

**TRIBUNALE DI LIVORNO**  
**GIUDICE DELEGATO AI FALLIMENTI DOTT. CARLO CARDI**

\*\*\*\*\*♦\*\*\*\*\*

FALLIMENTO:	1943/98
PROMOSSA DA :	CURATORE CONTABILE FALL.RE RAG.M.MANTOVANI
CONTRO:	I
ESPERTO ESTIMATORE:	arch. Giampiero Razzauti
DATA CONFER.TO INCARICO:	21/10/2008

**OGGETTO DELLA STIMA**

LOTTO N.1: piena proprietà di un appartamento per civile abitazione occupante l'intero piano secondo dell'immobile di cui costituisce porzione ed accessibile, unitamente all'unità collocata al primo piano del medesimo immobile, da ingresso stradale posto al n.17 di via Lamarmora, in Livorno.



Figura 1 - Lotto n.1

LOTTO N.2: piena proprietà di un appartamento per civile abitazione occupante l'intero piano primo dell'immobile di cui costituisce porzione ed accessibile, unitamente all'unità collocata al secondo piano del medesimo immobile, da ingresso stradale posto al n.17 di via Lamarmora, in Livorno.




Figura 2 - Lotto n.2

LOTTO N.3: piena proprietà di un appartamento per civile abitazione occupante l'intero piano terra dell'immobile di cui costituisce porzione ed accessibile da ingresso stradale posto al n.15 di via Lamarmora, in Livorno.





Figura 3 - Lotto n.3

**DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

Oggetto della stima è la totalità delle unità immobiliari presenti nell'immobile sito in Livorno, via Lamarmora nn.15-17, di proprietà . Essendo l'edificio composto da tre appartamenti di civile abitazione, ciascuno occupante un intero livello di piano, si è ritenuto necessario, ai fini dell'ottimizzazione del loro presunto interesse sul mercato, di suggerire l'individuazione di n.3 distinti lotti, secondo lo schema che segue:

**LOTTO N.1**



**DIRITTI**

- Diritti reali: piena proprietà
- contitolari del diritto: , C.F.  /, na a
- Contitolari non debitori: nessuno




**TEMPI E COSTI DI ACCATASTAMENTO PER I BENI IMMOBILI NON ANCORA CENSITI**

L'immobile periziato risulta regolarmente accatastato

**IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI, CONFINI E DATI CATASTALI**

- identificazione: appartamento di civile abitazione
- ubicazione: via Lamarmora n.17 a Livorno – piano 2°
- dati catastali: N.C.E.U. di Livorno - foglio 17A, part.1263, sub.4, cat.A2/2, consistenza 5 vani, rendita €.632,66; unica proprietario C.F. E  nat. a  l'
- confini: *appartamento* confinante per tre lati verso altra proprietà e per il lato nord verso pubblica via

**DESCRIZIONE DEI BENI, TIPOLOGIA, COMPOSIZIONE, CONSISTENZA, CARATTERISTICHE STRUTTURALI, CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, DOTAZIONI CONDOMINIALI**

- descrizione dei beni:  appartamento occupante l'intero 2° piano di un immobile privo di ascensore. Il bene è collocato in zona ben servita, nonché urbanisticamente satura
- tipologia architettonica:  appartamento di quattro vani più servizi, accessibile, tramite vano scala comune, al secondo piano del n. civico 17 di via Lamarmora a Livorno
- composizione interna:  ingresso-soggiorno, pranzo, due camere, bagno, cucinotto, veranda e due ripostigli.

- consistenza: 70,63 mq. di superficie convenzionale<sup>(1)</sup>
- caratteristiche strutturali: Edificio multipiano con struttura in muratura portante e copertura a tetto in laterizio
- condizioni di manut.ne: normali
- dotazioni condominiali: citofono-apriporta, luce vano-scala comune
- impianti e dotazioni esclusive: riscaldamento tramite stufa; impianto elettrico; impianto idraulico

#### STATO DI POSSESSO DEI BENI

- LIBERO       OCCUPATO DA TERZI       OCCUPATO DAL FALLITO

- Estremi del contratto: comodato a favore dell'ε registrato al n°2062 serie 3 in data 13/03/1996
- Data di scadenza: anni 9, con decorrenza dal 01/03/1996, tacitamente rinnovabile per ulteriori anni 9 – tuttora in essere
- Canone corrisposto: comodato gratuito

#### VINCOLI ESISTENTI

Sull'area non esiste alcun vincolo sovraordinato ed il bene oggetto del pignoramento non è sottoposto né alla tutela dei beni paesaggistici, né al vincolo diretto o indiretto monumentale, quindi ai vincoli dettati dal D.Lgs.42/2004.

#### SPESE CONDOMINIALI

Non esistono spese condominiali

#### CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA

- Conformità edilizia       SI       NO  
 Conformità urbanistica       SI       NO

#### BENE DIVISIBILE

n/a

#### REGIME IVA DI VENDITA

- Vendita soggetta ad IVA        
 Vendita soggetta ad Imposta di Registro        
 Esenzione IVA

<sup>1</sup> La superficie convenzionale deve intendersi ottenuta valutando:  
 - per l'appartamento l'intera superficie calcolata vuoto per pieno (67,55 mq)  
 - per la veranda il 70% della superficie effettiva (2,80 mq)  
 - per i ripostigli il 25% della superficie calcolata vuoto per pieno (4,48 mq)



Vendita d'immobile strumentale

**DIRITTO DI PRELAZIONE (EX. ART.9 D.Lgs 122/2005)**

n/a



LOTTO N.2

**DIRITTI**

- Diritti reali: piena proprietà
- contitolari del diritto: \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ na a \_\_\_\_\_
- Contitolari non debitori: nessuno

**TEMPI E COSTI DI ACCATASTAMENTO PER I BENI IMMOBILI NON ANCORA CENSITI**

L'immobile periziato risulta regolarmente accatastato

**IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI, CONFINI E DATI CATASTALI**

- identificazione: appartamento di civile abitazione
- ubicazione: via Lamarmora n.17 a Livorno - piano 1°
- dati catastali: N.C.E.U. di Livorno - foglio 17A, part.1263, sub.3, cat.A2/2, consistenza 7 vani, rendita €.885,72; unica proprietaria \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ nat \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_
- confini: *appartamento* confinante per tre lati verso altra proprietà e per il lato nord verso pubblica via

**DESCRIZIONE DEI BENI, TIPOLOGIA, COMPOSIZIONE, CONSISTENZA, CARATTERISTICHE STRUTTURALI, CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, DOTAZIONI CONDOMINIALI**

- descrizione dei beni: appartamento occupante l'intero 1° piano di un immobile privo di ascensore. Il bene è collocato in zona ben servita, nonché urbanisticamente satura
- tipologia architettonica: appartamento di cinque vani, oltre a servizi e terrazza, accessibile, tramite vano scala comune, al primo piano del n. civico 17 di via Lamarmora a Livorno
- composizione interna: ingresso-disimpegno, pranzo, cucina, due camere, soggiorno (vano doppio), bagno, terrazza e due ripostigli.
- consistenza: 146,29 mq. di superficie convenzionale<sup>2)</sup>
- caratteristiche strutturali: Edificio multipiano con struttura in muratura portante e copertura a tetto in laterizio
- condizioni di manut.ne: normali
- dotazioni condominiali: citofono-apriporta, luce vano-scala comune

<sup>2)</sup> La superficie convenzionale deve intendersi ottenuta valutando:

- per l'appartamento l'intera superficie calcolata vuoto per pieno (140,09 mq)
- per la terrazza il 25% della superficie effettiva (17,60 mq)
- per i ripostigli il 25% della superficie calcolata vuoto per pieno (7,20 mq)

- impianti e dotazioni  
esclusive

impianto di riscaldamento a termosifone con caldaia  
alimentata a gas di rete, adibita anche per la produzione di  
acqua calda ad uso domestico; impianto elettrico; impianto  
idraulico, impianto del gas

**STATO DI POSSESSO DEI BENI**

LIBERO       OCCUPATO DA TERZI       OCCUPATO DAL FALLITO

NOTA: come verificato presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate, sul bene sarebbe stato stipulato il contratto di locazione n.2061 serie 3 in data 13/03/1996, a favore dell'  i, di durata anni 9, tacitamente rinnovabili, per un canone di affitto annuo di €3.098,74. Da ulteriori interrogazioni, però, non sono risultati effettuati versamenti relativi al periodo successivo alla scadenza dei primi nove anni (28/02/2005). E' pertanto lecito supporre che tale contratto non sia più in essere (vedi nota dell'Agenzia delle entrate n.10077 del 17/02/2009 in risposta a quesito del perito)

**VINCOLI ESISTENTI**

Sull'area non esiste alcun vincolo sovraordinato ed il bene oggetto del pignoramento non è sottoposto né alla tutela dei beni paesaggistici, né al vincolo diretto o indiretto monumentale, quindi ai vincoli dettati dal D.Lgs.42/2004.

**SPESE CONDOMINIALI**

Non esistono spese condominiali

**CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA**

Conformità edilizia       SI       NO  
Conformità urbanistica       SI       NO

**BENE DIVISIBILE**

n/a

**REGIME IVA DI VENDITA**

Vendita soggetta ad IVA        
Vendita soggetta ad Imposta di Registro        
Esenzione IVA        
Vendita d'immobile strumentale     

**DIRITTO DI PRELAZIONE (EX. ART.9 D.LGS 122/2005)**

n/a

**LOTTO N.3**

**DIRITTI**

- Diritti reali: piena proprietà
- contitolari del diritto: C.F. nata a il
- Contitolari non debitori: nessuno

**TEMPI E COSTI DI ACCATASTAMENTO PER I BENI IMMOBILI NON ANCORA CENSITI**

L'immobile periziato risulta regolarmente accatastato

**IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI, CONFINI E DATI CATASTALI**

- identificazione: appartamento di civile abitazione
- ubicazione: via Lamarmora n.15 a Livorno - piano terra
- dati catastali: N.C.E.U. di Livorno - foglio 17A, part.1263, sub.5, cat.A2/3, consistenza 8 vani, rendita €1.198,18; unica i, C.F, nat a
- confini: *appartamento* confinante per tre lati verso altra proprietà e per il lato nord verso pubblica via

**DESCRIZIONE DEI BENI, TIPOLOGIA, COMPOSIZIONE, CONSISTENZA, CARATTERISTICHE STRUTTURALI, CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, DOTAZIONI CONDOMINIALI**

- descrizione dei beni: appartamento posto al piano terra dell'immobile di cui costituisce porzione. Fatta eccezione per il vano scala di accesso alle altre due unità immobiliari poste ai piani superiori dello stesso edificio (anch'esse oggetto della presente procedura esecutiva), il bene occupa l'intera superficie residua del piano terra. La zona risulta ben servita, nonché urbanisticamente satura
- tipologia architettonica: appartamento di cinque vani, oltre a servizi e corte esclusiva, il tutto accessibile dal n. civico 15 di via Lamarmora a Livorno
- composizione interna: cinque vani di abitazione, uno dei quali variamente articolato, a formare un grande disimpegno centrale, cucina abitabile, due locali wc, ripostiglio e corte esclusiva.
- consistenza: 196,16 mq. di superficie convenzionale<sup>3)</sup>
- caratteristiche strutturali: Edificio multipiano con struttura in muratura portante e copertura a tetto in laterizio
- condizioni di manut.ne: normali

<sup>3</sup> La superficie convenzionale deve intendersi ottenuta valutando:

- per l'appartamento l'intera superficie calcolata vuoto per pieno (191,97 mq)
- per la corte esclusiva il 10% della superficie effettiva (41,92 mq)

- dotazioni condominiali: n/a
- impianti e dotazioni esclusive: impianto di riscaldamento a termosifone con caldaia alimentata a gas di rete, adibita anche per la produzione di acqua calda ad uso domestico; impianto elettrico; impianto idraulico; impianto del gas

**STATO DI POSSESSO DEI BENI**

- LIBERO       OCCUPATO DA TERZI       OCCUPATO DAL FALLITO

- Estremi del contratto: comodato a favore de \_\_\_\_\_ e registrato al n°2060 serie 3 in data 13/03/1996
- Data di scadenza: anni 9, con decorrenza dal 01/03/1996, tacitamente rinnovabile per ulteriori anni 9 – tuttora in essere
- Canone corrisposto: comodato gratuito

**VINCOLI ESISTENTI**

Sull'area non esiste alcun vincolo sovraordinato ed il bene oggetto del pignoramento non è sottoposto né alla tutela dei beni paesaggistici, né al vincolo diretto o indiretto monumentale, quindi ai vincoli dettati dal D.Lgs.42/2004.

**SPESE CONDOMINIALI**

Non esistono spese condominiali

**CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA**

- Conformità edilizia       SI       NO
- Conformità urbanistica       SI       NO

**BENE DIVISIBILE**

n/a

**REGIME IVA DI VENDITA**

- Vendita soggetta ad IVA
- Vendita soggetta ad Imposta di Registro
- Esenzione IVA
- Vendita d'immobile strumentale

**DIRITTO DI PRELAZIONE (EX. ART.9 D.LGS 122/2005)**

n/a



**LOTTON.2**

**Confini:** il bene confina a nord con la via Lamarmora, ad ovest e a sud con resedi esterne di altra proprietà, ad est in aderenza con immobile di altra proprietà, ad eccezione di una piccola chiostra interna, posta in posizione centrale al lato comune

**Inquadramento catastale:**

N.C.E.U. di Livorno

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
17A	1263	3	A/2	2	7 vani	€.885,72
Indirizzo: via Lamarmora n.17 piano 1 - Livorno						
Intestato a L. ...., nat a L. .... o il						

i dati catastali corrispondono allo stato di fatto. La visita peritale ha, però, evidenziato una difformità tra la destinazione d'uso a *ripostiglio*, dichiarata nella planimetria catastale per il vano esterno, posto all'estremità est della terrazza, e l'allestimento effettivamente riscontrato a *locale wc* (vedi note al lotto n.2 nella sezione 3.2 Regolarità Edilizia).

**LOTTON.3**

**Confini:** il bene confina a nord con la via Lamarmora, ad ovest e a sud con resedi esterne di altra proprietà, ad est in aderenza con immobile di altra proprietà, ad eccezione di una piccola chiostra interna, posta in posizione centrale al lato comune ed accessibile, in parte, dalla stessa unità immobiliare.

**Inquadramento catastale:**

N.C.E.U. di Livorno

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
17A	1263	5	A/2	3	8 vani	€.1.198,18
Indirizzo: via Lamarmora n.15 piano terra - Livorno						
Intestato a ....., na						

i dati catastali corrispondono allo stato di fatto. L'unità, nella sua rappresentazione attuale, deriva dalla soppressione dei precedenti sub.1 e sub.2, stesso foglio e particella, avvenuta

con variazione n. 2359.1/1985 del 18/07/1985 in atti dal 21/12/1999. La visita peritale ha, inoltre, evidenziato un difformità planimetrica relativamente ai due vani interni, rispettivamente locale wc e ripostiglio, posti in adiacenza alla corte esclusiva. Questi, infatti, con intervento del 16/08/1994, autorizzato ai sensi dell'art.26 L.47/85, risultano ormai accorpati in unico vano, allestito a locale da bagno. Tale difformità dovrà essere necessariamente regolarizzata con costi tecnici di redazione e deposito presuntivamente quantificabili in ragione di €.500,00

**2. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI**

**LOTTI N.1-2-3**

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno sono registrate le seguenti formalità:

***Trascrizioni relative alla proprietà:***

(Proprietario ante ventennio di tutti i beni era il sig. \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
d.p.)

**1. TRASCRIZIONE n°6937 del 19/10/1992, *verbale di pubblicazione testamentaria***

- **contro:** \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
per l'intera quota di proprietà
- **a favore:** \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ C, nat  
\_\_\_\_\_ , per la quota di 2/4 di proprietà ed 2/4 di usufrutto;  
C.F. \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ er la quota di 1/4 di  
nuda proprietà; \_\_\_\_\_ e, C.F. \_\_\_\_\_ , nato a \_\_\_\_\_  
per la quota di 1/4 di nuda proprietà
- **oggetto:** unità immobiliari unitariamente rappresentate al N.C.E.U. di Livorno nel foglio 17, part.1263 – rispettivamente sub.1 e sub.2 (*poi soppressi a costituire il sub.5 – n.d.p.*), sub.3, sub.4

**2. TRASCRIZIONE n°7344 del 06/11/1992, *accettazione espressa di eredità***

- **contro:** \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ nato  
\_\_\_\_\_ per l'intera quota di proprietà

- **a favore:** [redacted] a, C.F. [redacted] 6C, nat. a [redacted] il [redacted], per la quota di 2/4 di proprietà ed 2/4 di usufrutto; [redacted] C.F. [redacted] /, nata [redacted] per la quota di 1/4 di nuda proprietà; [redacted] C.F. [redacted] ( [redacted] /, per la quota di 1/4 di nuda proprietà
- **oggetto:** unità immobiliari unitariamente rappresentate al N.C.E.U. di Livorno nel foglio 17, part.1263 – rispettivamente sub.1 e sub.2 (*poi soppressi a costituire il sub.5 – n.d.p.*), sub.3, sub.4

3. TRASCRIZIONE n°1454 del 14/02/1995, **certificato di denunciata successione**

- **contro:** [redacted] C.F. [redacted] natr [redacted] 1 [redacted], per l'intera quota di proprietà (nell'atto sono compresi anche altri beni non oggetto della presente procedura esecutiva)
- **a favore:** [redacted] la, C.F. [redacted], nat [redacted] il [redacted], per la quota di 1/3 di proprietà ed 2/3 di usufrutto; C.F. [redacted] nat [redacted], per la quota di 1/3 di nuda proprietà; [redacted] a, C.F. [redacted], nat a Livorno il [redacted] per la quota di 1/3 di nuda proprietà;
- **oggetto:** unità immobiliari unitariamente rappresentate al N.C.E.U. di Livorno nel foglio 17, part.1263 – rispettivamente sub.1 e sub.2 (*poi soppressi a costituire il sub.5 – n.d.p.*), sub.3, sub.4 – oltre ad altra unità immobiliare non interessante la presente procedura

4. TRASCRIZIONE n°6142 del 04/08/1995, **compravendita**

- **contro:** [redacted] a, C.F. [redacted], nat [redacted] ( [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà (*nota: si evidenzia la data di trascrizione, precedente a quella della formalità – la n.6348 del 22/08/95, vedi dopo – con la quale il soggetto diventava effettivamente proprietario della quota di 1/2 di proprietà oggetto di compravendita*)
- **a favore:** [redacted] a, C.F. [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà

- **oggetto:** unità immobiliari unitariamente rappresentate al N.C.E.U. di Livorno nel foglio 17, part.1263 – rispettivamente sub.1 e sub.2 (poi soppressi a costituire il sub.5 – n.d.p.), sub.3, sub.4

5. TRASCRIZIONE n°6348 del 22/08/1995, **donazione**

- **contro:** \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, nat a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, per la quota di 1/3 di proprietà e 2/3 di usufrutto
- **a favore:** E \_\_\_\_\_, nat \_\_\_\_\_, per la quota di 1/6 di proprietà ed 1/3 di usufrutto; \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, nat \_\_\_\_\_, per la quota di 1/6 di proprietà ed 1/3 di usufrutto;
- **oggetto:** unità immobiliari unitariamente rappresentate al N.C.E.U. di Livorno nel foglio 17, part.1263 – rispettivamente sub.1 e sub.2 (poi soppressi a costituire il sub.5 – n.d.p.), sub.3, sub.4

**Iscrizioni:**

6. ISCRIZIONE n°2581 del 18/10/1997, **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** per la somma complessiva di £.700.000.000, di cui capitale £.466.101.152, interessi £.200.000.000, spese £.32.898.843

- **contro:** \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, nat \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 di proprietà
- **a favore:** \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, in sede in \_\_\_\_\_ e domicilio ipotecario eletto presso la propria sede in \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di proprietà
- **oggetto:** unità immobiliari unitariamente rappresentate al N.C.E.U. di Livorno nel foglio 17, part.1263 – rispettivamente sub.1 e sub.2 (poi soppressi a costituire il sub.5 – n.d.p.), sub.3, sub.4

7. ISCRIZIONE n°2582 del 18/10/1997, **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** per la somma complessiva di £.450.000.000, di cui capitale £.289.995.620

- **contro:** \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 di proprietà, relativamente all'unità negoziale

comprendente tutti i beni interessati da questa procedura, oltre all'usufrutto ed alla nuda proprietà, in varie quote, di altri beni non oggetto della stessa;

( ), con sede in Livorno, relativamente ad altri beni non oggetto di questa procedura

- **a favore:** del ( ), con sede in ( ) e domicilio ipotecario eletto presso la propria ( ), per la quota di 1/1 di proprietà, relativamente alle presenti unità immobiliari, oltre ad altri beni non oggetto di questa procedura

- **oggetto:** unità immobiliari unitariamente rappresentate al N.C.E.U. di Livorno nel foglio 17, part.1263 – rispettivamente sub.1 e sub.2 (*poi soppressi a costituire il sub.5 – n.d.p.*), sub.3, sub.4. Oltre all'unità negoziale comprendente tutti i suddetti beni, oggetto dell'iscrizione sono anche altre due unità negoziali, comprendenti ciascuna più beni immobili non oggetto di questa procedura. In particolare, una di queste raccoglie beni immobili di proprietà esclusiva dell'altro soggetto interessato dall'iscrizione ( )

- **annotazioni:** annotazione n°2616 del 26/07/2004, **restrizione di beni** - la restrizione interessa alcuni beni estranei alla presente procedura esecutiva di proprietà di altro soggetto ( )

8. ISCRIZIONE n°2583 del 18/10/1997, **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** per la somma complessiva di £.800.000.000, di cui capitale £.482.860.000, interessi £.124.577.880

- **contro:** ( ) a, C.F. ( ) nat ( ) per la quota di 1/1 di proprietà, relativamente all'unità negoziale comprendente tutti i beni interessati da questa procedura, oltre all'usufrutto ed alla nuda proprietà, in varie quote, di altri beni non oggetto della stessa; ( ) nat ( ) il ( ), relativamente ad altri beni non oggetto di questa procedura

- **a favore:** ( ) A., C.F. ( ) con sede in ( ) e domicilio ipotecario eletto presso la propria sede di ( )

n.61, per la quota di 1/1 di proprietà, relativamente alle presenti unità immobiliari, oltre ad altri beni non oggetto di questa procedura

- **oggetto:** unità immobiliari unitariamente rappresentate al N.C.E.U. di Livorno nel foglio 17, part.1263 – rispettivamente sub.1 e sub.2 (*poi soppressi a costituire il sub.5 – n.d.p.*), sub.3, sub.4. Oltre all'unità negoziale comprendente tutti i suddetti beni, oggetto dell'iscrizione è un'altra unità negoziale, comprendente beni non oggetto di questa procedura.

9. ISCRIZIONE n°2584 del 20/10/1997, **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** per la somma complessiva di £.1.500.000.000, di cui capitale £.750.000.000, spese £.750.000.000

- **contro:** C.F. I na a per la quota di 1/1 di proprietà, relativamente all'unità negoziale comprendente tutti i beni interessati da questa procedura;

C.F. , con sede in Livorno, relativamente ad altri beni non oggetto di questa procedura

- **a favore:** C.F. con sede in per la quota di 1/1 di proprietà, relativamente alle presenti unità immobiliari, oltre ad altri beni non oggetto di questa procedura

- **oggetto:** unità immobiliari unitariamente rappresentate al N.C.E.U. di Livorno nel foglio 17, part.1263 – rispettivamente sub.1 e sub.2 (*poi soppressi a costituire il sub.5 – n.d.p.*), sub.3, sub.4. Oltre all'unità negoziale comprendente tutti i suddetti beni, oggetto dell'iscrizione è un'altra unità negoziale, comprendente beni non oggetto di questa procedura

- **annotazioni:** annotazione n°2617 del 26/07/2004, **restrizione di beni** - la restrizione interessa beni estranei alla presente procedura esecutiva di proprietà di altro soggetto

10. ISCRIZIONE n°2594 del 20/10/1997, **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** avente come formalità di riferimento l'iscrizione n°2583 di cui sopra, e relativa ad unità negoziale comprendente beni non oggetto della presente procedura

11. ISCRIZIONE n°2614 del 22/10/1997, *ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* per la somma di £.1.294.882.620 di capitale

- **contro:** L. .... C.F. I ..... nat a ..... il ..... per la quota di 1/1 di proprietà, relativamente all'unità negoziale comprendente tutti i beni interessati da questa procedura, oltre all'usufrutto ed alla nuda proprietà, in varie quote, di altri beni non oggetto della stessa; ( ..... C.F. .... con sede in Livorno, relativamente ad altri beni non oggetto di questa procedura
- **a favore:** ..... C.F. .... con sede in ..... e domicilio ipotecario eletto presso la propria sede di L ..... per la quota di 1/1 di proprietà, relativamente alle presenti unità immobiliari, oltre ad altri beni non oggetto di questa procedura
- **oggetto:** unità immobiliari unitariamente rappresentate al N.C.E.U. di Livorno nel foglio 17, part.1263 – rispettivamente sub.1 e sub.2 (*poi soppressi a costituire il sub.5 – n.d.p.*), sub.3, sub.4. Oltre all'unità negoziale comprendente tutti i suddetti beni, oggetto dell'iscrizione sono anche altre due unità negoziali, comprendenti ciascuna più beni immobili non oggetto di questa procedura. In particolare, una di queste raccoglie beni immobili di proprietà esclusiva dell'altro soggetto interessato dall'iscrizione i .....
- **annotazioni:** annotazione n°2618 del 26/07/2004, *restrizione di beni* - la restrizione interessa beni estranei alla presente procedura esecutiva di proprietà di altro soggetto ( ..... - vedi sopra)

12. ISCRIZIONE n°2615 del 22/10/1997, *ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* per la somma complessiva di £.100.000.000 di cui £.52.653.329 di capitale

- **contro:** ..... C.F. ...., nat ..... il ..... per la quota di 1/1 di proprietà, relativamente all'unità negoziale comprendente tutti i beni interessati da questa procedura, oltre all'usufrutto ed alla nuda proprietà, in varie quote, di altri beni non oggetto della stessa; ( ..... C.F. ...., nat a ..... ) il ..... e l .....

... e, C.F. ... nat ... ; relativamente  
ad altri beni non oggetto di questa procedura

- **a favore:** ... C.F. ... con sede in ...  
e domicilio ipotecario eletto presso la propria sede di ... \ ... per  
la quota di 1/1 di proprietà, relativamente alle presenti unità immobiliari, oltre ad  
altri beni non oggetto di questa procedura

- **oggetto:** unità immobiliari unitariamente rappresentate al N.C.E.U. di Livorno nel  
foglio 17, part.1263 – rispettivamente sub.1 e sub.2 (*poi soppressi a costituire il  
sub.5 – n.d.p.*), sub.3, sub.4. Oltre all'unità negoziale comprendente tutti i suddetti  
beni, oggetto dell'iscrizione è un'altra unità negoziale, comprendente beni non  
oggetto di questa procedura

13. ISCRIZIONE n°2669 del 28/10/1997, **ipoteca giudiziale derivante da decreto  
ingiuntivo** per la somma complessiva di £.80.000.000, di cui capitale £.48.363.143,  
interessi £.18.861.625, spese £.12.775.232

- **contro:** ... C.F. ...  
per la quota di 1/1 di proprietà, relativamente all'unità negoziale  
comprendente tutti i beni interessati da questa procedura, oltre alla nuda proprietà  
di altri beni non oggetto della stessa

- **a favore:** ... C.F. ... con  
sede ... domicilio ipotecario eletto presso la propria sede di ...  
per la quota di 1/1 di proprietà, relativamente alle presenti unità  
immobiliari, oltre ad altri beni non oggetto di questa procedura

- **oggetto:** unità immobiliari unitariamente rappresentate al N.C.E.U. di Livorno nel  
foglio 17, part.1263 – rispettivamente sub.1 e sub.2 (*poi soppressi a costituire il  
sub.5 – n.d.p.*), sub.3, sub.4. Oltre all'unità negoziale comprendente tutti i suddetti  
beni, oggetto dell'iscrizione è un'altra unità negoziale, comprendente beni non  
oggetto di questa procedura

14. ISCRIZIONE n°3364 del 31/12/1997, **ipoteca giudiziale derivante da decreto  
ingiuntivo** per la somma complessiva di £.55.000.000, di cui £.37.010.040 di capitale

- **contro:** \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, nat a Livorno il \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 di proprietà, relativamente all'unità negoziale comprendente tutti i beni interessati da questa procedura, oltre alla nuda proprietà di altri beni non oggetto della stessa
- **a favore:** \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, con sede a \_\_\_\_\_ e domicilio ipotecario eletto a \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 di proprietà, relativamente alle presenti unità immobiliari, oltre ad altri beni non oggetto di questa procedura
- **oggetto:** unità immobiliari unitariamente rappresentate al N.C.E.U. di Livorno nel foglio 17, part.1263 – rispettivamente sub.1 e sub.2 (*poi soppressi a costituire il sub.5 – n.d.p.*), sub.3, sub.4. Oltre all'unità negoziale comprendente tutti i suddetti beni, oggetto dell'iscrizione è un'altra unità negoziale, comprendente beni non oggetto di questa procedura

15. ISCRIZIONE n°3365 del 31/12/1997, **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** per la somma complessiva di £.45.000.000, di cui £.34.944.405 di capitale

- **contro:** \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, nat: \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 di proprietà, relativamente all'unità negoziale comprendente tutti i beni interessati da questa procedura, oltre alla nuda proprietà di altri beni non oggetto della stessa
- **a favore:** \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, con \_\_\_\_\_ e domicilio ipotecario eletto a \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di proprietà, relativamente alle presenti unità immobiliari, oltre ad altri beni non oggetto di questa procedura
- **oggetto:** unità immobiliari unitariamente rappresentate al N.C.E.U. di Livorno nel foglio 17, part.1263 – rispettivamente sub.1 e sub.2 (*poi soppressi a costituire il sub.5 – n.d.p.*), sub.3, sub.4. Oltre all'unità negoziale comprendente tutti i suddetti beni, oggetto dell'iscrizione è un'altra unità negoziale, comprendente beni non oggetto di questa procedura

### 3. CONFORMITÀ

#### 3.1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

LOTTE N.1-2-3

Nel vigente strumento di pianificazione urbanistica comunale i beni risultano compresi:

##### **Piano strutturale:**

- Sistema territoriale 4 – INSEDIATIVO
- Sottosistema territoriale 4-B – INSEDIATIVO CENTRALE
- Unità Territoriale Organica Elementare 4-B-2 - SPIANATE

All'interno dell'impianto normativo del vigente Piano Strutturale il SISTEMA INSEDIATIVO è definito dall'art.18. Il sistema, pertanto, comprende il territorio urbanizzato a prevalente funzione residenziale: i nuclei d'impianto storico, la città contemporanea, gli insediamenti collinari e la fascia costiera prospiciente il sistema stesso. All'interno di questo sono individuati i sottosistemi: 4-A della costa urbana; 4-B insediativo centrale; 4-C insediativo di pianura; 4-D insediativo di collina – definiti tutti con l'obiettivo di tutelare i tessuti di valore storico e ambientale, migliorare la qualità urbana, l'offerta e la qualità dei servizi, la compatibilità dell'uso turistico con la residenza.

Il SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO CENTRALE è normato dal successivo art.20. In particolare, l'U.T.O.E. 4-B-2 – Spianate è qui definita come l'area compresa tra i fossi e le aree prossime all'antica strada delle Spianate (c.so Mazzini, c.so Amedeo, via del Corona, via Galilei, via Palestro). Categorie d'intervento prevalenti nel sottosistema sono la conservazione, il recupero e la riqualificazione. Per un approfondimento dei contenuti si rimanda alla lettura degli artt. 18 e 20, allegati in copia digitale alla presente relazione

##### **Regolamento urbanistico:**

- Gruppo di edifici 5 – EDIFICI RECENTI
- Ambiti territoriali omogenei – AREE D'IMPIANTO STORICO CENTRALI
- Aree normative: ISOLATI DI RIQUALIFICAZIONE

All'interno dell'impianto normativo del vigente Regolamento Urbanistico gli EDIFICI RECENTI sono definiti dall'art.7. In tale gruppo sono compresi tutti gli edifici recenti privi di

particolari valori architettonici o d'immagine ambientale. La disciplina normativa relativa alle aree d'impianto storico centrali e, all'interno di queste, degli edifici compresi negli isolati di riqualificazione, è invece definita nel successivo art.11. In particolare, per quanto riguarda gli edifici recenti (gruppo 5), sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia D1 e D3 e gli interventi di sostituzione. In caso di sostituzione devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- *filo edilizio obbligato dell'isolato o della strada di borgo*
- *spessore corpo di fabbrica max m. 12*
- *altezza non superiore all'altezza massima, da valutarsi da parte della commissione edilizia, rispetto agli edifici contigui prospettanti o in relazione prospettica se appartenenti al Gruppo 1, 2, 3, 4, in ogni caso da valutarsi in relazione alla larghezza delle strade pubbliche su cui si affacciano (h. max. = 1,5 larghezza strada misurata tra le pareti dei fabbricati)*
- *i prospetti dell'edificio non devono contrastare le qualità storico-ambientali dell'area in cui ricade l'intervento*
- *parcheggi pertinenziali L.122/89: 1 mq ogni 3 mq di SLP parcheggi a standard e 1 mq ogni mq di SLP a destinazione commerciale, terziaria e turistico - ricettiva (DM 2 aprile 1968,n. 1444).*

Per quanto riguarda i nuovi interventi, Il piano individua gli isolati di riqualificazione in cui promuovere interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione degli edifici esistenti e ristrutturazione urbanistica, secondo le indicazioni contenute nelle schede normative incluse nell'Allegato A ivi compresa la realizzazione di spazi pubblici o di uso pubblico complementari alla residenza. (copia dell'art.11, dell'allegato A e della scheda grafica relativa all'area interessata sono allegate in copia digitale).

### 3.2. REGOLARITA' EDILIZIA

Si precisa che ogni tentativo di reperire copia o traccia della concessione e/o abitabilità originaria, effettuato presso l'archivio dell'amministrazione, ha dato esito negativo. Si allega certificazione toponomastica storica rilasciata dall'Amministrazione Comunale per le tre unità immobiliari.

La ricerca effettuata dal perito presso l'archivio edilizio del Comune di Livorno per il ventennio di competenza, ricerca intesa a verificare la corrispondenza con eventuali licenze o concessioni edilizie, anche in sanatoria, art.26 L.47/85 o D.I.A., ha evidenziato l'esistenza delle seguenti pratiche:

#### LOTTO N.1

**Condono edilizio:** istanza del 29/03/1986, in atti al n.86/26984, progr. 215234702, relativa all'unità immobiliare ubicata in Livorno, via Lamarmora n.17 – piano 2, avente come oggetto LA RISTRUTTURAZIONE INTERNA E L'AMPLIAMENTO DI TERRAZZA (*con creazione di veranda – n.d.p.*). Per tale richiesta, con attestazione n. prot. 603213 del 26/02/2009, l'Amministrazione Comunale ha certificato il verificarsi del SILENZIO-ASSENSO.

#### LOTTO N.2

**Condono edilizio:** istanza del 29/03/1986, in atti al n.86/27957, progr. 215234500, relativa all'unità immobiliare ubicata in Livorno, via Lamarmora n.17 – piano 1, avente come oggetto LA RISTRUTTURAZIONE INTERNA E LA CREAZIONE DI TERRAZZA. Per tale richiesta, con attestazione n. prot. 603214 del 26/02/2009, l'Amministrazione Comunale ha certificato il verificarsi del SILENZIO-ASSENSO. La pratica di condono riguarda due tipi d'intervento, entrambi realizzati nel 1965, di seguito elencati:

- ristrutturazione, con redistribuzione degli spazi interni, formazione di un locale da bagno internamente all'appartamento, modifica delle aperture esterne che insistono sul nuovo terrazzo (vedi voce seguente)
- costruzione di terrazzo, di oltre 20 mq., ad uso dell'appartamento, nonché realizzazione di ripostiglio esterno su testata ovest di detta terrazzo.

**nota:** nella tavola grafica riportante lo stato di fatto, il vano esterno, posto alla testata est della terrazza condonata, precedentemente indicato come locale wc (vedi tavola grafica riportante lo stato di diritto), viene classificato come ripostiglio. Nella visita peritale, viceversa, è stato rilevato che l'allestimento di tale vano è, in effetti, quello di locale wc. In base a quanto detto, non potendo licenziare tale difformità come semplice errore formale, commesso nel redigere la tavola grafica relativa allo stato di fatto della presente istanza di condono, è lecito supporre, data la difformità con l'oggetto del condono, che tale allestimento risulti insanabile e, quindi, debba essere rimosso. I costi di ripristino, sono presuntivamente quantificati in ragione di €.1.000,00.

### LOTTO N.3

**Condono edilizio:** istanza del 29/03/1986, in atti al n.86/26986, progr. 215234601, relativa all'unità immobiliare ubicata in Livorno, via Lamarmora n.15 – piano terra, avente come oggetto l'AMPLIAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA UFFICIO AD ABITAZIONE. Per tale richiesta, con attestazione n. prot. 601066 del 10/04/2001, l'Amministrazione Comunale ha certificato il verificarsi del SILENZIO-ASSENSO. La pratica di condono riguarda tre tipi d'intervento, commessi in anni diversi, di seguito elencati:

- ampliamento del pre-esistente loggiato, conseguente alla costruzione della terrazza, ad uso dell'appartamento posto al soprastante primo piano (vedi lotto n.2)
- tamponamento del suddetto loggiato con un incremento di superficie pari a 45,22 mq.
- esecuzione di lavori finalizzati al cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare da ufficio a civile abitazione

**note:** in riferimento alla suddetta istanza, si precisa che le richieste di pagamento per complessivi €4.672,38 + €1.642,60 = €6.314,98, comunicate dall'Amministrazione Comunale con Lettere Raccomandate A.R. del 10/04/2001 (prot.264 e 264/bis), dovute per oneri di urbanizzazione, sono tuttora inevase. Tali somma, pertanto, essendo ormai maturati i termini massimi di *ritardato od omesso versamento del contributo afferente alla concessione*, come prescritto dall'art.3 della L.47/85, dovrà essere corrisposto con l'applicata maggiorazione del 100%. In ragione di ciò la somma da corrispondere sarà di €6.314,98 x 2 = €12.629,96 (sebbene l'art.3 della L.47/1985 sia stato sostituito dall'art.42 del d.P.R. n.380/2001, come recepito dall'art.128 della L.R. 1/2005, che ha ridotto la

percentuale d'incremento dal 100% al 40%, poiché il ritardo si è maturato nei termini di validità della predetta L.47/85, dovrà essere applicato quanto previsto dal regime normativo allora in vigore)

**art.26 L.47/85:** domanda prot. n°30023 del 16/08/1994 presentata da La pratica, riguardante un immobile in Livorno, via Lamarmora 15, era dovuta alla CHIUSURA DI UNA PORTA INTERNA E ALLA DEMOLIZIONE DI UNA PARETE DIVISORIA, SENZA INFLUIRE SULLA STATICA DELL'EDIFICIO, AL FINE DI FORMARE UN UNICO LOCALE.

**note:** Come già anticipato nella sezione riguardante la regolarità catastale del lotto n.3 (vedi Lotto n.3 alla voce 1.Riferimenti Catastali), la modifica effettivamente introdotta con il presente intervento non trova riscontro nei contenuti della planimetria catastale depositata, che, necessariamente dovrà essere aggiornata.

**art.8 D.L.498/95:** relazione di asseveramento prot. n°3934 del 27/01/1996 presentata da La pratica, riguardante un immobile in Livorno, via Lamarmora n.15, era dovuta per MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI LOCALE DA BAGNO necessaria alla sostituzione dell'impianto tecnologico ed il rifacimento del vano stesso

**D.I.A.:** prot. n°49850/2006 presentata da in data ed inizio lavori dell'11/07/2006 (prot. n°55479). La pratica, riguardante un immobile in Livorno, via Lamarmora n.15, era dovuta per SPOSTAMENTO DI CALDAIA MURALE A TIRAGGIO FORZATO DALL'INTERNO DEL BAGNO PROSPICIENTE IL GIARDINO ALLA PARETE ESTERNA DELLO STESSO BAGNO CHE DELIMITA IL GIARDINO. Nel fascicolo della pratica non è stata trovata alcuna certificazione di fine lavori, che, salvo prova contraria, debbono ritenersi ancora in essere (termine di validità in scadenza al 20/06/2009).

#### **4. DISPONIBILITÀ DEI BENI**

##### LOTTO N.1

Le risultanze di quanto verificato tramite interrogazione effettuata all'archivio dell'Anagrafe Tributaria in data 16/12/2008 e successivo accesso agli atti dell'11/02/2009 hanno dato riscontro di quanto accertato in sede di sopralluogo peritale confermando, come dichiarato dall'inquilina nell'allegato modulo di dichiarazione dell'occupante, l'esistenza del contratto di

comodato gratuito n°2062 serie 3 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno in data 13/03/1996:

- **durata del contratto:** anni 9, a partire dal 01/03/1996, tacitamente rinnovabile per ulteriori anni 9 – tuttora in essere.
- **comodante:** \_\_\_\_\_, nat a \_\_\_\_\_ : residente a Livorno in via Lamarmora n.17 – piano primo
- **comodataria:** \_\_\_\_\_ C.F. ( \_\_\_\_\_ ), nat \_\_\_\_\_ : residente a Livorno in via Lamarmora n.17 – secondo piano
- **consegna ed uso:** a titolo gratuito per l'uso di civile abitazione

Sulla base di quanto sopra, il residuo periodo di validità del suddetto contratto è quantificabile in poco meno di 5 anni, con scadenza alla data del 28/02/2014. Si allega alla presente relazione copia del contratto sopra citato.

LOTTO N.2

Alla data del sopralluogo peritale l'appartamento è risultato abitato dalla \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ nat \_\_\_\_\_ .he vi abita con la propria famiglia. Le risultanze di quanto verificato tramite interrogazione effettuata all'archivio dell'Anagrafe Tributaria in data 16/12/2008 e successivo accesso agli atti dell'11/02/2009 hanno, però, confermato l'esistenza del contratto di locazione n°2061 serie 3 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno in data 13/03/1996 (allegato in copia alla presente relazione):

- **durata del contratto:** anni 9, a partire dal 01/03/1996, tacitamente rinnovabile per ulteriori anni 9.
- **locatore:** \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ n via Lamarmora n.17
- **conduttore:** \_\_\_\_\_ , P.I. \_\_\_\_\_ , con sede in Livorno, via Marco Mastacchi nn.93/97
- **consegna ed uso:** canone di locazione fissato in £.6.000.000/anno pagabili in rate semestrali posticipate, scadenti il giorno 1 del mese di luglio ed il giorno 1 del mese di gennaio di ciascun anno. L'immobile, locato non ammobiliato, deve essere esclusivamente utilizzato come foresteria ed immobile di rappresentanza.

- **clausole:** possibilità di sublocare o dare in comodato, tutta o in parte, l'unità immobiliare condotta
- **anticipazione:** due mensilità (un milione) non imputabile in conto canoni e produttiva d'interessi che matureranno ai tassi tempo per tempo vigente e al netto della ritenuta fiscale

**Nota:** al quesito inoltrato dal perito presso all'Agenzia delle Entrate di Livorno in data 16/02/2009, formulato al fine di verificare l'attuale sussistenza del contratto di locazione n°2061 serie 3 suddetto, è stata data, in data 17/02/2009, debita risposta. Sulla base di tale precisazione (prot.10077 del 17/02/2009), allegata in copia alla presente relazione, si è accertato come non risultino effettuati versamenti relativi al periodo successivo alla scadenza dei primi nove anni (28/02/2005) e che, pertanto, tale contratto si possa ritenere NON PIU' IN ESSERE.

### LOTTON.3

Le risultanze di quanto verificato tramite interrogazione effettuata all'archivio dell'Anagrafe Tributaria in data 16/12/2008 e successivo accesso agli atti dell'11/02/2009 hanno dato riscontro di quanto accertato in sede di sopralluogo peritale confermando, come dichiarato dall'inquilin nell'allegato modulo di dichiarazione dell'occupante, l'esistenza del contratto di comodato gratuito n°2060 serie 3 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno in data 13/03/1996:

- **durata del contratto:** anni 9, a partire dal 01/03/1996, tacitamente rinnovabile per ulteriori anni 9 – tuttora in essere.
- **comodante:** \_\_\_\_\_, nat \_\_\_\_\_ e residente a Livorno in via Lamarmora n.17 – piano primo
- **comodatarie:** \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ nat \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) residente a Livorno in via Lamarmora n.15 –piano terra; C.F. \_\_\_\_\_ nat \_\_\_\_\_ ) residente a Livorno in via Lamarmora n.15 – piano terra
- **consegna ed uso:** a titolo gratuito per l'uso di civile abitazione

Sulla base di quanto sopra, il residuo periodo di validità del suddetto contratto è quantificabile in poco meno di 5 anni, con scadenza alla data del 28/02/2014. Si allega alla presente relazione copia del contratto sopra citato.

## 5. DESCRIZIONE DEI BENI

### LOTTI N.1-2-3

**Caratteristiche dell'area.** Il territorio urbano su cui insiste il fabbricato, di cui ciascuno dei beni periziati costituisce porzione, è collocato in posizione centrale, nel cuore della Livorno storica, nell'area compresa i fossi cittadini e il percorso dell'antica strada delle Spianate. La zona, prevalentemente caratterizzata da un tessuto edilizio a vocazione produttivo-artigianale, piuttosto caotico e frammentato a residenze multipiano, risulta, almeno in parte, in stato di degrado. Sono tuttavia in corso di realizzazione, secondo le previsioni urbanistiche vigenti, interventi riqualificativi per ripristinare l'aspetto originario, recuperandone l'uso alle attuali esigenze cittadine. Proprio perché zona centrale, l'area risulta ben servita ed urbanisticamente saturata.

**Descrizione del fabbricato:** Fabbricato multipiano, in linea e a filo strada, presumibilmente costruito agli inizi del XX secolo, con struttura in muratura portante, copertura a tetto con manto di laterizio, converse e discendenti di gronda in lamierino zincato, prospetti intonacati e, in parte, tinteggiati. L'accesso alle due unità immobiliari presenti rispettivamente al primo (lotto n.2) e al secondo piano (lotto n.1) dell'edificio è garantito da un vano scala ad uso condominiale, direttamente accessibile dal portoncino stradale, realizzato in massello di legno lucidato, corrispondente al numero civico 17 di via Lamarmora. L'unità abitativa posta al piano terra (lotto n.3) è, invece, accessibile tramite portoncino stradale esclusivo, realizzato con ante in legno laminato su telaio in profilato metallico verniciato, corrispondente al numero civico 15 della medesima via. L'immobile è privo di ascensore. Gli infissi esterni, finestre e porte-finestra, tutte dotate di persiana alla fiorentina, in parte mancanti, sono realizzati in legno verniciato. Il vano-scala comune, di accesso alle due unità poste ai piani superiori dell'edificio, presenta gradini con pedata e sottogrado rivestiti in marmo; medesima finitura per la zoccolatura perimetrale apposta alle pareti delle rampe, per un'altezza di circa 1 ml. Il fabbricato, nel suo complesso si presenta in precarie condizioni di manutenzione. L'immobile non dispone di spazi esclusivi per la sosta-auto.

**LOTTO N.1**

**Composizione:** ingresso-soggiorno, pranzo, due camere, bagno, cucinotto, veranda e due ripostigli, uno, di più ampie dimensioni, accessibile dalla veranda, l'altro, esterno all'unità abitativa, accessibile dal ripiano del vano scala condominiale. L'appartamento occupa l'intero 2° piano dell'immobile di cui costituisce porzione.

**Descrizione:**

- **pavimenti:** in mattonelle di graniglia di marmo e cemento colorato in pasta, nella cucina, nelle due camere e nel ripostiglio accessibile dalla veranda; in mattonelle di grès rosso nella veranda; in mattonelle di monocottura ceramica colorata a decoro in tutti i restanti ambienti dell'abitazione
- **rivestimenti:** zoccolino perimetrale in marmo ai piedi delle pareti non altrimenti rivestite; davanzali e soglie in marmo; piastrellatura in ceramica colorata a decoro alle pareti della cucina (h.180 cm.), disposta a tutt'altezza, nel formato 20x20 cm. monocoloro rifinito a decoro, alle pareti del locale da bagno. Tutte le pareti dei vani di abitazione sono risultate intonacate a civile e tinteggiate a tempere lavabili.
- **dotazioni igieniche:** il locale igienico è dotato di lavabo a colonna, vaso wc, bidet in vetrochina colorata, vasca in acciaio smaltato.
- **infissi:** porte interne del tipo a battente con anta e coprifili rivestiti con sfoglia di legno lucidato. Il portoncino caposcala d'accesso all'abitazione è risultato in massello di legno verniciato.
- **impianti esclusivi:** l'appartamento è dotato di citofono, apriporta, impianto idrico, impianto elettrico. Il riscaldamento è a stufa
- **condizioni di manutenzione:** normali
- **Superficie convenzionale:** 70,63 mq. di superficie convenzionale<sup>(4)</sup>

<sup>4</sup> La superficie convenzionale deve intendersi ottenuta valutando:

- per l'appartamento l'intera superficie calcolata vuoto per pieno (67,55 mq)
- per la veranda il 70% della superficie effettiva (2,80 mq)
- per i ripostigli il 25% della superficie calcolata vuoto per pieno (4,48 mq)

**LOTTON.2**

**Composizione:** ingresso-disimpegno, pranzo, cucina, due camere, soggiorno (vano doppio), bagno, terrazza, di oltre 17 mq, e due ripostigli.. L'appartamento occupa l'intero 1° piano dell'immobile di cui costituisce porzione.

**Descrizione:**

- **pavimenti:** parquet in listoni in tutti i vani dell'appartamento, ad eccezione del locale da bagno, pavimentato con mattonelle di monocottura ceramica, monocolori e di formato rettangolare, e della cucina, nella quale è presente il solo massetto di sottofondo. Massetto pavimentale in cls anche sulla terrazza.
- **rivestimenti:** zoccolino perimetrale in legno verniciato ai piedi delle pareti non altrimenti rivestite; davanzali e soglie in marmo; piastrellatura in monocottura ceramica, nel formato 20x20 cm. monocolori, alle pareti del locale da bagno; assente alle pareti della cucina, perché in corso di sostituzione. Tutte le pareti dei restanti vani di abitazione sono risultate intonacate a civile e tinteggiate a tempere lavabili.
- **dotazioni igieniche:** il locale igienico è dotato di lavabo a colonna, vaso wc, bidet in vetrochina colorata, vasca in acciaio smaltato.
- **infissi:** porte interne del tipo a battente con anta e coprifili rivestiti con sfoglia di legno lucidato. Il portoncino caposcala d'accesso all'abitazione è risultato in massello di legno lucidato
- **impianti esclusivi:** l'appartamento è dotato di citofono, apriporta, impianto idrico, del gas, impianto elettrico. Il riscaldamento è a termosifone, con caldaia murale alimentata a gas di rete, adibita anche per la produzione di acqua calda ad uso domestico
- **condizioni di manutenzione:** buone
- **Superficie convenzionale**<sup>(5)</sup>: 146,29 mq.

<sup>5</sup> La superficie convenzionale deve intendersi ottenuta valutando:

- per l'appartamento l'intera superficie calcolata vuoto per pieno (140,09 mq)
- per la terrazza il 25% della superficie effettiva (17,60 mq)
- per i ripostigli il 25% della superficie calcolata vuoto per pieno (7,20 mq)

**LOTTON.3**

**Composizione:** cinque vani di abitazione, uno dei quali variamente articolato, a formare un grande disimpegno centrale, cucina abitabile, due locali wc, ripostiglio e corte esclusiva di oltre 40 mq. Fatta eccezione per il vano scala di accesso alle altre due unità immobiliari poste ai piani superiori dello stesso edificio (anch'esse oggetto della presente procedura esecutiva), il bene occupa l'intera superficie residua del piano terra.

**Descrizione:**

- **pavimenti:** ad eccezione delle camere, pavimentate con mattonelle di graniglia di marmo e cemento colorato in pasta, tutti i restanti vani dell'appartamento, compresi i due locali da bagno, sono risultati pavimentati con mattonelle di monocottura ceramica, monocoloro e di formato rettangolare.
- **rivestimenti:** zoccolino perimetrale, ai piedi delle pareti non altrimenti rivestite, soglie e davanzali in marmo; piastrellatura in monocottura di ceramica colorata, con finiture a decoro, alle pareti dei due locali da bagno; piastrellatura monocoloro nella cucina. Tutte le pareti dei restanti vani di abitazione sono risultate intonacate a civile e tinteggiate a tempere lavabili.
- **dotazioni igieniche:** entrambi i locali igienici sono dotati di lavabo a colonna, vaso wc, bidet in vetrochina bianca; uno dei due locali, inoltre, risulta corredato di piatto doccia, anch'esso in vetrochina bianca, l'altro di vasca in acciaio smaltato
- **infissi:** porte interne del tipo a battente con anta e coprifili rivestiti con sfoglia di legno lucidato. Il portoncino stradale d'accesso all'abitazione presenta una struttura in profilato metallico verniciato con anta cieca in legno laminato. L'ampia finestratura aggettante la corte esclusiva interna presenta un telaio realizzato in profilato di alluminio, con porta-finestra centrale di accesso alla suddetta corte e dispositivo d'oscuramento a persiana avvolgibile in pvc
- **impianti esclusivi:** l'appartamento è dotato di citofono, apriporta, impianto idrico, del gas, impianto elettrico. Il riscaldamento è a termosifone, con caldaia murale alimentata a gas di rete, adibita anche per la produzione di acqua calda ad uso domestico
- **condizioni di manutenzione:** normali

Superficie convenzionale<sup>(6)</sup>: 196,16 mq. di superficie convenzionale.

**6. STIMA DEI BENI**

**6.1. VALORE LEGALE**

Secondo quanto indicato dall'art.15 del C.P.C. il valore legale del bene, per la proprietà, si determina moltiplicando per duecento il reddito dominicale del terreno e/o la rendita catastale del fabbricato (od unità immobiliare) alla data di avvio della procedura.

**LOTTO N.1**

Nel caso in esame la rendita catastale del bene è €.632,66, per cui il valore legale dell'appartamento è pari a: €.632,66 x 200 = €.126.532,00

**valore legale: €.126.532,00**

(diconsi euro centoventiseimilacinquecentotrentadue/00)

**LOTTO N.2**

Nel caso in esame la rendita catastale del bene è €.885,72, per cui il valore legale dell'appartamento è pari a: €.885,72 x 200 = €. 177.144,00

**valore legale: €.177.144,00**

(diconsi euro centosettantasettemilacentoquarantaquattro/00)

**LOTTO N.3**

Nel caso in esame la rendita catastale del bene è €.1.198,18, per cui il valore legale dell'appartamento è pari a: €.1.198,18 x 200 = €.239.636,00

**valore legale: €.239.636,00**

(diconsi euro duecentotrentanovemilaseicentotrentasei/00)

Questi valori sono puramente indicativi, poiché non direttamente legati alle reali caratteristiche degli immobili in questione, alla loro dimensione ed al loro stato di manutenzione.

<sup>6</sup> La superficie convenzionale deve intendersi ottenuta valutando:

- per l'appartamento l'intera superficie calcolata vuoto per pieno (191,97 mq)
- per la corte esclusiva il 10% della superficie effettiva (41,92 mq)

Non trovando riscontro nell'attuale dinamica del mercato immobiliare, pertanto, non sono da considerare attendibili.

## 6.2. VALORE REALE

Onde garantire una più esatta valutazione dell'immobile si è proceduto alla determinazione del valore reale tramite l'applicazione di due distinti criteri di stima: il primo diretto o sintetico, detto stima a consistenza o stima a valore di mercato, mirante ad individuare il valore commerciale del bene tramite comparazione con immobili simili o ad esso assimilabili, il secondo indiretto o analitico, detto stima a capitalizzazione del reddito, basato sull'equivalenza tra la serie dei redditi futuri scontata all'attualità ed il prezzo di mercato del bene che li produrrà. Affinché possa dirsi verificata la bontà della valutazione espressa i due valori prodotti non dovranno differire più del 10%.

### LOTTON.1

#### *Stima a consistenza*

- Superficie convenzionale <sup>(7)</sup>	mq.	70,63
- Terreno (per mq costruito)	€.	520,00
- Costruzione (per mq costruito)	€.	2.080,00
- Abbattimento (vetustà, liv.piano, dotazioni, manut.)	%	40
- Valore unitario attuale	€.	1.768,00
- <u>VALORE COMMERCIALE</u>		
€.1.768,00 x 70,63 mq. =	€.	124.873,84

#### *Stima a capitalizzazione del reddito*

- Canone mensile	€.	459,10
- Reddito lordo annuo	€.	5.509,14
- Deduzione per manutenzione e amm.ne (15%)	-€.	826,37
- Deduzione per imposte e tasse (10%)	-€.	550,91
- Reddito netto	€.	4.131,86
- Saggio di capitalizzazione applicato	%	3,2
- <u>VALORE CAPITALE</u>	€.	129.120,47

<sup>7</sup> per la composizione della superficie convenzionale - vedi nota <sup>(4)</sup>

I valori prima determinati differiscono fra loro del 3,40% (<10%) e pertanto si possono intendere verificati. Il valore medio di €.126.997,15 (centoventiseimilanovecentonovantasette/15 euro ) rappresenta il probabile valore di mercato del bene periziato.

ASTE  
GIUDIZIARIE® **VALORE REALE**

Il valore così stimato, pari a €.126.997,15, rappresenta il probabile valore di mercato, espresso in regime di piena disponibilità, del bene in oggetto. E' doveroso ricordare, però, che sull'unità immobiliare è registrato un contratto di comodato gratuito, della durata di nove anni, con decorrenza 01/03/1996, tacitamente rinnovabile per ulteriori 9 anni, la cui prossima scadenza è prevista tra poco meno di 5 anni (28/02/2014): periodo residuo durante il quale il bene risulterà indisponibile, non esprimendo, nel contempo, alcuna redditività. Si è ritenuto equo tenere conto di ciò, applicando al valore sopra determinato un abbattimento percentuale del 20%, corrispondente alla capitalizzazione del reddito netto annuo, calcolato per i cinque anni di mancata redditività, aumentato opportunamente per considerare l'indiscutibile disagio dovuto all'impossibilità di disporre, da subito, del bene. L'importo di €.126.997,15 x (1 - 0,20) = €.101.597,72 arrotondato a

**€.102.000,00.-**

(diconsi euro centoduemila/00) rappresenta il più probabile valore reale corrente del bene

LOTTO N.2

**Stima a consistenza**

- Superficie convenzionale <sup>(8)</sup>	mq.	146,29
- Terreno (per mq costruito)	€.	520,00
- Costruzione (per mq costruito)	€.	2.080,00
- Abbattimento (vetustà, liv.piano, dotazioni, manut.) %		20
- Valore unitario attuale	€.	2.184,00
- VALORE COMMERCIALE		

€. 2.080,00/mq. x 146,29 mq. =

€. 319.497,36

<sup>8</sup> per la composizione della superficie convenzionale - vedi nota <sup>(4)</sup>

**Stima a capitalizzazione del reddito**

- Canone mensile	€.	1.243,47
- Reddito lordo annuo	€.	14.921,58
- Deduzione per manutenzione e amm.ne (15%)	-€.	2.238,24
- Deduzione per imposte e tasse (10%)	-€.	1.492,16
- Reddito netto	€.	11.191,19
- Saggio di capitalizzazione applicato	%	3,2
- VALORE CAPITALE	€.	349.724,53

I valori prima determinati differiscono fra loro del 9,46% (<10%) e pertanto si possono intendere verificati. Il valore medio di €334.610,95 (trecentotrentaquattromilaseicentodieci/95 euro ) rappresenta il probabile valore di mercato del bene periziato.

**VALORE REALE**

Per l'individuazione del valore da porre a base della presente stima è necessario defalcare dal valore di mercato sopra determinato il presumibile costo necessario al ripristino dello stato di diritto relativo ad uno dei due vani esterni (vano est), accessibili dalla terrazza dell'appartamento (vedi punto 3.2 *Regolarità Edilizia – LOTTO 2*): costo presuntivamente quantificato in €1.000,00. La somma di €334.610,95 - €1.000,00 = €333.610,95 così calcolata, arrotondata a

**€334.000,00.-**

(diconsi **euro trecentotrentaquattromila/00**) rappresenta il più probabile valore reale corrente del bene

**LOTTO N.3**

**Stima a consistenza**

- Superficie convenzionale <sup>(9)</sup>	mq.	196,16
- Terreno (per mq costruito)	€.	520,00
- Costruzione (per mq costruito)	€.	2.080,00
- Abbattimento (vetustà, liv.piano, dotazioni, manut.)	%	30

<sup>9</sup> per la composizione della superficie convenzionale - vedi nota <sup>(4)</sup>

- Valore unitario attuale	€.	1.976,00
- VALORE COMMERCIALE		
€. 1.976,00/mq. x 196,16 mq. =	€.	397.612,16
<b>Stima a capitalizzazione del reddito</b>		
- Canone mensile	€.	1.471,20
- Reddito lordo annuo	€.	17.654,40
- Deduzione per manutenzione e amm.ne (15%)	-€.	2.648,16
- Deduzione per imposte e tasse (10%)	-€.	1.765,44
- Reddito netto	€.	13.240,80
- Saggio di capitalizzazione applicato	%	3,2
- VALORE CAPITALE	€.	413.775,00

I valori prima determinati differiscono fra loro del 6,75% (<10%) e pertanto si possono intendere verificati. Il valore medio di €.400.693,58 (euro quattrocentomilaseicentonovantatre/58) rappresenta il probabile valore di mercato del bene periziato.

### VALORE REALE

Per l'individuazione del valore da porre a base della presente stima è necessario defalcare dal valore di mercato sopra determinato il presumibile costo necessario alla regolarizzazione catastale di cui al precedente punto **1 Riferimenti Catastali – LOTTO 3**, costo presuntivamente quantificato in ragione di €.500,00, oltre all'ammontare dei versamenti per oneri concessori non corrisposti, calcolati in €.12.629,96 (vedi punto **3.2 Regolarità Edilizia – LOTTO 3**): €.400.693,58 – (€.500,00 + €.12.629,96) = €.387.563,62.

Il valore così stimato, pari a €.387.563,62, rappresenta il probabile valore di mercato, espresso in regime di piena disponibilità, del bene in oggetto. E' doveroso ricordare, però, che sull'unità immobiliare è registrato un contratto di comodato gratuito, della durata di nove anni, con decorrenza 01/03/1996, tacitamente rinnovabile per ulteriori 9 anni, la cui prossima scadenza è prevista tra poco meno di 5 anni (28/02/2014): periodo residuo durante il quale il bene risulterà indisponibile, non esprimendo, nel contempo, alcuna redditività. Si è ritenuto equo tenere conto di ciò, applicando al valore sopra determinato un abbattimento percentuale del 20%, corrispondente alla capitalizzazione del reddito netto annuo, calcolato per i cinque anni di mancata redditività, aumentato opportunamente per considerare l'indiscutibile disagio dovuto

all'impossibilità di disporre, da subito, del bene. L'importo di €387.563,62 x (1 - 0,20) = €310.050,89 arrotondato a

**€310.000,00.-**

(diconsi euro trecentodiecimila/00) rappresenta il più probabile valore reale corrente del bene

### 6.3. VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta giudiziaria è un dato suscettibile di variazioni, anche ampie, dovute alla contesa tra i partecipanti, i quali, in genere, non hanno potuto prendere diretta e/o completa visione del bene, inizialmente non ne conoscono il prezzo definitivo, devono versare, normalmente nell'arco dei 30 o 60 giorni, tutto il prezzo d'aggiudicazione, sapendo di non potere ottenere mutui per finanziare l'acquisto (non è infatti certo il momento nel quale verrà notificato il decreto di trasferimento) ed essendo, inoltre, certi che verranno in possesso del bene in un tempo più o meno lungo dal pagamento.

Sulla base delle considerazioni sopra espresse, pertanto, si ritiene che un abbattimento percentuale del valore reale possa essere adeguato alla presente relazione di stima. Tale percentuale è stabilita nell'ordine del 15%.

#### LOTTON.1

Nel caso in esame il valore di €101.597,72 x (1 - 0,15) = 86.358,06 arrotondato a

**€86.000,00**

(diconsi euro ottantaseimila/00) rappresenta il valore da porre a base d'asta per il bene di cui al presente lotto.

#### LOTTON.2

Nel caso in esame il valore di €333.610,95 x (1 - 0,15) = 283.569,31 arrotondato a

**€284.000,00**

(diconsi euro duecentottantaquattromila/00) rappresenta il valore da porre a base d'asta per il bene di cui al presente lotto.

LOTTO N.3

Nel caso in esame il valore di €310.050,89 x (1 - 0,15) = 263.543,26 arrotondato a

**€.264.000,00**

(diconsi euro duecentosessantaquattromila/00) rappresenta il valore da porre a base d'asta per il bene di cui al presente lotto.

Trattasi di vendita **NON soggetta ad I.V.A.**

Il Perito

arch. Giampiero Razzauti

