TRIBUNALE DI LIVORNO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciaponi Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 206/2023 del R.G.E.

promossa da

DOVALUE S.P.A.
Codice fiscale: 00390840239
Partita IVA: 02659940239
Via dell'Agricoltura, 7
37135 - VERONA (VR)

ITACA SPV SRL
Codice fiscale: 05310700264
Via V. Alfieri, 1
31015 - CONEGLIANO VENETO (TV)

contro

[redacted]
Codice fiscale: [redacted]
Piazza Mazzini 61
57126 - LIVORNO (LI)
[redacted]

Firmato Da: GIOVANNI CIAPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73dcbd240c9ea4572d37b1dda624d6b4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 7
Precisazioni 8
Stato conservativo 8
Parti Comuni 8
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 9
Stato di occupazione 9
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 13
Stima / Formazione lotti 14
Riserve e particolarità da segnalare 15
Riepilogo bando d'asta 16
Lotto Unico 16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 206/2023 del R.G.E. 17
Lotto Unico 17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 18

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CIAPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73dcbd240c9ea4572d37b1dda624d6b4

INCARICO

All'udienza del 22/12/2023, 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 324449, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/12/2023 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) - Piazza Mazzini, 61, piano T (Coord. Geografiche: LAT. 43°32'34.6403"NORD LON.10°18'18.06"EST)

DESCRIZIONE

Unità immobiliare ubicata a Livorno, Piazza Mazzini n. 61, piano T.
L'unità immobiliare è costituita da un'abitazione ricavata da un ambiente unico, originariamente un magazzino o spazio commerciale.
Detta abitazione è articolata in una zona soggiorno-pranzo con angolo cottura, una zona notte soppalcata, un locale idro-sanitario ed ha accesso diretto ed esclusivo ad una chiostra condominiale.
L'abitazione ha ingresso indipendente direttamente da Piazza Mazzini ed è contigua all'atrio di ingresso del fabbricato di cui fa parte.
Detto fabbricato di cinque piani fuori terra, è costituito da otto appartamenti, distribuiti, ai piani superiori, attorno al corpo scale condominiale, ed al piano terra da un fondo commerciale e dall'abitazione in oggetto, che hanno ingressi separati e diretti da Piazza Mazzini.
Il fabbricato è ubicato in zona in prossimità del Centro storico di Livorno, del lungomare di viale Italia e del nuovo centro insediativo denominato "Porta a Mare".

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CIAPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73dcbd240c9ea4572d37b1dda624d6b4

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - Piazza Mazzini, 61, piano T

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] (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]
  Piazza Mazzini 61
  57126 - LIVORNO (LI)
  [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina verso Nord con atrio condominiale, verso Ovest con aria su Piazza Mazzini, verso Sud con n.c. 62, verso Est con chiostra condominiale, salvo se altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,00 mq	47,00 mq	1.00	47,00 mq	3,70 m	T
			Totale superficie convenzionale:	47,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	47,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CIAPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73dcbd240c9ea4572d37b1dda624d6b4

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **25/12/1985**		Catasto **Fabbricati** Fg. 25A, Part. 301, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 0,16 Piano T Partita 17021
Dal **25/12/1985** al **26/12/1985**		Catasto **Fabbricati** Fg. 25/A, Part. 301, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 0,16 Piano T Partita 17021
Dal **26/12/1985** al **01/01/1992**		atasto **Fabbricati** g. 25/A, Part. 301, Sub. 2 ategoria A4 l.1, Cons. 2,5 vani endita € 0,16 iano T artita 17021

Firmato Da: GIOVANNI CIAPONNE messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73dcbd240c9ea4572d37b1dda621d6b4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **01/01/1992** al **20/05/1997**		Catasto **Fabbricati** Fg. 25/A, Part. 301, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 116,20 Piano T Partita 17021
Dal **20/05/1997** al **20/05/1997**		Catasto **Fabbricati** Fg. 25, Part. 301, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 116,20 Piano T Partita 17021
Dal **20/05/1997** al **17/06/1997**		Catasto **Fabbricati** Fg. 25, Part. 301, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 116,20 Piano T Partita 17021
Dal **17/06/1997** al **28/07/1998**		Catasto **Fabbricati** Fg. 25, Part. 301, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 116,20 Piano T Partita 17021
Dal **28/07/1998** al **02/12/2003**		Catasto **Fabbricati** Fg. 25, Part. 301, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 116,20 Piano T Partita 17021
Dal **02/12/2003** al **22/11/2006**		Catasto **Fabbricati** Fg. 25, Part. 301, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CIAPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73dcbd240c9ea1572d37b1dda624d6b4

		Rendita € 116,20 Piano T Partita 17021
Dal **22/11/2006** al **15/02/2013**		Catasto **Fabbricati** Fg. 96, Part. 301, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 116,20 Piano T Partita 17021
Dal **15/02/2013** al **09/11/2015**		Catasto **Fabbricati** Fg. 96, Part. 301, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 116,20 Piano T Piazza Mazzini 24/A Partita 17021
Dal **09/11/2015** al **15/10/2020**		Catasto **Fabbricati** Fg. 96, Part. 301, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie 36 mq Rendita € 116,20 Piano T Piazza Mazzini 24/A Partita 17021
Dal **15/10/2020** al **20/03/2024**		Catasto **Fabbricati** Fg. 96, Part. 301, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superf icie 36 mq Rendita € 116,20 Piano T Piazza Mazzini 70 Partita 17021

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	301	2		A4	1	2,5 vani	36 mq	116,2 €	T	

Corrispondenza catastale

L'immobile è regolarmente accatastato.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, presentata all' N.C.E.U. il 27/11/1939, per le seguenti difformità:

- mancata rappresentazione [illegible] sulla chiostra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CIAPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73dcbd240c9ea4572d37b1dda624d6b4

condominiale
- mancata rappresentazione della copertura di una porzione del bagno, ancora indicato come cortile esclusivo
- mancata rappresentazione di due tramezzi nella zona notte a creazione del bagno, dove è presente il lavandino
- mancata rappresentazione della chiusura della piccola finestra con affaccio sulla chiostra condominiale presente nella latrina
- mancata rappresentazione dell'apertura della porta- finestra realizzata nella zona del cortile esclusivo, con affaccio sulla chiostra condominiale

- mancata rappresentazione del soppalco che insiste in una porzione della zona notte

- nel certificato catastale risulta essere indicato il numero civico N. 70 di Piazza Mazzini, anzichè il n.c. 61 attuale

Nella planimetria depositata non è rappresentato il bagno realizzato con la chiusura del cortile esclusivo sul retro ed una parte della zona notte.

PRECISAZIONI

L'immobile risulta attualmente intestato [redacted], come piena proprietà 1/1 ed abitato dalla stessa.
Nella planimetria in atti, presentata il 27/11/1939, l'unità immobiliare risulta avere la destinazione d'uso di abitazione .
Ad oggi non risultano rispettati i parametri aeroilluminanti previsti dal regolamento Edilizio del Comune di Livorno per le abitazioni.
Risulta non rispettata l'altezza minima abitabile al di sotto del soppalco realizzato nella zona notte, che è di m. 1,90, quindi inferiore a quanto previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Livorno. Detta irregolarità **non risulta sanabile.**
Il locale idro-sanitario risulta realizzato nella corte esclusiva e non risulta sanabile: *"Le aree libere di pertinenza degli edifici di interesse storico,....Gruppo 3, sono **inedificabili**".*
Le altre irregolarità edilizie descritte nel paragrafo "Regolarità Edilizie" della presente relazione sono sanabili.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione idonee per una fruibilità diretta, con uno stato precario per uso abitativo in generale ed in particolare per il ridotto livello di illuminazione ed areazione .

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'immobile sono costituite da una chiostra condominiale, accessibile solo dal bagno della abitazione in oggetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CIAPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73dcbd240c9ea4572d37b1dda624d6b4

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 uso abitativo precario per il ridotto livello di illuminazione naturale ed areazione.
L'esposizione prevalente è verso Ovest.
Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, di cinque piani fuori terra, presenta:
- Fondazione a sacco in muratura
- Struttura portante in muratura con solai in mezzane, travi e travicelli in legno
- Copertura a falde inclinate con manto in embrici in cotto, non coibentata
- Pareti esterne in muratura rifinite ad intonaco
- Edificio: è dotato di impianto citofonico e non è dotato di ascensore.

Nell'abitazione:
- L'altezza interna utile dei vani è di 3,45 m nella zona soggiorno, 3,82 m nella zona notte e 2,60 m nel bagno
- Le pareti interne sono rifinite ad intonaco civile. Le pareti del locale idro-sanitario e della zona cottura sono rivestite con mattonelle in ceramica. I rivestimenti ceramici sono in buono stato.
- Il bagno ha rivestimenti alle pareti con piastrelle in ceramica circa 20x20 cm per un'altezza di 2 m ed è costituito da w.c., bidet, lavabo e doccia.
- La zona cucina presenta un rivestimento con piastrelle in ceramica a tozzetto di formato 10x10 cm per un'altezza di 1,90 m circa.
- Gli infissi esterni sono in abete tinteggiato
- I serramenti esterni sono a persiana in legno tinteggiato.
- La porta interna del bagno è in legno tamburato, con finitura superficiale a noce.

L'appartamento è dotato di:
- Impianto elettrico a norma
- Impianto di condizionamento invernale ed estivo con pompa di calore a split, non funzionante, e stufa elettrica.
- Impianto idrico per l'adduzione di acqua fredda e calda. L'acqua calda è prodotta con un boyler elettrico

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato [redacted], Proprietà 1/1

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **28/07/1998** al **02/12/2003**	[redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Castelli Giulio	28/07/1998	57469	--------
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	29/07/1998	10171	5801
		Registrazione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CIAPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73dcbd240c9ea4572d37b1dda624d6b4

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **02/12/2003** al **11/06/2024**		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bianca Corrias	02/12/2003	17025	4684
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/12/2003	21315	12250
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Attuale proprietaria intera proprietà:

[redacted] con atto di compravendita stipulato dalla Dott.ssa Bianca Corrias, notaio in Livorno e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Livorno in data 04/12/2003 al N. 21315 R. Gen. e N. 12250 Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Garanzia di mutuo
  Iscritto a Livorno il 17/10/2023
  Reg. gen. 17517 - Reg. part. 2617
  Quota: 1/1
  Importo: € 190.000,00
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 95.000,00
  Spese: € 0,00
  Interessi: € 0,00
  Percentuale interessi: 3,65 %
  Rogante: Notaio Corrias Bianca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CIAPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73dcbd240c9ea4572d37b1dda624d6b4

Data: 02/12/2003
N° repertorio: 17026
N° raccolta: -------
Note: N° di raccolta non presente.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Verbale di pignoramento del 10/11/2023
  N. Rep. 4549/2023
  Trascritto a Livorno il 05/12/2023
  Reg. gen. 20762 - Reg. part. 14707
  Quota: 1/1
  A favore di Itaca SPV, sede Conegliano (Tv)
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel 0,5% della somma garantita, di ulteriori € 59.00 per Bollo ed € 35,00 per tasse e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Reg. Part. 2617: € (95.000,00 x 0,5%) + 59,00 + 35,00 = € 475,00 + 59,00 + 35,00 = € 569,00

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 ed isolati chiusi o semichiusi, Art. 104, TS6, 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 di immagine storico-ambientale (Gruppo 3) (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 e usi civici. L'immobile risulta agibile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CIAPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73dcbd240c9ea4572d37b1dda624d6b4

L'edificio è stato costruito in epoca remota. Nella documentazione in atti risulta esistente dal 1902 e nessuna altra pratica edilizia risulta essere stata inoltrata dalla suddetta data ad oggi.
Nell'atto di compravendita del 28/07/1998, Rep. No. 57469, Racc. 5347 redatto dal Notaio Giulio Castelli di Livorno, viene dichiarato che, successivamente alla costruzione dell'immobile *"...non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione".*
Nell'atto di compravendita del 02/12/2003, Rep. No. 17025, Fascicolo 4684 redatto dal Notaio Bianca Corrias, di Livorno, la cui parte acquirente risulta essere [redacted] viene dichiarato che, successivamente alla data di costruzione del fabbricato, eseguita in data anteriore al 1967, come già precedentemente detto, *"....non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi."*
La rappresentazione dello stato di diritto dell'unità immobiliare risulta essere presente solamente al N.C.E.U. di Livorno ed è quella relativa alla planimetria presentata con SCHEDA 12754403 dal dichiarante ~~Sig~~ [redacted] ~~in~~ data 27/11/1939.
Per quanto sopra, l'unità immobiliare **NON RISULTA CONFORME ai sensi della legge N. 47/1985 e segg.** per la presenza delle seguenti difformità:

- copertura della parte del cortile di pertinenza esclusiva, per realizzare l'ampliamento del locale idro-sanitario (latrina), esistente in detto cortile, come raffigurato nella planimetria catastale.
  La sanatoria di detta copertura non risulta effettuabile poiché, per gli edifici di Gruppo 3 non è consentita alcuna edificazione all'interno delle aree libere di pertinenza.

- chiusura piccola finestra della latrina

- apertura di una porta-finestra sulla chiostra condominiale realizzata nella zona del cortile esclusivo, come rappresentato nella planimetria catastale

- apertura di due piccole finestrature, una sopra l'altra, sulla parete di confine con la chiostra condominiale, parete portante

- realizzazione, nella zona notte, di due tramezzi, non strutturali, per la realizzazione dell'anti-bagno in cui è presente un lavandino

- realizzazione di un soppalco con struttura in legno e profili in acciaio, in appoggio ai muri perimetrali portanti che sovrasta una parte della zona notte.
  Detta difformità non è sanabile.

- mancato rispetto dei minimi aereo-illuminanti delle superfici

- mancato rispetto altezza minima abitabile al di sotto del soppalco realizzato nella zona notte, che risulta essere m. 1,90, inferiore a quanto previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Livorno

L'unità immobiliare ricade nella fascia di 300 m . di distanza dalla costa e quindi in zona di rispetto del paesaggio e dei beni culturali, ai sensi del D.L. 42/2004.
L'unità immobiliare ricade in zona omogenea A e/o B "Zona storica centrale", così come identificato ai sensi del D.M. N. 1444 del 02/04/1968, da prima del 06/09/1985.
Pertanto, ai sensi dell'Art. 142, comma 2 del D.L. 42/2004, l'unità immobiliare in oggetto, facente part di zona A o B precedentemente alla data del 06/09/1985, non è soggetto alle disposizioni di cui al comma 1 per il rispetto dei vincoli delle zone paesaggistiche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CAPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73dcbd240c9ea4572d37b1dda624d6b4

- 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

L'Amministratore attuale del Condominio è la Sorace S.A.S, via Solferino 105/A, Livorno - P.I. 01642290496. Nell'esercizio condominiale 2024 risulta una situazione debitoria [redacted] pari a **€ 2.566,02**, pari alla somma delle prime tre rate dell'anno 2024 di € 135,54 ciascuna e della somma a saldo per l' anno precedente di € 2.430,48.

A detta somma deve essere aggiunto l'importo delle due rate scadute per la manutenzione facciate ed atrio, pari a € 1.362,84. Pertanto la somma totale dovuta al Condominio è di **€ 3.928,86**

Firmato Da: GIOVANNI CIAPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73dcbd240c9ea4572d37b1dda624d6b4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMAZIONE LOTTI

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

- Unità immobiliare ubicata a Livorno, Piazza Mazzini n. 61, piano T.
  L'unità immobiliare è costituita da un'abitazione ricavata da un ambiente unico, originariamente magazzino o spazio commerciale.
  Detta abitazione è articolata in una zona soggiorno-pranzo con angolo cottura, una zona notte soppalcata, un locale idro-sanitario ed ha accesso diretto ed esclusivo ad una chiostra condominiale.
  L'abitazione ha ingresso indipendente direttamente da Piazza Mazzini ed è contigua all'atrio di ingresso del fabbricato di cui fa parte.
  Detto fabbricato di cinque piani fuori terra, è costituito da otto appartamenti, distribuiti, ai piani superiori, attorno al corpo scale condominiale, ed al piano terra da un fondo commerciale e dall'abitazione in oggetto, che hanno ingressi separati e diretti da Piazza Mazzini.
  Il fabbricato è ubicato in zona in prossimità del centro storico di Livorno, del lungomare in viale Italia e del nuovo centro insediativo denominato "Porta a Mare".

STIMA

- 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 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.
  Il valore di mercato è stato individuato con una valutazione effettuata con il metodo M.C.A., sulla base di otto unità comparabili, tutte poste in Piazza Mazzini, due di queste facenti parte dello stesso edificio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Livorno (LI) - Piazza Mazzini, 61, piano T	47,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 47.000,00	100,00%	€ 47.000,00
				Valore di stima:	€ 47.000,00

DETERMINAZIONE VALORE BASE D'ASTA

La determinazione del valore da porre a base d'asta è stato ricavato dal **confronto dei dati statistici di immobili aggiudicati** dello stesso segmento immobiliare, con particolare riferimento ad immobili con caratteristiche simili. Sono stati **individuati nove beni comparabili.**

Deprezzamento percentuale valutato per valore asta: 40%

VALORE A BASE ASTA: € 28.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CIAPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73dcbd240c9ea4572d37b1dda624d6b4

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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 22/07/2024

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

Firmato Da: GIOVANNI CIAPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73dcbd240c9ea4572d37b1dda624d6b4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - Piazza Mazzini, 61, piano T

Unità immobiliare ubicata a Livorno, Piazza Mazzini n. 61, piano T.

L'unità immobiliare è costituita da un'abitazione ricavata da un ambiente unico, originariamente un magazzino o spazio commerciale.

Detta abitazione è articolata in una zona soggiorno-pranzo con angolo cottura, una zona notte soppalcata, un locale idro-sanitario ed ha accesso diretto ed esclusivo ad una chiostra condominiale. L'abitazione ha ingresso indipendente direttamente da Piazza Mazzini ed è contigua all'atrio di ingresso del fabbricato di cui fa parte.

Detto fabbricato di cinque piani fuori terra, è costituito da otto appartamenti, distribuiti, ai piani superiori, attorno al corpo scale condominiale, ed al piano terra da un fondo commerciale e dall'abitazione in oggetto, che hanno ingressi separati e diretti da Piazza Mazzini.

Il fabbricato è ubicato in zona in prossimità del Centro storico di Livorno, del lungomare di viale Italia e del nuovo centro insediativo denominato "Porta a Mare".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 301, Sub. 2, Categoria A4.

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 ed isolati chiusi o semichiusi, Art. 104, TS6, 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 di immagine storico-ambientale (Gruppo 3) (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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CAPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73dcbd240c9ea4572d37b1dda624d6b4

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 206/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Livorno (LI) - Piazza Mazzini, 61, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 301, Sub. 2, Categoria A4	**Superficie**	47,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione idonee per una fruibilità diretta, con uno stato precario per uso abitativo in generale ed in particolare per il ridotto livello di illuminazione ed areazione .		
Descrizione:	Unità immobiliare ubicata a Livorno, Piazza Mazzini n. 61, piano T. L'unità immobiliare è costituita da un'abitazione ricavata da un ambiente unico, originariamente un magazzino o spazio commerciale. Detta abitazione è articolata in una zona soggiorno-pranzo con angolo cottura, una zona notte soppalcata, un locale idro-sanitario ed ha accesso diretto ed esclusivo ad una chiostra condominiale. L'abitazione ha ingresso indipendente direttamente da Piazza Mazzini ed è contigua all'atrio di ingresso del fabbricato di cui fa parte. Detto fabbricato di cinque piani fuori terra, è costituito da otto appartamenti, distribuiti, ai piani superiori, attorno al corpo scale condominiale, ed al piano terra da un fondo commerciale e dall'abitazione in oggetto, che hanno ingressi separati e diretti da Piazza Mazzini. Il fabbricato è ubicato in zona in prossimità del Centro storico di Livorno, del lungomare di viale Italia e del nuovo centro insediativo denominato "Porta a Mare".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata [redacted]	[redacted]	Proprietà 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CIAPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73dcbd240c9ea4572d37b1dda624d6b4

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Garanzia di mutuo
  Iscritto a Livorno il 17/10/2023
  Reg. gen. 17517 - Reg. part. 2617
  Quota: 1/1
  Importo: € 190.000,00
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 95.000,00
  Spese: € 0,00
  Interessi: € 0,00
  Percentuale interessi: 3,65 %
  Rogante: Notaio Corrias Bianca
  Data: 02/12/2003
  N° repertorio: 17026
  N° raccolta: -------
  Note: N° di raccolta non presente.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Verbale di pignoramento del 10/11/2023
  N. Rep 4549/2023
  Trascritto a Livorno il 05/12/2023
  Reg. gen. 20762 - Reg. part. 14707
  Quota: 1/1
  A favore di Itaca SPV, sede Conegliano (Tv)
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI CIAPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73dcbd240c9ea1572d37b1dda624d6b4