

## TRIBUNALE DI LIVORNO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fornai Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 197/2024 del R.G.E.

promossa da

**Banca Monte dei Paschi di Siena SPA**

Codice fiscale: 00884060526

Piazza Salimbeni 3

Siena (SI)

**Amco-Asset Management Company SPA**

Codice fiscale: 05828330638

Napoli (NA)

contro

**chelucci giacomo**

Codice fiscale: CHLGCM86P15E625L

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare .....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 197/2024 del R.G.E. ....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 66.201,28</b> .....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

All'udienza del 27/01/2025, il sottoscritto Geom. Fornai Francesco, con studio in Via Rickenbach, 1 - 20077 - Melegnano (MI), email studio@fornaicostruzioni.it, PEC francesco.fornai@geopec.it, Tel. 339 1904284, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - via Nino Bixio 42, piano 2 (Coord. Geografiche: 43.564125, 10.320347)

Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Livorno, provincia di Livorno, via Nino Bixio n.c. 42 (in visura catastale n.c. 5).

Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da un appartamento posto al piano secondo in fabbricato di maggiore consistenza sviluppato cinque piani fuori terra, di 3,5 vani e 54 mq di superficie catastale.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno e camera.

Lo stabile è ubicato in zona periferica a Nord del centro cittadino, la zona è servita da mezzi di superficie, quali autobus.

Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici e supermercati e tutti i principali servizi.

La zona è a carattere prevalentemente residenziale.

Discreta la presenza di parcheggi nelle vicinanze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile 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.

In origine l'immobile era stato edificato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, successivamente, il diritto di prelazione è stato estinto nel 2010, con la Legge 560/93 art. 1 comma 25, dai precedenti proprietari che avevano acquistato l'immobile nel 1983 dall'allora IACP.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - via Nino Bixio 42, piano 2

## 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:

- chelucci giacomo (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: CHLGCM86P15E625L

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

- chelucci giacomo (Proprietà 1/1)

Nella vendita è compresa la quota di comproprietà condominiale, proporzionale al valore di quanto in oggetto, sulle parti, impianti e servizi di uso comune come per legge.

Alla data di acquisto dell'immobile il Signor CHELUCCI Giacomo era celibe.

Dalla lettura del certificato contestuale di Stato civile, di Stato di famiglia, di Residenza alla data del 20/05/2025 il Sig. Chelucci Giacomo risultava di stato libero.

Risulta iscritto all'indirizzo:

VIA NINO BIXIO N. 42 - Interno: 5

Comune LIVORNO (LI).

## CONFINI

La particella 487 sulla quale insiste l'immobile confina a Nord con via Nino Bixio s.s.a., a Est con via Poerio, s.s.a., a Sud con via Stenone s.s.a. e mappale 488 s.s.a. e a Ovest con via Menotti s.s.a.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	3,10 m	2°
Totale superficie convenzionale:				54,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze utilizzate per la presente stima sono state ricavate dalla misurazione della planimetria catastale opportunamente scalata e verificata all'atto del sopralluogo eseguito in data 31/03/2025.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/03/1983 al 22/11/2002	MANTOVANI Armanda SANGUINETTI Gino	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 487, Sub. 35 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Piano 2°
Dal 22/11/2002 al 01/03/2009	MANTOVANI Armanda SANGUINETTI Franco SANGUINETTI Mirella	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 487, Sub. 35 Categoria A3, Cons. 3,5 Rendita € 189,80 Piano 2°
Dal 01/03/2009 al 13/12/2010	SANGUINETTI Franco SANGUINETTI Mirella	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 487, Sub. 35 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 189,80 Piano 2°
Dal 13/12/2010 al 20/05/2025	CHELUCCI Giacomo	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 487, Sub. 35 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 54 mq Rendita € 189,80 Piano 2°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	8	487	35		A3	2	3,5	54 mq	189,8 €	2°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

DIFFORMITÀ

Dalle osservazione effettuate all'atto del sopralluogo eseguito in data 31/03/2025 lo scrivente ha riscontrato

alcune difformità rispetto alla planimetria catastale presente in banca dati e precisamente:

- è stato traslato di circa 40 cm il tavolato che separa il soggiorno dalla camera da letto;
- è stata traslata di circa 15/20 cm la posizione della finestra della camera da letto;
- incongruenza dimensionale altezza interna. Altezza rilevata in loco 3,10 mt, indicata in planimetria catastale 3,30 mt;
- incongruenza dimensionale altezza interna del bagno (latrina). Altezza rilevata in loco 3,00 mt, indicata in planimetria catastale 3,30 mt;

Infine, sono state rilevate delle modeste incongruenze dimensionali che possono tuttavia rientrare nelle tolleranze dettate dalla vigente normativa.

Tutte le difformità riscontrate sono presumibilmente derivate da un'imprecisa rappresentazione grafica della planimetria catastale d'impianto che risale al 23/12/1939.

Le difformità riscontrate potranno essere sanate ad un costo complessivo di Euro 2.500 per la regolarizzazione attraverso pratiche amministrative (SCIA in sanatoria) e di aggiornamento della planimetria catastale.

Dalla lettura della visura catastale si evince che l'immobile è ubicato in via Nino Bixio n.c. 5, di fatto l'immobile risulta ubicato in via Nino Bixio n.c. 42.

Per la sola modifica dei dati di ubicazione, in assenza di variazioni oggettive da dichiarare, deve essere richiesta la variazione all'Ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate con un'istanza in carta semplice o tramite il servizio Contact Center.

Tutte le sopradette indicazioni dovranno essere oggetto di attenta verifica con l'ufficio tecnico comunale/erariale da parte del soggetto interessato all'acquisto dell'immobile.

## PRECISAZIONI

Dalla lettura dell'atto di provenienza nulla da segnalare.

## PATTI

Dalla lettura dell'atto di provenienza nulla da rilevare.

## STATO CONSERVATIVO

La stima viene redatta considerando uno stato manutentivo e conservativo sufficiente in relazione all'epoca di costruzione/ristrutturazione.

## PARTI COMUNI



Nella vendita è compresa la quota di comproprietà condominiale, proporzionale al valore di quanto in oggetto, sulle parti, impianti e servizi di uso comune come per legge.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di provenienza nulla da segnalare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di edificio residenziale realizzato nel 1939. Dall'esame dell'edificio, effettuato all'atto del sopralluogo, si presume che lo stabile sia stato realizzato con fondazioni continue, riempite con calcestruzzo e sassi, muratura perimetrale in elevazione eseguita con mattoni pieni e/o calcestruzzo armato, tramezzi a mattoni pieni e/o laterizio, solai in laterizio armato, tetto eseguito con travetti in laterizio armato e manto di marsigliesi. Scala interna condominiale eseguita con elementi di calcestruzzo armato gettati fuori opera e rivestiti con pietra, ringhiera in ferro, pavimento interno del corridoio e della cucina/pranzo eseguito con mattonelle di graniglia, pavimento del bagno eseguito con mattonelle di ceramica, pavimento soggiorno e camera da letto realizzato con listoni in laminato tipo legno.

Infissi in legno e vetro, avvolgibili in plastica. Tutto il fabbricato sia internamente che esternamente è tinteggiato.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto gas e impianto idrico sottotraccia (non presente il Bidè), l'impianto termico non è presente, per la produzione di acqua calda sanitaria è stato installato un Boiler nel bagno. Presente nel corridoio d'ingresso un foro circolare a muro posto sotto il soffitto realizzato per il collegamento del tubo di scarico di stufa presumibilmente a legna (stufa non presente) (scarico presumibilmente in disuso e da verificare).

Non è rilevabile il corretto funzionamento degli impianti presenti, da segnalare tuttavia che l'immobile risulta abitato

e pertanto è verosimile che gli impianti di base siano, almeno in parte, funzionanti.

La corte interna condominiale è in parte pavimentata con battuto di cemento in parte sterrata, destinata in parte alla sosta di autoveicolo, in parte piantumata con alberature.

L'appartamento è esposto prevalentemente a Sud.

La stima viene redatta considerando uno stato manutentivo e conservativo sufficiente dell'appartamento, le parti comuni (Scale, facciate ecc) necessitano tuttavia di lavori di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da terzi senza titolo.

Alla data di chiusura della perizia non era giunta risposta dall'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione in essere.

Incrociando le informazioni raccolte all'atto del sopralluogo e desunte dal certificato di residenza lo scrivente presume che non sussistono contratti di locazione in essere (Quando perverrà la risposta dell'Agenzia delle

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/04/2003 al 12/03/2009	Sanguinetti Franco nato a Livorno il 25/02/1940 CF:SNGFNC40B25E62 5V Sanguinetti Mirella nata a PECCIOLI (PI) il 13/05/1944 CF:SNGMLL44E53G39 5G MANTOVANI Armanda nata a LIVORNO (LI) il 12/07/1920 CF:MNTRND20L52E6 25I Codice Fiscale/P.IVA: SNGFNC40B25E625V	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ufficio del registro	22/04/2003	43/935	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/03/2009 al 13/12/2010	Sanguinetti Franco nato a Livorno il 25/02/1940 CF:SNGFNC40B25E62 5V Sanguinetti Mirella nata a PECCIOLI (PI) il 13/05/1944 CF SNGMLL44E53G395G Codice Fiscale/P.IVA: SNGFNC40B25E625V	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ufficio del registro	12/03/2009	3/1043	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/10/2010 al 20/05/2025	CHELUCCI Giacomo nato a LIVORNO (LI) il 15/09/1986 Diritto di: Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: CHLGCM86P15E625L	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Abramo	13/10/2010	52044	17298
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	14/12/2010	22087	13190
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Non risulta la continuità delle trascrizioni in quanto non è stata rilevata alcuna accettazione di eredità in morte di Mantovani Armanda e di Sanguinetti Gino.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 20/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Livorno il 14/10/2010  
Reg. gen. 22088 - Reg. part. 5108  
Importo: € 230.000,00  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 115.000,00

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 12/11/2024  
Reg. gen. 19102 - Reg. part. 13623  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA  
Formalità a carico della procedura

Successivamente al conferimento ed all'accettazione dell'incarico sono pervenute sul fascicolo dell'esecuzione in oggetto domande di intervento nell'espropriazione immobiliare presentate da Agenzia delle entrate-Riscossione nella persona del Dott. Di Traglia Mario, Agente della riscossione per la Provincia di LIVORNO.

In totale alla data di chiusura dell'elaborato peritale, è stata presentata una domanda di intervento e precisamente:

intervento del 08/04/2025, importo del credito 16.323,29 euro

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade all'interno del quartiere Shangay - i cui primi nuclei abitativi risalgono agli anni '30 dello scorso secolo, realizzati dall'allora Istituto Case Popolari per accogliere famiglie, talora molto numerose, appartenenti ai ceti popolari. In origine il quartiere era caratterizzato da una disposizione casuale degli isolati, che si ripetevano in modo seriale con una tipologia aperta o semichiusa, corti a parcheggio senza aree attrezzate a verde, forte carenza di aree destinate a servizi sociali ed attrezzature.

Per quanto indicato nella documentazione reperita tramite il portale del Comune di Livorno, dall'esame del Regolamento Urbanistico vigente, aggiornato al 04/02/2021, il fabbricato ricade in aree di ristrutturazione urbanistica-residenziale normate dagli articoli 12 e 16 delle N.T.A.

#### Art. 12 - Modificazioni degli edifici di interesse storico

#### Art. 16 - Aree di ristrutturazione urbanistica

Aree urbane che necessitano di interventi di ristrutturazione urbanistica con inserimento di nuove funzioni e miglioramento dello standard abitativo e dello spazio pubblico. Il Regolamento urbanistico individua e diversamente disciplina le seguenti aree: Aree A: aree urbane di edilizia residenziale pubblica gravemente degradate: Shangai (A1), Corea (A2). Aree Edifici di interesse storico (gruppi 1, 2, 3) Le modificazioni sono disciplinate dall'art.12 delle presenti norme, senza cambiamento di destinazione d'uso, fatte salve diverse previsioni contenute in piani attuativi di iniziativa pubblica.

Area A1 Shangai: indice fondiario (slp/SF) 0,45 mq/mq con l'esclusione delle aree di proprietà pubblica per le quali l'indice fondiario è elevato a 1,00.

Altezza massima degli edifici in piani: aree A1, B3 ricomprese nel P.d.R. Shangai: cinque piani;

Modalità attuative Concessione, concessione convenzionata in caso di cessione o asservimento all'uso pubblico o monetizzazione delle aree a servizi e per la viabilità.

#### \*\*\*ATTENZIONE

Il Comune di Livorno ha intrapreso il percorso di approvazione del nuovo PIANO OPERATIVO.

Dall'esame della documentazione pubblicata sul sito <https://cloud.ldpgis.it/livornosit/po-adottato> si evince che l'area all'interno della quale ricade l'appartamento staggito, sarà disciplinata dagli articoli 72 e 120 delle future NTA oltre che dalle disposizioni contenute nella Scheda Normativa AC.02 Shangay.

#### Scheda Normativa

L'area compresa tra Via Poerio, via Stenone, via Bixio e via Menotti è stata pianificata nell'ambito del Piano di Recupero Shangai, approvato con Deliberazione C.C. N 166 2005, successivamente modificato con Variante approvata con delibera C.C. n. 872016, che prevedeva interventi di ristrutturazione urbanistica per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica e sociale e servizi alle persone in aree fortemente degradate nel quadrante dei cosiddetti Quartieri Nord.

L'intera area, individuata nello stesso Piano come "Sub Ambito B" (Tavola 3 del PdR), era suddivisa in quattro Unità Minima d'Intervento (UMI):

- la UMI 1, già realizzata (cosiddetto "giardino di Via Stenone");
- la UMI 2, già realizzata (nuovo edificio ERP in sostituzione del vecchio Isolato 419);
- le UMI 3 e 4, da realizzare (nuovi edifici ERP in sostituzione del vecchio Isolato 418, blocchi 15 e 16) rispettivamente per 2.900 mq di SE e 2.800 mq di SE.

#### OBBIETTIVI DEL PO

In coerenza con le scelte strategiche del PS per l'Abitare sociale (contenute in particolare nel Dossier ABITARE LIVORNO) e nel confermare la previsione previgente, il PO disciplina il completamento dell'isolato "Sub ambito B" localizzato nel Quartiere Shangai, con la realizzazione delle UMI 3 e 4 in sostituzione dell'edificio esistente, al fine di contrastare il disagio abitativo salvaguardando la qualità ambientale ed urbana del contesto e migliorando la dotazioni di servizi.

Il Tecnico comunale in risposta al quesito da me formulato mi ha fornito la seguente risposta:

""in linea generale le riferisco che nella scheda del PO adottato è indicato che trattasi di un intervento di demolizione e ricostruzione (sostituzione) ed è stata contemplata una duplice modalità di attuazione (si veda la sezione della scheda disposizioni normative):

- PdC (nel presupposto che un soggetto privato possa acquisire l'immobile, o definire con il comune accordi per l'attuazione dell'intervento);
- Progetto di opera pubblica (il che presuppone che il Comune acquisisca tramite procedura espropriativa o altra modalità le U.I. di proprietà privata, procedura che sarà attivata nella fase progettuale)"".

Dall'esame della documentazione pubblicata sul sito del Comune non si rilevano vincoli paesaggistici, Culturali, ambientali, igienico-sanitari.

Sussiste il vincolo della Fascia di rispetto stradale.

Tutte le sopradette indicazioni dovranno essere oggetto di attenta verifica con l'ufficio tecnico comunale da parte del soggetto interessato all'acquisto dell'immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile.

Trattasi di appartamento posto al secondo piano, porzione di fabbricato di maggiore consistenza sviluppato cinque piani fuori terra, edificato nel 1939.

La ricerca di pratiche edilizie effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Livorno ha dato esito negativo, non risultano pratiche edilizie, trattasi di immobile storico senza abitabilità.

Per la verifica della conformità edilizia pertanto è stata utilizzata la planimetria catastale d'impianto del 1939.

### **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.

### DIFFORMITÀ

Dalle osservazioni effettuate all'atto del sopralluogo eseguito in data 31/03/2025 lo scrivente ha riscontrato alcune difformità rispetto alla planimetria catastale presente in banca dati e precisamente:

- è stato traslato di circa 40 cm il tavolato che separa il soggiorno dalla camera da letto;
- è stata traslata di circa 15/20 cm la posizione della finestra della camera da letto;
- incongruenza dimensionale altezza interna. Altezza rilevata in loco 3,10 mt, indicata in planimetria catastale 3,30 mt;
- incongruenza dimensionale altezza interna del bagno (latrina). Altezza rilevata in loco 3,00 mt, indicata in planimetria catastale 3,30 mt;

Infine, sono state rilevate delle modeste incongruenze dimensionali che possono tuttavia rientrare nelle tolleranze dettate dalla vigente normativa.

Tutte le difformità riscontrate sono presumibilmente derivate da un'imprecisa rappresentazione grafica della planimetria catastale d'impianto che risale al 23/12/1939.

Le difformità riscontrate potranno essere sanate ad un costo complessivo di Euro 2.500 per la regolarizzazione attraverso pratiche amministrative (SCIA in sanatoria) e di aggiornamento della planimetria catastale.

Dalla lettura della visura catastale si evince che l'immobile è ubicato in via Nino Bixio n.c. 5, di fatto l'immobile risulta ubicato in via Nino Bixio n.c. 42.

Per la sola modifica dei dati di ubicazione, in assenza di variazioni oggettive da dichiarare, deve essere richiesta la variazione all'Ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate con un'istanza in carta semplice o tramite il servizio Contact Center.

Tutte le sopradette indicazioni dovranno essere oggetto di attenta verifica con l'ufficio tecnico comunale/erariale da parte del soggetto interessato all'acquisto dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Alla data del 16/04/2025 risultavano pendenze nei confronti di CASALP (Ente amministratore del condominio di via Nino Bixio n.c. 42) per canoni e/o accessori di 2.645,75 Euro, detta cifra è la somma delle rate relative agli ultimi quattro mesi del 2017, agli anni 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e ai primi tre mesi del 2025.

Per quanto concerne le ultime due annualità ossia quelle del 2023 e 2024 la somma delle rate desunte dal prospetto fornito da CASALP ammonterebbe a 553,72 Euro salvo interessi.

CASALP comunica che alla data del suddetto resoconto restavano sempre da determinare il conguaglio spese del 2023 e del 2024.

CASALP comunica inoltre che per quanto riguarda gli oneri di manutenzione ordinaria sono ancora da addebitare un totale di 3.566,32 Euro che dovranno essere ripartiti con i millesimi relativi a ciascuna tipologia di intervento.

CASALP infine comunica alla data del 16/04/2025 che non sono stati approvati lavori di manutenzione straordinaria.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - via Nino Bixio 42, piano 2  
Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Livorno, provincia di Livorno, via Nino Bixio n.c. 42 (in visura catastale n.c. 5). Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da un appartamento posto al piano secondo in fabbricato di maggiore consistenza sviluppato cinque piani fuori terra, di 3,5 vani e 54 mq di superficie catastale. L'appartamento è composto da ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno e camera. Lo stabile è ubicato in zona periferica a Nord del centro cittadino, la zona è servita da mezzi di superficie, quali autobus. Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici e supermercati e tutti i principali servizi. La zona è a carattere prevalentemente residenziale. Discreta la presenza di parcheggi nelle vicinanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 487, Sub. 35, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 72.900,00  
Valori OMI 2024/2  
Zona OMI  
D1/Periferica/RIONI SORGENTI - COREA - SHANGAI - FIORENTINA  
Abitazioni di tipo economico Normale 980 Euro - 1.300 Euro  
Abitazioni civili Normale 1.300 Euro - 1.600 Euro

Campione dei dati immobiliari

In data 22/05/2025 è stato effettuato l'ultimo accesso Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità

Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).

Comparabile A.

Immobile compravenduto in data 03/06/2024 al prezzo di 110.000,00 €, ubicato nel comune di Livorno (LI), via del Corallo, oggetto di lavori di manutenzione effettuati nel 2021 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 10 mapp. 373 sub. 12 con una superficie di mq 65. Il tutto in buono stato di manutenzione.

Comparabile B.

Immobile compravenduto in data 29/03/2022 al prezzo di 123.500,00 €, ubicato nel comune di Livorno (LI), via Don David Albertario, oggetto di lavori di manutenzione effettuati nel 2005 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 10 mapp. 801 sub. 603 con una superficie di mq 76. Il tutto in discreto stato di manutenzione.

Comparabile C.

Immobile compravenduto in data 12/09/2024 al prezzo di 49.719,51 € (corrispondente alla quota di 1/2), ubicato nel comune di Livorno (LI), via Don David Albertario, oggetto di lavori di manutenzione

effettuati nel 2013 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 10 mapp. 803 sub. 4 con una superficie di mq 72. Il tutto in normale stato di manutenzione.

Applicando il metodo MCA, come da tabella di calcolo allegata, è stato determinato il valore di mercato del bene pari a 72.900,00 Euro, ovvero ad un valore unitario al mq di superficie commerciale di 1.350,00 euro/mq.

La documentazione relativa ai comparativi assunti è disponibile e consultabile presso l'ufficio del Consulente tecnico previo appuntamento.

Si precisa che, limitatamente alla documentazione analizzata, alla data di stima, l'immobile non era soggetto a vincoli o convenzioni che ne limitavano la commerciabilità e il valore.

La presente relazione peritale, gli accertamenti eseguiti e l'incarico svolto, non hanno riguardato le seguenti verifiche:

- rispetto dei requisiti sismici e statici dell'edificio;
- indagine geologica e di natura del terreno;
- rispetto dei requisiti sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- soddisfacimento dei requisiti acustici;
- soddisfacimento dei parametri sul contenimento energetico degli edifici;
- conformità degli impianti tecnologici dell'immobile;

Non si possono escludere eventuali vizi occulti e servitù non citate nell'atto di proprietà.

Si precisa che le superfici dei beni comparabili adottate per la stima con metodo MCA, sono state desunte dalla documentazione catastale acquisita dalla banca dati catastale del territorio della provincia di Livorno.

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Livorno (LI) - via Nino Bixio 42, piano 2	54,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 72.900,00	100,00%	€ 72.900,00
Valore di stima:					€ 72.900,00

Valore di stima: € 72.900,00

#### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€



Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	553,72	€

**Valore finale di stima: € 66.201,28**

#### Dichiarazione di Conformità

- I dati e le informazioni riportati nel presente Rapporto di Valutazione sono coerenti con le conoscenze acquisite a tal fine dal Valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono basate unicamente sulle assunzioni e sulle condizioni limitanti richiamate nel Rapporto;
- il Valutatore non ha alcun interesse diretto attinente l'immobile ovvero i pertinenti diritti reali;
- il Valutatore, nella redazione del Rapporto, ha inteso adottare i migliori standard etici e professionali di riferimento;
- il Valutatore è in possesso della abilitazione necessaria prevista dall'ordinamento Italiano per lo svolgimento della professione;
- il Valutatore possiede sufficiente conoscenza del mercato immobiliare locale ove è collocato l'immobile da valutare;
- il Valutatore ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto della stima;

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente invita il soggetto interessato all'acquisto del bene immobile a verificare con l'ausilio dell'ufficio tecnico del Comune di Livorno, le disposizioni urbanistiche previste nel futuro Piano Operativo Comunale al fine di prendere consapevolezza dell'impatto sul bene staggito dei possibili interventi di riqualificazione urbana che sono previsti nelle previsioni progettuali di detto piano in fase di approvazione alla data di stesura della presente perizia.

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.

Melegnano, li 25/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Fornai Francesco

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto (Aggiornamento al 31/03/2025)
- ✓ Planimetrie catastali (Aggiornamento al 30/01/2025)
- ✓ Visure e schede catastali (Aggiornamento al 30/01/2025)
- ✓ Altri allegati - certificato contestuale di cittadinanza, residenza ecc.. (Aggiornamento al 20/05/2025)
- ✓ Altri allegati - rilievo difformità (Aggiornamento al 31/03/2025)
- ✓ Altri allegati - MCA
- ✓ Altri allegati - elenco formalità
- ✓ Altri allegati - ricevute consegna elaborato peritale
- ✓ Altri allegati - vincoli condominiali pendenti
- ✓ Altri allegati - scheda norma PO

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - via Nino Bixio 42, piano 2

Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Livorno, provincia di Livorno, via Nino Bixio n.c. 42 (in visura catastale n.c. 5). Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da un appartamento posto al piano secondo in fabbricato di maggiore consistenza sviluppato cinque piani fuori terra, di 3,5 vani e 54 mq di superficie catastale. L'appartamento è composto da ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno e camera. Lo stabile è ubicato in zona periferica a Nord del centro cittadino, la zona è servita da mezzi di superficie, quali autobus. Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici e supermercati e tutti i principali servizi. La zona è a carattere prevalentemente residenziale. Discreta la presenza di parcheggi nelle vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 487, Sub. 35, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade all'interno del quartiere Shangay - i cui primi nuclei abitativi risalgono agli anni '30 dello scorso secolo, realizzati dall'allora Istituto Case Popolari per accogliere famiglie, talora molto numerose, appartenenti ai ceti popolari. In origine il quartiere era caratterizzato da una disposizione casuale degli isolati, che si ripetevano in modo seriale con una tipologia aperta o semichiusa, corti a parcheggio senza aree attrezzate a verde, forte carenza di aree destinate a servizi sociali ed attrezzature. Per quanto indicato nella documentazione reperita tramite il portale del Comune di Livorno, dall'esame del Regolamento Urbanistico vigente, aggiornato al 04/02/2021, il fabbricato ricade in aree di ristrutturazione urbanistica-residenziale normate dagli articoli 12 e 16 delle N.T.A. Art. 12 - Modificazioni degli edifici di interesse storico Art. 16 - Aree di ristrutturazione urbanistica Aree urbane che necessitano di interventi di ristrutturazione urbanistica con inserimento di nuove funzioni e miglioramento dello standard abitativo e dello spazio pubblico. Il Regolamento urbanistico individua e diversamente disciplina le seguenti aree: Aree A: aree urbane di edilizia residenziale pubblica gravemente degradate: Shanghai (A1), Corea (A2). Aree Edifici di interesse storico (gruppi 1, 2, 3) Le modificazioni sono disciplinate dall'art.12 delle presenti norme, senza cambiamento di destinazione d'uso, fatte salve diverse previsioni contenute in piani attuativi di iniziativa pubblica. Area A1 Shanghai: indice fondiario (slp/SF) 0,45 mq/mq con l'esclusione delle aree di proprietà pubblica per le quali l'indice fondiario è elevato a 1,00. Altezza massima degli edifici in piani: aree A1, B3 ricomprese nel P.d.R. Shanghai: cinque piani; Modalità attuative Concessione, concessione convenzionata in caso di cessione o asservimento all'uso pubblico o monetizzazione delle aree a servizi e per la viabilità. \*\*\*ATTENZIONE Il Comune di Livorno ha intrapreso il percorso di approvazione del nuovo PIANO OPERATIVO. Dall'esame della documentazione pubblicata sul sito <https://cloud.ldpgis.it/livornosit/po-adottato> si evince che l'area all'interno della quale ricade l'appartamento staggito, sarà disciplinata dagli articoli 72 e 120 delle future NTA oltre che dalle disposizioni contenute nella Scheda Normativa AC.02 Shangay. Scheda Normativa L'area compresa tra Via Poerio, via Stenone, via Bixio e via Menotti è stata pianificata nell'ambito del Piano di Recupero Shanghai, approvato con Deliberazione C.C. N 166 2005, successivamente modificato con Variante approvata con delibera C.C. n. 872016, che prevedeva interventi di ristrutturazione urbanistica per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica e sociale e servizi alle persone in aree fortemente degradate nel quadrante dei cosiddetti Quartieri Nord. L'intera area, individuata nello stesso Piano come "Sub Ambito B" (Tavola 3 del PdR), era suddivisa in quattro Unità Minima d'Intervento (UMI):

- la UMI 1, già realizzata (cosiddetto "giardino di Via Stenone");
- la UMI 2, già realizzata (nuovo edificio ERP in sostituzione del vecchio Isolato 419);
- le UMI 3 e 4, da realizzare (nuovi edifici ERP in sostituzione del vecchio Isolato 418, blocchi 15 e 16) rispettivamente per 2.900 mq di SE e 2.800 mq di SE.

OBIETTIVI DEL PO In coerenza con le scelte strategiche del PS per l'Abitare sociale (contenute in particolare nel Dossier ABITARE LIVORNO) e nel confermare la previsione previgente, il

PO disciplina il completamento dell'isolato "Sub ambito B" localizzato nel Quartiere Shangai, con la realizzazione delle UMI 3 e 4 in sostituzione dell'edificio esistente, al fine di contrastare il disagio abitativo salvaguardando la qualità ambientale ed urbana del contesto e migliorando la dotazioni di servizi. Il Tecnico comunale in risposta al quesito da me formulato mi ha fornito la seguente risposta: ""in linea generale le riferisco che nella scheda del PO adottato è indicato che trattasi di un intervento di demolizione e ricostruzione (sostituzione) ed è stata contemplata una duplice modalità di attuazione (si veda la sezione della scheda disposizioni normative): - PdC (nel presupposto che un soggetto privato possa acquisire l'immobile, o definire con il comune accordi per l'attuazione dell'intervento); - Progetto di opera pubblica (il che presuppone che il Comune acquisisca tramite procedura espropriativa o altra modalità le U.I. di proprietà privata, procedura che sarà attivata nella fase progettuale)"". Dall'esame della documentazione pubblicata sul sito del Comune non si rilevano vincoli paesaggistici, Culturali, ambientali, igienico-sanitari. Sussiste il vincolo della Fascia di rispetto stradale. Tutte le sopradette indicazioni dovranno essere oggetto di attenta verifica con l'ufficio tecnico comunale da parte del soggetto interessato all'acquisto dell'immobile.

**Prezzo base d'asta: € 66.201,28**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 197/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.201,28

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Livorno (LI) - via Nino Bixio 42, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 487, Sub. 35, Categoria A3	Superficie	54,00 mq
Stato conservativo:	La stima viene redatta considerando uno stato manutentivo e conservativo sufficiente in relazione all'epoca di costruzione/ristrutturazione.		
Descrizione:	Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Livorno, provincia di Livorno, via Nino Bixio n.c. 42 (in visura catastale n.c. 5). Nel dettaglio il perimetro immobiliare da valutare è composto da un appartamento posto al piano secondo in fabbricato di maggiore consistenza sviluppato cinque piani fuori terra, di 3,5 vani e 54 mq di superficie catastale. L'appartamento è composto da ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno e camera. Lo stabile è ubicato in zona periferica a Nord del centro cittadino, la zona è servita da mezzi di superficie, quali autobus. Nelle vicinanze sono dislocati negozi, banche, scuole, servizi pubblici e supermercati e tutti i principali servizi. La zona è a carattere prevalentemente residenziale. Discreta la presenza di parcheggi nelle vicinanze.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Livorno il 14/10/2010  
Reg. gen. 22088 - Reg. part. 5108  
Importo: € 230.000,00  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 115.000,00

