

TRIBUNALE DI LIVORNO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ferretti Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 195/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico.....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 195/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 53.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 24/01/2025, il sottoscritto Geom. Ferretti Alessandro, con studio in Via Circonvallazione - 57031 - Capoliveri (LI), email studioprogeo@hotmail.it, PEC alessandro.ferretti@geopec.it, Tel. 389 1605087, Fax 0565 1761120, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - Via di Salviano 55, piano 3

DESCRIZIONE

Appartamento situato al piano terzo e sottotetto in fabbricato di quattro piani fuori terra.

Dista circa 4 km. dalla stazione centrale e dal centro città.

Sono presenti parcheggi in strada, e attività commerciali nelle vicinanze; la zona è servita da collegamenti pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - Via di Salviano 55, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Non risultano atti di accettazione dell'eredità da parte degli eredi di **** Omissis ****, (**** Omissis ****) deceduto in epoca anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Confina con u.i. distinte al sub. 601 e sub. 603.

Affaccia su Via di Salviano, giardini e chiostre.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	42,40 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,70 m	3
Soppalco praticabile	8,60 mq	8,60 mq	1	8,60 mq	2,15 m	4
Sottotetto praticabile non abitabile	24,00 mq	28,80 mq	0,50	14,40 mq	165,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				81,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare è posta al terzo piano di un fabbricato che comprende 10 unità immobiliari e 2 attività commerciali al piano terra.

L'accesso dal pianerottolo del vano scala è da ingresso a comune con altre due unità immobiliari.

Comprende due vani principali (soggiorno/k e camera), ingresso e bagno.

Dal soggiorno con una scala prefabbricata si accede ad un vano aperto in soppalco con altezza pari a mt 2.15, a cui è collegata una porzione destinata a sottotetto non abitabile la cui altezza massima è pari a mt. 2.40 e minima in falda a mt. 0.95.

Nella prima porzione si trova un bagno, non legittimato in quanto in progetto destinato a locale di sgombero.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 26/04/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 489, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Piano 3
Dal 26/04/1998 al 10/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 489, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 813,42 Piano 3
Dal 10/12/2004 al 08/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 489, Sub. 602 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 80 mq Rendita € 379,60 Piano 3-4

La titolarità è conforme allo stato di diritto.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	489	602		A2	1	3,5	80 mq	379,6 €	3-4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' conforme nella grafica, tuttavia si riscontra al piano sottotetto la presenza di un bagno invece che un locale di sgombero.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare versa in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

Ingresso e vano scala, oltre piccola chiostra interna con accesso dal vano scala.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato risale ai primi anni del 1900 ed è edificato presumibilmente in struttura portante costituita da pietra e mattoni.

Il tetto è a falde con copertura in tegoli con solai in legno.

La pavimentazione interna è in gres porcellanato, mentre le parti comuni, atrio e scale in pietra e ceramica.

Gli infissi parte in alluminio, parte in pvc con vetri doppi e persiane parte in legno e parte in alluminio.

L'impianto elettrico è sottotraccia con salvavita e citofono.

L'impianto termico e di produzione di acqua calda sanitaria è alimentato a gas, con caldaia interna posta nel sottotetto.

Non è dotato di ascensore né di posti auto assegnati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Libero da persone, nella disponibilità della procedura di sovraindebitamento n. 17/2024 a carico **** Omissis

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1998 al 10/12/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di Papini Pier Giovanni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	14/07/2000		6676

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro di Livorno	06/07/1998	86	853
Dal 10/12/2004	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bianca Corrias	10/12/2004	20257	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	17/12/2004	23982	13111
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Livorno			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che non risultano atti di accettazione dell'eredità del defunto **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Livorno aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Livorno il 15/02/2016
Reg. gen. 2498 - Reg. part. 358
Quota: 1/2
Importo: € 83.610,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 41.805,11

- **ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Livorno il 01/03/2019
Reg. gen. 3414 - Reg. part. 563
Quota: 1/2
Importo: € 75.167,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 37.583,73
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 30/10/2024
Reg. gen. 18379 - Reg. part. 2939
Quota: 1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Notaio B. Corrias
Data: 10/12/2004
N° repertorio: 20258
Note: Ipoteca in rinnovazione della precedente ipoteca volontaria iscritta a Livorno il 17/12/2004 al n. R.G. 23987 e n. R.P. 6564 per la quota di 1/2 ciascun a garanzia di Mutuo stipulato con atto Notaio B. Corrias in data 10/12/2004 rep. 20258

Trascrizioni

- **Sentenza apertura liquidazione controllata**
Trascritto a Livorno il 24/04/2024
Reg. gen. 7075 - Reg. part. 5085
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 19/11/2024
Reg. gen. 19481 - Reg. part. 13884
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Risultano formalità pregiudizievole ostativa alla vendita:

Sentenza di apertura della liquidazione controllata ex art. 268 CCII rep. 33/2024
(trascrizione nn 7075/5085 del 24/04/2024) **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

UTOE 2 - Città storica e consolidata.

Nel Piano Operativo - disciplina dei suoli e degli insediamenti, il fabbricato è compreso in area TS3 - Tessuti lineari, normati dall'art. 101.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

DIA prot. n. 57858 del 19.07.2002 per interventi di ristrutturazione edilizia, comprendenti il frazionamento in più unità immobiliari.

Variante finale prot. n. 6149 del 25.01.2005 che prevedeva la realizzazione del soppalco, con fine lavori comunicata in data 26.08.2005 ed assunta al protocollo n. 63172.

Risulta inoltre depositata in data 25.11.2004 attestazione di abitabilità con prot. n. 89210, la cui pratica non è rintracciabile presso gli archivi del Comune di Livorno, come risulta da nota prot. n. 61415/2025 del 06.05.2025 rilasciata dall'amministrazione stessa e riportata in allegato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il soppalco è costituito da due porzioni, una sovrastante la cucina, l'altra la camera e il bagno; in quest'ultima una piccola porzione è stata autorizzata in progetto come locale di sgombero.

Dal sopralluogo del 27.03.2025 si rileva che non corrisponde la destinazione di quanto indicato in progetto in quanto è presente un bagno, e pertanto la destinazione in atto non è conforme.

Per questo intervento non è consentita sanatoria non essendo conforme agli attuali regolamenti, e pertanto deve essere riportato alla destinazione in progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 447,36

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 894,72

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

All'unità immobiliare afferiscono millesimi 59,556

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - Via di Salviano 55, piano 3
Appartamento situato al piano terzo e sottotetto in fabbricato di quattro piani fuori terra. Dista circa 4 km. dalla stazione centrale e dal centro città. Sono presenti parcheggi in strada, e attività commerciali nelle vicinanze; la zona è servita da collegamenti pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 489, Sub. 602, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 64.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Livorno (LI) - Via di Salviano 55, piano 3	81,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 129.600,00	50,00%	€ 64.800,00
Valore di stima:					€ 64.800,00

Valore di stima: € 64.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	6500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1000,00	€
Spese condominiali insolute	3402,53	€
Stato d'uso e di manutenzione	1000,00	€

Valore finale di stima: € 53.000,00

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

Il valore è stato determinato fondamentalmente sul raffronto con n. 3 beni comparabili ricercati in contesto simile, e nelle immediate vicinanze, di cui una individuata in Via di Salviano (mapp. 480 sub. 605), una in Piazza D. Chiesa (mapp. 468 sub. 5) e una in Viale Don Bosco (mapp. 441 sub. 28).

In particolare si tratta di compravendite avvenute nel 2025, relative ad unità immobiliari in categoria catastale e consistenza simile.

Il prezzo di vendita indicato in tutti gli atti è compreso tra €. 60000,00 e 110.000,00, corrispondente a valori a mq. compresi tra €. 1350,00 e 1750,00/mq.

E' stata anche presa in visione altra compravendita nel dicembre 2024 relativa ad un immobile in Via di Salviano (mapp. 481 sub.6) ma con valore decisamente inferiore, in atto pari a 1000,00/mq, non rappresentativo, non preso in considerazione non potendone verificare il proprio stato d'uso e manutenzione.

Inoltre nella sezione dei beni comparabili è stato anche preso in esame un immobile oggetto dell'esecuzione n. 110/2023, stimata dal CTU in €/mq 1450,00 nel gennaio 2024 e aggiudicata nel mese di ottobre 2024 al prezzo pari a €/mq 1250,00. Anche questo immobile è ubicato nelle vicinanze, a circa 800 mt. di distanza.

Ovviamente degli immobili presi in considerazione non ne è stato possibile verificarne singolarmente il relativo stato d'uso e manutenzione.

Eseguiti i dovuti confronti e rapportando le superfici con quella oggetto della presente stima, si è giunti a determinare il più probabile valore di mercato stimandolo in €. 1600,00/mq.

Solo ai fini esplorativi si è provveduto ad una verifica con i dati OMI, che riporta per fabbricati di tipo civile per il 2 sem. 2024 (ultimi dati disponibili), valori compresi tra €.1700,00 e 2050,00/mq., e per i fabbricati economici valori tra €. 1400,00 e €. 1700,00/mq. quindi in linea con quelli determinati.

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

Capoliveri, li 20/05/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Estratti di mappa (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - elaborato planimetrico - dimostrazione subalterni

- ✓ N° 6 Altri allegati - estratto Tav. P.O. Comune di Livorno
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Variante finale del 25.01.2005
- ✓ N° 8 Altri allegati - Fine lavori del 26.08.2005
- ✓ N° 9 Certificato di agibilità / abitabilità - comunicazione mancata reperibilità (Aggiornamento al 06/05/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Conformità impianti
- ✓ N° 11 Google maps
- ✓ N° 12 Foto (Aggiornamento al 27/03/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - visure conservatoria (Aggiornamento al 08/05/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - Via di Salviano 55, piano 3
Appartamento situato al piano terzo e sottotetto in fabbricato di quattro piani fuori terra. Dista circa 4 km. dalla stazione centrale e dal centro città. Sono presenti parcheggi in strada, e attività commerciali nelle vicinanze; la zona è servita da collegamenti pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 489, Sub. 602, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: UTOE 2 - Città storica e consolidata. Nel Piano Operativo - disciplina dei suoli e degli insediamenti, il fabbricato è compreso in area TS3 - Tessuti lineari, normati dall'art. 101.

Prezzo base d'asta: € 53.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 195/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Livorno (LI) - Via di Salviano 55, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 489, Sub. 602, Categoria A2	Superficie	81,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare versa in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento situato al piano terzo e sottotetto in fabbricato di quattro piani fuori terra. Dista circa 4 km. dalla stazione centrale e dal centro città. Sono presenti parcheggi in strada, e attività commerciali nelle vicinanze; la zona è servita da collegamenti pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Livorno il 15/02/2016
Reg. gen. 2498 - Reg. part. 358
Quota: 1/2
Importo: € 83.610,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 41.805,11
- **ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Livorno il 01/03/2019
Reg. gen. 3414 - Reg. part. 563
Quota: 1/2
Importo: € 75.167,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 37.583,73
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 30/10/2024
Reg. gen. 18379 - Reg. part. 2939
Quota: 1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Notaio B. Corrias
Data: 10/12/2004
N° repertorio: 20258
Note: Ipoteca in rinnovazione della precedente ipoteca volontaria iscritta a Livorno il 17/12/2004 al n. R.G. 23987 e n. R.P. 6564 per la quota di 1/2 ciascun a garanzia di Mutuo stipulato con atto Notaio B. Corrias in data 10/12/2004 rep. 20258

Trascrizioni

- **Sentenza apertura liquidazione controllata**
Trascritto a Livorno il 24/04/2024
Reg. gen. 7075 - Reg. part. 5085
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 19/11/2024
Reg. gen. 19481 - Reg. part. 13884
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

