibile internamente al maggiore dei 4 vani abitabili, posto all'estremità est dell'appartamento medesimo. L'unità abitativa è poi completata dalla presenza di due balconi, uno dei quali, aggettante il viale Italia, gode dello splendido affaccio sulla marina della città
- Identificato al catasto fabbricati di Livorno (cod. E625) nel foglio 26, particella 918 sub.10, categoria A/2 di 3ª classe, consistenza 6 vani e rendita €.898,64
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **piena proprietà in quota $\frac{1}{1}$**
- Il metodo di stima adottato è il *Market Comparison Approach* (M.C.A.) con verifica tramite approccio *Asking Price* e metodologia analitica a Capitalizzazione diretta

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" nonché le tabelle di calcolo allegati alla presente relazione tecnica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento di civile abitazione in Livorno, viale Italia n.23	152,64 mq	€2.272,84/mq	€346.914,62	100,00%	€346.914,61
Valore di stima complessiva al lordo del deprezzamento e degli oneri di regolarizzazione dovuti					

Valore corrente di stima al lordo di ogni deprezzamento €346.914,61

Deprezziamenti ed oneri di regolarizzazione

Tipologia del deprezzamento		Valore
Mancato guadagno	€2.935,75	
Mancato reddito da locazione	€8.563,28	
Quota ammortamento	€2.762,68	
Rischio assunto per mancata garanzia	€29.487,74	
Variazioni del mercato	-€12.344,06	
Totale ribasso d'asta (pari all'8,10% del valore di stima)		€31.405,40
Regolarizzazione catastale		€500,00
Spese condominiali insolute		€434,14
TOTALE ABBATTIMENTO		€32.339,54

LOTTO N.1 - Valore finale di stima: €346.914,61 - €32.339,54 = €314.575,08

arrotondato a **€315.000,00**

LOTTO n.2

Bene

- Unità residenziale occupante porzione del secondo piano di un edificio per civile abitazione, di sette piani fuori terra, dotato di ascensore, accessibile al num. civico 20 di via Emilio Zola in Livorno. Il bene, composto da ingresso-disimpegno, tre vani di abitazione, locale da bagno e cucina abitabile con ripostiglio, è poi completato dalla presenza di due balconi, uno dei quali aggettante su via E. Zola, l'altro sulla contrada via N. Costella.
- Identificato al catasto fabbricati di Livorno (cod. E625) nel foglio 19, particella 504, sub.30, categoria A/2 di 2ª classe, consistenza 5 vani e rendita €632,66

FORMAZIONE DEI LOTTI

- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di $\frac{1}{2}$ di **piena proprietà indivisa**.

Considerando la maggiore difficoltà che la vendita di una quota di proprietà indivisa incontra nel processo di vendita forzata, peraltro in un immobile di difficile se non impossibile divisibilità, alla formulata valutazione finale, espressa al netto del deprezzamento per il vigente regime di vendita, è stato applicato un abbattimento del 5%, dovuto al fisiologico ribasso di stima usualmente applicato ai beni posti in vendita pro quota.

- Metodo di stima adottato è il *Market Comparison Approach* (M.C.A.) con verifica tramite approccio *Asking Price* e metodologia analitica a Capitalizzazione diretta

[Nota:] L'appartamento è attualmente occupato con contratto opponibile. Conoscendo l'entità del canone mensilmente corrisposto (vedi il par. "Canone di locazione" nella sezione "Stato di Occupazione" a pag.25 - valore quantificato in ragione di €.300,00/ mese), si è calcolato l'abbattimento dovuto per la presenza del titolo opponibile, che renderà indisponibile all'utilizzo il bene staggito fino alla scadenza dell'attuale contratto di locazione, cioè sino al 31/10/2026: tale abbattimento è pari a €. $300,00 \times 24$ = €. $7.200,00$. Sebbene la determinazione di cui sopra, non può disconoscersi, però, che il bene, nel suo periodo di indisponibilità continuerà a produrre un reddito, e che tale elemento, nella metodica finanziaria, è sicuramente correlato con il suo valore. Per tale motivo non si è ritenuto di dover procedere ad alcun abbattimento per un possibile, ma non certo, interessamento da parte di un eventuale aggiudicatario. Questo anche a tutela delle parti interessate (creditore e debitore), atteso che per il combinato disposto degli artt. 568, II comma e art.571 II comma, il valore di mercato sconta già una riduzione quale prezzo base d'asta ed una possibilità di offerta del 75% di tale ultimo prezzo. Un ulteriore abbattimento porterebbe, a parere dello scrivente, ad un'eccessiva svalutazione del bene, al di là dell'eventuale incidenza sul valore della situazione giuridica in essere.

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" nonché le tabelle di calcolo allegati alla presente relazione tecnica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento di civile abitazione in Livorno, via E. Zola n.20	85,91	€. $1.509,93/\text{mq}$	€. $129.710,46$	50,00%	€. $64.855,23$
Valore di stima complessiva al lordo del deprezzamento e degli oneri di regolarizzazione dovuti					

FORMAZIONE DEI LOTTI

Valore della quota di proprietà pignorata (50%): €129.710,46 x 50%:..... €64.855,23

Abbattimento per quota di proprietà indivisa (5%): €64.855,23 x 5% = €3.242,76

Valore corrente di stima al lordo di ogni deprezzamento €61.612,46

Deprezziamenti ed oneri di regolarizzazione

Tipologia del deprezzamento		Valore	Tipo
Mancato guadagno	€1.097,67		
Mancato reddito da locazione	€3.568,19		
Quota ammortamento	€1.032,96		
Rischio assunto per mancata garanzia	€9.079,73		
Variazioni del mercato	-€3.026,84		
Totale ribasso d'asta (pari al 9,06% del valore di stima)		11.751,70	€
Spese di regolarizzazione catastale		500,00	€
Spese condominiali insolute		56,00	€
TOTALE ABBATTIMENTO		€12.307,70	€

LOTTO N.2 - Valore finale di stima:

Valore finale del bene al lordo delle spese: €129.710,46 - 11.751,70 €117.958,76

Valore della quota di proprietà pignorata (50%): €117.958,76 x 50% € 58.979,38 -

Abbattimento per quota di proprietà indivisa (5%): €58.979,38 x 5% € 2.948,97=

Valore finale della quota pignorata al lordo delle spese: € 56.030,41

Valore finale della quota di proprietà pignorata: €56.030,41 - (€556,00/2) €55.752,41

arrotondata a **€56.000,00**

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 25/11/2024

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

arch. Razzauti Giampiero

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato – Prospetto riassuntivo lotto n.1
- ✓ Allegato – Prospetto riassuntivo lotto n.2
- ✓ Allegato - Analisi estimativa
- ✓ Allegato - Tabelle di calcolo
- ✓ Allegato - AGENZIA DELLE ENTRATE - Verifica locazioni (file ZIP)
- ✓ Allegato - ANAGRAFE e STATO CIVILE (file ZIP)
- ✓ Allegato - CONDOMINIO (file ZIP)
- ✓ Allegato - CATASTO (file ZIP)
- ✓ Allegato - CONSERVATORIA (file ZIP)
- ✓ Allegato - EDILIZIA (file ZIP)
- ✓ Allegato - FOTOGRAFIE (file ZIP)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Piena proprietà di un'unità residenziale occupante porzione del quarto piano di un edificio per civile abitazione, di cinque piani fuori terra, dotato di ascensore, accessibile al num. civico 23 di viale Italia in Livorno. Il bene è composto da grande ingresso-disimpegno sul quale si affacciano 4 vani di abitazione, la cucina abitabile ed uno dei due locali da bagno: il secondo locale da bagno è accessibile internamente al maggiore dei 4 vani abitabili, posto all'estremità est dell'appartamento medesimo. L'unità abitativa è poi completata dalla presenza di due balconi. L'intera proprietà è identificata al catasto fabbricati di Livorno (NCEU – cod. E625) nel foglio 26, particella 918 sub.10, categoria A/2 di 3ª classe, consistenza 6 vani e rendita €.898,64. Viene posta in vendita per il diritto di piena proprietà in quota pari al 100%. Destinazione urbanistica: nel vigente P.S. il bene risulta inserito nel Sistema del Territorio Urbano (art.21); Ambito Insediativo (art.25); U.T.O.E.: 3 "Città Otto-novecentesca" (art.29). Nel vigente R.U. il bene è inquadrato tra le Aree d'impianto storico - borghi (art.11 ed inserito nel gruppo 3 - Edifici con valore di immagine storico-ambientale (art.7) con mantenimento obbligatorio del filo edilizio esistente.

Prezzo Base d'asta: €.315.000,00

LOTTO 2

Unità residenziale occupante porzione del secondo piano di un edificio per civile abitazione, di sette piani fuori terra, dotato di ascensore, accessibile al num. civico 20 di via Emilio Zola in Livorno. Il bene, composto da ingresso-disimpegno, tre vani di abitazione, locale da bagno e cucina abitabile con ripostiglio, è poi completato dalla presenza di due balconi, uno dei quali aggettante su via E. Zola, l'altro sulla contrada via N. Costella. L'unità, attualmente concessa in locazione con contratto registrato in scadenza al 31/10/2026, è identificata al catasto fabbricati di Livorno (NCEU - cod. E625) nel foglio 19, particella 504, sub.25, categoria A/2 di 2a classe, consistenza 5 vani e rendita €.632,66. Viene posta in vendita in quota indivisa pari al 50% di piena proprietà. Destinazione urbanistica: nel vigente P.S. il bene risulta inserito nel Sistema del Territorio Urbano (art.21); Ambito Insediativo (art.25); U.T.O.E.: 3 "Città Otto-novecentesca" (art.29). il bene è inquadrato tra le Aree consolidate d'iniziativa privata (art.13); Edificio catalogato come Recente (gruppo 5) normato dall'art.7 del R.U.

Prezzo Base d'asta: €.56.000,00