

FULVIO VENTURINI
GEOMETRA

TRIBUNALE DI LIVORNO

Liquidazione Giudiziale n° 38/2023
della



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

SOMMARIO

PREMESSA	pag. 1
RAPPORTO DI VALUTAZIONE	pag. 2
A) INDAGINI PRELIMINARI	pag. 3
A.1) Inquadramento immobile oggetto di analisi	pag. 3
A.2) Identificazione catastale e verifica coerenza	pag. 4
A.3) Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	pag. 5
A.3.1) Verifica della rispondenza progettuale	pag. 5
A.3.2) Inquadramento urbanistico	pag. 7
A.3.3) Individuazione degli eventuali vincoli esistenti	pag. 8
A.4) Gravami sulla proprietà	pag. 9
A.5) Stato di possesso	pag. 9
A.6) Vincoli e oneri di natura condominiale	pag. 9
A.7) Disciplina fiscale del trasferimento	pag. 9
A.8) Pendenze giudiziarie	pag. 10
A.9) Cronologia delle iscrizioni e trascrizioni	pag. 10
A.9.1) Verifica della continuità delle trascrizioni	pag. 10
A.9.2) Verifica delle formalità pregiudizievoli	pag. 11
A.9.3) Formalità da cancellare	pag. 11
B) DESCRIZIONE GENERALE	pag. 12
B.1) Descrizione dei beni	pag. 13
B.2) Descrizione del fabbricato di cui fanno parte	pag. 14
B.3) Caratteristiche della zona dove sono situati	pag. 15
C) STIMA DEI BENI	pag. 15
C.1.) Scelta della modalità di vendita in lotto unico	pag. 20
C.2.) Scelta del procedimento di stima	pag. 20
C.3) Divisibilità dei beni colpiti	pag. 22
C.4) Determinazione del valore di mercato	pag. 24
C.5.) Determinazione del prezzo base d'asta	pag. 30
C.6) Determinazione valore "worst case"	pag. 35

CONCLUSIONI

Publicazio

ripubblicazione o ripro

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. ALTRI CONTITOLARI DEL DIRITTO SUL BENE COLPITO

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/2	Debitore NO

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento	Quota		Debitore SI

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento	Quota		Debitore SI

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento	Quota		Debitore SI

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento	Quota		Debitore SI

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento	Quota		Debitore SI

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento	Quota		Debitore SI

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento	Quota		Debitore SI

2. PRESENZA DI SEQUESTRI PENALI

Sono presenti sequestri in sede penale	NO
--	----

3. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE					
dal	A favore di	Coccoli Ermelinda e Silvino Giovanni				
22.10.1983	notaio	U.R. Livorno	data	09.04.1984	repertorio	V. 588 n. 79
al	TRASCRIZIONE					
22.01.2003	Ufficio	Livorno	data	17.07.1984	n. particolare	5773

Periodo	ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE					
dal	A favore di	Silvino Giovanni				
25.06.2002	notaio	U.R. Livorno	data	06.12.2002	repertorio	V. 928 n. 90
al	TRASCRIZIONE					
15.10.2003	Ufficio	Livorno	data	22.01.2003	n. particolare	811

Periodo	ATTO ACCETTAZIONE EREDITA'					
dal	A favore di	Coccoli Ermelinda e Silvino Giovanni				
22.10.1983	notaio	Dott.ssa R. Cocchini	data	08.10.1983	repertorio	62080
al	TRASCRIZIONE					
15.10.2003	Ufficio	Livorno	data	15.10.2003	n. particolare	10115

Periodo	ATTO ACCETTAZIONE EREDITA'					
dal	A favore di					
22.10.1983	notaio	Dott.ssa R. Cocchini	data	08.10.1983	repertorio	62080
al	TRASCRIZIONE					
15.10.2003	Ufficio	Livorno	data	15.10.2003	n. particolare	10116

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	Borghini Fulvio e Serraglini Susanna				
08.10.2003	notaio	Dott.ssa R. Cocchini	data	08.10.1983	repertorio	62080
al	TRASCRIZIONE					
oggi	Ufficio	Livorno	data	15.10.2003	n. particolare	10116

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

4. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile acquisito al fallimento sono presenti abusi edilizi	SI
---	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Demolizione delle pareti divisorie tra ingresso e cucina e ingresso e soggiorno, ricavando aperture più ampie rispetto alle originarie porte (cd. abuso di rilevanza minore)

5. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene caduto nella procedura	NO
---	----

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene espropriato

6. ESISTENZA DIRITTO DI PRELAZIONE

Sono presenti i presupposti per l'esercizio del diritto ai sensi dell'art. 9 D.L.vo 122/2005	NO
--	----

7. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	SI
-----------------------------	----

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Occupato senza titolo da comproprietario non esecutato	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	

Il canone (se presente) è congruo	Scegliere	Il titolo è opponibile alla procedura	Scegliere
-----------------------------------	-----------	---------------------------------------	-----------

8. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Quota di proprietà del 50% di un appartamento posto in Livorno, Via Giovanni Guarducci n.c. 31, al piano settimo, a destra e sul retro per chi dalla via guarda il fabbricato di cui fa parte e formato da tre vani, cucina ed accessori, oltre a due balconi di cui chiuso a veranda, oltre ad una autorimessa posta al piano terra con accesso sempre dal n.c. 31

9. VALUTAZIONE DEL BENE (INTERA PROPRIETA')

Valore di mercato al lordo spese	168.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	2.000,00
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	166.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	146.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	2.000,00
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	144.000,00

Valore "worst case" al lordo spese	73.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	2.000,00
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore "worst case"	71.000,00

10. BENE ACQUISITO ALLA MASSA PER QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura	NO
---	----

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELEGATO DOTT. G. MARINAI



Liquidazione Giudiziale n° 38/2023

della

SERIGRAFIA LABRONICA di Borghini Fulvio

- Curatore: Prof. Dott. Gianluca Risaliti
- Debitore: Borghini Fulvio cod. fisc. BRGFLV62S01E625V
- esperto stimatore: Geom. Fulvio Venturini



LOTTO UNICO

Quota del 50% di proprietà di un appartamento posto in Livorno, Via G. Guarducci n.c. 31 al piano 7° con autorimessa al piano terra avente accesso carrabile dal civico n° 31



PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto dal Prof. Dott. Gianluca Risaliti, curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe di determinare il valore di mercato dell'immobile caduto nella procedura e di stabilire il prezzo base d'asta, il sottoscritto Geom. Fulvio Venturini, iscritto all'Albo professionale della Provincia di Livorno al n° 652, dopo gli opportuni accertamenti, provvede a rimettere la presente relazione.

Si precisano i limiti dell'incarico: le informazioni e considerazioni riportate nella presente perizia immobiliare si basano sulle evidenze delle verifiche documentali di quanto fornito dai PP.UU., informazioni che si assumono complete,

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

e di quanto visibilmente accertabile durante l'ispezione fisica avvenuta in data 09/04/2024, nonché sulle nozioni disponibili al momento della redazione della stessa.

Ne consegue che non è stato oggetto di analisi tutto ciò che risultava non individuabile durante il sopralluogo se non attraverso ispezioni invasive o specifici rilievi come, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali servitù di tubazioni ed impianti confinate nelle murature o occultate nel sottosuolo così come la presenza di sostanze o materiali interrati, la conformità dei materiali utilizzati in costruzione e/o delle componenti impiantistiche e/o dei "pacchetti murari" alle norme dell'epoca della loro realizzazione o installazione, alla correttezza dei confini come materializzati in loco, la presenza di interventi edilizi non denunciati e occultati alla normale vista (per esempio da arredi); la determinazione del prezzo base d'asta che andremo successivamente ad eseguire contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi dovuti qualora si manifestassero queste eventuali criticità.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

I beni oggetto della presente valutazione sono rappresentati da un appartamento posto in Livorno, Via Giovanni Guarducci n.c. 31, al piano settimo, ed una autorimessa posta al piano terra con accesso sempre dal n.c. 31.

Tra le finalità del rapporto di valutazione ci sono quelle di identificare l'immobile secondo le disposizioni del Codice Civile e di verificare i requisiti per la circolazione giuridica degli immobili secondo le vigenti normative, ma occorre anche procedere all'analisi del mercato immobiliare per la zona di ubicazione, dato fondamentale per la successiva valutazione; tutto questo si può riassumere nei

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

seguenti tre principali capitoli:

- A) INDAGINI PRELIMINARI – che riguardano tutti gli aspetti giuridici del bene, la sua conformità catastale e comunale e le trascrizioni ed iscrizioni;
- B) DESCRIZIONE GENERALE – che fornisce informazioni sui beni, sul fabbricato e sulla zona dove è situato;
- C) STIMA DEL BENE – che individua i criteri per procedere ad una valutazione dei beni, fornendone i valori attesi.

Procediamo quindi ad analizzarli, punto per punto, separatamente per ciascun lotto come sopra assegnato, seguendo lo schema di perizia adottato dal Tribunale di Livorno.

♦ A) INDAGINI PRELIMINARI

Sono state effettuate delle indagini preliminari che hanno interessato:

- 1) Inquadramento immobile oggetto di analisi
- 2) identificazione catastale e verifica coerenza;
- 3) identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia;
- 4) gravami sulla proprietà
- 5) stato di possesso;
- 6) vincoli ed oneri di natura condominiale;
- 7) disciplina fiscale del trasferimento;
- 8) pendenze giudiziarie;
- 9) cronologia delle iscrizioni e trascrizioni;

Procediamo nel dettaglio:

♦ A.1) INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI

Si tratta, come detto, di un appartamento per civile abitazione posto in Livorno, Via Giovanni Guarducci n.c. 31, al piano settimo, davanti a sinistra per

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

chi sale le scale, formato da tre vani, cucina ed accessori, tra i quali due balconi di cui uno chiuso con veranda, ed una autorimessa posta al piano terra con accesso dal n.c. 39/A, in piena proprietà a Borghini Fulvio nato a Livorno il 01.11.1962 cod. fisc. BRG FLV 62S01 E625V e Serraglini Susanna nata a Livorno il 23.04.1962 cod. fisc. SRR SNN 62D63 E625D, coniugi in comunione legale dei beni, per acquisto da Silvino Giovanni con atto Dott.ssa R. Cocchini del 08.10.2003 rep. 62080, trascritto a Livorno il 16.10.2003 al part. n° 10114.

◊ A.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni in oggetto sono attualmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno con i seguenti dati (*ved. allegato 3*):

– Appartamento –

Foglio 19 particella 645 sub. 79, categoria A/2 di classe 3°, consistenza vani 5,5 superficie catastale totale mq. 95, escluse aree scoperte mq. 94, rendita €. 823,75.

Coerenza soggettiva: l'intestazione catastale dell'u.i.u. risulta corretta.

Coerenza oggettiva: lo stato di fatto non risulta conforme con la planimetria catastale in quanto sono state parzialmente demolite le pareti divisorie tra ingresso e cucina e ingresso e soggiorno, ricavando aperture più ampie rispetto alle originarie porte; tuttavia è parere dello scrivente che tali modifiche non vadano ad incidere sulla rendita catastale in ossequio alle circolari 2 del 09.06.2010 e 3 del 10.08.2010 dell'allora Agenzia del Territorio, ora A.d.E..

Il bene confina con vano scale condominiale, affaccio su area condominiale da più lati, salvo se altri e più precisi confini.

– Autorimessa –

Foglio 19 particella 645 sub. 91, categoria C/6 di classe 9°, consistenza mq. 18 superficie catastale totale mq. 21, rendita €. 98,54.

Coerenza soggettiva: l'intestazione catastale dell'u.i.u. risulta corretta.

Coerenza oggettiva: lo stato di fatto risulta conforme con la planimetria catastale; si segnala che l'indirizzo riportato nella visura catastale risulta errato.

Il bene confina con area condominiale, propr. Giachetti, propr. Piras, salvo se altri e più precisi confini.

– Beni comuni –

Il bene è posto in un fabbricato pluripiano intensivo, suddiviso in tre parti, due laterali ed una centrale, con accessi e vani scala separati ed esclusivi. In atti catastali sono presenti degli elaborati planimetrici che individuano beni comuni per la porzione di fabbricato posta a sinistra per chi guarda dalla via, con accesso dal civico 15; per la porzione di fabbricato con accesso dal civico 31 non sono presenti elaborati planimetrici e, quindi, beni comuni non censibili con proprio identificativo catastale.

◇ A.3) IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE:

Le indagini svolte hanno interessato l'inquadramento urbanistico della zona di ubicazione degli immobili e l'identificazione progettuale per la verifica della coerenza del costruito.

A.3.1) Verifica della rispondenza progettuale

Le u.i. oggetto della presente relazione fanno parte di un complesso immobiliare realizzato a seguito della presentazione della pratica edilizia n° 84050 del 1963 che ha ottenuto la licenza edilizia n° 448 del 16.12.1967 e dichiarato abitabile con provvedimento del 20.05.1970 n° 63, mentre l'appartamento è stato oggetto di richiesta concessione in sanatoria ex L. 47/85, cosiddetto condono edilizio, a nome dell'allora proprietaria, Coccoli Ermelinda, registrata al prot. 21779/1986, per la quale si è formato il silenzio assenso con attestazione del

8.03.2001 atto n° 600836 che risulta non notificata e quindi per il ritiro sarà necessario corrispondere i diritti di segreteria e le dovute marche da bollo.

Lo stato di fatto, per quanto risulta visibile, risulta non pienamente rispondente alla previsione progettuale iniziale di cui alla licenza del 1967 per la diversa configurazione della cucina e del bagno¹; tuttavia nell'elaborato grafico utilizzato dal tecnico comunale durante il sopralluogo per il rilascio del certificato di abitabilità, tale modifica risulta dallo stesso già indicata.

A norma quindi dell'art 13 sexsies del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Livorno che, nello specificare quali opere non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria, al punto a) del comma 2 recita *"le opere realizzate in corso di edificazione in variante dalla Licenza o concessione edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi dell'art. 196 della LR 65/2014, eseguite in data Pagina 6 di 71 anteriore a quella di entrata in vigore della L.10/1977 (30 gennaio 1977), e per le quali sia stato rilasciato dall'Amministrazione Comunale il Certificato di Abitabilità o agibilità e uso, rilasciato ai sensi del RD 27 Luglio 1934 n. 1265, costituendo il certificato stesso attestazione di conformità di quanto realizzato, salvi gli eventuali interventi ad esso successivamente realizzati,"* lo scrivente ritiene che tali modifiche non sono da considerarsi illegittime.

Detto ciò le modifiche interne effettuate per ampliare le aperture tra cucina ed ingresso e soggiorno ed ingresso, già descritte nella verifica catastale al punto A.2) della presente relazione, dovranno essere regolarizzate, previa verifica dei rapporti aeroilluminanti, tra la superficie dei vani finestrati e quella dei locali interessati, mediante la presentazione di una CILA tardiva o altra procedura edilizia

¹ Anche se l'elaborato grafico allegato alla richiesta di concessione in sanatoria ex L. 47/85 risulta conforme allo stato di fatto, tale richiesta avendo per oggetto la realizzazione della veranda ha validità solo per tale intervento e non sana altre eventuali incongruenze.

nel rispetto di eventuali norme future; nel caso fosse reso impossibile regolarizzare tali modifiche dovranno essere ricostruite le porzioni di parete demolite.

Nell'uno o nell'altro caso si stima sommariamente una spesa a carico dell'eventuale aggiudicatario di €. **2.000,00**.

La verifica urbanistica ed edilizia dei beni oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La *due diligence* edilizia è stata espletata in base alla documentazione acquisita e dai documenti messi a disposizione dal Comune di Livorno; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di eventuale sanabilità di eventuali abusi che dovessero manifestarsi o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

A.3.2) Inquadramento urbanistico

Gli strumenti urbanistici che regolano l'attività edilizia nel territorio comunale sono in fase di modifica e trasformazione.

Il Comune di Livorno ha recentemente adottato il nuovo strumento

urbanistico, ai sensi della L.R. 65/2014 e s.m.i., ora denominato "Piano Operativo Comunale" (POC) ai sensi dell'art. 10, comma 3, della citata legge, con delibera del C.C. n° 160 del 14.07.2023; ad oggi sono scaduti i termini per la presentazione delle eventuali osservazioni e devono ancora essere deliberate le controdeduzioni alle stesse, passaggio propedeutico alla definitiva approvazione.

Nell'attesa è ancora in vigore il Regolamento Urbanistico (R.U.), con le limitazioni previste dalle norme di salvaguardia.

Per quest'ultimo il fabbricato, che è stato classificato nel gruppo 5 "edifici recenti", è inserito in zona "Aree consolidate di iniziativa privata" disciplinate dall'art. 13 delle N.T.A. dello stesso R.U., dove sono ammesse opere fino alla ristrutturazione edilizia ed alla sostituzione.

Dalla cartografia allegata al POC si ricava che il fabbricato è posto in zona interna del Territorio Urbanizzato denominata "TS3 – tessuti lineari" disciplinata dall'art. 101 delle N.T.A. e classificato come immobile facente parte dell'edificio storico o storicizzato per le quali sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa (*ved. allegato 4*).

A.3.3) Individuazione degli eventuali vincoli esistenti

Dalla verifica della cartografia comunale riferita alla presenza di vincoli, così come di quella Regionale, il complesso immobiliare non fa parte dei "Beni architettonici tutelati per Legge", di cui alla Parte II del D.Lgs. 42/04 (che sostituisce il D.Lgs n° 490/99 ex L. 1089/39).

Il fabbricato e la zona dove questi sorge non sono sottoposti alla tutela degli "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico", di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/04 (che sostituisce il D.Lgs n° 490/99 ex L. 1497/39), e non rientrano inoltre tra le "Aree tutelate per Legge", di cui all'art. 142 di detto Decreto.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Infine, va precisato che la zona dove è posto il bene in oggetto non è soggetta al Vincolo Idrogeologico, di cui al R.D. 3.257/1923 e alla Legge Forestale Regionale n° 39/2000.

◇ A.4) GRAVAMI SULLA PROPRIETA'.

Lo scrivente durante lo svolgimento delle opportune operazioni di *due diligence*, preliminari alla redazione della presente, non ha rilevato eventuali circostanze ostative alla vendita degli immobili.

Non sono visibili particolari servitù salvo, come detto in premessa, quelle di origine condominiale e/o privata di condotte o tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessa in pristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

Non risultano elementi che possano configurare l'esistenza di censi o livelli gravanti sull'immobile, così come di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.

◇ A.5) STATO DI POSSESSO.

Al momento del sopralluogo i beni risultavano in uso ai proprietari.

◇ A.6) VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.

Per l'immobile è costituito un condominio.

Trattandosi di procedura di liquidazione giudiziale, il curatore ha espresso l'inutilità di questa verifica in quanto le spese condominiali restano a carico della procedura stessa.

◇ A.7) DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO.

Essendo i proprietari persone fisiche il trasferimento è soggetto ad imposta di registro; non si osservano particolari situazioni che possano impedire la richiesta

delle agevolazioni fiscali previste per la prima casa e per il cosiddetto “prezzo-valore”.

◆ A.8) PENDENZE GIUDIZIARIE.

Dalle indagini condotte presso il servizio di Pubblicità Immobiliare dell'A.d.E., non risultano essere presenti trascrizioni relative a domande giudiziali e sequestri conservativi o penali.

◆ A.9) CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:

Le visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Livorno dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con i repertori aggiornati al 11 aprile 2024, hanno portato alle seguenti risultanze:

A.9.1) Verifica continuità delle trascrizioni.

- TRASCRIZIONE del 17.07.1984 part. n° 5773 a favore di Coccoli Ermelinda e Silvino Giovanni e contro Silvino Sergio della denuncia di successione, apertasi il 22.10.1983, n° 79 vol. 588 del 09.04.1984;
- TRASCRIZIONE del 22.01.2003 part. n° 811 a favore di Silvino Giovanni e contro Coccoli Ermelinda della denuncia di successione, apertasi il 25.06.2002, n° 90 vol. 928 del 06.12.2002;
- TRASCRIZIONE del 15.10.2003 part. n° 10115 a favore di Coccoli Ermelinda e Silvino Giovanni e contro Silvino Sergio per accettazione tacita dell'eredità.
- TRASCRIZIONE del 15.10.2003 part. n° 10116 a favore di Silvino Giovanni e contro Coccoli Ermelinda per accettazione tacita dell'eredità.
- TRASCRIZIONE del 15.10.2003 part. n° 10114 a favore di Borghini Fulvio e Serraglini Susanna e contro Silvino Giovanni per compravendita;

La verifica della continuità delle trascrizioni, fino al primo titolo antecedente al ventennio come da sentenza della Cassazione del 11.06.2019 n.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

15597, ha dato esito **POSITIVO**.

A.9.2) Verifica delle formalità pregiudizievoli.

Sui beni nel ventennio gravavano le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE d'ipoteca volontaria** del 15.10.2003 part. n° 4181 a favore della Banca Toscana S.p.A. e contro Borghini Fulvio e Serraglini Susanna a garanzia della complessiva somma di € 250.000,00 (l'ipoteca risulta rinnovata con ISCRIZIONE del 10.08.2023 part. n° 2134);
- **ISCRIZIONE d'ipoteca legale** del 30.06.2022 part. n° 2098 a favore di Agenzia Entrate Riscossione e contro Borghini Fulvio a garanzia della complessiva somma di € 230.650,32;
- **ISCRIZIONE d'ipoteca giudiziale** del 09.11.2022 part. n° 3589 a favore di Castagneto Banca 1910 Credito Coop. S.C. e contro Serraglini Susanna a garanzia della complessiva somma di € 210.000,00
- **ISCRIZIONE d'ipoteca volontaria in rinnovazione** del 10.08.2023 part. n° 2134 a favore della Banca Toscana S.p.A. e contro Borghini Fulvio e Serraglini Susanna a garanzia della complessiva somma di € 250.000,00.
- **TRASCRIZIONE della sentenza di apertura liquidazione giudiziale** del 22.03.2019 part. 3226 a favore della Massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale di Serigrafia Labronica di Borghini Fulvio e contro Borghini Fulvio.

A.9.3) Formalità da cancellare.

In seguito all'emissione del Decreto di Trasferimento, andranno cancellate le seguenti formalità, già indicate al punto precedente:

- **ISCRIZIONE d'ipoteca volontaria** del 15.10.2003 part. n° 4181 a favore della Banca Toscana S.p.A. e contro Borghini Fulvio e Serraglini Susanna a garanzia della complessiva somma di € 250.000,00 (ipoteca perenta e rinnovata con

Publicazio
ripubblicazione o ripro

ISCRIZIONE del 10.08.2023 part. n° 2134 – si consiglia comunque di provvedere alla cancellazione);

- **ISCRIZIONE d'ipoteca legale** del 30.06.2022 part. n° 2098 a favore di [REDACTED] della complessiva somma di € 230.650,32;
- **ISCRIZIONE d'ipoteca volontaria in rinnovazione** del 10.08.2023 part. n° 2134 a favore [REDACTED] Susanna a garanzia della complessiva somma di € 250.000,00.
- **TRASCRIZIONE della sentenza di apertura liquidazione giudiziale** del 22.03.2019 part. 3226 a favore della Massa dei creditori [REDACTED]

La sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, in quanto tale, dovrà essere oggetto di restrizione, mentre le ipoteche potranno essere oggetto di cancellazione totale.

Si precisa inoltre che in caso di vendita dell'intero, compresa quindi la quota di [REDACTED] andrà cancellata anche la seguente formalità:

- **ISCRIZIONE d'ipoteca giudiziale** del 09.11.2022 part. n° 3589 a [REDACTED] a [REDACTED] a garanzia della complessiva somma di € 210.000,00.

B) DESCRIZIONE GENERALE

Dai sopralluoghi effettuati sono stati ricavati degli elementi (*ved. allegato* 2), che vengono riportati nei seguenti paragrafi:

- 1) descrizione dei beni;
- 2) descrizione del fabbricato di cui il bene fanno parte;

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

3) caratteristiche della zona dove sono situati.

◇ *B.1) DESCRIZIONE DEL BENE:*

Trattasi di un appartamento posto al piano settimo, a destra per chi dalla corte condominiale guarda il fabbricato di cui fa parte e formato da tre vani, cucina ed accessori per una superficie lorda (S.E.L.)² di circa mq. 91 ed una superficie interna lorda complessiva (S.I.L.)³ di mq. 78,50 circa oltre ad un balcone aperto di mq. 4 ed altro chiuso a veranda di mq. 3 circa e con annesso locale autorimessa al piano terreno di S.E.L. circa mq. 18 e S.I.L. mq. 17 circa (misure rilevate da planimetrie e parzialmente verificate sul posto).

In discreto stato di manutenzione l'unità immobiliare presenta pavimenti in marmettoni alla palladiana (piastrelle con pezzature irregolari di marmo bicolori) nei vani ed in piastrelle di gres nella cucina e nel bagno, portoncino d'ingresso in legno, porte interne in legno, finestre in pvc protette da avvolgibili in pvc, pareti ad intonaco civile e rivestite in piastrelle di ceramica nel bagno e nella cucina, bagno completo di w.c., lavabo, bidet e doccia con apparecchi e rubinetterie di tipo corrente.

Tra gli impianti interni da segnalare quello elettrico, idrico e di riscaldamento autonomo con caldaia a doppia funzione e radiatori in ghisa, oltre a due split elettrici per il condizionamento estivo con unità esterna.

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti e dell'attuale efficienza degli stessi.

Inoltre non si è a conoscenza dell'esistenza dell'attestato di prestazione

² CVI, V edizione, capitolo 18, punto 4.2 - è l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

³ CVI, V edizione, capitolo 18, punto 4.3 - è l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

energetica (APE) e, se esistente, della validità dello stesso.

L'autorimessa è posto al piano terra, la prima a sinistra sul retro del fabbricato, ed è formata da un unico vano pavimentato in piastrelle di grés e chiuso con serranda avvolgibile in lamiera.

◊ *B.2) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato residenziale che si eleva per otto piani fuori terra suddiviso su più scale ognuna delle quali comprende dai tre ai quattro appartamenti a piano e vari locali cantina al piano terra, con accesso dai vani scala nonché autorimesse poste sui lati esterni con accesso dalla corte comune, il tutto per n. 70 u.i. ad uso residenziale, n. 25 cantine e n. 22 autorimesse.

L'immobile è inoltre circondato da una corte condominiale pavimentata in blocchetti autobloccanti in calcestruzzo e sulla quale sono posti n. 5 posti auto di proprietà ed altri posti auto assegnati ai condomini (non rappresentati in catasto); tale corte è delimitata dalla Via da recinzione in ferro su muretto, con interposti cancelli carrabile e pedonale, sui confini laterali da muro e sul retro da rete metallica su pali in ferro.

Costruito verso la fine degli anni '60 il fabbricato presenta caratteristiche costruttive e di finitura tipiche dell'edilizia residenziale dell'epoca con una struttura portante in calcestruzzo armato, solai latero-cementizi, copertura piana a terrazza, facciate rivestite in mattoncini a faccia vista con fasce marcapiano ad intonaco civile, pluviali e gronde incassati.

L'entrata al vano scala di competenza dell'appartamento di cui trattasi si trova a destra per chi guarda dalla via il fabbricato, sulla facciata laterale, attraversando un cancello suddiviso tra parte carrabile e parte pedonale che

inmette nella corte comune; un portone in vetro su telaio in alluminio permette l'accesso all'androne condominiale, pavimentato in gres con pareti rivestite in doghe di legno, nonché al vano scale che presenta gradini in trani, parapetto in ferro con corrimano rivestito in materiale plastico.

Tra gli impianti condominiali da segnalare quello di citofono e di ascensore.

B.3) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il fabbricato è posto in Via Guarducci, in zona semicentrale compresa tra la Via Garibaldi e la Via Zola, caratterizzata da edifici realizzati nel dopoguerra, ancorché in tempi diversi, fino alla fine degli anni '70, tutti multipiano, con sporadici edifici più vetusti di un certo pregio.

La presenza di negozi, uffici pubblici, scuole, ecc. appare sufficiente alle esigenze del quartiere ed anche il traffico veicolare non sembra molto sostenuto, come anche la reperibilità di parcheggi non è così drammatica come in altre zone residenziali cittadine.

♦ C) STIMA DEI BENI

Come richiesto dal mandato ricevuto procederemo alla determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta, e del valore per uno scenario "*worst case*".

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani⁴ definendo il "principio dello scopo" e cioè che *"il valore da stimare dipende dallo scopo per la quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o*

⁴ Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamera, varie Università e vari altri Istituti

ragione pratica..."⁵ che, come si è visto, in questo caso è triplice.

*"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 ..."*⁶.

Ed infatti *"...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"*⁷.

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e soggetti implicati nelle due diverse stime; lo scenario *worst case* è invece una espressione di un possibile prezzo di realizzo nel caso di vendita di natura essenzialmente liquidatoria, declinabile nella prospettiva della cessione del patrimonio immobiliare mediante più procedure competitive.

Gli standard internazionali e nazionali di valutazione⁸ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende *"L'importo stimato al quale l'immobile*

⁵ CVI V edizione, capitolo 4, punto 1.4

⁶ I. Micheli in "Corso di Estimo" Ed. Calderini pag. 142

⁷ G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in "Estimo" ed. Edagricole

⁸ *International Valuation Standards*, l'ultima edizione che tratta specificamente di immobili risale al 2007 (IVS 2007); *European Valuation Standards*, ultima edizione 2020 (EVS 2020); *Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard* pubblicato da Tecnoborsa, ultima edizione è la quinta (CVI); *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* pubblicate da A.B.L., ultima stesura aprile 2022 (LG ABI).

*verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*⁹

Lo stesso concetto, che riprende la descrizione specificata nella circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia, è espresso anche dagli altri standard, seppur con parole leggermente diverse.

Gli Standard Internazionali e nazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato¹⁰ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all'uso e applicazione di principi diversi da quella del valore di mercato.

Queste definizioni assumono che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notario, imposte, ecc.) e quelle di trascrizione.

Negli ultimi aggiornamenti degli standard di valutazione tra le definizioni del valore di mercato (per gli EVS 2020¹¹) ovvero tra i valori diversi dal valore di mercato (per il CVI – edizione V¹²) figura la vendita forzata; anche le Linee Guida ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di mercato il valore di vendita forzata¹³, fornendo una descrizione comune agli altri standard per cosa si intenda con il termine vendita forzata e cioè: *“... la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato.”*.

⁹ EVS 2020 - Definizione indicata allo Standard Europeo EVS1.

¹⁰ EVS 2020 - EVS2, tra gli altri il valore *equo*, il valore *speciale*, il valore di *investimento*, il valore *cauzionale*, il valore *assicurabile*, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

¹¹ Tra le assunzioni speciali del valore di mercato – EVS 1 – punto 4.10.7.

¹² Tra le basi del valore - capitolo 3 – punto 2.13

¹³ Appendice A.1 – Punto A.1.4.2

Tutti gli standard specificano anche che il valore di vendita forzata non costituisce una base di valutazione.

Tuttavia la discriminante di questa situazione per la quale avviene il trasferimento è la costrizione/necessità – per qualsiasi ragione – di vendere ma non le sue modalità; in altre parole la vendita potrebbe avvenire anche sul libero mercato.

Questo non trascurabile aspetto è stato evidenziato anche nell'ultima edizione delle LG ABI che fa una distinzione tra “valore di vendita forzata” e “valore di mercato con assunzione”, specificando che *“Per valore di mercato con assunzione si intende quel valore del bene immobile a garanzia di un credito inesigibile stimato dal perito in virtù delle condizioni limitanti che derivano dalla procedura esecutiva o stragiudiziale, avviate per il recupero del credito.”*; è perciò nelle modalità del trasferimento che vi è la differenza tra la “vendita forzata” ed il “valore di mercato con assunzione”.

Il concetto di “valore di mercato con assunzione” quindi è limitato alle condizioni di vendita giudiziaria (nelle procedure esecutive o concorsuali) ed in quelle stragiudiziali o, come alcuni le definiscono “paragiudiziali”, che comunque si rifanno sempre alle procedure previste dal titolo terzo del c.p.c..

Le assunzioni speciali sono quelle previste dal comma II dell'art. 568 c.p.c. *“... la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”*; oltre a queste, parte delle quali si ritrovano comunque nella determinazione del valore di

mercato¹⁴, ulteriori assunzioni riguardano le condizioni che concernono la libertà da parte dell'interessato all'acquisto di contrattare sul prezzo, l'incertezza delle tempistiche di rilascio dell'immobile se occupato dal debitore ovvero dell'entrata effettiva in possesso rispetto al saldo del prezzo, le condizioni di rilascio dell'immobile rispetto a quelle visionate, ed altre elencate nelle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili (LG ABI NPL), al capitolo 3.1, punti 3), 4), 5) e 6).

Altre situazioni descritte nelle stesse Linee Guida al punto 1) sono state di fatto modificate nel tempo con la nomina della figura del Custode/Delegato alla vendita (che permette la visita all'immobile pignorato, così come il Curatore o il Liquidatore Giudiziale), così come la prassi presente in molti Tribunali di facilitazione all'accesso al credito per gli aggiudicatari, a seguito di convenzioni sviluppate territorialmente.

Quello che le LG ABI NPL e gli altri codici non specificano tuttavia è che, in funzione dello scopo finale della valutazione, il "valore di mercato con assunzione" può essere indirizzato verso due diversi binari: quello relativo alla determinazione di un possibile valore che può essere concretizzato da una vendita con procedura giudiziale o paragiudiziale ed il prezzo base d'asta per un'asta giudiziaria.

Infatti nel primo caso si tratta di indicare un valore considerando uno scenario "worst case"¹⁵, mentre nel secondo si tratta di stabilire, come dice il nome,

¹⁴ Ad esempio gli oneri per la regolarizzazione urbanistica.

¹⁵ La cifra probabilmente ottenibile nella cessione dell'immobile mediante una o più procedure competitive; dato utile ad esempio per capire il grado di copertura dei debiti ed anche per prendere decisioni, sia da parte delle figure nominate dal Giudice Delegato alla procedura concorsuale, che dei creditori, per la prosecuzione o meno della procedura – ad esempio ammissione al Concordato rispetto al fallimento.

il valore che potrà essere utilizzato come punto di partenza per una vendita competitiva.

La differenza non è irrilevante perché il valore di mercato con assunzione nello scenario “*worst case*” è influenzato dalle modalità di svolgimento dell’asta (offerta minima disposta dall’art 571 c.p.c. e numero dei partecipanti) mentre il secondo deve essere scevro da queste condizioni pena il rischio di sottostima dell’immobile se confrontato con i prezzi di aggiudicazione¹⁶.

Fatte queste precisazioni, per chiarire lo scopo della stima ed il modello di valutazione che il quesito richiede, si procede ad operare con le modalità indicate nei seguenti paragrafi:

- 1) Scelta della modalità di vendita in lotto unico;
- 2) Scelta del procedimento di stima;
- 3) Divisibilità dell’immobile;
- 4) Determinazione del valore di mercato per immobile libero e della quota;
- 5) Determinazione del prezzo base d’asta;
- 6) Determinazione del valore nello scenario “*worst case*”.

Nello specifico:

◇ C.1) SCELTA DELLA MODALITA' DI VENDITA IN LOTTO UNICO.

Benché si tratti di due separate unità immobiliari, una destinata ad abitazione ed una ad autorimessa, vi è un chiaro rapporto di pertinenzialità, non giuridico ma di fatto e cioè sotto un aspetto economico e funzionale, tra le due u.i..

Per tale motivo si procede alla stima di entrambi i beni in unico lotto.

◇ C.2) SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA.

¹⁶ Si pensi ad un comparabile aggiudicato con l’offerta minima – 75% del prezzo base d’asta – che diventerebbe in questo modo a sua volta un prezzo base d’asta oggetto anch’esso di un’offerta minima con aggiudicazione: si configurerebbe un danno per i creditori ed il debitore.

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole¹⁷.

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione Italiani indicano tra questi anche il "principio dello scopo" che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*¹⁸, quello *finanziario*¹⁹ e quello dei *costi*²⁰, 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.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono 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 (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è

¹⁷ IVS 2007 – GN.I

¹⁸ Sales comparison approach;

¹⁹ Income capitalisation approach;

²⁰ Cost approach;

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, oppure in caso di mercato dove siano attivi gli affitti e non le vendite.

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 usati sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico). Il procedimento a costo si rende molto 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 che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato), non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si è ritenuto che il procedimento di stima possa ricondursi al metodo del confronto di mercato.

◊ C.3) *DIVISIBILITA' DEI BENI COLPITI.*

Gli immobili sono stati acquistati da Borghini Fulvio e Serraglini Susanna in proprietà come coniugi in regime di comunione legale dei beni, cioè detti beni sono stati acquisiti in una situazione di "comunione senza quote"; tuttavia, a norma dell'art. 191 c.c., il fallimento di un coniuge è causa dello scioglimento della comunione legale e perciò gli stessi beni passano ad una situazione di "comunione per quote", cioè diventano in proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei due coniugi (vedasi ad

esempio sentenza Cassazione n° 8803/2017).

Nelle procedure concorsuali non c'è un vero e proprio quesito posto dal Giudice, ma è prassi che l'incarico segua quanto viene richiesto in quello delle procedure esecutive che, nei casi di pignoramento di quota, richiede all'esperto stimatore di *"riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti"*; anche se non espressamente indicato si ritiene che l'invito all'esperto sia quello di verificare se l'immobile sia o meno comodamente divisibile, tenendo conto della quota spettante al debitore (art. 600 c.p.c. comma I), sulla base delle quote spettanti ai singoli comproprietari ex art. 726-727 c.c..

Per quanto attiene la definizione di "comoda divisione", lo scrivente si uniforma a quanto indicato all'art. 720 del c.c., tenendo conto cioè dell'aspetto economico, ma anche dell'aspetto funzionale e materiale (pesi, limiti e servitù), secondo un orientamento consolidato della Suprema Corte²¹.

Ciò implica un'analisi tecnico-economica dell'immobile alla stregua di quella operata per la verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and best use*) che il bene presenta nell'uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni, per la quale gli standard internazionali e nazionali di valutazione indicano di tenere conto di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente), e sostituendo la parola "trasformazione" con "divisione", si ottiene che quest'ultima deve essere

²¹ vedi sentenze Cass. Sez II del 27.6.96 n° 5947/96, del 22.6.95 n° 7083/95, del 11.5.95 n° 5133/95, del 1.2.95 n° 1158/95, del 10.1.14 n. 407.

tecnicamente realizzabile, legalmente consentita, finanziariamente sostenibile ed economicamente conveniente.

Vista la natura del compendio immobiliare in oggetto, la prima e la terza condizione si ritengono siano adempiute, mentre per quel che riguarda la seconda e la quarta condizione lo scrivente ritiene non siano rispettate.

Infatti alla luce delle vigenti norme urbanistiche ed indirizzi di zona previsti dall'attuale strumento urbanistico e dal Regolamento Edilizio vigente non è possibile operare un frazionamento del bene in più unità immobiliari per mancanza di superficie utile abitabile minima, venendo quindi a mancare il vincolo giuridico.

Ma anche se fosse possibile procedere ad una divisione, le spese occorrenti per la separazione degli impianti, la creazione di un servizio igienico e di una cucina, ecc. sarebbero maggiori rispetto al presunto, e da verificare, aumento complessivo di valore delle due unità immobiliari; viene meno quindi anche il vincolo economico.

Per questi motivi lo scrivente esprime un giudizio negativo sulla possibilità di divisione.

◇ C.4) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato dai tre codici oggi operativi in Italia, è il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere 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 la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto²².

²² M. Simonetti nel suo trattato "Metodi di stima immobiliare - Applicazione degli standard internazionali" (ed. Dario Flaccovio Editore) afferma che "Il principio su cui si fonda il procedimento

L'applicazione del MCA prevede "aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima"²³.

Tali aggiustamenti "sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari"²⁴ la cui stima "...si svolge in base ai rapporti mercantili e alle informazioni di mercato e alla metodologia di stima".²⁵

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo quadro di difficoltà, la maggior parte dei valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa classica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che di rado si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati ma fa riferimento perlopiù ad offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari.

Tra questi non si può non citare l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ex Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia nel campo dei processi estimali

consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fissa il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili", (pag. 184).

²³ CVI V edizione, capitolo 9, punto 2.1.2

²⁴ CVI V edizione, capitolo 9, punto 2.1.3

²⁵ CVI V edizione, capitolo 5, punto 5.4

e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'*expertise* degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'ambito di riferimento.

Ma le quotazioni O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenzia del Territorio, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

Un giudizio di stima, formulato mediante una stima monoparametrica, che si avvicini al "valore più probabile" che l'immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita, avviene perciò dopo aver assunto una pluralità di elementi sia tecnici che economici, che di per se hanno sempre un margine di incertezza; questi elementi, che sono relativi ad una dato periodo e che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima), permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo un dato relativo ad una transazione già avvenuta (prezzo), è soggetta alla cosiddetta "tolleranza estimale", oggi spesso abusata per tentare di dimostrare il risultato raggiunto.

Ma una stima basata principalmente sull'*expertise* ha come suo limite

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

l'impossibilità di verifica da parte di soggetti terzi in quanto spesso si limita ad un giudizio sintetico senza esposizione del processo logico che ha portato al risultato esposto ed inoltre non si basa su dati immobiliari certi (compravendite, caratteristiche tecniche ed economiche dei beni presi a confronto) ma su altre previsioni (offerte).

Le difficoltà che oggi pesano sul mercato immobiliare, quali il momento negativo dell'economia reale, l'imposizione fiscale e/o l'inadeguatezza di incentivi, la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ecc., non possono essere una giustificazione per non procedere ad una stima basata sulla *"best practice"* impiegando procedimenti di stima fondati su metodologie scientifiche comunemente accettate ed utilizzate ed in grado di poter essere ripetute, verificate e che dimostrino il risultato della stima effettuata.

Nonostante questa difficoltà in cui verte oggi il mercato immobiliare, lo scrivente ha quindi provveduto ad effettuare ricerche per verificare l'esistenza di beni comparabili per l'applicazione del procedimento con il MCA, al fine di determinare il valore di mercato del bene dal quale poi defalcare la cifra necessaria per la sua regolarizzazione, come indicato e quantificato al paragrafo A.3 della presente relazione.

L'analisi del mercato immobiliare è stata effettuata sul foglio catastale dove sono ubicati i beni (foglio 19), per categoria catastale A/2 e per consistenza catastale simile, il tutto nella consapevolezza che andando a segmentare il mercato si sarebbero trovate quelle caratteristiche che contraddistinguono i beni da stimare (*subject*).

Si è proceduto quindi ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti a partire dall'ottobre 2022 alla data della ricerca (marzo 2024), per unità immobiliari

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

censite nella categoria catastale citata, atteso che tali immobili avrebbero avuto, come detto, gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato), non solo, avrebbero avuto anche simili caratteristiche immobiliari (finiture, impianti, caratteristiche qualitative, ecc.).

Tale ricerca ha avuto esito positivo avendo riscontrato nel periodo indicato alcuni atti di compravendita, parte dei quali poi scartati perché la tipologia edilizia non corrispondeva a quella del subject (immobile posto in condominio intensivo pluripiano) e/o il prezzo indicato in atto poneva qualche dubbio di attendibilità.

Sono stati quindi utilizzati quattro atti che garantiscono una buona affidabilità.

Nel merito degli atti la descrizione degli stessi è riportata nelle schede allegate.

Le caratteristiche individuate, che di seguito andremo ad analizzare, che differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (*subject*) sono la data della compravendita, la superficie principale e quelle secondarie, lo stato di conservazione e il livello di piano mentre altre caratteristiche che in genere vengono esaminate quali il numero dei servizi igienici e la presenza dell'impianto di riscaldamento, non influiscono sul valore in quanto presenti in tutti gli immobili analizzati.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (ved. tabelle 1, 2 e 3 di ciascuna stima):

- Data: Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Si è ritenuto che il mercato immobiliare per il segmento immobiliare in analisi (per localizzazione e tipologia immobiliare) abbia subito un deprezzamento

ridotto; considerato il periodo piuttosto lungo preso in esame, è stato quindi attribuito un decremento dell' 1,50% annuo²⁶.

- Superfici: le superfici (SIL) dei beni comparabili sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali.
- Stato di manutenzione: è stato attribuito un prezzo marginale relativamente ai costi medi a metro quadro di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello del subject assumendo un costo di €. 220,00 per mq. di superficie come indicata nella tabella 2 tenuto conto delle finiture medie presenti; lo stato dei comparabili è stato desunto dalle indicazioni riportate in atto e riferibili soprattutto alla data degli interventi edilizi effettuati sugli stessi.
- Livello di piano: il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. In questo caso si è ritenuto migliore, nella misura dell'1,00% per ogni piano, la localizzazione a quelli più alti, anche in virtù della presenza dell'ascensore.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i due beni comparabili con il subject, è riportato nella tabella 4 dove, per ogni immobile di confronto, è indicato il prezzo corretto dello stesso, qualora fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame (*ved. allegato I*).

Il valore della piena proprietà dei beni oggetto di stima è quindi pari alla media matematica²⁷ dei prezzi corretti dei beni presi a confronto²⁸ e pari ad €.

²⁶ Il dato deriva dalla verifica delle quotazioni dell'OMI e di altri listini, per il periodo 1° semestre 2023-1° semestre 2022, ultimi dati pubblicati al momento della stima.

²⁷ Anche se tre comparabili sono posti nello stesso complesso immobiliare del subject non si è dato maggior peso in quanto il quarto fa parte del fabbricato posto di fronte.

²⁸ Una verifica della bontà della composizione del campione di immobili presi a confronto, dei dati raccolti e delle caratteristiche è data dal test della divergenza assoluta (d%) basato sulla formula matematica $d\% = ((V_{max} - V_{min}) / V_{min}) * 100$ e che nella normale prassi si considera superato (2).

168.000,00 circa con arrotondamento (diconsi euro centosessantottomila/00).

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile, stabilito dallo scrivente con procedimento sostanzialmente multiparametrico e quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, determina un valore di € 1.586,00 circa al metro quadro in relazione alla superficie commerciale indicativamente di mq. 106 circa.

Alla cifra sopraindicata dovrà essere defalcata, sempre in ottemperanza alla stessa disposizione di legge richiamata, la somma già indicata per la regolarizzazione edilizia dell'appartamento e pari a complessivi € 2.000,00 (ved. relativo capitolo).

Il valore di mercato del bene in oggetto è quindi, a corpo e non a misura, pari ad € 166.000,00 (diconsi euro centosessantaseimila/00), per l'intera proprietà.

Con la presente procedura è stata colpita la quota di $\frac{1}{2}$ a carico del sig. Borghini, quindi, il "valore nominale" di detta quota è pari ad € 83.000,00 (diconsi euro ottantatremila/00).

Tuttavia in caso di messa in vendita della sola quota, la difficoltà di trovare potenziali interessati all'acquisto della stessa, porta a ritenere che il valore nominale detta essere ridotto almeno del 10% e quindi che il valore di mercato della sola quota di $\frac{1}{2}$ possa fissarsi in € 75.000,00.

C.5) DETERMINAZIONE DEL PREZZO 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

risultato è inferiore al 10% ed ottimo se inferiore al 3%; nel nostro caso il risultato è del 6,17%.

esame, non dichiarato in forma generica ma derivato da procedimenti derivati da dati perlopiù oggettivi e verificabili.

Alcune associazioni di valutatori, tra le quali quella della categoria dei geometri, stanno elaborando alcuni studi per determinare in modo analitico il prezzo base d'asta rispetto al valore di mercato, sulla spinta anche della recente modifica dell'art. 568, comma II, c.p.c., che ancorché riferito alle procedure esecutive è, per analogia, connesso alle procedure concorsuali.

Questi studi si svolgono in due direzioni: un metodo finanziario, che vada ad attualizzare le maggiori spese ed i mancati guadagni in carico all'aggiudicatario rispetto ad un acquirente normale, e un metodo di confronto, attraverso l'analisi del prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato con una analisi di regressione multipla basata su un campione standard significativo.

Per la prima ipotesi, il metodo finanziario, alcune delle condizioni che influenzavano questa forbice tra i due valori sono decadute come, ad esempio, l'inammissibilità da parte dell'aggiudicatario di avvalersi del disposto previsto dall'art. 1, comma 497, della L. 266/2005, per l'applicazione della base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale con riferimento al valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione (il cosiddetto prezzo-valore), oppure dall'impossibilità di visitare l'immobile con un incremento del rischio dell'investimento immobiliare.

Il Tribunale di Livorno ha pubblicato in data 10.10.2023 delle direttive per gli esperti stimatori da applicarsi nelle procedure esecutive e concorsuali tra le quali viene chiesto di verificare, in prima istanza, la presenza nella costituita Banca Dati dei beni aggiudicati di immobili comparabili, secondo una selezione per

Publicazio
ripubblicazione o ripro

trascorso):

- intervallo tra data stima e primo incanto = mesi 6
- intervallo tra data dell'aggiudicazione e decreto di trasferimento = mesi 3
- intervallo tra data D.T. e disponibilità del bene = mesi 3

in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si assume altresì²⁹:

- previsione saggio variazione prezzi mercato (recessione) = - 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,483%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 4,187% residenziale
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- rischio per assenza garanzie postume/presenza di vizi occulti = 10%.

Quest'ultima condizione merita un chiarimento per non creare equivoci e fraintendimenti: le disposizioni dell'art. 173 bis d.a.c.p.c. e del quesito che si rifà ad esso pongono, tra i compiti dell'esperto, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica; orbene questa è riferita alla verifica della presenza o meno di abusi e della loro sanabilità sulla base delle pratiche edilizie ed eventualmente della cosiddetta legittimità della preesistenza alle norme, tutte cose che si possono riscontrare in un normale sopralluogo, ma che non includono, ad esempio, la regolarità degli impianti, degli scarichi (sia di acque che di fumi) la cui verifica non sempre è possibile con la documentazione tecnica fornita dagli Uffici Comunali e comunque sarebbe invasiva. Infatti le norme urbanistiche nazionali e regionali pongono in capo al certificato di agibilità l'attestazione, al momento del deposito, della *"sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio*

²⁹ Per la variazione di mercato si tiene conto del nuovo rallentamento dei prezzi; la quota di ammortamento è quella normale per immobili (vita economica 100 anni); l'aliquota del mancato reddito è ricavata dalla media dei saggi di fruttuosità lordi per la zona O.M.L.; il saggio del mancato guadagno è relativo al rendimento dei titoli di Stato pubblicato dalla Banca d'Italia (ved. Rendistato - mese marzo 2024); il rischio per mancata garanzia è in rapporto al valore del bene (più alto è il valore più bassa è la percentuale e viceversa); nel caso 10%.

energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati³⁰. Questa condizione di incertezza viene recepita dalla norma quando all'art. 568 c.p.c., comma 2, dispone, separandola da altri oneri derivanti da verifiche che l'esperto stimatore è in grado di poter fare quali appunto le spese per la regolarizzazione urbanistica, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici e spese condominiali insolute, una correzione della stima *"... compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ..."*; è facile intuire quindi che tale riduzione deve tener conto di una serie di fattori quali la presenza o meno del certificato o attestazione di abitabilità, della vetusta delle condizioni dell'immobile (un fabbricato più vetusto può nascondere maggiori vizi), dell'indeterminatezza dei confini delle aree esterne (qualora prive di recinzione o se presente impossibilità di verifica per lo stato dei luoghi), del valore di mercato dell'immobile (qualora si applichi una riduzione percentuale), ecc.

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative che abbiano in condizioni di vendita forzata, rispetto al valore di mercato dell'immobile considerato libero (al lordo delle spese già enunciate che comunque rimangono) avremo un deprezzamento del 13,13%, come indicato nella tabella allegata.

Da ciò deriva che il prezzo base d'asta, considerate anche le spese per la regolarizzazione, è pari a:

⇒ € 168.000,00 x (1 - 0,1313) =	€ 143.157,00
prezzo base d'asta	€ 145.941,60
ed in cifra tonda	€ 146.000,00
spese di regolarizzazione	- € 2.000,00
prezzo base d'asta dell'intera proprietà	€ 144.000,00

³⁰ Art. 24 c. 1 T.U. DPR 380/2001

(diconsi euro centoquarantaquattromila/00);

tutti prezzi da intendersi a corpo e non a misura; il tutto come meglio specificato nelle relative tabelle e nei grafici che evidenziano il peso di ciascun elemento di deprezzamento ed il rapporto tra i deprezzamenti e le altre riduzioni indicate dalla norma, il valore di mercato ed il prezzo base d'asta definitivo (*ved. allegati 1*).

Il prezzo base d'asta della quota in capo al debitore, qualora fosse venduta come tale, sempre per il concetto espresso per il valore di mercato, è quindi pari ad €. 144.000,00/2 * 0,90 = €. **64.800,00** (diconsi euro sessantaquattromilaottocento/00).

C.6) DETERMINAZIONE DEL VALORE PER UNO SCENARIO WORST CASE.

La prospettiva indicata può essere individuata come un'assunzione speciale della definizione del valore di mercato e non trova corrispondenza negli standard di valutazione sia, come si è visto, nel "valore di vendita forzata" che nel "valore di realizzo" (che riguarda un bene giunto alla fine della propria vita economica) o nel "valore di liquidazione" (che attiene alla cessione separata di un gruppo di beni immobiliari costituenti il patrimonio di un'impresa); in considerazione di ciò si ritiene applicare la metodologia utilizzata presso il Tribunale di Livorno – Ufficio Fallimentare (Direttiva del 25.03.2021) e cioè diminuire l'importo determinato per il prezzo base d'asta di un ulteriore 50% per simulare l'offerta ridotta ex art. 571 -II comma c.p.c. per il secondo esperimento.

Da ciò deriva che il valore del bene considerando uno scenario "worst case" è pari a:

IN CASO DI VENDITA DELL'INTERO:

$$\Rightarrow \text{€. } 144.000,00 \times (0,50) =$$

€. 72.000,00

(diconsi euro settantaduemila/00);

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

IN CASO DI VENDITA DELLA SOLA QUOTA:

$$\Rightarrow \text{€ } 64.800,00 \times (0,50) = \text{€ } 32.400,00$$

(diconsi euro trentaduemilaquattrocento/00);

CONCLUSIONI

Ad evasione dell'incarico ricevuto lo scrivente ha determinato il valore di mercato (ottenuto mediante metodica di confronto con procedimento del M.C.A.) di tutti i beni caduti nella presente procedura di liquidazione giudiziale, ricavato per analogia ai sensi dell'art. 568, comma II, c.p.c., con le correzioni ivi indicate per stabilire il prezzo base dell'asta ai sensi dell'art. 569, comma III, c.p.c. e nello specifico:

Valore di mercato senza riduzioni: € 168.000,00

Valore di mercato con riduzioni: € 166.000,00

Prezzo base d'asta con riduzioni dell'intero: € 144.000,00

Prezzo base d'asta con riduzioni della sola quota del debitore: € 64.800,00

Valore nello scenario "worst case" dell'intero: € 72.000,00

Valore nello scenario "worst case" della sola quota del debitore: € 32.400,00.

Nel caso di vendita dell'intero il ricavato deve essere, chiaramente, diviso con la comproprietaria.

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato espletato dallo scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3 del "Capitolo 19 – Codice Deontologico del Valutatore" del Codice delle Valutazioni Immobiliari ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014, nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell'appendice A, punto A.1 della norma UNI 11612:2015, come insiti nel mandato.

Livorno, data della stima: marzo 2024

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

della norma UNI 11612:2015, come insiti nel mandato.

Livorno, data della stima: marzo 2024

data della relazione: 12 aprile 2024

Valutatore certificato UNI 11558:2014
ICK/SC002 VIPRO/0116-2016



Firmato digitalmente da

FULVIO VENTURINI

CN = VENTURINI FULVIO
O = Collegio dei Geometri di Livorno
C = IT

geom. Fulvio Venturini

Allegati: Allegato 1 – tabelle di stima:

schede beni comparabili;

tabelle MCA;

tabella e grafici per determinazione prezzo base d'asta;

Allegato 2 – documentazione fotografica;

Allegato 3 – documentazione catastale:

stralcio di mappa;

visure storiche per u.i.

planimetrie catastali di ciascun bene;

Allegato 4 – documentazione comunale:

stralcio cartografia POC di Livorno;

stralcio delle N.T.A. del POC adottato;

copia della L.E. per la costruzione;

copia abitabilità;

Allegato 5 – documentazione ipotecaria:

elenco formalità dei soggetti

atto di provenienza;

note delle formalità pregiudizievoli.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

TRIBUNALE DI LIVORNO
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n° 38/2023

LOTTO UNICO
Stima dell'immobile posto in Livorno, Via
Guarducci n.c. 31

ALLEGATO 1

TABELLE DI STIMA

- tabella segmento di mercato;
- tabella descrittiva dei comparabili;
- tabelle di stima del M.C.A.;
- tabella e grafici per determinazione prezzo base d'asta;

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

OSSERVAZIONE E RILEVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Intermedia	Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato usato	Tipologia edilizia	Condominio intensivo
Tipologia costruttiva	Calcestruzzo armato ordinario	Dimensione	Media
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica	Ciclo immobiliare	Recessione (prezzi e transazioni in diminuzione)
Livello di prezzo	€ 1500/1650	Tipo di contratto	Compravendita

INDIVIDUAZIONE BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL SEGMENTO DI MERCATO

COMPARABILE A		Fonte dato immobiliare	Atto compravendita	
Rogante	Dott. G. De paola	Repertorio n°	11003	
Data formazione prezzo	26/10/2022	Trascrizione n° part/anno	13835/2022	
Tipologia immobile	Condominio intensivo	Destinazione princip.	Residenziale	
Comune	Livorno			
Provincia	Livorno			
Indirizzo	Via Guarducci		Civico n.	31
Prezzo	€ 150.000,00	Indice affidabilità	Normale	

Descrizione del bene: appartamento per civile abitazione, posto al piano quarto, lato destro guardando la facciata del fabbricato di cui fa parte, composto di ingresso, soggiorno con balcone, cucina con balcone, disimpegno, bagno e due camere

COMPARABILE B		Fonte dato immobiliare	Atto compravendita		
Rogante	Dott. M. Cariello	Repertorio n°	31040		
Data formazione prezzo	19/10/2023	Trascrizione n° part/anno	12954/2023		
Tipologia Immobile	Condominio intensivo	Destinazione princip.	Residenziale		
Comune	Livorno				
Provincia	Livorno				
Indirizzo	Via Martini			Civico n.	5
Prezzo	€ 140.000,00	Indice affidabilità	Normale		

Descrizione del bene: appartamento per civile abitazione posto al piano sesto di un maggior fabbricato sito in Livorno, via Pietro Martini n.5, interno 12, composto da cucina, due vani, accessori e due terrazzi; posto auto scoperto situato nel cortile interno al fabbricato siti in Livorno, via Giuseppe Bandi nn. 1 e 3, in angolo con via Pietro Martini nn. 1, 3, 5 e 7, avente accesso dal numero civico 4 della via Bandi;

Publicazio
ripubblicazione o ripro

COMPARABILE C		Fonte dato immobiliare	Atto compravendita
Rogante	Dott.ssa G. Brugnoli	Repertorio n°	8956
Data formazione prezzo	11/12/2023	Trascrizione n° part/anno	15218/2023
Tipologia immobile	Condominio intensivo	Destinazione princip.	Residenziale
Comune	Livorno		
Provincia	Livorno		
Indirizzo	Via Guarducci	Civico n.	31
Prezzo	€ 130.000,00	Indice affidabilità	Normale

Descrizione del bene: appartamento ad uso civile abitazione posto al piano settimo, composto da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, due vani, ripostiglio, bagno, terrazzo e veranda, con annesso locale ad uso cantina posto al piano terreno.

COMPARABILE D		Fonte dato immobiliare	Atto compravendita
Rogante	Dott. S. Puccini	Repertorio n°	7353
Data formazione prezzo	27/12/2023	Trascrizione n° part/anno	15925/2023
Tipologia immobile	Condominio intensivo	Destinazione princip.	Residenziale
Comune	Livorno		
Provincia	Livorno		
Indirizzo	Via Guarducci	Civico n.	15
Prezzo	€ 123.000,00	Indice affidabilità	Normale

Descrizione del bene: appartamento ad uso abitativo facente parte del fabbricato posto nella città di Livorno, Via Guarducci, numero civico 15, piano quinto, con accesso dalla porta posta sulla sinistra per chi giunga a detto piano salendo dalle scale condominiali, composto di tre vani, cucina, servizi ed accessori, tra cui un ripostiglio e due terrazzi, con pertinenze locali ad uso ripostiglio al piano terreno.

Per le caratteristiche superficiali, le dotazioni ed impianti ed altre caratteristiche qualitative si rimanda alle schede di valutazione

L'indice di affidabilità del comparabile dipende dal grado di conoscenza dell'immobile da parte del valutatore:

Ottima: il valutatore ha una conoscenza diretta del bene

Buona: il valutatore non ha conoscenza diretta del bene ma ha assunto informazioni da altri tecnici che hanno operato in esso

Normale: il valutatore non ha conoscenza diretta del bene ed ha desunto i dati dall'atto.

Limitata:

il dato immobiliare è riferito ad una proposta di vendita (opzione limitante conosciuta del Committente che non ne ha precluso l'uso)

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

AG

Banco de la Unión S. de R. L. de C. V.			
Estado de Situación Financiera			
Activo	Cuentas corrientes	1	
	Préstamos	2	
	Depósitos	3	
	Otros	4	
	Total	5	
Cuentas de pago		6	2,000.00
Pasivos contingentes			
Pasivo	Cuentas de C. de C.	7	
	Cuentas de C. de C.	8	
	Cuentas de C. de C.	9	
	Cuentas de C. de C.	10	
	Cuentas de C. de C.	11	
Cuentas de ahorro y ahorro			
Reserva de ganancias			
Cuentas de reservas		12	5,000.00
Cuentas de reservas		13	
Cuentas de reservas		14	
Cuentas de reservas		15	5,000.00
Cuentas de reservas		16	
Cuentas de reservas		17	
Cuentas de reservas		18	10,000.00
Cuentas de reservas		19	
Cuentas de reservas		20	
Cuentas de reservas		21	5,000.00
Cuentas de reservas		22	
Cuentas de reservas		23	5,000.00
Cuentas de reservas		24	
Cuentas de reservas		25	5,000.00
Cuentas de reservas		26	
Cuentas de reservas		27	5,000.00
Cuentas de reservas		28	
Cuentas de reservas		29	5,000.00
Cuentas de reservas		30	
Cuentas de reservas		31	5,000.00
Cuentas de reservas		32	
Cuentas de reservas		33	5,000.00
Cuentas de reservas		34	
Cuentas de reservas		35	5,000.00
Cuentas de reservas		36	
Cuentas de reservas		37	5,000.00
Cuentas de reservas		38	
Cuentas de reservas		39	5,000.00
Cuentas de reservas		40	
Cuentas de reservas		41	5,000.00
Cuentas de reservas		42	
Cuentas de reservas		43	5,000.00
Cuentas de reservas		44	
Cuentas de reservas		45	5,000.00
Cuentas de reservas		46	
Cuentas de reservas		47	5,000.00
Cuentas de reservas		48	
Cuentas de reservas		49	5,000.00
Cuentas de reservas		50	
Cuentas de reservas		51	5,000.00
Cuentas de reservas		52	
Cuentas de reservas		53	5,000.00
Cuentas de reservas		54	
Cuentas de reservas		55	5,000.00
Cuentas de reservas		56	
Cuentas de reservas		57	5,000.00
Cuentas de reservas		58	
Cuentas de reservas		59	5,000.00
Cuentas de reservas		60	
Cuentas de reservas		61	5,000.00
Cuentas de reservas		62	
Cuentas de reservas		63	5,000.00
Cuentas de reservas		64	
Cuentas de reservas		65	5,000.00
Cuentas de reservas		66	
Cuentas de reservas		67	5,000.00
Cuentas de reservas		68	
Cuentas de reservas		69	5,000.00
Cuentas de reservas		70	
Cuentas de reservas		71	5,000.00
Cuentas de reservas		72	
Cuentas de reservas		73	5,000.00
Cuentas de reservas		74	
Cuentas de reservas		75	5,000.00
Cuentas de reservas		76	
Cuentas de reservas		77	5,000.00
Cuentas de reservas		78	
Cuentas de reservas		79	5,000.00
Cuentas de reservas		80	
Cuentas de reservas		81	5,000.00
Cuentas de reservas		82	
Cuentas de reservas		83	5,000.00
Cuentas de reservas		84	
Cuentas de reservas		85	5,000.00
Cuentas de reservas		86	
Cuentas de reservas		87	5,000.00
Cuentas de reservas		88	
Cuentas de reservas		89	5,000.00
Cuentas de reservas		90	
Cuentas de reservas		91	5,000.00
Cuentas de reservas		92	
Cuentas de reservas		93	5,000.00
Cuentas de reservas		94	
Cuentas de reservas		95	5,000.00
Cuentas de reservas		96	
Cuentas de reservas		97	5,000.00
Cuentas de reservas		98	
Cuentas de reservas		99	5,000.00
Cuentas de reservas		100	
Cuentas de reservas		101	5,000.00
Cuentas de reservas		102	
Cuentas de reservas		103	5,000.00
Cuentas de reservas		104	
Cuentas de reservas		105	5,000.00
Cuentas de reservas		106	
Cuentas de reservas		107	5,000.00
Cuentas de reservas		108	
Cuentas de reservas		109	5,000.00
Cuentas de reservas		110	
Cuentas de reservas		111	5,000.00
Cuentas de reservas		112	
Cuentas de reservas		113	5,000.00
Cuentas de reservas		114	
Cuentas de reservas		115	5,000.00
Cuentas de reservas		116	
Cuentas de reservas		117	5,000.00
Cuentas de reservas		118	
Cuentas de reservas		119	5,000.00
Cuentas de reservas		120	
Cuentas de reservas		121	5,000.00
Cuentas de reservas		122	
Cuentas de reservas		123	5,000.00
Cuentas de reservas		124	
Cuentas de reservas		125	5,000.00
Cuentas de reservas		126	
Cuentas de reservas		127	5,000.00
Cuentas de reservas		128	
Cuentas de reservas		129	5,000.00
Cuentas de reservas		130	
Cuentas de reservas		131	5,000.00
Cuentas de reservas		132	
Cuentas de reservas		133	5,000.00
Cuentas de reservas		134	
Cuentas de reservas		135	5,000.00
Cuentas de reservas		136	
Cuentas de reservas		137	5,000.00
Cuentas de reservas		138	
Cuentas de reservas		139	5,000.00
Cuentas de reservas		140	
Cuentas de reservas		141	5,000.00
Cuentas de reservas		142	
Cuentas de reservas		143	5,000.00
Cuentas de reservas		144	
Cuentas de reservas		145	5,000.00
Cuentas de reservas		146	
Cuentas de reservas		147	5,000.00
Cuentas de reservas		148	
Cuentas de reservas		149	5,000.00
Cuentas de reservas		150	
Cuentas de reservas		151	5,000.00
Cuentas de reservas		152	
Cuentas de reservas		153	5,000.00
Cuentas de reservas		154	
Cuentas de reservas		155	5,000.00
Cuentas de reservas		156	
Cuentas de reservas		157	5,000.00
Cuentas de reservas		158	
Cuentas de reservas		159	5,000.00
Cuentas de reservas		160	
Cuentas de reservas		161	5,000.00
Cuentas de reservas		162	
Cuentas de reservas		163	5,000.00
Cuentas de reservas		164	
Cuentas de reservas		165	5,000.00
Cuentas de reservas		166	
Cuentas de reservas		167	5,000.00
Cuentas de reservas		168	
Cuentas de reservas		169	5,000.00
Cuentas de reservas		170	
Cuentas de reservas		171	5,000.00
Cuentas de reservas		172	
Cuentas de reservas		173	5,000.00
Cuentas de reservas		174	
Cuentas de reservas		175	5,000.00
Cuentas de reservas		176	
Cuentas de reservas		177	5,000.00
Cuentas de reservas		178	
Cuentas de reservas		179	5,000.00
Cuentas de reservas		180	
Cuentas de reservas		181	5,000.00
Cuentas de reservas		182	
Cuentas de reservas		183	5,000.00
Cuentas de reservas		184	
Cuentas de reservas		185	5,000.00
Cuentas de reservas		186	
Cuentas de reservas		187	5,000.00
Cuentas de reservas		188	
Cuentas de reservas		189	5,000.00
Cuentas de reservas		190	
Cuentas de reservas		191	5,000.00
Cuentas de reservas		192	
Cuentas de reservas		193	5,000.00
Cuentas de reservas		194	
Cuentas de reservas		195	5,000.00
Cuentas de reservas		196	
Cuentas de reservas		197	5,000.00
Cuentas de reservas		198	
Cuentas de reservas		199	5,000.00
Cuentas de reservas		200	
Cuentas de reservas		201	5,000.00
Cuentas de reservas		202	
Cuentas de reservas		203	5,000.00
Cuentas de reservas		204	
Cuentas de reservas		205	5,000.00
Cuentas de reservas		206	
Cuentas de reservas		207	5,000.00
Cuentas de reservas		208	
Cuentas de reservas		209	5,000.00
Cuentas de reservas		210	
Cuentas de reservas		211	5,000.00
Cuentas de reservas		212	
Cuentas de reservas		213	5,000.00
Cuentas de reservas		214	
Cuentas de reservas		215	5,000.00
Cuentas de reservas		216	
Cuentas de reservas		217	5,000.00
Cuentas de reservas		218	
Cuentas de reservas		219	5,000.00
Cuentas de reservas		220	
Cuentas de reservas		221	5,000.00
Cuentas de reservas		222	
Cuentas de reservas		223	5,000.00
Cuentas de reservas		224	
Cuentas de reservas		225	5,000.00
Cuentas de reservas		226	
Cuentas de reservas		227	5,000.00
Cuentas de reservas		228	
Cuentas de reservas		229	5,000.00
Cuentas de reservas		230	
Cuentas de reservas		231	5,000.00
Cuentas de reservas		232	
Cuentas de reservas		233	5,000.00
Cuentas de reservas		234	
Cuentas de reservas		235	5,000.00
Cuentas de reservas		236	
Cuentas de reservas		237	5,000.00
Cuentas de reservas		238	
Cuentas de reservas		239	5,000.00
Cuentas de reservas		240	
Cuentas de reservas		241	5,000.00
Cuentas de reservas		242	
Cuentas de reservas		243	5,000.00
Cuentas de reservas		244	
Cuentas de reservas		245	5,000.00
Cuentas de reservas		246	
Cuentas de reservas		247	5,000.00
Cuentas de reservas		248	
Cuentas de reservas		249	5,000.00
Cuentas de reservas		250	
Cuentas de reservas		251	5,000.00
Cuentas de reservas		252	
Cuentas de reservas		253	5,000.00
Cuentas de reservas		254	
Cuentas de reservas		255	5,000.00
Cuentas de reservas		256	
Cuentas de reservas		257	5,000.00
Cuentas de reservas		258	
Cuentas de reservas		259	5,000.00
Cuentas de reservas		260	
Cuentas de reservas		261	5,000.00
Cuentas de reservas		262	
Cuentas de reservas		263	5,000.00
Cuentas de reservas		264	
Cuentas de reservas		265	5,000.00
Cuentas de reservas		266	
Cuentas de reservas		267	5,000.00
Cuentas de reservas		268	
Cuentas de reservas		269	5,000.00
Cuentas de reservas		270	
Cuentas de reservas		271	5,000.00
Cuentas de reservas		272	
Cuentas de reservas		273	5,000.00
Cuentas de reservas		274	
Cuentas de reservas		275	5,000.00
Cuentas de reservas		276	
Cuentas de reservas		277	5,000.00
Cuentas de reservas		278	
Cuentas de reservas		279	5,000.00
Cuentas de reservas		280	
Cuentas de reservas		281	5,000.00
Cuentas de reservas		282	
Cuentas de reservas		283	5,000.00
Cuentas de reservas		284	
Cuentas de reservas		285	5,000.00
Cuentas de reservas		286	
Cuentas de reservas		287	5,000.00
Cuentas de reservas		288	
Cuentas de reservas		289	5,000.00
Cuentas de reservas		290	
Cuentas de reservas		291	5,000.00
Cuentas de reservas		292	
Cuentas de reservas		293	5,000.00
Cuentas de reservas		294	
Cuentas de reservas		295	5,000.00
Cuentas de reservas		296	
Cuentas de reservas		297	5,000.00
Cuentas de reservas		298	
Cuentas de reservas		299	5,000.00
Cuentas de reservas		300	
Cuentas de reservas		301	5,000.00
Cuentas de reservas		302	
Cuentas de reservas		303	5,000.00
Cuentas de reservas		304	
Cuentas de reservas		305	5,000.00
Cuentas de reservas		306	
Cuentas de reservas		307	5,000.00
Cuentas de reservas		308	
Cuentas de reservas		309	5,000.00
Cuentas de reservas		310	
Cuentas de reservas		311	5,000.00
Cuentas de reservas		312	
Cuentas de reservas		313	5,000.00
Cuentas de reservas		314	
Cuentas de reservas		315	5,000.00
Cuentas de reservas		316	
Cuentas de reservas		317	5,000.00
Cuentas de reservas		318	
Cuentas de reservas		319	5,000.00
Cuentas de reservas		320	
Cuentas de reservas		321	5,000.00
Cuentas de reservas		322	
Cuentas de reservas		323	5,000.00
Cuentas de reservas		324	
Cuentas de reservas		325	5,000.00
Cuentas de reservas		326	
Cuentas de reservas		327	5,000.00
Cuentas de reservas		328	
Cuentas de reservas		329	5,000.00
Cuentas de reservas		330	
Cuentas de reservas		331	5,000.00
Cuentas de reservas		332	
Cuentas de reservas		333	5,000.00
Cuentas de reservas		334	
Cuentas de reservas		335	5,000.00
Cuentas de reservas		336	
Cuentas de reservas		337	5,000.00
Cuentas de reservas		338	
Cuentas de reservas		339	5,000.00
Cuentas de reservas		340	
Cuentas de reservas		341	5,000.00
Cuentas de reservas		342	
Cuentas de reservas		343	5,000.00
Cuentas de reservas		344	
Cuentas de reservas		345	5,000.00
Cuentas de reservas		346	
Cuentas de reservas		347	5,000.00
Cuentas de reservas		348	
Cuentas de reservas		349	5,000.00
Cuentas de reservas		350	
Cuentas de reservas		351	5,000.00
Cuentas de reservas		352	
Cuentas de reservas		353	5,000.00
Cuentas de reservas		354	
Cuentas de reservas		355	5,000.00
Cuentas de reservas		356	
Cuentas de reservas		357	5,000.00
Cuentas de reservas		358	
Cuentas de reservas		359	5,000.00
Cuentas de reservas		360	
Cuentas de reservas		361	5,000.00
Cuentas de reservas		362	
Cuentas de reservas		363	5,000.00
Cuentas de reservas		364	
Cuentas de reservas		365	5,000.00
Cuentas de reservas		366	
Cuentas de reservas		367	5,000.00
Cuentas de reservas		368	
Cuentas de reservas		369	5,000.00
Cuentas de reservas		370	
Cuentas de reservas		371	5,000.00
Cuentas de reservas		3	

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

TABLE I. FORMULA

	UNIT	MMQ 1991	MMQ 1992	MMQ 1993	MMQ 1994
CRACKED PETROLEUM	barrel	\$ 187.80	\$ 176.50	\$ 187.80	\$ 183.00
CRACKED	barrel	\$ 191.10	\$ 191.10	\$ 191.10	\$ 191.10
CRACKED	barrel	\$ 493.52	\$ 493.52	\$ 493.52	\$ 493.52
CRACKED	barrel	\$ 387.25	\$ 387.25	\$ 387.25	\$ 387.25
CRACKED	barrel	\$ 544.87	\$ 544.87	\$ 544.87	\$ 544.87
CRACKED	barrel	\$ 808.25	\$ 808.25	\$ 808.25	\$ 808.25
CRACKED	barrel	\$ 1,126.44	\$ 1,126.44	\$ 1,126.44	\$ 1,126.44
CRACKED	barrel	\$ 493.52	\$ 493.52	\$ 493.52	\$ 493.52
CRACKED	barrel	\$ 3,000.00	\$ 3,000.00	\$ 3,000.00	\$ 3,000.00
CRACKED	barrel	\$ 8,957.54	\$ 8,957.54	\$ 8,957.54	\$ 8,957.54
CRACKED	barrel				
CRACKED	barrel	\$ 17,986.30	\$ 17,976.30	\$ 18,445.30	\$ 18,785.30
CRACKED	barrel				
CRACKED	barrel	\$ 1,500.00	\$ 1,400.00	\$ 1,500.00	\$ 1,200.00

Source: *Journal of the American Statistical Association*, 1997, 92, 1037-1046.

[illegible]

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun componente	
Componente A	30%
Componente B	30%
Componente C	30%
Componente D	30%
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 148.272,60
val. in corso istruttoria	€ 148.200,00

[illegible]

USAFERCA 100 mg, 200 mg e 300 mg comprimidos				
superficie comprimido (mg)	100	200	superficie comprimido comprimido (mg)	30
valor unitario de mg	100	2	valor unitario de mg (100)	1000
			valor unitario de mg (200)	1000

TRIBUNALE DI LIVORNO - Fall. 38/2023
DETERMINAZIONE ANALITICA PREZZO BASE D'ASTA (metodo finanziario)

DESTINAZIONE:		RESIDENZIALE	
valore di mercato	€	168.000,00	
saggio capitalizzazione annuo		5,98% *	
incidenza area		25,00%	
analisi estimativa			
	% annua		mesi
variazione mercato	1,000%	€ 836,17	6
mancato guadagno	3,483%	€ 1.440,01	3
mancato reddito *	4,187%	€ 1.725,78	3
quota ammortam.	1,000%	€ 1.254,26	12
rischio assunto	10,000%	€ 16.800,00	12
		€ 22.056,23	
valore base d'asta	€	145.943,77	
ribasso %		13,13%	

* saggio fruttuosità OMI (media)

(il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = i.f. x 0,7)

intervallo data stima e aggiudicazione

intervallo tra aggiudicazione e DT

intervallo tra DT e presa in possesso (incide se libero o occupato)

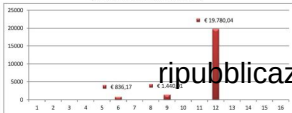
intervallo tra stima e presa in possesso if

rischio ad 1 anno (da valutare secondo la destinazione e vetustà)

Il la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorponando il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area

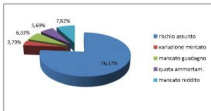
GRAFICO 1

ANALISI FINANZIARIA DELLE SPESE E MANCATI GUADAGNI NEL TEMPO (MESI DALLA DATA DI STIMA)
 (valori scontati al momento della stima)



Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro

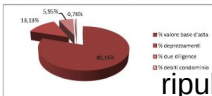
GRAFICO 2
ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI



Dati assoluti grafico 2

rischio assunto	€	16.800,00
variazione mercato	€	836,17
mancato guadagno	€	1.440,01
quota ammortam.	€	1.254,26
mancato reddito	€	1.723,78

GRAFICO 3
ANALISI DEL PREZZO BASE D'ASTA DEFINITIVO IN TERMINI PERCENTUALI RISPETTO AL VALORE DI MERCATO



Dati assoluti grafico 3

valore mercato	€	168.000,00
valore deprezzamenti	€	22.056,23
spese due diligence	€	1.000,00
debiti condominiali	€	140.943,77
base d'asta	€	

Pubblicazione o riproduzione

La presente relazione è stata redatta e approvata dal Collegio Sindacale della società in questione, che ha messo in primis

TRIBUNALE DI LIVORNO
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n° 38/2023

LOTTO UNICO
Stima dell'immobile posto in Livorno, Via
Guarducci n.c. 31

ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO 1-2 - particolare esterno fabbricato;
FOTO 3-5 - particolare interni appartamento;
FOTO 6 - particolare autorimessa;

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

FOTO 5



FOTO 6



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

TRIBUNALE DI LIVORNO
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n° 38/2023

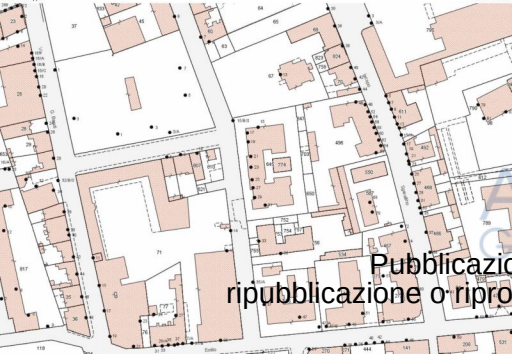
LOTTO UNICO
Stima dell'immobile posto in Livorno, Via
Guarducci n.c. 31

ALLEGATO 3

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- stralcio di mappa;
- visura storica catastale;
- planimetria catastale.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/03/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/03/2024

Dati identificativi: Comune di LIVORNO (E625) (LI)

Foglio 19 Particella 645 Subalterno 79

Partita: 1013934

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di LIVORNO (E625) (LI)

Foglio 19 Particella 645

Classamento:

Rendita: Euro 823,75

Rendita: Lire 1.595.000

Categoria A/2^a, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Foglio 19 Particella 645 Subalterno 79

Indirizzo: VIA GIOVANNI GUARDUCCI n. 31 Piano 7

Dati di superficie: Totale: 95 m² Totale escluse aree scoperte ⁸¹: 94 m²

> Intestati catastali

> 1. BORGHINI Fulvio (CF BRGFLV62S01E625V)

nato a LIVORNO (LI) il 01/11/1962

Dritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con SERRAGLINI SUSANNA

> 2. SERRAGLINI Susanna (CF SRRSNN62D63E625D)

nata a LIVORNO (LI) il 23/04/1962

Dritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con BORGHINI FULVIO

> Dati identificativi

dall'impianto

Immobile attuale

Comune di LIVORNO (E625) (LI)

Foglio 19 Particella 645 Subalterno 79

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

> Indirizzo

dal 25/03/1986 al 25/03/1986 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di LIVORNO (E625) (LI)

Foglio 19 Particella 645 Subalterno 79

VIA ZOLA EMILE n. 39C Piano 7

Partita: 37408

dal 25/03/1986 al 28/03/1986

ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 25/03/1986 in atti
dal 09/07/1988 (n. 1590D/1986)

Immobile attuale

Comune di LIVORNO (E625) (LI)

Foglio 19 Particella 645 Subalterno 79

VIA GUARDUCCI GIOVANNI n. 31 Piano 7

Partita: 1013934

Annotazioni: da verificare

dal 28/03/1986

AMPLIAMENTO del 28/03/1986 in atti dal 19/05/1999
VSI (n. 1590D/1986)

Immobile attuale

Comune di LIVORNO (E625) (LI)

Foglio 19 Particella 645 Subalterno 79

VIA GIOVANNI GUARDUCCI n. 31 Piano 7

Partita: 1013934

> Dati di classamento

dal 25/03/1986 al 28/03/1986 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di LIVORNO (E625) (LI)

Foglio 19 Particella 645 Subalterno 79

Rendita: Lire 1.600

Categoria A/2^a, Classe 3, Consistenza 5,0 vani

Partita: 37408

dal 28/03/1986 al 01/01/1992

AMPLIAMENTO del 28/03/1986 in atti dal 19/05/1999
VSI (n. 1590D/1986)

Immobile attuale

Comune di LIVORNO (E625) (LI)

Foglio 19 Particella 645 Subalterno 79

Rendita: Lire 1.760

Categoria A/2^a, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Partita: 1013934

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

☐ dal 01/01/1992
Immobile attuale
Comune di LIVORNO (E625) (LI)
Foglio 19 Particella 645 Subalterno 79
Rendita: Euro 823,75
Rendita: Lire 1.595.000
Categoria A/2^a, Classe 3, Consistenza 5,5 vani
Partita: 1013934

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

> Dati di superficie

☐ dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di LIVORNO (E625) (LI)
Foglio 19 Particella 645 Subalterno 79
Totale: 95 m²
Totale escluse aree scoperte: 94 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
20/03/1986, prot. n. 000001590

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di LIVORNO (E625)(LI) Foglio 19 Particella 645 Sub. 79

> 1. **SILVINO Sergio** (CF SLVSRG18C05E625V)
nato a LIVORNO (LI) il 05/03/1918
☐ dall'impianto al 22/10/1983 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

> 1. **COCCOLI Ermelinda**
(CF CCCRLN17A61E625Q)
nata a LIVORNO (LI) il 21/01/1917
☐ dal 22/10/1983 al 25/06/2002
Diritto di: Proprietà per 500/1000 (deriva dall'atto 2)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/1983 - UR Sede LIVORNO (LI) Registrazione Volume 588 n. 79 registrato in data 09/04/1984 - Voltura n. 2352/1984 in atti dal 20/08/1987

> 2. **SILVINO Giovanni**
(CF SLVGNN54H26E625B)
nato a LIVORNO (LI) il 26/06/1954
☐ dal 22/10/1983 al 25/06/2002
Diritto di: Proprietà per 500/1000 (deriva dall'atto 2)

> 1. **SILVINO Giovanni**
(CF SLVGNN54H26E625B)
nato a LIVORNO (LI) il 26/06/1954
☐ dal 25/06/2002 al 08/10/2003
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/06/2002 - UR Sede LIVORNO (LI) Registrazione Volume 920 n. 90 registrato in data 06/12/2002 - SUCC Voltura n. 1724 in atti dal 09/01/2003

4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/10/2003 - UR Sede LIVORNO (LI) Registrazione Volume 1011 n. 101114/1/2003 Registro PI di LIVORNO in atti dal 08/10/2003

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

- 1. BORGHINI Fulvio
(CF BRGFLV62S01E625V)
nato a LIVORNO (LI) il 01/11/1962

☐ dal 09/10/2003

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni con SERRAGLINI SUSANNA (deriva
dall'atto 4)

16/10/2003

- 2. SERRAGLINI Susanna
(CF SRRSNN62D63E625D)
nata a LIVORNO (LI) il 23/04/1962

☐ dal 09/10/2003

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni con BORGHINI FULVIO (deriva dall'atto 4)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



ASTE
GIUDIZIARIE®

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte per l'uso esclusivo dei particolari beni comunicati"

- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Pubblicazione

ripubblicazione o riproduzione

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/03/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/03/2024

Dati identificativi: Comune di LIVORNO (E625) (LI)

Foglio 19 Particella 645 Subaltemo 91

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di LIVORNO (E625) (LI)

Foglio 19 Particella 645

Classamento:

Rendita: Euro 98,54

Categoria C/6³, Classe 9, Consistenza 18 m²

Foglio 19 Particella 645 Subaltemo 91

Indirizzo: VIA GIOVANNI GUARDUCCI n. 39C Piano T

Dati di superficie: Totale: 21 m²

> Intestati catastali

➤ 1. BORGHINI Fulvio (CF BRGFLV62S01E625V)

nato a LIVORNO (LI) il 01/11/1962

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con SERRAGLINI SUSANNA

➤ 2. SERRAGLINI Susanna (CF SRRSNN62D63E625D)

nata a LIVORNO (LI) il 23/04/1962

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con BORGHINI FULVIO

> Dati identificativi

☒ dall'impianto

Immobile attuale

Comune di LIVORNO (E625) (LI)

Foglio 19 Particella 645 Subaltemo 91

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

> Indirizzo

dal 22/10/1983 al 22/10/1983 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di LIVORNO (E625) (LI)
Foglio 19 Particella 645 Subalterno 91
VIA ZOLA EMILE n. 39C Piano T
Partita: 37488

dal 22/10/1983 al 05/06/2017

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)
del 22/10/1983 in atti del 20/08/1987 (n. 2352/1994)

Immobile attuale

Comune di LIVORNO (E625) (LI)
Foglio 19 Particella 645 Subalterno 91
VIA EMILIO ZOLA n. 39C Piano T
Partita: 1013934

dal 05/06/2017

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/06/2017
Pratica n. LI0032055 in atti dal 05/06/2017
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE
TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 6548.1/2017)

Immobile attuale

Comune di LIVORNO (E625) (LI)
Foglio 19 Particella 645 Subalterno 91
VIA GIOVANNI GUARDUCCI n. 39C Piano T

> Dati di classamento

dal 22/10/1983 al 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di LIVORNO (E625) (LI)
Foglio 19 Particella 645 Subalterno 91
Rendita: Lire 379
Categoria C/6^a, Classe 9, Consistenza 18 m²
Partita: 37488

dal 01/01/1992 al 01/01/1994

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di LIVORNO (E625) (LI)
Foglio 19 Particella 645 Subalterno 91
Rendita: Lire 295.200
Categoria C/6^a, Classe 9, Consistenza 18 m²
Partita: 1013934

dal 01/01/1994

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

Immobile attuale

Comune di LIVORNO (E625) (LI)
Foglio 19 Particella 645 Subalterno 91

Rendita: Euro 98,54
Rendita: Lire 190.800
Categoria C/6^a, Classe 9, Consistenza 18 m²
Parlita: 1013934

> Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di LIVORNO (E625) (LI)

Foglio 19 Particella 645 Subalterno 91

Totale: 21 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
18/06/1970, prot. n. 000002904

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di LIVORNO (E625) (LI) Foglio 19 Particella 645 Sub. 91

➤ 1. SILVINO Sergio (CF SLVSRG10C05E625V)

nato a LIVORNO (LI) il 05/03/1918

☐ dall'impianto al 22/10/1983 antecedente

l'impianto meccanografico

Dritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

➤ 1. COCCOLI Ermelinda

(CF CCCRLN17A61E625Q)

nata a LIVORNO (LI) il 21/01/1917

☐ dal 22/10/1983 al 25/06/2002

Dritto di: Proprietà per 500/1000 (deriva dall'atto
2)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) del 22/10/1983 - UR Sede LIVORNO (LI)
Registrazione Volume 588 n. 79 registrato in data
09/04/1984 - Voltura n. 2352/1984 in atti dal 20/08/1987

➤ 2. SILVINO Giovanni

(CF SLVGNN54H26E625B)

nato a LIVORNO (LI) il 26/06/1954

☐ dal 22/10/1983 al 25/06/2002

Dritto di: Proprietà per 500/1000 (deriva dall'atto
2)

➤ 1. SILVINO Giovanni

(CF SLVGNN54H26E625B)

nato a LIVORNO (LI) il 26/06/1954

☐ dal 25/06/2002 al 09/10/2003

Dritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del
25/06/2002 - UR Sede LIVORNO (LI) Registrazione
Volume 928 n. 90 registrato in data 08/12/2002 -
ESPOSTO 120758/03 REGISTRI SUBALTERNO
Voltura n. 176690.1/2002 - Pratica n. 121329 in atti dal
19/09/2003

➤ 1. BORGHINI Fulvio

(CF BRGFLV62S01E625V)

nato a LIVORNO (LI) il 01/11/1962

☐ dal 08/10/2003

Dritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni con SERRAGLINI SUSANNA (deriva
dall'atto 4)

4. Atto del 08/10/2003 Pubblico ufficiale COCCHINI
ROBERTA Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 62080 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 10114.1/2003 Reparto LIVORNO in atti dal
16/10/2003

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/03/2024
Ora: 18:01:17
Numero Pratica: T33992/2024
Pag. 4 - Fine

➤ 2. SERRAGLINI Susanna
(CF SRRSNN62D63E625D)
nata a LIVORNO (LI) il 23/04/1962
dal 08/10/2003
Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni con BORGHINI FULVIO (deriva dall'atto 4)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

ASTE
GIUDIZIARIE®



Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

MOTIVAZIONE
N. 12.000.1487

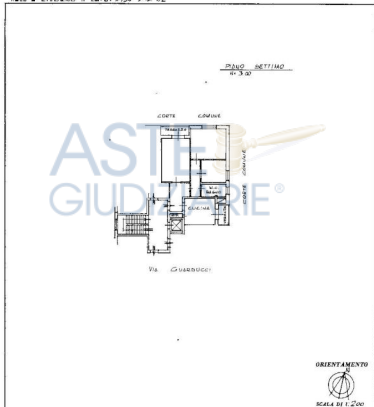
MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETI-L. 11/01/1978, n. 11)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di LIVORNOVia GUARDUCCI 34Data COCCOLI EDMELINDA nata a LIVORNO il 21.1.1912 pro. 1/2 SILVINO GIOVANNIAllegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LIVORNO
nata a LIVORNO il 26.6.1954 pro. 1/2

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 8
PROT. N°19
645
79

Completato dal GEOMETRA
GIACCARO DECEGLIO
Incarico all'Atto del GEOMETRA N° 614
della Provincia di LIVORNO
Data 20.2.1986
Firma Archit. Deceglia

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/03/1986 - Data: 11/11/2022 - n. T299009 - Richiedente: SVTFLA74P63P030

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Publicazione
ripubblicazione o ripro



MINISTERO DELLE FINANZE

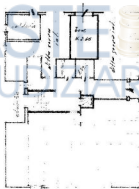
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

foglio
201

Elementi dell'immobile indicati nel Comune di **LIVORNO** - in Guarducci n. 39/5
 Data **Vasile Carmelo nato a Floridia il 6/10/1929**
 Attestata alla dipendenza presentata all'Ufficio Tecnico Edilizio di **LIVORNO**

piano terra
H. 2.65



Via Guarducci n. 39/5
 Via Emilio Zola n. 39/5

ORIENTAMENTO



Scala 1:1000

SEGNALI RISPONDENTI PER LE ASSICURAZIONI DI FULMINE

DATA

PROV. NO

19/645/91

Completato da

Renato Es. le
 Scatena Pirelli
 firma di A. G. e i figli
 della Pirelli di

DATA

13/6/1970

DATA

13/6/1970

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/09/1970 - Data: 11/11/2022 - n. T299011 - Richiedente: SVTFLA74P63R0230

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione
 ristampatura o riproduzione

14/01/01

Comune di LIVORNO (50315) - Foglio 19 - Particella 645 - Subalterno 91

QUADRUCCIO n. 39C Piano T

TRIBUNALE DI LIVORNO
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n° 38/2023

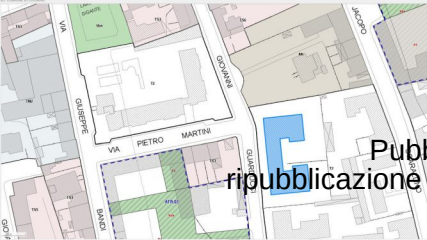
LOTTO UNICO
Stima dell'immobile posto in Livorno, Via
Guarducci n.c. 31

ALLEGATO 4

DOCUMENTAZIONE COMUNALE

- stralcio cartografia R.U. Firenze;
- stralcio cartografia R.O. Firenze;
- stralcio N.T.A. del R.O. Art. 13.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Info: Ricerca	
Superficie area selezionata: 253 mq	
NORMATIVE VIGENTE SULL'AREA	
Area ricadente all'interno del territorio urbanizzato	
Disciplina dei tessuti urbani e degli insediamenti specifici	TSS - Tessuti Urbani
UPO	Edificio storico e restaurato UPO 2 - CNA storica e consolidata
Riepilogo Normative (nuova ricerca)	

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: 253 mq

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
	Area ricadente all'interno del Territorio Urbanizzato
Disciplina dei tessuti urbani e degli insediamenti specialistici	TS3 - Tessuti lineari
	Edificato storico o storicizzato
UTOE	UTOE 2 – Città storica e consolidata

Area ricadente all'interno del Territorio Urbanizzato

Disciplina dei tessuti urbani e degli insediamenti specialistici

TS3 - Tessuti lineari

- [Art. 101 Tessuti lineari \(TS3\)](#)

Edificato storico o storicizzato

UTOE

UTOE 2 – Città storica e consolidata

Art. 101 Tessuti lineari (TS3)

1. I Tessuti lineari (TS3) sono individuati con apposito perimetro e sigla nella Tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti".

2. Disciplina degli interventi:

A 1) Interventi consentiti sugli immobili classificati quali edificato storico/storicizzato:

- MO manutenzione ordinaria
- MS manutenzione straordinaria
- RRC restauro e risanamento conservativo
- REC ristrutturazione edilizia conservativa
- AV, 1 interventi di addizione volumetrica da realizzare con le seguenti prescrizioni:
 - destinazione d'uso residenziale della porzione sopraelevata
 - allineamento del fronte con gli edifici adiacenti

Publicazione o riproduzione o ripubblicazione o ripro

- mantenimento della composizione architettonica della facciata in sintonia con il tessuto a cui appartiene
- limite di altezza in gronda non superiore all'edificio adiacente più alto
- all'intervento di addizione deve conseguire il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'intero fabbricato, con incremento di due classi energetiche rispetto a quella di partenza così come definite dalla vigente normativa di settore;

A2) Interventi consentiti sugli immobili classificati quali edificato di recente formazione:

- MO manutenzione ordinaria
- MS manutenzione straordinaria
- RRC restauro e risanamento conservativo
- REC ristrutturazione edilizia conservativa
- RRF ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele
- S sostituzione edilizia con le seguenti prescrizioni:
 - allineamento del fronte con gli edifici adiacenti
 - mantenimento della composizione architettonica della facciata in sintonia con il tessuto a cui appartiene
 - limite di altezza in gronda non superiore all'edificio adiacente più alto
 - esclusione copertura piana
 - spessore corpo di fabbrica massimo 12 m
 - divieto di realizzare balconi e terrazze aggettanti sulla pubblica via
- AV. 1 interventi di addizione volumetrica da realizzare con le seguenti prescrizioni:
 - destinazione d'uso residenziale della porzione sopraelevata
 - allineamento del fronte con gli edifici adiacenti
 - mantenimento della composizione architettonica della facciata in sintonia con il tessuto a cui appartiene
 - limite di altezza in gronda non superiore all'edificio adiacente più alto
 - all'intervento di addizione deve conseguire il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'intero fabbricato, con incremento di due classi energetiche rispetto a quella di partenza così come definite dalla vigente normativa di settore;
- AV.2 interventi di addizione volumetrica da realizzarsi esclusivamente nel resede tergale del lotto urbanistico di riferimento per la chiusura di logge, balconi e/o porticati fino al limite del 20% della SE esistente riferita all'unità immobiliare interessata.

B) Interventi consentiti sui manufatti pertinenziali

- MO manutenzione ordinaria
- MS manutenzione straordinaria
- RRC restauro e risanamento conservativo

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

• REC ristrutturazione edilizia conservativa

• IP.1, IP.2, purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica e/o in aderenza agli edifici classificati di interesse storico architettonico e testimoniale di cui all'art. 34.

3. Prescrizioni comuni agli interventi:

• Ammissibilità di terrazze a tasca nel rispetto delle prescrizioni stabilite dal Regolamento edilizio comunale (REC)

• Divieto di chiudere logge e porticati sulla pubblica via

• Installazione di volumi tecnici solo su prospetti secondari

4. Prescrizioni specifiche per i soli interventi MO, MS, RRC, REC:

• Mantenimento della composizione dei prospetti, della composizione architettonica della facciata principale fronte strada o spazio pubblico ad esclusione dell'adeguamento alla normativa antisismica, antincendio, efficientamento energetico.

5. Disciplina delle funzioni

Non sono ammesse le seguenti categorie e sub categorie funzionali:

• (I) industriale e artigianale fatta eccezione per le sub categorie I.4 (laboratori, officine, ed attività artigianali), I.10 (produzione di software e altri prodotti informatici), I.11 (servizi alla persona);

• (CD.2 e CD.2.1) commercio al dettaglio in medie strutture alimentari e non

• (CD.7) impianti distribuzione carburanti

• (D.2) servizi ospedalieri e di assistenza privata

• (CD) commerciale all'ingrosso e depositi;

• (A) agricola e funzioni connesse;

• E' vietato il mutamento di destinazione d'uso in residenziale di unità immobiliari con destinazione d'uso in atto commerciale al dettaglio e/o direzionale poste al piano terra degli edifici

26 Marzo 1971

25 Marzo 1971

EDILIZIA PRIVATA

8221

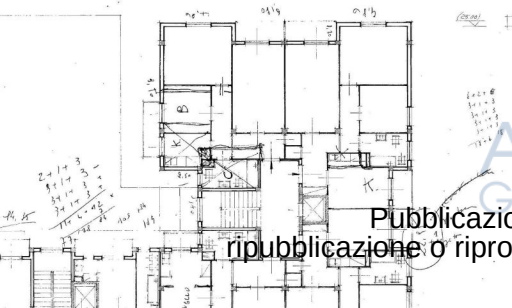
DICHIARAZIONE

A richiesta dell'interessato, Sig.
Nicolai Brunni, avanzata in data 24/3/1971,
in atti al N°8221 si dichiara che il fabbricato
di via Emilio Zola n°ri 39/A, 39/B e 39/C zona
M di via Guarducci è stato costruito in base
alla licenza edilizia N°448 del 16/12/1967 ed
in rispetto alle norme ed agli indici del P.R.G.
vigenti in quella zona che prevedeva un indice
di fabbricabilità di 6 mq/mq.

IL SINDACO

24050
1963

Pubblicazione
ripubblicazione o riro





Comune di Livorno

Dettaglio pratica

- [1: Generale](#)
- [3: Localizzazione](#)
- [4: Oggetto](#)

1: Generale

Numero modello	235724406
Tipo modello	A (Opere ad uso residenziale delle tipologie 1, 2 e 3) L. 47/85
Progressivo modello	1
Anno protocollo	86
Numero protocollo	21779
Numero concessione	600836
Data concessione	80301

[Torna all'elenco](#) [Nuova Ricerca](#)

Comune di Livorno 57123 Piazza del Municipio 1 centralino: +39 0586 620111 - fax 0586 620444 - C.F. e partita IVA 00104330493

Per segnalazioni e chiarimenti scrivere a urp@comune.livorno.it

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

COMUNE DI LIVORNO

Ufficio d'Igiene e Sanità

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

IL SINDACO

N° 113

Vista la domanda presentata da 1. Signor NICCOLAI ERMANI, in proprio ed in nome e per conto della Signora GENIA BARTOLUCCI in Farneti =====
 ===== in data 13 marzo 1970

per ottenere l'autorizzazione all'abitabilità di un fabbricato di nuova costruzione, posto in Via Emilio Zola nn. 39/A (28 quartieri), 39/B (14 quartieri, costi-
 tuito di n. 42 quartieri di civile abitazione e di n. 2 vani da adibi-
 re a negozi; =====

Vista la relazione dell'Ufficio Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale da cui risulta che lo stabile è stato eseguito in conformità del permesso di costruzione rilasciato con licenza in data 16 dicembre 1967
 N. 448, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause manifeste di insalubrità;

Constatato il pagamento della tassa di concessione governativa, Testo Unico 1° marzo 1961, n. 121;

Visto l'art. 221 del T. U. Leggi Sanitarie approvato con R. D. 27 luglio 1934, N. 1265;

A U T O R I Z Z A

l'abitabilità dei seguenti locali:

Piani	Appar- tamenti	Camere	Locali vari (1)	Gabinetti con bagni	Gabinetti	Acquai	Totale vani 2+3+4+5	NOTE
	1	2	3	4	5	6		
Terreno	=	=	29	=	2	=	31	2 fondi e 29 accessori
Mezzanino	=	=	=	=	=	=	=	
Primo	6	18	18	6	=	6	42	
Secondo	6	18	18	6	=	6	42	
Terzo	6	18	18	6	=	6	42	
Quarto	6	18	18	6	=	6	42	
Quinto	6	18	18	6	=	6	42	
Sesto	6	18	18	6	=	6	42	
Settimo	6	18	18	6	=	6	42	
Ottavo	Qualora i fondi al piano terreno dovessero venire adibiti							
Nono	ad attività o depositi di sostanze previsti nel Decreto In-							
Decimo	terministeriale n. 1973 del 29/9/1965, i medesimi non po-							
Undicesimo	tranno essere messi in esercizio senza aver prima richiesto							
Dodicesimo	ed ottenuto il prescritto CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCEN-							
	DI (art. 2 legge 26/7/1965 n. 966) come da certificato n°							
	02269 in data 2/10/1970 del Comando Prov. VV.PP. di Livorno. = = =							
	Rilasciato in esenzione della tassa di bollo in ordine all'art. 33							
	della tabella allegata B al D. P. 25/6/1953, n. 492.-							

Livorno, 11 6 ottobre 1970

3/g.

Registrato al N. 2404

D. Ufficiale
Bucchiolo

Publicazione
 o riproduzione

(1) cucine, ingressi, ripostigli corridoi, bagni...

COMUNE DI LIVORNO

Ufficio d'Igiene e Sanità

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

IL SINDACO

N° 63

Vista la domanda presentata da 1 Signor VASILE CARLELO in proprio e per conto della Soc. SIBRU =====

in data 14 marzo 1970

per ottenere l'autorizzazione all'abitabilità di un fabbricato di nuova costruzione, posto in Via Emilio Zola n. 39/C, costituito di n. 28 quartieri di civile abitazione e di n. 27 vani accessori al piano terreno; =====

Vista la relazione dell'Ufficio Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale da cui risulta che lo stabile è stato eseguito in conformità del permesso di costruzione rilasciato con licenza in data 16 dicembre 1967 N. 448, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause manifeste di insalubrità;

Constatato il pagamento della tassa di concessione governativa, Testo Unico 1/3/1961, n. 121;
VISTO Certificato di Prevenzione Incendi n. 02269/Prev./819 in data 14/5/1970 rilasciato dal Comando Provinciale VV.FF. di Livorno; =====

Visto l'art. 221 del T. U. Leggi Sanitarie approvato con R. D. 27 luglio 1934, N. 1265;

AUTORIZZA

l'abitabilità dei seguenti locali:

Piani	Appar- tamenti	Camere	Locali vani (I)	Cabinetti con bagni	Cabinetti	Acqual	Totale vani 2+3+4+5	NOTE
1	2	3	4	5	6			
Terreno	=	=	27	=	=	=	27	vani accessori
Mezzanino	=	=	=	=	=	=	=	
Primo	4	11	12	4	=	4	27	
Secondo	4	11	12	4	=	4	27	
Terzo	4	11	12	4	=	4	27	
Quarto	4	11	12	4	=	4	27	
Quinto	4	11	12	4	=	4	27	
Sesto	4	11	12	4	=	4	27	
Settimo	4	11	12	4	=	4	27	
Ottavo	N.B. - I locali posti al piano terreno, indicati come acces-							
Nono	sori, dovranno essere utilizzati come servizio dei							
Decimo	quartieri e quindi come locali di deposito attrezzi							
Undicesimo	e simile, e comunque non per un uso diverso da quel-							
Dodicesimo	lo dichiarato in progetto. =====							

Rilasciato in esenzione della tassa di bollo immobiliare dell'art. 33 della tabella allegato B al D.P. 25/6/1953, n. 493. Pubblicazione

Livorno, li 20 maggio 1970

B/g.

Registrato al N. 1774

EL. Ufficiale
 R. S. 10/10/10

ripubblicazione e ripro

TRIBUNALE DI LIVORNO
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n° 38/2023

LOTTO UNICO
Stima dell'immobile posto in Livorno, Via
Guarducci n.c. 31

ALLEGATO 5

DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

- elenco formalità dei soggetti
- copia atto di provenienza;
- copia note formalità pregiudizievoli;

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Direzione Provinciale di LIVORNO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/04/2024 Ora 11:28:33
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente VNTFLV

Ispezione n. T124291 del 12/04/2024

Dati della richiesta

Cognome: BORGHINI
Nome: FULVIO
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 12/05/1992 al 11/04/2024
Periodo recuperato e validato dal -/-/1978 al 11/05/1992

Elenco omonimi

4. BORGHINI FULVIO
Luogo di nascita LIVORNO (LI)
Data di nascita 01/11/1962 Sesso M Codice fiscale BRGFLV62S01E625V *

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto/i richiesto/i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/1995 - Registro Particolare 9287 Registro Generale 14471
Pubblico ufficiale VIGNOLI VALERIO Repertorio 34422 del 22/12/1995
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LIVORNO (LI)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE CONTRO del 29/12/1995 - Registro Particolare 2762 Registro Generale 14472
Pubblico ufficiale VIGNOLI VALERIO Repertorio 34423 del 22/12/1995
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in LIVORNO (LI)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 699 del 17/02/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

Direzione Provinciale di LIVORNO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/04/2024 Ora 11:28:33
Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T124291 del 12/04/2024

per dati anagrafici

Richiedente VNTFLV

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/09/2003 - Registro Particolare 8975 Registro Generale 15840
Pubblico ufficiale BRUGNOLIGLORIA Repertorio 49739/9661 del 12/09/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LIVORNO (LI)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/10/2003 - Registro Particolare 10114 Registro Generale 17732
Pubblico ufficiale COCCHINI ROBERTA Repertorio 62080/3746 del 08/10/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LIVORNO (LI)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 15/10/2003 - Registro Particolare 4181 Registro Generale 17735
Pubblico ufficiale COCCHINI ROBERTA Repertorio 62081/3747 del 08/10/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in LIVORNO (LI)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 2134 del 10/08/2023
6. ISCRIZIONE CONTRO del 21/06/2005 - Registro Particolare 3550 Registro Generale 13238
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. LIVORNO Repertorio 12657 del 16/06/2005
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Immobili siti in LIVORNO (LI)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3495 del 18/07/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/2016 - Registro Particolare 8442 Registro Generale 12575
Pubblico ufficiale LIVORNO Repertorio 1328/9990 del 28/06/2016
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in LIVORNO (LI)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/03/2018 - Registro Particolare 2461 Registro Generale 3328
Pubblico ufficiale LIVORNO Repertorio 10711/86888 del 22/02/2018

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Direzione Provinciale di LIVORNO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/04/2024 Ora 11:28:33
Pag. 3 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T124291 del 12/04/2024

per dati anagrafici

Richiedente VNTFLV

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in LIVORNO (LI)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/03/2019 - Registro Particolare 2729 Registro Generale 3953

Pubblico ufficiale D'ABRAMO GAETANO Repertorio 59498/23313 del 08/03/2019

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Immobili siti in LIVORNO (LI)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/03/2019 - Registro Particolare 2730 Registro Generale 3954

Pubblico ufficiale D'ABRAMO GAETANO Repertorio 59498/23313 del 08/03/2019

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Immobili siti in LIVORNO (LI)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/03/2019 - Registro Particolare 2731 Registro Generale 3955

Pubblico ufficiale D'ABRAMO GAETANO Repertorio 59498/23313 del 08/03/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in LIVORNO (LI)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

12. ISCRIZIONE CONTRO del 30/06/2022 - Registro Particolare 2098 Registro Generale 12074

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1659/6122 del 29/06/2022

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Immobili siti in LIVORNO (LI)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

13. ISCRIZIONE CONTRO del 10/08/2023 - Registro Particolare 2134 Registro Generale 14554

Pubblico ufficiale COCCHINI ROBERTA Repertorio 62081 del 08/10/2003

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in LIVORNO (LI)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4181 del 2003

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/12/2023 - Registro Particolare 24701 Registro Generale 23758

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 98/2023 del 16/11/2023

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Direzione Provinciale di LIVORNO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/04/2024 Ora 11:28:33
Pag. 4 - Fine

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente VNTFLV

Ispezione n. T124291 del 12/04/2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Immobili siti in LIVORNO (LI)

Nota disponibile in formato elettronico

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Direzione Provinciale di LIVORNO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/04/2024 Ora 11:30:38
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente VNTFLV

Ispezione n. T126148 del 12/04/2024

Dati della richiesta

Cognome: SERRAGLINI
Nome: SUSANNA
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 12/05/1992 al 11/04/2024
Periodo recuperato e validato dal -/-/1978 al 11/05/1992

Elenco omonimi

- SERRAGLINI SUSANNA
Luogo di nascita LIVORNO (LI)
Data di nascita 23/04/1962 Sesso F Codice fiscale SRRSNN62D63E625D *

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto/i richiesto/i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/1995 - Registro Particolare 9287 Registro Generale 14471
Pubblico ufficiale VIGNOLI VALERIO Repertorio 34422 del 22/12/1995
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LIVORNO (LI)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
- ISCRIZIONE CONTRO del 29/12/1995 - Registro Particolare 2762 Registro Generale 14472
Pubblico ufficiale VIGNOLI VALERIO Repertorio 34423 del 22/12/1995
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in LIVORNO (LI)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 599 del 17/02/2004 (CANCELLAZIONE IPOTECA)

Pubblicazione o riproduzione

Direzione Provinciale di LIVORNO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/04/2024 Ora 11:30:38
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T126148 del 12/04/2024

per dati anagrafici

Richiedente VNTFLV

-
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/09/2003 - Registro Particolare 8975 Registro Generale 15840
Pubblico ufficiale BRUGNOLI GLORIA Repertorio 49739/9661 del 12/09/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LIVORNO (LI)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/10/2003 - Registro Particolare 10114 Registro Generale 17732
Pubblico ufficiale COCCHINI ROBERTA Repertorio 62080/3746 del 08/10/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LIVORNO (LI)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 15/10/2003 - Registro Particolare 4181 Registro Generale 17736
Pubblico ufficiale COCCHINI ROBERTA Repertorio 62081/3747 del 08/10/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in LIVORNO (LI)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 2134 del 10/08/2023
6. ISCRIZIONE CONTRO del 09/11/2022 - Registro Particolare 3589 Registro Generale 20306
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1403 del 07/11/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in LIVORNO (LI)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE CONTRO del 10/08/2023 - Registro Particolare 2134 Registro Generale 14554
Pubblico ufficiale COCCHINI ROBERTA Repertorio 62081 del 08/10/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in LIVORNO (LI)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4181 del 2003

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

~~CONFIDENTIAL~~

REPERTORIO N. 62080

RACCOLTA N. 3746

V E N D I T A

REPUBLICA ITALIANA

L'anno duemilatre, il giorno otto del mese di ottobre, in Livorno in una sala della locale filiale della Banca Toscana Piazza Matteotti numero 1

Avanti di me Dottoressa Roberta Cocchini, notaio in Livorno
iscritta al Collegio Notarile di detta città senza testimoni
per avervi i comparanti concordemente tra loro e con il mio
consenso rinunciato

intervengono i signori

- SILVINO GIOVANNI, nato a Livorno il 26 giugno 1954, residente a Livorno Via Paoli n.18, medico, codice fiscale SLVGNN 54H26 E625B, coniugato in regime di comunione legale dei beni;

- BORGHINI FULVIO, nato a Livorno il giorno 1 novembre 1962, residente a Livorno Via del Testaio n.31, artigiano, codice fiscale BRG FLV 62801 8625V e

- SERRAGLINI SUSANNA, nata a Livorno il 23 aprile 1962, residente a Livorno Via del Testaio n.31, impiegata, codice fiscale SRR SNN 62D63 E625D, coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo convengono e stipulano:

Articolo 1)

Con tutte le garanzie di legge e con effetti utili ed onerosi decorrenti da oggi

il signor SILVINO GIOVANNI vende ai signori BORGHINI FULVIO e SERRAGLINI SUSANNA, che acquistano in comunione legale dei beni quanto segue:

appartamento per civile abitazione posto in Comune di Livorno
Via Guarducci numero 31 (già via Zola n.39/C) piano settimo.
Composto da quattro vani ed accessori fra cui locale garage
al piano terra.

Confini: cortile condominiale, vano scale, detta via, salvo
se altri.

Al Catasto Fabbricati di detto Comune quanto sopra è censito al Foglio 19 particella 645 subalterno 79 A/2 classe 3 vani 5,5 rendita euro 823,75 e particella 645 subalterno 91 C/6 classe 9 mq.18 rendita euro 98,54.

Articolo 2)

Pervenne nella parte venditrice in forza dei seguenti titoli:

- successione legittima al padre Silvino Sergio deceduto a Livorno il 22 ottobre 1983 denuncia di successione numero 79 volume 588 trascritta a Livorno il 17 luglio 1984 al numero 5773;

- successione legittima alla madre Coccoli Ermelinda deceduta
a Livorno il 25 giugno 2002 denuncia di successione n. 1000
volume 928 trascritta a Livorno il 22 gennaio 2003 al numero
811.

Registrato con procedura telematica
all'Ufficio delle Entrate di Livorno
il N. 5558 Carlo 11
essati Euro 284,22
di cui Euro 165,00 per imposta di bollo

154,93
 10415
 1541200
 1541200

Transcrito a *54,5*
 11/15/10/1003
 10/10/1003
 54,5

Trascritto a *Libro*
il 15/06/2003
al N. 2044 particolare
Esatto € 154,93

la madre Coccia Ermelinda deceduta
02 denuncia di successione numero
Livorno il 22 gennaio 2003 al numero

Articolo 3)

Quanto venduto si trasferisce nella parte acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova con tutti gli annessi, pertinenze, servitù attive e passive, parti condominiali.

Articolo 4)

La Parte venditrice garantisce:

- che l'immobile è di sua proprietà libero da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e da oneri di qualsiasi natura;
- che ne ha la piena disponibilità anche con riguardo al diritto di famiglia;
- che quanto venduto non viola le vigenti norme edilizie ed urbanistiche.

Articolo 5)

Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 sue successive proroghe e modifiche, la Parte alienante dichiara che la costruzione è avvenuta in conformità alla licenza edilizia n.448 rilasciata dal Sindaco del Comune di Livorno in data 16 dicembre 1967, ed è stata dichiarata abitabile con provvedimento del 20 maggio 1970 n.63.

Dichiara inoltre che per gli interventi modesti edilizi non autorizzati deve ritenersi verificato il silenzio assenso come da attestazione del Comune di Livorno in data 8 marzo 2001 (atto n.600836) per il condono n. 21779/86 progr. 0235724406 del 25/3/86.

Articolo 6)

Le parti dichiarano che il prezzo è stato convenuto a corpo in euro centoventicinquemila/00 (125.000,00).

Detto prezzo quanto a euro 7.000,00 è stato soddisfatto prima e fuori di questo atto come le parti dichiarano; di ciò la parte venditrice rilascia ampia quietanza; quanto a euro 118.000,00 sarà soddisfatto con il ricavato di un mutuo che la parte acquirente stipulerà immediatamente dopo la sottoscrizione del presente atto rilasciando alla parte venditrice un mandato irrevocabile all'incasso delle somme da erogarsi.

La parte venditrice rinuncia comunque all'ipoteca legale.

Articolo 7)

Le spese di questo atto e le sue consequenziali sono interamente a carico degli acquirenti che chiedono di usufruire delle agevolazioni previste dalla Legge n. 243 del 19 luglio 1993 sue proroghe e modifiche (Legge 28 dicembre 1995 n. 549) dichiarando a tale scopo (ciascuno di essi):

- a) che l'immobile acquistato è ubicato nel territorio del Comune in cui essa ha la propria residenza;
- b) che non è titolare esclusivo o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;
- c) che intende adibire detto immobile, che non è di lusso, ai

Publicazione
ripubblicazione o ripro

sensi del D.M. 2 agosto 1969 a propria abitazione principale; d) di non essere titolare neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente o dal coniuge con le agevolazioni di cui alla citata legge n. 549/95 ovvero di cui ai provvedimenti legislativi elencati nella lettera C) del comma 131, articolo 3 della legge 28 dicembre 1995 n.549 e più in generale con agevolazioni relative all'acquisto della prima casa.

La parte acquirente chiede altresì ai sensi della legge n. 448 del 23 dicembre 1998, che venga accreditata, portandola in detrazione dall'imposta di registro dovuta per questo atto, la spesa sostenuta per l'acquisto di altro immobile già effettuato beneficiando della agevolazioni relative all'acquisto della prima casa, con atto registrato a Livorno il giorno 8 gennaio 1996 al n.129 per il quale furono esatte Lire 2.821.000 di cui Lire 75.000 per trascrizione.

Precisa che detto immobile è stato da essa rivenduto con atto per notaio Brugnoli del 12 settembre 2003 registrato a Livorno il 15 settembre 2003 al n. 5231.

Articolo 8)

Ai fini fiscali i componenti dichiarano:

- che tra le parti non intercorrono vincoli di cui all'articolo 26 D.P.R. 26 aprile 1986 n.131 per quanto occorrer possa;

- che i domicili indicati in epigrafe sono anche fiscali.

E richiesto io Notaio ho redatto il presente atto del quale ho dato lettura ai componenti che dichiarano di approvarlo e con me lo firmano ai sensi di legge.

Consta di due fogli scritti da persona di mia fiducia e da me completati per pagine cinque e fin qui della sesta.

Firmato: Giovanni Silvino - Borghini Fulvio - Serraglini Susanna - Roberta Cocchini = Notaio

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Ispezione telematica

n. T1126383 del 14/11/2022

Inizio ispezione 14/11/2022 11:15:36

Richiedente IVTPLA

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 17735

Registro particolare n. 4181

Presentazione n. 37 del 15/10/2003

Sezione A - Generalità
Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 08/10/2003

Notaio COCCHINI ROBERTA

Sede LIVORNO (LI)

Numero di repertorio 62081/3747

Codice fiscale CCC RTT 98553 C901 U

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 169 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 1.250.000,00

Tasso interesse annuo 3,885%

Tasso interesse mensuale -

Interessi -

Spese € 125.000,00

Totale € 250.000,00

Importi variabili \$1

Valuta estesa -

Somma (scritta da conservare automaticamente) \$1

Pre-senza di condizione risolutiva -

Durata 30 anni

Termine dell'ipoteca -

Stipulazione contratto unico \$1

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobilità n. 1

Comune

ES 25 - LIVORNO

(LI)

Catasto

FABBRICATI

Sezione urbana

-

Foglio

19

Particella

645

Subalterno

79

Natura

A2 - ABITAZIONE DI TIPO

CIVILE

Consistenza

5,5 vani

Indirizzo

VIA GUARDUCCI

N. civico 31

Piano

7

Immobilità n. 2

Comune

ES 25 - LIVORNO

(LI)

Catasto

FABBRICATI

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

Ispezione telematica

Richiedente	SVTPLA	n. T1126383 del	14/11/2022
		Inizio ispezione	14/11/2022 11:15:36
		Tassa versata €	3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n.	17735	Presentazione n.	37	del	15/10/2003
Registro particolare n.	4181				

Sezione urbana	-	Foglio	19	Particella	645	Subalterno	91
Natura	C6 - 5 TALLE, SCUDERIE, RMESSE, AUTORMESSE	Consistenza	18 metri quadri				
Indirizzo	VIA GUARDUCCI					N. civico	31
Piano	T						

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1	In qualità di	-					
Denominazione o ragione sociale			BANCA TOSCANA SPA				
Sede	FIRENZE	(FI)					
Codice fiscale	05272250480						
			Dominio ipotecario eletto		LIVORNO PIAZZA MATTEOTTI N 1		
Relativamente all'unità negoziale n.	1		Per il diritto di	PROPRIETA'			
Per la quota di	1/1						

Contro

Soggetto n. 1	In qualità di	-					
Cognome	BORGHINI					Nome	FULVIO
Nato il	01/11/1962	a	LIVORNO	(LI)			
Se no M	Codice fiscale	BSG FLV 62501 E625 V					
Relativamente all'unità negoziale n.	1		Per il diritto di	PROPRIETA'			
Per la quota di	1/2		In regime di	COMUNIONE LEGALE			
Con	SERRAGLINI SUSANNA (soggetto n. 2)						
Soggetto n. 2	In qualità di	-					
Cognome	SERRAGLINI					Nome	SUSANNA
Nata il	23/04/1962	a	LIVORNO	(LI)			
Se no F	Codice fiscale	SRR SNN 62D63 E625 D					
Relativamente all'unità negoziale n.	1		Per il diritto di	PROPRIETA'			
Per la quota di	1/2		In regime di	COMUNIONE LEGALE			
Con	BORGHINI FULVIO (soggetto n. 1)						

Sezione D - Ulteriori informazioni

Devisione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati ovvero altri particolari che ritenga utile pubblicare.

LA BANCA HA CONCESSO AI SENSI DELL'ARTICOLO 39 E SEGUENTI DEL D LGS. N.385 DEL 1X SETTEMBRE 1993 ED ALLE CONDIZIONI APPRESO INDICATE, UN MUTUO DI EURO 125000,00 ALLA PARTE MUTUATARIA CHE HA ACCETTATO PER LO SCOPO INDICATO NELLE PREMESSE. LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO DI AVER RICEVUTO DALLA BANCA LA PREDETTA SOMMA E HA SOTTOSCRITTO CON L'ATTO AMPIO E LIBERATORIO QUIETANZA. LA PARTE MUTUATARIA HA RICONSEGNAATO ALLA BANCA

ripubblicazione o ripro

Ispezione telematica

n. T1126383 del 14/11/2022

Inizio ispezione 14/11/2022 11:15:36

Richiedente SVTPLA

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 17735

Registro particolare n. 4181

Presentazione n. 37 del 15/10/2003

L'INTERA SOMMA MUTUATA PERCHÉ VENGA COSTITUITA IN DEPOSITO CAUZIONALE INFRUTTIFERO PRESSO LA BANCA STESSA A GARANZIA DELLA DOCUMENTALE DIMOSTRAZIONE DELLA INESISTENZA SUGLI IMMOBILI IPOTECATI DI ISCRIZIONI, PRIVILEGI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ALL'IPOTECA ISCRITTA IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO DI MUTUO NONCHÉ A GARANZIA DELL'ADEMPIMENTO DELLE ALTRE CONDIZIONI STABILITE NEL CONTRATTO DI MUTUO STESSO E COMUNQUE A GARANZIA DELLA RESITUZIONE DELLA SOMMA EROGATA OVE INTERVENGA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI MUTUO A NORMA DEL SUCCESSIVO COMMA DEL PRESENTE ARTICOLO. LA RELATIVA SOMMA SARA' RESA DISPONIBILE PER LA PARTE MUTUATARIA SOLTANTO QUANDO LA STESSA AVRA' FORNITO LA PREDETTA DIMOSTRAZIONE E AVRA' ADEMPIUTO ALLE SUDETTE CONDIZIONI E COMUNQUE NON PRIMA DI 10 GIORNI DALLA DATA DELLA ISCRIZIONE IPOTECARIA. QUALORA LA SUDETTA DIMOSTRAZIONE NON VENGA FORNITA ENTRO 90 GIORNI DALLA DATA DEL CONTRATTO, ENTRO LO STESSO TERMINE, LE CONDIZIONI DI CUI SOPRA NON VENGANO ADEMPIUTE O VENGA COMUNQUE ACCERTATA L'ESISTENZA, SUI BENI COSTITUITI IN GARANZIA, DI ISCRIZIONI O PRIVILEGI O DI ALTRE FORMALITÀ O VINCOLI QUALSIASI SPECIE RELATIVI AGLI IMMOBILI STESSI RITENUTI PREGIUDIZIEVOLI A GIUDIZIO DELLA BANCA, O NON SIANO STATE ADEMPIUTE TUTTE LE ALTRE CONDIZIONI CONVENUTE NEL CONTRATTO CON PARTICOLARE RIFERIMENTO A QUELLE INDICATE NEI SUCCESSIVI ARTICOLI 11 E 13, IN TUTTE TALI IPOTESI LA BANCA AVRA' LA FACOLTÀ DI RITENERE RISOLTO IL CONTRATTO DI MUTUO PER COLPA DELLA PARTE MUTUATARIA E DI UTILIZZARE IL DEPOSITO SUDETTO PER L'ESTINZIONE DEL MUTUO ADDEBITANDO OGNI ULTERIORE SPESA ED ONERE ALLA PARTE MUTUATARIA IVI COMPRESA L'IMPOSTA PREVISTA DAL D.P.R. 29/9/73 N. 601 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI. LA SOMMA SOPRA INDICATA NON SARA' PRODUTTIVA DI INTERESSI A FAVORE DELLA PARTE MUTUATARIA E CORRELATIVAMENTE GLI INTERESSI SULLA SOMMA MUTUATA DECORRERANNO A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA NELLA MISURA CONTRATTUALMENTE PATTUITA ALL'ARTICOLO 4 DALLA DATA IN CUI LA SOMMA STESSA SARA' STATA RESA DISPONIBILE A FAVORE DELLA PARTE MUTUATARIA MEDESIMA. GLI INTERESSI SULLA SOMMA MUTUATA DECORRERANNO IN OGNI CASO A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA A PARTIRE DAL NOVANTESIMO GIORNO DALLA STIPULA DEL CONTRATTO ANCHE SE NEL FRATTEMPO LA SOMMA STESSA NON POTRA' ESSERE STATA MESSA A DISPOSIZIONE DELLA PARTE MUTUATARIA MEDESIMA, FERMA REstando LA FACOLTÀ DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DA PARTE DELLA BANCA. SU RICHIESTA SCRITTA DELLA PARTE MUTUATARIA, UNA VOLTA CHE LA BANCA ABBA CONSIDERATO ADEMPIUTI GLI ONERI POSTI A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA STESSA E PREVISTI AI PRECEDENTI COMMI, LA SOMMA POTRA' ESSERE RESA DISPONIBILE ANCHE CON VALUTA UGUALE ALLA DATA DI CONTRATTO CON CONSEGUENTE DECORSO DALLA STESSA DATA DEGLI INTERESSI SIA IN FAVORE CHE A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA STESSA. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE LA SOMMA MUTUATA ENTRO ANNI 30 MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 360 RATE MENSILI POSTICIPATE COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI COME RISULTA DAL PIANO DI AMMORTAMENTO CHE SI E' ALLEGATO ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "A". TALE PIANO DI AMMORTAMENTO SARA' SUSCETTIBILE DI VARIAZIONI SIA NELL'IMPORTO DELLE SINGOLE RATE CHE NELLA LORO COMPOSIZIONE, QUOTA CAPITALE E QUOTA INTERESSI, IN CONSEGUENZA DELLE VARIAZIONI DEL TASSO DI INTERESSE CHE LA BANCA POTRA' ATTUARE CON LE MODALITÀ DESCRITTE ALL'ARTICOLO 5. LA NUOVA RATA DI AMMORTAMENTO SARA' CALCOLATA PRENDENDO A BASE IL DEBITO RESIDUO IN ESSERE ALLA DATA DI VARIAZIONE DEL TASSO PER IL NUMERO DI RATE CHE RISULTERANNO ANCORA DA SCADERE. DALLA DATA IN CUI SARA' STATA RESA DISPONIBILE LA SOMMA MUTUATA O, COMUNQUE DAL TERMINE INDICATO AL PENULTIMO COMMA DELL'ART. 2, FINO ALLA FINE DEL RELATIVO MESE SOLARE, DECORRERANNO SULLA SOMMA STESSA GLI INTERESSI NELLA MISURA DEL 3,895% NOMINALE ANNUO. LE RATE MENSILI INIZIALI DEL MUTUO PREVISTE NEL CONTRATTO DOVRANNO ESSERE PAGATE AD OGNI FINE MESE, COMINCIARE DALLA FINE DEL MESE IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO A QUELLO IN CUI E' STATA RESA

ripubblicazione o ripro

Ispezione telematica

n. T1126383 del 14/11/2022

Inizio ispezione 14/11/2022 11:15:36

Richiedente SVTPLA

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 17735

Registro particolare n. 4181

Presentazione n. 37 del 15/10/2003

DISPONIBILE LA SOMMA MUTUATA. AL MUTUO SARA' APPLICATO IL TASSO NOMINALE ANNUO, PARI ALL'EURIBOR MAGGIORATO DI UNO SPREAD MASSIMO DI 180 PUNTI, IN RELAZIONE ALL'ANDAMENTO DEL MERCATO. IL VALORE DEL PARAMETRO SARA' PARI ALLA MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DEI TASSI GIORNALIERI EURIBOR LETTERA 6 MESI (APPLICATO PER VALUTE RILEVATE NEI MESI DI MAGGIO E DI NOVEMBRE) E VERRA' APPLICATO ALLA SEMESTRALITA' SUCCESSIVA; IN MANCANZA DI TALE DATO VERRA' UTILIZZATA L'ULTIMA RILEVAZIONE DELL'EURIBOR RILEVATA NELL'ARCO DEGLI ULTIMI 6 MESI. OVE IN FUTURO VENISSE A CESSARE LA RILEVAZIONE DELL'EURIBOR, AL RESIDUO AMMORTAMENTO VERRA' APPLICATO IL PARAMETRO CHE A SEGUITO DI PROVVEDIMENTI LEGISLATIVI GOVERNATIVI NAZIONALI O COMUNITARI VERRA' INDIVIDUATO COME SOSTITUTIVO DELL'EURIBOR. LA PARTE MUTUATARIA SI E' IMPEGNATA PERTANTO IRREVOCABILMENTE, CON ESPlicita RINUNCIA ADOPPORRE ECCEZIONE DI QUALSIVOGlia NATURA E SOTTO PENA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO AI SENSI DELL'ART. 1456 CODICE CIVILE, AL PAGAMENTO DELLE RATE MENSI IL COMPENSIVO DI INTERESSI COMPUTATI AL TASSO COME SOPRA STABILITO FERMO RESTANDO, IN CASO DI VARIAZIONE SFAVOREVOLE DA COMUNICARSI PER ISCRITTO DA PARTE DELLA BANCA, IL DIRITTO DELLA PARTE MUTUATARIA A RECEDERE DAL CONTRATTO AI SENSI DELL'ART. 1183 COMMA DEL T.U. ENTRO IL TERMINE IN DETTA NORMA PREVISTO. L'AMMONTARE DI OGNI RATA SARA' COMUNICATO A CURA DELLA BANCA ALLA PARTE MUTUATARIA CON LETTERA, NELLA QUALE RISULTERA' INDICATO ANCHE L'INERENTE TASSO APPLICATO. E' FACOLTA' DELLA PARTE MUTUATARIA RIMBORSARE ANTICIPATAMENTE, IN TUTTO O IN PARTE, IL CAPITALE MUTUATO, SENZA NECESSITA' DI PARTICOLARI FORMALITA', ME DIANTE SEMPLICE COMUNICAZIONE DA INOLTARSI ALLA BANCA NEI MODI SOTTOINDICATI. PER L'ESTINZIONE ANTICIPATA PARZIALE O TOTALE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 40, COMMA 1X T.U. LA PARTE MUTUATARIA E' TENUTA A CORRISPONDERE ALLA BANCA UN COMPENSO PARI AL 1,00% DEL CAPITALE ANTICIPATAMENTE RESTITUITO E CIOE' IL CAPITALE MOLTIPLICATO LA MISURA DEL COMPENSO DIVISO 100; PERTANTO AD ESEMPIO, QUALORA VENGA RIMBORSATO UN CAPITALE DI EURO 1.000,00 (MILLE/00) IL COMPENSO OMNICOMPENSIVO PER LA BANCA SARA' PARI A EURO 10,00 (DIECI/00) E NESSUN ALTRO ONERE PUO' ESSERE ADDEBITATO ALLA PARTE MUTUATARIA IN TALE EVENTUALITA'. QUALORA IL VERSAMENTO ANTICIPATO NON ESTINGUA COMPLETAMENTE IL DEBITO RESIDUO, LE SOMME VERRANNO IMPUTATE A DECONTO DEL MEDESIMO, CON CONSEGUENTE PROPORZIONALE RIDUZIONE DELLA QUOTA DI CAPITALE DELLE RATE A SCADERE, FERMA RESTANDO LADURATA ORIGINARIA DEL MUTUO. LA BANCA PROVVEDERA' IN TAL CASO A RIDIMETTERE ALLA PARTE MUTUARIA UN NUOVO PIANO DI AMMORTAMENTO. LE RICHIESTE DI ANTICIPATO RIMBORSO, TOTALE O PARZIALE, DOVRANNO ESSERE PRESENTATE ALLA BANCA CON ALMENO 10 GIORNI DI ANTICIPO, MEDIANTE LETTERA RACCOMANDA A/R. TUTTI I PAGAMENTI EFFETTUATI DALLA PARTE MUTUATARIA, ANCHE IN VIA ANTICIPATA, NON RICONSTITUISCONO COMUNQUE DISPONIBILITA' IN CONTOMUTUO. IL RITARDATO PAGAMENTO DELLE RATE CONVENUTE E DI OGNI ALTRA SOMMA DOVUTA ALLE SCADENZE INDICATE, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA LA MATURAZIONE DEGLI INTERESSI DI MORA, NELLA MISURA DI TRE PUNTI IN PIU' DEL TASSO NOMINALE ANNUO CHE HA REGOLATO CIASCUNA RATA SCADUTA, PER IL PERIODO INTERCORRENTE TRA LA SCADENZA E LA DATA DI PAGAMENTO. IL MANCATO PAGAMENTO ALLE SCADENZE INDICATE ANCHE DI UNA SOLA RATA COMPORTERA' PER LA PARTE MUTUATARIA LA DECADENZA DAL BENEFICIO DI EL TERMINE PER LE RATE SUCCESSIVE ANCORA A SCADERE E COSTITUIRA' QUINDI IN CAPO ALLA BANCA IL DIRITTO DI ESIGERE L'IMMEDIATO PAGAMENTO DI TUTTO IL RESIDUO SUO CREDITO SENZA NECESSITA' PER LA MEDESIMA DI PROVVEDERE E ALLA COSTITUZIONE DI MORA, NONCHE' IL DIRITTO DI AGIRE IN QUALSIASI MANIERA PER OTTENERE IL PAGAMENTO DEL CITATO CREDITO, IN CAPITALE INTERESSI E SPESE INDEPENDENTEMENTE DA QUANTO SOPRA PREVISTO PER IL MANCATO PAGAMENTO ANTICIPATO. UNA SOLA RATA ALLA SCADENZA PATTUITA, LA BANCA AVRA' LA FACOLTA' DI INVOCARE LA SCADENZA DEL PRESENTE CONTRATTO NEL CASO IN CUI SI SIA VERIFICATO PER SETTE VOLTE, ANCHE SE NON

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Ispezione telematica

n. T1126383 del 14/11/2022

Inizio ispezione 14/11/2022 11:15:36

Richiedente SVTPLA

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 17735

Registro particolare n. 4181

Presentazione n. 37 del 15/10/2003

CONSECUTIVE, UN "RITARDATO PAGAMENTO" (INTENDENDOSI PER TALE, AI SENSI DELL'ART. 40, COMMA 2 T.U. QUELLO EFFETTUATO TRA IL TRENTESIMO ED IL CENTOOTTANTESIMO GIORNO DALLA SCADENZA DELLA RATA), COME PURE NEL CASO IN CUI IL PAGAMENTO ANCHE DI UNA SOLA RATA NON SIA EFFETTUATO ENTRO IL PREDETTO TERMINE DI CENTOOTTANTA GIORNI DALLA SUA SCADENZA CONTRATTUALE. LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE DALLA PARTE MUTUATARIA SONO SOLIDALI ED INDIVISIBILI ANCHE NEI CONFRONTI DEGLI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO. ALL'EFFETTO DI ASSICURARE E GARANTIRE LA RESTITUZIONE DELLE SOMME COME SOPRA CONCESSA A MUTUO DALLA BANCA, NONCHÉ L'ESATTO E PUNTUALE PAGAMENTO DEGLI INTERESSI ED ACCESSORI, DELLE EVENTUALI SPESE LEGALI, GIUDICIALI E STRAGIUDICIALI, ANCHE SE NON RIPETIBILI, E DI QUALSIASI ALTRO LEGALE ACCESSORIO ED IN GENERE LA COMPLETA OSSERVANZA DI TUTTI I PATTI CONVENUTI NEL CONTRATTO, LA PARTE MUTUATARIA (DI SEGUITO INDICATA PARTE CONCEDENTE) HA ACCONSENTO CHE VENGA ISCRITTA A FAVORE DELLA BANCA, IPOTECA PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 250.000,00 (DUECENTOCINQUANTAMILA/00) DI CUI EURO 125.000,00 (CENTOVENTICINQUEMILA/00) IMPORTO IN LINEA CAPITALE DEL CONCESSO MUTUO, EURO 125.000,00 (CENTOVENTICINQUEMILA/00) PER TRE ANNUALITÀ DI INTERESSI, ANCHE MORATORI, PER IL RIMBORSO DI PREMIO D'ASSICURAZIONE CHE FOSSE DALLA BANCA ANTICIPATE PER LE SPESE LEGALI, GIUDICIALI E STRAGIUDICIALI. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUTOMATICAMENTE AUMENTATA A NORMA DELL'ARTICOLO 39 3X COMMA T.U. PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLA CLAUSOLA D'INDICIZZAZIONE PREVISTA ALL'ARTICOLO 5 DEL PRESENTE ATTO. LE PARTI CHIEDONO CHE IL PATTO VENGA ISERITO NELLA NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA CON ESONERO PER IL SIGNORE CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI LIVORNO DA OGNI RESPONSABILITÀ. TALE IPOTECA VIENE COSTITUITA SOPRA I BENI IMMOBILI DESCRITTI IN CALCE ALL'ATTO E SI ESTENDERÀ A TUTTE LE ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIONI, NONCHÉ ALLE NUOVE COSTRUZIONI, AGLI AMPLIAMENTI, ALLE SOPRAELEVAZIONI DEGLI IMMOBILI URBANI, ED INFINE SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE, ANCHE SE VI SIA STATO IN SEGUITO INTRODOTTO, NULLA ESCLUSO OD ECCELTUATO. QUANTO SOPRA CON ESONERO DEL COMPETENTE CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALUNQUE SUA PERSONALE RESPONSABILITÀ. LA BANCA ACCETTA TALE COSTITUZIONE DI IPOTECA E PER GLI EFFETTI DELLA MEDESIMA HA ELETO DOMICILIO IN LIVORNO, PIAZZA MATTEOTTINI 1. I CONCEDENTI IPOTECA HANNO DICHIARATO CHE I BENI IPOTECATI SONO DI LORO ESCLUSIVA PROPRIETÀ E CHE I BENI STESSI SONO LIBERI DA IPOTECHE, ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI, VINCOLI ED ONERI DI QUALSIASI SPECIE RITENUTI PREGIUDIZIEVOLI. ESSI SI SONO OBBLIGATI A PORTARE AD IMMEDIATA CONOSCENZA DELLA BANCA QUALUNQUE ATTO O PROVVEDIMENTO RELATIVO ALL'OGGETTO DELLA PRESENTE GARANZIA, NONCHÉ LE VARIAZIONI MATERIALI O GIURIDICHE COMUNQUE SOPRAVVENUTE IN RELAZIONE AI BENI STESSI. IMMEDESIMI SI SONO IMPEGNATI A MANTENERE COSTANTEMENTE NEL MIGLIORE STATO DI EFFICIENZA GLI IMMOBILI STESSI PROVVEDENDO CON OGNI DILIGENZA ALLA LORO MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, NONCHÉ A PORTARE A CONOSCENZA IMMEDIATA DELLA BANCA QUALUNQUE INTIMAZIONE, RIVENDICAZIONE O PRETESA DI TERZI AVANZATA SUGLI IMMOBILI IN QUESTIONE, NONCHÉ QUALSIASI PROCEDIMENTO DI COGNIZIONE, MONITORIO O CAUTELARE DA CHIUNQUE PROMOSSO CONTRO I SUDDETTI CONCEDENTI MIRANTE A LEDERE, MINACCIARE O SOTTOPORRE A VINCOLI E LIMITAZIONI LA PIENA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI MEDESIMI. LA PARTE MUTUATARIA INCORRERÀ NELLA DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE AI SENSI DELL'ARTICOLO 1186 C.C. ANCHE QUALORA ABBIA DIMINUITO, PER FATTO PROPRIO LEGARANZIE DATE, PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO E FINO ALLA SUA ESTINZIONE, HANNO PROMESSO DI NON CEDERE, AD ALCUN TITOLO, DI NON COSTITUIRE DIRITTI REALI DI GODIMENTO, DI NON LOCARE, I BENI IPOTECATI IN UN PERIODO SU SUPERIORE A QUELLO MINIMO PREVISTO DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI IN MATERIA DI LOCAZIONI E DI NON CEDERE VINCOLARE O RISCOUTERE ANTICIPATAMENTE I CANONI LOCATIVI

ripubblicazione o ripro

Ispezione telematica

n. T1126383 del 14/11/2022

Inizio ispezione 14/11/2022 11:15:36

Richiedente SVTPLA

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 17735

Registro particolare n. 4181

Presentazione n. 37 del 15/10/2003

RESTANDO INTESO CHE CIO' POTRA' AVVENIRE SOLTANTO CON IL CONSENSO SCRITTO DELLA BANCA, LA QUALE SARA' A PRESTARLO SE E COME RADERA' PIU' CONVENIENTE NEL PROPRIO INTERESSE. SI SONO OBBLIGATI PUREI CONCEDENTI AD ASSICURARE E MANTENERE ASSICURATI PER VALORE CONGRUO AGGIUDIZIO DELLA BANCA FINO ALL'INTEGRALE RESTITUZIONE DELLE SOMME SOVV ENUTE E DEI RELATIVI ACCESSORI DOVUTI ALLA BANCA, GLI IMMOBILI IPOTECATI CONTRO I RISCHI DELL'INCENDIO, CADUTA DEL FULMINE, SCOPIO DEL GAS E DANNO AI VICINI PRESSO SOLIDA COMPAGNIA BENEVISA DALLA BANCA ED A VINCOLARE LA RELATIVA POLIZZA A FAVORE DELLA BANCA MEDIANE RE, RESTANDO COMUNQUE CONVENUTO CHE ALLA BANCA E' RICONOSCIUTO IL DIRITTO DI RICHIEDERE A SUO INSDACABILE GIUDIZIO L'AUMENTO DELLA SOMMA ASSICURATA, IN CASO DI EVENTUALE AUMENTO DI VALORE DEGLI IMMOBILI IPOTECATI. I CONCEDENTI SONO OBBLIGATI, IN CASO DI SINISTRO, A RIPRISTINARE NEL PRIMITIVO STATO L'IMMOBILE DANNEGGIATO. LE INDENNITA' DOVUTE DALLA COMPAGNIA ASSICURATRICE, CHE DOVRANNO ESSERE VERSATE ALLA BANCA MUTUANTE, IN CASO DI RITARDO NEL PAGAMENTO DELLE MENSILITA', SI INTENDONO CEDUTE PRO-SOLVENDO ALLA BANCA CHE PROVVEDERA' AD UTILIZZARLE PER LA TOTALE O PARZIALE ESTINZIONE DEL DEBITO SECONDO L'ORDINE DI IMPUTAZIONE CHE RITERRA' PREFERIBILE. QUALORA I CONCEDENTI RIMANESSERO IN ARRETRATO CON IL PAGAMENTO DEI PREMI DI ASSICURAZIONE, LA BANCA E' FIN D'ORA AUTORIZZATA AD EFFETTUARE IL PAGAMENTO STESSO, CONTRO DIRITTO ALL'IMMEDIATO RECUPERO DALLA PARTE MUTUATARIA DEGLI IMPORTI VERSATI ALLA COMPAGNIA ASSICURATRICE, PIU' INTERESSI NELLA MISURA DI 3 PUNTI IN PIU' DEL TASSO NOMINALE ANNUO CHE IN QUEL MOMENTO REGOLA L'OPERAZIONE ED EVENTUALI SPESE INCONTRATE DALLA BANCA. LA PARTE MUTUATARIA HA PRESTATO FIN D'ORA IL PROPRIO CONSENSO A CHE DETTA RESTITUZIONE AVVENGA MEDIANTE RIVALSA SULLE DISPONIBILITA' DELLA PARTE MUTUATARIA PRESSO LA BANCA. A TUTTI GLI EFFETTI DEL CONTRATTO, ANCHE GIUDIZIARI E ESECUTIVI NONCHE' IPOTECARI, LA PARTE MUTUATARIA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO L'UFFICIO DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI LIVORNO. LE PREMESSE, LE CONDIZIONI E TUTTE LE CLAUSOLE DEL CONTRATTO SONO ESSENZIALI SIA SINGOLARMENTE CHE NEL LORO COMPLESSO E FORMANO UN UNICO ED INSINDIBILE CONTESTO. CONSEGUENTEMENTE OGNI VIOLAZIONE ANCHE DI UNA SOLA DI ESSE, OLTRE A PRODURRE LA DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE NEI CASI INDICATI ALL'ARTICOLO 1186 C.C., COMPORTA LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO A NORMA DELL'ART. 1456, RESTANDO IMPRESUDICATO IL DIRITTO AL RISARCIMENTO DEI DANNI. INOLTRE LA PARTE MUTUATARIA S' E' OBBLIGATA A PORTARE AD IMMEDIATA CONOSCENZA DELLA BANCA INTIMAZIONI, NOTIFICHE, PROVVEDIMENTI INGIUNTIVI, SENTENZE, PROTESTI ECC. E QUALUNQUE VARIAZIONE MATERIALE O GIURIDICA COMUNQUE SOPRAVVENUTA E PRESUDIZIEVOLE AL PROPRIO STATO PATRIMONIALE, FINANZIARIO ED ECONOMICO. IL VERIFICARSI DI UNA DELLE IPOTESI DI CUI ALL'ART. 1186 C.C. - IVI COMPRESO IL PRODURSISI DI EVENTI TALDA DA INCIDERE NEGATIVAMENTE SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE, FINANZIARIA OD ECONOMICA - COSTITUISCEDECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE. LA BANCA INOLTRE AVRA' DIRITTO DI RISOLVERE IL CONTRATTO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 1456 C.C. QUALORA LA PARTE MUTUATARIA SUBISCA PROTESTI, PROCEDIMENTI CONSERVATIVI O ESECUTIVI O IPOTECHE GIUDIZIALI, O COMPIA QUALSIASI ATTO CHE DIMINUISCA LA SUA CONSISTENZA PATRIMONIALE, FINANZIARIA O ECONOMICA. NEI CASI DI DECADENZA O DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO, LA BANCA AVRA' DIRITTO DI ESIGERE L'IMMEDIATO RIMBORSO DEL CREDITO PER CAPITALE, INTERESSI, ANCHE DIMORA NELLA MISURA INDICATA ALL'ART. 7 E ACCESSORI TUTTI E DI AGIRE SENZA BISOGNO DI ALCUNA PREVENTIVA FORMALITA', NEI CONFRONTI DELLA PARTE MUTUATARIA, NEL MODULO E CON LA PROCEDURA CHE RITERRA' PIU' OPPORTUNI. RESTANO FERME IN OGNI CASO TUTTE LE GARANZIE PRESTATE DALLA PARTE MUTUATARIA SIA SE COSTITUITE CON IL PRESENTE ATTO SIA SE SUCCESSIVAMENTE ACQUISITE. RESTA INTESO CHE IL PRESENTE ATTO, NELL'IPOTESI SUDETTA O IN CASO DI AGGRAVAMENTO DI RISCHIO, LA BANCA POTRA' METTERE A L'ALTRO, DEI DIRITTI DI CUI AG LI ARTT. 2743 E 2813 C.C. NONCHE' DEL DIRITTO PREVISTO DAGLI

ripubblicazione o ripro

Ispezione telematica

n. T1126383 del 14/11/2022

Inizio ispezione 14/11/2022 11:15:36

Richiedente SVTPLA

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 17735

Registro particolare n. 4181

Presentazione n. 37 del 15/10/2003

ARTICOLI 290 S.C. E 671 C.P.C. DI RICHIEDERE IL SEQUESTRO DEI BENI DELLA PARTE MUTUATARIA. IN PRESENZA DI TALICIRCOSTANZE, IL DEPOSITO CAUZIONALE P ROVVVISORIO DI CUI ALL'ART. 2 VERREBBE UTILIZZATO AD ESTINZIONE DEL MUTUO. LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO CHE LE OBBLIGAZIONI TUTTE CON L' ATTO DA ES SA ASSUNTE, SI INTENDONO CON VINCOLO SOLIDALE ED INDIVISIBILE ANCHE PER I PROPRI AVENTI CAUSA E SUCCESSORI, ANCORCHE' A TITOLO PARTICOLARE. IL PRESENTE MUTUO RIENTRA FRA QUELLI PREVISTI DALLE NORME STATUTARIE DELLA BANCA E AL MEDESIMO SONO APPLICABILI LE DISPOSIZIONI PREVISTE DAL D.P.R. DEL 29 SETTEMBRE 1973 N. 601 E SUCCESSIVE MODIFICHEED INTEGRAZIONI. LA PARTE MUTUATARIA HA CORRISPONTO, ASSUMENDONE L'ONERE, ALLA BANCA L'IMPORTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA PREVISTO DAL D.P.R. SUDDETTO. LE SPESE DEL CONTRATTO E CONSEGUENZIALI, IN QUALUNQUE TEMPO ED A QUALSIASI TITOLO ACCERTATE, COMPRESSE QUELLE PER LA COPIA ESECUTIVA DA RILASCIARSI ALLA BANCA, SONO A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA, COME PURE SARANNO A SUO CARICO LE SPESE CONSEGUENZIALI DI OGNI SPECIE ANCORCHE' NON RIPETIBILI, IVI COMPRESSE QUELLE PER ATTI ESECUTIVI, CHE LA BANCA DOVESS E SOSTENERE PER LA TUTELA DELLE PROPRIE RAGIONI DI CREDITO. LA PARTE MUTUATARIA MEDESIMA HA RICONOSCIUTO CHE SARANNO A SUO CARICO LE COMMISSIONI E LE SPESE PER OGNI SERVIZIO ACCESSORIO RICHIEDUTO DURANTE LA VITA DELL'OPERAZIONE, SECONDO LE TARIFFE ESPOSTE ED AFFISS E DALLA BANCA CON LE RELATIVE VARIAZIONI, TEMPO PER TEMPO, AI SENSI DEL D.LGS. 1.9.1993 N. 385 ARTICOLI 115 E SEGUENTI, INERENTI A: - RIDUZIONI, FRAZIONAMENTI, CANCELLAZIONI E RINNOVAZIONI IPOTECARIE, PROROGHE E RIDUZIONI DI AMMORTAMENTO; - SUBINGRESSI NEL MUTUO; - CONTEGGI DI ESTINZIONE E DI RIDUZIONE; - CERTIFICAZIONI IN GENERE IN ORDINE ALL' FINANZIAMENTO. LA TARIFFA INERENTE PER CIASCUNA DELLE COMUNICAZIONI PERIODICHE DI CUI ALL'ARTICOLO 119 DEL T.U. VIENE DETERMINATA IN EURO 2,07 (DUE/07) SALVO EVENTUALI VARIAZIONI ANCHE IN SENSO SFAVOREVOLE ALLA PARTE MUTUATARIA CHE LA BANCA SI RISERVA DI EFFETTUARE E CHE VERRANNO COMUNICATE SECONDO LE MODALITA' PREVISTE DALLA LEGGE SOPRA CITATA. LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO DI ACCETTARE ED APPROVARE ESPRESSAMENTE E QUANTO SOPRA ANCHE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL CITATO D.LGS. 1.9.93 N. 385.

Ispezione telematica

		n. T1126383 del 14/11/2022
		Inizio ispezione 14/11/2022 11:15:36
Richiedente SVTPLA		Tassa versata € 3,60
Nota di iscrizione		UTC. 2022-06-29 T14:15:25.056253+0200
Registro generale n. 12074		
Registro particolare n. 2098		Presentazione n. 53 del 30/06/2022

Sezione A - Generalità
Dati relativi al titolo

Descrizione	ALTRO ATTO		
Data	29/06/2022	Numero di repertorio	1659/6122
Pubblico ufficiale	AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE	Codice fiscale	137 569 81002
Sede	ROMA (RM)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE		
Derivante da	0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO		
Capitale € 1153.2516	Tasso interesse annuo -	Tasso interesse trimestrale -	
Interessi -	Spese -	Totale € 230.650,32	
Importi variabili 51	Valuta estesa -	Somma iscritta da annotare automaticamente -	
Previsione di condizione risolutiva -	Durata -		

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente	AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Codice fiscale	137 569 81002
Indirizzo	VIA INDIPENDENZA 71/73 - LIVORNO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1	Soggetti a favore 1	Soggetti contro 1
-------------------	---------------------	-------------------

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobili n. 1				
Comune	ES 25 - LIVORNO (LI)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 19	Particella	645	Subalterno 79
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	5,5 vani	

Immobili n. 2	
Comune	ES 25 - LIVORNO (LI)
Catasto	FABBRICATI

Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro

Ispezione telematica

		n. T1126383 del 14/11/2022	
		Inizio ispezione 14/11/2022 11:15:36	
Richiedente IVTPIA		Tassa versata € 3,60	
Nota di iscrizione		UTC. 2022-06-29 T14:15:25.056253+0200	
Registro generale n.	12074		
Registro particolare n.	2098	Presentazione n. 53	del 30/06/2022
Sezione urbana - Natura	Roglio 19 C6 - STALLE, SCUDERIE, RDMESSE, AUTORMESSE	Particella 645 Consistenza	Subalterno 91 18 metriquadrati

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1	In qualità di	A FAVORE	
Denominazione o ragione sociale		AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE	
Sede	ROMA (RM)		
Codice fiscale	13756881002	Domicilio ipotecario eletto	VIA INDIPENDENZA 71/73 - LIVORNO
Relativamente all'unità negoziata n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/2		

Contro

Soggetto n. 1	In qualità di	CONTRO	
Cognome	BORGHINI	Nome	FULVIO
Nato il	01/11/1962	a	LIVORNO (LI)
Se n. M	Codice fiscale	BRG FLV 62501 E625 V	
Relativamente all'unità negoziata n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/2	In regime di	COMUNIONE LEGALE

Sezione D - Ulteriori informazioni

De notazione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri propositi che riterrà utile pubblicare)

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 061762022000002653000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 21052022 NUMERO DI RUOLO: 250307, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T2P, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 09092019 NUMERO DI RUOLO: 250358, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T2P, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 13112019 NUMERO DI RUOLO: 250023, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T2P, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 19122019 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 36120190002121453000, ANNO: 2019, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 420000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23112019 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 3612020000007205000, ANNO: 2020, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 420000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24012020 NUMERO DI RUOLO: 1782, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 51271,

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Ispezione telematica

	n. T1126383 del 14/11/2022		
	Inizio ispezione 14/11/2022 11:15:36		
Richiedente SVTPLA	Tassa versata € 3,60		
Nota di iscrizione	UTC. 2022-06-29 T14:15:25.056253+0200		
Registro generale n. 12074			
Registro particolare n. 2098	Presentazione n. 53	del	30/06/2022

CODICE UFFICIO: 3 , TIPO UFFICIO: 0 , DATA ESECUTORIETA: 08042015

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Ispezione telematica

n. T1126383 del 14/11/2022

Inizio ispezione 14/11/2022 11:15:36

Richiedente IVTPIA

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 20306

Registro particolare n. 3589

Presentazione n. 10 del 09/11/2022

Sezione A - Generalità
Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 07/11/2022

Autorità emittente TRIBUNALE

Sede LIVORNO (LI)

Numero di repertorio 1403

Codice fiscale 800 072 20496

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 0291 DECRETO INGIUNTIVO

Capitale €161.915,26

Tasso interesse annuo 7,9%

Tasso interesse trimestrale -

Interessi -

Spese -

Totale € 210.000,00

Presenza di condizione risolutiva -

Durata -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente

Codice fiscale

Indirizzo VIA DIFRANCO - LIVORNO

AVV/FRANCESCO CAMPORA

CMP FNC 65509 E425E

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune ES 25 - LIVORNO (LI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 19

Particella 645

Subalterno 79

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

Consistenza -

CIVILE

Indirizzo VIA GUARDUCCI

M. civico 31

Immobile n. 2

Comune ES 25 - LIVORNO (LI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 19

Particella 645

Subalterno 91

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Ispezione telematica

n. T1126383 del 14/11/2022

Inizio ispezione 14/11/2022 11:15:36

Richiedente SVTPLA

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 20306

Registro particolare n. 3589

Presentazione n. 10 del 09/11/2022

 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,
EDMESSE, AUTORMESSE
Indirizzo VIA GUARDUCCI

Consistenza -

N. civico 31

Sezione C - Soggetti
A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale CASTAGNETO BANCA 1910 - CREDITO COOPERATIVO - S.C.

Sede CASTAGNETO CARDUCCI (LI)

Codice fiscale 00149160491

Domicilio ipotecario eletto

CASTAGNETO C.CC VIA

VITTORIO EMANUELE

N.44

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome SERRAGLINI

Nome SUSANNA

Nato il 23/04/1962 a LIVORNO (LI)

Sesso F Codice fiscale SRR SNN 62D63E425 D

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

De notazione della costituzione rinvoluta cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri provvedimenti che ritenga utile pubblicare)

SIEGNERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' IN ORDINE ALLA DIES ATTEZZA E/O INCOMPLETEZZA DEI DATI ANAGRAFICI E/O CATASTALI DI CUI ALLA PRESENTI NOTA E/O AL TITOLO ALLEGATO.

Ispezione telematica

Richiedente VNTFLV

n. T1 207298 del 12/04/2024

Inizio ispezione 12/04/2024 11:27:36

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 14554

Registro particolare n. 2134

Presentazione n. 50 del 30/08/2023

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 08/10/2003

Notaio COCCHINI ROBERTA

Sede LIVORNO (LI)

Numero di repertorio 62081

Codice fiscale CCC RTT 98553 C.901 U

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio

IPOTECA DI RINNOVAZIONE

Derivante da

0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 1.250.000,00

Tasso interesse annuo 3,885%

Tasso interesse mensuale -

Interessi -

Spese -

Totale € 250.000,00

Importi variabili \$1

Valuta estesa -

Somma (incritta da annessa nota automaticamente) \$1

Previsione di condizione risolutiva -

Durata 30 anni

Termine dell'ipoteca -

Stipulazione contratto unico \$1

Altri dati

Formalità di riferimento Servizio di PI di LIVORNO

Iscrizione Numero di registro particolare 4181 del 15/10/2003

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente BPER BANCA SPA

Indirizzo VIA SAN CARLO 8/30 - MODENA
(STUDIOOTTANTOTTO CONSULTING)

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E625 - LIVORNO (LI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 19

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

CIVILE

Indirizzo VIA GUARDUCCI

Particella 645

Consistenza 5,5 vani

Subalterno 79

N. civico 31

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Ispezione telematica

n. T1 207296 del 12/04/2024

Inizio ispezione 12/04/2024 11:27:36

Richiedente VNTFLV

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 14554

Registro particolare n. 2134

Presentazione n. 50 del 30/08/2023

Piano 7
Immobile n. 2
Comune E625 - LIVORNO (LI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 19 Particella 645 Subalterno 91
Naturi C6 - STALLE, SCUDERIE, RDMESSIE, AUTORDMESSIE Consistenza 18 metri quadri
Indirizzo VIA GUARDUCCI N. civico 31
Piano T

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale BANCA TOSCANA SPA
Sede FIRENZE (FI)
Codice fiscale 05272250480 Denominazione ipotecaria eletta -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome BORGHINI Nome FULVIO
Nato il 01/11/1962 a LIVORNO (LI)
Smo M Codice fiscale BRG FLV 62501 E625 V
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2
Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO
Cognome SERRAGLINI Nome SUSANNA
Nato il 23/04/1962 a LIVORNO (LI)
Smo F Codice fiscale SBR INN 62D63 E625 D
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Declarazione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri propositi che si ritiene utile pubblicare)

E' ESpressa VOLONTA DELLA BPER BANCA S.p.A. - MODENA, RINNOVARE CON TUTTE LE CLAUSOLE PATITE CONDIZIONI RIPORTATI NEL TITOLO ORIGINARIO E PRECISAMENTE L'ISCRIZIONE E REGISTRO 4181 DEL 15.10.2003. - SI CHIEDE LA ESECUZIONE DELLA FORMALITA' CON LE AGEVOLAZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 15 DEL D.P.R. 601/1973, SI CONFERMANO TUTTI GLI EVENTUALI RINNOVAMENTI A

Publicazione o riproduzione

Ispezione telematica

n. T1 207296 del 12/04/2024

Inizio ispezione 12/04/2024 11:27:36

Richiedente VNTFLV

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 14554

Registro particolare n. 2134

Presentazione n. 50 del 30/08/2023

MARGINE DELL'IPOTECA ORIGINARIA ACQUISTO DI RAMO D'AZIENDA E DI CONTRATTI IN BLOCCO DA BANCA MONTE DEI PAISCHI DI SIENA S.P.A. MP3 CHE AVEVA INCORPORATO BANCA TOSCANA S.P.A., ATTO REG. 25 MARZO 2009 N. 2040 DI COMPLESSIVI 20 SPORTELLI IN DATA 28/05/2010, PUBBLICATO SU G.U. FOGLIO DELLE INSERZIONI N. 70 DEL 15/06/2010. AVVISO PUBBLICATO SU G.U. FOGLIO DELLE INSERZIONI N. 84 DEL 23/07/2011 CHE INTEGRA E PRECISA AVVISO PUBBLICATO SU G.U. FOGLIO DELLE INSERZIONI N. 70 DEL 15/06/2010 - ACQUISTO RAMO D'AZIENDA E DI CONTRATTI IN BLOCCO DA MONTE DEI PAISCHI DI SIENA S.P.A. - COMPLESSIVI 20 SPORTELLI - IN DATA 28 MAGGIO 2010 - CON ATTO NOTAIO FRANCO SOLI, IN DATA 24/11/2022 REP. 49963/15043 REGISTRATO A MODENA IN DATA 28/11/2022 AL N. 32598 SERIE II, LA BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA E BANCA DEL MONTE DI LUCCA S.P.A. O SOLO BNL, SI SONO FUSE PER INCORPORAZIONE IN BPER BANCA S.P.A.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ispezione telematica

n. T1 207296 del 12/04/2024

Inizio ispezione 12/04/2024 11:27:36

Tassa versata € 3,60

Richiedente VNTFLV

Nota di trascrizione

Registro generale n. 20750

Registro particolare n. 14701

Presentazione n. 42 del 05/12/2023

Sezione A - Generalità
Dati relativi al titolo

Devisione ATTO GIUDIZIARIO

Data 16/11/2023

Autorità emittente TRIBUNALE DI LIVORNO

Sede LIVORNO (LI)

Numero di repertorio 98/2023

Codice fiscale 800 072 20496

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Devisione 600 SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE EGIUDIZIALE

Voluntà espressa automaticamente NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente DOTT. GIANLUCA RISALITI

Indirizzo LIVORNO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobili n. 1

Comune E625 - LIVORNO (LI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 19

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Particella 645

Consistenza -

Subalterno 79

Indirizzo VIA GUARDUCCI

M. civico 31

Immobili n. 2

Comune E625 - LIVORNO (LI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 19

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESE, AUTOMESE

Particella 645

Consistenza -

Subalterno 11

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Ispezione telematica

n. T1 207296 del 12/04/2024

Inizio ispezione 12/04/2024 11:27:36

Richiedente VNTFLV

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 20750

Registro particolare n. 14701

Presentazione n. 42 del 05/12/2023

Indirizzo VIA GUARDUCCI

N. civico 39 C

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI
SERIGRAFIA LABRONICA DI BORGHINI FULVIO

Sede

Codice fiscale -

Relativamente all'unità negoziale n.

1

Per il diritto di

PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome BORGHINI

Nome FULVIO

Nato il 01/11/1962

a LIVORNO (LI)

Sesso M Codice fiscale

BSG FLV 62501 E625 V

Relativamente all'unità negoziale n.

1

Per il diritto di

PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare