

# TRIBUNALE DI LIVORNO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SEZIONE E.E. II.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DR.SSA EMILIA GRASSI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N°183/2021 del R.G.E.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

promossa da

\*\*\*\*\* \*\* \* \*\* \* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

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

con sede a: \*\*\*\*\*

indirizzo: \*\*\* \*\*\*\*\* \*\*

(avv. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*)

contro

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

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

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

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

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

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

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

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

- esperto estimatore: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

- data decreto di nomina: 23/11/2023

- data trasmissione giuramento: 27/11/2023

- data udienza ex 569 cpc: 18/04/2024 rinviata al 10/10/2024

### IMMOBILE 1 di 9

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un condominio multipiano ubicato in Livorno, via M. Mastacchi n.54 (unità negoziale n.2/Immobilie n.1 della nota di trascrizione pign.to n.2017/2022)

### IMMOBILE 2 di 9

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto al piano terra di una palazzina bifamiliare ubicata in Livorno, via M. Magnozzi n.9 con annessa resede esclusiva (unità negoziale n.2/Immobilie n.2 della nota di trascrizione pign.to n.2017/2022)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### **IMMOBILE 3 di 9**

*Piena proprietà di un'area urbana, funzionalmente annessa quale resede esclusiva dell'immobile n.1 summenzionato, dal quale risulta immediatamente accessibile per tramite di porta-finestra del locale soggiorno di quest'ultimo. L'area, catastalmente indipendente, è anche accessibile, tramite vialetto comune, dal n.c. 9 di via M. Magnozzi in Livorno (unità negoziale n.2/Immobilie n.4 della nota di trascrizione pign.to n.2017/2022)*

### **IMMOBILE 4 di 9**

*Piena proprietà di posto auto, quarto da sinistra seguendo il senso orario, di un'area privata sita in Livorno, via M. Magnozzi n.7 (unità negoziale n.2/Immobilie n.3 della nota di trascrizione pign.to n.2017/2022)*

### **IMMOBILE 5 di 9**

*Piena proprietà di posto auto, primo da sinistra, seguendo il senso orario, di un'area privata sita in Livorno, via M. Magnozzi n.7 (unità negoziale n.1/Immobilie n.5 della nota di trascrizione pign.to n.2017/2022)*

### **IMMOBILE 6 di 9**

*Piena proprietà di posto auto, secondo da sinistra, seguendo il senso orario, di un'area privata sita in Livorno, via M. Magnozzi n.7 (unità negoziale n.1/Immobilie n.4 della nota di trascrizione pign.to n.2017/2022)*

### **IMMOBILE 7 di 9**

*Piena proprietà di posto auto, terzo da sinistra, seguendo il senso orario, di un'area privata sita in Livorno, via M. Magnozzi n.7 (unità negoziale n.1/Immobilie n.3 della nota di trascrizione pign.to n.2017/2022)*

### **IMMOBILE 8 di 9**

*Piena proprietà di posto auto, quinto da sinistra, seguendo il senso orario, di un'area privata sita in Livorno, via M. Magnozzi n.7 (unità negoziale n.1/Immobilie n.2 della nota di trascrizione pign.to n.2017/2022)*

### **IMMOBILE 9 di 9**

*Piena proprietà di posto auto, sesto da sinistra, seguendo il senso orario, di un'area privata sita in Livorno, via M. Magnozzi n.7 (unità negoziale n.1/Immobilie n.1 della nota di trascrizione pign.to n.2017/2022)*

SOMMARIO.....	3
INCARICO.....	1
PREMESSA.....	1
DESCRIZIONE.....	2
<b>IMMOBILE 1 DI 9 - APPARTAMENTO VIA M. MASTACCHI N.54</b> .....	<b>3</b>
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567 .....	3
TITOLARITA' .....	3
CONFINI.....	3
TOPONOMASTICA.....	3
CONSISTENZA.....	4
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	4
DATI CATASTALI.....	5
UBICAZIONE.....	5
PARTI COMUNI.....	6
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	7
COMPOSIZIONE E STATO CONSERVATIVO.....	7
STATO DI OCCUPAZIONE.....	8
PROVENIENZE VENTENNALI .....	9
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	11
NORMATIVA URBANISTICA.....	12
REGOLARITA' EDILIZIA.....	14
VINCOLI.....	18
ONERI CONDOMINIALI.....	18
<b>IMMOBILE 2 DI 9- APPARTAMENTO VIA M. MAGNOZZI N.9</b> .....	<b>19</b>
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567.....	19
TITOLARITA' .....	19

CONFINE.....	19
TOPONOMASTICA.....	19
CONSISTENZA.....	20
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	20
DATI CATASTALI.....	21
UBICAZIONE.....	22
PARTI COMUNI.....	22
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	23
COMPOSIZIONE E STATO CONSERVATIVO.....	23
STATO DI OCCUPAZIONE.....	24
PROVENIENZE VENTENNALI.....	25
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	27
NORMATIVA URBANISTICA.....	28
REGOLARITA' EDILIZIA.....	30
VINCOLI.....	33
ONERI CONDOMINIALI.....	33
<b>IMMOBILI NN. 3 E 4 - DATI COMUNI</b> .....	<b>35</b>
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567.....	35
TITOLARITA'.....	35
UBICAZIONE.....	36
STATO DI OCCUPAZIONE.....	36
PROVENIENZE VENTENNALI.....	37
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	38
NORMATIVA URBANISTICA.....	39
REGOLARITA' EDILIZIA.....	41
VINCOLI.....	42
ONERI CONDOMINIALI.....	42

<b>IMMOBILE N. 3 – CONSISTENZA E DATI CATASTALI</b> .....	43
CONFINI.....	43
CONSISTENZA.....	43
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	43
DATI CATASTALI.....	44
<b>IMMOBILE N. 4 – CONSISTENZA E DATI CATASTALI</b> .....	44
CONFINI.....	44
CONSISTENZA.....	45
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	45
DATI CATASTALI.....	46
<b>IMMOBILI NN. 5, 6, 7, 8, 9 – DATI COMUNI</b> .....	47
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567.....	47
TITOLARITA'.....	47
UBICAZIONE.....	48
STATO DI OCCUPAZIONE.....	48
PROVENIENZE VENTENNALI.....	49
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	50
NORMATIVA URBANISTICA.....	51
REGOLARITA' EDILIZIA.....	53
VINCOLI.....	54
ONERI CONDOMINIALI.....	54
<b>IMMOBILE N. 5 – CONSISTENZA E DATI CATASTALI</b> .....	55
CONFINI.....	55
CONSISTENZA.....	55
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	55
DATI CATASTALI.....	56
<b>IMMOBILE N. 6 – CONSISTENZA E DATI CATASTALI</b> .....	57
CONFINI.....	57

ASTE GIUDIZIARIE®	CONSISTENZA.....	57
	CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	57
	DATI CATASTALI.....	58
	<b>IMMOBILE N. 7 – CONSISTENZA E DATI CATASTALI.....</b>	<b>59</b>
	CONFINI.....	59
	CONSISTENZA.....	59
	CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	59
	DATI CATASTALI.....	60
ASTE GIUDIZIARIE®	<b>IMMOBILE N. 8 – CONSISTENZA E DATI CATASTALI.....</b>	<b>61</b>
	CONFINI.....	61
	CONSISTENZA.....	61
	CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	61
	DATI CATASTALI.....	62
	<b>IMMOBILE N. 9 – CONSISTENZA E DATI CATASTALI.....</b>	<b>63</b>
	CONFINI.....	63
	CONSISTENZA.....	63
ASTE GIUDIZIARIE®	CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	63
	DATI CATASTALI.....	64
	<b>FORMAZIONE LOTTI.....</b>	<b>65</b>
	<b>STIMA.....</b>	<b>65</b>
	LOTTO N.1 (Immobile n.1- <i>appartamento in via M. Mastacchi 54 P.T.</i> + Immobile n.3 - <i>corte urbana</i> ).....	65
	LOTTO n.2 (Immobile n.2- <i>appartamento in via M. Magnozzi n.9.</i> + Immobile n.4 – <i>posto auto</i> ).....	68
	LOTTO n.3 (Immobile n.5 – <i>posto auto</i> ).....	70
	LOTTO n.4 (Immobile n.6 – <i>posto auto</i> ).....	72
ASTE GIUDIZIARIE®	LOTTO n.5 (Immobile n.7 – <i>posto auto</i> ).....	73
	LOTTO n.6 (Immobile n.8 – <i>posto auto</i> ).....	74
	LOTTO n.7 (Immobile n.9 – <i>posto auto</i> ).....	75
	RIASSUNTO DEI VALORI DI STIMA.....	77

All'udienza del 23/11/2023 il sottoscritto, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , con studio in  
\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\* - \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* \*\*\*\* , email \*\*\*\*\* , PEC  
\*\*\*\*\* , veniva nominato Esperto ex art. 569 c.p.c. e, in data  
27/11/2023, accettava l'incarico, prestando giuramento di rito.

## PREMESSA

L'oggetto di pignoramento è rappresentato dalla piena proprietà di alcuni beni immobili  
di seguito rappresentati:

- **Immobilabile n.1:** appartamento di civile abitazione costituente porzione del piano terra di un immobile di tre piani fuori terra, privo di ascensore, per sole residenze sito in Livorno, ed accessibile al n.c.54 della contrada privata di via Marco Mastacchi. Al bene pertiene la proprietà esclusiva di un locale cantina posto a piano interrato.
- **Immobilabile n.2:** appartamento di civile abitazione costituente porzione di una palazzina bifamiliare, di un piano fuori terra, scaturita da un intervento ristrutturativo con frazionamento e cambio di destinazione d'uso di un preesistente fabbricato ad uso magazzino, sito in Livorno, via Mario Magnozzi n.9 . Al bene pertiene la proprietà di un resede ad uso esclusivo.
- **Immobilabile n.3:** area urbana di oltre 60 mq funzionalmente annessa, quale corte esclusiva allestita a giardino, all'unità immobiliare di via Marco Mastacchi n.54 (Immobilabile n.1), dalla quale risulta immediatamente accessibile per tramite della porta-finestra presente nel soggiorno di questo (per tale motivo proposta quale componente aggiuntivo nel Lotto n.1 - vedi la sez. *Formazione dei lotti* a pag.65) . L'area, catastalmente indipendente, è anche accessibile, tramite vialetto comune, dal n.c. 9 di via M. Magnozzi in Livorno.
- **Immobili nn.4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9:** sei distinti posti auto, posti su piazzale privato ad uso comune, protetto da recinzione in muratura e cancellata metallica, accessibile dal n.7 di via Mario Magnozzi. Il primo di questi, l'Immobilabile n.4, viene proposto unitamente all'immobile n.2, quale posto auto di pertinenza di tale unità immobiliare (Lotto n.2- vedi la sez. *Formazione dei lotti* a pag.65)

**Immobile n.1 - Appartamento ubicato al n.54 in contrada privata di via M. Mastacchi**

Piena proprietà di un'unità residenziale occupante porzione del piano terra di un edificio per civile abitazione, di tre piani fuori terra, privo di ascensore, accessibile al num. civico 54 della contrada privata, posta in prossimità dal Cimitero degli Inglesi, in via Marco Mastacchi, alla destra del portone condominiale di accesso, per chi ne guardi il prospetto stradale. Il bene è composto da un ampio corridoio centrale, con funzione d'ingresso e disimpegno, sul quale si affacciano due grandi camere, una delle quali dotata di ulteriore adiacente vano a questa collegato, il soggiorno, al quale è collegata la cucina abitabile, nonché il locale da bagno, anch'esso dotato di adiacente vano ad uso sgombero. Al bene pertiene, inoltre, la proprietà di un ampio locale seminterrato, ad uso cantina, da anni in disuso ed attualmente inagibile.

***La vendita non è soggetta IVA.***

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

**Immobile n.2 - Appartamento ubicato in via M. Magnozzi n.9 a Livorno**

Piena proprietà di un'unità residenziale occupante porzione di una palazzina bifamiliare, terra-tetto, accessibile al num. civico 9 int.1 di via Mario Magnozzi in Livorno. Il bene, scaturito dalla ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso di fabbricato ad uso magazzino, è composto da ampio vano monocale, con grande vano sottotetto, praticabile, ma non abitabile, da un locale da bagno con antibagno, locale di sgombero, nonché resede esclusiva, allestita a giardino.

***La vendita non è soggetta IVA.***

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

**Immobile n.3 - Area urbana**

Piena proprietà di piccola area urbana di oltre 60 mq, catastalmente indipendente, accessibile da pubblica via tramite vialetto ad uso comune, corrispondente al num. civico 9 di via Mario Magnozzi in Livorno. Il bene, scaturito dalla ristrutturazione con

frazionamento e cambio di destinazione di una ben più ampia l'area, è posto in adiacenza al prospetto est (retro) dell'edificio di via M. Mastacchi n.54 ed è funzionalmente connesso, quale corte ad uso esclusivo, all'appartamento posto al piano terra di questo, corrispondente al bene staggito di cui all'Immobile n.1 summenzionato.

**La vendita non è soggetta IVA.**

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

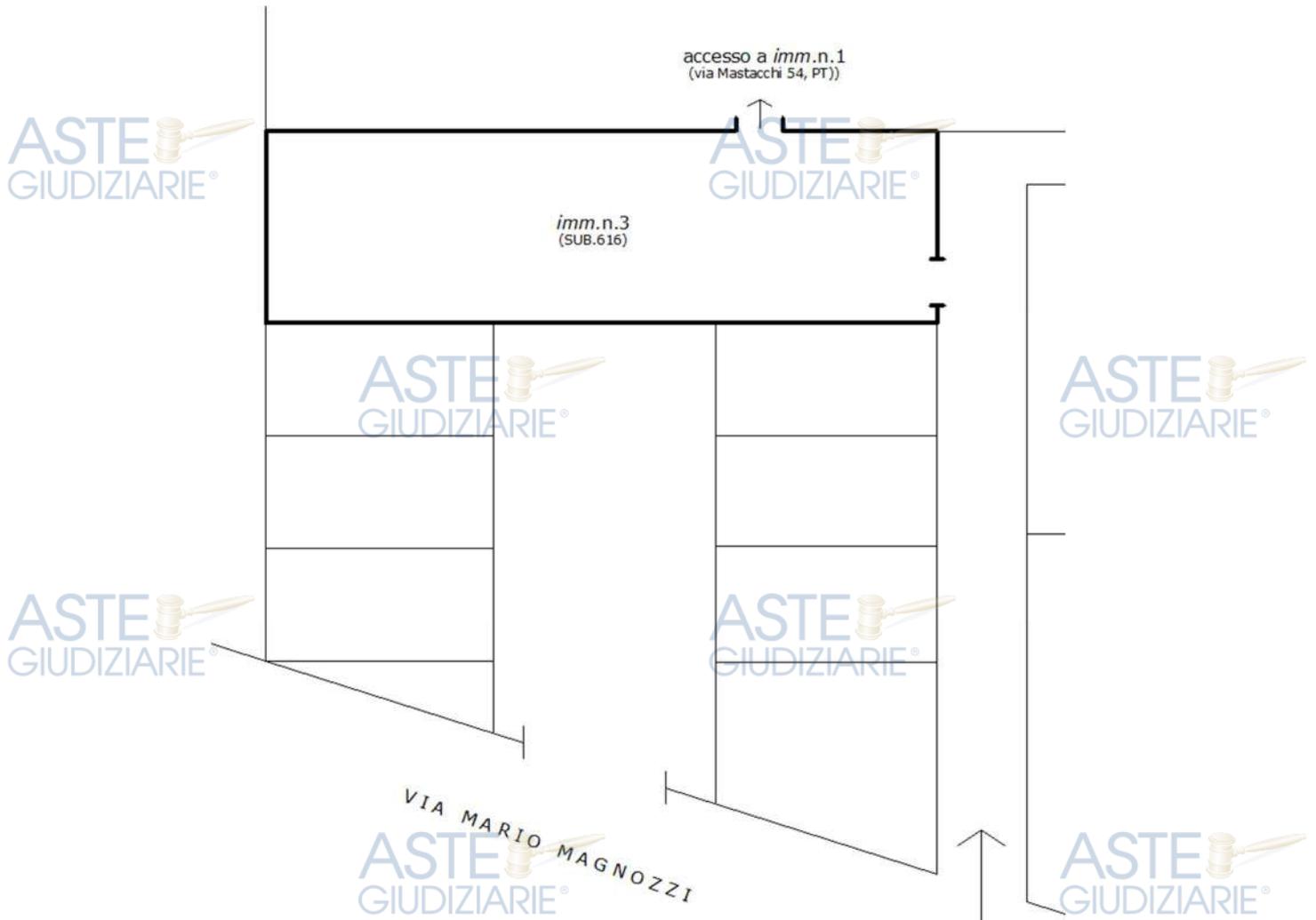


Figura 1 - planimetria identificativa dell'area urbana (immobile n.3)

**Immobili n.4, n.5, n.6, n.7, n.8 e n.9 - posti auto in via M. Magnozzi n.7 a Livorno**

Piena proprietà di posti auto segnati, occupanti porzione di un piazzale di sosta-auto ad uso privato, ospitante un totale di sette posti auto, sei dei quali oggetto di questa procedura esecutiva (immobili nn.4, 5, 6, 7, 8 e 9). L'area, accessibile dal n.c.7 di via Mario

Magnozzi, è interamente recintata con perimetrazione in muratura, nonché dotata di accesso stradale tramite cancello carrabile ad apertura elettrica telecomandata.

***La vendita non è soggetta IVA.***

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso

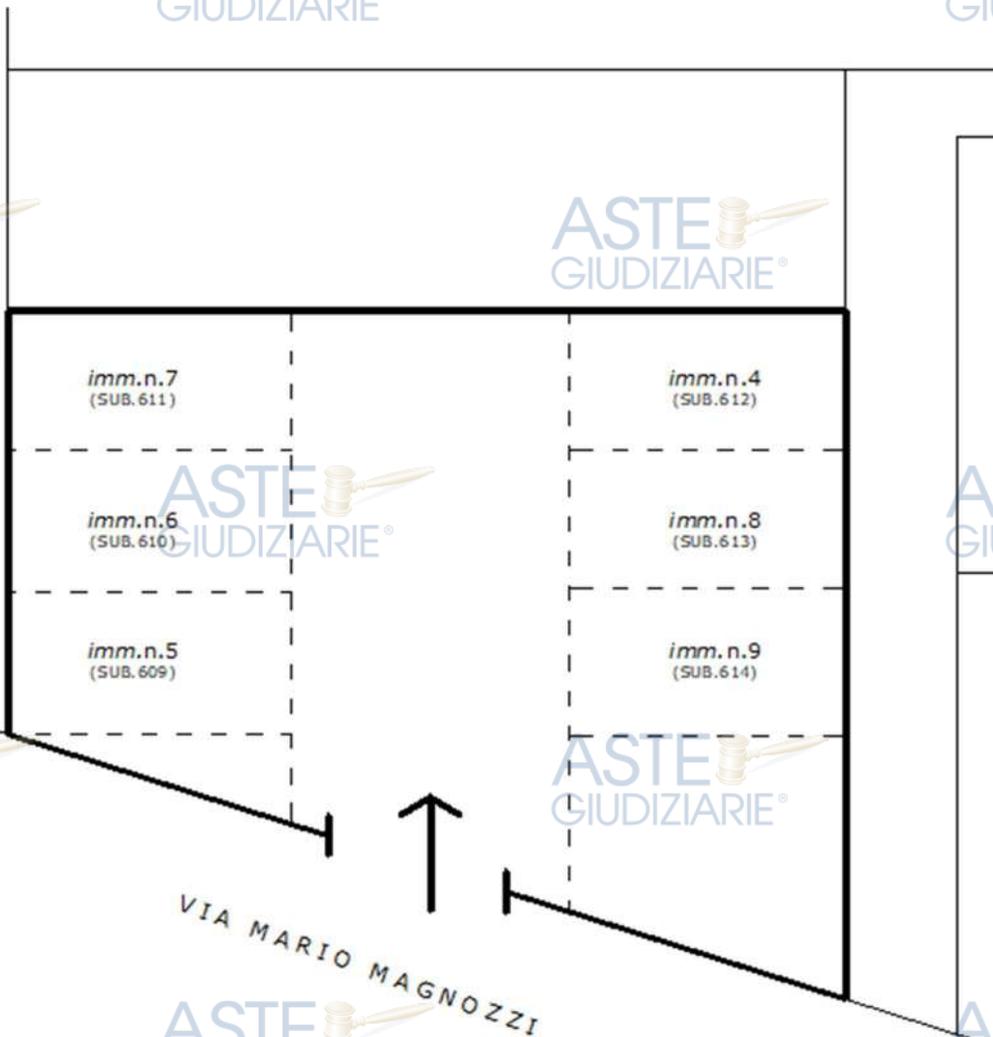


Figura 2 - planimetria identificativa dei sei posti auto di cui agli Immobili 4,5,6,7,8, 9



**IMMOBILE N.1**

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
appartamento	120,00 mq	159,00 mq	1,00	159,00 mq	3,10 ml (minima)	terra
cantina	28,18 mq	32,00 mq	0,20	6,40 mq	-	s/terrato
<b>Totale superficie commerciale</b>				165,40 mq		

*Il bene non risulta suddivisibile comodamente in natura*

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

*Appartamento (via Marco Mastacchi n.54 - piano terra)*

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
dal 25/01/2001 al 01/03/2002	***** ***** nat* * ***** **** il ***** Cf:***** proprietà 1/3 ***** ***** nat* a ***** ***** il ***** Cf:***** proprietà 1/3 ***** ***** nat* a ***** **** il ***** Cf:***** proprietà 1/3	NCEU Livorno (E625) - Fg,8 part.362 sub.8, cat A/4, cl.4, 6 vani, rend.€.464,81	VARIAZIONE del 25/03/1993 Pratica n. 15628 in atti dal 25/01/2001 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONEFRAZIONAMENTO E FUSIONE-ESPO (n. 11211.1/1993)
dal 01/03/2002 al 12/05/2003	***** ***** nat* * ***** **** il ***** Cf:***** proprietà 1/2 ***** ***** nat* a ***** ***** il ***** Cf:***** proprietà 1/2		Atto del 01/03/2002 Pubblico ufficiale CAVALLINI DR. MARTA Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 35315 - DIVISIONE Trascrizione n. 2328.2/2002 Reparto PI di LIVORNO - Pratica n. 64282 in atti dal 29/04/2002
dal 12/05/2003 al 12/01/2007	***** ***** ***** nat* a ***** ***** il ***** Cf:***** proprietà 1/1		Atto del 12/05/2003 Pubblico ufficiale CAVALLINI DR. MARTA Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 37474 - DIVISIONE Trascrizione n. 5161.1/2003 Reparto PI di LIVORNO - Pratica n. 124755in atti dal 25/09/2003
dal 12/01/2007 al 20/02/2013			VARIAZIONE del 12/01/2007 Pratica n. LI0005273 in atti dal 12/01/2007 VAR COLLEGAMENTO SCHEDE ESP 5247/07 (n.1551.1/2007)

## IMMOBILE N.1

dal 20/02/2013 al 04/02/2013	***** ***** nat* a ***** **** il ***** Cf:***** - proprietà 1/1		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/02/2013 - UR Sede LIVORNO (LI) Registrazione Volume 9990 n. 1609201 registrato in data 16/09/2013 - SUCC Voltura n.7493.1/2013 - Pratica n. LI0144144 in atti dal 17/10/2013
dal 04/02/2013 al 09/11/2015			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2013 Pratica n.LI0017076 in atti dal 04/02/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10015.1/2013)
dal 09/11/2015 ad oggi		NCEU Livorno (E625) - Fg,8 part.362 sub.8, cat A/4, cl.4, 6 vani, <b>sup. cat.le 151 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 151 m<sup>2</sup>, rend.€.464,81</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

ITITOLARI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF) LIVORNO												
Dati identificativi					Dati di classamento							
	sez.	foglio	part.	sub.	Zona	categ.	classe	consist.	sup.cat.	rendita	piano	graff.
appartamento	n/a	8	362	8	n/a	A/4	4	6 vani	151 mq	€.464,81	T	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

La via sulla quale insiste il bene è strada privata a fondo chiuso, afferente alla pubblica via Marco Mastacchi: questo il motivo per cui la cortina di edifici qui presenti, tutti posti in linea ed a file strada, mantengono la numerazione progressiva della via principale, della quale rappresenta naturale complemento urbano. Posta immediatamente a nord della perimetrazione urbana centrale, l'intera zona è caratterizzata dalla sovrapposizione di

## IMMOBILE N.1

funzioni produttive-artigianali e di deposito, non compatibili con la residenza, nonché da aree dismesse o sottoutilizzate, le quali, ancorché di dimensioni ridotte, possono essere oggetto di interventi di rigenerazione in grado di contribuire al processo di riqualificazione edilizia, urbanistica e funzionale dei quartieri nord della città di Livorno. È pertanto negli obiettivi degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, codificato con specifiche schede d'intervento, promuovere la rigenerazione di tali aree al fine di migliorare la connettività interna ai quartieri nord e la riqualificazione urbanistica e funzionale complessiva di queste aree.

È zona semi-centrale, presente un'edificazione di borgo contraddistinta da allineamenti continui all'asse stradale, non sempre caratterizzati da continuità degli organismi edilizi ma dove, anche in assenza di tale continuità, gli allineamenti dei fronti edificati rispetto al filo stradale sono omogenei. L'area è densamente popolata, completamente urbanizzata, nonché urbanisticamente ben servita.



Figura 3 – via Mastacchi 54 - vista d'insieme dell'area urbana

### PARTI COMUNI

L'intero edificio di cui il bene pignorato costituisce porzione è un immobile di tre piani fuori terra, ospitante 5 appartamenti di civile abitazione, serviti da unico gruppo scala, privo di ascensore, accessibile dal n.54 della contrada privata di via Marco Mastacchi,

## **IMMOBILE N.1**

posta in corrispondenza del Cimitero degli Inglesi. La presenza di affreschi in molte parti del vano scala comune, alcuni dei quali in stile *trompe l'oeil*, testimoniano una genesi datata e sicuramente signorile dell'intero edificio, risultato, comunque, escluso dalla lista degli immobili colpiti da notifica storico-monumentale, come verificato del perito che scrive nell'incontro avuto con il dirigente preposto del MIBAC di Pisa in data 13/02/2024. L'intero edificio, costituente porzione di una cortina di edificato disposta marginalmente all'intero lato est della strada privata summenzionata, si presenta in precarie condizioni di manutenzione sia interne che esterne. Si aggiunge, a questo scopo, che la stessa cantina di proprietà esclusiva dell'unità abitativa staggita, abbandonata da anni, è risultata inaccessibile, poiché danneggiata, nonché completamente allagata.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Edificio di propria genesi risalente ai primi anni del XX secolo, realizzato in muratura portante, con solai in legno e copertura in legno e laterizio, quest'ultima dotata di converse e discendenti di gronda in rame. Sia il prospetto stradale che quello posto sul retro sono intonacati a civile e tinteggiati; le finestre, in legno di abete verniciato, quelle del piano terra tutte dotate di inferriata metallica anti-intrusione, sono dotate di dispositivi di oscuramento del tipo a persiana alla fiorentina, che, causa, le modifiche apportate nel corso degli anni dai singoli condomini, sono parte in legno di abete verniciato, parte in profilato di alluminio pre-verniciato. Il portone stradale è in legno massello verniciato.

### **COMPOSIZIONE E STATO CONSERVATIVO**

L'appartamento, occupante porzione piano terra del fabbricato, alla destra per chi ne guardi il portone stradale, risulta composto da un ampio corridoio centrale, con funzione d'ingresso e disimpegno, sul quale si affacciano due grandi camere, una delle quali dotata di ulteriore adiacente vano a questa collegato, il soggiorno, al quale è collegata la cucina abitabile, nonché il locale da bagno, anch'esso dotato di adiacente vano ad uso sgombero. Sul retro dell'immobile, con accesso tramite porta-finestra dal locale soggiorno, è presente una resede ad uso esclusivo, allestita a giardino. Internamente, l'unità abitativa, sebbene in normale stato di manutenzione, tradisce una genesi antica e non più conforme alle attuali esigenze dell'abitare, necessitando di un evidente "rivisitazione" sia per quanto riguarda la qualità dei materiali e degli impianti tecnologici, che la distribuzione degli spazi interni. La pavimentazione è variamente tipizzata:

## **IMMOBILE N.1**

mattonelle in graniglia di marmo e cemento colorato in pasta in una delle due camere e nel vano posto a corredo dell'altra di queste, in mattonelle ceramiche monocolori di formato rettangolare nei restanti vani dell'abitazione e nel bagno. Il marciapiedino perimetrale alla resede esclusiva è pavimentato con mattonelle rettangolari di cotto. I rivestimenti delle pareti del bagno e del lato cottura della cucina abitabile sono realizzati con piastrelle ceramiche monocolori, di formato rettangolare con finitura ad effetto "nuvolato" nel bagno, quadrate 10x10 cm, rifinite con motivi a decoro, nella cucina. Le soglie e i davanzali sono in marmo. Tutte le porte interne dell'abitazione sono realizzate in legno di abete verniciato, nonché dotate di ante del tipo a battente, con anta vetrata nel locale da bagno, con anta cieca nei restanti vani.

Al bene, inoltre, pertiene la proprietà esclusiva di un grande locale ad uso cantina, posto al piano seminterrato ed accessibile, esternamente all'unità abitativa, dal piano terra del vano scale comune. Come anticipato, il locale è risultato inaccessibile, causa il totale stato di abbandono che, protratto per anni, ne ha causato il crollo di parte degli allestimenti, ivi compresa la rampa-scala di accesso, unito all'allagamento dell'intero locale. Per i motivi suesposti quest'ultimo vano è stato valutato ed inserito nella stima in base alle sole evidenze catastali.

**IMPIANTI TECNOLOGICI:** sebbene di ampie dimensioni, l'appartamento è privo di riscaldamento: nel corridoio è presente una stufa alimentata a pellet, marca EcoFox (non è stato possibile individuarne il modello), della quale non è stata fornita la dichiarazione di conformità, né altra documentazione comprovante la regolare installazione e la rispondenza di questa ai requisiti di legge. L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico, entrambi di datata realizzazione, presumibilmente privi dei requisiti di conformità. Per quanto riguarda l'impianto del gas, è presente il contatore di fornitura, mentre l'impianto domestico di distribuzione sarebbe fuori uso e, per questo, da tempo non più utilizzato.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

- Registrazione contratto: 18/07/2017
- Decorrenza contratto: 01/07/2017
- Scadenza contratto: 30/06/2025

## IMMOBILE N.1

A seguito delle interrogazioni effettuate presso l'archivio dell'Anagrafe Tributaria, riguardanti il bene pignorato ed estese all'intero ventennio di competenza, risulterebbe in essere un contratto di locazione, stipulato dall'esecutato in qualità di dante causa e registrato al n.4745 serie 3T in data 18/07/2017 a favore di \*\*\*\*\* \*\*\*, con decorrenza dall'01/07/2017 e scadenza al 30/06/2025, per un canone annuo di €2.836,08 (copia del contratto è fornito in allegato).

### Canone di locazione

Canone mensile €236,34 <sup>(1)</sup>

Per quanto riguarda l'individuazione del giusto canone applicabile nella zona di riferimento (art.2923 Cc., comma 3), la ricerca effettuata ha evidenziato, per l'immobile staggito, il corretto canone-valore pari ad €4,64/mq/mese. Moltiplicando questo per la superficie catastale

$$€4,64 \times 151,00 \text{ mq} = €700,64 \text{ giusto canone}$$

$$C_{congruo} > C_{anone} \times 66,66\% \left(\frac{2}{3} C_{medio}\right)$$

$$\text{Canone minimo } €700,64 \times 0,6666 = €467,05$$

Poiché il canone è stato stipulato ad un prezzo inferiore di oltre un terzo di quello giusto od a quello risultante da precedenti locazioni, il canone locativo applicato **deve ritenersi NON CONGRUO** (canone vile).

### PROVENIENZE VENTENNALI

Proprietari fino al 1960 dell'intera proprietà sarebbero stati i sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* dai quali i sig.ri \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* avevano acquistato i beni con atto del 29/07/1960 a rogito del notaio dr. L.Riccetti, registrato a Livorno con n.363 il 15/08/1960, quindi trascritto in data 06/08/1960 al n.3314 particolare presso la C.RR.II. di Livorno

<sup>1</sup> Canone NON congruo

**IMMOBILE N.1**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
dal 01/03/2002 al 26/05/2003	***** **** nat* * ***** **** il ***** Cf.***** - proprietà ½ ***** **** nat* a ***** **** il ***** Cf.***** - proprietà ½	<b>DIVISIONE</b>			
		ROGANTE	DATA	REPERTORIO	RACCOLTA
		dr.ssa M.Cavallini	01/03/2002	35315	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		PRESSO	DATA	REG. GENERALE	REG. PARTICOLARE
		C.RR.II. di Livorno	08/03/2002	3809	2328
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
PRESSO	DATA	REG. N°	VOL. N°		
U.R. di Livorno	04/03/2002				
Dal 12/05/2003 all' 11/11/2013	***** **** nat* a ***** **** il ***** Cf.***** - proprietà 1/1	<b>DIVISIONE</b>			
		ROGANTE	DATA	REPERTORIO	RACCOLTA
		dr.ssa M.Cavallini	12/05/2003	37474	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		PRESSO	DATA	REG. GENERALE	REG. PARTICOLARE
		C.RR.II. di Livorno	26/05/2003	9486	5161
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
PRESSO	DATA	REG. N°	VOL. N°		
U.R. di Livorno	21/05/2003				
Dal 16/09/2013 ad oggi	***** ***** nat* a ***** **** il ***** Cf.***** - proprietà 1/1  * come da testamento per notaio Marta Cavallini, pubblicato 06/05/2013 e reg.to a Livorno il 27/05/2013 al n.3967	<b>SUCCESSIONE (*)</b> in morte di ***** **** *, deceduto a ***** il *****			
		ROGANTE	DATA	REPERTORIO	RACCOLTA
		U.R. di Livorno	16/09/2013	2151	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		PRESSO	DATA	REG. GENERALE	REG. PARTICOLARE
		C.RR.II. di Livorno	11/11/2013	14163	9646
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
PRESSO	DATA	REG. N°	VOL. N°		

Per quanto riguarda i beni pignorati si rileva:

- **Accettazione espressa di eredità trascritta a Livorno il 04/06/2013 con n.7612 generale / n.5195 particolare (dr.ssa M.Cavallini rep.49441/racc.30900) da parte degli eredi**

## IMMOBILE N.1

- La situazione della proprietà antecedente al 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 giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritta a LIVORNO il 09/01/2018  
Reg. gen. 407 – Reg. part. 55  
Quota: 1/1 di piena proprietà  
Importo: €.400.000,00  
a favore di \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* Cf. \*\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Cf. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Cf. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
Capitale: €.400.000,00  
Data: 20/12/2017  
Notaio: \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*  
N° repertorio: 2512/2017
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritta a LIVORNO il 04/10/2019  
Reg. gen. 14955 – Reg. part. 2975  
Quota: 1/1 di piena proprietà  
Importo: €.373.000,00  
a favore di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* Cf. \*\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Cf. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Cf. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
Capitale: €.360.000,00  
Data: 02/09/2019  
Notaio: \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*  
N° repertorio: 1105/2019

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Livorno il 07/10/2021  
Reg. gen. 17844 – Reg. part. 12316  
Quota: 1/1 di piena proprietà  
a favore di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Cf. \*\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Cf. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Cf. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
Ente: U.N.E.P. c/o Tribunale Di Livorno Cf. 80008740492

## IMMOBILE N.1

Data: 04/08/2021  
N° repertorio: 2559

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Livorno il 24/02/2022

Reg. gen. 2837 – Reg. part. 2017

Quota: 1/1 di piena proprietà

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

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

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

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

Data: 07/02/2022

N° repertorio: 212

### 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.: 4b "Tra la circonvallazione e la ferrovia" (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 d'impianto storico (art.11)

Gruppo di Edifici: gruppo 3 - Edifici con valore di immagine storico-documentale (art.7); filo edilizio obbligatorio (art.11)



Figura 4- - via M.Mastacchi 54 – R.U. Aree Normative

*Vincoli urbanistici e classi di pericolosità*

L'intera area, alla data del 6 settembre 1985 già ricompresa dagli strumenti urbanistici, ai sensi del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, tra le zone territoriali omogenee A e B, come pure per le altre aree del perimetro urbano a tale data già inserite in Piani Pluriennali di Attuazione concretamente realizzati, risulta identificata tra le aree escluse dalla tutela dei vincoli paesaggistici *ex lege* definiti dall'art.142 del D.Lgs. n.42/2004. Tale indicazione, così fornita nel quadro QC11 - *Aree tutelate per legge o per decreto (codice dei beni culturali e del paesaggio)*, è stata reperita da interrogazione del Sistema Informativo Territoriale del Comune di Livorno.

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).

<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

## IMMOBILE N.1

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

Sull'area grava il vincolo cimiteriale (art. 338 del Regio Decreto n. 1265/1934 - T.U. leggi sanitarie - e art. 57, DPR 285/1990), che si estende, con un raggio di 100 ml dal vicino *Cimitero Nuovo degli Inglesi*<sup>(3)</sup> di via Pera (tutelato da vincolo storico-monumentale istituito con Decreto Ministeriale del 04/02/1992), a comprendere l'intero compendio pignorato. Il vincolo cimiteriale vigente limita l'attività edilizia entro i limiti di tale perimetro, sentito il parere dell'AUSL, su decisione del Consiglio Comunale.

### REGOLARITA' EDILIZIA

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

1. **Concessione edilizia in sanatoria n.600011 del 03/04/1998 (prot. n.485 del 07/01/1987** - progressivo modello n.0593604700), rilasciata, in seguito a formazione del requisito di silenzio-assenso, a \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* per la regolarizzazione di molte difformità allora presenti nell'ampia proprietà di cui anche l'immobile posto al n.54 di via Mastacchi costituisce porzione. In particolare, la concessione riguardava, per quest'ultimo, la regolarizzazione dell'avvenuta trasformazione dell'originario vano cucina in locale da bagno, nonché la trasformazione in finestra dell'originaria porta finestra del medesimo vano. Oltre a ciò, veniva sanato lo spostamento di alcune porte interne, la formazione, per diversa suddivisione degli spazi interni all'unità abitativa, di un nuovo vano con relativa finestra, accessibile dal locale da bagno stesso. Nella rappresentazione planimetrica dello stato di fatto (in contrapposizione, quindi, con quanto indicato come stato di diritto), quest'ultimo ambiente presenta un ampliamento, per l'annessione di porzione della superficie del vano-scala condominiale. In realtà, tale ampliamento<sup>(4)</sup>,

<sup>3</sup> Art.50, par.8, comma a) del vigente Regolamento Urbanistico: "[...] Sono vincolate alla non edificazione: [...] per una profondità di ml 100 dal confine degli istituendi cimiteri di Pian di Rota, Salviano e Quercianella; degli antichi cimiteri Olandese, **Inglese** e Greco-Alemanno"

<sup>4</sup> Riportato anche nella planimetria catastale agli atti

## IMMOBILE N.1

come confermato dallo stesso esecutato e dai locatari, non sarebbe mai stato realizzato (e la continuità, nonché l'omogeneo stato di usura dei rivestimenti parietali dell'intero vano scale sembrerebbero confermarlo)

2. **Concessione edilizia in sanatoria n.912228 del 24/04/1998 (prot. n.60325 del 09/10/1986)** rilasciata, in seguito a formazione del requisito di silenzio-assenso, a \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* per la regolarizzazione dell'avvenuto cambio di destinazione d'uso di un appartamento in locale ad uso ufficio (immobile non riguardante la presente esecuzione immobiliare), oltre che per la costruzione abusiva di alcuni manufatti e tettoie: quest'ultime poste su parte dell'area urbana interessata da questa procedura esecutiva. In ragione della presenza del vincolo cimiteriale (vedi sezione vincoli), la regolarizzazione veniva concessa per la sola porzione di edificato abusivamente edificato sulla porzione di area posta fuori della fascia di rispetto. Con la concessione n.96/1999 i manufatti sarebbero stati, poi, rimossi e l'area avrebbe assunto l'attuale fisionomia.
3. **Concessione edilizia n.96 del 16/03/1999** (prot. n.24514 del 20/06/1998) rilasciata a \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per un intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e trasformazione di 2 immobili esistenti in via Mastacchi 48, nonché di parte dell'area urbana distinta da porzione dell'originaria part.364/sub.601 del foglio 8 (NCEU Livorno). L'intervento autorizzato rientrava nel Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) denominato "*Mura Lorenesi*", approvato con DPGR n.257 del 17/07/1998 e finalizzato al recupero all'uso residenziale degli edifici esistenti. Il rilascio della concessione era, perciò, subordinato alla stipula della convenzione prevista dall'accordo di programma<sup>5</sup>. La concessione, dalla portata della quale restava escluso il presente immobile n.1, è qui citata poiché riguardante anche il riassetto delle resedi esterne accessibili da via Magnozzi, parte delle quali (area urbana al NCEU di Livorno nel foglio 8, part. 362/sub.616 già part.364/sub.612) disposta, con l'atto di divisione trascritto al n.5161/2003, a corredo, quale giardino esclusivo, dell'immobile di via Mastacchi n.54 p.t. (per una più approfondita descrizione della concessione n.96/1999 vedere la corrispondente sez. dell'Immobile n.2)

<sup>5</sup> Nel fascicolo edilizio visionato non è stata reperita copia della convenzione, né era ivi indicato alcun riferimento, tale da poterne rintracciare il testo

## IMMOBILE N.1

**Nota:** causa irreperibilità del relativo fascicolo edilizio, comunicata dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno al perito che scrive con PEC del 09/07/2024, non è stato possibile verificare i contenuti della pratica edilizia indicata come "Variante finale parziale" n.prot.91534/2002 (presumibilmente relativa alla suaccennata Concessione edilizia n.96/1999), che avrebbe potuto interessare, il condizionale è d'obbligo non avendone potuto verificare il contenuto, il presente bene immobile.

### IRREGOLARITÀ EDILIZIE

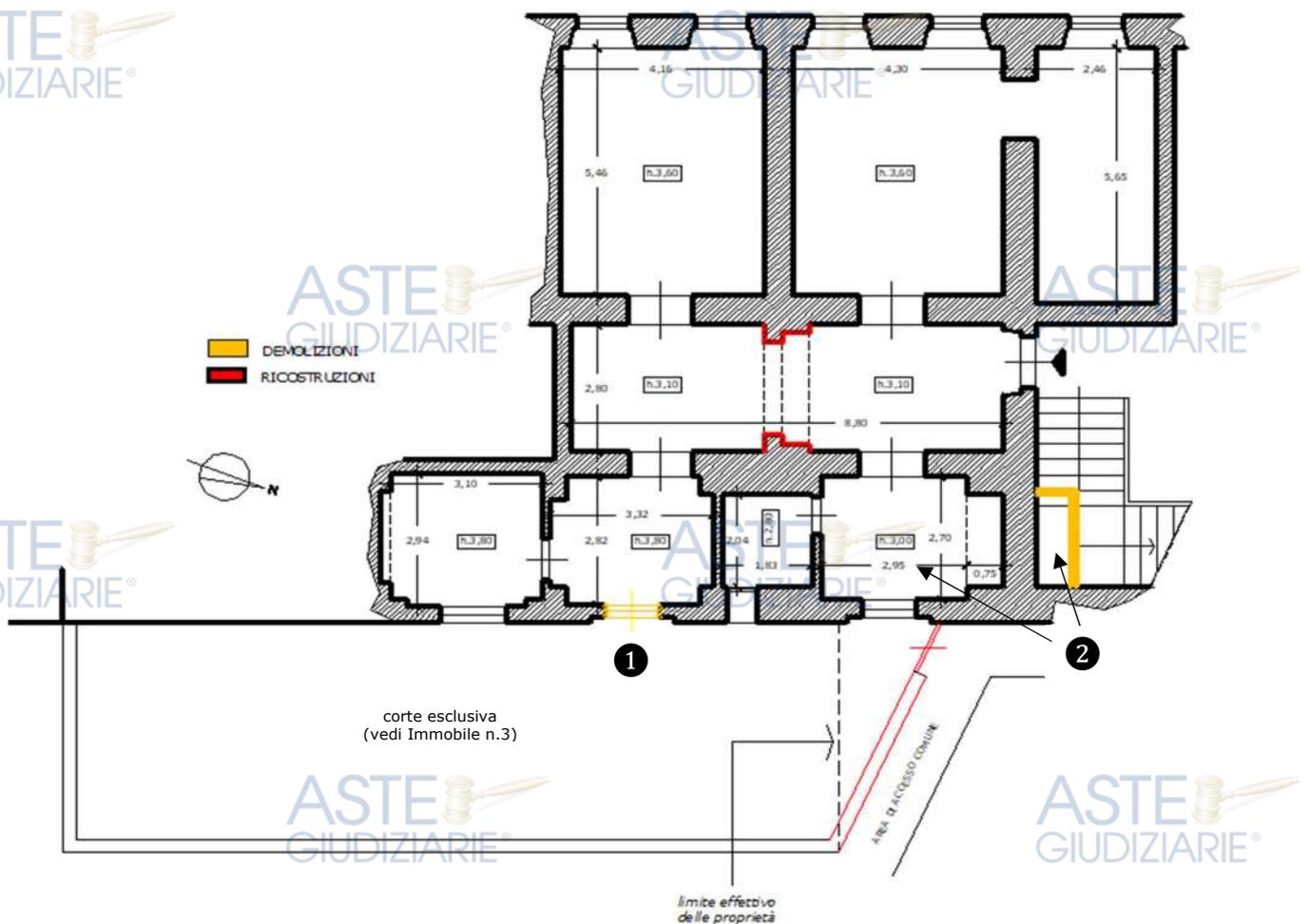


Figura 5 - Via Mastacchi, 54 - Rilievo grafico-strumentale e difformità edilizie

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 ha evidenziato l'esistenza di alcune difformità, identificate nella soprastante figura e qui di seguito elencate (sono tralasciate alcune difformità di lieve entità, da imputare,

## IMMOBILE N.1

presumibilmente, alla semplificazione grafica occorsa nella redazione della documentazione a corredo dell'istanza di condono):

- ① stato di diritto: finestra – stato di fatto: porta-finestra
- ② Con la concessione edilizia in sanatoria n.600011/98 veniva regolarizzato il presunto abuso, costituito dall'allargamento bagno (indicato dalle due frecce) a discapito del vano-scale condominiale, che veniva in parte ridotto. In realtà tale ampliamento, riportato anche nella planimetria catastale agli atti, non è (più) presente, forse perché mai realizzato, sebbene planimetricamente rappresentato come stato di fatto dell'appartamento medesimo. Questa cosa, confermata anche dallo stesso proprietario esecutato, che non ha saputo motivare la causa, è, inoltre, testimoniata dall'usura pavimentale e parietale della porzione di vano scala, altrimenti interessata dall'intervento abusivo, che non manifesta alcuna diversità rispetto al resto dell'intero vano condominiale, apparendone coeva, nonché assolutamente conforme sia nella natura che nella qualità dei materiali impiegati.

Data la particolare fisionomia della summenzionata difformità, si delinea un percorso di singolare regolarizzazione, presumibilmente da concertare con l'ufficio tecnico comunale, con costi che, solo presuntivamente, sono qui quantificati in ragione di €2.500,00, comprensivi delle necessarie competenze tecniche. Tutto questo senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che, viceversa, dovrà essere approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale interessato all'acquisto, in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene

### *Impianti, certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- L'unità è priva di impianto di riscaldamento
- Non è stato fornito l'Attestato di Prestazione Energetica. Dai dati reperiti nel testo dell'art.11 del contratto di locazione n.4745 serie 3T in data 18/07/2017 si evince che l'immobile trovasi in classe energetica G con EPgl 188,99 kWh/m<sup>2</sup> l'anno.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**VINCOLI**

A parte l'esistenza dei vincoli di natura urbanistica, già enunciati nella sezione dedicata (vedi paragrafo *Vincoli urbanistici e classi di pericolosità* a pag. 13), non esisterebbe alcun altro vincolo gravante la proprietà staggita.

**ONERI CONDOMINIALI**

L'amministrazione del condominio di via M-Mastacchi n.54 è affidata allo \*\*\*\*\* \*\*\*\*  
\*\*\*\*\* con sede in \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* a \*\*\*\*\*. Ogni richiesta a questa comunicata di  
fornire la documentazione relativa alle eventuali pendenze a carico dell'unità staggita,  
istanza rivolte in data 25/07/2024 (richiesta iniziale), in data 02/08/2024 (1° sollecito),  
06/08/2024 (2° sollecito) e 22/08/2024 (3° sollecito), è rimaste inascoltata (copia di tali  
richieste, inviate all'amministratrice via email, sono allegate al presente Rapporto di  
Valutazione). **A tutt'oggi, pertanto, non si dispone di simile informazione.**





**IMMOBILE N.2**

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
appartamento	35,30 mq	45,54 mq	1,00	45,54 mq	2,70 ml	terra
sottotetto non abit.	29,10 mq	37,22 mq	0,35	13,03 mq	2,58 ml	-
corte esclusiva	63,75 mq	-	0,10 + 0,02 (oltre 25 mq)	3,28 mq	-	-
<b>Totale superficie commerciale</b>				61,85 mq		

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

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
da imp. mecc. fino all'01/01/1992	***** ***** nat* * ***** ***** il ***** Cf.***** - proprietà 1/3  ***** ***** nat* a ***** **** il ***** Cf.***** - proprietà 1/3  ***** ***** nat* a ***** **** il ***** Cf.***** - proprietà 1/3	NCEU Livorno (E625) - Fg,8, part.364, cat. A/4, cl.3, vani 4,5, L.783	Impianto meccanografico del 30/06/1987
dall'01/01/1992 al 17/02/1999		NCEU Livorno (E625) Fg,8, part.364, cat. A/4, cl.3, vani 4,5, <b>L.562.500</b>	VARIAZIONE dell'01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
dal 17/02/1999 all'01/03/2002		NCEU Livorno (E625) Fg,8, part.364, <b>sub.601, cat. D/7, €.2.231,09</b>	VARIAZIONE del 17/02/1999 in atti dal 17/02/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI AMPLIAMENTO ABITAZIONE ATTIVITA' PRODUTTIVA (n.A00858.1/1999)
dall'01/03/2002 all'06/11/2002	***** ***** nat* * ***** ***** il ***** Cf.***** - proprietà 1/2  ***** ***** nat* a ***** **** il ***** Cf.***** - proprietà 1/2		Atto del 01/03/2002 Pubblico ufficiale CAVALLINI DR. MARTA Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 35315 - DIVISIONE Trascrizione n. 2328.2/2002 Reparto PI di LIVORNO - Pratica n. 64282 in atti dal 29/04/2002
dal 06/11/2002 al 12/05/2003		NCEU Livorno (E625) Fg,8, part.364, <b>sub.603, cat. A/2, cl.1, vani 3, €.325,37</b>	VARIAZIONE del 06/11/2002 Pratica n. 152152 in atti dal 06/11/2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 7005.1/2002)

**IMMOBILE N.2**

dal 12/05/2003 al 20/02/2013	***** ** nat* a ***** **** il ***** Cf.***** - proprietà 1/1		Atto del 12/05/2003 Pubblico ufficiale CAVALLINI DR. MARTA Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 37474 - DIVISIONE Trascrizione n. 5161.1/2003 Reparto PI di LIVORNO - Pratica n. 124755 in atti dal 25/09/2003
dal 20/02/2013 al 09/11/2015	***** ** nat* a ***** **** il ***** Cf.***** - proprietà 1/1		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/02/2013 - UR Sede LIVORNO (LI) Registrazione Volume 9990 n. 1609201 registrato in data 16/09/2013 - SUCC Voltura n.7493.1/2013 - Pratica n. LI0144144 in atti dal 17/10/2013
dal 09/11/2015 al 10/07/2024		NCEU Livorno (E625) Fg,8, part.364, sub.603, cat. A/2, cl.1, vani 3, <b>sup.cat. 60 mq / escluse aree scoperte 56 mq</b> , €.325,37	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
dal 10/07/2024 all'11/07/2024		NCEU Livorno (E625) Fg,8, <b>part.361/sub.612 + part.362/sub.608 graffate</b> , cat. A/2, cl.1, vani 3, sup.cat. 60 mq / escluse aree scoperte 56 mq, €.325,37	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/07/2024. Pratica n. LI0060910 in atti dal 11/07/2024 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 60910.1/2024)
dal 11/07/2024 ad oggi		NCEU Livorno (E625) Fg,8, part.361/sub.612 + part.362/sub.608 graffate, cat. A/2, cl.1, vani 3, <b>sup.cat. 71 mq / escluse aree scoperte 70 mq</b> , €.325,37	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 10/07/2024 Pratica n. LI0060925 in atti dal 11/07/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.60925.1/2024)

I TITOLARI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

**DATI CATASTALI** (già Fg.8, part.364, sub.603)

Catasto fabbricati (CF) LIVORNO												
Dati identificativi					Dati di classamento							
	sez.	foglio	part.	sub.	Zona	categ.	classe	consist.	sup.cat.	rendita	piano	graff.
appartamento	n/a	8	361	612	n/a	A/2	1	3 v.	71 mq	€.325,37	T	si
			362	608								

**Corrispondenza catastale**

Sebbene sussistano lievi difformità rispetto a quanto autorizzato con la Concessione Edilizia n.96/1999, come più ampiamente illustrato nella sezione dedicata che segue, la

## IMMOBILE N.2

planimetria catastale risulta conforme con lo stato di fatto verificato nel corso del sopralluogo peritale di rito.

### UBICAZIONE

Via Mario Magnozzi è una strada di recente formazione, il cui percorso prende avvio da via Marco Mastacchi, in corrispondenza dello sbocco, posto su lato opposto di questa, della via Francesco Pera. È strada di penetrazione urbana a fondo chiuso, che circonda l'isolato di cui costituisce porzione il bene di cui all'Immobile n.1, affacciandosi sul retro con un ampio slargo urbano, in buona parte adibito a sosta-auto.



Figura 6 - via Magnozzi 9 - vista d'insieme dell'area urbana

### PARTI COMUNI

Fabbricato terra-tetto, scaturito da un intervento edilizio di frazionamento, con cambio di destinazione d'uso verso la residenza, di un preesistente fabbricato industriale (locale deposito). Con la ristrutturazione dell'originario edificio venivano ricavate due unità di civile abitazione, entrambe terra-tetto, dotate ciascuna di ingresso indipendente ed antistante resede ad uso esclusivo. Le due abitazioni sono accessibili per tramite di vialetto comune, pavimentato con mattonelle di cotto e costeggiato, a destra per chi vi entri da pubblica via, dalla recinzione delle due adiacenti resedi esclusive. Il cancello comune d'ingresso, corrispondente al nc.9 di via Magnozzi, è utilizzato anche per

l'accesso alla corte qui indicata quale Immobile n.3, come pure per l'accesso pedonale all'area privata di sosta auto, entrambi poste alla sinistra del vialetto stesso. In particolare, il bene staggito è contraddistinto come interno n.1.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Edificio di datata costruzione, originariamente utilizzato come deposito-carrozze, successivamente adibito a magazzino. Il fabbricato ha struttura in muratura portante con solai in laterocemento e copertura in legno lamellare con manto in laterizio. I prospetti, caratterizzati dalla presenza di bugnature d'angolo a superficie levigata, sono intonacati a civile e tinteggiati.

Gli infissi esterni, finestre e porte-finestra sono realizzate in profilato di alluminio e sono dotati di dispositivi di oscuramento del tipo a persiana alla fiorentina. La lattoneria presente - converse, copertine e discendenti di gronda - sono in rame.

### **COMPOSIZIONE E STATO CONSERVATIVO**

L'appartamento risulta composto da un ampio monocale, dotato di bagno con antibagno, dal quale si accede anche ad un piccolo ripostiglio. Tramite scala interna in legno si raggiunge, inoltre, l'ampio locale posto a sottotetto, dichiarato agibile, ma non abitabile. L'accesso all'abitazione è mediato dalla presenza di un resede, allestita a giardino, di circa 60 mq. La planimetria riportata qui sotto evidenzia l'effettivo limite della proprietà, secondo quanto catastalmente indicato nel relativo Elaborato Planimetrico, in parte debordante dai limiti segnati dalla recinzione in muratura esistente.

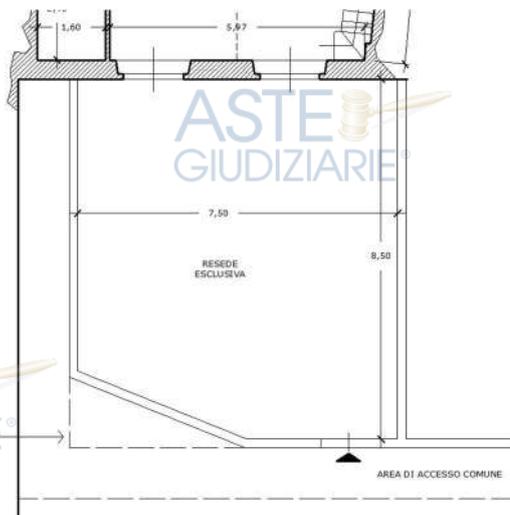


Figura 7 - via Magnozzi n.9 int.1 - Resede esclusiva

Alla data della visita peritale l'appartamento è risultato in normali condizioni di manutenzione con pavimentazione in mattonelle rettangolari di ceramica monocolori di grosso formato nel vano principale, nel formato 20x20 cm nel bagno, antibagno e ripostiglio; il vano posto a livello del

sottotetto, collegato da scala prefabbricata, interna all'appartamento, realizzata in legno

## IMMOBILE N.2

e metallo, è, invece, pavimentato con parquet, disposto con posatura lineare. Le pareti del locale da bagno, dell'antibagno e del ripostiglio sono rivestite con mattonelle monocolori, nel formato 20x20 cm, protratte per un'altezza di 220 cm.; le pareti dell'angolo cottura sono, invece, rivestite con tozzetti ceramici monocolori, formato 10x10 cm.; tutte le restanti pareti dell'abitazione sono intonacate a civile e tinteggiate a tempera lavabile. Le porte interne di accesso al bagno, antibagno e ripostiglio dell'appartamento sono del tipo con anta a scorrere ("scrigno"), realizzata in tamburato di legno, rivestito con sfoglia di essenza lignea pregiata. L'impianto di riscaldamento è del tipo a termosifone con caldaia murale autonoma ed elementi radianti in alluminio, adibito anche per la produzione di acqua calda ad uso igienico-sanitario. La recede esterna, allestita a giardino, presenta una recinzione perimetrale in muratura, debitamente intonacata a civile e tinteggiata, rifinita con cimasa in cotto e soprastante ringhiera realizzata, analogamente al cancello di accesso, in acciaio zincato. La pavimentazione del vialetto interno è realizzata in mattonelle rettangolari di cotto, contenute da copertina perimetrale in pietra.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo peritale l'immobile è risultato occupato da terzi.

A seguito delle interrogazioni effettuate presso l'archivio dell'Anagrafe Tributaria, riguardanti il bene pignorato ed estese all'intero ventennio di competenza risulterebbe registrato un contratto di locazione in data 06/07/2017 al numero 4525 serie 3T a favore di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* con decorrenza dal 12/06/2017 e scadenza all'11/06/2021, per un canone annuo di € 6.600,00, risolto in data 30 Settembre 2018. Nel contratto oltre all'unità abitativa era compreso anche il posto auto di cui al foglio 8, part.364, sub.607 (vedi immobile 4 staggito – attualmente non locato, come risultante da interrogazione presso l'archivio dell'AdE).

Successivamente, in data 21/11/2018, sarebbe stato registrato un nuovo contratto di locazione n.7486 serie 3T a favore di \*\*\*\*\* (dal 01 Maggio 2020 \*\*\*\*\* ) con decorrenza 01/12/2018 fino al 30/11/2022, per un canone annuo di € 4.200,00, pari a €.350,00/mese. Sebbene nel testo del contratto ne sia indicato, in assenza di esplicita disdetta, l'automatico rinnovo per ulteriori 4 anni, il rinnovo stesso, diversamente da quanto dovuto, non risulta registrato presso l'AdE. Per tale motivo, come confermato dall'AdE, il contratto n.7486/2018 **non risulterebbe prorogato, pertanto inopponibile, fino a prova contraria, ai disposti di questa procedura esecutiva.**

## IMMOBILE N.2

**Canone di locazione** (si procede comunque alla verifica di congruità)

Canone mensile €350,00

Per quanto riguarda l'individuazione del giusto canone applicabile nella zona di riferimento (art.2923 Cc., comma 3), la ricerca effettuata ha evidenziato, per l'immobile staggito, il corretto canone-valore pari ad €6,64/mq/mese. Moltiplicando questo per la superficie catastale

$$€6,64 \times 70,00 \text{ mq} = €464,80/\text{mese giusto canone}$$

$$C_{\text{congruo}} > C_{\text{anone}} \times 66,66\% \left(\frac{2}{3} C_{\text{medio}}\right)$$

$$\text{Canone minimo } €464,80 \times 0,6666 = €309,86 \quad /\text{mese}$$

Poiché il canone è stato stipulato ad un prezzo NON inferiore di oltre un terzo di quello giusto od a quello risultante da precedenti locazioni, il canone locativo applicato **può ritenersi CONGRUO**.

**Nota:** si segnala, inoltre, l'errato numero di particella catastale indicato nel contratto n.7486/2018. Nella descrizione dell'immobile portato in locazione, riportante il corretto indirizzo, la corretta composizione interna, il corretto foglio, subalterno, categoria, classe e rendita catastale dell'immobile pignorato, è riportato un numero di particella, part.365 (invece della part.364) risultata, tra l'altro, inesistente negli archivi del Siter.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Proprietari fino al 1960 dell'intera proprietà sarebbero stati i sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* dai quali i sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* avevano acquistato i beni con atto del 29/07/1960 a rogito del notaio dr. L.Riccetti, registrato a Livorno con n.363 il 15/08/1960, quindi trascritto in data 06/08/1960 al n.3314 particolare presso la C.RR.II. di Livorno

**IMMOBILE N.2**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
dal 01/03/2002 al 26/05/2003	***** **** nat* * ***** **** il ***** Cf.***** - proprietà ½ ***** **** nat* a ***** **** il ***** Cf.***** - proprietà ½	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>ROGANTE</b>	<b>DATA</b>	<b>REPERTORIO</b>	<b>RACCOLTA</b>
		dr.ssa M.Cavallini	01/03/2002	35315	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. GENERALE</b>	<b>REG. PARTICOLARE</b>
		C.RR.II. di Livorno	08/03/2002	3809	2328
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. N°</b>	<b>VOL. N°</b>
U.R. di Livorno	04/03/2002				
Dal 12/05/2003 all' 11/11/2013	***** **** nat* a ***** **** il ***** Cf.***** - proprietà 1/1	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>ROGANTE</b>	<b>DATA</b>	<b>REPERTORIO</b>	<b>RACCOLTA</b>
		dr.ssa M.Cavallini	12/05/2003	37474	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. GENERALE</b>	<b>REG. PARTICOLARE</b>
		C.RR.II. di Livorno	26/05/2003	9486	5161
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. N°</b>	<b>VOL. N°</b>
U.R. di Livorno	21/05/2003				
Dal 16/09/2013 ad oggi	***** ***** nat* a ***** **** il ***** Cf.***** - proprietà 1/1  * come da testamento per notaio Marta Cavallini, pubblicato 06/05/2013 e reg.to a Livorno il 27/05/2013 al n.3967	<b>SUCCESSIONE (*) in morte di ***** **** ****, deceduto a ***** il *****</b>			
		<b>ROGANTE</b>	<b>DATA</b>	<b>REPERTORIO</b>	<b>RACCOLTA</b>
		U.R. di Livorno	16/09/2013	2151/9990/13	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. GENERALE</b>	<b>REG. PARTICOLARE</b>
		C.RR.II. di Livorno	11/11/2013	14163	9646
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. N°</b>	<b>VOL. N°</b>

Per quanto riguarda i beni pignorati si rileva:

- **Accettazione espressa di eredità trascritta a Livorno il 04/06/2013 con n.7612 generale / n.5195 particolare** (dr.ssa \*\* \*\*\*\*\* rep.49441/racc.30900) in morte di \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\* da parte degli eredi
- 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 giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritta a LIVORNO il 09/01/2018  
Reg. gen. 407 – Reg. part. 55  
Quota: 1/1 di piena proprietà  
Importo: €400.000,00  
a favore di \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* Cf. \*\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*, Cf. \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*  
\*\* \*\*\*\*\* \*\*, Cf. \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*  
Capitale: €400.000,00  
Data: 20/12/2017  
Notaio: \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*  
N° repertorio: 2512/2017
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritta a LIVORNO il 04/10/2019  
Reg. gen. 14955 – Reg. part. 2975  
Quota: 1/1 di piena proprietà  
Importo: €373.000,00  
a favore di \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* Cf. \*\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*, Cf. \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*  
\*\* \*\*\*\*\* \*\*, Cf. \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*  
Capitale: €360.000,00  
Data: 02/09/2019  
Notaio: \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*  
N° repertorio: 1105/2019

*Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Livorno il 07/10/2021  
Reg. gen. 17844 – Reg. part. 12316  
Quota: 1/1 di piena proprietà  
a favore di \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* Cf. \*\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*, Cf. \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*  
\*\* \*\*\*\*\* \*\*, Cf. \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*  
Ente: U.N.E.P. c/o Tribunale Di Livorno Cf. 80008740492  
Data: 04/08/2021  
N° repertorio: 2559

• **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Livorno il 24/02/2022

Reg. gen. 2837 – Reg. part. 2017

Quota: 1/1 di piena proprietà

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

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

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

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

Data: 07/02/2022

N° repertorio: 212

**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.: 4b “Tra la circonvallazione e la ferrovia” (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 del 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 d’impianto storico (art.11)

Gruppo di Edifici: gruppo 3 - Edifici con valore di immagine storico-documentale (art.7); filo edilizio obbligatorio (art.11)



Figura 8- - via M.Mastacchi 54 – R.U. Aree Normative

### Vincoli urbanistici e classi di pericolosità

L'intera area, alla data del 6 settembre 1985 già ricompresa dagli strumenti urbanistici, ai sensi del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, tra le zone territoriali omogenee A e B, come pure per le altre aree del perimetro urbano a tale data già inserite in Piani Pluriennali di Attuazione concretamente realizzati, risulta identificata tra le aree escluse dalla tutela dei vincoli paesaggistici *ex lege* definiti dall'art.142 del D.Lgs. n.42/2004. Tale indicazione, così fornita nel quadro QC11 - *Aree tutelate per legge o per decreto (codice dei beni culturali e del paesaggio)*, è stata reperita da interrogazione del Sistema Informativo Territoriale del Comune di Livorno.

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>6</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).

<sup>6</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

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

Sull'area grava il vincolo cimiteriale (art. 338 del Regio Decreto n. 1265/1934 - T.U. leggi sanitarie - e art. 57, DPR 285/1990), che si estende, con un raggio di 100 ml dal vicino *Cimitero degli Inglesi*<sup>(7)</sup> di via Pera (tutelato da vincolo storico-monumentale istituito con Decreto Ministeriale del 04/02/1992), a comprendere l'intero compendio pignorato. Il vincolo cimiteriale vigente limita l'attività edilizia entro i limiti di tale perimetro, sentito il parere dell'AUSL, su decisione del Consiglio Comunale.

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

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

1. **DIA n.7552 del 24/02/1998** (prot.5315 del 25/02/1998) depositata per lavori di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo sull'edificio, nella sua consistenza e morfologia originaria, di cui l'oggetto del presente Immobile n.2 costituisce porzione. Con l'intervento, oltre rifacimento degli intonaci, dei pavimenti, dei rivestimenti e la messa a punto dei giusti presidi igienici, era previsto il consolidamento della copertura, mediante sostituzione delle vecchie capriate in legno con capriate in metallo, la costruzione di cordoli antisismici ed il ripristino dell'orditura leggera in legno e del manto in coppi e tegoli. Nel fascicolo edilizio non è stata reperita l'ultimazione dei lavori, né alcuna pratica comprovante l'avvenuto deposito, presso l'ente competente, della documentazione relativa al progetto statico del summenzionato intervento sulla copertura. Si aggiunge, inoltre, che alla data della visita peritale di rito, la copertura è risultata realizzata in legno lamellare, diversamente da quanto rappresentato nella tavola di progetto allegata a questa DIA n.7552, presumibilmente per le modifiche apportate successivamente con la concessione n.96/1999 che segue.

<sup>7</sup> Art.50, par.8, comma a) del vigente Regolamento Urbanistico: "[...] Sono vincolate alla non edificazione: [...] per una profondità di ml 100 dal confine degli istituendi cimiteri di Pian di Rota, Salviano e Quercianella; degli antichi cimiteri Olandese, **Inglese** e Greco-Alemanno"

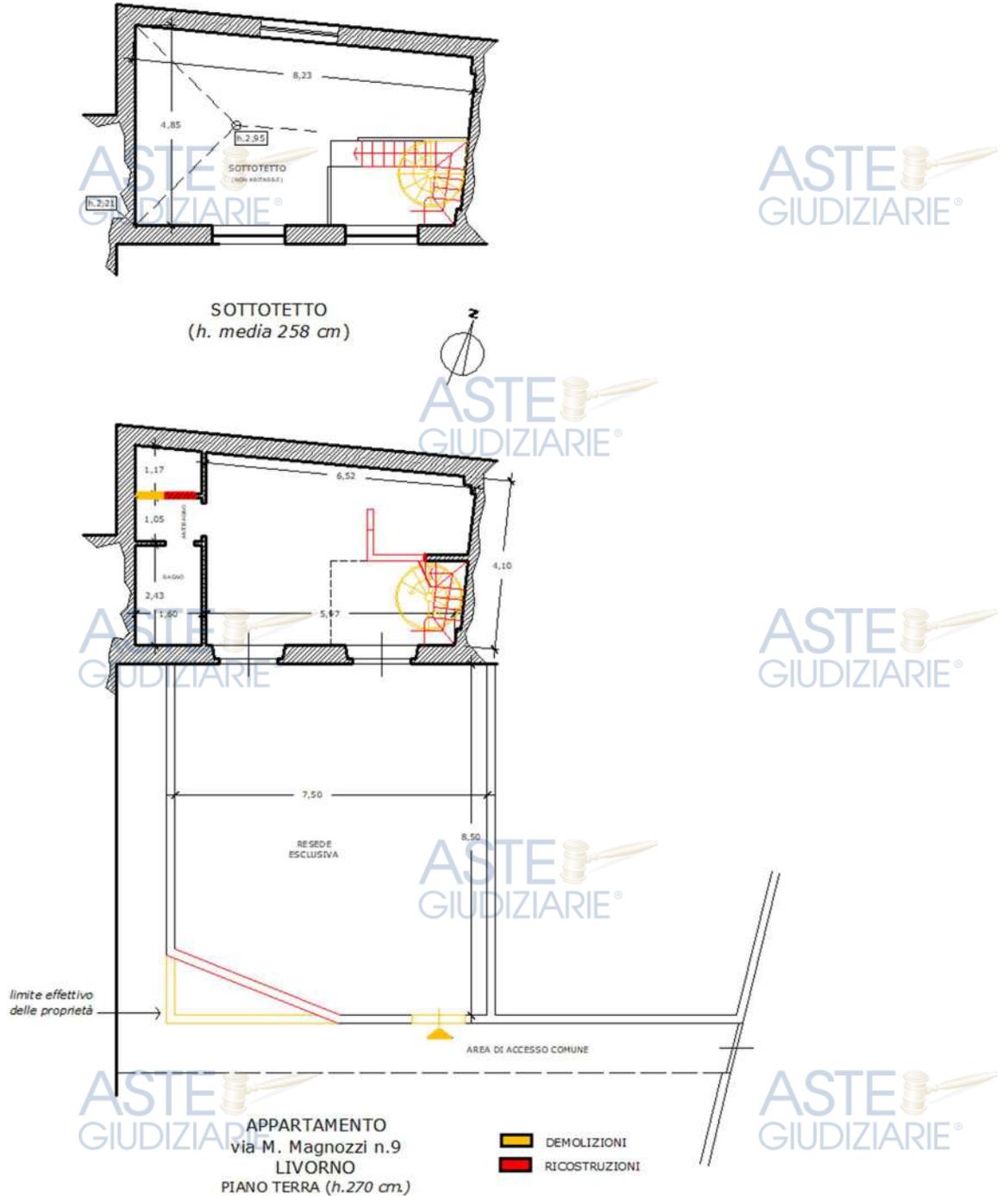
## IMMOBILE N.2

2. **Concessione edilizia n.96 del 16/03/1999** (prot. n.24514 del 20/06/1998) rilasciata a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per un intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e trasformazione di 2 immobili esistenti in via Mastacchi 48, nonché di parte dell'area urbana distinta da porzione dell'originaria part.364/sub.601 del foglio 8 (NCEU Livorno). L'intervento autorizzato rientrava nel Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) denominato "*Mura Lorenesi*", approvato con DPGR n.257 del 17/07/1998 e finalizzato al recupero all'uso residenziale degli edifici esistenti. Il rilascio della concessione era, perciò, subordinato alla stipula della convenzione prevista dall'accordo di programma<sup>8</sup>. Il progetto concesso interessava due distinti immobili, ivi indicati rispettivamente come edificio A (unità immobiliare di via Mastacchi 48), con destinazione ad uso uffici, ed edificio B (il fabbricato di cui costituisce porzione l'unità residenziale oggetto di questa procedura esecutiva, sito in via Magnozzi n.9) entrambi da convertire alla civile abitazione. Con l'edificio B, da frazionare in due distinti appartamenti, era inoltre contemplato il riassetto degli spazi antistanti l'edificio medesimo: la formazione dell'area a parcheggio privato in cui ricavare gli attuali 7 posti auto (6 dei quali pignorati con questa procedura esecutiva: Immobili nn. 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9) e la corte urbana, posta ad uso esclusivo dell'edificio di via Mastacchi n.54 (Immobile n.3). In data 20/08/2002, esauriti i propri termini di validità, la concessione 96/1999 veniva prorogata di ulteriori 8 mesi. I lavori per il solo edificio B venivano, quindi, ultimati in data 18/11/2022. In data 19/12/2002 veniva, infine, depositato, per il solo edificio B, il certificato di Abitabilità/Agibilità n.568 (prot. n.97405 del 06/12/2002).

**Nota**: causa irreperibilità del relativo fascicolo edilizio, comunicata dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno al perito che scrive con PEC del 09/07/2024, non è stato possibile verificare i contenuti della pratica edilizia indicata come "*Variante finale parziale*" n.prot.91534/2002 (presumibilmente relativa alla suaccennata Concessione edilizia n.96/1999), che avrebbe potuto interessare, il condizionale è d'obbligo non avendone potuto verificare il contenuto, il presente bene immobile.

<sup>8</sup> Nel fascicolo edilizio visionato non è stata reperita copia della convenzione, né era ivi indicato alcun riferimento, tale da poterne rintracciare il testo

**IMMOBILE N.2**



*Figura 9 - Via Magnozzi 9 – Rilievo grafico-strumentale e difformità edilizie*

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate (vedi fig.8) 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.

## IMMOBILE N.2

- L'impianto di riscaldamento è del tipo a termosifone con elementi radianti in alluminio e caldaia murale autonoma marca Riello, mod. CIAO 24 CSI, da 26,0 kW di potenza nominale, adibita anche per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari. A parte la sostituzione del pressostato, intervento sul corpo-caldaia eseguito nel febbraio 2023, l'ultimo rapporto di controllo tecnico reperito nella documentazione fornita risale al 10/10/2013.
- Dai dati riportati nell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), reperiti anche nel testo dell'art.11 del contratto di locazione n.7486 serie 3T del 21/11/2018, si evince che l'immobile trovasi in classe energetica G con EPgl 242,19 kWh/m2 l'anno.
- Con l'attestato di abitabilità n.568/2002, in data 20/11/2002 venivano depositati i certificati di conformità dell'impianto elettrico (prot.2002091966), del gas e dell'impianto termico (prot. 2002091945), nonché di quello idraulico (2002091948). Tali documenti, pertanto, ne certificano la conformità alla normativa vigente a tempo della loro realizzazione.
- Con l'intervento autorizzato dalla concessione n.96/1999, in data 08/03/2002 presso la sede locale del Genio Civile era stato depositato il progetto n.01909, prat. n.18912.LI.122/02, riguardante le modifiche statiche da apportare agli edifici interessati dall'intervento stesso. A lavori ultimati, eseguito il collaudo delle strutture, veniva depositato il relativo certificato di collaudo in data 10/09/2002 con n.08132. in data 26/09/2002, infine, veniva rilasciato il Certificato di Rispondenza n.0507.

### VINCOLI

A parte l'esistenza dei vincoli di natura urbanistica, già enunciati nella sezione dedicata (vedi paragrafo *Vincoli urbanistici e classi di pericolosità* a pag.29), non esisterebbe altro vincolo gravante la proprietà staggita.

### ONERI CONDOMINIALI

Unità immobiliare indipendente priva di amministrazione condominiale

**IMMOBILE N.2**





avevano contratto il matrimonio il \*\*\*\*\* \* \*\*\*\* \* \*\*\*\*\* \* \*\*\*\* \* \*\*\*\* \* \*\*\*\*\* optando per il regime di separazione legale dei beni.

### **UBICAZIONE**

Via Mario Magnozzi è una strada di recente formazione, il cui percorso prende avvio da via Marco Mastacchi, in corrispondenza dello sbocco, posto su lato opposto di questa, della via Francesco Pera. È strada di penetrazione urbana a fondo chiuso, che circonda l'isolato di cui costituisce porzione il bene di cui all'Immobile n.1, affacciandosi sul retro con un ampio slargo urbano, in buona parte adibito a sosta-auto. Nella sottostante immagine è evidenziata in giallo l'area interessata, corrispondente al n.c.7 di via Mario Magnozzi, nella quale si trova il posto-auto (immobile n.4). La corte urbana (immobile n.3), posta nella parte più interna rispetto alla pubblica via, è accessibile dal n.c. 9.



Figura 10- via Magnozzi 7 - Individuazione dell'area interessata

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Come confermato dalle interrogazioni effettuate presso l'archivio dell'Anagrafe Tributaria, riguardanti i beni pignorati ed estese all'intero ventennio di competenza, sugli immobili non è in essere alcun contratto di locazione o comodato d'uso. Entrambi gli immobili, pertanto, sono a completa disposizione dell'esecutato

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Proprietari fino al 1960 dell'intera proprietà sarebbero stati i sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* dai quali i sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* avevano acquistato i beni con atto del 29/07/1960 a rogito del notaio dr. L.Riccetti, registrato a Livorno con n.363 il 15/08/1960, quindi trascritto in data 06/08/1960 al n.3314 particolare presso la C.RR.II. di Livorno

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
dal'01/03/2002 al 26/05/2003	***** nat* a ***** il ***** Cf.***** proprietà ½ ***** nat* a ***** il ***** Cf.***** proprietà ½	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>ROGANTE</b>	<b>DATA</b>	<b>REPERTORIO</b>	<b>RACCOLTA</b>
		dr.ssa M.Cavallini	01/03/2002	35315	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. GENERALE</b>	<b>REG. PARTICOLARE</b>
		C.RR.II. di Livorno	08/03/2002	3809	2328
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. N°</b>	<b>VOL. N°</b>
U.R. di Livorno	04/03/2002				
Dal 12/05/2003 all' 11/11/2013	***** nat* a ***** il ***** Cf.***** proprietà 1/1	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>ROGANTE</b>	<b>DATA</b>	<b>REPERTORIO</b>	<b>RACCOLTA</b>
		dr.ssa M.Cavallini	12/05/2003	37474	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. GENERALE</b>	<b>REG. PARTICOLARE</b>
		C.RR.II. di Livorno	26/05/2003	9486	5161
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. N°</b>	<b>VOL. N°</b>
U.R. di Livorno	21/05/2003				
Dal 16/09/2013 ad oggi	***** nat* a ***** il ***** Cf.***** proprietà 1/1  * come da testamento per notaio Marta Cavallini, pubblicato 06/05/2013 e reg.to a Livorno il 27/05/2013 al n.3967	<b>SUCCESSIONE (*)</b> in morte di ***** , deceduto a ***** il *****			
		<b>ROGANTE</b>	<b>DATA</b>	<b>REPERTORIO</b>	<b>RACCOLTA</b>
		U.R. di Livorno	16/09/2013	2151/9990/13	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. GENERALE</b>	<b>REG. PARTICOLARE</b>
		C.RR.II. di Livorno	11/11/2013	14163	9646
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. N°</b>	<b>VOL. N°</b>

Per quanto riguarda i beni pignorati si rileva:

- **Accettazione espressa di eredità trascritta a Livorno il 04/06/2013 con n.7612 generale / n.5195 particolare** (dr.ssa \*\* \*\*\*\*\* rep.49441/racc.30900) in morte di \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* da parte degli eredi
- 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 giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritta a LIVORNO il 09/01/2018  
Reg. gen. 407 – Reg. part. 55  
Quota: 1/1 di piena proprietà  
Importo: €.400.000,00  
a favore di \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* Cf. \*\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Cf. \*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Cf. \*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
Capitale: €.400.000,00  
Data: 20/12/2017  
Notaio: \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*  
N° repertorio: 2512/2017
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritta a LIVORNO il 04/10/2019  
Reg. gen. 14955 – Reg. part. 2975  
Quota: 1/1 di piena proprietà  
Importo: €.373.000,00  
a favore di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* Cf. \*\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Cf. \*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Cf. \*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
Capitale: €.360.000,00  
Data: 02/09/2019  
Notaio: \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*  
N° repertorio: 1105/2019

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Livorno il 07/10/2021

Reg. gen. 17844 – Reg. part. 12316

Quota: 1/1 di piena proprietà

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

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

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

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

Data: 04/08/2021

N° repertorio: 2559

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Livorno il 24/02/2022

Reg. gen. 2837 – Reg. part. 2017

Quota: 1/1 di piena proprietà

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

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

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

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

Data: 07/02/2022

N° repertorio: 212

### 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.: 4b "Tra la circonvallazione e la ferrovia" (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 di ristrutturazione urbanistica - Residenziale (art.16)

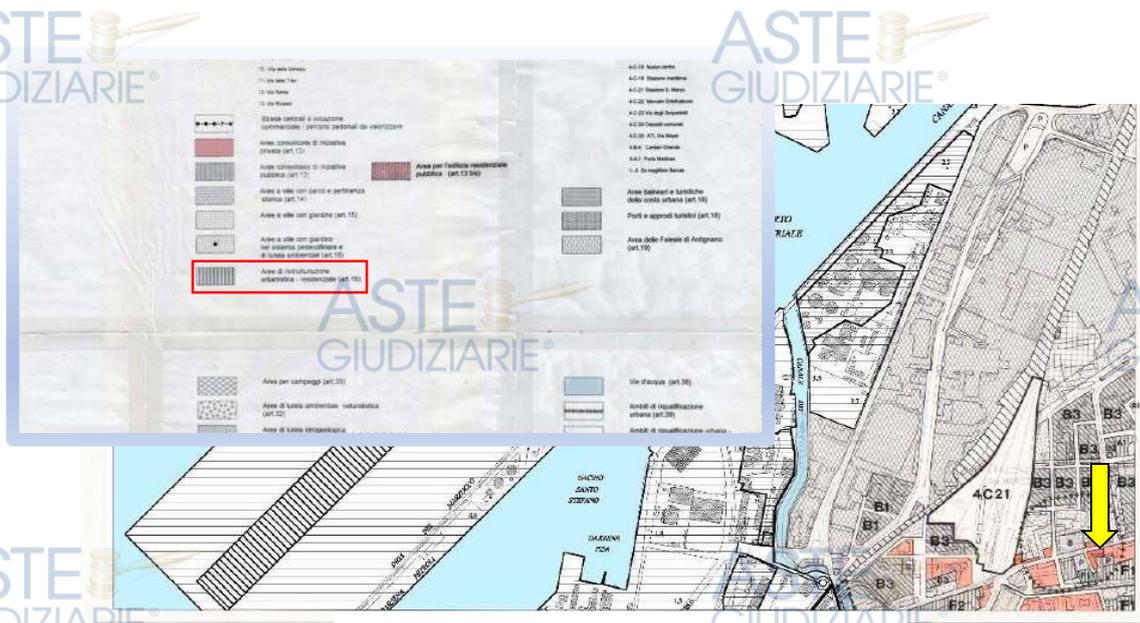


Figura 11- - via M.Mastacchi 54 - R.U. Aree

### Vincoli urbanistici e classi di pericolosità

L'intera area, alla data del 6 settembre 1985 già ricompresa dagli strumenti urbanistici, ai sensi del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, tra le zone territoriali omogenee A e B, come pure per le altre aree del perimetro urbano a tale data già inserite in Piani Pluriennali di Attuazione concretamente realizzati, risulta identificata tra le aree escluse dalla tutela dei vincoli paesaggistici *ex lege* definiti dall'art.142 del D.Lgs. n.42/2004. Tale indicazione, così fornita nel quadro QC11 - *Aree tutelate per legge o per decreto (codice dei beni culturali e del paesaggio)*, è stata reperita da interrogazione del Sistema Informativo Territoriale del Comune di Livorno.

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>(9)</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).

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

Sull'area grava anche il vincolo cimiteriale (art. 338 del Regio Decreto n. 1265/1934 - T.U. leggi sanitarie - e art. 57, DPR 285/1990), che si estende, con un raggio di 100 ml dal vicino *Cimitero degli Inglesi*<sup>(10)</sup> di via Pera (tutelato da vincolo storico-monumentale istituito con Decreto Ministeriale del 04/02/1992), a comprendere l'intero compendio pignorato. Il vincolo cimiteriale vigente limita l'attività edilizia entro i limiti di tale perimetro, sentito il parere dell'AUSL, su decisione del Consiglio Comunale.

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

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

1. **Concessione edilizia n.96 del 16/03/1999** (prot. n.24514 del 20/06/1998) rilasciata a \*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per un intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e trasformazione di 2 immobili esistenti in via Mastacchi 48, nonché di parte dell'area urbana distinta da porzione dell'originaria part.364/sub.601 del foglio 8 (NCEU Livorno). L'intervento autorizzato rientrava nel Programma di Riqualficazione Urbana (PRU) denominato "Mura

<sup>9</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

<sup>10</sup> Art.50, par.8, comma a) del vigente Regolamento Urbanistico: "[...] Sono vincolate alla non edificazione: [...] per una profondità di ml 100 dal confine degli istituendi cimiteri di Pian di Rota, Salviano e Quercianella; degli antichi cimiteri Olandese, **Inglese** e Greco-Alemanno"

Lorenesi”, approvato con DPGR n.257 del 17/07/1998 e finalizzato al recupero all’uso residenziale degli edifici esistenti. Il rilascio della concessione era, perciò, subordinato alla stipula della convenzione prevista dall’accordo di programma<sup>(11)</sup>. Il progetto concessionato interessava due distinti immobili, ivi indicati rispettivamente come edificio A (unità immobiliare di via Mastacchi 48), con destinazione ad uso uffici, ed edificio B (il fabbricato di cui costituisce porzione l’unità residenziale oggetto di questa procedura esecutiva, sito in via Magnozzi n.9) entrambi da convertire alla civile abitazione. Con l’edificio B, da frazionare in due distinti appartamenti, era inoltre contemplato il riassetto degli spazi antistanti l’edificio medesimo: la formazione dell’area a parcheggio privato in cui ricavare gli attuali 7 posti auto (6 dei quali pignorati con questa procedura esecutiva: Immobili nn. 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9) e la corte urbana, posta ad uso esclusivo dell’edificio di via Mastacchi n.54 (Immobile n.3). In data 20/08/2002, esauriti i propri termini di validità, la concessione 96/1999 veniva prorogata di ulteriori 8 mesi. I lavori per il solo edificio B venivano, quindi, ultimati in data 18/11/2022. In data 19/12/2002 veniva, infine, depositato, per il solo edificio B, il certificato di Abitabilità/Agibilità n.568 (prot. n.97405 del 06/12/2002).

**Nota**: causa irreperibilità del relativo fascicolo edilizio, comunicata dall’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno al perito che scrive con PEC del 09/07/2024, non è stato possibile verificare i contenuti della pratica edilizia indicata come “*Variante finale parziale*” n.prot.91534/2002 (presumibilmente relativa alla suaccennata Concessione edilizia n.96/1999), che avrebbe potuto interessare, il condizionale è d’obbligo non avendone potuto verificare il contenuto, il presente bene immobile.

## **VINCOLI**

A parte l’esistenza dei vincoli di natura urbanistica, già enunciati nella sezione dedicata (vedi paragrafo *Vincoli urbanistici e classi di pericolosità* a pag.40), non esisterebbe altro vincolo gravante la proprietà staggita.

## **ONERI CONDOMINIALI**

Unità immobiliare priva di amministrazione condominiale

<sup>11</sup> Nel fascicolo edilizio visionato non è stata reperita copia della convenzione, né era ivi indicato alcun riferimento, tale da poterne rintracciare il testo

**IMMOBILE n. 3 – Consistenza e dati catastali**

**CONFINI**

Il bene confina per un lato con altra proprietà, per un lato con area comune, per due lati parte con altra u.i. stessa proprietà parte con area comune

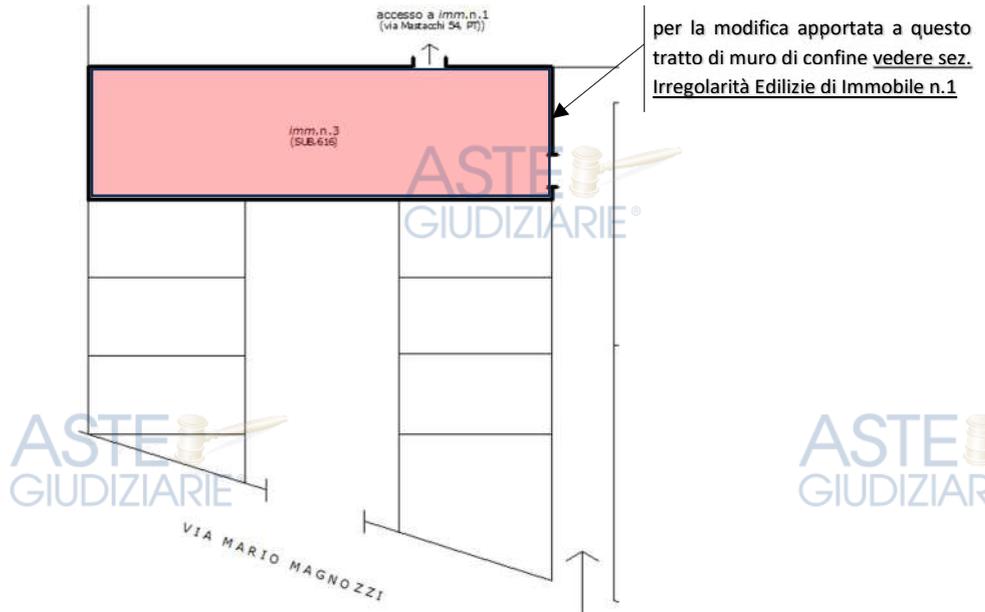


Figura 12 - Immobile n.3: individuazione dell'area urbana

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Area urbana	68 mq	-	0,10 + 0,02	3,36 mq	-	terra

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**Area urbana (sub.616)**

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
dal 09/05/2003 al 12/05/2003	***** ***** nat* * ***** **** il ***** Cf.***** proprietà ½ ***** ***** nat* a ***** ***** il ***** Cf.***** proprietà ½	NCEU Livorno (E625) - Fg,8 part.364 sub.612, cat F/1, consist. 60 mq.,	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 09/05/2003 Pratica n. 73210 in atti dal 09/05/2003 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 733.1/2003)
dal 12/05/2003 al 20/02/2013	***** ***** ***** nat* a ***** ***** il *****		Atto del 12/05/2003 Pubblico ufficiale CAVALLINI DR. MARTA Sede LIVORNO

**IMMOBILI n. 3 e n.4**

	Cf***** proprietà 1/1	-	(LI) Repertorio n. 37474 - DIVISIONE Trascrizione n. 5161.1/2003 Reparto PI di LIVORNO - Pratica n. 124755 in atti dal 25/09/2003
dal 20/02/2013 al 10/07/2024	***** nat* a ***** il ***** Cf***** proprietà 1/1	-	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/02/2013 - UR Sede LIVORNO (LI) Registrazione Volume 9990 n. 1609201 registrato in data 16/09/2013 - SUCC Voltura n.7493.1/2013 - Pratica n. LI0144144 in atti dal 17/10/2013
dal 10/07/2024 all'11/07/2024			del 10/07/2024 Pratica n. LI0060922 in atti dal 11/07/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3068612.10/07/2024 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 60922.1/2024)
dal 11/07/2024 ad oggi		NCEU Livorno (E625) Fg.8 <b>part.362 sub.616</b> , cat F/1, consist. 60 mq.,	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/07/2024 Pratica n. LI0060922 in atti dal 11/07/2024 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 60922.1/2024)

I TITOLARI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

**DATI CATASTALI** (già Fg.8, part.364, sub.612)

Catasto fabbricati (CF) LIVORNO												
Dati identificativi					Dati di classamento							
	sez.	foglio	part.	sub.	Zona	categ.	classe	consist.	sup.cat.	rendita	piano	graff.
appartamento	-	8	362	616	-	F/1		60 mq			T	-

**Corrispondenza catastale**

Il bene è conforme alla planimetria catastale depositata agli atti.

**IMMOBILE n. 4 - Consistenza e dati catastali**

**CONFINI**

Il bene confina per due lati con altra u.i. stessa proprietà, per due lati con area comune.





**CONSISTENZA**



Destinazione	Superficie	Piano
posto auto	13 mq	terra

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Posto auto (sub.612)

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
dal 06/11/2002 al 12/05/2003	***** ***** nat* * ***** **** il ***** Cf.***** proprietà ½ ***** **** ***** nat* a ***** **** il ***** Cf.***** proprietà ½	NCEU Livorno (E625) - Fg,8 part.364 sub.607, cat C/6, cl.2., consist. 13 mq., rend. €.15,44	VARIAZIONE del 06/11/2002 Pratica n. 152152 in atti dal 06/11/2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 7005.1/2002)
dal 12/05/2003 al 20/02/2013	***** **** ***** nat* a ***** **** il ***** Cf.***** proprietà 1/1		Atto del 12/05/2003 Pubblico ufficiale CAVALLINI DR. MARTA Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 37474 - DIVISIONE Trascrizione n. 5161.1/2003 Reparto PI di LIVORNO - Pratica n. 124755 in atti dal 25/09/2003
dal 20/02/2013 al 09/11/2015	***** ***** nat* a ***** **** il ***** Cf.***** proprietà 1/1		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/02/2013 - UR Sede LIVORNO (LI) Registrazione Volume 9990 n. 1609201 registrato in data 16/09/2013 - SUCC Voltura n.7493.1/2013 - Pratica n. LI0144144 in atti dal 17/10/2013



**IMMOBILI n. 3 e n.4**

dal 09/11/2015 al 10/07/2024		NCEU Livorno (E625) Fg,8 part.364 sub.607, cat C/6, cl.2, consist. 13 mq., <b>sup.cat.le totale 13 mq</b> , rend. €15,44	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
dal 10/07/2024 all'11/07/2024			del 10/07/2024 Pratica n. LI0060913 in atti dal 11/07/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3067933.10/07/2024 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 60913.1/2024)
dal 11/07/2024 all'17/07/2024		NCEU Livorno (E625) Fg,8 <b>part.362 sub.612</b> , cat C/6, cl.2, consist. 13 mq., sup.cat.le totale 13 mq, rend. €15,44	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/07/2024 Pratica n. LI0060913 in atti dal 11/07/2024 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 60913.1/2024)
dal 17/07/2024 ad oggi			VARIAZIONE del 16/07/2024 Pratica n. LI0062832 in atti dal 17/07/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.62832.1/2024)

I TITOLARI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

**DATI CATASTALI** (già Fg.8, part.364, sub.607)

Catasto fabbricati (CF) LIVORNO												
Dati identificativi					Dati di classamento							
	sez.	foglio	part.	sub.	Zona	categ.	classe	consist.	sup.cat.	rendita	piano	graff.
appartamento	-	8	362	612	-	C/6	2	13 mq	13 mq	€15,44	T	-

**Corrispondenza catastale**

Il bene è conforme alla planimetria catastale depositata agli atti.

**IMMOBILI nn. 5 - 6 - 7 - 8 - 9 (posti auto)**

**Premessa:** i 5 beni immobili indicati comprendono ciascuno un singolo posto auto costituente porzione dell'area privata di sosta accessibile da via Mario Magnozzi n.7. I beni staggiti risultano quasi del tutto identici tra loro per titolarità, consistenza, destinazione urbanistica e regime edilizio, nonché storia ipotecaria e stato di occupazione. Per tale motivo, la descrizione delle singole particolarità, che ne diversificano dagli altri la specifica fisionomia, è anticipata, univocamente, dalle sezioni di descrizione comune, che debbono intendersi riferite pariteticamente a tutti gli immobili qui contemplati

**IMMOBILI nn. 5, 6, 7, 8, 9 - Dati comuni**

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567**

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

**TITOLARITA'**

Alla data della visita peritale i beni sono risultati liberi ed a completa disposizione del proprietario

\*\*\*\*\* (100% di piena proprietà indivisa)

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

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

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

questi ne detiene il possesso del 100% di piena proprietà. Dal certificato contestuale di residenza e dall'estratto per riassunto del certificato di matrimonio, rilasciati dall'ufficiale di Anagrafe e dall'ufficiale di Stato Civile del Comune di Livorno, rispettivamente il 02/07/2024 ed il 25/06/2024, risulta che:

- \*\*\*\*\* , Cf. \*\*\*\*\* nat\* a \*\*\*\*\* l' \*\*\*\*\* e residente a \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* , risulta iscritto nella famiglia anagrafica composta, oltre che da \*\*\*\*\* da \*\*\*\*\* , Cf. \*\*\*\*\* , nat\* il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* (\*\*).

\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* avevano contratto il matrimonio il \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\* . Con atto del \*\*\*\*\* del notaio dr.ssa M. Cavallini, rep.8574, annotato il 09/08/1988, i coniugi optavano per il regime di separazione legale dei beni.

Via Mario Magnozzi è una strada di recente formazione, il cui percorso prende avvio da via Marco Mastacchi, in corrispondenza dello sbocco, posto su lato opposto di questa, della via Francesco Pera. È strada di penetrazione urbana a fondo chiuso, che circonda l'isolato di cui costituisce porzione il bene di cui all'Immobile n.1, affacciandosi sul retro con un ampio slargo urbano, in buona parte adibito a sosta-auto. Nella sottostante immagine è evidenziata in giallo l'area privata di sosta-auto, corrispondente al n.c.7 di via Mario Magnozzi, nella quale si trovano tutti i posti-auto di cui ai beni immobili nn. 5, 6, 7, 8 e 9.



Figura 14- via Magnozzi 7 - Individuazione dell'area privata di sosta auto

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Come confermato dalle interrogazioni effettuate presso l'archivio dell'Anagrafe Tributaria, riguardanti il bene pignorato ed estese all'intero ventennio di competenza, sugli immobili non è in essere alcun contratto di locazione o comodato d'uso. Tutti i beni, pertanto, sarebbero a completa disposizione dell'esecutato.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Proprietari fino al 1960 dell'intera proprietà sarebbero stati i sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* dai quali i sig.ri \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* avevano acquistato i beni con atto del 29/07/1960 a rogito del notaio dr. L.Riccetti, registrato a Livorno con n.363 il 15/08/1960, quindi trascritto in data 06/08/1960 al n.3314 particolare presso la C.RR.II. di Livorno

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
dall'01/03/2002 al 26/05/2003	***** nat* * ***** il ***** Cf.***** - proprietà ½ ***** nat* a ***** il ***** Cf.***** - proprietà ½	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>ROGANTE</b>	<b>DATA</b>	<b>REPERTORIO</b>	<b>RACCOLTA</b>
		dr.ssa M.Cavallini	01/03/2002	35315	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. GENERALE</b>	<b>REG. PARTICOLARE</b>
		C.RR.II. di Livorno	08/03/2002	3809	2328
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. N°</b>	<b>VOL. N°</b>
		U.R. di Livorno	04/03/2002		
Dal 12/05/2003 all' 11/02/2008	***** nat* * ***** il ***** Cf.***** - proprietà 1/1	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>ROGANTE</b>	<b>DATA</b>	<b>REPERTORIO</b>	<b>RACCOLTA</b>
		dr.ssa M.Cavallini	12/05/2003	37474	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. GENERALE</b>	<b>REG. PARTICOLARE</b>
		C.RR.II. di Livorno	26/05/2003	9486	5161
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. N°</b>	<b>VOL. N°</b>
		U.R. di Livorno	21/05/2003		
Dal 16/01/2008 ad oggi	***** nat* a ***** il ***** Cf.***** - proprietà 1/1  * come da testamento per notaio Marta Cavallini, pubblicato 08/11/2007 e reg.to a Livorno il 20/11/2007 al n.11380	<b>SUCCESSIONE (*)</b> in morte di ***** , deceduto il *****			
		<b>ROGANTE</b>	<b>DATA</b>	<b>REPERTORIO</b>	<b>RACCOLTA</b>
		U.R. di Livorno	16/01/2008	17/1016	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. GENERALE</b>	<b>REG. PARTICOLARE</b>
		C.RR.II. di Livorno	11/02/2008	2440	1315
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. N°</b>	<b>VOL. N°</b>

Per quanto riguarda i beni pignorati si rileva:

- **Accettazione espressa di eredità trascritta a Livorno il 20/11/2007 con n.25422 generale / n. 13101 particolare** (dr.ssa \*\* \*\*\*\*\* rep.43835/racc.26104) in morte di \*\*\*\*\* da parte degli eredi

**Nota**: in data 08/11/2007, a rogito della dr.ssa M. Cavallini (rep.43835), veniva espressa la rinuncia ad azione di riduzione da parte degli eredi legittimi. L'atto era poi trascritto a Livorno in data 24/06/2011 con n.10408 generale/ n.6585 particolare.

- La situazione della proprietà antecedente al 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 giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a LIVORNO il 09/01/2018

Reg. gen. 407 – Reg. part. 55

Quota: 1/1 di piena proprietà

Importo: €.400.000,00

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

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

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

Capitale: €.400.000,00

Data: 20/12/2017

Notaio: \*\*\*\*\*

N° repertorio: 2512/2017

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a LIVORNO il 04/10/2019

Reg. gen. 14955 – Reg. part. 2975

Quota: 1/1 di piena proprietà

Importo: €.373.000,00

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

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

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



Capitale: €360.000,00  
Data: 02/09/2019  
Notaio: \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*  
N° repertorio: 1105/2019



*Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Livorno il 07/10/2021  
Reg. gen. 17844 – Reg. part. 12316  
Quota: 1/1 di piena proprietà  
a favore di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Cf. \*\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Cf. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Cf. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Ente: U.N.E.P. c/o Tribunale Di Livorno Cf. 80008740492  
Data: 04/08/2021  
N° repertorio: 2559

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Livorno il 24/02/2022  
Reg. gen. 2837 – Reg. part. 2017  
Quota: 1/1 di piena proprietà  
a favore di \*\*\*\* \* Cf. \*\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Cf. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Cf. \*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Ente: U.N.E.P. c/o Tribunale Di Livorno Cf. 80008740492  
Data: 07/02/2022  
N° repertorio: 212



**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.: 4b "Tra la circonvallazione e la ferrovia" (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 di ristrutturazione urbanistica - Residenziale (art.16)

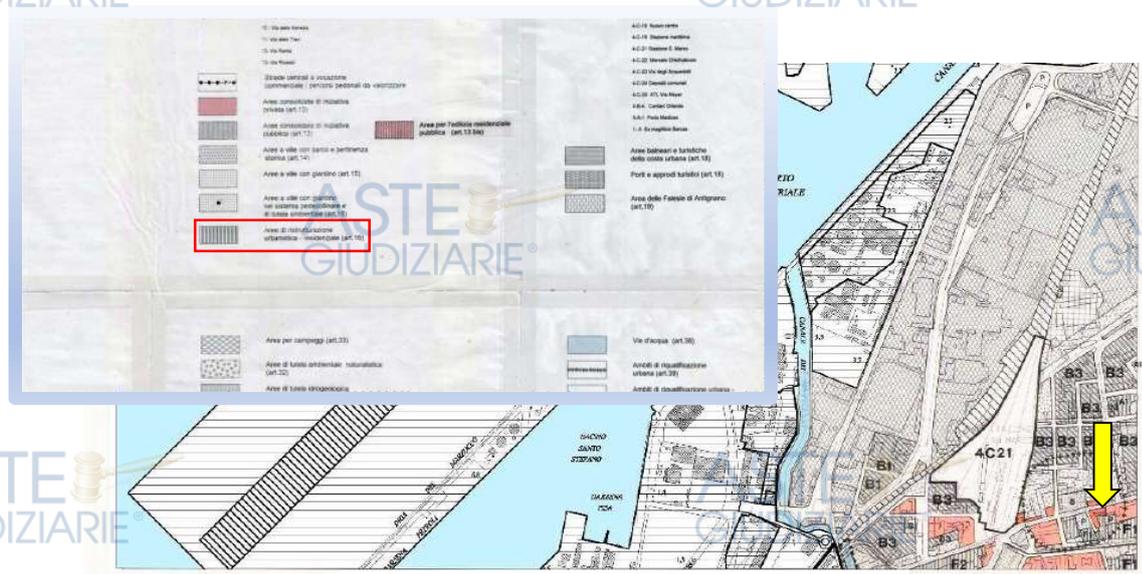


Figura 15- - via M.Mastacchi 54 - R.U. Aree

### Vincoli urbanistici e classi di pericolosità

L'intera area, alla data del 6 settembre 1985 già ricompresa dagli strumenti urbanistici, ai sensi del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, tra le zone territoriali omogenee A e B, come pure per le altre aree del perimetro urbano a tale data già inserite in Piani Pluriennali di Attuazione concretamente realizzati, risulta identificata tra le aree escluse dalla tutela dei vincoli paesaggistici *ex lege* definiti dall'art.142 del D.Lgs. n.42/2004. Tale indicazione, così fornita nel quadro QC11 - *Aree tutelate per legge o per decreto (codice dei beni culturali e del paesaggio)*, è stata reperita da interrogazione del Sistema Informativo Territoriale del Comune di Livorno.

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>(12)</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).

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

Sull'area grava anche il vincolo cimiteriale (art. 338 del Regio Decreto n. 1265/1934 - T.U. leggi sanitarie - e art. 57, DPR 285/1990), che si estende, con un raggio di 100 ml dal vicino *Cimitero degli Inglesi*<sup>(13)</sup> di via Pera (tutelato da vincolo storico-monumentale istituito con Decreto Ministeriale del 04/02/1992), a comprendere l'intero compendio pignorato. Il vincolo cimiteriale vigente limita l'attività edilizia entro i limiti di tale perimetro, sentito il parere dell'AUSL, su decisione del Consiglio Comunale.

### REGOLARITA' EDILIZIA

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

- 2. Concessione edilizia n.96 del 16/03/1999** (prot. n.24514 del 20/06/1998) rilasciata a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per un intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e trasformazione di 2 immobili esistenti in via Mastacchi 48, nonché di parte dell'area urbana distinta da porzione dell'originaria part.364/sub.601 del foglio 8 (NCEU Livorno). L'intervento autorizzato rientrava nel Programma di Riqualficazione Urbana (PRU) denominato "Mura Lorenesi", approvato con DPGR n.257 del 17/07/1998 e finalizzato al recupero all'uso

<sup>12</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

<sup>13</sup> Art.50, par.8, comma a) del vigente Regolamento Urbanistico: "[...] Sono vincolate alla non edificazione: [...] per una profondità di ml 100 dal confine degli istituendi cimiteri di Pian di Rota, Salviano e Quercianella; degli antichi cimiteri Olandese, **Inglese** e Greco-Alemanno"

residenziale degli edifici esistenti. Il rilascio della concessione era, perciò, subordinato alla stipula della convenzione prevista dall'accordo di programma<sup>(14)</sup>. Il progetto concessionato interessava due distinti immobili, ivi indicati rispettivamente come edificio A (unità immobiliare di via Mastacchi 48), con destinazione ad uso uffici, ed edificio B (il fabbricato di cui costituisce porzione l'unità residenziale oggetto di questa procedura esecutiva, sito in via Magnozzi n.9) entrambi da convertire alla civile abitazione. Con l'edificio B, da frazionare in due distinti appartamenti, era inoltre contemplato il riassetto degli spazi antistanti l'edificio medesimo: la formazione dell'area a parcheggio privato in cui ricavare gli attuali 7 posti auto (6 dei quali pignorati con questa procedura esecutiva: Immobili nn. 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9) e la corte urbana, posta ad uso esclusivo dell'edificio di via Mastacchi n.54 (Immobile n.3). In data 20/08/2002, esauriti i propri termini di validità, la concessione 96/1999 veniva prorogata di ulteriori 8 mesi. I lavori per il solo edificio B venivano, quindi, ultimati in data 18/11/2022. In data 19/12/2002 veniva, infine, depositato, per il solo edificio B, il certificato di Abitabilità/Agibilità n.568 (prot. n.97405 del 06/12/2002).

**Nota**: causa irreperibilità del relativo fascicolo edilizio, comunicata dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno al perito che scrive con PEC del 09/07/2024, non è stato possibile verificare i contenuti della pratica edilizia indicata come "*Variante finale parziale*" n.prot.91534/2002 (presumibilmente relativa alla suaccennata Concessione edilizia n.96/1999), che avrebbe potuto interessare, il condizionale è d'obbligo non avendone potuto verificare il contenuto, il presente bene immobile.

## **VINCOLI**

---

A parte l'esistenza dei vincoli di natura urbanistica, già enunciati nella sezione dedicata (vedi paragrafo *Vincoli urbanistici e classi di pericolosità* a pag.52), non esisterebbe altro vincolo gravante la proprietà staggita.

## **ONERI CONDOMINIALI**

---

Unità immobiliari prive di amministrazione condominiale

---

<sup>14</sup> Nel fascicolo edilizio visionato non è stata reperita copia della convenzione, né era ivi indicato alcun riferimento, tale da poterne rintracciare il testo

**IMMOBILE n. 5 - Consistenza e dati catastali**

**CONFINI**

Il bene confina per due lati con altra proprietà, per un lato con altra u.i. stessa proprietà, per un lato con area comune

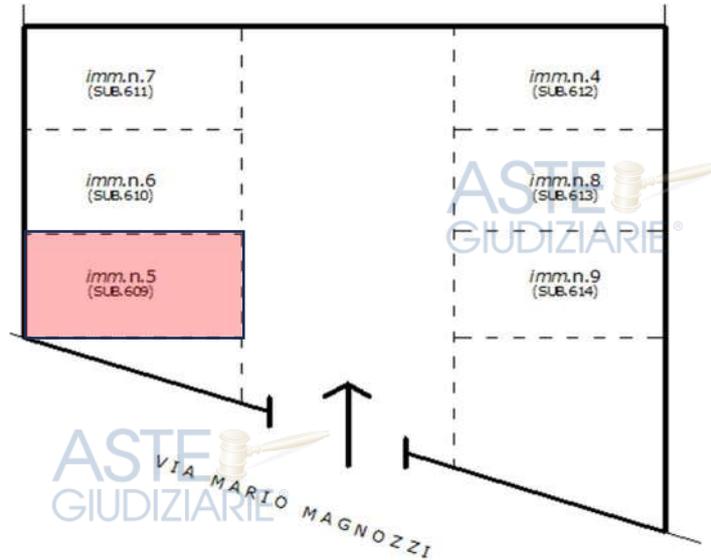


Figura 16 - Immobile n.5: individuazione posto auto

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie	Piano
posto auto	13 mq	terra

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Posto auto (sub.609)

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
dal 06/11/2002 al 12/05/2003	***** ***** nat* * ***** **** il ***** Cf.***** proprietà ½ ***** **** ***** nat* a ***** **** il ***** Cf.***** proprietà ½	NCEU Livorno (E625) - Fg,8 part.364 sub.610, cat C/6, cl.2., consist. 12 mq., rend. €.14,25	VARIAZIONE del 06/11/2002 Pratica n. 152152 in atti dal 06/11/2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 7005.1/2002)
dal 12/05/2003 al 19/10/2007	***** ***** nat* * ***** **** il ***** Cf.***** proprietà 1/1		Atto del 12/05/2003 Pubblico ufficiale CAVALLINI DR. MARTA Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 37474 - DIVISIONE Trascrizione n. 5161.1/2003 Reparto

			PI di LIVORNO - Pratica n. 124755 in atti dal 25/09/2003
dal 19/10/2007 al 09/11/2015	***** nat* a ***** **** il ***** Cf.***** - proprietà 1/1		TESTAMENTO OLOGRAFO del 19/10/2007 Pubblico ufficiale CAVALLINI Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 43835 - UR Sede LIVORNO (LI) Registrazione Volume 1016 n. 17 registrato in data 16/01/2008 - SUCCESSIONE Voltura n. 1095.1/2008 - Pratica n. LI0017241 in atti dal 13/02/2008
dal 09/11/2015 al 10/07/2024		NCEU Livorno (E625) Fg,8 part.364 sub.610, cat C/6, cl.2, consist. 12 mq., <b>sup.cat.le totale 12 mq</b> , rend. €14,25	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
dal 10/07/2024 all'11/07/2024	***** nat* a ***** **** il ***** Cf.***** - proprietà 1/1		TESTAMENTO OLOGRAFO del 19/10/2007 Pubblico ufficiale CAVALLINI Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 43835 - UR Sede LIVORNO (LI) Registrazione Volume 1016 n. 17 registrato in data 16/01/2008 - SUCCESSIONE Voltura n. 1095.1/2008 - Pratica n. LI0017241 in atti dal 13/02/2008
dal 11/07/2024 ad oggi		NCEU Livorno (E625) Fg,8 <b>part.362 sub.609</b> , cat C/6, cl.2, consist. 12 mq., sup.cat.le totale 12 mq, rend. €14,25	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/07/2024 Pratica n. LI0060920 in atti dal 11/07/2024 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 60920.1/2024)

I TITOLARI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

**DATI CATASTALI** (già Fg.8, part.364, sub.610)

Catasto fabbricati (CF) LIVORNO												
Dati identificativi					Dati di classamento							
	sez.	foglio	part.	sub.	Zona	categ.	classe	consist.	sup.cat.	rendita	piano	graff.
appartamento	-	8	362	609	-	C/6	2	12 mq	12 mq	€14,25	T	-

**Corrispondenza catastale**

Il bene è conforme alla planimetria catastale depositata agli atti. **Sul posto auto è posizionato un manufatto prefabbricato in legno che dovrà essere preventivamente rimosso per consentire l'uso del bene pignorato.**

**IMMOBILE n. 6 - Consistenza e dati catastali**

**CONFINI**

Il bene confina per un lato con altra proprietà, per due lati con altra u.i. stessa proprietà, per un lato con area comune

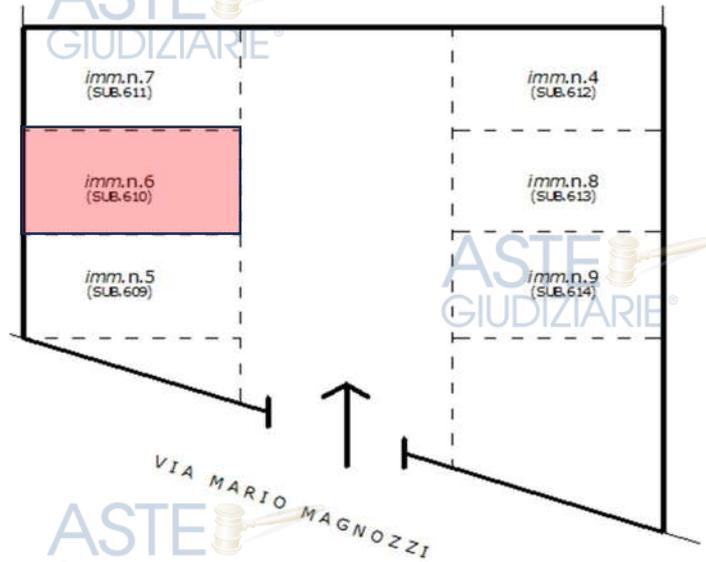


Figura 17 - Immobile n.6: individuazione posto auto

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie	Piano
posto auto	13 mq	terra

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**Posto auto (sub.610)**

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
dal 06/11/2002 al 12/05/2003	***** ***** nat* * ***** **** il ***** Cf.***** proprietà ½ ***** ***** nat* a ***** ***** il ***** Cf.***** proprietà ½	NCEU Livorno (E625) - Fg,8 part.364 sub.609, cat C/6, cl.2, consist. 12 mq., rend. €.14,25	VARIAZIONE del 06/11/2002 Pratica n. 152152 in atti dal 06/11/2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 7005.1/2002)
dal 12/05/2003 al 19/10/2007	***** ***** nat* * ***** **** il ***** Cf.***** proprietà 1/1	-	Atto del 12/05/2003 Pubblico ufficiale CAVALLINI DR. MARTA Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 37474 - DIVISIONE Trascrizione n. 5161.1/2003 Reparto PI di LIVORNO - Pratica n. 124755 in atti dal 25/09/2003

dal 19/10/2007 al 09/11/2015	***** ***** nat* a ***** **** il ***** Cf.***** - proprietà 1/1		TESTAMENTO OLOGRAFO del 19/10/2007 Pubblico ufficiale CAVALLINI Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 43835 - UR Sede LIVORNO (LI) Registrazione Volume 1016 n. 17 registrato in data 16/01/2008 - SUCCESSIONE Voltura n. 1095.1/2008 - Pratica n. LI0017241 in atti dal 13/02/2008
dal 09/11/2015 al 10/07/2024		NCEU Livorno (E625) Fg,8 part.364 sub.610, cat C/6, cl.2, consist. 12 mq., <b>sup.cat.le totale 12 mq,</b> rend. €.14,25	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
dal 10/07/2024 all'11/07/2024	***** ***** nat* a ***** **** il ***** Cf.***** - proprietà 1/1		TESTAMENTO OLOGRAFO del 19/10/2007 Pubblico ufficiale CAVALLINI Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 43835 - UR Sede LIVORNO (LI) Registrazione Volume 1016 n. 17 registrato in data 16/01/2008 - SUCCESSIONE Voltura n. 1095.1/2008 - Pratica n. LI0017241 in atti dal 13/02/2008
dal 11/07/2024 ad oggi		NCEU Livorno (E625) Fg,8 <b>part.362 sub.610</b> , cat C/6, cl.2, consist. 12 mq., sup.cat.le totale 12 mq, rend. €.14,25	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/07/2024 Pratica n. LI0060917 in atti dal 11/07/2024 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 60917.1/2024)

I TITOLARI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

**DATI CATASTALI** (già Fg.8, part.364, sub.609)

Catasto fabbricati (CF) LIVORNO												
Dati identificativi					Dati di classamento							
	sez.	foglio	part.	sub.	Zona	categ.	classe	consist.	sup.cat.	rendita	piano	graff.
appartamento	-	8	362	610	-	C/6	2	12 mq	12 mq	€.14,25	T	-

**Corrispondenza catastale**

Il bene è conforme alla planimetria catastale depositata agli atti.

**IMMOBILE n. 7 - Consistenza e dati catastali**

**CONFINI**

Il bene confina per un lato con altra proprietà, per due lati con altra u.i. stessa proprietà, per un lato con area comune

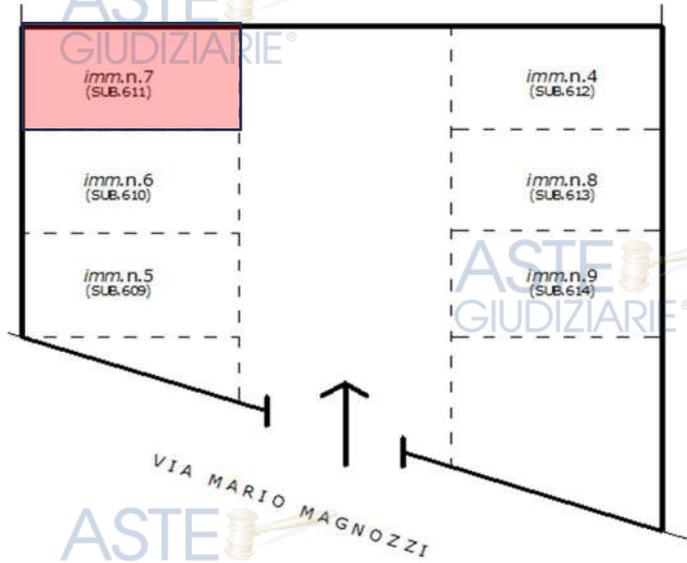


Figura 18 - Immobile n.7: individuazione posto auto

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie	Piano
posto auto	13 mq	terra

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**Posto auto (sub.611)**

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
dal 06/11/2002 al 12/05/2003	***** ***** nat* * ***** **** il ***** Cf.***** proprietà ½ ***** ***** nat* a ***** ***** il ***** Cf.***** proprietà ½	NCEU Livorno (E625) - Fg,8 part.364 sub.608, cat C/6, cl.2, consist. 13 mq., rend. €.15,44	VARIAZIONE del 06/11/2002 Pratica n. 152152 in atti dal 06/11/2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 7005.1/2002)
dal 12/05/2003 al 19/10/2007	***** ***** nat* * ***** **** il ***** Cf.***** proprietà 1/1	-	Atto del 12/05/2003 Pubblico ufficiale CAVALLINI DR. MARTA Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 37474 - DIVISIONE Trascrizione n. 5161.1/2003 Reparto PI di LIVORNO - Pratica n. 124755 in atti dal 25/09/2003

dal 19/10/2007 al 09/11/2015	***** ***** nat* a ***** **** il ***** Cf.***** - proprietà 1/1		TESTAMENTO OLOGRAFO del 19/10/2007 Pubblico ufficiale CAVALLINI Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 43835 - UR Sede LIVORNO (LI) Registrazione Volume 1016 n. 17 registrato in data 16/01/2008 - SUCCESSIONE Voltura n. 1095.1/2008 - Pratica n. LI0017241 in atti dal 13/02/2008
dal 09/11/2015 al 10/07/2024		NCEU Livorno (E625) Fg,8 part.364 sub.608, cat C/6, cl.2, consist. 13 mq., <b>sup.cat.le totale 13 mq,</b> rend. €15,44	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
dal 10/07/2024 all'11/07/2024	***** ***** nat* a ***** **** il ***** Cf.***** - proprietà 1/1		TESTAMENTO OLOGRAFO del 19/10/2007 Pubblico ufficiale CAVALLINI Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 43835 - UR Sede LIVORNO (LI) Registrazione Volume 1016 n. 17 registrato in data 16/01/2008 - SUCCESSIONE Voltura n. 1095.1/2008 - Pratica n. LI0017241 in atti dal 13/02/2008
dal 11/07/2024 al 17/07/2024		NCEU Livorno (E625) Fg,8 <b>part.362 sub.611</b> , cat C/6, cl.2, consist. 13 mq., sup.cat.le totale 13 mq, rend. €15,44	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/07/2024 Pratica n. LI0060915 in atti dal 11/07/2024 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 60915.1/2024)
dal 17/07/2024 ad oggi			VARIAZIONE del 16/07/2024 Pratica n. LI0062835 in atti dal 17/07/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 62835.1/2024)

I TITOLARI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

**DATI CATASTALI** (già Fg.8, part.364, sub.608)

Catasto fabbricati (CF) LIVORNO												
Dati identificativi					Dati di classamento							
	sez.	foglio	part.	sub.	Zona	categ.	classe	consist.	sup.cat.	rendita	piano	graff.
appartamento	-	8	362	611	-	C/6	2	13 mq	13 mq	€15,44	T	-

**Corrispondenza catastale**

Il bene è conforme alla planimetria catastale depositata agli atti.

**IMMOBILE n. 8 - Consistenza e dati catastali**

**CONFINI**

Il bene confina per due lati con altra u.i. stessa proprietà, per due lati con area comune

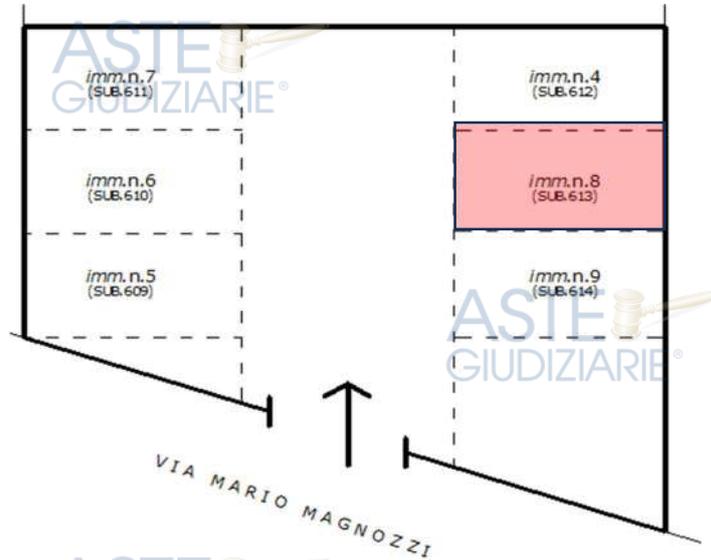


Figura 19 - Immobile n.8: individuazione posto auto

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie	Piano
posto auto	13 mq	terra

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**Posto auto (sub.613)**

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
dal 06/11/2002 al 12/05/2003	***** ***** nat* * ***** **** il ***** Cf.***** proprietà ½ ***** ***** nat* a ***** ***** il ***** Cf.***** proprietà ½	NCEU Livorno (E625) - Fg,8 part.364 sub.606, cat C/6, cl.2, consist. 13 mq., rend. €.15,44	VARIAZIONE del 06/11/2002 Pratica n. 152152 in atti dal 06/11/2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 7005.1/2002)
dal 12/05/2003 al 19/10/2007	***** ***** nat* * ***** **** il ***** Cf.***** proprietà 1/1		Atto del 12/05/2003 Pubblico ufficiale CAVALLINI DR. MARTA Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 37474 - DIVISIONE Trascrizione n. 5161.1/2003 Reparto PI di LIVORNO - Pratica n. 124755 in atti dal 25/09/2003

dal 19/10/2007 al 09/11/2015	***** nat* a ***** **** il ***** Cf.***** - proprietà 1/1		TESTAMENTO OLOGRAFO del 19/10/2007 Pubblico ufficiale CAVALLINI Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 43835 - UR Sede LIVORNO (LI) Registrazione Volume 1016 n. 17 registrato in data 16/01/2008 - SUCCESSIONE Voltura n. 1095.1/2008 - Pratica n. LI0017241 in atti dal 13/02/2008
dal 09/11/2015 al 10/07/2024		NCEU Livorno (E625) Fg,8 part.364 sub.606, cat C/6, cl.2, consist. 13 mq., <b>sup.cat.le totale 13 mq,</b> rend. €15,44	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
dal 10/07/2024 all'11/07/2024	***** nat* a ***** **** il ***** Cf.***** - proprietà 1/1		TESTAMENTO OLOGRAFO del 19/10/2007 Pubblico ufficiale CAVALLINI Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 43835 - UR Sede LIVORNO (LI) Registrazione Volume 1016 n. 17 registrato in data 16/01/2008 - SUCCESSIONE Voltura n. 1095.1/2008 - Pratica n. LI0017241 in atti dal 13/02/2008
dal 11/07/2024 al 17/07/2024		NCEU Livorno (E625) Fg,8 <b>part.362 sub.613</b> , cat C/6, cl.2, consist. 13 mq., sup.cat.le totale 13 mq, rend. €15,44	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/07/2024 Pratica n. LI0060912 in atti dal 11/07/2024 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 60912.1/2024)
dal 17/07/2024 ad oggi			VARIAZIONE del 16/07/2024 Pratica n. LI0062833 in atti dal 17/07/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.62833.1/2024)

I TITOLARI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

**DATI CATASTALI** (già Fg.8, part.364, sub.606)

Catasto fabbricati (CF) LIVORNO												
Dati identificativi					Dati di classamento							
	sez.	foglio	part.	sub.	Zona	categ.	classe	consist.	sup.cat.	rendita	piano	graff.
appartamento	-	8	362	613	-	C/6	2	13 mq	13 mq	€15,44	T	-

**Corrispondenza catastale**

Il bene è conforme alla planimetria catastale depositata agli atti.

**IMMOBILE n. 9 - Consistenza e dati catastali**

**CONFINI**

Il bene confina per due lati con area comune, per un lato con altra proprietà, per un lato con altra u.i. stessa proprietà

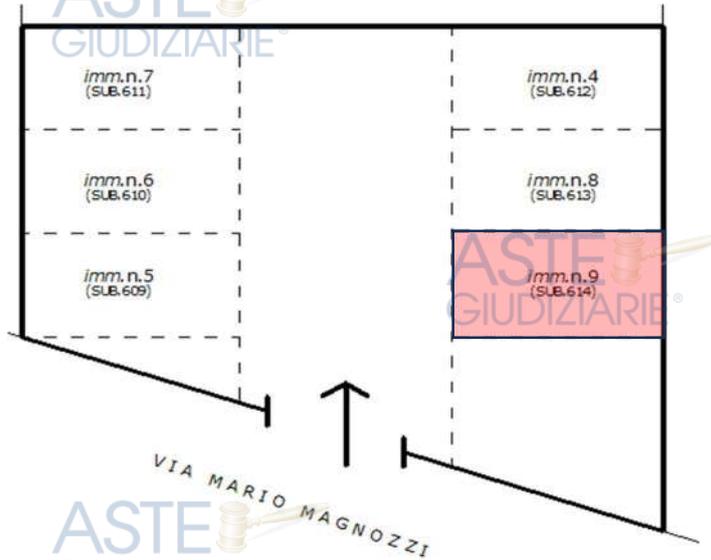


Figura 20 - Immobile n.9: individuazione posto auto

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie	Piano
posto auto	13 mq	terra

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**Posto auto (sub.614)**

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
dal 06/11/2002 al 12/05/2003	***** ***** nat* * ***** **** il ***** Cf.***** proprietà ½ ***** ***** nat* a ***** ***** il ***** Cf.***** proprietà ½	NCEU Livorno (E625) - Fg,8 part.364 sub.605, cat C/6, cl.2, consist. 13 mq., rend. €.15,44	VARIAZIONE del 06/11/2002 Pratica n. 152152 in atti dal 06/11/2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 7005.1/2002)
dal 12/05/2003 al 19/10/2007	***** ***** nat* * ***** **** il ***** Cf.***** proprietà 1/1	-	Atto del 12/05/2003 Pubblico ufficiale CAVALLINI DR. MARTA Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 37474 - DIVISIONE Trascrizione n. 5161.1/2003 Reparto PI di LIVORNO - Pratica n. 124755 in atti dal 25/09/2003

dal 19/10/2007 al 09/11/2015	***** ***** nat* a ***** **** il ***** Cf.***** - proprietà 1/1		TESTAMENTO OLOGRAFO del 19/10/2007 Pubblico ufficiale CAVALLINI Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 43835 - UR Sede LIVORNO (LI) Registrazione Volume 1016 n. 17 registrato in data 16/01/2008 - SUCCESSIONE Voltura n. 1095.1/2008 - Pratica n. LI0017241 in atti dal 13/02/2008
dal 09/11/2015 al 10/07/2024		NCEU Livorno (E625) Fg,8 part.364 sub.605, cat C/6, cl.2, consist. 13 mq., <b>sup.cat.le totale 13 mq,</b> rend. €15,44	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
dal 10/07/2024 all'11/07/2024	***** ***** nat* a ***** **** il ***** Cf.***** - proprietà 1/1		TESTAMENTO OLOGRAFO del 19/10/2007 Pubblico ufficiale CAVALLINI Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 43835 - UR Sede LIVORNO (LI) Registrazione Volume 1016 n. 17 registrato in data 16/01/2008 - SUCCESSIONE Voltura n. 1095.1/2008 - Pratica n. LI0017241 in atti dal 13/02/2008
dal 11/07/2024 al 17/07/2024		NCEU Livorno (E625) Fg,8 <b>part.362 sub.614</b> , cat C/6, cl.2, consist. 13 mq., sup.cat.le totale 13 mq, rend. €15,44	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/07/2024 Pratica n. LI0060911 in atti dal 11/07/2024 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 60911.1/2024)
dal 17/07/2024 ad oggi			VARIAZIONE del 16/07/2024 Pratica n. LI0062834 in atti dal 17/07/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.62834.1/2024)

I TITOLARI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

**DATI CATASTALI** (già Fg.8, part.364, sub.605)

Catasto fabbricati (CF) LIVORNO												
Dati identificativi					Dati di classamento							
	sez.	foglio	part.	sub.	Zona	categ.	classe	consist.	sup.cat.	rendita	piano	graff.
appartamento	-	8	362	614	-	C/6	2	13 mq	13 mq	€15,44	T	-

**Corrispondenza catastale**

Il bene è conforme alla planimetria catastale depositata agli atti.

**FORMAZIONE LOTTI**

Oggetto della presente esecuzione immobiliare sono due appartamenti di civile abitazione, nonché una corte urbana e sei posti auto, ciascuno dei quali occupante porzione di un'area esterna ad uso privato, dedicata alla sosta auto. Tutti i beni sono funzionalmente indipendenti, sebbene tra loro contigualmente posizionati. Per tale motivo, si è ritenuto opportuno formare dei lotti di vendita secondo le indicazioni di seguito riportate:

1. LOTTO n.1 composto da

- 1.1. Immobile n.1 (appartamento in Livorno via Marco Mastacchi 54)
- 1.2. Immobile n.3 (corte urbana)

2. LOTTO n.2 composta da

- 2.1. Immobile n.2 (appartamento in Livorno via Mario Magnozzi 9 - int.1)
- 2.2. Immobile n.4 (posto auto in Livorno via Magnozzi n.7)

3. LOTTO n.3 - Immobile n.5 (posto auto)

4. LOTTO n.4 - Immobile n.6 (posto auto)

5. LOTTO n.5 - Immobile n.7 (posto auto)

6. LOTTO n.6 - Immobile n.8 (posto auto)

7. LOTTO n.7 - Immobile n.9 (posto auto)

**LOTTO N.1 (Immobile n.1- *appart.to in via M. Mastacchi 54 P.T.* + Immobile n.3 - *corte urbana*)**

**Bene**

Unità residenziale occupante porzione del piano terra di un edificio per civile abitazione, accessibile al num. civico 54 di via Marco Mastacchi, alla destra del portone condominiale di accesso, per chi ne guardi il prospetto stradale. Il bene è composto da un ampio corridoio centrale, con funzione d'ingresso e disimpegno, sul quale si affacciano due grandi camere, una delle quali dotata di ulteriore adiacente vano a

## FORMAZIONE DEI LOTTI / STIMA

questa collegato, il soggiorno, al quale è collegata la cucina abitabile, nonché il locale da bagno, anch'esso dotato di adiacente vano ad uso sgombero. Nel lotto, oltre all'unità residenziale, è compresa una resede ad uso esclusivo, allestita a giardino, accessibile tramite porta-finestra dal locale soggiorno dell'appartamento. Tramite cancello passapersona, aggettante su vialetto comune, da quest'ultima area è possibile accedere alla retrostante via Mario Magnozzi. Nel lotto è, inoltre, compreso un ampio locale seminterrato ad uso cantina, da anni in disuso ed attualmente inagibile.

- Identificato al catasto fabbricati di Livorno (cod. E625) nel foglio 8, particella 362  
APPARTAMENTO: sub.8, categoria A/4 di 4<sup>a</sup> classe, consistenza 6 vani e rendita €.464,81;  
CORTE URBANA: sub.616, categoria F/1 consistenza 60 mq
- Il compendio 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.) con verifica tramite approccio *Asking Price* e metodologia analitica a Capitalizzazione diretta. Dal valore di mercato così determinato sono stati, poi, detratti i costi ristrutturativi ritenuti necessari per adeguare il bene alle attuali aspettative del mercato immobiliare (costo di trasformazione).

**Nota:** L'appartamento è attualmente occupato con contratto opponibile. Avendo già determinato l'esatta entità del giusto canone di mercato applicabile per l'area interessata (vedi sezione "Stato di Occupazione" a pag.8- valore quantificato, seppure in misura minima, in ragione di €.467,05/ mese), si è calcolato l'abbattimento dovuto per la presenza del titolo opponibile, che renderà indisponibile all'utilizzo il bene staggito fino alla scadenza dell'attuale contratto di locazione, cioè sino al 30/06/2025: tale abbattimento sarà pari a €.467,05 x 10 = €.4.670,50. Sebbene la determinazione di cui sopra, non può disconscersi, però, che il bene, nel suo periodo di indisponibilità continuerà a produrre un reddito, e che tale elemento, nella metodica finanziaria, è sicuramente correlato con il suo valore. Per tale motivo non si è ritenuto di dover procedere ad alcun abbattimento per un possibile, ma non certo, interessamento da parte di un eventuale aggiudicatario. Questo anche a tutela delle parti interessate (creditore e debitore), atteso che per il combinato disposto degli artt. 568, II comma e art.571. II comma, il valore di mercato sconta già una riduzione quale prezzo base d'asta ed una possibilità di offerta del 75% di tale ultimo prezzo. Un ulteriore abbattimento porterebbe,

## FORMAZIONE DEI LOTTI / STIMA

a parere dello scrivente, ad un'eccessiva svalutazione del bene, al di là della eventuale incidenza sul valore della situazione giuridica in essere.

**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 lotto	Superficie commerciale	Valore medio di stima	Valore unitario	Costi di ristrutturazione (a detrarre)	Quota in vendita	Valore di mercato attuale
Appartamento di civile abitazione in Livorno, via M. Mastacchi 54 + corte	168,76 mq.	€.214.021,45	1.268,20 €/mq	€.86.000,00	100,00%	€.128.021,45
<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 €128.021,45**

### Deprezzamenti ed oneri di regolarizzazione

Tipologia del deprezzamento	Valore
Mancato guadagno	€.1.193,67
Mancato reddito da locazione	€.4.082,37
Quota ammortamento	€.1.019,51
Rischio assunto per mancata garanzia	€.8.961,50
Variazioni del mercato	€.0,00
<i>Totale ribasso d'asta (pari all'11,92% del valore di stima)</i>	<b>€.15.257,04</b>
Oneri di regolarizzazione catastale	<b>€.500,00</b>
Oneri di regolarizzazione edilizia	<b>€.2.500,00</b>
Spese condominiali insolute <sup>15</sup>	n/p
<b>TOTALE ABBATTIMENTO</b>	<b>€.18.257,04</b>

**LOTTO N.1 - Valore finale di stima:** €128.021,45 - €18.257,04 = €109.764,40

arrotondato a **€110.000,00**

<sup>15</sup> Informazione non reperita - vedi sez. ONERI CONDOMINIALI a pag.18

## FORMAZIONE DEI LOTTI / STIMA

**LOTTO n.2 (Immobile n.2- *appart.to in via M. Magnozzi n.9.* + Immobile n.4 - *posto auto*)**

**A) LOTTO N.2: immobile n.2 – appartamento in via M. Magnozzi n.9 int.1**

### Bene

- Piena proprietà di unità residenziale occupante porzione di una palazzina bifamiliare, terra-tetto, accessibile al num. civico 9 int.1 di via Mario Magnozzi in Livorno. Il bene, scaturito dalla ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso di fabbricato ad uso magazzino, è composto da ampio vano monolocale, con grande vano sottotetto, praticabile, ma non abitabile, da un locale da bagno con antibagno, locale di sgombero, nonché resede esclusiva, allestita a giardino.
- Identificato al catasto fabbricati di Livorno (cod. E625) nel foglio 8, particella 361/sub.612 e part.362/sub.608 tra loro graffate, categoria A/2 di 1<sup>a</sup> classe, consistenza 3 vani e rendita €325,37
- 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.) con verifica tramite approccio *Asking Price* e metodologia analitica a Capitalizzazione diretta

**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 lotto	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore medio di stima	Quota in vendita	Totale
Appartamento di civile abitazione in Livorno, via M. Magnozzi n.9	61,84 mq.	1.657,86 €/mq	€102.525,18	100,00%	€102.525,18
Valore di stima complessiva al lordo del deprezzamento e degli oneri di regolarizzazione dovuti					

**Valore corrente di stima al lordo di ogni deprezzamento €102.525,18**

## FORMAZIONE DEI LOTTI / STIMA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### Deprezziamenti ed oneri di regolarizzazione

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tipologia del deprezzamento		Valore
Mancato guadagno	€.955,94	
Mancato reddito da locazione	€.2.721,59	
Quota ammortamento	€.816,47	
Rischio assunto per mancata garanzia	€.7.176,76	
Variazioni del mercato	€.0,00	
<i>Totale ribasso d'asta (pari all'11,38% del valore di stima)</i>		<b>€.11.670,76</b>
Oneri di regolarizzazione edilizia		<b>€.2.500,00</b>
<b>TOTALE ABBATTIMENTO</b>		<b>€.14.170,76</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Immobilabile n.2 - Valore finale di stima:** €.102.525,18 - €.14.170,76 = **€.88.354,42**

### B) LOTTO N.2: immobile n.4 - posto auto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### Bene

- Piena proprietà di posto auto segnato, a cielo aperto, occupante porzione di un piazzale di sosta-auto ad uso privato, interamente asfaltato, ospitante un totale di sette posti auto, oltre ad un'area centrale di manovra. Il posto auto di cui al presente lotto è il quarto, da sinistra, seguendo il senso orario, per chi acceda al piazzale comune dal cancello carrabile di accesso di via Magnozzi n.7
- Identificato al catasto fabbricati di Livorno (cod. E625) nel foglio 8, particella 362, sub.612, categoria C/6 di 2<sup>a</sup> classe, consistenza 13 mq e rendita €15,44
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di PIENA PROPRIETA' in quota 1/1
- Metodo di stima adottato è la Comparazione diretta con verifica tramite metodologia analitica a Capitalizzazione dei redditi.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**nota:** Per le ragioni del metodo di calcolo si prega consultare il fascicolo "Analisi di Stima" allegato alla presente relazione tecnica.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## FORMAZIONE DEI LOTTI / STIMA

Identificativo lotto	Superficie	Valore unitario	Valore di stima	Quota in vendita	Totale
Posto auto in Livorno, via M. Magnozzi n.7	13,00 mq	€.600,00/mq	€.7.800,00	100,00%	€.7.800,00
<b>Valore di stima complessiva al lordo del deprezzamento</b>					

**Valore corrente di stima al lordo di ogni deprezzamento €7.800,00**

### Deprezzamenti ed oneri di regolarizzazione

Tipologia del deprezzamento	Valore
Mancato guadagno	€.72,73
Mancato reddito da locazione	€.192,91
Quota ammortamento	€.62,12
Rischio assunto per mancata garanzia	€.546,00
Variazioni del mercato	€.0,00
<i>Totale ribasso d'asta (pari all'11,20% del valore di stima)</i>	<b>€.873,75</b>
<b>TOTALE ABBATTIMENTO</b>	<b>€.873,75</b>

**Immobile n.4 - Valore finale di stima: €7.800,00 - €873,75 = €6.926,25**

**LOTTO N.2 - Valore finale di stima: €88.354,42 + €6.926,25 = €95.280,67**

arrotondato a **€95.000,00**

### LOTTO n.3 (Immobile n.5 - posto auto)

#### Bene

- Piena proprietà di posto auto segnato, a cielo aperto, occupante porzione di un piazzale di sosta-auto ad uso privato, interamente asfaltato, ospitante un totale di sette posti auto, oltre ad un'area centrale di manovra. Il posto auto di cui al presente lotto è il primo, da sinistra, seguendo il senso orario, per chi acceda al piazzale comune dal cancello carrabile di accesso di via Magnozzi n.7

## FORMAZIONE DEI LOTTI / STIMA

- Identificato al catasto fabbricati di Livorno (cod. E625) nel foglio 8, particella 362, sub.609, categoria C/6 di 2<sup>a</sup> classe, consistenza 12 mq e rendita €14,25
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di PIENA PROPRIETA' in quota 1/1
- Metodo di stima adottato è la Comparazione diretta con verifica tramite metodologia analitica a Capitalizzazione dei redditi.

**nota:** Per le ragioni del metodo di calcolo si prega consultare il fascicolo "Analisi di Stima" allegato alla presente relazione tecnica.

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

Identificativo lotto	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore di stima	Quota in vendita	Totale
Posto auto in Livorno, via M. Magnozzi n.7	13,00 mq	€.600,00/mq	€.7.800,00	100,00%	€.7.800,00
Valore di stima complessiva al lordo del deprezzamento					

**Valore corrente di stima al lordo di ogni deprezzamento €7.800,00**

### Deprezzamenti ed oneri di regolarizzazione

Tipologia del deprezzamento	Valore
Mancato guadagno	€.72,73
Mancato reddito da locazione	€.192,91
Quota ammortamento	€.62,12
Rischio assunto per mancata garanzia	€.546,00
Variazioni del mercato	€.0,00
<i>Totale ribasso d'asta (pari all'11,20% del valore di stima)</i>	
<b>TOTALE ABBATTIMENTO €873,75</b>	

**LOTTO N.3 - Valore finale di stima:** €7.800,00 – €873,75= €6.926,25

arrotondato a **€7.000,00**

## FORMAZIONE DEI LOTTI / STIMA

### LOTTO n.4 (Immobile n.6 - posto auto)

#### Bene

- Piena proprietà di posto auto segnato, a cielo aperto, occupante porzione di un piazzale di sosta-auto ad uso privato, interamente asfaltato, ospitante un totale di sette posti auto, oltre ad un'area centrale di manovra. Il posto auto di cui al presente lotto è il secondo, da sinistra, seguendo il senso orario, per chi acceda al piazzale comune dal cancello carrabile di accesso di via Magnozzi n.7
- Identificato al catasto fabbricati di Livorno (cod. E625) nel foglio 8, particella 362, sub.610, categoria C/6 di 2<sup>a</sup> classe, consistenza 12 mq e rendita €14,25
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di PIENA PROPRIETA' in quota 1/1
- Metodo di stima adottato è la Comparazione diretta con verifica tramite metodologia analitica a Capitalizzazione dei redditi.

**nota:** Per le ragioni del metodo di calcolo si prega consultare il fascicolo "Analisi di Stima" allegato alla presente relazione tecnica.

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

Identificativo lotto	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore di stima	Quota in vendita	Totale
Posto auto in Livorno, via M. Magnozzi n.7	13,00 mq	€.600,00/mq	€.7.800,00	100,00%	€.7.800,00
<b>Valore di stima complessiva al lordo del deprezzamento</b>					

**Valore corrente di stima al lordo di ogni deprezzamento €7.800,00**

#### Deprezzamenti ed oneri di regolarizzazione

Tipologia del deprezzamento	Valore
Mancato guadagno	€.72,73
Mancato reddito da locazione	€.192,91
Quota ammortamento	€.62,12
Rischio assunto per mancata garanzia	€.546,00
Variazioni del mercato	€.0,00
<i>Totale ribasso d'asta (pari all'11,20% del valore di stima)</i>	<b>€.873,75</b>
<b>TOTALE ABBATTIMENTO</b>	<b>€.873,75</b>

## FORMAZIONE DEI LOTTI / STIMA

**LOTTO N.4 - Valore finale di stima:** €.7.800,00 – €.873,75= €.6.926,25

arrotondato a **€.7.000,00**

### **LOTTO n.5 (Immobile n.7 - posto auto)**

#### **Bene**

- Piena proprietà di posto auto segnato, a cielo aperto, occupante porzione di un piazzale di sosta-auto ad uso privato, interamente asfaltato, ospitante un totale di sette posti auto, oltre ad un'area centrale di manovra. Il posto auto di cui al presente lotto è il terzo, da sinistra, seguendo il senso orario, per chi acceda al piazzale comune dal cancello carrabile di accesso di via Magnozzi n.7
- Identificato al catasto fabbricati di Livorno (cod. E625) nel foglio 8, particella 362, sub.611, categoria C/6 di 2<sup>a</sup> classe, consistenza 13 mq e rendita €15,44
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di PIENA PROPRIETA' in quota 1/1
- Metodo di stima adottato è la Comparazione diretta con verifica tramite metodologia analitica a Capitalizzazione dei redditi.

**nota:** Per le ragioni del metodo di calcolo si prega consultare il fascicolo "Analisi di Stima" allegato alla presente relazione tecnica.

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

Identificativo lotto	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore di stima	Quota in vendita	Totale
Posto auto in Livorno, via M. Magnozzi n.7	13,00 mq	€.600,00/mq	€.7.800,00	100,00%	€.7.800,00
<b>Valore di stima complessiva al lordo del deprezzamento</b>					

**Valore corrente di stima al lordo di ogni deprezzamento €7.800,00**

#### **Deprezzamenti ed oneri di regolarizzazione**

Tipologia del deprezzamento	Valore
Mancato guadagno	€72,73

## FORMAZIONE DEI LOTTI / STIMA

Mancato reddito da locazione	€.192,91	
Quota ammortamento	€.62,12	
Rischio assunto per mancata garanzia	€.546,00	
Variazioni del mercato	€.0,00	
<i>Totale ribasso d'asta (pari all'11,20% del valore di stima)</i>		<b>€.873,75</b>
TOTALE ABBATTIMENTO		<b>€.873,75</b>

**LOTTO N.5 - Valore finale di stima:** €.7.800,00 – €.873,75= €.6.926,25

arrotondato a **€.7.000,00**

### **LOTTO n.6 (Immobile n.8 - posto auto)**

#### **Bene**

- Piena proprietà di posto auto segnato, a cielo aperto, occupante porzione di un piazzale di sosta-auto ad uso privato, interamente asfaltato, ospitante un totale di sette posti auto, oltre ad un'area centrale di manovra. Il posto auto di cui al presente lotto è il quinto, da sinistra, seguendo il senso orario, per chi acceda al piazzale comune dal cancello carrabile di accesso di via Magnozzi n.7
- Identificato al catasto fabbricati di Livorno (cod. E625) nel foglio 8, particella 362, sub.613, categoria C/6 di 2<sup>a</sup> classe, consistenza 13 mq e rendita €15,44
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di PIENA PROPRIETA' in quota 1/1
- Metodo di stima adottato è la Comparazione diretta con verifica tramite metodologia analitica a Capitalizzazione dei redditi.

**nota:** Per le ragioni del metodo di calcolo si prega consultare il fascicolo "Analisi di Stima" allegato alla presente relazione tecnica.

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

Identificativo lotto	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore di stima	Quota in vendita	Totale
Posto auto in Livorno, via M. Magnozzi n.7	13,00 mq	€.600,00/mq	€.7.800,00	100,00%	€.7.800,00
<b>Valore di stima complessiva al lordo del deprezzamento</b>					

## FORMAZIONE DEI LOTTI / STIMA

Valore corrente di stima al lordo di ogni deprezzamento € 7.800,00

### Deprezziamenti ed oneri di regolarizzazione

Tipologia del deprezzamento	Valore
Mancato guadagno	€ 72,73
Mancato reddito da locazione	€ 192,91
Quota ammortamento	€ 62,12
Rischio assunto per mancata garanzia	€ 546,00
Variazioni del mercato	€ 0,00
<i>Totale ribasso d'asta (pari all'11,20% del valore di stima)</i>	
<b>€ 873,75</b>	
TOTALE ABBATTIMENTO	
<b>€ 873,75</b>	

**LOTTO N.6 - Valore finale di stima:** € 7.800,00 - € 873,75 = € 6.926,25

arrotondato a **€ 7.000,00**

### LOTTO n.7 (Immobile n.9 - posto auto)

#### Bene

- Piena proprietà di posto auto segnato, a cielo aperto, occupante porzione di un piazzale di sosta-auto ad uso privato, interamente asfaltato, ospitante un totale di sette posti auto, oltre ad un'area centrale di manovra. Il posto auto di cui al presente lotto è il sesto, da sinistra, seguendo il senso orario, per chi acceda al piazzale comune dal cancello carrabile di accesso di via Magnozzi n.7
- Identificato al catasto fabbricati di Livorno (cod. E625) nel foglio 8, particella 362, sub.614, categoria C/6 di 2<sup>a</sup> classe, consistenza 13 mq e rendita € 15,44
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di PIENA PROPRIETA' in quota 1/1
- Metodo di stima adottato è la Comparazione diretta con verifica tramite metodologia analitica a Capitalizzazione dei redditi.

**nota:** Per le ragioni del metodo di calcolo si prega consultare il fascicolo "Analisi di Stima" allegato alla presente relazione tecnica.

**FORMAZIONE DEI LOTTI / STIMA**



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



Identificativo lotto	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore di stima	Quota in vendita	Totale
Posto auto in Livorno, via M. Magnozzi n.7	13,00 mq	€.600,00/mq	€.7.800,00	100,00%	€.7.800,00
<b>Valore di stima complessiva al lordo del deprezzamento</b>					

**Valore corrente di stima al lordo di ogni deprezzamento €.7.800,00**

**Deprezzamenti ed oneri di regolarizzazione**



Tipologia del deprezzamento	Valore
Mancato guadagno	€.72,73
Mancato reddito da locazione	€.192,91
Quota ammortamento	€.62,12
Rischio assunto per mancata garanzia	€.546,00
Variazioni del mercato	€.0,00
<i>Totale ribasso d'asta (pari all'11,20% del valore di stima)</i>	<b>€.873,75</b>
<b>TOTALE ABBATTIMENTO</b>	<b>€.873,75</b>



**LOTTO N.7 - Valore finale di stima:** €.7.800,00 – €.873,75 = €.6.926,25

arrotondato a **€.7.000,00**



## FORMAZIONE DEI LOTTI / STIMA



### RIASSUNTO DEI VALORI DI STIMA



Si riassume, di seguito, i valori da porre a base d'asta per ciascuno degli 8 (otto) lotti individuati:

	<b>Valore di mercato</b>	<b>Valore base d'asta</b>
LOTTO N.1	€.128.021,45	€.110.000,00
<i>composto da: appart.to via Mastacchi 54 PT (Immobile n.1) + corte urbana (Immobile n.3)</i>		
LOTTO N.2	€.110.325,18	€.95.000,00
<i>composto da: appart.to via Magnozzi n.9 (Immobile n.2) + posto auto (Immobile n.4 - sub.612)</i>		
LOTTO N.3	€.7.800,00	€.7.000,00
<i>composto da: posto auto via Magnozzi n.7 (Immobile n.5 - sub.609)</i>		
LOTTO N.4	€.7.800,00	€.7.000,00
<i>composto da: posto auto via Magnozzi n.7 (Immobile n.6 - sub.610)</i>		
LOTTO N.5	€.7.800,00	€.7.000,00
<i>composto da: posto auto via Magnozzi n.7 (Immobile n.7 - sub.611)</i>		
LOTTO N.6	€.7.800,00	€.7.000,00
<i>composto da: posto auto via Magnozzi n.7 (Immobile n.8 - sub.613)</i>		
LOTTO N.7	€.7.800,00	€.7.000,00
<i>composto da: posto auto via Magnozzi n.7 (Immobile n.9 - sub.614)</i>		



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 31/08/2024



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



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato – Prospetto riassuntivo lotto n.1
- ✓ Allegato – Prospetto riassuntivo lotto n.2
- ✓ Allegato - Prospetto abusi edilizi lotto n.3
- ✓ Allegato – Prospetto riassuntivo lotto n.4
- ✓ Allegato – Prospetto riassuntivo lotto n.5
- ✓ Allegato - Prospetto abusi edilizi lotto n.6
- ✓ Allegato – Prospetto riassuntivo lotto n.7
- ✓ Allegato – Lotto n.1 Abusi edilizi
- ✓ Allegato - Lotto n.2 Abusi edilizi
- ✓ Allegato - Analisi estimativa
- ✓ Allegato - Tabelle di calcolo
- ✓ 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 – IMPIANTI e APE
- ✓ Allegato - FOTOGRAFIE Lotto n.1(file ZIP)
- ✓ Allegato - FOTOGRAFIE Lotto n.2(file ZIP)
- ✓ Allegato - FOTOGRAFIE Lotti n.3-7(file ZIP)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione occupante porzione del piano terra di un edificio per civile abitazione, accessibile al num. civico 54 di via Marco Mastacchi, alla destra del portone condominiale di accesso, per chi ne guardi il prospetto stradale. Il bene è composto da un ampio corridoio centrale, con funzione d'ingresso e disimpegno, sul quale si affacciano due grandi camere, una delle quali dotata di ulteriore adiacente vano a questa collegato, il soggiorno, al quale è collegata la cucina abitabile, nonché il locale da bagno, anch'esso dotato di adiacente vano ad uso sgombero. Nel lotto, oltre

all'unità residenziale, è compresa una resede ad uso esclusivo, allestita a giardino. È, inoltre, compreso un ampio locale seminterrato ad uso cantina, da anni in disuso ed attualmente inagibile. Il compendio è identificato al catasto fabbricati di Livorno (cod. E625) nel foglio 8, particella 362 APPARTAMENTO: sub.8, categoria A/4 di 4<sup>a</sup> classe, consistenza 6 vani e rendita €.464,81; CORTE URBANA: sub.616, categoria F/1 consistenza 60 mq. 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.: 4b "Tra la circonvallazione e la ferrovia" (art.29). Nel vigente R.U. il bene è inquadrato tra le Aree d'impianto storico (art.11); Edifici con valore di immagine storico-documentale (art.7); filo edilizio obbligatorio (art.11).

**Prezzo Base d'asta: €.110.000,00**

## LOTTO 2

Piena proprietà di unità residenziale occupante porzione di una palazzina bifamiliare, terra-tetto, accessibile al num. civico 9 int.1 di via Mario Magnozzi in Livorno. Il bene è composto da ampio vano monolocale, con grande vano sottotetto, praticabile, ma non abitabile, da un locale da bagno con antibagno, locale di sgombero, nonché resede esclusiva, allestita a giardino. Nel lotto è inoltre compresa la piena proprietà di un posto auto segnato, posto in area comune privata, accessibile dal n.c.7 di via M. Magnozzi. La proprietà è identificata al catasto fabbricati di Livorno (cod. E625) nel foglio 8 APPARTAMENTO particella 361/sub.612 e part.362/sub.608 tra loro graffate, categoria A/2 di 1<sup>a</sup> classe, consistenza 3 vani e rendita €.325,37; POSTO AUTO particella 362, sub.612, categoria C/6 di 2<sup>a</sup> classe, consistenza 13 mq e rendita €.15,44. 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.: 4b "Tra la circonvallazione e la ferrovia" (art.29). Nel vigente R.U. il bene l'APPARTAMENTO è inquadrato tra le Aree d'impianto storico (art.11); Edifici con valore di immagine storico-documentale (art.7); filo edilizio obbligatorio (art.11); il POSTO AUTO è inquadrato tra le Aree di ristrutturazione urbanistica - Residenziale (art.16)

**Prezzo Base d'asta: €.95.000,00**

## LOTTO 3

Piena proprietà di posto auto segnato, a cielo aperto, occupante porzione di un piazzale di sosta-auto ad uso privato, interamente asfaltato, ospitante un totale di sette posti auto,

oltre ad un'area centrale di manovra. Il posto auto di cui al presente lotto è il primo, da sinistra, seguendo il senso orario, per chi acceda al piazzale comune dal cancello carrabile di accesso di via Magnozzi n.7. Il bene è Identificato al catasto fabbricati di Livorno (cod. E625) nel foglio 8, particella 362, sub.609, categoria C/6 di 2<sup>a</sup> classe, consistenza 13 mq e rendita €15,44. 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.: 4b "Tra la circonvallazione e la ferrovia" (art.29). Nel vigente R.U. il bene è inquadrato tra le Aree di ristrutturazione urbanistica - Residenziale (art.16).

**Prezzo Base d'asta: €7.000,00**

#### **LOTTO 4**

Piena proprietà di posto auto segnato, a cielo aperto, occupante porzione di un piazzale di sosta-auto ad uso privato, interamente asfaltato, ospitante un totale di sette posti auto, oltre ad un'area centrale di manovra. Il posto auto di cui al presente lotto è il secondo, da sinistra, seguendo il senso orario, per chi acceda al piazzale comune dal cancello carrabile di accesso di via Magnozzi n.7. Il bene è Identificato al catasto fabbricati di Livorno (cod. E625) nel foglio 8, particella 362, sub.610 categoria C/6 di 2<sup>a</sup> classe, consistenza 12 mq e rendita €14,25. 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.: 4b "Tra la circonvallazione e la ferrovia" (art.29). Nel vigente R.U. il bene è inquadrato tra le Aree di ristrutturazione urbanistica - Residenziale (art.16).

**Prezzo Base d'asta: €7.000,00**

#### **LOTTO 5**

Piena proprietà di posto auto segnato, a cielo aperto, occupante porzione di un piazzale di sosta-auto ad uso privato, interamente asfaltato, ospitante un totale di sette posti auto, oltre ad un'area centrale di manovra. Il posto auto di cui al presente lotto è il terzo, da sinistra, seguendo il senso orario, per chi acceda al piazzale comune dal cancello carrabile di accesso di via Magnozzi n.7. Il bene è Identificato al catasto fabbricati di Livorno (cod. E625) nel foglio 8, particella 362, sub.611, categoria C/6 di 2<sup>a</sup> classe, consistenza 12 mq e rendita €14,25. 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.: 4b "Tra la

circonvallazione e la ferrovia" (art.29). Nel vigente R.U. il bene è inquadrato tra le Aree di ristrutturazione urbanistica - Residenziale (art.16).

**Prezzo Base d'asta: €7.000,00**

#### **LOTTO 6**

Piena proprietà di posto auto segnato, a cielo aperto, occupante porzione di un piazzale di sosta-auto ad uso privato, interamente asfaltato, ospitante un totale di sette posti auto, oltre ad un'area centrale di manovra. Il posto auto di cui al presente lotto è il quinto, da sinistra, seguendo il senso orario, per chi acceda al piazzale comune dal cancello carrabile di accesso di via Magnozzi n.7. Il bene è Identificato al catasto fabbricati di Livorno (cod. E625) nel foglio 8, particella 362, sub.613, categoria C/6 di 2ª classe, consistenza 13 mq e rendita €15,44. 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.: 4b "Tra la circonvallazione e la ferrovia" (art.29). Nel vigente R.U. il bene è inquadrato tra le Aree di ristrutturazione urbanistica - Residenziale (art.16).

**Prezzo Base d'asta: €7.000,00**

#### **LOTTO 7**

Piena proprietà di posto auto segnato, a cielo aperto, occupante porzione di un piazzale di sosta-auto ad uso privato, interamente asfaltato, ospitante un totale di sette posti auto, oltre ad un'area centrale di manovra. Il posto auto di cui al presente lotto è il sesto, da sinistra, seguendo il senso orario, per chi acceda al piazzale comune dal cancello carrabile di accesso di via Magnozzi n.7. Il bene è Identificato al catasto fabbricati di Livorno (cod. E625) nel foglio 8, particella 362, sub.614, categoria C/6 di 2ª classe, consistenza 13 mq e rendita €15,44. 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.: 4b "Tra la circonvallazione e la ferrovia" (art.29). Nel vigente R.U. il bene è inquadrato tra le Aree di ristrutturazione urbanistica - Residenziale (art.16).

**Prezzo Base d'asta: €7.000,00**