

TRIBUNALE DI LIVORNO

Giudizio di stima
dei beni siti nel Comune di Livorno
Via della Prugnoliccia n.c.136 cap. 57128
di proprietà dei sig.ri:

Proprietà 1/1

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°206/2024

**PAOLINI
GEOMETRI**

Maurizio Paolini geometra
Via degli Arrotini 120 - 57121 Livorno
tel.fax. 0586/858383 mob 335.61.94631
m.paolini@alice.it – pec: maurizio.paolini1@geopec.it

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Dott.ssa Elisa Pinna

ESECUZIONE IMMOBILIARE n 206/2024

Promossa da:



Contro

I) Proprietà per 1/1;

Esperto stimatore: Geom. Paolini Maurizio

Data incarico: 04.02.2025 Giuramento: 10.02.2025

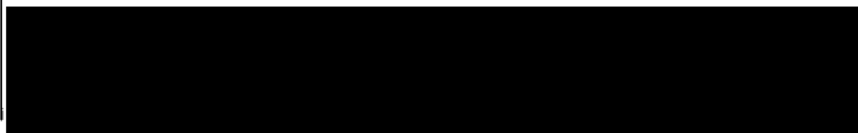
prossima udienza 30.10.2025

LOTTO UNICO

APPARTENENZA IMMOBILI E PASSAGGI DI PROPRIETÀ

VENTENNALI

Dall'ispezione ipotecaria delle iscrizioni e delle trascrizioni per l'immobile oggetto della stima effettuata dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, si evince che i beni oggetto della perizia risultano intestati a:



RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ VENTENNALI

2024 - Il bene pervenne per successione legale del marito Sig.

e deceduto a [REDACTED]

a seguito di accettazione espressa di eredità resa nel procedimento R.G. n. 3755/2023 V.G. presso il Tribunale di Livorno, trascritto con atto giudiziario del 22/03/2024, rep. 3755 presso la Conservatoria di Livorno il 20/05/2024 ai nn.8614/6181.

2014 - Il bene pervenne al

o a seguito di divisione da se

stesso e dal sig.

in virtù di scrittura privata autenticata dal Notaio Cavallini Marta, rep. 49948/31327 del 11/03/2014, trascritta il 20/03/2014 ai nn.3516/2615 nascente da successione legale di

deceduta a [REDACTED]

[REDACTED] denuncia n.285, vol. 9990, trascritta il 29/03/2013 ai nn.4353/2829 e relativa accettazione tacita di eredità nascente in virtù di scrittura privata autenticata per Notaio Cavallini Marta del 11/03/2014 rep. N. 49948 trascritta presso Conservatoria di Livorno il 24/03/2023 ai numeri 5269/3658.

1960- Il bene pervenne alla sig.ra

con atto di compravendita Notaio Giorgio Borgioli del 15/03/1960, rep. 10594/5749, trascritto il 26/03/1960 ai nn.1651/1182;

Ad oggi sussiste continuità delle trascrizioni.

ISPEZIONE IPOTECARIA

Dall'ispezione ipotecaria delle iscrizioni e delle trascrizioni (All. 9) per l'immobile oggetto della stima effettuata dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, si evince che i beni oggetto della perizia risultano intestati a:

TRASCRIZIONI A FAVORE

2017 – Trascrizione a favore del 23/10/2017 registro particolare 10874, registro generale 16335, Pubblico Ufficiale Livorno, rep. 1643/9990 del

18/10/2017, Atto per causa di morte Certificato di denuncia di successione immobili siti in Livorno;

2024 – Trascrizione a favore del 20/05/2024 registro particolare 6118, registro generale 8614, Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno, rep. 3755 del 22/03/2024, Atto per causa di morte accettazione espressa di eredità di immobili siti in Livorno;

TRASCRIZIONI CONTRO

2024 – Trascrizione contro del 12/12/2024 reg. part. 15181, reg. gen. 21224, Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno - UNEP rep. 4654 del 11/11/2024, Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili siti in Livorno.

ISCRIZIONI, IPOTECHE.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di LIVORNO si attesta che attualmente sul bene gravano le seguenti ipoteche:

2019- Iscrizione contro del 20/03/2019 Registro particolare 771 Registro Generale 4615 Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno rep. 1191 del 26/09/2018 ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo immobili siti in Livorno;

2025- Iscrizione contro del 29/05/2025 Registro particolare 1681 Registro Generale 9175 Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno rep. 1191 del 26/09/2018 ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo immobili siti in Livorno;

Ad oggi sussiste continuità delle trascrizioni;

GRAVAMI E SERVITU'

Dall'atto di acquisto a favore non risultano gravami e servitù.

Si precisa che dovrà essere costituita una servitù di passo per l'accesso ai beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

3) cause ostative alla vendita;

la vendita non è soggetta ad IVA poiché il bene risulta intestato a "privati".

La vendita è soggetta a imposta di registro;

l'acquirente può richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa;

- non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

- non sussistono eventuali circostanze ostative alla vendita.

- i beni sono conformi alle planimetria catastali;

- il bene **NON possiede** la conformità edilizia per l'apertura di una porta di collegamento che può essere ripristinata;

- il bene **non possiede** l'Attestato di Prestazione energetica alla data odierna;

4) valore di stima;

- Valore di mercato della piena proprietà = €150.000,00

- Valore d'asta della piena proprietà = €135.000,00

5) descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali.

Immobile 1: piena di proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione posto nel Comune di Livorno (LI), Via della Prugnoliccia n.c.136 al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Livorno al foglio 67 Particella 681 sub 603, graffato con particelle 685 (giardino) cat. A/2 consistenza 3,5 vani composto da cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera e vano ripostiglio;

Immobile 2: piena di proprietà di un locale ad uso magazzino posto nel Comune di Livorno (LI), Via della Prugnoliccia n.c.136 al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Livorno al foglio 67 Particella 681 sub 602, cat. C/2 consistenza 22 mq;

La particella catastale 685 graffata con la particella 681 è il giardino antistante l'appartamento e che permette l'ingresso al magazzino sub 602.

Dati catastali:

L'unità immobiliare censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Livorno (E625) come segue **(All. 2 visure storiche e All. 3 planimetrie):**



Lo stato di fatto della consistenza immobiliare è conforme ai dati catastali.

Le planimetrie dell'appartamento e del locale ad uso deposito, depositate in catasto, risalgono al 15.04.2002 prot. LI00058644 e risultano conformi.

foglio	mapp	Sub	piano	cat.	classe	vani	Sup. cat.	rendita
67	681 685	603	T	A/2	3	3,5	Totale: 77 m ² tot. Escluso aree scoperte 64 mq.;	€ 524,20
67	681	602	T	C/2	9	29 mq	Totale: 29 mq	€ 104,53



TRIBUNALE DI LIVORNO

All'Ill.mo Giudice dell'Esec. Immobiliari Dott.ssa Elisa Pinna

ESECUZIONE IMMOBILIARE n 206/2024

Esperto stimatore: Geom. Paolini Maurizio

Data incarico: 04.02.2025 Giuramento: 10.02.2025

prossima udienza 30.10.2025

Promossa da:



Proprietà per 1/1;

PREMESSA

Il sottoscritto Geometra Maurizio Paolini, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno con il n° 759, a compimento dell'incarico Conferitomi dal Tribunale di Livorno procedo alla stima della proprietà intestata alla



Proprietà per 1/1;

Lotto 1

Immobile 1: piena di proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione posto nel Comune di Livorno (LI), Via della Prugnoliccia n.c.136 al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Livorno al foglio 67 Particella 681 sub 603, graffato con particelle 685 (giardino) cat. A/2 consistenza 3,5 vani composto da cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera e vano ripostiglio;

Immobile 2: piena di proprietà di un locale ad uso magazzino posto nel Comune di Livorno (LI), Via della Prugnoliccia n.c.136 al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Livorno al foglio 67 Particella 681 sub 602, cat. C/2 consistenza 22 mq;

QUESITO

A) **PROVVEDA** l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

1. prima di ogni altra attività: a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

- a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;
- b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;
- c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;
- b) a verificare se la procedura esecutiva abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziata cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora



vigenti a carico del proprietario-debitore, segnalando, in caso di riscontro positivo, al giudice ed al Custode la fattispecie del vincolo vigente e, in caso di mutuo fondiario, se il creditore procedente sia lo stesso istituto di credito, perché gli stessi possano verificare gli adempimenti di cui ai commi 376, 377 e 378 dell'art. 1 della L. 178/2020 ed adottare i provvedimenti necessari;

2. a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.

3. a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90;

4. all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;

5. a verificare la coerenza catastale soggettiva ed oggettiva dei dati e delle planimetrie con lo stato di fatto dell'immobile;

6. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistano abusi, l'esperto fornirà, per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica, un estratto dell'elaborato, sulla base del fac-simile allegato Vademecum scaricabile dal sito del Tribunale, da depositarsi in Cancelleria;

7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, usi civici, censi, livelli, uso, abitazione) risultanti dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

8. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio ovvero di altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);

9. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);

10. a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;



11. depositare copia cartacea della perizia e presenziare all'udienza ex art 569 C.p.c. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti.

B) REDIGA quindi l'esperto una relazione, sulla base dello schema predisposto dall'Ufficio e seguendo le indicazioni previste dal Vademecum allegato alle direttive pubblicate sul sito istituzionale del Tribunale di Livorno, provvedendo quindi:

1) all'individuazione dei beni (vedasi punti A4), procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale, specificando, con riferimento alla data della trascrizione del pignoramento, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;

2) all'indicazione dei dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la coerenza dello stato di fatto con gli stessi (vedasi punto A5) e la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento;

3) all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10;

4) a precisare se:

- la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;
- il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente ovvero presenta incoerenze che non permettono di richiedere il calcolo delle imposte di trasferimento sul valore catastale (c.d. prezzo/valore);

5) a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n° 122/2005.

6) a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano esecutati;

7) alla descrizione dei beni, anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché

la planimetria dello stesso bene) con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni proprie e condominiali;

8) a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati; nel determinare il valore finale di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti;

proponga inoltre il prezzo base d'asta sulla base di quanto indicato nelle Direttive pubblicate sul sito del Tribunale, avvalendosi dei dati dei beni aggiudicati presenti nell'apposita Banca, ovvero, in mancanza di dati ritenuti affidabili, tenendo presente:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;
- c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
- d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c.
- e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- f) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;



C) INDICHI l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.

L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile.

AUTORIZZA

l'esperto:

- ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, nella disponibilità del Comune, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizio Conservazione Catasti o del Condominio ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31/12/96 n. 675 sulla "Tutela delle persona e degli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali".

- a richiedere al Comune competente il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché ad acquisire gli estratti dello stato civile del debitore esecutato;

- ad acquisire presso il Tribunale copia degli atti relativi alla assegnazione in sede di separazione personale o di divorzio della casa coniugale al coniuge dell'esecutato;

- ad effettuare, nel caso di trascrizioni di atti giudiziari, presso il Tribunale gli accertamenti di cui al punto A7, richiedendo alla Cancelleria il certificato di sussistenza;

- a prendere visione e copia delle planimetrie catastali dei beni presi a confronto per la stima, al sol fine di estrarre i dati superficiali e le caratteristiche, utili a determinarne le differenze di valore, senza allegazione delle stesse alla perizia, nel caso che il procedimento di stima adottato dall'esperto sia derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA);

• ad utilizzare il mezzo proprio, con esonero dell'Ufficio da ogni responsabilità al riguardo per eventuali danni a persone e/o cose ed al ritiro della nota di trascrizione e della documentazione ventennale;

• ad avvalersi, all'occorrenza di collaboratore di sua fiducia per le misurazioni grafiche o topografiche.

• a conservare i dati relativi alla presente procedura presso il proprio studio.

ASSEGNA

all'esperto un fondo spese pari a euro 500,00 da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto;

DISPONE

che l'esperto:

• invii tramite deposito telematico la seguente formula di giuramento e di accettazione dell'incarico, **entro 7 giorni da oggi, con avvertimento che il mancato invio sarà considerato rinuncia all'incarico, con conseguente immediata sostituzione.**

• controlli la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del c.p.c., per quanto riguarda gli aspetti tecnici, fornendo ausilio al custode per la compilazione della Check List relativamente a tali aspetti

• comunichi al debitore esecutato, almeno 10 gg. prima di procedere all'ispezione, mediante invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o p.e.c., il giorno e l'ora dell'accesso, concordando ove possibile le modalità di svolgimento delle operazioni, ovvero definisca con il custode un sopralluogo congiuntivo;

• invii copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria (art. 173 bis c. 2 disp. att. c.p.c.) almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, con facoltà per le parti di inviare al perito,

secondo le suddette modalità, note alla relazione almeno quindici giorni prima dell'udienza;

- depositi l'elaborato telematicamente nel rispetto delle procedure tecniche del Processo Civile Telematico, utilizzando l'atto strutturato "perizia immobiliare";

- Avverte lo stimatore che non potrà essere concessa alcuna proroga del termine per il predetto deposito, perché incompatibile con le esigenze di celerità proprie del processo esecutivo, a meno che lo stimatore non dimostri:

- di aver compiuto con la massima tempestività tutte le attività a lui demandate;

- che l'esigenza della proroga è sorta per ragioni a lui non imputabili.

Qualora sussistono delle comprovate, serie e motivate ragioni, il termine per il deposito della perizia è prorogabile previa richiesta da formalizzare al Giudice dell'esecuzione prima della scadenza del termine medesimo. In caso di rigetto dell'istanza di proroga, il giudice riferirà al Presidente del Tribunale a norma dell'art. 19 disp. att. cpc.

- fornisca alla Cancelleria una copia cartacea dell'elaborato e degli allegati;

- inserisca nella prima pagina dell'elaborato un PROSPETTO RIASSUNTIVO compilando il file messo a disposizione dall'Ufficio, allegato alle Direttive pubblicate sul sito del Tribunale;

- ai fini del deposito telematico dell'elaborato abbia cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili sul sito web del Tribunale nell'area "Procedure esecutive immobiliari e mobiliari - comunicati e documentazione sezione esecuzioni". A tal fine, la c.d. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, sarà costituita come atto principale dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati da quelli di seguito identificati:

- una copia dell'elaborato redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita (estraibile tramite Procedure.it dalla sezione "anteprima perizia" inserendo il flag "versione per la privacy");

- documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti li ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata su Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessi all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione via internet). Le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto (non effettuare scansioni di foto), salve eventuali variazione per il rispetto della privacy;

- planimetrie catastali;
- visure catastali per attualità;
- copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti);
- attestazione prestazione energetica (c.d. A.P.E.) qualora acquisita dall'esperto;



- copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

AVVERTE

l'esperto stimatore che:

- Saranno concesse proroghe solo in casi eccezionali opportunamente documentati.
- Il mancato rispetto dei termini e la mancata risposta completa a una o più parti del quesito, nonché il mancato puntuale rispetto di tutte le direttive pubblicate sul sito del Tribunale saranno considerati grave inadempimento all'incarico conferito e, oltre a comportare la revoca dell'incarico e la conseguente perdita del compenso, saranno valutati negativamente ai fini della concessione di nuovi incarichi.
- al deposito dell'elaborato lo stimatore potrà richiedere la liquidazione della notula come da schema pubblicato sul sito del Tribunale di Livorno (mediante deposito telematico di atto separato dalla perizia, allegando la documentazione giustificativa delle spese), con l'avvertenza che:
 - non ci si potrà discostare dai compensi indicati nello schema pubblicato, se non per eccezionali e documentate ragioni;
 - la notula sarà liquidata solo in caso in cui siano stati adempiuti tutti gli incombeni richiesti con il presente quesito;
 - la notula sarà liquidata solo se l'istanza di liquidazione sia corredata con la prova dell'inserimento dei dati della perizia all'interno della Banca Dati dei beni aggiudicati.

NOMINA

custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato la Dott.ssa Domenica Mungo, Vice Direttore dell'Istituto



Vendite Giudiziarie S.r.l. di Livorno, con sede legale in Pisa, via del Brennero n. 81.

Detta operazione valutativa è susseguente a visita di sopralluogo effettuata dal sottoscritto il giorno 15.04.2025 alla presenza dell'incaricato dell'I.v.g. Dott. Luca Cordoni oltre a successive visite presso il Comune di Livorno per l'accesso agli atti e visione delle pratiche edilizie e presso la conservatoria dei registri immobiliari. L'operazione valutativa si basa sul rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile e sull'indagine di mercato della zona dove è sito l'immobile in oggetto.

Per quanto sopra premesso, visto e considerato lo scrivente espone alla S.V. Ill.ma quanto segue:

APPARTENENZA IMMOBILI E PASSAGGI DI PROPRIETÀ VENTENNALI

Dall'ispezione ipotecaria delle iscrizioni e delle trascrizioni per l'immobile oggetto della stima effettuata dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, si evince che i beni oggetto della perizia risultano intestati a:

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ VENTENNALI

2024 - Il bene pervenne per successione legale

a seguito di accettazione espressa di eredità resa nel procedimento R.G. n. 3755/2023 V.G. presso il Tribunale di Livorno, trascritto con atto giudiziario del 22/03/2024, rep. 3755 presso la Conservatoria di Livorno il 20/05/2024 ai nn.8614/6181.

2014 -

in virtù di scrittura privata autenticata dal Notaio Cavallini Marta,

rep. 49948/31327 del 11/03/2014, trascritta il 20/03/2014 ai nn.3516/2615
nascente da successione legale di

denuncia n.285, vol. 9990, trascritta il 29/03/2013 ai
nn.4353/2829 e relativa accettazione tacita di eredità nascente in virtù di
scrittura privata autenticata per Notaio Cavallini Marta del 11/03/2014 rep. N.
49948 trascritta presso Conservatoria di Livorno il 24/03/2023 ai numeri
5269/3658.

1960- Il bene pervenne alla sig.ra [REDACTED]

con atto di compravendita Notaio Giorgio Borgioli del 15/03/1960, rep.
10594/5749, trascritto il 26/03/1960 ai nn.1651/1182;

Ad oggi sussiste continuità delle trascrizioni.

ISPEZIONE IPOTECARIA

Dall'ispezione ipotecaria delle iscrizioni e delle trascrizioni (All. 9) per
l'immobile oggetto della stima effettuata dal sottoscritto presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, si evince che i beni
oggetto della perizia risultano intestati a:

TRASCRIZIONI A FAVORE

2017 – Trascrizione a favore del 23/10/2017 registro particolare 10874,
registro generale 16335, Pubblico Ufficiale Livorno, rep. 1643/9990 del
18/10/2017, Atto per causa di morte Certificato di denuncia di successione
immobili siti in Livorno;

2024 – Trascrizione a favore del 20/05/2024 registro particolare 6118,
registro generale 8614, Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno, rep. 3755 del
22/03/2024, Atto per causa di morte accettazione espressa di eredità di
immobili siti in Livorno;

TRASCRIZIONI CONTRO

2024 – Trascrizione contro del 12/12/2024 reg. part. 15181, reg. gen. 21224,
Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno - UNEP rep. 4654 del 11/11/2024,

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili siti in Livorno.

ISCRIZIONI, IPOTECHE.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di LIVORNO si attesta che attualmente sul bene gravano le seguenti ipoteche:

2019- Iscrizione contro del 20/03/2019 Registro particolare 771 Registro Generale 4615 Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno rep. 1191 del 26/09/2018 ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo immobili siti in Livorno;

2025- Iscrizione contro del 29/05/2025 Registro particolare 1681 Registro Generale 9175 Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno rep. 1191 del 26/09/2018 ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo immobili siti in Livorno;

Ad oggi sussiste continuità delle trascrizioni;

GRAVAMI E SERVITU'

Dall'atto di acquisto a favore non risultano gravami e servitù.

Si precisa che dovrà essere costituita una servitù di passo per l'accesso ai beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

VINCOLI

Il bene oggetto del pignoramento non è sottoposto alla tutela delle cose di interesse storico ed artistico di cui al D.Lgs. n.490/99 (ex Legge n. 1089/39) e NON ricadente in zona a vincolo paesaggistico D.Lgs42/2024, art 142.

IDENTIFICAZIONE

L'oggetto della stima riguarda la piena proprietà di due immobili che denomineremo Lotto 1 e precisamente:

Immobile 1: piena di proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione posto nel Comune di Livorno (LI), Via della Prugnoliccia n.c.136 al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Livorno al foglio 67 Particella 681 sub 603, graffato con particelle 685 (giardino) cat. A/2 consistenza 3,5 vani



composto da cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera e vano ripostiglio;

Immobile 2: piena di proprietà di un locale ad uso magazzino posto nel Comune di Livorno (LI), Via della Prugnoliccia n.c.136 al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Livorno al foglio 67 Particella 681 sub 602, cat. C/2 consistenza 22 mq;

DESCRIZIONE E CONFORMITA' CATASTALE L' unità immobiliare censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Livorno (E625) come segue (**All. 2 visure storiche e All. 3 planimetrie**):

foglio	mapp	Sub	piano	cat.	classe	vani	Sup. cat.	rendita
67	681 685	603	T	A/2	3	3,5	Totale: 77 m² tot escluse aree scoperte 64mq.	€ 524,20
67	681	602	T	C/6	9		Totale: 22 mq	€ 104,53

Lo stato di fatto della consistenza immobiliare è **conforme** ai dati catastali.

Le planimetrie dell'appartamento e del locale ad uso deposito, depositate in catasto, risalgono al 15.04.2002 prot. LI00058644 e risultano conformi.

Sulla visura catastale è riportato un dato sbagliato degli intestati e risultano

In realtà la proprietà è interamente della [redacted] in quanto il Giudice del Tribunale di Livorno, a seguito della richiesta della sig.ra [redacted]

[redacted] e richiedeva di accertare la proprietà della restante quota [redacted]

[redacted], dichiarava la perdita di tale diritto in capo ai figli del de cuius [redacted]

[redacted]. In data 20/05/2024 presso l'Ufficio

Provinciale di Livorno – Servizio di Pubblicità Immobiliare veniva trascritta

l'accettazione espressa di eredità della sig.ra [redacted] numeri

Registro Generale n. 8614 e Registro particolare n. 6181.

Pertanto l'intestazione catastale non corretta sulla visura non incide sulla vendita del bene poiché dopo l'aggiudicazione e con il decreto di trasferimento del Giudice verrà corretto e intestato alla nuova proprietà.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.29 comma 1 – bis della Legge 27.02.1985, n.52 come aggiunto dall'art 19 del DL n. 78/2010, dal sopralluogo e dalle indagini espletate è emerso che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

UBICAZIONE

L'immobile è situato nel Comune di Livorno in una zona caratterizzata da fabbricati ad uso residenziale di pregio immobiliare. Il bene in oggetto si trova in un contesto di immobili con caratteristiche ex rurali, La strada di accesso al bene non è asfaltata e si trova distante dalla zona urbanizzata.

La zona non è servita dai servizi pubblici e sono assenti servizi privati, negozi commerciali, scuole. Negli ultimi anni ci sono state nuove realizzazioni di appartamenti indipendenti e ville per cui si registra una buona richiesta di mercato come residenza anche se non aderente al tipo di immobile in oggetto.

(All. 5).

CONFORMITA' URBANISTICA

Ricerche presso ufficio urbanistica ed edilizia Comune di Livorno

Con delibera n. 146 del 28 Luglio 2025 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano Operativo. Il fabbricato di cui è facente parte l'unità immobiliare oggetto dell'intervento edilizio risulta così individuato dal P.O. che si riporta integralmente all'**ALLEGATO 5** in quanto in questa fase si ritiene opportuno informare sulle normative del nuovo strumento urbanistico.

Area ricadente all'interno del Territorio Rurale



Disciplina per le aree agricole-forestali, per i nuclei rurali, parchi e aree protette. E.4 - Aree agricole pedecollinari con elevata dotazione ecologica

Art. 158 Aree agricole pedecollinari con elevata dotazione ecologica (E4)

Componenti identitarie di rilevanza storico-insediativa

E2 - Edifici o manufatti di alto valore storico testimoniale

Art. 34 Edifici e manufatti di valore storico architettonico e testimoniale

Edificato storico o storicizzato

UTOE 6 – Montenero, Castellaccio e Bandinella Alta

Art. 34 Edifici e manufatti di valore storico architettonico e testimoniale

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come componente identitaria del patrimonio territoriale il patrimonio edilizio (edifici, complessi edilizi e manufatti) di valore storico architettonico e testimoniale che il Piano Operativo articola nelle seguenti classi di valore:

a) complessi edilizi, edifici e manufatti di alto valore storico architettonico, soggetti a tutela ai sensi della parte del seconda del D.Lgs 42/2004 (beni culturali);

b) complessi edilizi, edifici e manufatti di valore storico testimoniale.

I suddetti beni, localizzati sia nel territorio urbanizzato sia nel territorio rurale, sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici della “Disciplina dei suoli e degli insediamenti” e sono oggetto di apposita schedatura contenuta negli elaborati di quadro conoscitivo “S1_Edifici storici in territorio rurale”, “S2_Ville storiche urbane e sub-urbane”, “S3_Patrimonio storico testimoniale”, del presente Piano Operativo.... ..

.....Nel rispetto dei criteri sopra enunciati sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

a) complessi edilizi, edifici e manufatti di alto valore storico architettonico, soggetti a tutela ai sensi della parte del seconda del D.Lgs 42/2004 (beni culturali): manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RRC).

b) *complessi edilizi, edifici e manufatti di valore storico testimoniale: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ristrutturazione edilizia conservativa (REC).*

Per i complessi e gli edifici di cui alla lettera b) e' facoltà del soggetto proponente, in sede di presentazione del titolo edilizio o di progettazione dell'opera pubblica, documentare l'effettiva consistenza e grado di conservazione delle caratteristiche originali ed il valore storico dei beni. Nel caso sia dimostrato che non siano più rilevabili i caratteri storici architettonici originari dell'edificio/complesso edilizio, si potrà operare con interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva con fedele ricostruzione (RF).

FORMAZIONE LOTTI OMOGENEI

Il quesito posto dal Giudice chiede al punto B 4 di *referire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti.* In questo caso siamo in presenza di due unità immobiliari ad uso appartamento per civile abitazione e di un magazzino annesso all'appartamento. Il CTU ritiene che per rendere appetibile il bene dal punto di vista commerciale è bene vendere in un lotto unico insieme al magazzino in quanto si dovrebbe costituire una servitù di passo sul terreno graffiato con l'appartamento e andrebbe a diminuire sensibilmente il valore e l'appetibilità commerciale del bene. Non è possibile dividere in altre unità immobiliari in quanto lo strumento urbanistico e il regolamento edilizio del Comune di Livorno (e la legge regionale) *impone la superficie utile abitabile minima delle unità abitative risultanti non inferiore a mq. 45 mq.* L'appartamento in oggetto ha una superficie utile minima che non consente un frazionamento.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in esame è composto da:

Immobile 1: piena di proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione posto nel Comune di Livorno (LI), Via della Prugnoliccia n.c.136 al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Livorno al foglio 67 Particella 681 sub 603, graffato con particelle 685 (giardino) cat. A/2 consistenza 3,5 vani composto da cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera e vano ripostiglio;

Immobile 2: piena di proprietà di un locale ad uso magazzino posto nel Comune di Livorno (LI), Via della Prugnoliccia n.c.136 al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Livorno al foglio 67 Particella 681 sub 602, cat. C/2 consistenza 22 mq;

La particella catastale 685 graffata con la particella 681 è il giardino antistante l'appartamento e che permette l'ingresso al magazzino sub 602.

Il fabbricato è costituito da una struttura portante con struttura portante in muratura. I tamponamenti esterni sono rifiniti esternamente con intonaco tinteggiato.

La copertura è a capanna con manto in laterizio e si trova in buone condizioni di manutenzione. L'impianto fotovoltaico presente sulla copertura non fornisce energia elettrica all'appartamento in oggetto.

Le parti esterne del fabbricato sono tinteggiate e si trova in ottime sufficienti condizioni di manutenzione e in alcune parti l'intonaco è assente e deve essere ripreso a causa dell'umidità ascendente presente sulle murature.

Alla data del sopralluogo l'appartamento non era allacciato né alla fognatura pubblica, né a un impianto di smaltimento autorizzato.

Vista la richiesta da parte degli altri proprietari dell'immobile in cui ricadono i beni in oggetto per regolarizzare l'allaccio fognario, il Giudice visto il parere positivo espresso dal creditore procedente ad anticipare le spese necessarie per i lavori di allaccio alla rete fognaria, per la quota spettante al

debitore esecutato pari ad € 9.000,00 ha autorizzato l'esecuzione dei lavori, ponendo le spese spettanti alla quota di proprietà del debitore esecutato e già quantificate in € 9.000,00 a carico del creditore precedente.

ACCESSO ALLE UNITA' IMMOBILIARI:

Attualmente l'accesso alle due unità immobiliari avviene attraverso una strada tracciata sul terreno corrispondente alla particella 688 del foglio 67 di proprietà della

Come esposto precedentemente la sig.ra

[REDACTED] e registrata al Volume 9990 n.1643 registrata in data 22/09/2017.

Il sig. [REDACTED] sione del 11 marzo 2014 registrato a Livorno il 20 marzo 2014 al n. 2119 e trascritto in stessa data art. 2615/2616 in quanto erede di quota delle proprietà della madre sig.ra [REDACTED] A

seguito di successione n.285 del 2013 e trascritta il 29 marzo 2013 al n.2829, gli eredi legittimi hanno deciso di provvedere con tale atto alla divisione degli immobili e dei terreni caduti in detta successione, procedendo alla divisione amichevole mediante quattro assegnazioni. Tale atto è corredato da una attenta descrizione dei beni e da planimetrie colorate che identificano ogni proprietà e assegnazione tra gli eredi. **ALLEGATO 10.**

In tale atto a pagina 7 sotto la lettera c) *...le parti precisano che i beni oggetto di divisione hanno accessi autonomi dalla via della [REDACTED] eccezione per la proprietà assegnata alla sig.ra [REDACTED] della quale viene creata una apposita servitù di passo alla pedona e con qualsiasi mezzo sulla particella 695 sub 603...* Tale precisazione sugli accessi viene riportata anche nella sezione D della nota di Trascrizione. Il tutto viene evidenziato sia nell'estratto di mappa colorato sia nell'elaborato grafico evidenziato in tratteggio nero (o grigio) nella pianta allegata all'atto sub G.

Ho ritenuto opportuno riportare quanto specificato in tale atto perché le parti erano tutti a conoscenza che l'accesso alle loro proprietà doveva avvenire in modo autonomo e il sig. [REDACTED] a conoscenza che per accedere all'appartamento in oggetto si doveva costituire una servitù di passo alla pedona e alla carraia sulla particella n. 688 del foglio 67 attualmente di proprietà della sig.ra [REDACTED]. Tale particella non è gravata dal pignoramento in oggetto.

Pertanto in fase di trasferimento del bene è necessario costituire tale servitù per rendere autonomo l'accesso al bene.

Il condominio non è costituito e attualmente non ci sono spese condominiali ad eccezione per il lavoro di allaccio e regolarizzazione dell'impianto di scarico delle acque reflue.

Le parti esterne del fabbricato si trova mediocri condizioni di manutenzione a causa di fenomeni di umidità ascendente sui paramenti murari.

UNITA' IMMOBILIARI:

Immobile 1: l'appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra, è composto da un cortile (giardino part 685 graffato con particella 681 sun 602) ingressi diretto sulla cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera e vano ripostiglio.

Parte del cortile è pavimentata da betonelle e mattonelle in cotto con un impianto di illuminazione lungo il perimetro,

La porta di ingresso (blindata) è diretta sul vano cucina pranzo.

La cucina, sul lato del mobilio, è rivestita con mattonelle di ceramica ed è dotata di impianto a gas per alimentazione piano cottura.

I pavimenti in ceramica si trovano in normali condizioni di manutenzione e non presentano dissesti.

Le pareti e soffitti sono tinteggiati e presentano in alcune parti delle macchie di umidità. Gli infissi esterni finestre e persiane, sono in alluminio di scarsa qualità.



Il bagno è dotato di rivestimento su tutti i lati e di sanitari e rubinetteria funzionante ma già datata con gli anni.

L'impianto elettrico risulta funzionante ed è dotato di interruttore magnetotermico.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda.

Nella camera è presente un impianto di condizionamento ad aria calda e fredda.

Immobile 2: locale ad uso magazzino al piano terra, di mq 24,53 con accesso dal cortile particella 685;

L'accesso al locale magazzino avviene dal cortile esterno attraverso una ampia porta finestra con vetri

I pavimenti in ceramica si trovano in normali condizioni di manutenzione e non presentano dissesti.

Le pareti e soffitti sono tinteggiati e presentano in alcune parti delle macchie di umidità. Gli infissi esterni finestre e persiane, sono in alluminio di scarsa qualità.

E' presente un vano porta di collegamento funzionale tra l'appartamento e il magazzino.

L'impianto elettrico è collegato con quello dell'appartamento.

Ai fini del disposto di cui al D.Lgs n°192/2005, non è possibile indicare la classe energetica dell'appartamento, poiché lo stesso non è dotato del

relativo A.P.E. Il sottoscritto C.T.U. è qualificato ed abilitato a redigere gli attestati di qualificazione energetica e si mette a disposizione del Giudice per eseguire tale A.P.E.

Si nota che dalla data di costruzione ad oggi non sono stati modificati gli impianti di riscaldamento, elettrico, del gas e idraulico pertanto i certificati di

conformità degli stessi sono da ritenersi antecedenti al 2008. L'immobile è allacciato all'acquedotto pubblico. Attualmente le utenze sono in funzione.

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE (L.47/85 E L.R.T. 65/2014:

L'immobile risulta NON CONFORME rispetto alla planimetria catastale del 2002.

Da una ricerca presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Livorno si è verificato che il fabbricato era già presente prima del 1934 ed è avvalorato dalla carta di impianto catastale.

Non sono state ritrovate pratiche edilizie e per immobili prima del 1934 non ci sono attestazioni di agibilità ma il fabbricato è conforme dal punto di vista edilizio.

DIFFORMITA':

Dalla visione degli atti, dal sopralluogo effettuato e dagli elaborati grafici catastali risalenti al 2002 si nota una difformità:

- a) Realizzazione di un vano porta di collegamento tra l'appartamento e il magazzino, realizzato su una parete non portante. Si presume che tale vano sia sempre stato presente in quanto in quel tratto lo spessore del muro è più ristretto come se fosse un tamponamento di un precedente arco. Quindi su quel tratto di parete è presente un vano porta.

Per poter sanare tale difformità è possibile percorrere due iter diversi.

A - per mantenere tale porta è necessario presentare una CILA A SANATORIA pagando una sanzione amministrativa pari a € 1000,00. Per tale pratica le spese tecniche per la CILA e per la variazione catastale possono essere stimate in € 1.500,00 compreso iva e cap, per un totale di € 2,500,00.

B - per regolarizzare tale difformità si può provvedere alla rimessa in pristino tamponando il vano porta con il solo costo dei materiali e della manodopera e si può stimare un costo di € 500,00.

Attualmente l'appartamento NON E' CONFORME dal punto di vista edilizio.

Il tutto verificabile nella planimetria allegata alla presente relazione redatta dal sottoscritto (All. 7) e dalla documentazione fotografica (All. 6).

L'appartamento risulta ad oggi occupato dal proprietario come da dichiarazione da verbale del custode e del CTU.

E' stata richiesta dal CTU all'Agenzia delle Entrate di Livorno la verifica dell'esistenza di contratti di locazione e comodato di beni soggetti ad esecuzione immobiliare. Il Direttore dell'Agenzia ha risposto che non risultano in corso contratti di locazione o comodato per l'immobile indicato (All 8).

Per quanto sopra l'immobile in oggetto sarà considerato libero in quanto è possibile una immediata liberazione da parte dell'esecutato.

CONDOMINIO

Il condominio non è costituito e non ci sono quote da pagare ad eccezione delle somme dovute per l'allaccio alla fognatura.

ASPETTI FISCALI

Con riferimento al quesito posto dal G.d.E. si precisa che la vendita non è soggetta ad IVA poiché il bene risulta intestato a "privati".

La vendita è soggetta a imposta di registro;

l'acquirente può richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa;

- non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

- non sussistono eventuali circostanze ostative alla vendita non appena chiarito la questione del diritto di passo.

CONSISTENZA DEL BENE

La consistenza del bene dal rilievo effettuato risulta:

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

PIANO TERRA		MQ
SOGGIORNO/CUCINA		14,07
DISIMPEGNO		4,14
RIPOSTIGLIO		5,74
BAGNO		4,59
CAMERA		15,38
DISIMPEGNO		4,49
CORTE	395 X 0,1	39,50
MAGAZZINO	24,53 X 0,5	12,27

SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ 100,18

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Il conteggio estimativo si effettuerà sulla superficie commerciale tenendo presente gli spazi accessori e quindi computati parzialmente secondo quanto stabilito dalla Legge n° 392 del 1978: **LOTTO 1:**

TOT. SUP. CONVENZIONALE arrotondata a MQ 100,00

CRITERIO DI STIMA

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore legale e alla verifica della sua correttezza.

Quello che non specifica il quesito è se la sua conformità deve essere confrontata con il “valore di mercato” del bene oppure con un “valore di base d’asta”, valori che sono tra loro differenti per la materia dell’estimo.

Infatti uno dei principi dell’estimo è quello di individuare lo scopo della stima.

“L’estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere,

quindi una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta.... (I. Micheli in "Corso di Estimo" Ed. Calderini pag.142).

Ed infatti, come affermano anche G. Porciani e E.V. Finzi Ottolonghi in "Estimo" ed. Edagricole: *"...il valore non è.... un carattere intrinseco di un bene... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato".*

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un valore a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena coscienza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il valore a base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, non hanno potuto prendere diretta e/o completa visione del bene, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto non essendo certo il momento – spesso lontano – nel quale sarà emesso il Decreto di trasferimento, presupposto per l'erogazione, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi, non

potendo, come sopra detto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari).

Visto quanto sopra pertanto si ritiene opportuno, nella verifica dell'adeguatezza del valore legale procedere alla formulazione di entrambi i valori suindicati.

Si desidera precisare che ambedue i valori possono considerarsi validi in base al concetto di tolleranza estimale, ben conosciuto da tutti gli esperti del settore e riconosciuto da molti autori di estimo. In particolare con una attenta ricerca di mercato della zona per immobili simili a questo è possibile determinare con maggiore esattezza il valore di mercato

Valore legale

Secondo quanto indicato dall'art.15 del C.P.C. il valore legale del bene, per la proprietà, si determina moltiplicando per duecento il reddito dominicale del terreno e/o la rendita catastale del fabbricato (od unità immobiliare).

Le unità immobiliari sono censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Livorno (Codice: E625) come segue:

foglio	mapp	Sub	piano	cat.	rendita		Valore legale
67	681 685	603	T	A/2	€ 524,20	200	104.840,00
67	681	602	T	C/2	€ 104,53	200	20.906,00

CALCOLO DEL VALORE CATASTALE:

Ai fini fiscali (per l'imposta di registro – ad esempio nel caso di compravendite fra privati – e per l'imposta sulle successioni e donazioni), il valore di un immobile viene determinato a partire dalla rendita catastale (il “reddito dominicale” in caso di terreni), applicando i coefficienti di rivalutazione previsti dalla legge. Il valore catastale di un immobile viene determinato moltiplicando la rendita catastale rivalutata per un coefficiente.

Per tutti gli immobili che appartengono ai gruppi A C D ed E la rendita catastale deve essere rivalutata del 5% i valori ottenuti vanno moltiplicati per i seguenti coefficienti (già rivalutati del 5%):

Gruppo	Categorie catastali	Moltiplicatore
A (immobili a destinazione ordinaria)	Abitazioni principali (1° casa) escluso A/1 A/7 A/8	115,5
	Abitazioni secondarie (2° casa) o di Lusso	126
	Uffici A/10	63
B (immobili ad uso collettivo)		176,4
C (immobili commerciali e pertinenze)	Negozi C/1	42,84
	Altre categorie catastali	126

Nel caso in oggetto dalle visure catastali abbiamo per immobili in buone condizioni:

f.	mapp	sub	cat.	rendita	x coeff.	VALORE CATASTALE
67	681	603	A/2	€ 524,20	x 115,5	€ 60.545,10
	685					
67	681	602	C/2	€ 104,53	x 126	€ 13.170,78

Secondo l'esperienza personale dello scrivente, confermata dalla ricerca di mercato, **il valore catastale del bene non corrisponde al suo valore reale.**

Attualmente, infatti, la rendita catastale di un appartamento è attribuita in base alla categoria, classe e consistenza di un'unità immobiliare, ma questi dati non sono solo riconducibili alle caratteristiche costruttive o di finitura (per la categoria e classe) ed alla sua superficie (per la consistenza).

Nel primo caso derivano principalmente dall'ubicazione (zone territoriali omogenee) e solo da alcune caratteristiche dell'immobile, mentre la consistenza è determinata sulla base dei vani di cui si compone l'unità immobiliare e del numero degli accessori, indicando solo per i vani, le

superficie minime e massime, ma con ampio scarto (ad esempio per immobili classificati A/2 si considera un vano compreso tra gli 8 ed i 24 mq.).

E' evidente quindi che gli immobili con pari numero di vani, ma con superfici e caratteristiche di finitura completamente differenti, possono avere la stessa rendita catastale ma un diverso valore reale.

Come già detto, quindi procederemo alla verifica dell'adeguatezza del valore legale e catastale, confrontandolo con il valore di mercato e con il valore di base d'asta.

Valore di mercato

Prima di tutto è necessario esprimere alcuni concetti generali.

E' già stato sopra esplicitato il principio dello scopo della stima, in senso generale ma, come è noto agli esperti del settore, anche gli standard di Valutazione Italiani indicano il principio dello scopo, che in questo caso è quello di formulare un valore di mercato dei beni in oggetto.

Per valore di mercato si intende: *"..l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle " Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da una ipoteca su un immobile o commesso a contratti di leasing immobiliare e cioè " ... L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale,



nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

I valori diversi dal valore di mercato sono il valore equo, il valore speciale, il valore di liquidazione, il valore di realizzo, il valore di vendita forzata, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

Per determinare il valore di mercato i procedimenti di stima che individuano gli I.V.S. sono tre, il metodo del confronto di mercato, quello finanziario e quello dei costi e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato: infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame, così come è per quelli che verranno utilizzati per la presente. Il metodo di confronto di mercato riconosce i valori degli immobili determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantità e qualità).

Il metodo finanziario si può applicare per gli immobili acquistati e venduti in merito alla loro capacità di produrre reddito. Questo metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.



Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili di una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico). Questo procedimento si rende utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità oppure quando un immobile attira pochi potenziali acquirenti (mercato limitato); infatti in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di comparazione.

Nel caso in esame, considerata la tipologia dei beni, la loro ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima più idoneo sia il metodo di confronto di mercato.

Nella stima per confronto si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato facendo una comparazione con i prezzi di vendita che si praticano oggi nella zona o in quelle analoghe, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, prendendo come parametro la superficie lorda espressa in metri quadri come indicato sia dall'International Valuation standard che dal Codice delle valutazioni Immobiliari, è il Market Comparison Approach (MCA) che è applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Il principio su cui si fonda il MCA è che il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Una approfondita ricerca dei valori ricavati da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuati da fonti attendibili (es borsini immobiliari). Tra questi l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) che ha l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. L'O.M.I. ricava i dati dagli atti di compravendita, da



schede predisposte compilate da ordini ed enti e da esperti nel campo tecnico estimale. Tali quotazioni non possono intendersi come sostitutive della stima ma come ausilio in quanto il loro utilizzo da solo indicazioni di massima che devono confrontarsi con il bene oggetto della stima con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e in condizioni di manutenzione ordinaria. Si precisa che nel Manuale Operativo delle stime immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio viene sottolineato che *vista l'indeterminatezza dell'immobile al quale sono associati i valori di listino non consente di effettuare alcuna comparazione con l'immobile oggetto della stima e quindi viene meno l'assunto fondamentale del procedimento sintetico comparativo. Pertanto il loro utilizzo deve limitarsi all'individuazione dell'intervallo nel quale dovrebbe ricadere il valore cercato.*

Comunque il suo valore ci può servire come confronto con le indagini di mercato e in questo caso coincidono.

Lo scrivente ha effettuato una ricerca presso la conservatoria dei registri immobiliari di Livorno dalla quale sono stati individuati i seguenti atti di compravendita: il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - **COMPARAZIONE:** Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 01/2020 al prezzo di 141.535,00 €, ubicato nel comune di

Livorno (LI), VIA DI MONTENERO 261, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 73 mapp. 571 sub. xxx con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 140,70 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - **COMPARAZIONE:** Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 01/2021 al prezzo di 130.000,00 €, ubicato nel comune di Livorno (LI), VIA DELLE PIANACCE 76B, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 71 mapp. 413 sub. xxx con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 93,80 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - **COMPARAZIONE:** Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 09/2021 al prezzo di 175.000,00 €, ubicato nel comune di Livorno (LI), VIA UBERTO MONDOLFI 165, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 64 mapp. 411 sub. xxx con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 140,70 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - **COMPARAZIONE:** Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 08/2022 al prezzo di 212.583,00 €, ubicato nel comune di Livorno (LI), VIA DELL'OLIVARA 103, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 65 mapp. 542 sub. xxx con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 191,75 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - **COMPARAZIONE:** Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 04/2025 al prezzo di 60.000,00 €, ubicato nel comune di Livorno (LI), VIA DI MONTENERO 75, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 67 mapp. 254 sub. xxx con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 58,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

1. Calcolo del prezzo medio



“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l’acquisto di un’unità di superficie dell’immobile (anche se l’immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D	E
Data DAT	01/2020	01/2021	09/2021	08/2022	04/2025
Prezzo PRZ (€)	141.535,00	130.000,00	175.000,00	212.583,00	60.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	140,70	93,80	140,70	191,75	58,00
pMED (€/mq)	1.005,93	1.385,93	1.243,78	1.108,65	1.034,48

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum S_i} = € 1.150,68$$

COMPARAZIONE 1 Arrotondabile ad € 1.200

COMPARAZIONE 2:

L’osservatorio del Borsino Immobiliare nella zona fascia media del Comune di Livorno, una quotazione su appartamenti per il 2023-2025 di € 1450,00 al metro quadro come valore minimo viste le condizioni dell’immobile in oggetto. (si veda tabella sottostante)



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo
Euro **1.772**

Valore medio
Euro **2.035**

Valore massimo
Euro **2.298**



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo
Euro **1.450**

Valore medio
Euro **1.557**

Valore massimo
Euro **1.664**



Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo
Euro **871**

Valore medio
Euro **980**

Valore massimo
Euro **1.089**



Posti auto coperti

Quotazioni di parcheggi coperti

Valore minimo
Euro **450**

Valore medio
Euro **570**

Valore massimo
Euro **690**

COMPARAZIONE 3:

Solo per avere un altro dato si riporta il valore OMI ma è doveroso specificare come le quotazioni OMI non possano intendersi sostitutive della stima puntuale del valore del singolo immobile, individuando un intervallo di quotazioni in cui più probabilmente ricade il valor medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie. I valori minimi e massimi sono riferiti, difatti, all'ordinarietà e vengono, pertanto, escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. **Con le precisazioni riportate precedentemente a pagina 31**

si riporta il : VALORE OMI: Fascia/zona: Periferica/ZONA A MONTE DI ANTIGNANO - MONTENERO – CASTELLACCIO Codice di zona: D12- Tipologia prevalente: Ville e Villini - Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2150
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	1650
Box	NORMALE	940	1200

Dal punto di vista commerciale l'immobile gli immobili simile a quello in oggetto hanno una richiesta soprattutto per un ambito locale come prima casa.

Visti i requisiti dell'immobile si ritiene opportuno prendere in considerazione i seguenti dati delle le comparazioni riportate che danno una media matematica per un valore di mercato medio di:

1 € 1.200,00

2 € 1.600,00

3 € 1.650,00

Totale € 4.450,00 / 3

Media di valore comparazioni € 1.483,00 al metro quadro

Arrotondabile ad € 1.500,00 al metro quadro per cui avremo:

LOTTO 1 : Euro 1.500,00 x mq.100 = **Euro 150.000,00**

Vista la possibilità di una rimessa in pristino del vano porta non si ritiene opportuno eseguire una detrazione del costo della regolarizzazione della porta viste le cifre irrisorie per tale operazione che vengono compensate dai valori immobiliari.

VALORE DI MERCATO :

E provvedendo all'adeguamento del valore in cifra tonda risulta essere di:

Euro 150.000,00

(valore della piena proprietà)

b) Valore a base d'asta

Per le considerazioni già espresse, che evitiamo di ripetere, si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame. Tale abbattimento percentuale è determinato da:

- 1) l'appartamento risulta utilizzato dai proprietari e quindi di facile immissione nel possesso;
- 2) tempi di pagamento più ampi rapidi caso di vendita all'asta rispetto ad una compravendita tra privati;

Per quanto sopra il tutto può essere valutato detraendo un 10% del valore di mercato, per cui avremo:

lotto	valore di mercato	detrazione	valore d'asta
1	Euro 150.000,00	-10%	<u>Euro 135.000,00 per 1/1</u>

VALORE D'ASTA:

E provvedendo all'adeguamento del valore in cifra tonda risulta essere di:

Euro 135.000,00

(valore della piena proprietà valore d'asta)

CONCLUSIONI

In ottemperanza al quesito postogli, il sottoscritto riassume quanto segue:

Descrizione del bene:

Immobile 1: piena di proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione posto nel Comune di Livorno (LI), Via della Prugnoliccia n.c.136 al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Livorno al foglio 67 Particella 681 sub 603, graffato con particelle 685 (giardino) cat. A/2 consistenza 3,5 vani composto da cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera e vano ripostiglio;

Immobile 2: piena di proprietà di un locale ad uso magazzino posto nel Comune di Livorno (LI), Via della Prugnoliccia n.c.136 al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Livorno al foglio 67 Particella 681 sub 602, cat. C/2 consistenza 22 mq;

La particella catastale 685 graffata con la particella 681 è il giardino antistante l'appartamento e che permette l'ingresso al magazzino sub 602.

Sono presenti difformità edilizie con possibilità di regolarizzazione o messa in ripristino dello stato dei luoghi.

la vendita non è soggetta ad IVA poiché il bene risulta intestato a "privati".

La vendita è soggetta a imposta di registro;

l'acquirente può richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa;

- non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

- non sussistono eventuali circostanze ostative alla vendita;
- il bene **possiede** la conformità catastale;
- il bene **non possiede** l'Attestato di Prestazione energetica alla data odierna;

Dati catastali: L' unità immobiliare censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Livorno come segue **(All. 2 visure storiche e All. 3 planimetrie)** :

foglio	mapp	Sub	piano	cat.	classe	vani	Sup. cat.	rendita
67	681 685	603	T	A/2	3	3,5	Totale: 77 m ² tot escluse aree scoperte 64mq.	€ 524,20
67	681	602	T	C/6	9		Totale: 22 mq	€ 104,53

Lo stato di fatto della consistenza immobiliare **è conforme** ai dati catastali.

Le planimetrie dell'appartamento e del locale ad uso deposito, depositate in catasto, risalgono al 15.04.2002 prot. LI00058644 e risultano conformi.

C) Valore del bene: valore pari alla piena proprietà sul bene.

- Valore di mercato della piena proprietà = €150.000,00
- Valore d'asta della piena proprietà = €135.000,00

D) Proprietà del bene:

E) Situazione giuridica: L'unità immobiliare risulta occupata dal proprietario pertanto si considera libera in quanto è possibile una immediata liberazione da parte degli esecutati. **Sono regolari le scadenze di pagamento delle spese condominiali non essendoci condominio.**

F) Situazione ipotecaria:

Dall'ispezione ipotecaria delle iscrizioni e delle trascrizioni per l'immobile oggetto della stima effettuata dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, si evince che:

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ VENTENNALI

2024 - Il bene pervenne per successione legale del marito [REDACTED]

[REDACTED]
a seguito di accettazione espressa di eredità resa nel procedimento R.G. n. 3755/2023 V.G. presso il Tribunale di Livorno, trascritto con atto giudiziario del 22/03/2024, rep. 3755 presso la Conservatoria di Livorno il 20/05/2024 ai nn.8614/6181.

2014 - Il bene pervenne al sig. [REDACTED]

stesso e dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] virtù di scrittura privata autenticata dal Notaio Cavallini Marta, rep. 49948/31327 del 11/03/2014, trascritta il 20/03/2014 ai nn.3516/2615 nascente da successione legale [REDACTED]

31/05/2012, denuncia n.285, vol. 9990, trascritta il 29/03/2013 ai nn.4353/2829 e relativa accettazione tacita di eredità nascente in virtù di scrittura privata autenticata per Notaio Cavallini Marta del 11/03/2014 rep. N. 49948 trascritta presso Conservatoria di Livorno il 24/03/2023 ai numeri 5269/3658.

1960- Il bene pervenne alla sig.ra [REDACTED]

con atto di compravendita Notaio Giorgio Borgioli del 15/03/1960, rep. 10594/5749, trascritto il 26/03/1960 ai nn.1651/1182;

Ad oggi sussiste continuità delle trascrizioni.

ISPEZIONE IPOTECARIA

Dall'ispezione ipotecaria delle iscrizioni e delle trascrizioni (All. 9) per l'immobile oggetto della stima effettuata dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, si evince che i beni oggetto della perizia risultano intestati a:



TRASCRIZIONI A FAVORE

2017 – Trascrizione a favore del 23/10/2017 registro particolare 10874, registro generale 16335, Pubblico Ufficiale Livorno, rep. 1643/9990 del 18/10/2017, Atto per causa di morte Certificato di denuncia di successione immobili siti in Livorno;

2024 – Trascrizione a favore del 20/05/2024 registro particolare 6118, registro generale 8614, Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno, rep. 3755 del 22/03/2024, Atto per causa di morte accettazione espressa di eredità di immobili siti in Livorno;

TRASCRIZIONI CONTRO

2024 – Trascrizione contro del 12/12/2024 reg. part. 15181, reg. gen. 21224, Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno - UNEP rep. 4654 del 11/11/2024, Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili siti in Livorno.

ISCRIZIONI, IPOTECHE.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di LIVORNO si attesta che attualmente sul bene gravano le seguenti ipoteche:

2019- Iscrizione contro del 20/03/2019 Registro particolare 771 Registro Generale 4615 Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno rep. 1191 del 26/09/2018 ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo immobili siti in Livorno;

2025- Iscrizione contro del 29/05/2025 Registro particolare 1681 Registro Generale 9175 Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno rep. 1191 del 26/09/2018 ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo immobili siti in Livorno;

Ad oggi sussiste continuità delle trascrizioni;

GRAVAMI E SERVITU'

Dall'atto di acquisto a favore non risultano gravami e servitù.



Si precisa che dovrà essere costituita una servitù di passo per l'accesso ai beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Non sussistono cause ostative alla vendita;

Il sottoscritto nell'esporre quanto sopra ha considerato la natura del bene stesso sia come qualità che come zona, considerando la sua disponibilità e le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche. A disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequi.

Livorno, 08 ottobre 2025

Geometra Maurizio Paolini



Vedi allegati.

	ALLEGATI
1	Estratto di mappa
2	Visura storica catastale appartamento e magazzino
3	Planimetrie catastali appartamento e magazzino
4	Elaborato planimetrico e individuazione del bene;
5	Ubicazione Regolamento Urbanistico e carta dei vincoli
6	Documentazione fotografica
7	Elaborato grafico rilievo stato dei luoghi
8	Dichiarazione agenzia Entrate contratti di locazione e/o comodato
9	Ispezione ipotecaria
10	Atto divisione
11	Verbale operazioni peritali

