

TRIBUNALE DI LIVORNO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciaponi Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 181/2024 del R.G.E.

promossa da

DOBANK SPA

Piazzetta Monte 1
37121 - VERONA (VR)

CREDITO ITALIANO SPA

Codice fiscale: 12931320159
Piazzetta Monte 1
37121 - GENOVA (GE)

OLYMPIA SPV SRL

Codice fiscale: 05256490268
Via V. Alfieri, 1
37015 - CPNEGLIANO (TV)

contro

Via del Pantalone 28
57123 - Livorno (Livorno (LI))
Nato a Livorno

Via del Pantalone 28
57123 - Livorno (Livorno (LI))
Nata a Livorno

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli ed oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 181/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

All'udienza del 23/01/2025, il sottoscritto Ing. Ciaponi Giovanni, con studio in Via del Tempio, 8 - 57123 - Livorno (LI), email g.ciaponi@studioarkingciaponi.it, PEC giovanni.ciaponi@ingpec.eu, Tel. 0586 0586324449, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - Via del Pantalone 28, piano 5, sottotetto (Coord. Geografiche: LAT. 43°33'10.61" NORD- LONG. 10°18'44,30" EST)

DESCRIZIONE

Appartamento posto al quinto piano di un immobile di cinque piani e sottotetto, senza ascensore, costituito da cucina, piccolo disbrigo, due vani, locale idro-sanitario ed un terrazzo. L'immobile è costituito da 10 appartamenti, distribuiti 2 per piano e fondi commerciali al P.T. L'edificio è ubicato in zona centrale della città, in prossimità di piazza della Repubblica, lato Fortezza Nuova.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - Via del Pantalone 28, piano 5, sottotetto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
Via del Pantalone 28
57123 - Livorno (Livorno (LI))
Nato a Livorno il [REDACTED]

- [REDACTED]
Via del Pantalone 28
57123 - Livorno (Livorno (LI))
Nata a Livorno il [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile è attualmente occupato dalla Sig.ra # [REDACTED] # e figli.

CONFINI

L'immobile confina: verso Nord con prop. [REDACTED] verso Sud con prop. [REDACTED] verso Est con aria su chiostra interna, verso Ovest con aria su via del Pantalone, salvo se altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	2,90 m	5
Balcone scoperto	2,43 mq	2,90 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				68,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 16/A, Part. 1982, Sub. 14 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,40 Piano 5
Dal 01/01/1992 al 22/07/1994		Catasto Fabbricati Fg. 16A, Part. 1982, Sub. 14 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 379,60 Piano 5
Dal 22/07/1994 al 22/07/1994		Catasto Fabbricati Fg. 16/A, Part. 1982, Sub. 14 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 379,60 Piano 5
Dal 22/07/1994 al 14/12/1994		Catasto Fabbricati Fg. 16A, Part. 1982, Sub. 14 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 379,60 Piano 5
Dal 14/12/1994 al 19/03/2002	11/10/1940 Propr. 1/3	Catasto Fabbricati Fg. 16A, Part. 1982, Sub. 14 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 379,60 Piano 5
Dal 19/03/2002 al 05/03/2007	a Livorno il Propr. 1/2 IN COMUNIONE DEI BENI nata a Livorno il Propr. 1/2 IN COMUNIONE DEI BENI	Catasto Fabbricati Fg. 16A, Part. 1982, Sub. 14 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 379,60 Piano 5
Dal 05/03/2007 al 28/01/2025	a Livorno il Propr. 1/2 IN COMUNIONE DEI BENI nata a Livorno il Propr. 1/2 IN COMUNIONE DEI BENI	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1982, Sub. 14 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 66 mq Rendita € 379,60 Piano 5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1982	14		A2	1	3,5 vani		379,6 €	5	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, congruente stato dei luoghi con quanto presente nell'atto di pignoramento, ad eccezione di un tramezzo tra la cucina e l'ingresso, che è stato sostituito con un'ampia apertura ad arco e con un divisorio costituito da una porta con relative spalle in muratura, realizzato per separare la zona "giorno" da quella "notte".

PRECISAZIONI

Il tramezzo demolito tra l'originario ingresso e la cucina **non è portante**.

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione idonee per una fruibilità diretta.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono rappresentate dall'ingresso al piano terra e dal vano scale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare non presenta criticità strutturali, con murature in condizioni di manutenzione soddisfacenti. Lo stato di manutenzione generale è tale da consentire un normale uso abitativo. Le esposizioni prevalenti sono verso via del Pantalone e verso la chiostra interna.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, di cinque piani fuori terra e piano sottotetto, presenta:

- Fondazione a sacco in muratura
- Struttura portante in muratura con solai in laterizio armato
- Copertura a falde inclinate con manto in embrici in cotto, non coibentata
- Pareti esterne in muratura rifinite ad intonaco
- L'edificio: è dotato di impianto citofonico e non è dotato di ascensore.

L'abitazione presenta:

- Altezza interna utile dei vani di 2,90 m, ed altezza 2,20 m nel piccolo disbrigo per la presenza di controsoffitto
- Pareti interne rifinite ad intonaco civile.
- Pareti del locale idro-sanitario e della zona cottura rivestite con mattonelle in ceramica.
- Rivestimenti ceramici in buono stato.
- Bagno con rivestimenti alle pareti con piastrelle in ceramica circa 20x20 cm per un'altezza di 2,20 m ed è costituito da w.c., bidet, lavabo e doccia.
- Zona cucina con un rivestimento di piastrelle in ceramica a tozzetto di formato 10x10 cm per un'altezza di 1,90 m circa
- Infissi esterni in abete tinteggiato
- I serramenti esterni sono ad avvolgibile in plastica
- Porte interne in legno tamburato, con finitura superficiale a noce, porta verso il disbrigo in legno con listellatura e vetri

L'appartamento è dotato di:

- Impianto elettrico a norma
- Impianto di condizionamento invernale autonomo a termosifone con caldaia alimentata a metano, posta sul terrazzo
- Impianto idrico per l'adduzione di acqua fredda e calda. L'acqua calda è prodotta dalla caldaia a metano.

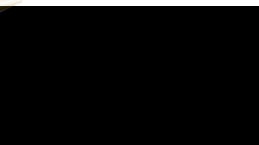
STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED] # e figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1972 al 27/07/1994	[REDACTED]	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI LIVORNO	29/03/1972	49	460
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 22/07/1994 al 22/07/1994		DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI LIVORNO	22/07/1994	1561	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR sede LIVORNO	10/08/1994	2497	
Dal 22/07/1994 al 14/12/1994		DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI LIVORNO	22/07/1994	1561	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR LIVORNO	10/08/1994	2497	
Dal 14/12/1994 al 19/03/2002		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT.SSA MARTA CAVALLINI	14/12/1994	22448	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. ENTRATE LIVORNO	10/01/1995	393	313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR LIVORNO	21/12/1994	795	
Dal 19/03/2002 al 20/03/2025		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT.SSA BRUGNOLI GLORIA	19/03/2002	46235	7137
		Trascrizione			

	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	PI LIVORNO	20/03/2002		
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	UR LIVORNO	08/04/2002	1740	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 28/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE** derivante da MUTUO IPOTECARIO
Iscritto a LIVORNO il 25/01/2022
Reg. gen. 951 - Reg. part. 128
Importo: € 195.300,00
A favore di CREDITO ITALIANO SPA
Contro [REDACTED]
- Formalità a carico della procedura
Capitale: € 93.000,00
Rogante: NOTAIO BRUGNOLI GLORIA
Data: 19/03/2002
N° repertorio: 46235

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a LIVORNO il 06/11/2024
Reg. gen. 18757 - Reg. part. 13352
A favore di OLYMPIA SPV SRL
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano Operativo Comunale, P.O.C., l'area in cui è posta l'unità immobiliare ricade all'interno del territorio urbanizzato e, secondo la disciplina dei tessuti urbani, è individuata come "tessuto compatto di matrice pre ottocentesca sostituito" Art. 100, TS2, Edificato Storico o Storicizzato ed appartenente alla UTOE 2, Città Storica e Consolidata. Detta zona, nel precedente Regolamento Urbanistico è identificata come area di impianto storico centrale (Art. 11), con edifici recenti (Gruppo 5) (Art. 7). Quindi un'area edificata sulla base di precedenti piani regolatori e piani attuativi pubblici e privati. In detta zona sono ammesse la civile abitazione, il commercio al dettaglio e pubblici esercizi. L'area ricade in zona con vincolo paesaggistico, notificata ai sensi della L. n. 1497 del 29/06/1939 e segg. Non sono presenti altri vincoli, non sono presenti diritti demaniali ed usi civici. Il fabbricato, e quindi l'unità immobiliare in questione sono urbanisticamente conformi alla destinazione d'uso. Gli interventi ammessi sono: - Manutenzione Ordinaria - Manutenzione straordinaria - Restauro e risanamento conservativo - Ristrutturazione edilizia conservativa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato costruito nel 1956 con Permesso di costruzione N. 24326 in data 04/04/1955. Nella documentazione in atti non risulta esistente nessuna altra pratica edilizia dalla suddetta data ad oggi, né risultano presenti elaborati grafici relativi al Permesso di costruzione suddetto.

Per l'edificio è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità N. 200 in data 24/09/1956.

Allo stato attuale, lo stato di diritto dell'abitazione è attestato solamente dalla planimetria catastale presentata in data 29/07/1977.

Rispetto a tale planimetria sono state rilevate modeste variazioni interne, costituite dalla realizzazione di un'apertura ad arco su parete non portante di divisorio tra il corridoio di ingresso e la cucina, e la realizzazione di una porta con relative parti murarie a divisione del suddetto corridoio.

Per quanto sopra l'unità immobiliare **NON RISULTA CONFORME** ai sensi della Legge N. 47/1985 e D.P.R. 380/2004 e segg., **per difformità distribuzione interna**.

Per sanatoria edilizia, sanzioni e pratiche catastali: € 4.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 410,00

Sono presenti debiti condominiali:

Totale debiti per l'anno in corso e precedente: € 7.270,21.

L'Amministratore attuale del Condominio è il Sig. Ceccarini Franco dello Studio Tecnico Caccarini s.a.s., con sede in via Verdi 7 a Livorno. Nell'esercizio condominiale 2025 risulta una situazione debitoria dei Sigg. [REDACTED] pari a € 7.372,21, pari alla somma delle prime cinque rate dell'anno 2025 di € 34,00 ciascuna e della somma a saldo per l'anno precedente di € 7.125,49.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - Via del Pantalone 28, piano 5, sottotetto
Appartamento posto al quinto piano di un immobile di cinque piani e sottotetto, senza ascensore, costituito da cucina, piccolo disbrigo, due vani, locale idro-sanitario ed un terrazzo. L'immobile è costituito da 10 appartamenti, distribuiti 2 per piano e fondi commerciali al P.T. L'edificio è ubicato in zona centrale della città, in prossimità di piazza della Repubblica, lato Fortezza Nuova.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1982, Sub. 14, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 89.375,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici e della situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Sulla base di tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, riferibili all'oggetto di stima, è stata effettuata un'attenta e mirata ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo; è stato tenuto conto altresì di eventuali fattori utili per un miglior adeguamento e puntualizzazione della stima e per determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il valore di mercato è stato individuato con una valutazione effettuata con il metodo M.C.A., sulla base di dieci unità comparabili, poste in Livorno, zone intorno a Piazza della Repubblica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Livorno (LI) - Via del Pantalone 28, piano 5, sottotetto	68,75 mq	1.300,00 €/mq	€ 89.375,00	100,00%	€ 89.375,00
Valore di stima:					€ 89.375,00

- Deprezzamento a base d'asta: € 8.043,75
- Spese di regolarizzazione per difformità: € 4.000,00
- Debiti spese condominiali: € 7.372,21

VALORE A BASE D'ASTA: € 81.331,25

VALORE A BASE D'ASTA AL NETTO DELLE SPESE: € 69.959,04



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, li 07/05/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ciaponi Giovanni



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - Via del Pantalone 28, piano 5, sottotetto.
Appartamento posto al quinto piano di un immobile di cinque piani e sottotetto, senza ascensore, costituito da cucina, piccolo disbrigo, due vani, locale idro-sanitario ed un terrazzo. L'immobile è costituito da 10 appartamenti, distribuiti 2 per piano e fondi commerciali al P.T. L'edificio è ubicato in zona centrale della città, in prossimità di piazza della Repubblica, lato Fortezza Nuova. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1982, Sub. 14, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Operativo Comunale, P.O.C., l'area in cui è posta l'unità immobiliare ricade all'interno del territorio urbanizzato e, secondo la disciplina dei tessuti urbani, è individuata come "tessuto compatto di matrice pre ottocentesca sostituito" Art. 100, TS2, Edificato Storico o Storicizzato ed appartenente alla UTOE 2, Città Storica e Consolidata. Detta zona, nel precedente Regolamento Urbanistico è identificata come area di impianto storico centrale (Art. 11), con edifici recenti (Gruppo 5) (Art. 7). Quindi un'area edificata sulla base di precedenti piani regolatori e piani attuativi pubblici e privati. In detta zona sono ammesse la civile abitazione, il commercio al dettaglio e pubblici esercizi. L'area ricade in zona con vincolo paesaggistico, notificata ai sensi della L. n. 1497 del 29/06/1939 e segg. Non sono presenti altri vincoli, non sono presenti diritti demaniali ed usi civici. Il fabbricato, e quindi l'unità immobiliare in questione sono urbanisticamente conformi alla destinazione d'uso. Gli interventi ammessi sono: - Manutenzione Ordinaria - Manutenzione straordinaria - Restauro e risanamento conservativo - Ristrutturazione edilizia conservativa.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 181/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Livorno (LI) - Via del Pantalone 28, piano 5, sottotetto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1982, Sub. 14, Categoria A2	Superficie	68,75 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione idonee per una fruibilità diretta.		
Descrizione:	Appartamento posto al quinto piano di un immobile di cinque piani e sottotetto, senza ascensore, costituito da cucina, piccolo disbrigo, due vani, locale idro-sanitario ed un terrazzo. L'immobile è costituito da 10 appartamenti, distribuiti 2 per piano e fondi commerciali al P.T. L'edificio è ubicato in zona centrale della città, in prossimità di piazza della Repubblica, lato Fortezza Nuova.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE** derivante da MUTUO IPOTECARIO

Iscritto a LIVORNO il 25/01/2022

Reg. gen. 951 - Reg. part. 128

Importo: € 195.300,00

A favore di CREDITO ITALIANO SPA

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 93.000,00

Rogante: NOTAIO BRUGNOLI GLORIA

Data: 19/03/2002

N° repertorio: 46235

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a LIVORNO il 06/11/2024

Reg. gen. 18757 - Reg. part. 13352

A favore di OLYMPIA SPV SRL

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura