

SEZIONE E.E. II.

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DR.SSA EMILIA GRASSI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°145/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\*\* \*\* \*

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

*p.iva:* \*\*\*\*\*

*con sede a:* \*\*\*\*\**indirizzo:* \*\* \*

*(avv. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\**

contro

\*\*\*\*\* \*\* \*

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

*nato a:* \*\* \* \*\* \* \*\* \* \*\* \* \*\* \*

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

- *esperto estimatore:* \*\*\*\*\* \*\* \* \*\* \* \*\* \*
- *data decreto di nomina:* 22/09/2023
- *data trasmissione giuramento:* 02/10/2023
- *data udienza ex 569 cpc:* 02/05/2024

LOTTO UNICO

*Piena proprietà di compendio immobiliare costituito da quattro particelle di terreno ad uso campeggio, per complessivi 19.600 mq di superficie catastale.*

SOMMARIO.....	2
INCARICO.....	1
PREMESSA.....	1
DESCRIZIONE.....	1
<b>BENE n.1</b> – 1,96 Ha di terreno sul quale insiste un’attività turistico-ricettiva ad uso campeggio .	1
LOTTO UNICO .....	2
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567 .....	2
TITOLARITA’ .....	2
CONFINI.....	3
CONSISTENZA.....	3
DATI CATASTALI .....	3
UBICAZIONE .....	4
PARTI COMUNI.....	5
SERVITU’, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI .....	5
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, COMPOSIZIONE E STATO CONSERVATIVO .....	6
STATO DI OCCUPAZIONE .....	12
PROVENIENZE VENTENNALI .....	13
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	15
NORMATIVA URBANISTICA.....	16
REGOLARITA’ EDILIZIA.....	18
VINCOLI .....	27
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	27
LOTTO UNICO .....	27
RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE .....	29

All'udienza del 22/09/2023, il sottoscritto \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , con studio in  
\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\* - \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* \*\*\*\* , email \*\*\*\*\* , PEC  
\*\*\*\*\* , veniva nominato Esperto ex art. 569 c.p.c. e, in data  
02/10/2023, accettava l'incarico, prestando giuramento di rito.

## PREMESSA

L'oggetto di pignoramento è rappresentato dalla piena proprietà del bene immobile che  
segue:

**Lotto unico** - compendio immobiliare, costituito da quattro particelle di terreno, due  
delle quali catastalmente classificate di categoria D/8, sulle quali insiste un'attività ad uso  
campeggio.

## DESCRIZIONE

**BENE n.1** – 1,96 Ha di terreno sul quale insiste un'attività turistico-ricettiva ad uso campeggio

Piena proprietà di compendio immobiliare costituito da quattro particelle di  
terreno, due delle quali catastalmente classificate di categoria D/8, complessivamente  
composte da 19.600 mq di superficie catastale, situata in località Castellaccio, comune di  
Livorno, via di Quercianella n.377. La proprietà staggita, sulla quale è tuttora in essere,  
sebbene da mesi chiusa al pubblico, un'attività ad uso campeggio comprensiva delle  
strutture e dei servizi necessari alla conduzione ed all'utilizzo, è normativamente  
inquadrata dal vigente Regolamento Urbanistico comunale come "Area per campeggi",  
quindi normata dall'art.33 delle N.T.A. Oltre alle aree funzionali alla disposizione di tende,  
in un massimo di 400 posti (100 piazzole da 4 posti ciascuna), alla ricreazione ed al gioco,  
il compendio pignorato comprende i seguenti manufatti:

- Edificio ad uso spaccio-bar-ristorazione
- cinque manufatti ad uso servizi per complessivi<sup>(1)</sup> 17 cabine-wc, 6 cabine-doccia, 2  
pedane-doccia, 10 lavelli, 5 lavatoi in vetroresina, 16 lavabi, 6 lava-piedi.

<sup>1</sup> 3 cabine wc e 3 cabine doccia sono state realizzate abusivamente e, cautelativamente, ne è stata  
considerata la preventiva rimozione (vedi sez. Irregolarità edilizie).

servizi comuni (cabina elettrica, pozzo, vasca per irrigazione, vasca ad uso anti-incendio, campo da bocce, serbatoio idrico fuori-terra in vetroresina da 10.000 lt)

**La vendita NON è soggetta ad IVA<sup>(2)</sup>**

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

**LOTTO UNICO**

**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 è in possesso all'esecutato.

\*\*\*\*\* \*codice fiscale: \*\*\* \*\* \*nato a: \*\*\*\* in data \*\*\*\*\*

Il bene viene posti in vendita per i seguenti diritti:

\*\*\*\*\* (100% di piena proprietà)

Come risulta da certificato Contestuale di Residenza, rilasciato il 19/02/2024 dall'ufficiale di Anagrafe del Comune di Livorno, l'esecutat\*, \*\*\*\*\*, nat\* a \*\*\*\* in data \*\*\*\*\*, è residente presso il comune di \*\*\*\*\* e qui abitante in \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\* . L'esecutat\* è di stato libero.

Dalla visura camerale effettuata in data 26 gennaio 2024, l'esecutat\* risulta iscritto presso la C.C.I.A.A. della Maremma e del Tirreno dal 13/05/2004 con num. REA LI - 130212 nella forma di impresa individuale, tuttora in attività (molteplici le attività dichiarate tra cui quella secondaria riferibile al cod. ATECO 55.30.00 - aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte).

<sup>2</sup> Trattandosi di bene immobile strumentale per natura, esiste la possibilità per il soggetto cedente (impresa individuale) di optare per l'applicazione dell'IVA.

Il bene confina per un lato parte con pubblica via, parte con Demanio pubblico – Ramo strade (NCEU di Livorno fgl.87, part.167), per i rimanenti lati con altre proprietà.

**CONSISTENZA**

Comune di Livorno – Località “Castellaccio”

1. NCT Livorno foglio 87 part.35.....15.675 mq.
2. NCT Livorno foglio 87 part.37..... 1.500 mq.
3. NCT Livorno foglio 87 part.40..... 655 mq.
4. NCT Livorno foglio 87 part.41..... 1.770 mq.

**DATI CATASTALI**

**CATASTO TERRENI (NCT)**

	<i>NCT LIVORNO</i>	<i>QUALITA'</i>	<i>CLASSE</i>	<i>€.DOM.</i>	<i>€.AGR.</i>	<i>SUP.</i>
<b>1</b>	foglio 87 part.35	ENTE URBANO				01:56:75
<b>2</b>	foglio 87 part.37	SEMIN.ARBOR.	3	€3,49	€2,71	00:15:00
<b>3</b>	foglio 87 part.40	BOSCO CEDUO	3	€0,17	€0,10	00:06:55
<b>4</b>	foglio 87 part.41	ENTE URBANO				00:17:70

**INTESTATARI**

2. \*\*\*\*\* – propr.1/2  
 \*\*\*\*\* – propr.2/12  
 \*\*\*\*\* – propr.2/12  
 \*\*\*\*\* – propr.2/12
3. \*\*\*\*\* – propr.1/2  
 \*\*\*\*\* – propr.2/12  
 \*\*\*\*\* – propr.2/12  
 \*\*\*\*\* – propr.2/12

**CATASTO FABBRICATI (NCEU)**

<i>NCEU LIVORNO</i>	<i>CATEGORIA</i>	<i>RENDITA</i>
foglio 87 part.35 <i>graff.</i> part.41	D/8	€7.464,00

**INTESTATARI**

- \*\*\*\*\* – propr.1/2  
 \*\*\*\*\* – propr.2/12  
 \*\*\*\*\* – propr.2/12  
 \*\*\*\*\* – propr.2/12

***Corrispondenza catastale***

Non sussiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Alla data del sopralluogo di rito, infatti, il fabbricato ad uso spaccio bar, presente nella porzione nord della particella 35, è risultato parzialmente difforme nelle dimensioni e nella composizione interna degli spazi. Alcuni dei fabbricati di servizio all'attività di campeggio, indicati nella planimetria catastale ai riferimenti 8 e 9 non sono risultati presenti, poiché rimossi, mentre nel blocco docce-wc (rif.5 della planim.cat agli atti) una delle cabine ivi indicata come cabina-wc ospita, in realtà, un boiler. Non riportate nella planimetria catastale agli atti, inoltre, sono anche una vasca rettangolare in cemento, posta nelle immediate vicinanze del fabbricato ad uso spaccio suddetto, un pozzo, un campo da bocce (part.35), come pure un'altra vasca per la raccolta idrica ad uso anti-incendio ed una baracca in lamiera, posti nella part.37.

Per la regolarizzazione del bene pignorato sarà necessaria la redazione ed il deposito di una pratica di allineamento catastale DOCFA, oltre alla redazione del tipo mappale, con costi comprensivi delle necessarie competenze tecniche, presuntivamente quantificati in ragione di €.1.300,00.

**UBICAZIONE**

Il luogo presso cui si trova la proprietà staggita, è zona extraurbana, a vocazione principalmente agricola, collocata sulle colline, a sud del comune di Livorno, vicino all'abitato della piccola frazione panoramica del "Castellaccio", da questa raggiungibile con un percorso di circa 2,5 Km, tramite la strada provinciale n.9, denominata via di Quercianella. L'intera area, particolarmente gradita per la grande panoramicità, unita alla bassa densità antropica, è caratterizzata da ampie aree boscate, con presenza d'insediamenti sparsi ad uso sia abitativo che agricolo.

Rapidamente raggiungibile delle principali arterie del traffico, l'intera zona è apprezzata per le attività turistiche, grazie alla salubrità dell'aria ed alla vicinanza con la costa marina, da qui facilmente raggiungibile, proseguendo verso sud, lungo la via di Quercianella stessa.

L'intero compendio pignorato è disposto in adiacenza alla corsia sud della via di Quercianella e risulta accessibile al n.c. 377 di questa (già n.267/A dal 06/07/1990 al 29/08/1997 – da ufficio toponomastica del Comune di Livorno) per tramite del primissimo tratto di strada sterrata<sup>(3)</sup>, denominata via di Pietralta, un tempo utilizzata per il collegamento con il luogo presso cui si trovavano le antiche cave di pietra, denominate Cave di Pietralta, più a sud del percorso, passato il botro di Quercianella. In realtà, la proprietà è attraversata dal suddetto tracciato, che ne separa le particelle 35 e 37 poste lungo il margine nord di questo, dalle particelle 40 e 41 che ne condividono, invece, il margine sud. A chiarimento di quanto detto, si riporta il seguente estratto di mappa:

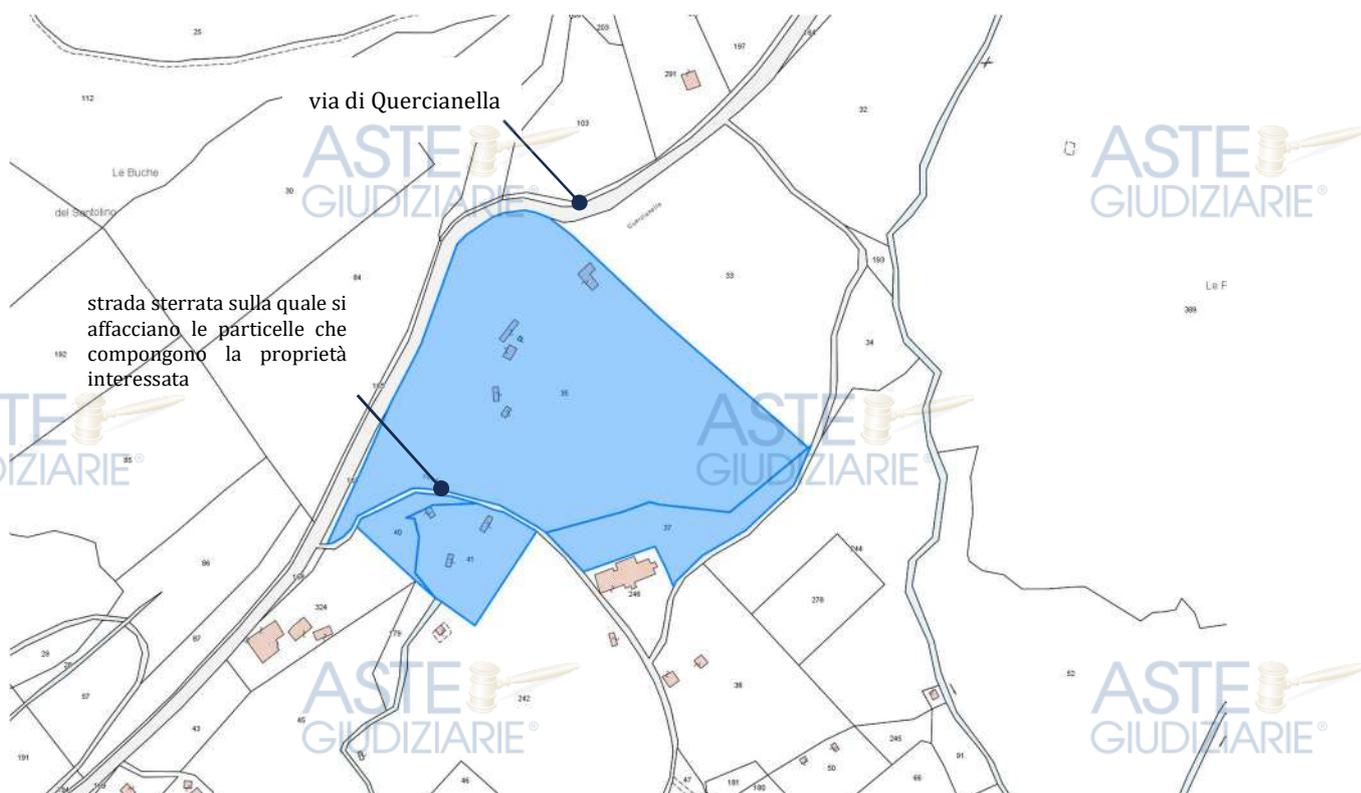


Figura 1 -Estratto di mappa (foglio 87) con evidenziazione, in azzurro, della proprietà interessata

### SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Oltre alla presenza del suaccennato tracciato che, dall'avvio di questo su via di Quercianella, consente l'accesso, oltre che al compendio pignorato, anche a molte altre

<sup>3</sup> Apparentemente strada privata ad uso comune, essendo percorso di accesso anche ad altre proprietà, altrimenti intercluse. Non è stato reperito alcun atto pubblico e/o privato esplicativo in merito.

proprietà, altrimenti intercluse (vedi prima), esiste, poi, la necessità di garantire la continuazione funzionale nell'uso di un completo sistema di trattamento e di scarico delle acque reflue provenienti dall'esercizio dell'attività di campeggio, ma non solo da questa. Il manufatto, realizzato nell'anno 2000, è collocato presso altra particella da quelle pignorate (margine sud-ovest della part.242), sebbene adiacente a queste, anch'essa di proprietà dell'esecutato. Tale oggettiva situazione di subordinazione, che lega l'intera proprietà pignorata a quest'ultima porzione di proprietà, esclusa dal pignoramento, unitamente alla natura delle opere considerate, costituenti, nel loro uso normale, un permanente assoggettamento del fondo vicino all'onere proprio della servitù, costituirebbe motivo di configurazione di servitù per destinazione del padre di famiglia.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, COMPOSIZIONE E STATO CONSERVATIVO

---

L'intero complesso si compone in una grande area, acclive in asse nord-sud (5% di pendenza circa), in parte coperta da alberature di alto fusto ed ospitante, oltre ai percorsi interni di scorrimento pedonale, tutti più o meno segnati, agli spazi pianeggianti necessari al posizionamento delle tende, dei camper e delle roulotte (piazzole), agli spazi per il gioco e la ricreazione, anche una costruzione ad uso spaccio-bar-ristorazione, parzialmente costituito da profilati e tamponamenti in legno con copertura in lamiera grecata di acciaio, nonché 5 distinti blocchi di servizi ad uso wc e cabine-doccia, ed un piccolo manufatto ospitante una cabina elettrica (rif.4 nella planimetria catastale agli atti). Questi manufatti sono tutti realizzati in muratura di laterizio intonacato e verniciato, con copertura in lastre ondulate di fibrocemento che, se verificato contenere amianto, quale componente fibrosa additivata al cemento stesso, dovranno essere debitamente smaltite e/o confinate secondo le vigenti disposizioni di sicurezza in materia.

Nell'occasione della visita peritale, l'intero compendio, secondo quanto affermato dall'esecutato chiuso al pubblico da fine estate 2023, è risultato in mediocre stato di conservazione, con i fabbricati posti a servizio dell'attività di campeggio in evidenti condizioni di protratto disuso associato a scarsa manutenzione, compreso il locale ad uso spaccio-bar, nel quale alcuni paramenti murari sono risultati pesantemente segnati da macchiature fungine, causa la presenza più o meno marcata di infiltrazioni umide. Gli apparecchi igienici installati sono risultati in discrete condizioni di manutenzione e, almeno apparentemente, funzionanti.



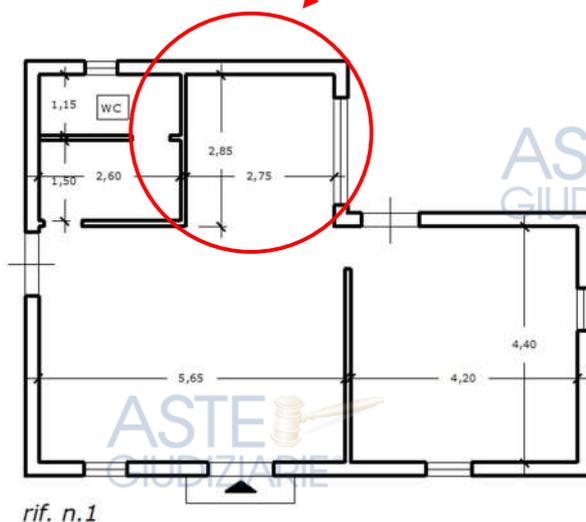
Figura 2 - Vista esterna del fabbricato ad uso spaccio-bar (rif.1 sia nella planimetria catastale agli atti che nella planimetria generale di progetto a pag.2222)

Il manufatto, che presenta paramenti murari in parte realizzati in laterizio, in parte in legno, sarebbe stato abusivamente ampliato nella porzione retrostante l'ingresso principale. L'attuale allestimento interno degli spazi, come la disposizione ed il numero delle aperture, anche esterne, risulta difforme dalla planimetria catastale agli atti.

Rilievo metrico strumentale del fabbricato ad uso spaccio-bar:

- sup. utile interna .... 58,11 mq
- sup.esterna ..... 68,00 mq
- h.interna ..... 2,55 ml

Sebbene la copertura sia falda unica, i due vani di maggiori dimensioni presentano un controsoffitto in legno, che ne uniforma l'altezza interna a 2,51 ml. Gli altri vani, tra cui il locale wc, ne sono privi, avendo pertanto un'altezza media di 2,30 ml (h.min in prossimità della parete nord di circa 2,10 ml)



BAR/SPACCIO  
via di Quercianella 377  
LIVORNO  
PIANO TERRA (h.251cm.)



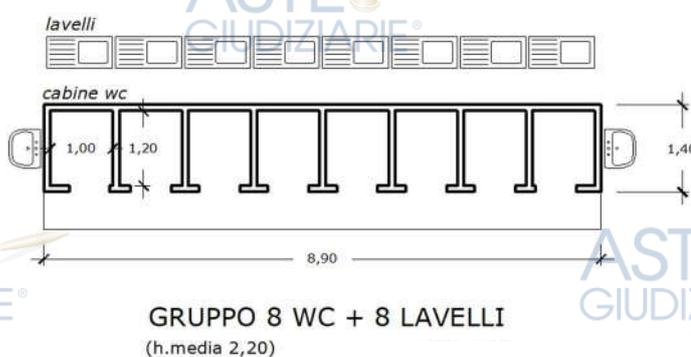
Figura 3 - Il blocco servizi composto da 8 cabine wc e retrostante area lavelli (rif.n.2 nella planimetria catastale agli atti - riff.n.6 e n.7 nella planimetria di progetto a pag.22)

Il manufatto, in mediocri condizioni di manutenzione, presenta un pavimento ed un rivestimento interno in piastrelle di ceramica monocolora, con finiture a decoro alle pareti. Gli apparecchi igienici, del tipo a vaso wc con scarico a zaino, ed i retrostanti lavelli sono tutti realizzati in vetrochina bianca

**Rilievo metrico strumentale del blocco da 8 cabine wc + 8 lavelli:**

- sup.coperta .....12,46 mq
- sup. int. cabina wc .. 1,20 mq
- h.media interna.....2,20 ml

Il manufatto presenta, inoltre, un lavabo in vetrochina bianca posto su ciascuna delle due testate



**Nota n.1**: poco oltre il manufatto, lungo il vialetto che conduce alla porzione posta a quota superiore del blocco servizi che segue, è poi collocata una tettoia, composta con montanti in tubolare di metallo e copertura in tessuto impermeabile, ospitante 5 lavatoi in vetroresina.

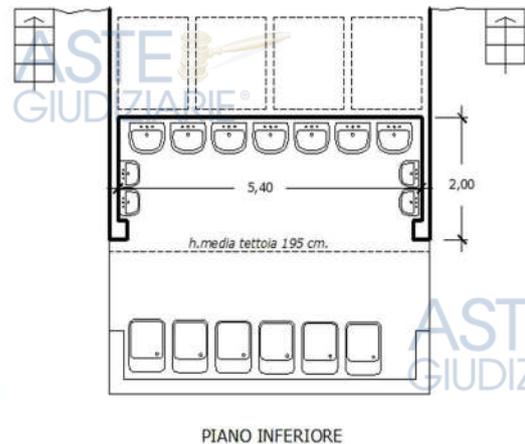
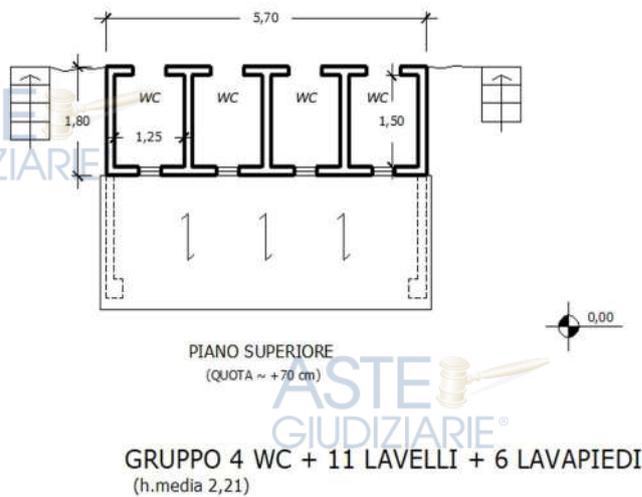


Figura 4 - Tettoia ospitante 5 lavatoi in vetroresina non presente nella planimetria catastale agli atti - rif.n.11 nella planimetria di progetto a pag.21



Figura 5 - Il blocco servizi composto (foto sopra) da 4 locali wc e (foto sotto) tettoia ospitante 7 lavabi x adulti, 4 lavabi x piccoli e 6 pilozze lava piedi (rif.n.3 nella planimetria catastale agli atti - riff.n.9 e n.10 nella planimetria di progetto a pag.22).

Il blocco, in mediocri condizioni di manutenzione, è articolato su doppia quota. Sfruttando il dislivello esistente del terreno, dai quattro locali wc, tutti corredati di vaso wc e lavabo in vetrochina bianca, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica monocolora ed una piccola finestra aperta sul lato sud di ciascuno dei 4 vani, è, infatti, possibile, tramite due rampe-scala disposte ciascuna ad una delle testate del blocco, accedere al sottostante livello, posto ad una quota inferiore di 70 cm. circa. Quest'ultimo spazio, coperto da una tettoia di ampie dimensioni, è corredato con molti apparecchi sanitari necessari all'igiene ed alla cura della persona.



Rilievo metrico strumentale del blocco composto da 4 vani wc + 11 lavelli + 6 lavapiedi:

sup.coperta.....	21,66 mq	sup. tettoia.....	13,00 mq	h.media tettoia ....	1,95 ml
sup. int. vano wc .....	1,90 mq	h.media int. wc.....	2,21 ml		

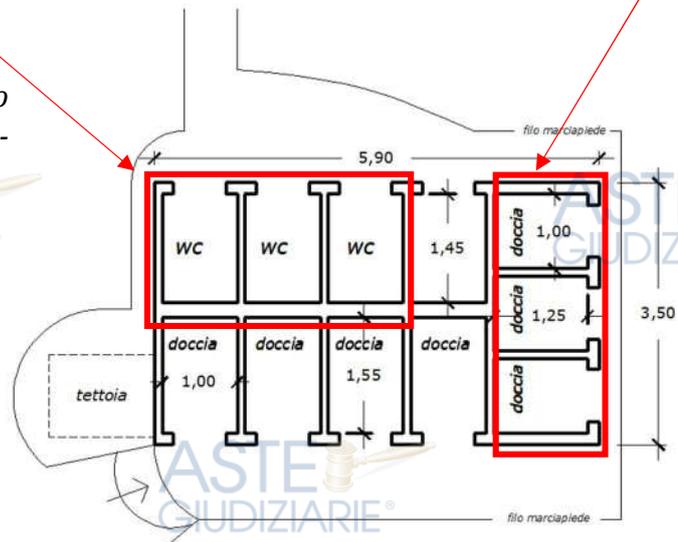


Figura 6 - Il blocco servizi composto da 3 cabine wc e 7 cabine doccia (rif.n.5 nella planimetria catastale agli atti - rif.n.13 nella planimetria di progetto a pag.22)

Il blocco, in normali condizioni di manutenzione, presenta medesimo allestimento dei precedenti fabbricati. In particolare, una delle 4 cabine sul lato nord è riservato ad ospitare un boiler utilizzato per la produzione di acqua calda ad uso igienico-sanitario, utilizzato dalle 7 cabine-doccia del blocco stesso (il vano è privo porta). Le tre cabine wc sarebbero state realizzate in difformità del progetto originale, nel quale tale spazio era riservato per l'allestimento di per docce all'aperto. Anche le tre cabine doccia presenti alla testata nord sarebbero state realizzate abusivamente.

*Rilievo metrico strumentale del blocco composto da 3 cabine wc + 7 vani-doccia:*

- sup. coperta .....20,65 mq
- sup. int. cabina wc .. 1,45 mq
- sup. int. cabina doccia 1,55 mq
- h. media interna.....2,18 ml



**GRUPPO 4 WC + 7 DOCCE**  
(h.media 2,18)



Figura 7 - La pedana per 8 docce (rif.n.6 nella planimetria catastale agli atti - non presente nella planimetria di progetto perché realizzata abusivamente, poi condonata nel 1989)

Pedana, costituita da doppio riquadro in cemento, uno dei quali, racchiuso da pareti in prefabbricato metallico, reso accessibile dalle aperture predisposte su queste in ragione di una per lato: il tutto

coperto con strato di tessuto impermeabile, sorretto agli estremi da piantoni metallici. Al centro di ogni riquadro è posizionata una colonnina di cemento predisposta per l'uso contemporaneo di quattro soffioni.

Rilievo metrico strumentale del blocco composto da pedana per doccia:

sup. coperta .....20,65 mq



PEDANA DOCCE



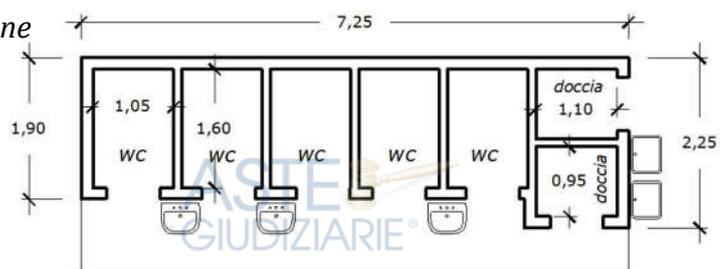
Figura 8 - Il blocco servizi composto da 5 cabine wc e 2 cabine doccia (rif.n.7 nella planimetria catastale agli atti - rif.n.15 nella planimetria di progetto a pag.22)

Questo blocco servizi, composto da 5 cabine wc, corredate di vaso wc in vetrochina bianca con cassetta di scarico a zaino, e 2 cabine doccia, è risultato in cattive condizioni di manutenzione. Si evidenzia, in particolare, la rottura del

manto di copertura in corrispondenza della cabina wc più prossima alle cabine doccia, che, se verificato contenere amianto, dovrà essere immediatamente bonificato.

Rilievo metrico strumentale del blocco composto da 5 cabine wc + 2 cabine doccia:

- sup. coperta .....14,10 mq
- sup. int. cabina wc .. 1,68 mq
- sup. int. cabina doccia 1,05 mq
- h. media interna.....2,27 ml



GRUPPO 5 WC + 2 DOCCE  
(h.media 2,27)

Esternamente al fabbricato sono, inoltre, presenti 3 lavabi e 2 lavelli in vetrochina bianca

**Nota n.2** Sulla particella 37 è presente un box in metallo utilizzato come magazzino, nonché ricovero per gli attrezzi di ausilio alla conduzione dell'attività di campeggio. Il manufatto, originariamente realizzato in legno, era stato edificato abusivamente, quindi



sostituito, alla fine degli anni 70 del XX secolo, con l'attuale manufatto in metallo delle dimensioni progettuali di 6,00 ml x 2,60 ml ed un'altezza di 2,20 ml. In data 17/03/1979 il box otteneva l'autorizzazione della commissione edilizia, alla quale faceva seguito il nulla osta della Regione Toscana, ai sensi della L.1467/1939, rilasciato il 06/08/1979 (vedi sezione REGOLARITÀ EDILIZIA). Confrontando le effettive dimensioni del manufatto, però, è evidente la maggiore lunghezza dello stesso rispetto a quanto autorizzato.

**Nota n.3** Nel corso del sopralluogo sono state individuate, in varie posizioni interne all'area dedicata all'uso campeggio, 8 installazioni multipresa per l'erogazione dell'energia elettrica, dotata ciascuna di 6 prese stagne. Presso ognuna di queste, inoltre, è collocato anche un estintore a polvere. Oltre a queste, sono presenti un numero imprecisato di Naspi, tutti collocati marginalmente all'area-piazzole, come pure lungo i vialetti di scorrimento pedonale interno<sup>(4)</sup>.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'intero compendio, da diversi mesi chiuso al pubblico, è risultato libero ed a completa disposizione dell'esecutato. Come da certificato con prot. n. 18266 del 05/03/2024 dell'Agenzia delle Entrate, dir.ne prov.le di Livorno - Ufficio terr.le di Livorno, trasmesso con PEC del 05/03/2024, a seguito delle interrogazioni effettuate presso l'archivio dell'Anagrafe Tributaria, a nome dell'esecutato e dei proprietari nel ventennio, in qualità di danti causa, NON RISULTANO IN CORSO, ad oggi, contratti di locazione o comodato in essere, riguardanti il bene immobile staggito

<sup>4</sup> Il numero e la posizione di questi, come pure dei punti di erogazione dell'energia elettrica, non corrispondono esattamente a quanto indicato nel progetto concessionato.

Proprietaria dal 13/07/1960 al 05/09/1977 del bene pignorato era \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* per averla acquistata da \*\*\*\*\* \*\*\*\* con atto compravendita del dott. \*\* \*\*\* \*\*\*\*\* , notaio in Livorno, trascritto a Livorno il 19/07/1960 al n.2910 part.

PERIODO	PROPRIETÀ (A FAVORE DI)	ATTI			
Dal 26/08/1977 al 01/02/1991	***** ***** nat* a ***** il ***** Cf:***** - 1/3 di piena proprietà***** ***** nat* a ***** il ***** Cf:***** - 1/3 di piena proprietà ***** ***** nat* a ***** il ***** Cf:***** - 1/3 di piena proprietà  (contro ***** ***** nat* a ***** il *****)	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>ROGANTE</b>	<b>DATA</b>	<b>REPERTORIO</b>	<b>RACCOLTA</b>
		notaio *** *****	26/08/1977	29056	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>R. GENERALE</b>	<b>R. PART.</b>
		C.RR.II. di Livorno	05/09/1977	6704	5032
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. N°</b>	<b>VOL. N°</b>		
AdE Livorno	01/09/1977	2595			
Dal 18/01/1991 al 22/01/2008	***** ***** nat* a ***** il ***** Cf:***** - 1/3 di piena proprietà (per acquisto da ***** *****)	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>ROGANTE</b>	<b>DATA</b>	<b>REPERTORIO</b>	<b>RACCOLTA</b>
		notaio *** *****	18/01/1991	38529	2596
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>R. GENERALE</b>	<b>R. PART.</b>
		C.RR.II. di Livorno	01/02/1991	1788	1184
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. N°</b>	<b>VOL. N°</b>		
Dal 18/01/2008 al 09/02/2023	***** ***** nat* a **** l'***** Cf: ***** - 1/3 di piena proprietà (per acquisto da ***** *****)	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>ROGANTE</b>	<b>DATA</b>	<b>REPERTORIO</b>	<b>RACCOLTA</b>
		notaio *** *****	18/01/2008	107575	13107
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>R. GENERALE</b>	<b>R. PART.</b>
		C.RR.II. di Livorno	22/01/2008	1113	588
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. N°</b>	<b>VOL. N°</b>		
AdE Livorno	22/01/2008	709			

Dal 08/02/2023 all' 01/06/2023	***** ***** nat* a **** l'***** Cf. ***** 1/2 di piena proprietà***** **** nat* a **** il ***** Cf.***** - 2/12 di piena proprietà ***** ***** nat* a **** il ***** Cf.***** - 2/12 di piena proprietà ***** ***** nat* a **** il ***** Cf.***** - 2/12 di piena proprietà (contro ***** ***** nat* a ***** il ***** Cf.*****)	<b>SUCCESSIONE</b>			
		<b>ROGANTE</b>	<b>DATA</b>	<b>REPERTORIO</b>	<b>RACCOLTA</b>
			08/02/2023	443250	88888
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>R. GENERALE</b>	<b>R. PART.</b>
		C.RR.II. di Livorno	09/02/2023	2045	1475
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. N°</b>	<b>VOL. N°</b>
		AdE Livorno	31/01/2023		
		Dal 08/03/2023 ad oggi	***** ***** nat* a **** l'***** Cf. ***** 1/1 di piena proprietà*	<b>ACCETT.NE ESPRESSA DI EREDITÀ</b>	
<b>ROGANTE</b>	<b>DATA</b>			<b>REPERTORIO</b>	<b>RACCOLTA</b>
Tribunale di Livorno	08/03/2023			4385	
<b>TRASCRIZIONE</b>					
<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>			<b>R. GENERALE</b>	<b>R. PART.</b>
C.RR.II. di Livorno	01/06/2023			9737	6768
<b>REGISTRAZIONE</b>					
<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>			<b>REG. N°</b>	<b>VOL. N°</b>

Per quanto riguarda i beni pignorati

- Risulta trascritta l'accettazione espressa di eredità
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata

**Nota n.4**: con atto dell'08/03/2023, nascente da verbale di causa n.4385/2022 del Tribunale di Livorno, l'esecutat\*, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , dichiarava la propria accettazione pura e semplice dell'eredità della madre, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , deceduta il \*\*\*\*\* .

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

*Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritta a LIVORNO il 22/01/2008  
Reg. gen. 1114 – Reg. part. 242  
Quota: 1/1 di piena proprietà  
Importo: €340.000,00  
a favore di \*\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*\*  
Capitale: €170.000,00  
Data: 18/01/2008  
Notaio: \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*  
N° repertorio: 107576/13108

**Nota n.5**: relative alla formalità vi sono due annotazioni di iscrizione:

- Annotazione del 24/01/2011 ai nn. 1035/232 dovuta per *sospensione temporanea pagamento quota capitale delle rate di finanziamento*
- Annotazione del 24/01/2011 ai nn.14504/1938 dovuta per *sospensione temporanea pagamento quota capitale delle rate di finanziamento*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritta a LIVORNO il 05/12/2012  
Reg. gen. 16622 – Reg. part. 2528  
Quota: 1/1 di piena proprietà delle partt. 37 e 40 nonché 2/3 di piena proprietà delle partt. 35 e 41 (tutte nel foglio 87 del NCEU di Livorno) <sup>(5)</sup>  
Importo: €48.000,00  
a favore di \*\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 24.021,94  
Data: 31/11/2012  
Pubblico ufficiale: \*\*\*\*\*  
N° repertorio: 1079

<sup>5</sup> Nell'iscrizione erano compresi ulteriori beni immobili non colpiti dalla presente procedura esecutiva

- **Ipoteca Conc.ne Amministrativa** derivante da ipoteca della riscossione  
Iscritta a LIVORNO il 05/05/2016  
Reg. gen. 7128 – Reg. part. 1221  
Quota: 1/3 di piena proprietà sui beni colpiti da esecuzione <sup>(6)</sup>  
Importo: €.60.425,46  
a favore di \*\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*\*  
Capitale: €. 30.212,73  
Data: 29/04/2016  
Pubblico ufficiale: \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*  
N° repertorio: 329

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a LIVORNO il 30/08/2023  
Reg. gen. 15012 – Reg. part. 10639  
Quota: 1/1 di piena proprietà  
a favore di \*\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*\*  
Ente: : U.N.E.P. c/o Tribunale di Livorno Cf. 80008740492  
Data: 09/07/2023  
N° repertorio: 3155

### NORMATIVA URBANISTICA

Nell'invitare alla consultazione del Certificato di Destinazione urbanistica allegato (C.D.U. rilasciato il 23/02/2024 con prot.n. protocollo n.27900), si riporta che:

**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.

*particelle 35, 37, 40 e 41*

- Area interna al perimetro del territorio rurale (art.14)

<sup>6</sup> Nell'iscrizione erano compresi ulteriori beni immobili non colpiti dalla presente procedura esecutiva

- Ambito delle aree tutelate (art.18)
- UTOE n.19 – Aree tutelate dei Colli Livornesi

Si aggiunge, inoltre, che nella variante al P.S. vigente, ADOTTATA e non ancora approvata, le medesime particelle sono classificate come Interne al territorio rurale (art 10 della Disciplina di Piano) ed inserite nell'UTOE 8 - "Rilievi dei Monti Livornesi"

**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.).

#### *Particelle 35 e 41*

- Area esterna al perimetro del centro abitato
- Area Normativa: parte Area per campeggi (art. 33); minima parte Fascia collinare (art.32)

#### *Particelle 37*

- Area esterna al perimetro del centro abitato (D.G.C. n.536/2018)
- Area Normativa: Area per campeggi (art. 33);

#### *Particelle 40*

- Area esterna al perimetro del centro abitato (D.G.C. n.536/2018)
- Area Normativa: parte Area per campeggi (art. 33); parte in Fascia collinare (art.32)

Si aggiunge, inoltre, che nel nuovo Piano Operativo Comunale (ai sensi dell'art.252 della L.R.T. n.65/2014), ADOTTATO e non ancora approvato, che andrà a sostituire il vigente R.U., le medesime particelle sono classificate

- Particella 35 : Aree per campeggi TRc (art.165); Piano di protezione civile – aree di emergenza (art.8); in minima parte nelle aree per sedi stradali, fasce di rispetto e corridoi infrastrutturali (art.92); in minima parte nelle Aree agricole collinari E5 (art.159)

- particella 37: Aree per campeggi TRc (art.165); minima parte nel piano di Protezione Civile – aree di emergenza (art.8)
- particella 40: parte Aree per campeggi TRc (art.165); parte Aree agricole collinari E5 (art.159)
- particella 41: Aree per campeggi TRc (art.165)

### *Vincoli urbanistici e classi di pericolosità*

La proprietà è interamente gravata da Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/192 con adeguamento dell'archivio del vincolo idrogeologico alle specifiche tecniche approvate con Decreto 21/11/2003 n.7227 pubblicato su B.U.R.T N.52 del 24/12/2003. Oltre ciò, su buona parte dell'area insiste il vincolo paesaggistico ex lege 1497/1939 (art.136 del d. lgs. n. 42/2004). Si aggiunge inoltre che, ai sensi del DPGRT n.53/R/2011, la classe di pericolosità geomorfologica della zona è di tipo G3: Pericolosità Elevata, mentre la classe di pericolosità sismica locale è di tipo S2: pericolosità media. Si ricorda, infine, che sull'intero territorio del Comune di Livorno vige il vincolo sismico: in base alla deliberazione C.R.T. n.421 del 26/05/2014, infatti, il comune è collocato in zona 3 - classe di pericolosità sismica medio-alta.

### REGOLARITA' EDILIZIA

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

1. **Licenza edilizia n.334 del 27/08/1963** rilasciata alla sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\* per l'installazione dei servizi igienico-sanitari necessari per l'esercizio dell'attività di campeggio, già autorizzata in data 11/05/1963 dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali, presso i terreni di sua proprietà siti in località Piaggione, lungo la via di Quercianella.
2. **Concessione edilizia n.68/1976 del 07/04/1976** (prot. n.22565) con la quale veniva regolarizzata la già avvenuta realizzazione, in assenza di titolo abilitativo, di alcuni fabbricati di servizio all'attività del campeggio "Sant'Apollonia" (precedente nominativo dell'attuale campeggio "Collina 1") di proprietà della sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\* \*\*\*\*\*.

Nel fascicolo edilizio relativo alla pratica edilizia summenzionata non è stata reperita la comunicazione di ultimazione lavori.

**Nota riguardante il non reperito certificato di abitabilità:** In merito al certificato di abitabilità del campeggio, l'unica documentazione presente nel fascicolo della pratica edilizia concessionata è un carteggio, di cui al protocollo n.3372 del 29/06/1990, avvenuto tra la proprietà e l'Amministrazione nel quale la prima, in evidente risposta ad una richiesta dell'Amministrazione stessa, formulata ai fini del rilascio di abitabilità, faceva presente di essere in attesa del completamento delle operazioni di accatastamento. In seguito a ciò, in una successiva missiva del 17/07/1990 l'ufficio comunale preposto informava tutti gli uffici tecnici interessati (Edilizia privata, Ambiente, Strade, Tecnologico ed Urbanistica) di effettuare i dovuti accertamenti, comunicando l'eventuale nulla-osta di competenza al rilascio dell'abitabilità. Nessun altro documento successivo a quest'ultimo è presente nel fascicolo, ad eccezione di una richiesta, redatta in data 22/04/1993 con protocollo n.11674/90 ed inviata dall'Amm.ne Comunale alla proprietà, con la quale il Servizio Edilizia Privata - UOC Concessioni Edilizie del Comune di Livorno comunicava l'improcedibilità della richiesta formulata, avente come oggetto la "costruzione di un campeggio in loc. Quercianella", poiché mancante di alcuna documentazione necessaria, che si invitava a depositare. L'esecutato, interrogato in proposito, non ha saputo fornire alcuna informazione in merito o esibire copia del certificato stesso che, da quanto accertato, potrebbe non essere stato ancora rilasciato. Ogni altra ricerca effettuata direttamente nella specifica base-dati comunale delle abitabilità ha, infatti, dato esito negativo. **Per tale motivo si esorta ogni eventuale interessato a verificare più approfonditamente con l'Amministrazione Comunale, per tramite del proprio tecnico, ogni eventuale dettaglio necessario ad ottenerne il rilascio.**

3. **Concessione edilizia n.70/1978 del 21/07/1978** (prot. n.23953) con la quale veniva autorizzata la realizzazione della recinzione di un appezzamento di terreno di cui alle particelle 35-36-37-40-41-46 del foglio 87 situate in via di Quercianella a Livorno (già autorizzato dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali con proscrizioni prot. n.18503 del 16/12/1977). Sebbene le particelle indicate nel frontespizio della Concessione n.70/1978 identifichino, tra le altre, anche quelle costituenti il compendio pignorato, i contenuti della tavola grafica allegata sembrerebbero

escluderle completamente, identificando l'area interessata quale porzione dell'attuale particella n.242, non colpita da questa procedura esecutiva.

4. **Autorizzazione prot.n.7848/78 del 17/03/1979** con la quale veniva regolarizzata l'avvenuta sostituzione di un pre-esistente manufatto, realizzato in legno, con un box in lamiera. In data 20/06/1979, con Deliberazione n.6329 della Giunta Regionale, l'autorizzazione otteneva il necessario nulla osta ai sensi della L.1497/1939. Il box è tuttora presente presso la part.37 pignorata.
5. **art.13 L.47/85 n.prot.377 del 30/01/1989** approvato dalla C.E. del Comune di Livorno in data 05/07/1989 con decisione n.90, quindi approvato dalla Comm.ne Edilizia integrata in data 23/03/1994. Oggetto della pratica riguardava la regolarizzazione dell'avvenuta costruzione abusiva di un gruppo-docce all'aperto internamente al campeggio (tuttora presenti). Nel fascicolo non è stata reperita alcuna documentazione comprovante l'avvenuto rilascio della concessione, bensì una raccomandata, inviata il 12/08/1994 dall'Unità Organizzativa di Urbanistica alla proprietà ed al tecnico di quest'ultima, nella quale si invitava al pagamento dell'oblazione e dei dovuti oneri concessori, quale operazione preliminare al ritiro del documento autorizzativo.
6. **Autorizzazione n.111 dell'08/09/2000** (prot. n.1048/1998) con la quale veniva autorizzata la realizzazione di una piscina all'aperto presso il campeggio "Collina 1" in via di Quercianella a Livorno. Il progetto, sebbene regolarmente autorizzato, non è stato mai realizzato.
7. **Autorizzazione paesaggistica n.248 dell'01/12/2011** ai sensi dell'art.146 comma 11 del D.Lgs.42/2004, rilasciata a seguito di parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Ambientali espresso in data 24/11/2011 con prot.n.3435/BN. All'autorizzazione, richiesta per lo spostamento di un accesso carrabile presso il campeggio "Collina 1", da posizionare sulla via di Quercianella, seguiva il deposito della **SCIA prot.n.16186 del 22/02/2012** (andata a sorteggio il 13/03/2021), necessaria per la regolarizzazione del relativo titolo edilizio.

Nota: nella lista sopra riportata sono state omesse due ulteriori pratiche di cui al prot.n.12039 del 02/05/1981 ed al prot.n.16613 del 12/06/1981, riguardanti rispettivamente:

- il ripristino della recinzione, delle tettoie antistanti lo spaccio (mai realizzate), dell'impianto anti-incendio, impianto idraulico, impianto elettrico e la messa in opera di un impianto di depurazione
  - la sostituzione di due manufatti prefabbricati (il fabbricato ad uso spaccio-bar e la reception – quest'ultima non più esistente)
- poiché entrambe rimaste indefinite, a seguito della richiesta, avanzata dall'Amministrazione Comunale, della documentazione necessaria per una corretta valutazione da parte dell'Ente: richiesta alla quale non sarebbe mai stata data risposta.



**LEGENDA**

- 1 BAR SPACCIO RISTORO
- 2 TETTOIA
- 3 PISCINETTA
- 4 POZZO
- 5 BARBECUE
- 6 W.C. UOMINI
- 7 GRUPPO LAVELLI
- 8 SERBATOI ACQUA
- 9 LAVABI
- 10 W.C. DONNE
- 11 LAVATOI
- 12 CAMPO BOCCE
- 13 GRUPPO DOCCHE LAVABI
- 14 VASCA
- 15 GRUPPO SERVIZI VARI (W.C. LAVELLI LAVABI DOCCHE LAVATOI)
- 16 ACCETTAZIONE
- 17 FOSSA BIOLOGICA A SMALTIMENTO

COMUNE DI LIVORNO  
15 SET 1976  
ARRIVI

- ⊙ PRESA ACQUA
- ⊙ PRESA ENERGIA ELETTRICA
- - - - - LIMITE CAMPING

PLANIMETRIA DEL PARCO DI  
CAMPEGGIO "SANTA APOLLONIA"  
CIANELLA  
APPROVATO  
15 APR. 1976



Studio Tecnom  
via del leoni 33 - 57100 - Livorno



Figura 9 - Planimetria generale di progetto (Conc.Ed.n.68/1976)



con riferimento al progetto autorizzato con concessione edilizia n.68/1976 ed alle successive pratiche intese alla regolarizzazione di quanto realizzato abusivamente o in difformità da esso, nel corso del sopralluogo peritale di rito è stato verificato che:

1. *Fabbricato bar-spaccio-ristorazione (rif.n.1 sia nella planimetria catastale agli atti che nella planimetria generale di progetto):* come visibile nella Figura 11 sotto riportata, il

manufatto ha subito un ampliamento (1) nella parte retrostante l'accesso principale. Oltre a ciò sono state realizzate due pareti divisorie interne, una in laterizio (wc) l'altra in legno (vano principale), nonché alcune modifiche alle aperture esterne (nuovo accesso laterale sul lato ovest, spostamento della porta di accesso posteriore, apertura di tre

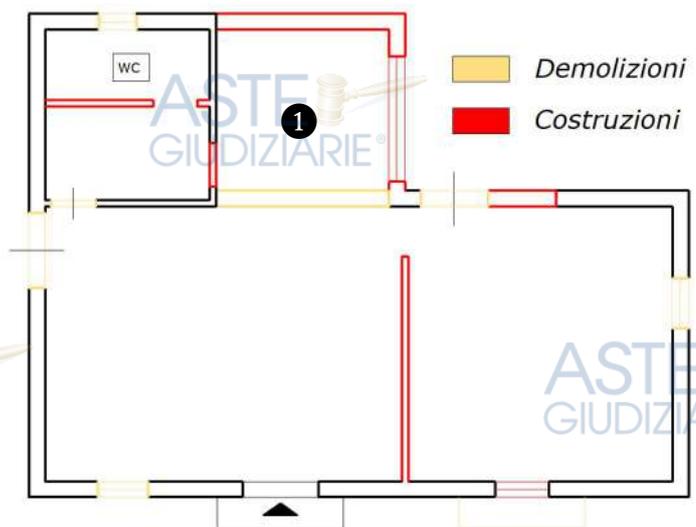
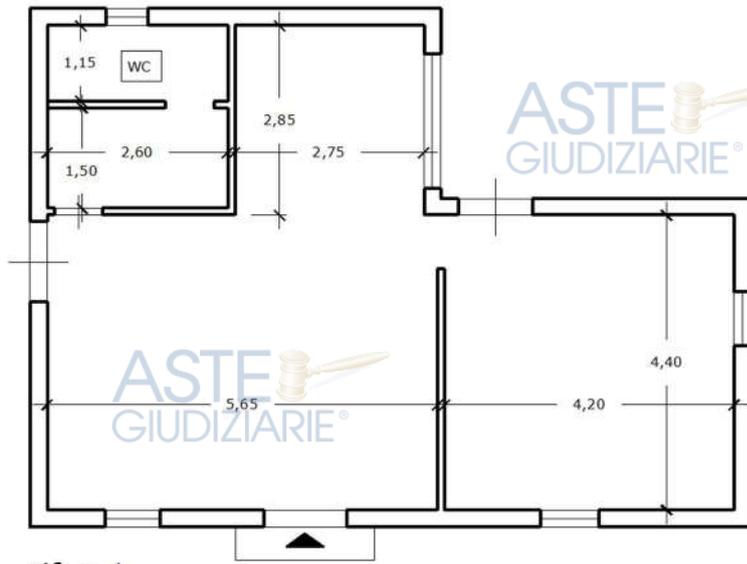


Figura 11 - Planimetria con sovrapposizioni

nuove finestre e la modifica della seconda porta di accesso, ora divenuta finestra.

Pur ricordando i contenuti dell'art.165 del P.O.C. adottato, secondo il quale in tale area normativa saranno consentiti, se confermato in sede di approvazione, addizionali volumetriche fuori sagoma, come pure interventi di sostituzione edilizia o nuova edificazione secondo i parametri d'incremento percentuale delle superfici ivi indicati, si osserva che l'art.33 del vigente R.U. prevede, oltre alla sostituzione, la sola ristrutturazione edilizia di tipo D1 e D3. L'area, inoltre, è vincolata dalla normativa di rispetto ambientale, dettata dalle norme di cui al Titolo I - Parte Terza del D.Lgs.42/2004, cosa, questa, che impone un complementare passaggio autorizzativo da parte dell'ente ministeriale preposto (MIBAC). Per i summenzionati motivi, non potendo prevedere con certezza le modalità, i tempi ed i costi che saranno dovuti per la regolarizzazione del presente manufatto, se ne è cautelativamente considerato il ripristino alla conformità con i contenuti del progetto approvato.

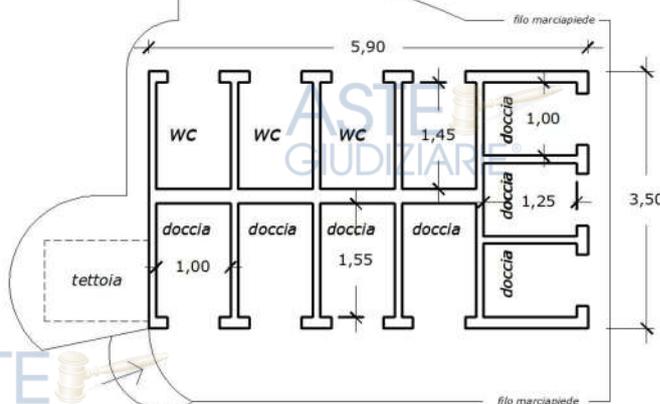


rif. n.1

BAR/SPACCIO  
via di Quercianella 377  
LIVORNO  
PIANO TERRA (h.251cm.)

Figura 12 - Rilievo grafico del fabbricato ad uso spaccio-bar

2. Blocco wc-docce (rif.n.5 nella planimetria catastale agli atti – rif.n.13 nella planimetria generale di progetto): diversamente da quanto previsto nel progetto concessionato, il manufatto è stato indebitamente modificato con la formazione, nella porzione di questo progettata per ospitare 3 docce all’aperto, di 3 cabine wc. Alla testata nord dello stesso, inoltre, sono state abusivamente realizzate 3 ulteriori cabine doccia. Anche in questo caso, cautelativamente, si proceduto considerandone il ripristino alla conformità con i contenuti del progetto approvato.



GRUPPO 3 WC + 7 DOCCE  
(h.media 2,18) rif. n.5

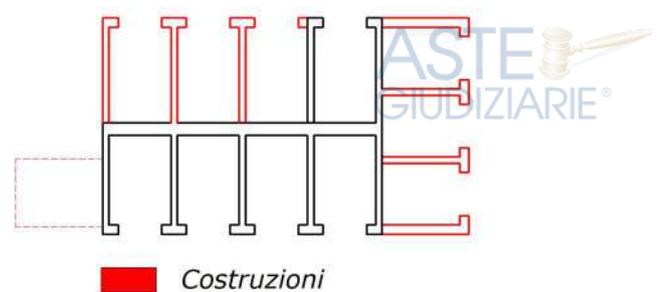


Figura 14 - Planimetria con sovrapposizioni

Figura 13 - Rilievo grafico del manufatto ad uso docce-wc

3. *Box in metallo ad uso deposito (nota n.2 a pag.12)*: le dimensioni del manufatto riscontrate nel corso del sopralluogo sono risultate difformi rispetto a quanto autorizzato in data 17/03/1979, causa la maggiore lunghezza di questo rispetto alla tavola grafica allegata alla pratica edilizia depositata. Ancora una volta, cautelativamente, si è proceduto considerandone il ripristino alla conformità con i contenuti del progetto approvato.

Per quanto riguarda, invece, le difformità interne ai manufatti (bar-spaccio) dovrà essere redatta una pratica CILA "in sanatoria" (CILA tardiva) con costi, comprensivi delle necessarie competenze tecniche, presuntivamente quantificabili in ragione di €2.500,00

**Nota n.6**: ulteriori difformità rispetto progetto approvato sono rappresentate dalla mai avvenuta realizzazione della tettoia, visibile nella tavola di cui alla Figura 10 sopra riportata (vedi anche Rif.n.2 nella planimetria generale di progetto - Figura 9), che avrebbe dovuto essere posizionata nelle vicinanze del fabbricato ad uso spaccio-bar, come pure nella rimozione del manufatto ad uso direzione-accettazione (rif.8 nella planimetria catastale agli atti, indicato, invece, come rif.16 nella planimetria generale di progetto di Figura 9).

Sempre nella tavola di progetto approvata è infine riportata, con riferimento n.17, la presenza di una fossa biologica a smaltimento, poi dismessa a favore della realizzazione, nell'anno 2000, di un completo sistema di trattamento e di scarico delle acque reflue autorizzato dall'Ufficio di Tutela Ambientale del Comune di Livorno con autorizzazione n.24/2000 prot.79584, rinnovata con voltura nel 2005 (Autorizzazione n.8/2005 prot.17948) a nome dell'attuale proprietario \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nuovamente rinnovata nel 2009 (Autorizzazione n.31/2009 prot.67388), quindi rinnovata con Decreto Dirigenziale della Regione Toscana n.19044 del 24/11/2020 con validità di 15 anni, è collocato presso altra particella da quelle pignorate (margine sud-ovest della part.242)

**TUTTO QUESTO SENZA AVALLO DI SANABILITÀ O MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI, CHE, VICEVERSA, DOVRÀ ESSERE APPROFONDITO 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**

- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- È stata fornita la dichiarazione di conformità dello scaldabagno a gas installato presso il blocco wc-docce di cui al rif.n.5 nella planimetria catastale agli atti, nonché rif.n.13 nella planimetria generale di progetto

## 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.18), non esisterebbe altro vincolo gravante la proprietà staggita.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

La particolare fisionomia e la natura stessa del bene immobile visitato, che, si ricorda, è costituito da un compendio immobiliare ad uso campeggio, articolato su una superficie di oltre 19.000 mq, ha suggerito la formazione di un unico lotto.

## LOTTO UNICO

---

### **Bene**

- Piena proprietà di compendio immobiliare costituito da quattro particelle di terreno, due delle quali catastalmente classificate di categoria D/8, per complessivi 19.600 mq di superficie catastale situata in località Castellaccio, comune di Livorno, via di Quercianella n.377. Sulla proprietà staggita è tuttora in essere, sebbene da mesi chiusa al pubblico, un'attività ad uso campeggio comprensiva delle strutture e dei servizi a questa necessari per la conduzione quali un edificio ad uso spaccio-bar-ristorazione, cinque blocchi-servizi per complessivi 17 cabine-wc, 6 cabine-doccia, 2 pedane-doccia, 10 lavelli, 5 lavatoi in vetroresina, 16 lavabi, 6 lava-piedi, oltre ai servizi comuni (cabina elettrica, vasca per irrigazione, pozzo, vasca ad uso anti-incendio, campo da bocce, serbatoio idrico fuori-terra in vetroresina da 10.000 lt).

- All'NCT di Livorno il compendio è rappresentato nel foglio 87 part.35 ENTE URBANO di 15.675 mq; part.37 SEMIN.ARBOR/3<sup>a</sup>, 1.500 mq; part.40 BOSCO CEDUO/3<sup>a</sup>, 665 mq; part.41 ENTE URBANO di 1.770 mq

Al NCEU di Livorno nel foglio 87 le particelle 35 e 41, tra loro graffate, sono classificate di cat. D/8 con una rendita di €7.464,00

- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di PIENA PROPRIETA' in quota 1/1
- Metodo di stima adottato è la Capitalizzazione finanziaria (*yield capitalization*)

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

**La vendita del bene non è soggetta IVA<sup>(7)</sup>.**

Identificativo corpo	Consistenza	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Compendio imm.re (terreno e manufatti) ad uso campeggio	19.600,00 mq di terreno	€.676.403,25	100,00%	€.676.403,25
<b>Valore di stima complessiva al lordo del deprezzamento e degli oneri di regolarizzazione dovuti</b>				

**Valore corrente di stima al lordo di ogni deprezzamento €676.403,25**

**Deprezzamenti ed oneri di regolarizzazione**

Tipologia del deprezzamento	Valore
Mancato guadagno	€.6.298,58
Mancato reddito da locazione	€.17.341,67
Quota ammortamento	€.4.713,26
Rischio assunto per mancata garanzia	€.60.876,29
<i>Totale ribasso d'asta (pari al 13,19% del valore di stima)</i>	€.89.229,80
Spese di regolarizzazione catastale	€.1.300,00
Spese di regolarizzazione edilizia	€.2.500,00
<b>TOTALE ABBATTIMENTO</b>	<b>€.93.029,80</b>

<sup>7</sup> Trattandosi di bene immobile strumentale per natura, esiste la possibilità per il soggetto cedente (impresa individuale) di optare per l'applicazione dell'IVA

**Valore finale di stima:** il valore €.676.403,25 - €93.029,80 = €.583.373,45  
arrotondato a

**€.583.000,00**

rappresenta il più probabile valore finale del bene e può essere assunto a base della presente stima.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Come riportato a pag.19 della sezione Regolarità Edilizia, si ricorda, inoltre, che nel fascicolo edilizio riguardante la concessione edilizia n.68/1976, con la quale veniva autorizzata la realizzazione del campeggio, non è stato reperito il relativo certificato di abitabilità, che, fino a prova contraria, deve intendersi non ancora rilasciato. Seguendo quanto già indicato alla summenzionata sezione, pertanto, si raccomanda ad ogni eventuale interessato di approfondire ulteriormente con l'Amministrazione Comunale, per tramite del proprio tecnico, ogni ulteriore dettaglio necessario ad ottenerne il rilascio.

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 26/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
arch. Razzauti Giampiero

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ n°1 Allegato – Prospetto riassuntivo
- ✓ n°1 Allegato – Checklist
- ✓ n°1 Allegato - Prospetto abusi edilizi
- ✓ n°1 Allegato - Analisi dettagliata di stima
- ✓ n°1 Allegato - Tabelle di calcolo (file pdf)
- ✓ n°2 Allegati - Agenzia delle Entrate - Verifica locazioni (file ZIP)
- ✓ n°1 Allegato – Certificazione anagrafica (file pdf)
- ✓ n°8 Allegati - Planimetria e visure catastali (file ZIP)
- ✓ n°2 Allegati – Camera di Commercio – Visura camerale storica
- ✓ N°16 Allegati - Doc.ne ipotecaria (file ZIP)
- ✓ N°7 Allegati – Documentazione edilizia + C.D.U. (file ZIP)
- ✓ N°20 Allegati - Fotografie (file ZIP)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

Piena proprietà di compendio immobiliare costituito da quattro particelle di terreno, per complessivi 19.600 mq di superficie catastale, situato in località Castellaccio, comune di Livorno, via di Quercianella n.377. Nel compendio pignorato è tuttora in essere un'attività ad uso campeggio, comprensiva delle strutture e dei servizi necessari alla conduzione ed all'utilizzo. Oltre alle aree funzionali alla disposizione di tende, in un massimo di 400 posti (10 piazzole da 4 posti ciascuna), alla ricreazione ed al gioco, il compendio pignorato comprende un edificio ad uso spaccio-bar-ristorazione; cinque manufatti ad uso servizi per complessivi 17 cabine-wc, 6 cabine-doccia, 2 pedane-doccia, 10 lavelli, 5 lavatoi in vetroresina, 16 lavabi, 6 lava-piedi; servizi comuni (cabina elettrica, pozzo, vasca per irrigazione, vasca ad uso anti-incendio, campo da bocce, serbatoio idrico fuori-terra in vetroresina da 10.000 lt). L'intero compendio è rappresentato all'NCT di Livorno nel foglio 87 part.35 ENTE URBANO di 15.675 mq; part.37 SEMIN.ARBOR/3<sup>a</sup>, 1.500 mq; part.40 BOSCO CEDUO/3<sup>a</sup>, 665 mq; part.41 ENTE URBANO di 1.770 mq – al NCEU di Livorno nel foglio 87 le particelle 35 e 41, tra loro graffate, sono classificate di cat. D/8 con una rendita di €7.464,00. Nel vigente P.S. il bene è interamente compreso nel perimetro del territorio rurale (art.14), Ambito delle aree tutelate (art.18), UTOE n.19 – Aree tutelate dei Colli Livornesi. Nel vigente R.U. le partt. 35 e 41 summenzionate sono

inquadrate come Aree per campeggi (art.33) e, in minima parte, nella Fascia collinare (art.32); la part.37 è inquadrate come Area per campeggi (art.33); la part.40 è inquadrate parte come Area per campeggi (art.33) parte come Fascia collinare (art.32) - tutte e quattro le particelle sono collocate esternamente al centro abitato. Tutta la proprietà risulta gravata da vincolo idrogeologico e, solo in parte, da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 d.Lgs.42/2004.

**Prezzo Base d'asta: €.583.000,00**

