



TEKPRO Associati

Ing. Claudio Spinelli - Geom. Fabrizio Spinelli
via Aurelia 550/A, 57016 Castiglioncello (Livorno) - tel. 0586 753580 - fax 0586 752544

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI LIVORNO

UFFICIO ESECUZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDIMENTO N°18/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROSPETTO RIASSUNTIVO

ASTE
GIUDIZIARIE®

1) Descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali

Unità posta in Livorno Via dell'Olmo n.31

Foglio 20 Part.284 Sub.607
Abitazione Civile

ASTE
GIUDIZIARIE®

2) Valore di stima

€ 216.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2bis) Prezzo base asta

€ 169.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

3) Stato di occupazione dell'immobile

Occupato dal coniuge comproprietario + 2 figli minori (14 e 17 anni)
Sentenza 95/2023 del 19/6/2023 Reg.720/2023 Tribunale di Livorno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



4) Esistenza di eventuali abusi edilizi

Sono presenti abusi edilizi

5) Continuità trascrizioni nel ventennio

Attualmente il bene oggetto di esecuzione è intestato all'esecutato

e all'ex compagna

per 1/2 ciascuno, per

acquisto da l

con Atto di Compravendita Notaio

Valerio Vignoli del 16/1/2013 Rep.57878/20837.

La

divenne proprietaria per Atto di

compravendita da l

Notaio Valerio Vignoli 30/12/2010

Rep.55431/19290.

Il

divenne proprietario in parte per Successione legittima

per morte del padre

, Denuncia di Successione n.15 Vol.627

Livorno ed in parte proprietà per divisione con comproprietari

con

Atto Notaio Valerio Vignoli 20/12/1993 Rep.31369.

- Che a tutto il giorno 20/2/2024 risultano:

-) Ipoteca per complessivi € 560.000,00 iscritta a Livorno 12/1/2011 al n.87 a favore

-) Ipoteca per complessivi € 229.833,00 iscritta a Livorno 3/1/2013 al n.182 a favore del

-) Pignoramento trascritto a Livorno in data 2/2/2024 al n.1217 a favore di e successiva Nota di Rettifica 20/02/2024 n°2033.

6) Cause ostative alla vendita

Nessuna

Castiglioncello, 15/04/2025

Il CTU

Geom. Fabrizio Spinelli





TEKPRO Associati

Ing. Claudio Spinelli - Geom. Fabrizio Spinelli
via Aurelia 550/A, 57016 Castiglioncello (Livorno) - tel. 0586 753580 - fax 0586 752544

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI LIVORNO
UFFICIO ESECUZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento: **N°18/2024**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Simona Capurso**

Esperto Estimatore: **Geom. Fabrizio Spinelli**

Udienza fissata: **15/04/2025**

Ore: **11:00**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



1) Premessa

Il Sottoscritto Geom. Fabrizio Spinelli nato a Rosignano M.mo il 7/10/64 residente a Rosignano Solvay (Li) Via Marsala n.5, con Studio in Castiglioncello (Li) Via Aurelia n.550/A, iscritto all'Albo dei Geometri al n.813, ha ricevuto incarico di effettuare la stima dell'immobile ed adempiere secondo quanto descritto nel Decreto di Nomina.

Il Sottoscritto esperto stimatore ha effettuato le seguenti operazioni:

- Accesso in data 26/07/2024 presso immobile oggetto di stima;
- Accesso al Comune di Livorno;
- Acquisizione planimetrie catastali;
- Accesso alla Conservatoria dei Registri Immobiliari per individuazione dei beni comparabili.

2) Verifica completezza documentazione di cui all'Art.567 2° Comma Codice Civile

Il creditore ha depositato la Certificazione Notarile ai sensi dell'Art.567 c.p.c., redatta dal Notaio Bonazzi Bonaca Edoardo datata 21/02/2024.

3) Identificazione del Bene e descrizione

Trattasi di unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata in Comune di Livorno in Via dell'Olmo n.31.

L'unità è posta al piano terra e piano sottotetto ed ha accesso dalla Via dell'Olmo previo passaggio su corte comune.

L'unità è composta al piano terra da un vano adibito a soggiorno pranzo, locale cucina, disimpegno e bagno; con scala di collegamento a giorno si accede al piano primo sottotetto, dove si trovano tre camere, corridoio, bagno e terrazza con accesso da una camera e dal corridoio.

E' presente impianto elettrico dotato di salvavita, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e elementi radianti in alluminio. Pavimento in gres ceramica al piano terra e parquet al primo piano, scala in legno, infissi esterni in pvc ed interni in legno.

Si evidenzia che l'unità è dotata di aria condizionata con 3 macchine interne ed esterne, che è stata installata nel 2019 dalla attuale occupante dell'unità immobiliare, ex coniuge dell'esecutato, così come dichiarato dalla stessa al Custode in data 26/07/2024.

L'unità si presenta in ottimo stato di conservazione.

4) Descrizione Catastale

L'unità è censita presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Livorno-Territorio, Comune di Livorno, come segue:

Catasto Urbano
Foglio 20
Part.284
Sub.607

E' pertinenza dell'unità la piccola corte fronte strada, utilizzata per accesso alla abitazione, attualmente censita come bene non censibile, a comune con la particella 284 Sub.606.

5) Descrizione Urbanistica

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato bifamiliare costruito precedentemente al 1/9/1967 con destinazione capannone uso deposito e magazzino.

Con DIA n°42454 del 9/5/2011 e successiva Variante Finale con deposito fine lavori Prot.64732 del 3/8/2012 venivano realizzate due unità immobiliari di cui una è quella oggetto di esecuzione e della presente stima.

In data 27/08/2012 Prot.69409 veniva depositata Abitabilità dal Comune di Livorno. Si evidenzia che il progetto depositato prevedeva al piano terra "soggiorno-letto con angolo cottura, un ripostiglio, un disimpegno e un bagno; al piano primo sottotetto servito da una scala a giorno, terrazza a tasca, oltre a locali destinati a sottotetto praticabili non abitabili".

Dal sopralluogo sono emerse delle difformità e più precisamente:

- Al piano terra:
Realizzazione della cucina nel locale descritto in progetto ripostiglio.
- Al piano primo:
Cambio di destinazione d'uso da locali praticabili e non abitabili in n.3 camere e realizzazione di locale bagno nel vano adiacente la scala.

Da una verifica delle attuali Norme Urbanistiche, si precisa che dette opere potrebbero essere sanate ad eccezione di una camera al piano sottotetto (che potrà avere destinazione ripostiglio) e di spostamento di una tramezzatura tra locale cucina e locale soggiorno pranzo. Per una migliore individuazione si allega elaborato grafico. (V.d.s. Allegato n.8)

6) Valore di stima del bene

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato bifamiliare posto in Livorno Via dell'Olmo n.31. L'unità posta in zona semicentrale, vicino comunque a servizi e negozi di vicinato, Ospedale e vicino a servizi pubblici tipo autobus e stazione ferroviaria.

L'appartamento risulta avere una superficie commerciale di mq.77,76 al piano terra e mq.72,81 al piano primo oltre ad una terrazza a tasca di mq.5,25.

La destinazione d'uso attuale è residenziale (piano terra abitabile e primo sottotetto praticabile ma non abitabile).

La ricerca di mercato ha permesso di individuare cinque compravendite recenti di immobili simili, ubicati in prossimità del bene.

La stesura, svolta con il metodo del Confronto di Mercato (MCA), è stata effettuata sulla base degli immobili simili comparabili.

Le schede dei comparabili sono disponibili presso il mio Studio.

7) Provenienza

- L'unità oggetto di stima è pervenuta agli attuali proprietari (esecutato) e per ½ ciascuno per Atto Notaio Vignoli Valerio del 31/01/2013 Rep. 57878/20837 del 16/1/2013.

7.1) Trascrizioni e Iscrizioni

- a) Iscrizione contro del 31/01/2013
Rep. Part.182 Reg. Generale 1640
Notaio Valerio Vignoli Rep.57879/20839 del 16/1/2013 Ipoteca Volontaria
- b) Trascrizione contro del 2/02/2024
Rep. Part.1217 Reg. Generale 1667
Ufficiale Giudiziario Rep.7/2024 del 19/1/24. Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento immobili.
Trascrizione 2033 del 20/2/2024
- c) Rettifica a Trascrizione contro del 20/2/2024
Reg. Part.2033 Reg. generali 2826
Ufficiale Giudiziario Rep.7/2024 del 19/1/2024
Verbale Pignoramento Immobili
Trascrizione 1217 del 2024

8) Prezzo base d'asta

Tenendo conto dei tempi di pignoramento, del prezzo per i beni aggiudicati all'asta giudiziaria e di tutti i vincoli e difficoltà comuni a tale tipo di procedura, viene proposto un valore a base d'asta ridotto al 5% rispetto al valore di stima:

	€ 178.000,00 -5% = € 169.000,00 (VAD)
TOT.	€ 169.000,00 (centosessantannovemilaeuro)

*VAD Valore arrotondato per difetto

S.P. DAL FIVONCA Q US&HIFHC.A.T0C-FHEFT 0000DEIQC070UE682m18#42862030a523bc1b553bdd6d81a5c928c

9) Possibilità di divisione dei beni

Il bene non è divisibile

10) Situazione Giudiziaria

L'unità risulta occupata dalla dei figli minorenni.

11) Denuncia di Variazione Catastale

Dovrà essere presentata Variazione Catastale successivamente alla definizione della Sanatoria Edilizia da presentare.



