

---

# TRIBUNALE DI LIVORNO

---

SEZIONE E.E. II.

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DR.SSA EMILIA GRASSI



---

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°211/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*  
codice fiscale: \*\*\*\*\*  
con sede a: \*\*\*\*\* \*\*  
indirizzo: \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*  
(avv. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
codice fiscale: \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*  
nat\* a: \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*  
residente in: \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
codice fiscale: \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*  
nat\* a: \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*  
residente in: \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
codice fiscale: \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*  
nat\* a: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
residente in: \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*

- esperto estimatore: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*
- data decreto di nomina: 18/04/2023
- data trasmissione giuramento: 26/04/2023
- data udienza ex 569 cpc: 15/02/2024

---

## LOTTO 1 di 2

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto al secondo piano di un condominio multipiano ubicato in Livorno, via L.A.Muratori n.21

## LOTTO 2 di 2

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto al quarto piano di un condominio multipiano ubicato in Livorno, via S. Botticelli n.29

## SOMMARIO

SOMMARIO.....	2
INCARICO.....	1
PREMESSA.....	1
DESCRIZIONE.....	1
<b>LOTTO n.1</b> – Appartamento ubicato in via L.A.Muratori n.21 a Livorno.....	1
<b>LOTTO n.2</b> – Appartamento ubicato in via S. Botticelli n.29 a Livorno.....	2
LOTTO 1 DI 2.....	2
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567 .....	2
TITOLARITA' .....	2
CONFINI.....	3
CONSISTENZA .....	3
CRONISTORIA DATI CATASTALI .....	4
DATI CATASTALI .....	5
UBICAZIONE .....	5
PARTI COMUNI .....	6
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	7
COMPOSIZIONE E STATO CONSERVATIVO .....	8
STATO DI OCCUPAZIONE .....	9
PROVENIENZE VENTENNALI .....	9
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	10
NORMATIVA URBANISTICA.....	11
REGOLARITA' EDILIZIA .....	13
VINCOLI .....	16
ONERI CONDOMINIALI .....	16
LOTTO 2 DI 2.....	18
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567 .....	18

TITOLARITA' .....	18
CONFINI.....	18
CONSISTENZA .....	18
CRONISTORIA DATI CATASTALI .....	19
DATI CATASTALI .....	20
UBICAZIONE .....	20
PARTI COMUNI.....	21
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	22
COMPOSIZIONE E STATO CONSERVATIVO .....	23
STATO DI OCCUPAZIONE .....	24
PROVENIENZE VENTENNALI .....	24
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	25
NORMATIVA URBANISTICA.....	26
REGOLARITA' EDILIZIA .....	28
VINCOLI .....	32
ONERI CONDOMINIALI .....	32
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	34
LOTTO n.1 .....	34
LOTTO n.2 .....	35
RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE .....	37
RIEPILOGO BANDO D'ASTA .....	38

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**LOTTO n.2 - Appartamento ubicato in via S. Botticelli n.29 a Livorno**

Piena proprietà di un'unità residenziale occupante porzione del quarto piano di un edificio per civile abitazione, di sette piani fuori terra, accessibile al num. civico 29 di via Sandro Botticelli in Livorno. Il bene, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, locale da bagno e ripostiglio, è poi completato dalla presenza di una loggia (abusivamente allestita a veranda e che dovrà essere rimossa), oltre che una cantinetta posta al piano terra ed accessibile da area comune.

**La vendita non è soggetta IVA.**

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

**LOTTO 1 di 2**

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567**

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

**TITOLARITA'**

Il bene, di esclusiva proprietà indivisa di tutti e tre gli esecutati, è attualmente abitato dall'esecutat\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nat\* a \*\*\*\*\* l'\*\*\*\*\* \* viene posto in vendita per i seguenti diritti:

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (1/3 di piena proprietà indivisa)

codice fiscale: \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

nat\* a: \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

residente in: \*\*\*\*\* , \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (1/3 di piena proprietà indivisa)

codice fiscale: \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

nat\* a: \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

residente in: \*\*\*\*\* , \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (1/3 di piena proprietà indivisa)

## LOTTO N.1

codice fiscale: \*\*\* \*\* \*  
nat\* a: \*\*\*\*\*  
residente in: \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

e, nell'insieme, per il 100% di piena proprietà. Dai certificati contestuali di residenza e dagli estratti per riassunto del certificato di matrimonio, rilasciati, per ciascuno degli esecutati, dall'ufficiale di Anagrafe e dall'ufficiale dello stato civile del Comune di Livorno, rispettivamente il 24/10/2023 ed il 25/10/2023, risulta che:

- \*\*\*\*\* , Cf. \*\*\*\*\* nat\* a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e residente a \*\*\*\*\* , in via \*\*\*\*\* , risulta coniugato\* con \*\*\*\*\* , Cf. \*\*\*\*\* , nat\* a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , con matrimonio contratto a \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\* .
- \*\*\*\*\* , Cf. \*\*\*\*\* , nat\* a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e residente a \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* , risulta di stato libero a seguito della sentenza n.1259 del 01/05/2002, con la quale il Tribunale di Livorno dichiarava la cessazione degli effetti civili del matrimonio, celebrato a \*\*\*\*\* con \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* , Cf. \*\*\*\*\* nat\* a \*\*\*\*\* l'\*\*\*\*\* e residente in \*\*\*\*\* , via \*\*\*\*\* , risulta di stato libero per decesso del coniuge \*\*\*\*\* , avvenuta a \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* .

## CONFINI

Il bene confina per un lato con altra proprietà, per un lato con corte comune, per un lato con pubblica via e per il rimanente lato parte con vano scala condominiale, parte con altra proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenz.le	Altezza	Piano
appartamento	79,05 mq	94,17 mq	1,00	94,17 mq	3,00 ml	secondo
veranda		4,42 mq	0,60	2,65 mq		
loggia		3,30 mq	0,35	1,16 mq		
cantinetta	4,30 mq	4,75 mq	0,20	0,95 mq	2,50 ml	terra
box-auto	17,00 mq	18,50 mq	0,50	9,25 mq	2,50 ml	terra

**LOTTO N.1**

<b>Totale superficie convenzionale</b>	108,18 mq
--	-----------

**Il bene non risulta suddivisibile comodamente in natura**



**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
fino al 01/01/1992	***** nat* a ***** **** il ***** C.f.***** proprietà 1000/1000	NCEU Livorno (E625) - Fg.47 part.476 sub.13, cat C/6, cl.7, mq17, €.0,13 (L.249) - Fg.47 part.476 sub.19, cat A/3, cl.5, vani 6, L.1.920	Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 01/01/1992 al 14/04/1993		NCEU Livorno (E625) - Fg.47. part.476 sub.19, cat A/3 cl.5 vani 6 <b>L.1.050.000</b>	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
dal 14/04/1993 al 01/01/1994		NCEU Livorno (E625) - Fg.47. part.476 sub.19, cat A/3 cl.5 vani <b>6,5 €.587,47</b> (L.1.050.000)	VARIAZIONE del 14/04/1993 in atti dal 25/05/1993 AMPL. (n.11501/1993) VARIAZIONE del 14/04/1993 in atti dal 10/11/1999 AMP (n.11501.1/1993)
dal 01/01/1994 al 05/02/2003		NCEU Livorno (E625) - Fg.47 part.476 sub.13, cat C/6, cl.7, mq17, <b>€.68,48</b> (L.132.600)	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
dal 05/02/2003 al 12/09/2013		NCEU Livorno (E625) - Fg.47 part.476 sub.13, cat C/6, cl.7, mq17, €.68,48 - Fg.47. part.476 sub.19, cat A/3 cl.5 vani 6,5 €.587,47	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/02/2003 Pratica n.22041 in atti dal 05/02/2003 VARIAZIONE TOPONOMASTICA(n.8094.1/2003) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/02/2003 Pratica n.22047 in atti dal 05/02/2003 VARIAZIONE TOPONOMASTICA(n.8100.1/2003)
dal 12/09/2013 al 09/11/2015		NCEU Livorno (E625) - Fg.47 part.476 sub.13, cat C/6, cl.7, mq17, €.68,48 - Fg.47. part.476 sub.19, cat A/3 cl.5 vani 6,5 €.587,47	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/09/2013 Pratica n.LI0130825 in atti dal 12/09/2013 VARIAZIONE TOPONOMASTICA(n.79674.1/2013) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/09/2013 Pratica n.LI0130831 in atti dal 12/09/2013 VARIAZIONE TOPONOMASTICA(n.9680.1/2013)
dal 09/11/2015 al 07/10/2017		NCEU Livorno (E625) - Fg.47 part.476 sub.13, cat C/6, cl.7, mq17, <b>sup. cat.le 18 m<sup>2</sup>, €.68,48</b> - Fg.47. part.476 sub.19, cat A/3 cl.5 vani 6,5, <b>sup. cat.le 99 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte: 98 m<sup>2</sup>, €.587,47</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

## LOTTO N.1

dal 07/10/2017 ad oggi	***** ***** nat* a ***** il ***** Cf:***** * proprietà 1/3 ***** ***** nat* a ***** il ***** Cf:***** - proprietà 1/3 ***** ***** nat* a ***** I'***** Cf: ***** - proprietà 1/3	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/10/2017 - UU Sede LIVORNO (LI) Registrazione Volume 9990 n. 1030 registrato in data 10/09/2018 - SUCCESSIONE Voltura n.5888.1/2018 - Pratica n. LI0054874 in atti dal 24/09/2018
------------------------	--	--

I TITOLARI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi					Dati di classamento							
	sez.	foglio	part.	sub.	Zona	categ.	classe	consist.	sup.cat.	rendita	piano	graff.
garage	n/a	47	476	13	n/a	C/6	7	17 mq	19 mq	€.68,48	T	no
appartamento	n/a	47	476	19	n/a	A/3	5	6,5 v.	99 mq	€.587,47	T-2	no

### Corrispondenza catastale

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

### UBICAZIONE

La via L.A.Muratori è strada urbana di penetrazione, posta al margine sud del quartiere denominato Stadio-La Rosa: area a vocazione residenziale di formazione principalmente risalente al periodo compreso tra fine degli anni 50 (1958) ed i primi anni 70 del XX secolo, nato a ridosso dell'antico borgo facente parte della fattoria "La Rosa", posta in prossimità del cimitero della Misericordia. "[...] Il quartiere, realizzato nell'ambito dell'attività di ricostruzione dell'Istituto autonomo case popolari, segna l'espansione urbanistica di Livorno verso l'Ardenza. La tipologia edilizia adottata vede assemblati edifici in linea e edifici a torre di imponenti dimensioni. Definito autosufficiente proprio perché dotato di tutti i servizi indispensabili ad un quartiere residenziale, comprende una serie di opere di interesse pubblico e sociale fruibili dagli abitanti, come la chiesa, la scuola, piazze

## LOTTO N.1

e aree verdi<sup>(1)</sup>". È zona semi-centrale, densamente popolata e completamente urbanizzata, nonché urbanisticamente ben servita, dotata, quindi, di tutte le comodità garantite dalla completa offerta di servizi ed infrastrutture, sia primarie e secondarie, che il quartiere offre alla residenza.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Figura 1 - Vista d'insieme dell'area urbana

### PARTI COMUNI

L'intero edificio di cui il bene pignorato costituisce porzione è un immobile ospitante 24 appartamenti, serviti da quattro distinti gruppi scala privi di ascensore (corrispondenti ai numeri civici 15, 17, 19 e 21), disposti su tre livelli di piano, in ragione, per ogni gruppo scala, di due appartamenti per livello di piano (1°, 2° e 3° piano). Il piano terra è, invece,

<sup>1</sup> Acocella A., L'edilizia residenziale pubblica in Italia dal 1945 ad oggi, Padova, Cedam, 1980.

## LOTTO N.1

riservato ad ospitare le cantinette ad uso esclusivo delle unità residenziali presenti, raggiungibili dall'androne condominiale di accesso, posto a piano strada. Il fabbricato, disposto ortogonalmente alla pubblica via (via L.A. Muratori), dalla quale è raggiungibile tramite breve percorso carrabile ad uso residenziale, è caratterizzato dalla presenza di una corte condominiale interna, dalla quale risultano accessibili i box-auto pertinenziali, oltre ad un'ampia zona di verde pubblico. Gli spazi condominiali interni per ciascuno dei gruppi-scala summenzionati, sono caratterizzati da un androne di accesso pavimentato con mattonelle di marmo ed un rivestimento parietale, protratto per un'altezza di circa 2,20 ml, realizzato con perlinato di legno lucidato, mentre i disimpegni di accesso alle cantinette esclusive presentano, come le cantinette medesime, una pavimentazione in battuto di cemento rullato. Le rampe-scala, con gradini, sottogradi e rampanti rivestiti con lastre di marmo, sono corredati di una ringhiera in metallo verniciato e corrimano in legno lucidato. Tutti gli spazi condominiali interni visitati sono risultati in buone condizioni di manutenzione.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio ultimato agli inizi degli anni 70 del XX secolo, realizzato con struttura e in cemento armato e solai in laterocemento. La copertura piana, a lastrico solare, dalla quale fuoriescono i quattro torrini posti in corrispondenza di ciascun gruppo-scala di cui è dotato l'intero fabbricato, presenta un'impermeabilizzazione continua realizzata con manto bituminoso, presumibilmente applicato a caldo. Tutti i prospetti di elevazione, escluso il piano terra, sono rivestiti esternamente con mattoni estrusi a faccia-vista: i marca-piano, a livello di ciascun solaio d'interpiano, sono posti in evidenza grazie al diverso rivestimento di questi, realizzato con intonaco tinteggiato. Tutte le pareti esterne, per l'intera altezza del piano terra, sono rivestite con mattonelle di marmo ed arretrate, ad eccezione del prospetto est (retro), a formare un ampio porticato a *pilotis*, i cui pilastri risultano anch'essi rivestiti con mattonelle del medesimo materiale. Nello spazio carrabile antistante il porticato è, inoltre, definita un'area allestita a stalli per posti auto, presumibilmente ad uso comune delle residenze. I box-auto esclusivi, posti al piano terra, sul retro dell'edificio, hanno serrande di accesso in lamierino di acciaio zincato e sono forniti di meccanismo di apertura a bilico.

## **LOTTO N.1**

Gli infissi esterni, sia le finestre che le porte-finestra di accesso ai balconi, sono realizzate in legno di abete verniciato con dispositivo di oscuramento a persiana avvolgibile in pvc. Le soglie e i davanzali sono in marmo; il balcone sul retro, interamente allestito a veranda (regolarmente condonata), e la loggia posta sul fronte strada, in particolare, presentano un parapetto realizzato parte in muratura con corrimano in marmo, parte con ringhiera e corrimano in profilato di ferro verniciato. Tutta la lattoneria presente - converse, copertine e discendenti di gronda - sono in rame

### COMPOSIZIONE E STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, occupante porzione del secondo piano dell'immobile posto al n.c. 21 di via L.A. Muratori (che, si ricorda, è privo di ascensore), risulta composto da: ingresso-disimpegno, sala, sala da pranzo con annesso cucinotto, disimpegno zona notte, due camere da letto, locale da bagno, veranda, loggia, nonché da una cantinetta ed un box-auto ad uso esclusivo, entrambi posti al piano terra dell'edificio ed accessibili dall'area condominiale. L'allestimento interno dell'unità abitativa, complessivamente in buono stato di manutenzione, presenta una pavimentazione variamente tipizzata: mattonelle ceramiche di vario colore e formato rettangolare nella zona pranzo, nel cucinotto e nel bagno, parquet *mosaique* nella sala, mattonelle di marmo nell'ingresso-disimpegno e nel disimpegno della zona notte, mattonelle di cemento colorato in pasta e scaglie di marmo nelle due camere da letto; sia la loggia che la veranda, quest'ultima realizzata con telaio in profilato di alluminio preverniciato, sono pavimentate con tasselli di grès rosso nel formato 5x15 cm; la cantinetta ed il box-auto al piano terreno, infine, presentano una pavimentazione in battuto di cemento rullato. Le pareti del bagno e del cucinotto presentano un rivestimento in piastrelle monocolori rifinite a decoro, di carattere floreale, tutte le altre pareti dell'abitazione, della cantinetta e del box-auto sono intonacate a civile e tinteggiate. Le soglie e davanzali dell'appartamento sono in marmo. Tutte le porte interne dell'appartamento, ad eccezione della porta di accesso alla sala, realizzata a doppia anta con telaio tamburato e riempimento in cristallo temperato, sono a battente, con anta cieca realizzata in tamburato di legno, rivestito con sfoglia di essenza lignea pregiata; il portoncino caposcala di accesso all'appartamento, realizzato in legno a doppia anta asimmetrica, è dotato di serratura di sicurezza. . La porta di accesso alla cantinetta esclusiva è, invece, realizzato in lamierino di acciaio verniciato

## LOTTO N.1

### STATO DI OCCUPAZIONE

Come indicato nel certificato anagrafico di residenza, confermato dalle evidenze appurate nel corso del sopralluogo peritale di rito, l'immobile risulta abitato dall'esecut\*, \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , ed è, pertanto, a sua completa disposizione.



### PROVENIENZE VENTENNALI

Proprietario dal 20/01/1972 del bene pignorato era \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per compravendita dall'\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) della provincia di Livorno, a rogito del \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , notaio in Livorno, registrato a Livorno il 04/02/1972 con n.3931 ed ivi trascritto il 09/02/1972 con numero 870 part.

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
Dal 20/01/1972 al 24/09/2018	***** ***** nat* a ***** il ***** Cf.***** - proprietà 1/1	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>ROGANTE</b>	<b>DATA</b>	<b>REPERTORIO</b>	<b>RACCOLTA</b>
		notaio dr. *****	20/01/1972		
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. GENERALE</b>	<b>REG. PARTICOLARE</b>
		C.RR.II. di Livorno	09/02/1972	1328	870
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. N°</b>	<b>VOL. N°</b>
		U.R. di Livorno	04/02/1972	3931	
Dal 17/09/2018 ad oggi	***** ***** nat* a ***** il ***** Cf.***** * proprietà 1/3 ***** ***** nat* a ***** il ***** Cf.***** - proprietà 1/3 ***** ***** nat* a ***** I***** Cf. ***** - proprietà 1/3	<b>SUCCESSIONE</b>			
		<b>ROGANTE</b>	<b>DATA</b>	<b>REPERTORIO</b>	<b>RACCOLTA</b>
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. GENERALE</b>	<b>REG. PARTICOLARE</b>
		C.RR.II. di Livorno	24/09/2018	14693	10085
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. N°</b>	<b>VOL. N°</b>
		U.R. di Livorno	10/09/2018	1030	9990

Per quanto riguarda i beni pignorati

- NON RISULTA trascritta l'accettazione tacita di eredità



## LOTTO N.1

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento non risulta variata
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata



### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO, sul bene pignorato gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a LIVORNO il 28/11/2013

Reg. gen. 14955 – Reg. part. 2457

Quota: 1/1 di piena proprietà

Importo: €.600.000,00

a favore di \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Cf. \*\*\*\*\*

contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Cf. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Cf. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Cf. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*

Capitale: €.300.000,00

Data: 20/11/2013

Notaio: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*

N° repertorio: 34075/15733

Nota: nella nota, oltre ai beni di cui al presente lotto n.1, ivi identificati quale unità negoziale n.1/Immobili n.1 e n.2 (appartamento e box-auto), è anche compreso il bene immobile di cui a lotto n.2 di questa relazione peritale, di proprietà esclusiva di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento

Iscritta a LIVORNO il 19/05/2015

Reg. gen. 6155 – Reg. part. 967

Quota: 1/1 di piena proprietà

Importo: €.102.000,00

a favore di \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Cf. \*\*\*\*\*

contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Cf. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Cf. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Cf. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Capitale: €.51.000,00

Notaio: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*

N° repertorio: 35353/16743

Data: 14/05/2015

Nota: nella nota, oltre ai beni di cui al presente lotto n.1, ivi identificati quale unità negoziale n.1/Immobili n.1 e n.2 (appartamento e box-auto), è anche compreso il bene immobile di cui a lotto n.2 di questa relazione peritale, di proprietà esclusiva di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*



Trascrizioni

• **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Livorno il 10/11/2021

Reg. gen. 20197 – Reg. part. 13931

Quota: 1/1 di piena proprietà

a favore di \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* Cf. \*\*\*\*\*

contro \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* Cf. \*\*\*\*\*

\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* Cf. \*\*\*\*\*

\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* Cf. \*\*\*\*\*

Ente: U.N.E.P. c/o Tribunale Di Livorno Cf. 80008740492

Data: 05/10/2021

N° repertorio: 3213

NORMATIVA URBANISTICA

**Piano Strutturale**: approvato il 21.7.1997 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 32 del 13.8.1997 - più recentemente corretto ed integrato con le modifiche introdotte con delibera di C.C. n.52 del 13/03/2015 (variante anticipatrice). Il nuovo Piano strutturale, adottato con delibera di C.C. n. 160 del 26 Luglio 2018, è stato approvato il 7 aprile 2019 con Delibera di C.C. n.75, quindi pubblicato sul B.U.R.T n.26 in data 26 giugno 2019. Si aggiunge, infine, che con Delibera di C.C. n.159 del 13/07/2023 è stato adottato il nuovo piano strutturale, quale fase intermedia del procedimento di formazione del futuro Piano Operativo Comunale con contestuale variante al Piano Strutturale vigente.

Nel vigente P.S. il bene risulta inserito:

- Territorio Urbano (art.21)
- Ambito Insediativo (art.25)
- U.T.O.E.: 5 “Grandi Quartieri - (Porta a Terra, La Rosa, Coteto, Salviano, Scopaia, Leccia, Nuovo Centro)” (art.29)

**Regolamento urbanistico**: approvato con delibera di C.C. n.19 del 25 gennaio 1999 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 11 del 17.03.1999 – più recentemente corretto ed integrato con le modifiche introdotte con delibera di C.C. n.264 del 24/11/2017, quindi divenuto efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n.16 del 18/04/2018. Ancora una nuova variante è stata approvata con delibera di C.C. n.13 del 22/01/2020, pubblicata sul B.U.R.T. n.11 dell’11/03/2020. Si aggiunge, infine, che con Delibera di C.C. n.160 del 14/07/2023 è stato adottato il nuovo Piano Operativo Comunale (P.O.C.).

## LOTTO N.1

- Area Normativa: Aree consolidate d'iniziativa pubblica (art.13)
- Gruppo di Edifici: gruppo 5 - Edifici recenti (art.7)



Figura 2- - via L.A. Muratori – R.U. Aree Normative

### *Vincoli urbanistici e classi di pericolosità*

Sull'area vige il vincolo sismico. L'intero territorio comunale di Livorno, infatti, in base alla deliberazione C.R.T. n.421 del 26/05/2014, è collocato in zona 3 – classe di pericolosità sismica medio-alta. Si aggiunge, inoltre, che da interrogazione dallo strumento S.I.T. del comune di Livorno, allegato al piano strutturale vigente e redatto sulla base dei contenuti di cui al DPGRT n.53/R/2011<sup>(2)</sup>, buona parte del territorio posto a nord-ovest, compresa l'area interessata, è classificata con una classe di pericolosità sismica di livello S3: pericolosità elevata (tav.G9).

Secondo i disposti Dall'analisi della Carta tematica delle Pericolosità (Tav.10 – foglio n.9) posta a supporto della pianificazione urbanistica del Comune di Livorno si evince che l'immobile trovasi in zona geomorfologicamente classificata di livello 2, classe di pericolosità che identifica le aree a basso grado di accadimento dell'evento franoso, del dissesto e del cedimento. Nella stessa tavola grafica, poco più a sud dell'intero lotto urbanistico di appartenenza del bene pignorato (in posizione, cioè, che sembrerebbe non coinvolgere l'unità immobiliare staggita) è individuata una striscia di suolo inquadrata in classe di pericolosità geomorfologica media (3b) e classe di pericolosità idraulica elevata

<sup>2</sup> Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche

## LOTTO N.1

(IV), causa la presenza, nel sottosuolo, di un corso d'acqua tombato (botro Feliciaio, il cui sbocco è collocato sull'omonima spiaggia, in località Ardenza mare). Si aggiunge, però, che dall'analisi del recente Reticolo Idrografico e di Gestione DCR 103/2022, redatto a cura della Regione Toscana e consultabile on-line presso il sito web dell'Ente<sup>(3)</sup>, di cui un estratto è riportato qui sotto, la posizione di detto tratto tombato sembrerebbe passare più a nord, interessando direttamente l'intero lotto, per passare nel sottosuolo in corrispondenza della mezzeria dell'immobile di cui l'unità staggita costituisce porzione.



Figura 3 - Estratto del reticolo idrografico e di gestione (fonte geoportale/Lamma - Regione Toscana )

Si aggiunge , inoltre, che nei contenuti della tavola G8 - *Carta delle aree a Pericolosità Geomorfologica*, ottenuti mediante interrogazione del summenzionato strumento S.I.T., la medesima area è inquadrata in classe di pericolosità geomorfologica di tipo G2: Pericolosità Media.

## REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla ricerca effettuata nel registro delle pratiche edilizie del comune di Livorno è scaturito quanto segue:

<sup>3</sup> Indirizzo web <[https://geoportale.lamma.rete.toscana.it/difesa\\_suolo](https://geoportale.lamma.rete.toscana.it/difesa_suolo)>

## LOTTO N.1

1. **Concessione edilizia n.217 del 30/05/1968** (prot. n.8601), rilasciata \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* per la realizzazione di un fabbricato,  
posto in via Settembrini nn.2-4-6-8 (*poi divenuta via L.A.Muratori nn.15-17-19-21 -  
n.d.p.*), costituito da 24 quartieri di civile abitazione e di 54 vani accessori al piano  
terreno. A lavori ultimati (nel fascicolo non è stata reperita il certificato di fine lavori)  
l'immobile veniva dichiarato abitabile con Autorizzazione di Abitabilità n.148 del  
28/12/1970.
2. **Autorizzazione edilizia prot. n.25187/1992 del 14/07/1992**, rilasciata a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* per la realizzazione di una veranda presso il balcone sul retro della propria  
abitazione, posta in via Settembrini n.2.

### IRREGOLARITÀ EDILIZIE

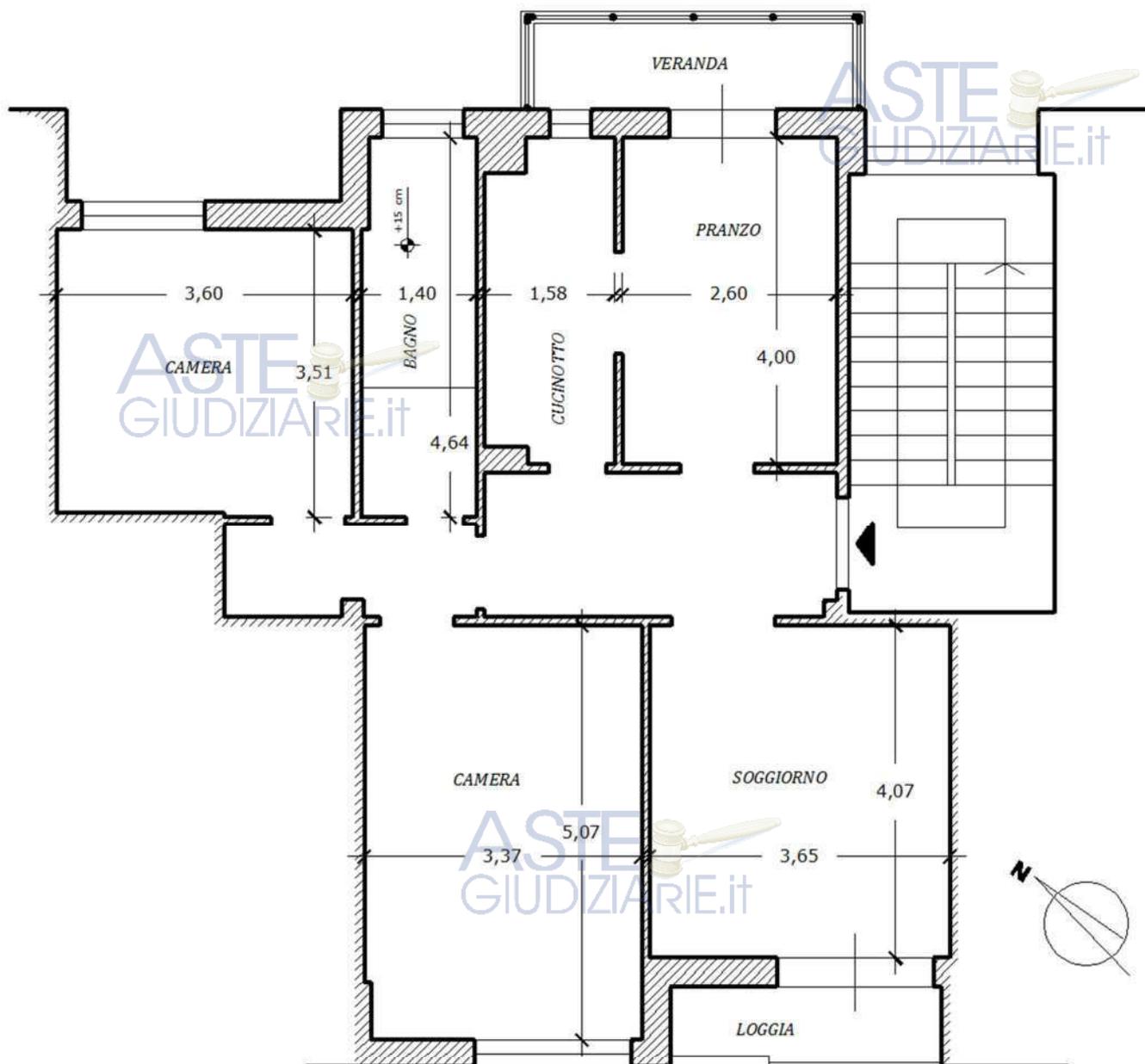
Il raffronto tra il rilievo strumentale effettuato in sede di sopralluogo e le tavole grafiche di progetto visionate presso l'archivio edilizio del Comune di Livorno non ha evidenziato l'esistenza di alcuna difformità. Se ne dichiara, pertanto, la conformità con la documentazione agli atti .

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N.1



APPARTAMENTO  
via L.A.Muratori n.21  
LIVORNO  
PIANO SECONDO (h.300 cm)

Figura 4 - Rilievo grafico-strumentale

*Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Con Attestato di Prestazione Energetica n. 0000580646, valida fino al 15/02/2033, è certificato che la prestazione energetica globale dell'unità

## LOTTO N.1

immobiliare è di classe G (EPgl,nren<sup>(4)</sup> 171.02 kWh/m<sup>2</sup> anno). Nelle proprie raccomandazioni, il tecnico consiglia l'installazione di un rivestimento interno "a cappotto", installato il quale si otterrebbe un sensibile miglioramento delle prestazioni energetiche (EPgl,nren 64,79 kWh/m<sup>2</sup> anno – classe energetica C).

- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### VINCOLI

Nel rogito del 20/01/1972, trascritto al n.870 part. in data 09/02/1972, sul bene compravenduto veniva posto in essere un vincolo quinquennale d'inalienabilità in base al quale l'acquirente, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, in qualità di soggetto in possesso di tutti i requisiti richiesti dalla legge per l'assegnazione di alloggi edificati ai sensi del D.L.1022/65 convertito nella legge n.1179 dell'01/11/1965<sup>(5)</sup>, si impegnava ad occupare personalmente o a mezzo del coniuge o di parenti entro il 2° grado, l'appartamento stesso.

Alla data attuale tale vincolo risulta, ormai, ampiamente scaduto: per tale motivo, a parte l'esistenza dei vincoli di natura urbanistica, già enunciati nella sezione dedicata (vedi paragrafo *Vincoli urbanistici e classi di pericolosità* a pag. 12), non esisterebbe alcun altro vincolo gravante la proprietà staggita.

### ONERI CONDOMINIALI

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

#### **Spese condominiali**

Totale pendenze condominiali al 15/11/2023: € 203,30

**Nota n.1:** l'amministrazione del condominio di via L.A. Muratori n.21 è affidata allo \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*. Come riportato nella dichiarazione rilasciata dall'amministrazione al perito in data 15/11/2023, a tale data le pendenze a carico dell'unità pignorata erano di €.203,30, relative alla terza e quarta rata di esercizio

<sup>4</sup> <EPgl,nren> è l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile. Il valore calcolato sta ad indicare l'energia totale che viene consumata dall'edificio con impianti di climatizzazione, per metro quadro di superficie, ogni anno

<sup>5</sup> Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 settembre 1965, n. 1022, recante norme per l'incentivazione dell'attività edilizia

## LOTTO N.1

ordinario, rispettivamente settembre/ottobre 2023, in scadenza all'01/09, e novembre /dicembre in scadenza all'01/11, entrambe scadute e non saldate (vedi prospetto allegato).

Nota n.2: Nel rogito di compravendita n.870/1972 è fatta menzione del regolamento di condominio, depositato agli atti del notaio R. Mameli il 20/01/1972, rep.19922/675, quindi trascritto a Livorno in data 31/01/1972 con n.586<sup>(6)</sup>, del quale si invita l'eventuale interessato all'acquisto a prendere visione.



<sup>6</sup> Immobile già dichiarato presso il NCEU di Livorno con scheda n.017244326/1971



**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567**

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

**TITOLARITA'**

Il bene è attualmente abitato, unitamente al coniuge, dall'unic\* proprietari\*, l'esecutat\* \*\*\*\*\* e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

\*\*\*\*\* (1/1 di piena proprietà)  
*codice fiscale:* \*\*\* \*\* \*\*\*\*\*  
*nat\* a:* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*  
*residente in:* \*\*\*\*\* , \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Dal certificato contestuale di residenza e dall'estratto per riassunto del certificato di matrimonio, rilasciati dall'ufficiale di Anagrafe e dall'ufficiale dello stato civile del Comune di Livorno, rispettivamente il 24/10/2023 ed il 25/10/2023, risulta che:

- \*\*\*\*\* , Cf.\*\*\*\*\* nat\* a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* è residente a \*\*\*\*\* , in via \*\* \*\*\*\*\* e qui abitante assieme \*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Cf.\*\*\*\*\* , nat\* a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , a \*\*\* coniugat\* con matrimonio contratto a \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\* \* \* \* \* \* .

**CONFINI**

Il bene confina per un lato con altra proprietà, per due lati con corte comune, per un lato parte con altra proprietà, parte con vano scala condominiale.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convvenz.le	Altezza	Piano
appartamento	80,18 mq	93,81 mq	1,00	93,81 mq	2,75 ml	quarto
loggia		7,15 mq	0,35	2,50 mq	2,75 ml	terra
Cantinetta	4,30 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq		terra
<b>Totale superficie convenzionale</b>				97,31 mq		

*Il bene non risulta suddivisibile comodamente in natura*

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
da impianto meccanografico fino al 27/09/1985	***** ** ***** con sede in ***** **** Cf.***** * proprietà' per l'area fino al 30/01/1986 ***** ***** ***** ***** con sede in ***** **** Cf.***** - proprietà superficiaria fino al 30/01/1986	NCEU Livorno (E625) - Fg,50, part.317, sub.25 <i>partita 42279</i>	Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 27/09/1985 al 30/01/1986		NCEU Livorno (E625) - Fg,50, part.317, sub.25, <b>cat.A/2, cl.3, vani 6,</b> <b>L.1.920</b> <i>partita 1019860</i>	CLASSAMENTO del 27/09/1985 in atti dal 12/10/1993 (n.3355.25/1985) - antecedente all'impianto meccanografico
dal 30/01/1986 al 01/01/1992	***** ***** nat* a ***** **** il ***** Cf.***** - fino al 11/07/1994	-	Documento del 30/01/1986 Voltura in atti dal 09/07/1988 Repertorio n.: 54787 Rogante MAMELI ROBERTO DR Sede LIVORNO (LI) Registrazione UR n. 521 del 18/02/1986 (n. 914/1986)
dal 01/01/1992 all'11/07/1994		NCEU Livorno (E625) - Fg,50, part.317, sub.25, cat.A/2, cl.3, vani 6, <b>L.1.740.000</b> <i>partita 1041147</i>	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
dall'11/07/1994 al 15/04/2011	***** ***** nat* a ***** il ***** Cf.***** - superficie 1000/1000 fino al 15/04/2011 INTESTAZIONE PARZIALE - da verificare fino al 15/04/2011	NCEU Livorno (E625) Fg,50, part.317, sub.25, cat.A/2, cl.3, vani 6, <b>€898,64</b> L.1.740.000	Atto del 11/07/1994 Pubblico ufficiale RICCETTI Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 5543 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5766.1/1994 in atti dal 11/02/1997
dal 15/04/2011 al 19/09/2014	***** ***** nat* a ***** il ***** Cf.***** - proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni		Atto del 15/04/2011 Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERALE DEL Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 59106 - COMPRAVENDITA DI TERRENO DI IMMOBILI PEEP Trascrizione n.4941.1/2011 Reparto PI di LIVORNO in atti dal 12/05/2011
dal 19/09/2014 al 09/11/2015			VARIAZIONE del 19/09/2014 Pratica n. LI0059430 in atti dal 19/09/2014 G.A.F.- CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.14382.1/2014)

## LOTTO N.2

dal 09/11/2015 ad oggi		NCEU Livorno (E625) Fg.50, part.317, sub.25, cat.A/2, cl.3, vani 6, <b>sup. cat.le 94 m<sup>2</sup> (92 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte)</b> , €.898,64	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
------------------------	--	---	--

I TITOLARI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi					Dati di classamento							
	sez.	foglio	part.	sub.	Zona	categ.	classe	consist.	sup.cat.	rendita	piano	graff.
appartamento	n/a	50	317	25	n/a	A/2	3	6 v.	94 mq	€.898,64	T-4	no

### Corrispondenza catastale

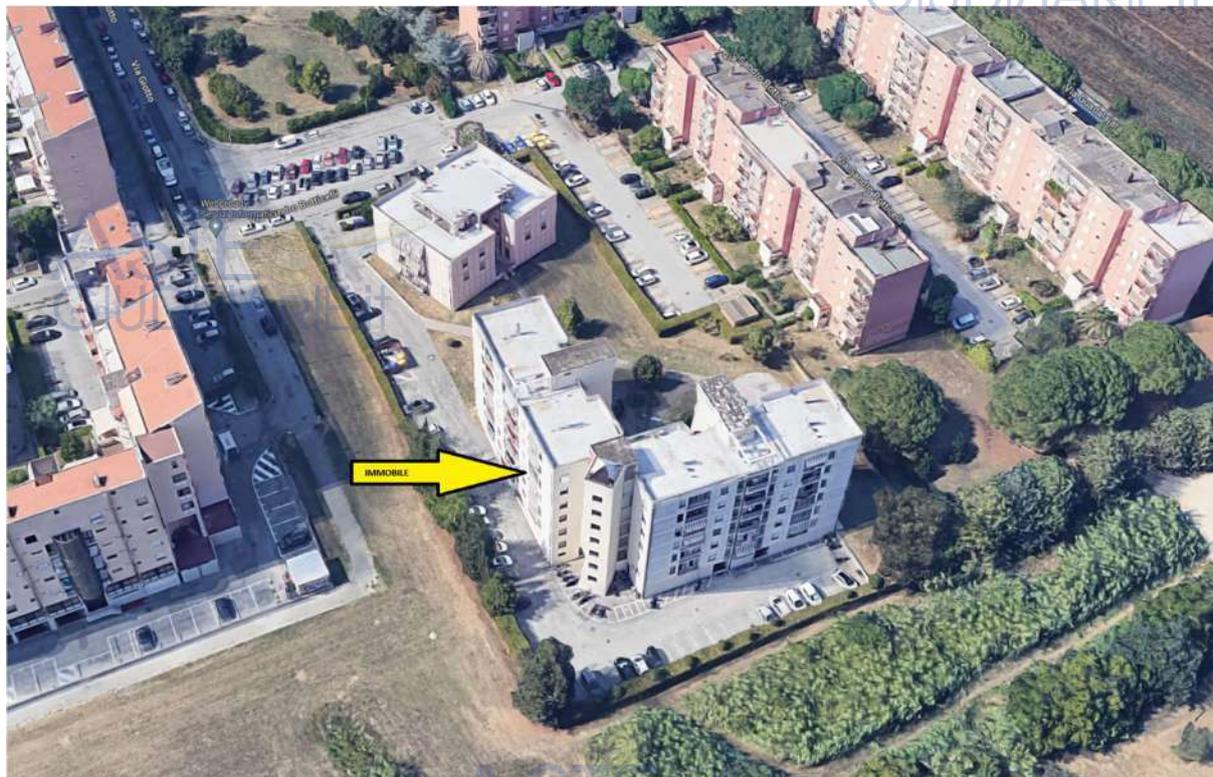
NON SUSSISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Per la regolarizzazione del bene pignorato sarà necessaria la redazione ed il deposito di una pratica di allineamento catastale DOCFA (non sarà necessaria la redazione del tipo mappale poiché trattasi di modifiche interne, senza alcuna modifica, cioè, dei profili esterni dei fabbricati interessati) con costi, comprensivi delle necessarie competenze tecniche, complessivamente quantificati in ragione di €.500,00.

### UBICAZIONE

Via Botticelli è una strada a fondo chiuso, esclusivamente funzionale all'accesso ed al transito veicolare per le numerose unità abitative ivi presenti, raggruppate in condomini multipiano circoscritti da aree di verde sia pubblico che condominiale, oltre che stalli per la sosta-auto. È zona periferica, posta al margine sud-est del perimetro urbano del comune di Livorno, nel quartiere denominato "La Leccia", posto a poca distanza da Salviano, sulla via che da Livorno porta alla Valle Benedetta - "[...] Si suppone che il nome provenga dall'antica fattoria della Leccia, villa signorile, proprietà della famiglia Sproni fino alla fine dell'ottocento. Ma tale nome è già rammentato in un contratto di monache pisane del 1360.

## LOTTO N.2

*Oggi il quartiere si presenta con il contrasto tra la realtà cittadina, formata da moderni edifici di architettura anonima, e la bellezza delle verdi colline livornesi [...]»<sup>(7)</sup>*



### PARTI COMUNI

Fabbricato multipiano per sole residenze, ospitante un complesso di 36 appartamenti, serviti da tre distinti gruppi-scala (corrispondenti ai numeri civici 27, 29 e 31), disposti su 6 livelli di piano, in ragione, per ogni gruppo-scala, di 2 appartamenti per livello di piano. Il piano terra è, invece, riservato ad ospitare le cantinette esclusive, oltre agli androni d'ingresso da piano strada, ai disimpegni di accesso alle cantinette ed alle uscite secondarie, poste sul retro dell'immobile, nonché due locali autoclave. All'interno dello ampio resede comune, caratterizzato, nella porzione centrale, da un allestimento a verde con percorsi pedonali realizzati con elementi autobloccanti in massello di cemento posati su letto di sabbia e contenuti da cordonato perimetrale in cemento, nonché

<sup>7</sup> da "FRAMMENTI LABRONICI Il blog su Livorno, la sua storia, i suoi monumenti, la sua vita: Quartieri di Livorno Pt.3"

## LOTTO N.2

adeguatamente illuminati per l'utilizzo anche nelle ore notturne, sono presenti, inoltre, 40 stalli per la sosta-auto, nonché 24 per la sosta-motocicli, tutti collocati lungo il percorso carrabile posto ai margini ovest e sud della proprietà.

Tutti gli spazi comuni interni sono resi accessibili dal resede per tramite di portoncino condominiale, uno per ciascuno dei gruppi-scala presenti, realizzato con telaio in profilato metallico verniciato e riempimento in cristallo temperato. L'androne di accesso è, quindi, pavimentato con mattonelle di marmo ed un rivestimento parietale, protratto per un'altezza di circa 1,50 ml, realizzato con perlinato di legno di pino verniciato a flatting, mentre i disimpegni di accesso alle cantinette esclusive ed alle uscite secondarie poste sul retro dell'edificio presentano, come le cantinette medesime, una pavimentazione in tasselli di grès rosso nel formato 5x15 cm. Le rampe-scala, con gradini, sottogradi e rampanti rivestiti con lastre di marmo, sono corredati di ringhiera e corrimano in metallo verniciato. L'ascensore, collocato in posizione baricentrica presso ognuno dei gruppi scala, ha il portello di accesso con apertura manuale a battente ed è realizzato in lamiera metallica verniciata, nonché dotato di specchiatura centrale in cristallo temperato e cornice muraria perimetrale in marmo. L'edificio, nel suo complesso, risulta in normale stato di manutenzione.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui il bene pignorato costituisce porzione è stato ultimato nel secondo semestre dell'anno 1985, quindi dichiarato abitabile nel gennaio 1986. La copertura, piana a lastrico solare, parte della quale pavimentata, è dotata di un'impermeabilizzazione continua di tipo bituminoso, il fabbricato ha struttura in cemento armato con solai in laterocemento e prospetti esterni parte realizzati con pannelli prefabbricati (prospetti nord ed est), parte in mattoni di laterizio rivestiti con intonaco tinteggiato (prospetti ovest e sud).

Gli infissi esterni, finestre e porte-finestra di accesso alle logge, causa le diverse sostituzioni operate dai singoli condomini negli anni, sono di vario tipo, ma sono tutti dotati di dispositivi di oscuramento del tipo a persiana avvolgibile in pvc. La lattoneria presente - converse, copertine e discendenti di gronda - sono in rame.

Nell'aprile 2022 presso l'amministrazione del Comune di Livorno è stato depositato e positivamente accolto il progetto di un intervento di riqualificazione

## **LOTTO N.2**

energetica, asseverato con CILA-SuperBonus prot. n.048944 del 14/04/2022. Il progetto depositato contempla l'approntamento della coibentazione termica delle superfici opache verticali del corpo di fabbrica in prefabbricato (prospetti nord ed est) e di quelle in muratura (prospetti ovest ed sud), nonché della superficie orizzontale dell'estradosso del solaio posto a piano di copertura. Sono, inoltre, previsti interventi sugli impianti termici e sugli infissi delle singole unità abitative.

Alla data del sopralluogo, però, la realizzazione di quanto previsto dal progetto è risultato eseguito solo su un'esigua porzione delle superfici perimetrali esterne. Secondo quanto dichiarato dallo \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, amministratore del condominio di via Botticelli 27-29-31, i lavori, poco dopo l'avvio, sarebbero stati interrotti e mai più ripresi. Nella riunione di condominio tenuta nel corso del mese di ottobre 2023, inoltre, sarebbe stato deliberato di non dare seguito al completamento del progetto.

### COMPOSIZIONE E STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, occupante porzione del quarto piano dell'immobile posto al n.c. 29 di via S. Botticelli in Livorno, risulta composto da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, locale da bagno, ripostiglio, oltre ad una loggia, abusivamente allestita a veranda, ed una cantinetta posta al piano terra ed accessibile da area comune. Alla data della visita peritale l'appartamento è risultato in buone condizioni di manutenzione con pavimentazione in mattonelle rettangolari di ceramica monocolori di grosso formato nel soggiorno-ingresso e nell'angolo cottura (in prossimità dell'ingresso, in particolare, la continuità del pavimento è interrotta da un ampio riquadro pavimentale di elementi ceramici, colorati a motivi geometrici); la residua porzione di pavimentazione dell'unità abitativa, ad eccezione di una delle due camere, pavimentata con parquet, presumibilmente in legno di iroko, "posato a correre", è realizzata con mattonelle rettangolari di ceramica monocolori di medio formato. I pavimenti della cantinetta esclusiva sono, invece, realizzati con tasselli di grès rosso nel formato 5x15 cm. I rivestimenti alle pareti del locale da bagno ed a quelle dell'angolo cottura sono realizzati rispettivamente: piastrelle ceramiche monocolori rettangolari di medio formato, con piccolo decoro epicentrico, per un'altezza di 2,00 ml circa, nel primo; tozzetti ceramici rettangolari, monocolori di formato 10x10, per un'altezza di 1,50 ml circa, nel secondo. Tutte le restanti pareti dell'appartamento sono intonacate a civile e tinteggiate a tempera

## LOTTO N.2

lavabile. Le soglie di accesso all'appartamento ed alla loggia sono realizzate in marmo; i davanzali sono realizzati in cemento. Le porte interne di accesso a tutti i vani dell'appartamento sono a battente, con anta cieca realizzata in tamburato di legno, rivestito con sfoglia di essenza lignea pregiata; il portoncino caposcala di accesso all'appartamento, del tipo anti-sfondamento con blindatura rivestita su entrambi i lati in laminato plastico, è dotato di serratura di sicurezza. La porta di accesso alla cantinetta esclusiva è, invece, realizzato in lamierino di acciaio verniciato.

Alla data del sopralluogo peritale l'impianto di riscaldamento dell'appartamento è risultato privo della caldaia murale, poiché rimossa ed in attesa dell'installazione di nuova caldaia, come dichiarato dallo stesso esecutato (vedere a questo proposito la sez. "Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità" a pag.31)

### STATO DI OCCUPAZIONE

Come indicato nel certificato anagrafico di residenza, confermato dalle evidenze appurate nel corso del sopralluogo peritale di rito, l'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutat\*, \*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , che vi abita unitamente al coniuge, ed è, pertanto, a sua completa disposizione

### PROVENIENZE VENTENNALI

Il fabbricato di cui fa parte il bene staggito è stato realizzato su di un'area pervenuta in diritto di superficie (art.35 della L.457/78) alla Cooperativa Edile Risorgimento per acquisto del 15/03/1982 dal Comune di Livorno, registrato a Livorno il 15/03/1982 con n.2385 ed ivi trascritto il 29/03 seguente con num.4263 part. Successivamente, ad edificio ultimato, la proprietà superficiaria dell'appartamento ed il suo annesso veniva acquistata da \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Cf.\*\*\*\*\* con rogito a firma del dr.R.Mameli (rep.54787) del 30/01/1986, registrato all'U.R. di Livorno il 18/02/1986 con num.521, quindi trascritto il 19/02 seguente con num.1654 particolare. L'allora proprietaria ne deteneva il possesso fino alla data dell'11/07/1994 (segue in tabella):

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
Dal 11/07/1994 al 12/05/2011	***** nat* a ***** il ***** Cf.***** * PROPRIETÀ SUPERFICIARIA	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>ROGANTE</b>	<b>DATA</b>	<b>REPERTORIO</b>	<b>RACCOLTA</b>
		notaio dr. G. Riccetti	11/07/1994	5543	

**LOTTO N.2**

	Comune di Livorno - PROPRIETA' AREA	<b>TRASCRIZIONE</b>					
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. GENERALE</b>	<b>REG. PARTICOLARE</b>		
		C.RR.II. di Livorno	13/07/1994	8664	5714		
		<b>REGISTRAZIONE</b>					
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. N°</b>	<b>VOL. N°</b>		
		U.R. Livorno	29/07/1994	2286			
Dal 15/04/2011 ad oggi	***** nat* a ***** il ***** C.f.***** * piena proprietà 1000/1000  <u>Nota:</u> alla stipula dell'atto era convenuto di apporre un vincolo quadriennale di inalienabilità del terreno acquistato, a decorrere dal 28/02/2009	<b>COMPRAVENDITA</b>					
		<b>ROGANTE</b>	<b>DATA</b>	<b>REPERTORIO</b>	<b>RACCOLTA</b>		
		Segretario Gen. del Comune Livorno	15/04/2011	59106			
		<b>TRASCRIZIONE</b>					
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. GENERALE</b>	<b>REG. PARTICOLARE</b>		
		C.RR.II. di Livorno	12/05/2011	7837	4941		
		<b>REGISTRAZIONE</b>					
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. N°</b>	<b>VOL. N°</b>		
				U.R. Livorno			

Per quanto riguarda i beni pignorati

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO, sul bene pignorato gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

*Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritta a LIVORNO il 28/11/2013  
Reg. gen. 14955 - Reg. part. 2457  
Quota: 1/1 di piena proprietà  
Importo: €.600.000,00  
a favore di \*\*\*\*\* Cf. \*\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*\* , Cf. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , Cf. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , Cf. \*\*\*\*\*  
Capitale: €300.000,00  
Data: 20/11/2013

## LOTTO N.2

Notaio: \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*  
N° repertorio: 34075/15733

Nota: nella nota, oltre al bene di cui al presente lotto n.2, ivi identificato quale unità negoziale n.2/Immobilie n.1, sono anche compresi i beni immobili di cui al lotto n.1 di questa relazione peritale

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento

Iscritta a LIVORNO il 19/05/2015

Reg. gen. 6155 – Reg. part. 967

Quota: 1/1 di piena proprietà

Importo: €.102.000,00

a favore di \*\*\*\*\* Cf. \*\*\*\*\*

contro \*\*\*\*\* , Cf. \*\*\*\*\*

\*\* \*\*\*\*\* , Cf. \*\*\*\*\*

\*\* \*\*\*\*\* , Cf. \*\*\*\*\*

Capitale: €.51.000,00

Data: 14/05/2015

Notaio: \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*

N° repertorio: 35353/16743

Nota: nella nota, oltre al bene di cui al presente lotto n.2, ivi identificato quale unità negoziale n.2/Immobilie n.1, sono anche compresi i beni immobili di cui al lotto n.1 di questa relazione peritale

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Livorno il 10/11/2021

Reg. gen. 20197 – Reg. part. 13931

Quota: 1/1 di piena proprietà

a favore di \*\*\*\*\* Cf. \*\*\*\*\*

contro \*\*\*\*\* , Cf. \*\*\*\*\*

\*\* \*\*\*\*\* , Cf. \*\*\*\*\*

\*\* \*\*\*\*\* , Cf. \*\*\*\*\*

Ente: U.N.E.P. c/o Tribunale Di Livorno Cf. 80008740492

Data: 05/10/2021

N° repertorio: 3213

### NORMATIVA URBANISTICA

**Piano Strutturale**: approvato il 21.7.1997 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 32 del 13.8.1997 - più recentemente corretto ed integrato con le modifiche introdotte con delibera di C.C. n.52 del 13/03/2015 (variante anticipatrice). Il nuovo Piano strutturale, adottato con delibera di C.C. n. 160 del 26 Luglio 2018, è stato approvato il 7 aprile 2019 con Delibera di C.C. n.75, quindi pubblicato sul B.U.R.T n.26 in data 26 giugno 2019. Si aggiunge, infine, che con Delibera di C.C. n.159 del 13/07/2023 è stato adottato il nuovo piano strutturale, quale fase intermedia del procedimento di formazione del futuro Piano Operativo Comunale con contestuale variante al Piano Strutturale vigente.

## LOTTO N.2

Nel vigente P.S. il bene risulta inserito:

- Territorio Urbano (art.21)
- Ambito Insediativo (art.25)
- U.T.O.E.: 5 “Grandi Quartieri - (Porta a Terra, La Rosa, Coteto, Salviano, Scopaia, Leccia, Nuovo Centro)” (art.29)

**Regolamento urbanistico:** approvato con delibera di C.C. n.19 del 25 gennaio 1999 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 11 del 17.03.1999 – più recentemente corretto ed integrato con le modifiche introdotte con delibera di C.C. n.264 del 24/11/2017, quindi divenuto efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n.16 del 18/04/2018. Ancora una nuova variante è stata approvata con delibera di C.C. n.13 del 22/01/2020, pubblicata sul B.U.R.T. n.11 dell’11/03/2020. Si aggiunge, infine, che con Delibera di C.C. n.160 del 14/07/2023 è stato adottato il nuovo Piano Operativo Comunale (P.O.C.).

- Area Normativa: Aree consolidate d’iniziativa pubblica (art.13)
- Gruppo di Edifici: gruppo 5 - Edifici recenti (art.7)

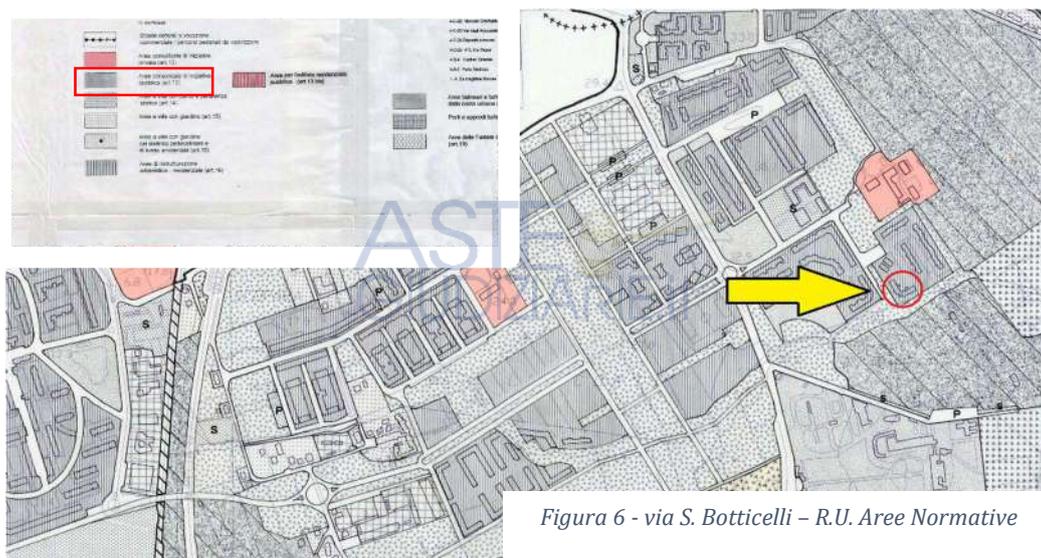


Figura 6 - via S. Botticelli – R.U. Aree Normative

## LOTTO N.2

### *Vincoli urbanistici e classi di pericolosità*

Sull'area vige il vincolo sismico. L'intero territorio comunale di Livorno, infatti, in base alla deliberazione C.R.T. n.421 del 26/05/2014, è collocato in zona 3 – classe di pericolosità sismica medio-alta. Dall'analisi della Carta tematica delle Pericolosità (Tav.10 – foglio n.7), allegata al vigente R.U. del Comune di Livorno, si evince che l'immobile trovasi in zona geomorfologicamente classificata di livello 2, classe di pericolosità che identifica le aree a basso grado di accadimento dell'evento franoso, del dissesto e del cedimento. Diversamente, secondo quanto indicato nella Carta delle aree a Pericolosità Geomorfologica (tav.G8), redatta ai sensi del DPGRT n.53/R/2011 ed allegata al Piano Strutturale vigente, la classe di pericolosità geomorfologica dell'area sarebbe di tipo G2: Pericolosità Media. Il Piano Strutturale, inoltre, definisce un livello di Pericolosità Sismica Locale, sempre ai sensi del DPGRT 53/R/2011<sup>(8)</sup>, che per quest'area è elevato a livello S3: pericolosità elevata.

### REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla ricerca effettuata nel registro delle pratiche edilizie del comune di Livorno è scaturito quanto segue:

1. **Concessione edilizia n.216 del 09/07/1982** (prot. n.15056), rilasciata alla \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione per complessivi 36 alloggi in località Salviano – La Leccia – PEEP 14, da edificare, secondo i contenuti dell'atto di convenzione stipulato con il Comune di Livorno in data 15/03/1982, su area concessa in diritto di superficie. A lavori iniziati nell'ottobre 1982, seguiva, quindi, un'ulteriore richiesta di variante in corso d'opera, subito integrata con una seconda variante, approvate entrambe il successivo 1° dicembre. Una volta depositato il certificato di ultimazione lavori, conclusi nel febbraio 1985, nell'ottobre di quello stesso anno veniva presentata una variante finale, consistente nella parziale modifica delle sistemazioni esterne e parte del piano terra; quest'ultima veniva successivamente integrata con nuova variante dell'08/11/1985, relativa allo

<sup>8</sup> Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche.

## LOTTO N.2

spostamento di alcune pareti al piano sesto, oltre a modeste modifiche del prospetto. In data 27/01/1986, infine, veniva rilasciata la certificazione di abitabilità n.2/1986.

2. **Autorizzazione prot.17451/1988 del 23/08/1988**, rilasciata a \*\*\*\*\* \*,  
\*\*\*\*\* \*, nella figura di \*\*\*\*\* \*, amministratrice dell'immobile sito in via Botticelli nn. 27-29-31, per l'arretramento dei portoni di accesso al fabbricato da piano strada, onde consentire un ingresso più riparato dalle intemperie. Nel fascicolo visionato non era presente alcun certificato d'inizio e/o fine lavori.
3. **Deposito n.prot.48154** (aprile 2022) del progetto per la realizzazione di un intervento di efficientamento energetico con Superbonus 110% dell'immobile di via Botticelli 27-29-31 in Livorno, consistente nella sostituzione e/o adeguamento degli impianti termici delle singole unità abitative.
4. **CILA Superbonus prot.48944/2022 del 14/04/2022** (prat. 960/2022/CILA) per la realizzazione del progetto di efficientamento energetico con SuperBonus 110%, consistente nella: coibentazione termica delle superfici opache verticali del corpo di fabbrica in prefabbricato (prospetto Nord ed Est); coibentazione termica delle superfici opache verticali del corpo di fabbrica in muratura (prospetto Ovest ed Sud); coibentazione termica orizzontale dell'estradosso del solaio piano di copertura. I lavori sono iniziati in data 10/09/2022, ma poco o nulla, alla data attuale, sembrerebbe essere stato eseguito.

Nota: Secondo quanto dichiarato dallo \*\*\*\*\* \*, amministratore del condominio di via Botticelli 27-29-31, nella riunione di condominio tenuta nel corso del mese di ottobre 2023 sarebbe stato deliberato di non dare seguito al completamento del progetto.

### IRREGOLARITÀ EDILIZIE

Come anticipato nella summenzionata descrizione catastale, lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo peritale non corrisponde ai contenuti della tavola grafica autorizzata, a motivo dell'avvenuta realizzazione abusiva di due paramenti murari nel soggiorno ed uno nella più grande delle due camere da letto, la parziale modifica della parete di separazione tra il locale da bagno e l'adiacente ripostiglio, nonché per la chiusura a veranda della loggia presente sul lato ovest dell'appartamento. Quest'ultima, in particolare, come scaturito dal confronto avuto dal perito che scrive con il responsabile

## LOTTO N.2

per i contatti con i professionisti dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno, non sarebbe sanabile, dal momento che, secondo i disposti del vigente strumento urbanistico, nel tessuto urbano di appartenenza del bene staggito non è consentito l'aumento di superficie delle unità immobiliari<sup>9</sup>. È importante evidenziare, a tal proposito, l'attuale fase di trasformazione della normativa urbanistica vigente, causa la recente adozione del nuovo Piano Operativo del Comune di Livorno (P.O.C.), che andrà a sostituire, una volta approvato, l'attuale Regolamento Urbanistico. Secondo i nuovi disposti, infatti, per gli immobili presenti nell'area in cui risiede il bene pignorato, ivi qualificati come "Tessuto a isolati aperti e blocchi di edilizia pianificata (T3)", sono individuate alcune *sub-articolazioni* tra cui "[...] AV.2 di addizione volumetrica da realizzarsi esclusivamente nel *resede tergal* del lotto urbanistico di riferimento per la chiusura di logge o balconi e/o porticati fino al limite del 20% della SE esistente, riferita all'unità immobiliare interessata" (estratto dall'art.107 delle N.T.A. del nuovo Piano Operativo Comunale). In ragione di tali possibili future, ma ancora non certe, opportunità normative (il P.O.C. non ancora approvato, bensì solo adottato, è, infatti, suscettibile di ulteriori modifiche che ne rendono attualmente imprevedibile il contenuto finale), si consiglia, pertanto, un approfondimento con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale interessato all'acquisto, in merito anche ai contenuti della normativa che sarà in corso di validità al momento dell'assegnazione del bene.

Cautelativamente, facendo riferimento all'attuale disposto normativo vigente, che nega la possibilità di un'eventuale regolarizzazione della predetta veranda, si è ritenuto ragionevole non considerarne la presenza nella determinazione del ricercato valore di mercato dell'unità immobiliare staggita, bensì detrarre da questo i costi dovuti per la rimozione e lo smaltimento della stessa, qui presuntivamente quantificati in ragione di €.500,00. Sarà, invece, possibile procedere alla regolarizzazione delle altre difformità interne riscontrate (vedi prima). Per quest'ultime dovrà essere redatta una pratica CILA "in sanatoria" (CILA tardiva), con costi, comprensivi delle necessarie competenze tecniche, presuntivamente quantificabili in ragione di €.2.500,00.

---

<sup>9</sup> Non può essere garantito, pertanto, il requisito di doppia conformità (legittimità dell'intervento all'epoca di commissione dell'abuso, come pure alla data attuale): attributo necessariamente richiesto per potere procedere alla regolarizzazione dell'intervento abusivo.

LOTTO N.2

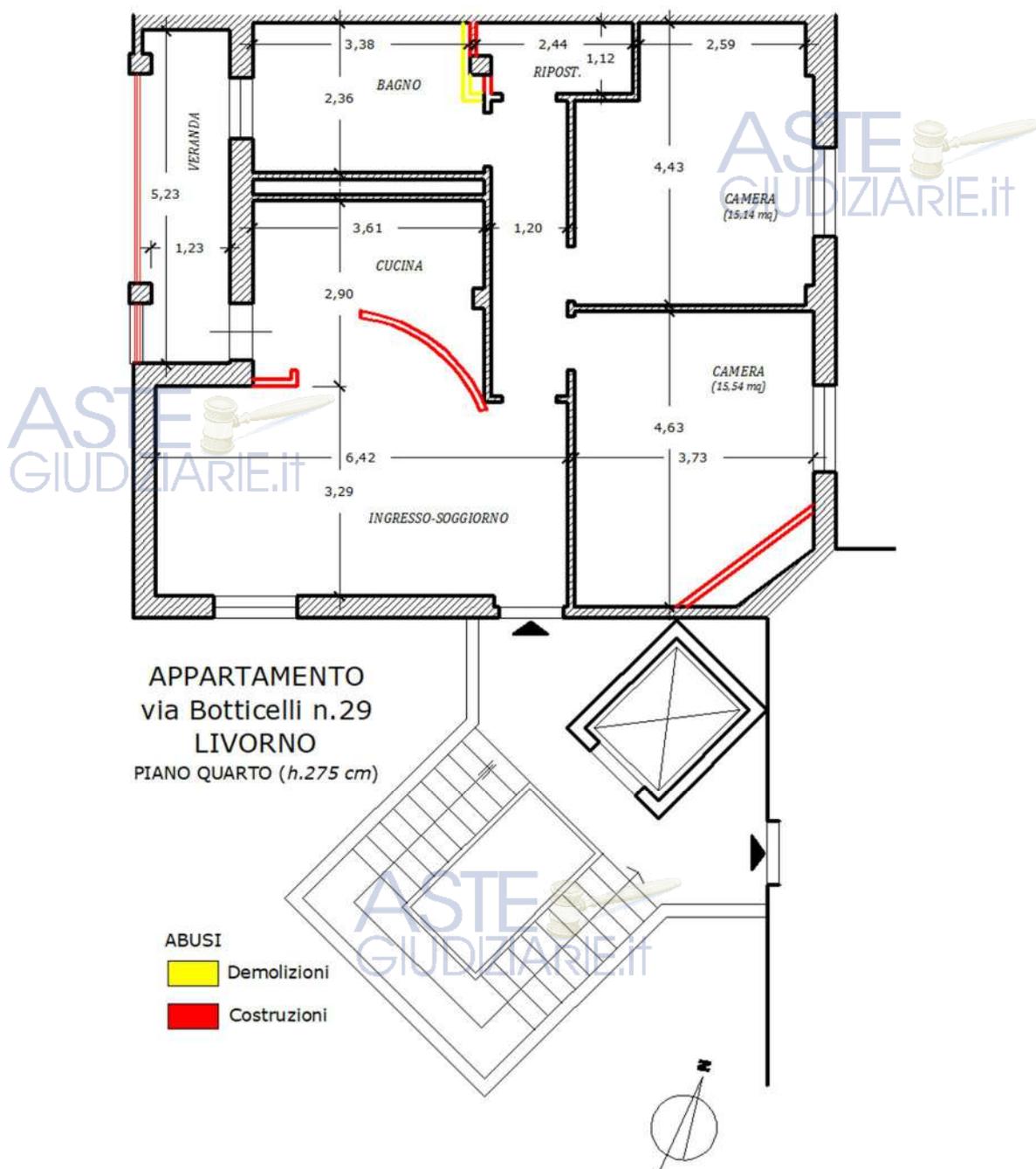


Figura 7 - Rilievo grafico-strumentale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Il bene non è dotato di alcuna certificazione energetica

Alla data del sopralluogo l'impianto termoautonomo di riscaldamento è risultato

## LOTTO N.2

privo della propria caldaia, poiché rimossa nell'anno 2020<sup>(10)</sup> e non più ricollocata in sede, né sostituita, probabilmente in attesa dell'intervento di efficientamento energetico (vedi Lotto n.2 - sezione Regolarità Edilizia: CILA Superbonus prot.48944/2022 a pag.29), che ne avrebbe previsto la sostituzione. A tale proposito si precisa, secondo quanto dichiarato dall'amministratore dell'immobile (studio \*\*\*\*\* - Amministrazioni Condominiali), che all'esecutività di tale intervento, avviato proceduralmente nel 2022 col deposito del progetto di efficientamento suddetto e solo in minima parte eseguito, il condominio avrebbe poi deciso di rinunciare, non dando seguito alla quasi totalità delle modifiche e miglioramenti previsti, compreso la sostituzione dei generatori di calore autonomi dei singoli appartamenti, tra cui anche quello pignorato, che, pertanto, ne risulta privo.

- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### VINCOLI

All'atto di acquisto del terreno (trascr.ne n.4941 part del 12/05/2011), col quale si modificava la già detenuta proprietà superficaria, trasformandola in piena proprietà, il Comune di Livorno poneva in essere un vincolo convenzionale, già formulato con provvedimento consiliare n.197 del 10/12/2008, ripreso, poi, con delibera n.32 del 23/02/2009 fino al 27/03/2009, in base al quale, a partire dalla data 28/02/2009, per la durata di quattro anni, il bene era dichiarato inalienabile.

Alla data odierna, essendo ormai ampiamente scaduti i termini di validità del suddetto vincolo, si può affermare che, a parte l'esistenza dei vincoli di natura urbanistica, già enunciati nella sezione dedicata (vedi paragrafo *Vincoli urbanistici e classi di pericolosità* a pag. 28), non esisterebbe altro vincolo gravante la proprietà staggita.

### ONERI CONDOMINIALI

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

<sup>10</sup> Come risultante da dichiarazione di dismissione di impianto termico depositata presso l'Ufficio delle Politiche Energetiche del Comune di Livorno in data 30/12/2020, quindi comunicato all'Agenzia Regionale per il Recupero delle Risorse in data 17/01/2023.

## LOTTO N.2

### Spese condominiali

Totale pendenze condominiali al 15/11/2023: € 4.943,07

**Note:** l'amministrazione del condominio di via S. Botticelli n.29 è affidata allo \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede in \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\* a \*\*\*\*\*. Come  
riportato nella dichiarazione rilasciata dall'amministrazione al perito in data  
18/11/2023, a tale data le pendenze a carico dell'unità pignorata erano di €1.730,58  
relative all'esercizio ordinario 2023, di cui €741,68 per mancato saldo dell'esercizio  
ordinario 2022, oltre ad €988,90 per mancato saldo delle 11 rate scadute e non pagate,  
delle 12 dovute, per l'importo complessivo pari a €89,90 x 11 = di €988,90 (la  
dodicesima rata di €89,90 andrà in scadenza il 15/12/2023). Per quanto riguarda il  
bilancio straordinario, invece, le rate scadute e non pagate sarebbero 4, ciascuna di  
€803,12, per un totale di €3.212,49. Il totale delle pendenze condominiali a carico  
dell'unità staggita è, pertanto, pari ad €1.730,58 + €3.212,49 = €4.943,07

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Oggetto della presente esecuzione immobiliare sono due appartamenti di civile abitazione, entrambi collocato entro il perimetro urbano del comune di Livorno, seppure siti in posizioni diverse. Funzionalmente indipendenti tra loro sono, pertanto, favorevolmente proponibili suddividendone la vendita in due distinti lotti, rispettivamente:

- 1) lotto n.1 - appartamento in Livorno via L.A. Muratori n.21 piano secondo
- 2) lotto n.2 - appartamento in Livorno via S. Botticelli n.29 piano quarto

### LOTTO n.1

#### **Bene**

- Unità residenziale occupante porzione del secondo piano di un edificio per civile abitazione, di quattro piani fuori terra, privo di ascensore, accessibile al num. civico 21 di via Ludovico Antonio Muratori in Livorno. Il bene, composto da ingresso-disimpegno, sala, sala da pranzo con annesso cucinotto, disimpegno zona notte, due camere da letto e locale da bagno, è poi completato dalla presenza una veranda, regolarmente condonata, da una loggia, nonché una cantinetta ed un box-auto, entrambi posti al piano terra dell'edificio ed accessibili da area condominiale
- Identificato al catasto fabbricati di Livorno (cod. E625) nel foglio 47, particella 476 APPARTAMENTO: sub.19, categoria A/3 di 5<sup>a</sup> classe, consistenza 6,5 vani e rendita €.587,47; BOX-AUTO: sub.13, categoria C/6 di 7<sup>a</sup> classe, consistenza 17 mq e rendita €.68,48
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di PIENA PROPRIETA' in quota 1/1
- Metodo di stima adottato è il Market Comparison Approach (M.C.A.)

**nota:** Per le ragioni del metodo di calcolo ed il dettaglio analitico di quanto sinteticamente di seguito riportato, si prega consultare il fascicolo "Analisi di Stima" nonché le tabelle di calcolo allegati alla presente relazione tecnica.

**La vendita del bene non è soggetta IVA.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento di civile abitazione in Livorno, via L.A.Muratori n.21	108,18 mq	€1.751,90/mq	€189.515,66	100,00%	€189.515,66
<b>Valore di stima complessiva al lordo del deprezzamento e degli oneri di regolarizzazione dovuti</b>					

**Valore corrente di stima al lordo di ogni deprezzamento €189.515,66**

### Deprezzamenti ed oneri di regolarizzazione

Tipologia del deprezzamento	Valore
Mancato guadagno	€2.234,26
Mancato reddito da locazione	€5.281,04
Quota ammortamento	€1.509,22
Rischio assunto per mancata garanzia	€13.266,10
Variazioni del mercato	-€340,57
<i>Totale ribasso d'asta (pari all'11,58% del valore di stima)</i>	<b>€21.950,05</b>
Spese condominiali insolute	€203,30
<b>TOTALE ABBATTIMENTO</b>	<b>€22.153,35</b>

**LOTTO N.1 - Valore finale di stima:** €189.515,66 - €22.153,35 = €167.362,31

arrotondato a **€167.000,00**

### LOTTO n.2

#### Bene

- Unità residenziale occupante porzione del quarto piano di un edificio per civile abitazione, di sette piani fuori terra, accessibile al num. civico 29 di via Sandro Botticelli in Livorno. Il bene, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, locale da bagno e ripostiglio, è poi completato dalla presenza di una loggia, abusivamente allestita a veranda, e da una cantinetta, posta al piano terra ed accessibile da area comune. L'appartamento, del tipo termoautonomo, è, inoltre, risultato privo di generatore termico (caldaia murale), poiché rimosso e non più ricollocato in opera.

- Identificato al catasto fabbricati di Livorno (cod. E625) nel foglio 50, particella 317, sub.25, categoria A/2 di 3<sup>a</sup> classe, consistenza 6 vani e rendita €.898,64
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di PIENA PROPRIETA' in quota 1/1
- Metodo di stima adottato è il Market Comparison Approach (M.C.A.)

**nota:** Per le ragioni del metodo di calcolo ed il dettaglio analitico di quanto sinteticamente di seguito riportato, si prega consultare il fascicolo "Analisi di Stima" nonché le tabelle di calcolo allegati alla presente relazione tecnica.

**La vendita del bene non è soggetta IVA.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento di civile abitazione in Livorno, via S. Botticelli n.29	97,31 mq	€.1.952,86/mq	€.190.037,33	100,00%	€.190.037,33
<b>Valore di stima complessiva al lordo del deprezzamento e degli oneri di regolarizzazione dovuti</b>					

**Valore corrente di stima al lordo di ogni deprezzamento €.190.037,33**

### Deprezzamenti ed oneri di regolarizzazione

Tipologia del deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato guadagno	€.2.240,41	
Mancato reddito da locazione	€.4.332,61	
Quota ammortamento	€.1.513,37	
Rischio assunto per mancata garanzia	€.13.302,61	
Variazioni del mercato	-€.341,50	
<i>Totale ribasso d'asta (pari all'11,08% del valore di stima)</i>	<b>21.047,50</b>	€
Spese di regolarizzazione catastale	500,00	€
Oneri di regolarizzazione edilizia	3.000,00	€
Spese condominiali insolute	4.943,07	€
<b>TOTALE ABBATTIMENTO</b>	<b>€ 30.194,83</b>	€

**LOTTO N.2 - Valore finale di stima:** €.190.037,33 - € 30.194,83 = €.160.546,75

arrotondato a **€.161.000,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---



LOTTO n.2 (via Sandro Botticelli n.29 - p.4°):

Alla data del sopralluogo l'impianto termoautonomo di riscaldamento è risultato privo della propria caldaia, poiché rimossa nell'anno 2020<sup>(11)</sup> e non più ricollocata in sede, né sostituita, probabilmente in attesa dell'intervento di efficientamento energetico (vedi Lotto n.2 - sezione Regolarità Edilizia: CILA Superbonus prot.48944/2022 a pag.29), che ne avrebbe previsto la sostituzione. A tale proposito si precisa, secondo quanto dichiarato dall'amministratore dell'immobile (studio \*\*\*\*\* - Amministrazioni Condominiali), che all'esecutività di tale intervento, avviato proceduralmente nel 2022 col deposito del progetto di efficientamento suddetto e solo in minima parte eseguito, il condominio avrebbe poi deciso di rinunciare, non dando seguito alla quasi totalità delle modifiche e miglioramenti previsti, compreso la sostituzione dei generatori di calore autonomi dei singoli appartamenti, tra cui anche quello pignorato, che, pertanto, ne risulta privo.



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.

Livorno 15/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
arch. Razzauti Giampiero



---

<sup>11</sup> Come risultante da dichiarazione di dismissione di impianto termico inviato all'Agenzia Regionale per il Recupero delle Risorse in data 17/01/2023.

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato – Prospetto riassuntivo lotto n.1
- ✓ Allegato – Prospetto riassuntivo lotto n.2
- ✓ Allegato - Prospetto abusi edilizi lotto n.2
- ✓ Allegato - Analisi estimativa
- ✓ Allegato - Tabelle di calcolo (file ZIP)
- ✓ Allegato - AGENZIA DELLE ENTRATE - Verifica locazioni (file ZIP)
- ✓ Allegato - ANAGRAFE e STATO CIVILE (file ZIP)
- ✓ Allegato - CATASTO (file ZIP)
- ✓ Allegato - CONSERVATORIA (file ZIP)
- ✓ Allegato - EDILIZIA (file ZIP)
- ✓ Allegato - FOTOGRAFIE (file ZIP)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

Piena proprietà di un'unità residenziale occupante porzione del secondo piano di un edificio per civile abitazione, di quattro piani fuori terra, privo di ascensore, accessibile al num. civico 21 di via Ludovico Antonio Muratori in Livorno. Il bene, composto da ingresso-disimpegno, sala, sala da pranzo con annesso cucinotto, disimpegno zona notte, due camere da letto e locale da bagno, è poi completato dalla presenza una veranda, regolarmente condonata, da una loggia, nonché una cantinetta ed un box-auto, entrambi posti al piano terra dell'edificio ed accessibili da area condominiale. L'intera proprietà è identificata al catasto fabbricati di Livorno (NCEU – cod. E625) nel foglio 47, particella 476; APPARTAMENTO sub.19, categoria A/3 di 5<sup>a</sup> classe, consistenza 6,5 vani, sup.catastale 99 mq e rendita €.587,47; BOX-AUTO sub.13, classe C/6 di 7<sup>a</sup> classe, consistenza 19 mq e rendita €.68,68. Viene posta in vendita per il diritto di piena proprietà in quota pari al 100%. Destinazione urbanistica: nel vigente P.S. il bene risulta inserito nel Sistema del Territorio Urbano (art.21); Ambito Insediativo (art.25); U.T.O.E.: 5 “Grandi Quartieri - (Porta a Terra, La Rosa, Coteto, Salviano, Scopaia, Leccia, Nuovo Centro)” (art.29). Nel vigente R.U. il bene è inquadrato tra le Aree consolidate d'iniziativa pubblica (art.13); Edificio catalogato come Recente ( gruppo 5) normato dall'art.7 del R.U.

**Prezzo Base d'asta: €.167.000,00**



## LOTTO 2

Piena proprietà di un'unità residenziale occupante porzione del quarto piano di un edificio per civile abitazione, di sette piani fuori terra, accessibile al num. civico 29 di via Sandro Botticelli in Livorno. Il bene, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, locale da bagno e ripostiglio, è poi completato dalla presenza una loggia, oltre che una cantinetta posta al piano terra ed accessibile da area comune. L'intera proprietà è identificata al catasto fabbricati di Livorno (NCEU - cod. E625) nel foglio 50, particella 317, sub.25, categoria A/2 di 3ª classe, consistenza 6,0 vani, sup.catastale 94 mq e rendita €.898,64. Viene posta in vendita per il diritto di piena proprietà in quota pari al 100%. Destinazione urbanistica: nel vigente P.S. il bene risulta inserito nel Sistema del Territorio Urbano (art.21); Ambito Insediativo (art.25); U.T.O.E.: 5 "Grandi Quartieri - (Porta a Terra, La Rosa, Coteto, Salviano, Scopaia, Leccia, Nuovo Centro)" (art.29). Nel vigente R.U. il bene è inquadrato tra le Aree consolidate d'iniziativa pubblica (art.13); Edificio catalogato come Recente ( gruppo 5) normato dall'art.7 del R.U.

**Prezzo Base d'asta: €.161.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it