

SEZIONE E.E. II.

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DR.SSA EMILIA GRASSI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°43/2024 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

codice fiscale: XXXXXXXX

partita iva: XXXXXXXX

con sede a: XXXXXXXX

indirizzo: XXXXXXXXXXXXXXXX

(avv. XXXXXXXX)

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nata a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

residente in: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

e

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

residente in: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- esperto estimatore: arch. Giampiero Razzauti
- data decreto di nomina: 17/05/2024
- data trasmissione giuramento: 23/05/2024
- data udienza ex 569 cpc: 28/11/2024

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto al terzo piano di un edificio multipiano per sole residenze, ubicato in Livorno (LI), via Maggi n.44



SOMMARIO	2
INCARICO	1
PREMESSA	1
DESCRIZIONE	1
LOTTO UNICO.....	1
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567	1
TITOLARITA'	2
CONFINI	3
TOPONOMASTICA.....	3
CONSISTENZA	3
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	3
DATI CATASTALI.....	4
UBICAZIONE	5
PARTI COMUNI.....	6
SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	6
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	6
COMPOSIZIONE E STATO CONSERVATIVO	7
STATO DI OCCUPAZIONE	8
PROVENIENZE VENTENNALI	8
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	9
NORMATIVA URBANISTICA.....	10
REGOLARITA' EDILIZIA.....	11
VINCOLI	16
ONERI CONDOMINIALI.....	16
STIMA / FORMAZIONE LOTTI	17
LOTTO UNICO.....	17



ASTE GIUDIZIARIE®	RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE.....	18
ASTE GIUDIZIARIE®	RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....	19



All'udienza del 17/05/2024, il sottoscritto arch. Razzauti Giampiero, con studio in via Borra, 36 - 57123 - Livorno (LI), email giampiero.razzauti@viste3d.it, PEC giampiero.razzauti@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 569 c.p.c. e, in data 23/05/2024, accettava l'incarico, prestando giuramento di rito.

PREMESSA

L'oggetto di pignoramento è rappresentato dalla piena proprietà, in quota pari al 100%, del bene immobile che segue:

Lotto unico - appartamento di civile abitazione ubicato a Livorno, via Maggi n.44, in zona centrale a vocazione mista residenziale e commerciale.

DESCRIZIONE

Unità residenziale occupante porzione del terzo piano di un edificio per civile abitazione di cinque piani fuori terra, privo di ascensore, alla sinistra del portone stradale, per chi ne guardi il prospetto dalla pubblica via, sito in Livorno, via Maggi n.44. L'appartamento è composto da ingresso-disimpegno, 4 vani di abitazione, ulteriore grande disimpegno centrale privo di finestre, ripostiglio, cucina abitabile dalla quale è direttamente accessibile un locale da bagno ed un balcone aggettante sul prospetto sud del fabbricato (retro).

La vendita non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

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

TITOLARITA'

Il bene, di esclusiva proprietà indivisa di tutti e due gli esecutati, viene posto in vendita per i seguenti diritti:

XXXXXXXXXXXXXXXX(1/2 di piena proprietà)
codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
nata a: XXXXXXXXXXXXXXXX
residente in: XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX (1/2 di piena proprietà)
codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
nato a: XXXXXXXXXXXXXXXX
residente in: XXXXXXXXXXXXXXXX

e, nell'insieme, per il 100% di piena proprietà. Dai certificati contestuali di residenza e dagli estratti per riassunto del certificato di matrimonio, rilasciati, per ciascuno degli esecutati, dall'ufficiale di Anagrafe e dall'ufficiale dello stato civile del Comune di Livorno, rispettivamente il 29/08/2024 ed il 30/08/2024, risulta che:

- l'esecutata, XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX), risulta di stato libero. Come riportato nell'Estratto per Riassunto del Certificato di Matrimonio, rilasciato il XXXXXXXXXXXXXXX dall'ufficiale di stato civile del Comune di Livorno, l'esecutata, con annotazione dell'XXXXXXXXXXXX, apposta a seguito di sentenza XXXXXXXXXXXXXXX, emessa in data XXXXXXXXXXXXXXX, otteneva la consensuale cessazione degli effetti civile del proprio matrimonio con XXXXXXXXXXXXXXX, celebrato il XXXXXXXXXXXXXXXX.
- l'esecutato, XXXXXXXXXXXXXXX, Cf. XXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXX e residente XXXXXXXXXXXXXXX unitamente alla propria famiglia anagrafica composta, oltre che dall'esecutato, anche da XXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXX e da XXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXX, risulta coniugato con XXXXXXXXXXXXXXX in forza di matrimonio contratto il XXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXX. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio i coniugi sceglievano il regime della separazione dei beni.



CONFINI

Il bene confina per due lati con altra proprietà, per un lato parte con altra proprietà parte con vano scala comune, per un lato con pubblica via.

TOPONOMASTICA

La numerazione civica del bene staggito, già indicata dal 1901 come via Maggi n.3, è stata poi mutata nell'attuale via Maggi n.44 a partire dal 25/02/1955. La composizione attuale dell'immobile contempla 1 appartamento al piano terra, 2 appartamenti dal piano primo al piano terzo, 5 appartamenti al piano quarto. I quattro fondi commerciali presenti al piano terra del fabbricato, inoltre, derivano dall'avvenuto cambio di destinazione d'uso, occorsa nel 1931, degli originari appartamenti ivi presenti (fonte *Ufficio Toponomastica del Comune di Livorno*).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commer.le	Altezza	Piano
Appartamento	92,10 mq	105,80 mq	1,00	105,80 mq	3,00 ml	terzo
Balcone	1,58 mq	1,58 mq	0,25	0,40 mq		
Totale superficie convenzionale				106,20 mq		

Il bene non risulta suddivisibile comodamente in natura

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
dall'impianto meccanografico al 01/01/1992	XXXXXXXXXXXXXXXX	NCEU Livorno (E625) - Fg.18B part.2088 sub.9, cat A/4, cl.4, 5,5 vani, €0,59 (L.1.144)	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Dall'01/01/1992 al 28/02/1993		NCEU Livorno (E625) Fg.18B part.2088 sub.9, cat A/4, cl.4, 5,5 vani, €426,08 (L.825.000)	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
dal 28/02/1993 al 25/01/2005 (unità imm.re soppressa dal 25/01/2005)	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		XXXXXXXXXX - UR Sede LIVORNO (LI) Registrazione Volume 732 n. 40 registrato in data 07/08/1993 - XXXXXXXXXXXX Voltura n. 6173.1/1993 - Pratica n. LI0044688 in atti dal 22/03/2007

dal 25/01/2005 al 10/05/2007 (unità immobiliare soppressa dal 10/05/2007)	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	NCEU Livorno (E625) Fg.18B part.547 sub.9, cat A/4, cl.4, 5,5 vani, €.426,08	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 25/01/2005 Pratica n. LI0007382 in atti dal 25/01/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 1716.6/2005)
dal 10/05/2007 al 07/08/2007	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	NCEU Livorno (E625) Fg.95 part.547 sub.9, cat A/4, cl.4, 5,5 vani, €.426,08	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 10/05/2007 in atti dal 10/05/2007 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 5/2007)
dal 07/08/2007 al 09/11/2015	XXXXXXXXXXXXXXXXXX		VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 02/04/2005. Pratica n. LI0028671 in atti dal 02/04/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 6365.5/2005)
dal 09/11/2015 al 28/08/2020		NCEU Livorno (E625) Fg.95 part.547 sub.9, cat A/4, cl.4, 5,5 vani, sup. cat.le 103 mq, €.426,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
dal 28/08/2020 ad oggi			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/08/2020 Pratica n.LI0032189 in atti dal 28/08/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13631.1/2020) (da via Maggi n.3 a via Maggi n.44)

I TITOLARI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
sezione	foglio	part.	sub.	Zona C.	categ.	classe	consist.	sup.cat.	rendita	piano	graff.
n/a	95	547	9	n/a	A/4	4	5,5	103 mq	€.426,08	3°	no

Corrispondenza catastale

NON SUSSISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Per la regolarizzazione del bene pignorato sarà necessaria la redazione ed il deposito di una pratica di allineamento catastale DOCFA (non sarà necessaria la redazione del tipo mappale poiché trattasi di

modifiche interne, senza alcuna modifica, cioè, dei profili esterni dei fabbricati interessati) con costi, comprensivi delle necessarie competenze tecniche, complessivamente quantificati in ragione di €.500,00.

[Nota:] Si evidenzia la mancata corrispondenza della planimetria catastale agli atti, datata 31/01/1940, con la planimetria di progetto, autorizzata con la Licenza edilizia n.25694 del 07/05/1951, in seguito alla quale non è stato effettuato il necessario riallineamento della planimetria catastale stessa. Sebbene ciò, quest'ultima, a meno di qualche lieve difformità interna, corrisponde al progetto del 1951, che, comunque, non essendo stato reperito altro successivo atto autorizzativo a riguardo, rappresenta l'unico elemento di riferimento per la verifica di conformità del bene stesso (vedi *Figura 3 - Lic.edilizia n.25694/1951 - Planimetria del piano-tipo a pag.12*).

UBICAZIONE

L'attuale via Maggi corrisponde in parte alla vecchia strada regia degli Spalti e fu chiamata così in onore della famiglia a cui appartenne il vescovo Sebastiano Maggi (1763 - 1839). Fino al 1846 via Maggi comprende anche l'attuale via dell'Indipendenza. Questa parte di città è stata edificata prevalentemente a partire dalla fine del XVIII secolo, a seguito del venir meno delle servitù militari che fino ad allora ne avevano impedito l'edificazione ricalcando il tracciato della vecchia linea di difesa della città. L'area, costituente porzione del più ampio territorio urbano compreso tra il Fosso Reale, il lato nord del Forte San Pietro, le mura lorenese fino a Porta San Marco, via della Cinta esterna, via Galilei, corso Amedeo e corso Mazzini (queste ultime strade corrispondono alla strada delle Spianate che segnava il

limite meridionale dell'area soggetta alle servitù militari), Piazza Mazzini, gli Scali Novi Lena, è quello in cui è maggiormente

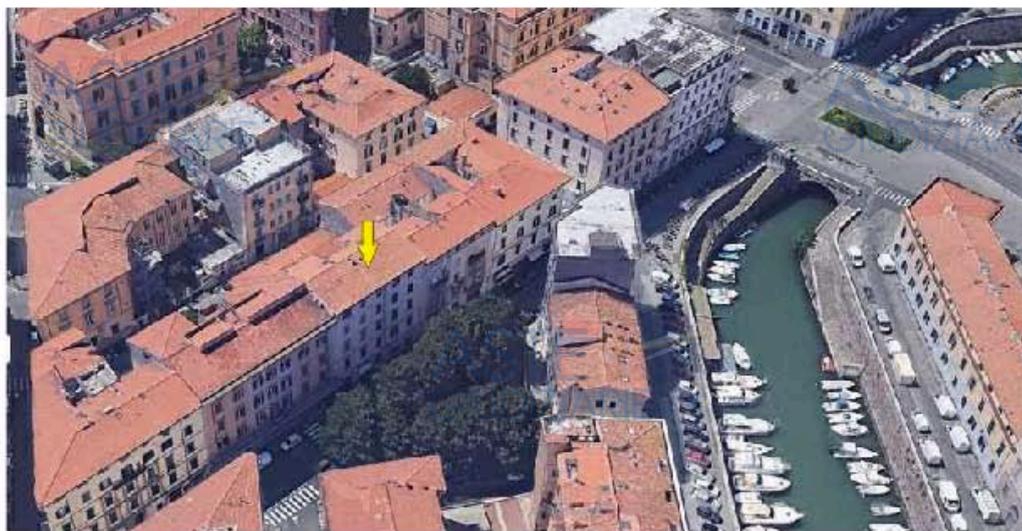


Figura 1 - Vista aerea d'insieme con ubicazione dell'unità pignorata

conservata l'immagine sette-ottocentesca sia degli edifici che dello spazio pubblico, in riferimento alla maglia stradale, alla conformazione degli isolati, spesso caratterizzati da grandi spazi interni non edificati, alle piazze, alla distribuzione degli edifici aventi rilevanza urbana. L'edificazione lungo le strade radiali e quelle corrispondenti alla linea degli spalti è inoltre caratterizzata da edifici costruiti a filo strada, di altezze generalmente uniformi. La zona, completamente urbanizzata, è adiacente alla centralissima piazza Cavour, dotata, pertanto, di tutti i servizi pubblici necessari alla residenza, anche se carente di adeguati spazi per la sosta auto.

PARTI COMUNI

L'intero immobile di cui il bene pignorato costituisce porzione è posto in linea, a filo strada ed è caratterizzato da una destinazione d'uso mista: commerciale, al piano terra, per la presenza di alcuni fondi ad uso negozio, residenziale nei piani superiori. L'edificio, di costruzione presumibilmente risalente al periodo posto tra fine del XIX ed i primi anni del XX secolo, in parte riadattato e ricostruito nel primo dopoguerra (1948-1952), è accessibile dalla pubblica via per tramite di portoncino stradale corrispondente al numero civico 44 di via Maggi. Dal pannello citofonico di chiamata esterna, presente alla destra del suddetto portone, si desume la presenza complessiva di dodici distinte unità abitative (vedi anche sez. *Toponomastica* a pag.3). L'immobile risulta privo di ascensore. Il vano scala comune, accessibile internamente all'androne di accesso, è realizzato in muratura con pedate e sottogradi in marmo, ripiani pavimentati con mattonelle di ceramica monocolori di formato rettangolare, ringhiera in metallo verniciato e corrimano in legno lucidato. Il portoncino caposcala di accesso all'unità abitativa, di datata fattura e privo di serratura di sicurezza, è in massello di legno lucidato.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NESSUNO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui l'unità abitativa costituisce porzione, è realizzato in muratura portante con solai parte in legno e laterizio, parte in latero-cemento; copertura a tetto con manto in laterizio; prospetti esterni intonacati a civile e tinteggiati; canali e discendenti di gronda, in rame. Gli infissi esterni, finestre e porte-finestra in legno di abete verniciato, sono dotati di dispositivi di oscuramento del tipo persiana alla fiorentina, che, causa le

diverse sostituzioni operate dai singoli condomini negli anni, sono di vario tipo, alcune in abete verniciato, altre in profilato di alluminio pre-verniciato. I balconi, aggettanti il prospetto sud (retro) del fabbricato, sono variamente pavimentati e dotati di ringhiera e corrimano in metallo verniciato.

COMPOSIZIONE E STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo peritale l'appartamento è risultato composto da ingresso-disimpegno, 4 vani di abitazione, ulteriore grande disimpegno centrale privo di finestre, ripostiglio, cucina abitabile dalla quale è direttamente accessibile un locale da bagno ed un balcone aggettante sul prospetto sud del fabbricato (retro). Il bene è risultato in mediocre stato manutentivo, con la presenza di efflorescenze da umidità di condensa in alcuni vani evidentemente meno aerati (i due vani finestrati sulla via Maggi, esposti, quindi, a nord), in corrispondenza dei ponti termici di questi, nonché macchiature umide, probabilmente dovute ad infiltrazioni provenienti dal piano superiore, poste in corrispondenza del vano-disimpegno centrale. Le porte interne all'appartamento, tutte in legno di abete verniciato con anta a battute parzialmente vetrata, sono risultate in mediocre stato di manutenzione, così pure le finestre, alcune delle quali presentano la superficie vetrata spaccata, in parte mancante, in parte pure tenuta insieme con del nastro adesivo da pacchi.

La pavimentazione del vano d'ingresso è realizzata in mattonelle di marmo di formato rettangolare, quella dei due vani aggettanti la via Maggi (alla sinistra, per chi acceda all'unità abitativa dal portoncino caposcala d'ingresso), come pure della cucina è realizzata con mattonelle di formato quadrato, 20x20 cm. in graniglia di marmo e cemento colorato in pasta. I pavimenti di tutti i restanti ambienti sono realizzati con mattonelle di ceramica di vario colore e formato. Le soglie e i davanzali sono in marmo. Il rivestimento alle pareti del locale da bagno, di più recente fattura rispetto al resto dell'appartamento, è realizzato con piastrelle rettangolari di grosso formato: tutti gli apparecchi igienici - lavabo a colonna, vaso-wc, bidet e piatto-doccia -, di normale fattura ed in buono stato di manutenzione, sono realizzati in vetrochina bianca. Le pareti della cucina sono rivestite con tozzetti ceramici monocolori, nel formato quadrato 10x10 cm, rifinite a decoro, protratti per un'altezza di circa 200 cm dallo spiccato del pavimento. Tutte le restanti pareti dell'unità abitativa sono intonacate e tinteggiate a tempera lavabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data della visita peritale di rito, l'unità staggita è risultata apparentemente non abitata da alcuno, anche se eletta come propria residenza dall'esecutata. Quest'ultima, unica a presenziare al sopralluogo stesso, avrebbe dichiarato, però, di risiedere altrove e che attualmente nell'appartamento staggito vi abiterebbe la figlia.

Come da certificato con prot. n.70971 del 05/09/2024, trasmesso dall'Agenzia delle Entrate, dir.ne prov.le di Livorno - Ufficio terr.le di Livorno con PEC del 05/09/2024, a seguito delle interrogazioni effettuate presso l'archivio dell'Anagrafe Tributaria, a nome degli esecutati e dei proprietari nel ventennio, in qualità di danti causa, NON RISULTANO IN CORSO, ad oggi, contratti di locazione o comodato in essere, riguardanti il bene immobile staggito.

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
Dal 28/02/1993 al 10/08/2007	XXXXXXXXXXXXXX	SUCCESSIONE in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXX			
		ROGANTE	DATA	REPERTORIO	RACCOLTA
		TRASCRIZIONE			
		PRESSO	DATA	REG. GENERALE	REG. PARTICOLARE
		C.RR.II. di Livorno	22/01/1996	939	647
		REGISTRAZIONE			
		PRESSO	DATA	REG. N°	VOL. N°
Uff. del Registro	03/07/1995	40	732		
Dal 07/08/2007 ad oggi	XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX	COMPRAVENDITA (*)			
		ROGANTE	DATA	REPERTORIO	RACCOLTA
		dr.ssa M. Cavallini	07/08/2007	43528	25836
		TRASCRIZIONE			
		PRESSO	DATA	REG. GENERALE	REG. PARTICOLARE
		C.RR.II. di Livorno	10/08/2007	18675	9445
		REGISTRAZIONE			
		PRESSO	DATA	REG. N°	VOL. N°

(*) nell'atto è precisato che nella successione di xxxxxxxxxxx il bene venduto era stato identificato catastalmente con part. 2088/sub.10. Per rettifica d'ufficio lo stesso è adesso rappresentato con sub.9 (la part.2088, inoltre, è adesso rappresentata come part.547)

Per quanto riguarda i beni pignorati

- In data 12/06/2024, veniva trascritto ai nn. 10114 gen./7234 part. presso la C.RR.II. di Livorno l'atto di accettazione tacita di eredità' a favore di xxxxxxxxxxx, a seguito della morte di xxxxxxxxxxx.
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a LIVORNO il 10/08/2007
Reg. gen. 18676 - Reg. part. 5753
Quota: 1/1 di piena proprietà
Importo: €.370.000,00
a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx
contro xxxxxxxxxxxxxxxx
Capitale: €.185.000,00
Data: 07/08/2007
Notaio: Cavallini dr.ssa Marta con sede in Livorno
N° repertorio: 43529/25837

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a LIVORNO il 29/04/2024
Reg. gen. 7378 - Reg. part. 5295
Quota: 1/1 di piena proprietà
a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx
contro xxxxxxxxxxxxxxxx
Ente: Tribunale di Livorno - UNEP Cf. 80008740492
Data: 18/03/2024
N° repertorio: 1050

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Strutturale: approvato il 21.7.1997 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 32 del 13.8.1997 - più recentemente corretto ed integrato con le modifiche introdotte con delibera di C.C. n.52 del 13/03/2015 (variante anticipatrice). Il nuovo Piano strutturale, adottato con delibera di C.C. n. 160 del 26 Luglio 2018, è stato approvato il 7 aprile 2019 con Delibera di C.C. n.75, quindi pubblicato sul B.U.R.T n.26 in data 26 giugno 2019. Si aggiunge, infine, che con Delibera di C.C. n.159 del 13/07/2023 è stato adottato il nuovo piano strutturale, quale fase intermedia del procedimento di formazione del futuro Piano Operativo Comunale con contestuale variante al Piano Strutturale vigente.

Nel vigente P.S. il bene risulta inserito:

- Territorio Urbano (art.21)
- Ambito Insediativo (art.25)
- U.T.O.E.: 2 - Borghi - Spianate (art.29)

Regolamento urbanistico: approvato con delibera di C.C. n.19 del 25 gennaio 1999 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 11 del 17.03.1999 - più recentemente corretto ed integrato con le modifiche introdotte con delibera di C.C. n.264 del 24/11/2017, quindi divenuto efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n.16 del 18/04/2018. Ancora una nuova variante è stata approvata con delibera di C.C. n.13 del 22/01/2020, pubblicata sul B.U.R.T. n.11 dell'11/03/2020. Si aggiunge, infine, che con Delibera di C.C. n.160 del 14/07/2023 è stato adottato il nuovo Piano Operativo Comunale (P.O.C.).

Nel vigente R.U. il bene risulta inserito:

- Area Normativa: *Aree d'impianto storico centrali* (art.11) - sono così definite le parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e da spazi che qualificano il tessuto urbano.
- Gruppo di Edifici: *gruppo 5 - Edifici recenti* (art.7) - in questo gruppo sono compresi tutti gli edifici recenti privi di



Figura 2 - via Maggi 44 - R.U. Gruppi di edifici

Vincoli urbanistici e classi di pericolosità

Sull'area vige il vincolo sismico. L'intero territorio comunale di Livorno, infatti, in base alla deliberazione C.R.T. n.421 del 26/05/2014, è collocato in zona 3 - classe di pericolosità sismica medio-alta. Dall'analisi della Carta tematica delle Pericolosità (Tav.10 - foglio n.6), allegata al vigente R.U. del Comune di Livorno, si evince che l'immobile trovasi in zona geomorfologicamente classificata di livello 2, classe di pericolosità che identifica le aree a basso grado di accadimento dell'evento franoso, del dissesto e del cedimento. Diversamente, secondo quanto indicato nella Carta delle aree a Pericolosità Geomorfologica (tav.G8), redatta ai sensi del DPGRT n.53/R/2011⁽¹⁾ ed allegata al Piano Strutturale vigente, la classe di pericolosità geomorfologica dell'area sarebbe di tipo G2: Pericolosità Media. Il Piano Strutturale, inoltre, definisce un livello di Pericolosità Sismica Locale, sempre ai sensi del DPGRT 53/R/2011, che per quest'area è elevato a livello S3: pericolosità elevata.

REGOLARITA' EDILIZIA

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

1. **Licenza edilizia prot. n.28719 del 19/05/1948** rilasciata a xxxxxxxxxx per la realizzazione di alcune modifiche da apportare al prospetto stradale dell'edificio⁽²⁾, in corrispondenza del piano terra di questo. L'intervento comportava la rimodellazione dei quattro originari accessi alle unità commerciali poste a livello stradale del fabbricato, anche se, in realtà, le modifiche poi apportate avrebbero interessato solo una parte di questi (alla destra del portone condominiale, guardando il prospetto dalla pubblica via). Nel fascicolo, oltre alle tavole grafiche relative alle modifiche prospettiche suddette, è presente la planimetria di una porzione edificio, priva di qualunque riferimento specifico (se non il dettaglio del livello di piano - piano terzo), che, per disposizione degli spazi e posizione degli affacci esterni, sembrerebbe apparentemente non corrispondere all'immobile in oggetto.

¹ Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche.

² Al tempo ancora toponomasticamente indicato come via Maggi n.3

2. Licenza edilizia n.25694 dell'07/05/1951, rilasciata a xxxxxxxxxx ed altri per il ripristino (ed il presumibile riadattamento alla composizione dell'intero isolato urbano) dell'edificio posto in via Maggi n.3⁽²⁾. Con l'intervento, il fabbricato assumeva l'attuale fisionomia, a meno degli accessi ai due fondi commerciali posti a piano strada, alla sinistra del portone

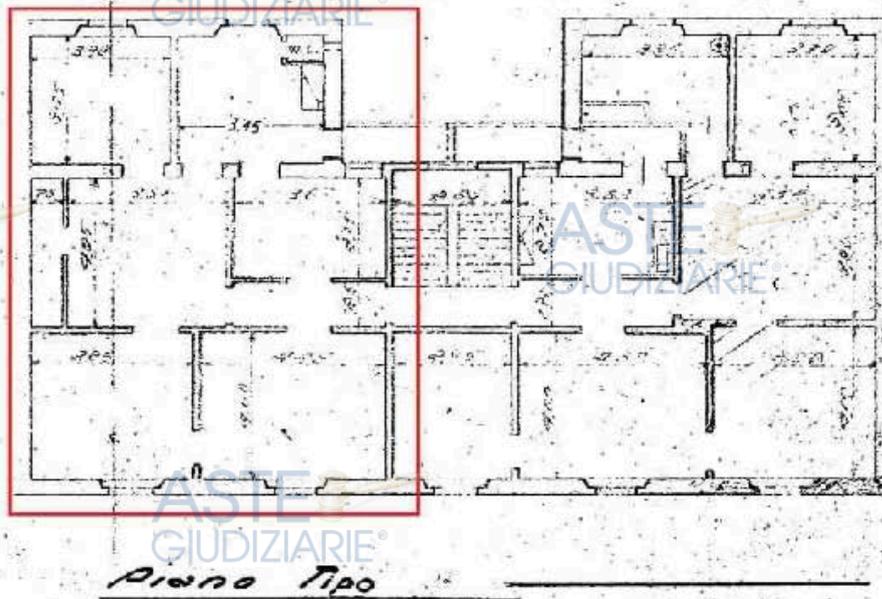


Figura 3 - Lic.edilizia n.25694/1951 - Planimetria del piano-tipo (il riquadro identifica La posizione occupata dell'unità immobiliare interessata)

condominiale, che mantenevano forma e dimensioni originali. Su richiesta di alcuni proprietari delle unità abitative presenti nell'edificio, il 31/12/1951 venivano rilasciate le certificazioni di abitabilità per "due quartieri di civile abitazione, posti al secondo piano, e un fondo ad uso negozio" (abitabilità n.280 del 31/12/1951) e "un quartiere di civile abitazione posto al primo piano lato destro e due fondi ad uso negozio" (abitabilità n.270 del 31/12/1951). Null'altro è stato reperito nel fascicolo della pratica edilizia. Per tale motivo si esorta ogni eventuale interessato a verificare più approfonditamente con l'Amministrazione Comunale, per tramite del proprio tecnico, ogni dettaglio necessario ad accertare l'eventuale esistenza e/o necessità del certificato di abitabilità per l'unità immobiliare pignorata⁽³⁾.

³ Si ricorda che l'immobile oggetto di ripristino, presumibilmente dovuto ai danni subiti negli eventi bellici ed autorizzato con la presente licenza edilizia, era stato edificato prima del 27/07/1934 (entrata in vigore dell'abitabilità). Se la porzione di questo, non oggetto di ricostruzione (sembrerebbe la porzione sinistra, di cui fa parte l'appartamento staggito), non veniva modificata con l'intervento (e la sostanziale corrispondenza con la planimetria catastale del 1940 lo confermerebbe), il certificato di abitabilità non sarebbe stato necessario.

ASTE GIUDIZIARIE®

Si aggiunge che, causa un evidente errore di catalogazione, la pratica visionata, a parte le tavole grafiche di progetto ed il modulo di richiesta con gli estremi dell'iter di approvazione, contiene documentazione non pertinente con l'intervento edilizio stesso. Nella figura 3 sopra riportata è illustrata la tavola di progetto relativa al piano tipo: il riquadro individua la porzione di questo, relativa all'unità immobiliare staggita.

- ASTE GIUDIZIARIE®
3. **Licenza edilizia n.56273 del 07/08/1956** rilasciata al sig. xxxxxxxx per le modifiche da apportare al prospetto stradale dell'edificio posto in via Maggi n.3⁽²⁾. L'intervento, riportante la modifica di uno soltanto dei due accessi ai fondi commerciali rimasti ancora immutati (quello posto immediatamente alla sinistra del portone condominiale) veniva autorizzato con la prescrizione che analoga modifica fosse apportata anche all'altro accesso, rimasto altresì escluso dell'intervento progettuale stesso. Sebbene non contemplato nella descrizione dell'oggetto indicato dall'istanza autorizzativa, il fascicolo edilizio contiene anche due tavole grafiche relative al progetto di modifica di un fondo commerciale ad uso macelleria, presumibilmente, perché così ivi indicato, di proprietà dello stesso soggetto proponente.
- ASTE GIUDIZIARIE®
4. **Autorizzazione edilizia n.22047 del 16/05/1986** rilasciata al sig. xxxxxxxxxxxx, quale amministratore dell'immobile posto in via Maggi n.44, per l'esecuzione di un intervento di straordinaria manutenzione sui prospetti dell'edificio da lui amministrato, consistente nella riparazione delle docce, cornicioni e balconi, nonché nella tinteggiatura della facciata.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

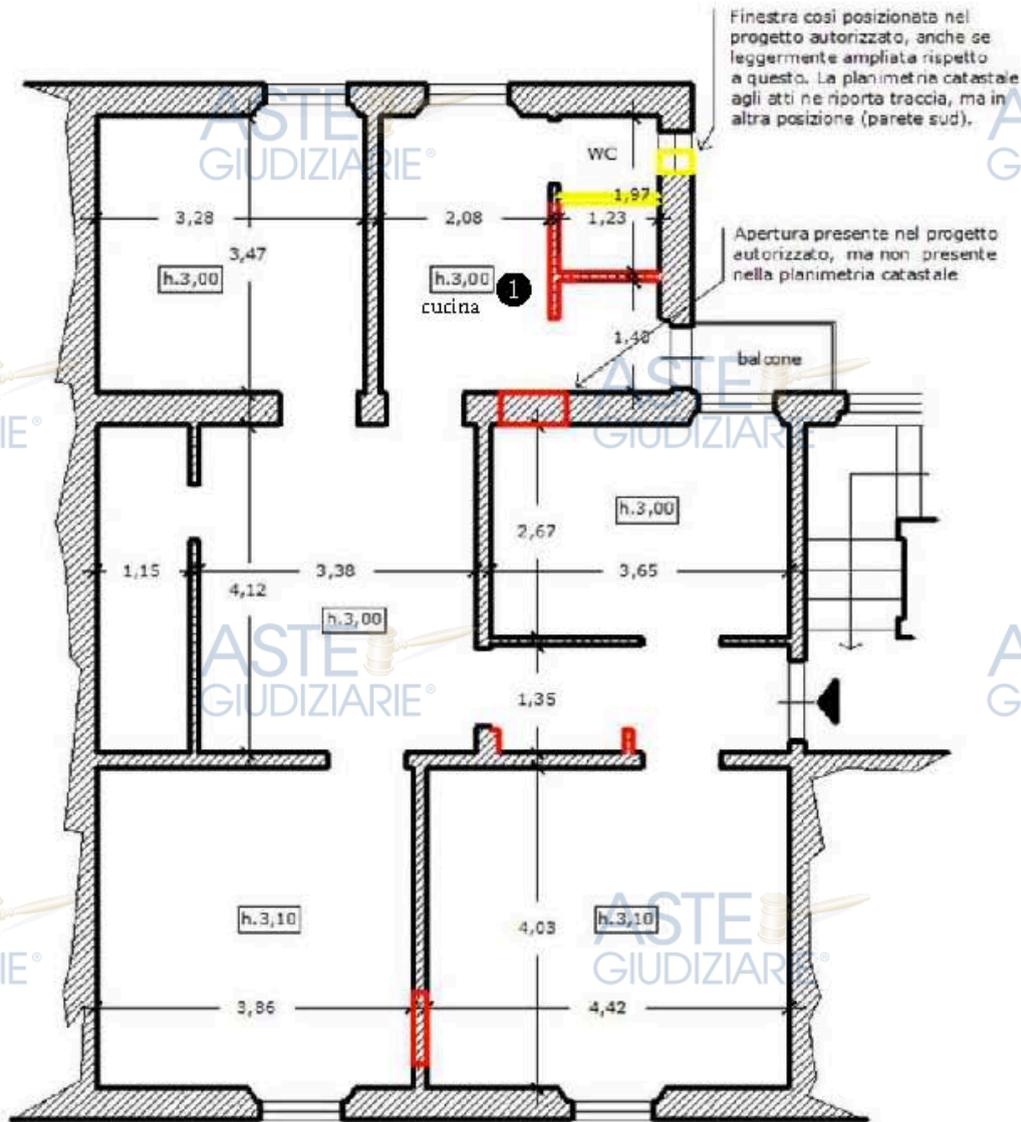
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Finestra così posizionata nel progetto autorizzato, anche se leggermente ampliata rispetto a questo. La planimetria catastale agli atti ne riporta traccia, ma in altra posizione (parete sud).

Apertura presente nel progetto autorizzato, ma non presente nella planimetria catastale

PUBBLICA VIA (via Maggi)

- DEMOLIZIONI
- RICOSTRUZIONI

APPARTAMENTO
via Maggi n.44
LIVORNO
PIANO TERZO



Figura 4 - Rilievo grafico strumentale

Il raffronto tra il rilievo strumentale effettuato in sede di sopralluogo e le tavole grafiche di progetto visionate presso l'archivio edilizio del Comune di Livorno ha evidenziato l'esistenza di alcune difformità, identificate nella soprastante figura (sono tralasciate alcune difformità di lieve entità, da imputare, presumibilmente, a mera semplificazione grafica). Ad eccezione della difformità indicata in figura col simbolo ❶, trattata dettagliatamente poco sotto, tutte le altre risultano facilmente condonabili.

❶ *ampliamento locale wc*: difformemente da quanto riportato nella planimetria di progetto del 1951, il locale wc è stato ampliato senza aumento di superficie dell'appartamento, bensì occupando parte del vano adiacente, ad uso cucina. Pur trattandosi di modifica interna, si evidenzia quanto prescritto dal comma 2 dell'art.61 e dal comma 6 dell'art.77 del vigente Regolamento Edilizio (rev. Dicembre/2022) in merito ai requisiti ed alle dimensioni dei locali igienici:

- art.61/comma 2 *"I servizi igienici delle case di abitazione devono avere accesso da un disimpegno [...]"*
- art.77/comma 6 *"[...] ogni unità immobiliare a destinazione residenziale deve essere dotata di un servizio igienico avente le seguenti caratteristiche [...] per interventi di recupero del patrimonio edilizio [...] una superficie minima di mq 3 e larghezza non minore di 1,20 mt [...]"*

Entrambi i requisiti non sono qui rispettati, poiché l'accesso al locale da bagno avviene direttamente dal locale cucina e la superficie del locale è inferiore ai 3 mq prescritti (2,42 mq). Al contempo non può disconoscersi, però, come l'ampliamento suddetto abbia rappresentato un miglioramento igienico del servizio, prima ad uso di semplice cabina wc, consentendone l'adeguamento dell'allestimento interno ai requisiti dettati dal comma 1 del summenzionato art.61, secondo il quale *"Ogni alloggio deve essere dotato di un locale per servizi igienici, [...] provvisto di vasca da bagno o doccia, di lavabo, bidet e wc"*, cosa resa possibile dall'ampliamento stesso. Tali considerazioni, scaturite nell'incontro con il personale tecnico del Comune di Livorno preposto alla consulenza tecnica per i professionisti, dovranno essere motivo di preventiva interlocuzione con i responsabili dell'ufficio Edilizia privata da parte del tecnico incaricato da ogni eventuale interessato all'acquisto, per definire, di concerto, il più appropriato iter amministrativo da intraprendere per ottenere la regolarizzazione dell'abuso.

Data la particolare fisionomia della summenzionata difformità, si delinea un percorso di singolare regolarizzazione, con costi che, solo presuntivamente, sono qui

quantificati in ragione di €2.500,00, comprensivi delle necessarie competenze tecniche. Tutto questo senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che, viceversa, dovrà essere approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale interessato all'acquisto, in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stata fornito il certificato energetico dell'immobile.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- L'unità immobiliare è priva d'impianto di riscaldamento

VINCOLI

A parte l'esistenza dei vincoli di natura urbanistica, già enunciati nella sezione dedicata (vedi paragrafo *Vincoli urbanistici e classi di pericolosità* a pag.11), non esisterebbe altro vincolo gravante la proprietà staggita.

ONERI CONDOMINIALI

L'amministrazione del condominio di via Maggi n.44 è affidata allo studio di xxxxxxxx con sede in xxxxxxxx. Come riportato nella dichiarazione rilasciata dall'amministrazione al perito in data 03/09/2024, ad oggi, salvo conguaglio, nei confronti dell'intero condominio non insistono pendenze, con un debito complessivo a fine gestione - dicembre 2024 - pari a €. 193,52 (copia dell'estratto estratto conto e dei versamenti effettuati al 03/09/2024, come rilasciata dall'Amministratore, è riportata in allegato).

LOTTO UNICO

Bene

- piena proprietà, in quota pari al 100%, di un'unità residenziale occupante porzione del terzo piano di un edificio per civile abitazione di cinque piani fuori terra, privo di ascensore, alla sinistra del portone stradale, per chi ne guardi il prospetto dalla pubblica via, sito in Livorno, via Maggi n.44. L'appartamento è composto da ingresso-disimpegno, 4 vani di abitazione, ulteriore grande disimpegno centrale privo di finestre, ripostiglio, cucina abitabile dalla quale è direttamente accessibile un locale da bagno ed un balcone aggettante sul prospetto sud del fabbricato (retro).
- Identificato al catasto fabbricati di Livorno (cod. E625) nel foglio 95, particella 547, sub.9, categoria A/4 di 4ª classe, consistenza 5,5 vani e rendita €426,08
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di PIENA PROPRIETA' in quota 1/1
- Metodo di stima adottato è il Market Comparison Approach (M.C.A.) con verifica tramite approccio *Asking Price* e metodologia analitica a Capitalizzazione diretta.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Identificativo lotto	Superficie commerciale	Valore di stima	Valore unitario	Costi di ristrutturazione (a detrarre)	Quota in vendita	Valore di mercato attuale
Appartamento di civile abitazione in Livorno, via Maggi n.44	106,20 mq.	€121.878,33	€1.147,68/mq	-€17.794,59	100,00%	€104.083,73
Valore di stima complessiva al lordo del deprezzamento per base d'asta e degli oneri di regolarizzazione dovuti						

Valore di mercato attuale: €104.083,73 arrotondato a €104.000,00

Deprezzamenti

Tipologia del deprezzamento		Valore
Mancato guadagno	€.927,19	
Mancato reddito da locazione	€.3.855,07	
Quota ammortamento	€.828,88	
Rischio assunto per mancata garanzia	€.7.285,86	
Variazioni del mercato	-€.1.524,31	
<i>Totale ribasso d'asta (pari al 10,93% del valore di stima)</i>		€.11.372,69
Oneri di regolarizzazione catastale		€.500,00
Oneri di regolarizzazione edilizia		€.2.500,00
TOTALE ABBATTIMENTO		€.14.372,69

Valore finale di stima: €.104.083,73 - €.14.372,69 = €.89.711,04 arrotondato a

€.90.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come riportato a pag.12 della sezione Regolarità Edilizia, si ricorda, inoltre, che nel fascicolo edilizio riguardante la licenza edilizia n.25694/1951, con la quale veniva autorizzato il ripristino dell'intero edificio, presumibilmente danneggiato dagli eventi bellici, non è stato reperito il relativo certificato di abitabilità relativo all'unità immobiliare staggita, che, fino a prova contraria, deve intendersi non ancora rilasciato. Seguendo quanto già indicato alla summenzionata sezione, pertanto, si raccomanda ad ogni eventuale interessato di approfondire ulteriormente con l'Amministrazione Comunale, per tramite del proprio tecnico, ogni ulteriore dettaglio necessario alla verifica ed all'ottenimento, se dovuto, del rilascio.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Livorno 11/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

arch. Razzauti Giampiero



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato - Prospetto riassuntivo
- ✓ Allegato - Analisi estimativa
- ✓ Allegato - Tabelle di calcolo (file pdf)
- ✓ Allegato - Agenzia delle Entrate - Verifica locazioni (file pdf)
- ✓ Allegato - Anagrafe e stato civile (file ZIP)
- ✓ Allegato - Documentazione catastale (file ZIP)
- ✓ Allegato - Condominio
- ✓ Allegato - Doc.ne ipotecaria (file ZIP)
- ✓ Allegato - Documentazione edilizia (file ZIP)
- ✓ Allegato - Fotografie (file ZIP)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Piena proprietà di unità residenziale occupante porzione del terzo piano di un edificio per civile abitazione di cinque piani fuori terra, privo di ascensore, alla sinistra del portone stradale, per chi ne guardi il prospetto dalla pubblica via, sito in Livorno, via Maggi n.44. L'appartamento è composto da ingresso-disimpegno, 4 vani di abitazione, ulteriore grande disimpegno centrale privo di finestre, ripostiglio, cucina abitabile dalla quale è direttamente accessibile un locale da bagno ed un balcone aggettante sul prospetto sud del fabbricato (retro). L'intera proprietà è identificata al catasto fabbricati di Livorno (cod. E625) nel foglio 95, particella 547, sub.9, categoria A/4 di 4a classe, consistenza 5,5 vani e rendita €426,08. Viene posta in vendita per il diritto di piena proprietà in quota pari al 100%. Destinazione urbanistica: nel vigente P.S. il bene risulta inserito nel Sistema del Territorio Urbano (art.21); Ambito Insediativo (art.25); U.T.O.E.: 2 - Borghi - Spianate (art.29). Nel vigente R.U. il bene è inquadrato tra le Aree d'impianto storico centrali (art.11); Edificio catalogato come Recente (gruppo 5) normato dall'art.7 del R.U.

Prezzo Base d'asta: €90.000,00

