

TRIBUNALE DI LIVORNO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ferretti Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico.....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 58/2025 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.000,00.....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

In data 05/06/2025, il sottoscritto Geom. Ferretti Alessandro, con studio in Via Circonvallazione - 57031 - Capoliveri (LI), email studioprogeo@hotmail.it, PEC alessandro.ferretti@geopec.it, Tel. 389 1605087, Fax 0565 1761120, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - Piazza dei Mille n. 32, piano 4

Appartamento posto al quarto piano di Piazza dei Mille con affaccio principale sulla piazza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - Piazza dei Mille n. 32, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Proprietà acquistata in regime di bene personale.

CONFINI

Confina con i sub. 601 e 613 dello stesso piano.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	3,00 m	4
Balcone coperto/ripostiglio	1,70 mq	2,00 mq	0,50	1,00 mq	2,50 m	4
Totale superficie convenzionale:				73,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione comprende un ingresso/disimpegno da cui si accede direttamente alla cucina, al bagno ad una camera ed al soggiorno. Da quest'ultimo si accede ad un'altra camera di ampie dimensioni.
Dalla cucina si accede invece ad un piccolo balcone chiuso a veranda collegato con un piccolo ripostiglio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/1997 al 30/09/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18A, Part. 684, Sub. 16 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 Piano 4
Dal 30/09/1997 al 11/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18A, Part. 684, Sub. 16 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 464,81 Piano 4
Dal 12/12/2006 al 27/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 3220, Sub. 16 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 81 mq

	Rendita € 464,81 Piano 4
--	-----------------------------

La titolarità è conforme allo stato di diritto.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	3220	16		A4	5	5	81 mq	464,81 €	4	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria in atti depositata in data 18.06.1989 non risulta conforme a causa del mancato aggiornamento della successiva variazione presentata a seguito degli interventi eseguiti e oggetto di domanda di condono edilizio.

Nella pratica di condono edilizio rilasciata dal comune di Livorno a seguito di istanza di accesso agli atti, risulta tra gli allegati la planimetria catastale aggiornata, con relativa ricevuta di avvenuto deposito all' Agenzia delle Entrate- Territorio di Livorno in data 28.04.1997 con prot. 061774/97.

E' opportuno che venga fatta segnalazione all'U.R.P. dell'AdE affinché venga inserita agli atti la suddetta variazione, che peraltro non risulta nemmeno nei dati di visura.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si trova in buono stato conservativo.

Tuttavia si riscontrano lievi segni di umidità nella parete di una camera.

PARTI COMUNI

Vano scala.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il parcheggio è consentito nella pubblica via con autorizzazione rilasciata agli aventi diritto.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Livorno aggiornate al 27/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipote** garanzia mutuo fondiario
Iscrit
Reg.
Quot
Impo
A fav
Contr
Capit
Roga
Data:
N° re

Trascrizioni

- **Verbal** li
Trascrit
Reg. ge
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Statuto del Territorio - ST04, Parti di Città - Borghi Spianate.
Variante generale P.S. UTOE 2 - Città storica e consolidata
Nella tavola n. 4 del P.O. è classificata tra gli "edifici presenti al 1824"

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta legittimo a seguito di rilascio della C. ed. in sanatoria n. 950300 del 27.09.1997, richiesta ai sensi della L. 724/94 con istanza n. 28.02.1995 (archivio generale del Comune di Livorno n. 10219 del 06.03.1995), per le sole opere interne relative all'ampliamento di un bagno, eseguite, come da dichiarazione del precedente proprietario nel 1989.

Non sono stati però reperiti atti che legittimassero la chiusura del terrazzo, ne la proprietà ha dato informazioni in merito. Il regolamento edilizio ad oggi ne vieta la realizzazione e pertanto è necessaria la rimessa in pristino.

Con l'approvazione definitiva del Piano Operativo, le cui N.T.A. prevedono invece questo tipo di intervento, sussistendo di conseguenza il requisito della c.d. doppia conformità, potranno essere ammesse a sanatoria le opere già realizzate, con richiesta di rilascio di P.d.C. o S.C.I.A. in sanatoria e a fronte del pagamento di sanzioni

determinate dall'amministrazione.

Inoltre si rileva che lo stato di fatto non corrisponde esattamente nelle quote (dei vani e dell'altezza indicata) agli elaborati grafici depositati, ma si ritiene che ciò sia imputabile ad una errata rappresentazione grafica. Eventualmente è consentita la sanatoria con presentazione di CILA TARDIVA che prevede una sanzione pari a €. 1000,00

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito di istanza di accesso agli atti non sono state reperite pratiche impianti, è solo stata fornita dalla proprietà nel corso del sopralluogo il libretto di impianto per la climatizzazione (caldaia).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 416,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 832,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Non è in regola con le quote condominiali per il cui debito la proprietà ha sottoscritto un impegno al rientro rateale delle quote arretrate. Per questo motivo sono state addebitati €. 250,00 a titolo di spese legali, (spese personali) che quindi non incidono nelle quote condominiali.

Alla data del 28.08.2025 il debito ammonta a €. 1850,00.

All'unità immobiliare corrisponde la quota di millesimi generale pari a 57,55.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - Piazza dei Mille n. 32, piano 4
Appartamento posto al quarto piano di Piazza dei Mille con affaccio principale sulla piazza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 3220, Sub. 16, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 69.350,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Livorno (LI) - Piazza dei Mille n. 32, piano 4	73,00 mq	950,00 €/mq	€ 69.350,00	100,00%	€ 69.350,00
				Valore di stima:	€ 69.350,00

Valore di stima: € 69.350,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1850,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	4000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	500,00	€

Valore finale di stima: € 60.000,00

La ricerca di mercato basata su metodo comparativo prende in esame compravendite di beni simili in regime di libero mercato.

Il valore è stato determinato sul raffronto con n. 6 beni comparabili ricercati in contesto similare, e individuati in fabbricati tutti posti nelle immediate vicinanze quattro dei quali in Piazza dei Mille (mapp. 713 sub. 604 - mapp. 713 sub. 14 - mapp. 724 sub. 6 - mapp. 724 sub. 611).

Altri, i mapp. 701 sub. 603 e mapp. 712 sub. 604 sono posti nella strada di accesso alla piazza dei Mille nei palazzi adiacenti e con altro affaccio.

Si tratta di compravendite avvenute tutte nel corrente anno, relative ad unità immobiliari simili, prevalentemente appartenenti alla stessa categoria catastale e consistenza simile, questa compresa tra 3 e 5 vani.

Il prezzo di vendita indicato in tutti gli atti è compreso tra €. 60.000,00 e 100.000,00, corrispondente a valori a mq. compresi tra €/mq. 750,00 e €/mq. 1200,00. (solo uno di questi venduto a €. 100000,00 ma di dimensioni maggiori).

Sono state osservate tutte le compravendite, con particolare riguardo a quelle con affaccio su Piazza dei Mille, dalle quali emerge che i valori sono inferiori alle altre, ciò presumibilmente dovuto alla presenza di esercizi pubblici di cittadini extracomunitari.

Tutte queste sono vendute al prezzo medio a mq. pari a €. 900,00.

Eseguiti i dovuti confronti e rapportando le superfici con quella oggetto della presente stima, tenuto conto del buono stato conservativo dell'immobile si è giunti a determinare il più probabile valore di mercato stimandolo in €. 950,00/mq.

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.

Capoliveri, li 01/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ferretti Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 30/09/1997)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura storica (Aggiornamento al 27/06/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - dimostrazione subalterni
- ✓ N° 4 Estratti di mappa (Aggiornamento al 27/06/2025)
- ✓ N° 5 Google maps
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - in sanatoria del 27.09.1997
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - planimetria catastale
- ✓ N° 8 Altri allegati - ricevuta avvenuta variazione catastale
- ✓ N° 9 Foto (Aggiornamento al 01/07/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - visure conservatoria (Aggiornamento al 27/08/2025)



✓ N° 11 Altri allegati - ricevute invio elaborati alle parti



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - Piazza dei Mille n. 32, piano 4
Appartamento posto al quarto piano di Piazza dei Mille con affaccio principale sulla piazza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 3220, Sub. 16, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Statuto del Territorio - ST04, Parti di Città - Borghi Spianate. Variante generale P.S. UTOE 2 - Città storica e consolidata Nella tavola n. 4 del P.O. è classificata tra gli "edifici presenti al 1824"

Prezzo base d'asta: € 60.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 58/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Livorno (LI) - Piazza dei Mille n. 32, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 3220, Sub. 16, Categoria A4	Superficie	73,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in buono stato conservativo. Tuttavia si riscontrano lievi segni di umidità nella parete di una camera.		
Descrizione:	Appartamento posto al quarto piano di Piazza dei Mille con affaccio principale sulla piazza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori esegutati, proprietari, con figlio maggiorenne.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Livorno il 26/03/2025

Reg. gen. [REDACTED]

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

