

TRIBUNALE DI LIVORNO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Canovaro Marcello, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]



Incarico	3
Premessa	4
Descrizione	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2023 del R.G.E.	20
Lotto Unico	20



- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 01 - Prospetto riassuntivo
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. 02 - tabella continuità trascrizioni
- ✓ N° 3 Altri allegati - All. 03 - Perizia formato privacy
- ✓ N° 4 Altri allegati - All. 04 - PLANIMETRIE ZIP
- ✓ N° 5 Altri allegati - All. 05 - FOTOGRAFIE ZIP
- ✓ N° 6 Altri allegati - All. 06 - Verbale ispezione CTU 04-03-2024
- ✓ N° 7 Altri allegati - All. 07 - Extr.mappa Fg. 93 P.lla 157
- ✓ N° 8 Altri allegati - All. 08 - Planimetria catastale Fg. 93 P.lla 157 Sub.56
- ✓ N° 9 Altri allegati - All. 09 - Visura storica Fg.93 P.lla 157 Sub. 56
- ✓ N° 10 Altri allegati - All. 10 - Comune di Livorno - Normativa urbanistica vigente
- ✓ N° 11 Altri allegati - All. 11 - Pratica edilizia -Frazionamento Prat. 18186 01-07-1995 prot. 28335
- ✓ N° 12 Altri allegati - All. 12 - Pratica edilizia - Conc.Edil. in sanatoria art.13 L.47-85 Prat. 20695 16-03-1996 prot. 10524
- ✓ N° 13 Altri allegati - All. 13 - Variazione catastale per frazionamento in due U.I.
- ✓ N° 14 Altri allegati - All. 14 - pianta_RILIEVO ST.ATT. P3-sopp
- ✓ N° 15 Altri allegati - All. 15 - Dettaglio Parti
- ✓ N° 16 Altri allegati - All. 16 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 17 Altri allegati - All. 17 - Certificato stato civile residenza [REDACTED]
- ✓ N° 18 Altri allegati - All. 18 - Dichiarazione Amministrazione condominio
- ✓ N° 19 Altri allegati - All. 19 - Elenco sintetico delle formalità 21-07-2024
- ✓ N° 20 Altri allegati - All. 20 - Geopoi Scali del Monte Pio 23
- ✓ N° 21 Altri allegati - All. 21 - MCA Tabelle E.I. 81-2023
- ✓ N° 22 Altri allegati - All. 22 - Ricevute invio alle parti.



All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Canovaro Marcello, con studio in Via Ricasoli, 118 - 57126 - Livorno (LI), email mcanovaro@tiscali.it, PEC marcello.canovaro@archiworldpec.it, Tel. 347 3750324, Fax 347 3750324, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - Scali del Monte Pio 23, piano 3

Trattasi di appartamento per civile abitazione di carattere economico, ubicato nel rione Venezia della città di Livorno, in contesto centrale, eminentemente residenziale e commerciale, posto al piano terzo di un edificio pluripiano di antica edificazione, realizzato con struttura portante in muratura tradizionale, infissi muniti di persiane di varia fattura, intonaco murario, copertura del fabbricato con tetto a padiglione e tegole in laterizio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/03/2024.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - Scali del Monte Pio 23, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]



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

- [REDACTED]

CONFINI

Scali del Monte Pio;
Disimpegno condominiale;
Corpo scale;
Salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,50 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	3,20 m	3
Soppalco praticabile	19,70 mq	20,50 mq	0,5	10,25 mq	1,90 m	
Totale superficie convenzionale:				61,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

A differenza del metodo di valutazione catastale (superficie del soppalco calcolata con coefficiente 1), al soppalco si è ritenuto di attribuire alla superficie lorda commerciale il coefficiente 0,5. Questo in ragione della assenza di areazione, della altezza limitata, della destinazione d'uso, riportata nel titolo edilizio, di locale di sgombero.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/1990 al 06/07/1995	1. [REDACTED], NATA A [REDACTED] IL [REDACTED] [REDACTED], C.F. DIRITTO: CONIUGE IN COMUNIONE LEGALE PER 1/2 2. [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] DIRITTO DI : PROPRIETA' PER 1/2 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] DIRITTO DI : CONIUGE IN COMUNIONE	Catasto Fabbricati Fg. 16A, Part. 1048, Sub. 54 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6,5 Piano 3

	LEGALE PER 1/2	
Dal 05/05/1995 al 25/11/1996	<p>██████████ ██████████ ██████████ DIRITTO DI: PROPRIETA' PER 460/1000 REGIME SEPARAZIONE DEI BENI. ██████████ ██████████ ██████████ DIRITTO DI: PROPRIETA' PER 540/1000 REGIME: BENE PERSONALE.</p>	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 157, Sub. 56 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2,5 Piano 3
Dal 06/07/1995 al 03/07/1998	<p>1. ██████████ ██████████ DIRITTO: CONIUGE IN COMUNIONE LEGALE PER 1/2 2. ██████████ ██████████ ██████████ DIRITTO DI : PROPRIETA' PER 1/2 3. ██████████ ██████████ ██████████ DIRITTO DI : CONIUGE IN COMUNIONE LEGALE PER 1/2</p>	Catasto Fabbricati Fg. 16A, Part. 1048, Sub. 56 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2,5 Piano 3
Dal 25/11/1996 al 03/07/1998	<p>██████████ ██████████ ██████████ DIRITTO DI: PROPRIETA' PER 460/1000 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI. ██████████ ██████████ ██████████ DIRITTO DI: PROPRIETA' PER 540/1000</p>	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 157, Sub. 56 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2,5 Piano 3
Dal 03/07/1998 al 16/07/2015	<p>██████████ ██████████ ██████████ DIRITTO DI: PROPRIETA' PER 1000/1000 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI.</p>	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 157, Sub. 56 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2,5 Piano 3
Dal 16/07/2015 al 21/07/2024	<p>██████████ ██████████ ██████████ DIRITTO DI: PROPRIETA' PER 1/1</p>	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 157, Sub. 56 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2,5 Superficie catastale 68 mq Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	93	157	56		A4	5	2,5	68 mq	232,41 €	3+soppalco		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto all'ultima planimetria catastale depositata in Catasto il 06/07/1995 allo stato attuale si riscontrano le seguenti difformità:

- tramezzo in cartongesso realizzato nel locale di sgombero posto al soppalco
- vano murario sulla parete posta tra il soppalco e il cavedio adiacente, adibito ad autoclave, afferente all'u.i. sub.57 confinante.

Le difformità descritte richiedono aggiornamento catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PRECISAZIONI

Si attesta la corrispondenza tra il titolare del diritto di proprietà e l'esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Premesso che l'appartamento risulta oggetto di importanti lavori edili, ancora in corso e al momento interrotti, per quanto riguarda le parti di esso non interessate dai detti lavori, è possibile esporre la seguente valutazione:

- per le parti strutturali, quali pareti portanti, tramezzi, soffitti: stato conservativo mediamente buono;
- per le finiture, quali porte, finestre, pavimenti, scala interna, apparecchi sanitari: stato conservativo mediamente buono;
- per gli impianti quali caldaia e caloriferi: stato conservativo mediamente buono;

Sul resto dei componenti edilizi non è possibile esprimere valutazione stante la condizione di lavori non conclusi.

L'appartamento dovrà essere completamente svuotato dei mobili e suppellettili varie presenti. Inoltre occorreranno impegnativi lavori edili per il completamento di quelli avviati.

Pertanto, pur con la presenza di caratteristiche edilizie in buono stato, lo stato manutentivo è complessivamente insufficiente.

Gli spazi comuni (androne di ingresso, corpo scale, disimpegno comune di ingresso al piano) presentano uno stato conservativo mediamente buono.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito al p.3 di un fabbricato composto da n. 7 U.I.U. disposte su 4 piani oltre il p.t. e fruente dell'androne di ingresso e del corpo scale come parti comuni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di provenienza, per il bene pignorato non sono indicati specifici vincoli o servitù. Non si possono tuttavia escludere eventuali servitù tra i vari fabbricati attigui o comunque connessi, anche reciproche, che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di tubazioni per il passaggio di condutture, cavi e simili ecc., occulte nel sottosuolo o anche esteriormente ad esso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di vendita è ubicato in Scali del Monte Pio n.c.23, nel rione Venezia della città di Livorno, in contesto centrale, eminentemente residenziale e commerciale, con caratteristiche di valore unico dal punto di vista storico, artistico e ambientale. Il contesto in cui ricade l'immobile è fortemente urbanizzato, caratterizzato dalla presenza di edilizia in gran parte risalente all'epoca del primo ampliamento della originaria città di Livorno nei sec. XVI e XVII. Alcuni altri edifici, danneggiati dagli eventi bellici, sono stati poi parzialmente o totalmente ricostruiti. Gli edifici esistenti sono mediamente alti, con una consistente densità edilizia urbana. La destinazione d'uso degli edifici è in larga prevalenza di tipo residenziale, sia pure con buona presenza di attività commerciali e artigianali diffuse. Non appaiono evidenti problematiche gravi dovute a congestione di traffico veicolare o a fenomeni definibili come degrado economico o sociale.

L'immobile fa parte di un edificio dotato di un unico affaccio posto su Scali del Monte Pio, che in quel punto presenta un allineamento ad angolo, dovuto alla originaria presenza di fortificazioni. I restanti fronti sono posti a confine con altri fabbricati o affacciano su una chiostra interna.

L'edificio, dotato di cinque piani fuori terra, presenta una tipica tipologia multipiano in linea, con struttura portante in muratura, solai in legno o latero-cemento, serramenti esterni con persiane, paramenti intonacati, copertura a tetto con tegole laterizie, scale interne in marmo, assenza di ascensore.

Nell'atto di provenienza non sono indicati specifici vincoli o servitù. Non si possono tuttavia escludere eventuali servitù tra i vari fabbricati (o attigui), anche reciproche, che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di tubazioni per il passaggio di condutture, cavi e simili, ecc., occulte nel sottosuolo o anche esteriormente ad esso.

Negli anni 1995-1996 l'appartamento è stato sottoposto a ristrutturazione completa a seguito del frazionamento della precedente più ampia unità immobiliare.

All'appartamento si accede da un disimpegno condominiale con ingresso sul vano scale, esso è attualmente composto da vano di ingresso, camera-soggiorno, disimpegno-angolo cottura, bagno wc, soppalco con scala di accesso dalla camera-soggiorno, ripostiglio in soppalco ove è posizionata la caldaia del riscaldamento autonomo.

L'altezza interna dei vani varia da m.2,50 circa per ingresso e bagno-wc, a m. 4 circa per la camera, a m.1,90 circa per il soppalco. E' presente un dislivello tra zona cucina e camera di ca. cm.30.

Le caratteristiche interne sono solo in parte valutabili, a causa dei lavori edili avviati e non conclusi.

La situazione attuale vede le parti strutturali, quali pareti portanti, tramezzi, soffitti in muratura realizzate in muratura e in stato conservativo mediamente buono; finiture, quali porte in legno, finestre in PVC, pavimenti parte in legno, parte in ceramica, scala interna in legno, apparecchi sanitari di buona fattura, in stato conservativo mediamente buono; caldaia a metano e caloriferi in ghisa in stato conservativo mediamente buono; sul resto dei componenti edilizi (rivestimenti del bagno, porte interne, persiane esterne, impianto elettrico, impianto idraulico ecc.) non è possibile esprimere una valutazione stante la condizione di lavori non conclusi.

L'appartamento dovrà essere completamente svuotato dei mobili e suppellettili varie presenti. Inoltre occorreranno impegnativi lavori edili per il completamento di quelli avviati.

Non sono presenti dotazioni condominiali.

Non si può garantire il rispetto del bene alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici, aspetto questo non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi. Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi,

né della classificazione energetica con relativa Attestazione della Prestazione Energetica (APE). La determinazione del prezzo a base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in sé contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso eseguito in data 04-03-2024 l'immobile risultava libero da persone. Erano presenti mobili e suppellettili varie. Il proprietario esecutato [REDACTED] [REDACTED] risulta tuttora residente nell'appartamento (ved. All.17).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/05/1995 al 25/11/1996	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] DIRITTO DI: PROPRIETA' PER 460/1000 REGIME SEPARAZIONE DEI BENI. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] DIRITTO DI: PROPRIETA' PER 540/1000 REGIME: BENE PERSONALE. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'ABRAMO GAETANO	05/05/1995	18366	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	18/05/1995	5514	3743
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/1996 al 03/07/1998	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] DIRITTO DI: PROPRIETA' PER 460/1000 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] DIRITTO DI: PROPRIETA' PER 540/1000 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'ABRAMO GAETANO	25/11/1996	23713	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	09/12/1996	13983	8634
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 03/07/1998 al 16/07/2015	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] DIRITTO DI: PROPRIETA' PER 1000/1000 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI. [REDACTED] [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'ABRAMO GAETANO	03/07/1998	28645	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	20/07/1998	9591	5392
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 16/07/2015 al 21/07/2024	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] DIRITTO DI: PROPRIETA' PER 1/1 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
CAVALLINI MARTA	16/07/2015			50723	32005
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
LIVORNO	22/07/2015			9436	6472
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 21/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LIVORNO il 22/07/2015
Reg. gen. 9437 - Reg. part. 1633

Importo: € 72.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 48.000,00

Rogante: CAVALLINI MARTA

Data: 16/07/2015

N° repertorio: 50724

N° raccolta: 32006

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LIVORNO il 15/04/2019

Reg. gen. 6228 - Reg. part. 1074

Importo: € 10.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Rogante: GIUDICE DI PACE DI LIVORNO

Data: 11/10/2018

N° repertorio: 895

N° raccolta: 2018

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LIVORNO il 12/05/2023

Reg. gen. 8445 - Reg. part. 5848

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La regolamentazione urbanistica attualmente vigente nel Comune di Livorno comprende il Piano Strutturale SECONDA VERSIONE (PS2) e il Regolamento Urbanistico (R.U.).

Il Comune di Livorno ha inoltre proceduto alla adozione dei seguenti nuovi strumenti urbanistici: Variante al Piano Strutturale2 in data 13/07/2023 e nuovo Piano Operativo in data 14/07/2023. Tali strumenti al momento non sono ancora definitivamente approvati e quindi non ancora vigenti.

Per l'immobile oggetto della presente relazione si hanno le seguenti prescrizioni: Nel PS2 (ved. All. 10) l'immobile è inserito nella U.T.O.E. (Unità Territoriale Organica Elementare) n.1 - Pentagono - Venezia. Questa include le aree dell'originario villaggio di Livorno; il nucleo di fondazione, limitrofo al porto, come oggi delimitato dal Fosso Reale e dalle Darsene Vecchia e Nuova corrispondente al Pentagono; la prima espansione urbana realizzata su parte delle primitive fortificazioni, a partire dalla prima metà del '600, corrispondente alla Venezia, il Forte San Pietro.

Le Categorie di intervento prevalenti sono: Conservazione, recupero, riqualificazione, completamento.

Incrementi ammissibili:

All'interno dell'UTOE n.1 gli incrementi ammessi, che verranno disciplinati puntualmente dal Piano Operativo, sono riconducibili a:

- interventi sul patrimonio edilizio esistente, da definirsi in primo luogo sulla base del valore storico, documentale ed architettonico, di relazioni con il contesto urbano del singolo organismo edilizio; eventuali

interventi di sostituzione edilizia, ove consentiti dal Piano Operativo, dovranno comunque rispettare gli allineamenti alla rete viaria di impianto storico;

- interventi, i cui caratteri saranno oggetto di più approfondita definizione a cura del Piano Operativo, previsti nelle aree di intervento individuate dal Piano Strutturale alla tavola STS 02.

Nel Regolamento Urbanistico (ved. All. 11) l'immobile è classificato come edificio di pregio architettonico (gruppo 2) Art.7 NTA, e parzialmente come edificio con immagine storico-ambientale (gruppo 3) Art. 7 NTA, e normato all'interno dell'art.11 NTA Aree di impianto storico. Gli interventi ammissibili sono i seguenti: nell'area di impianto storico: per gli edifici del Gruppo 2: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti. Per gli edifici del Gruppo 3: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia D1 e D2 con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La documentazione reperita presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Livorno comprende le seguenti pratiche:

- 1)- Pratica n. 18186 prot. 28335 del 01/07/1995 DIA Art. 8 comma 7h D.L. 193/1995 titolari [REDACTED] per frazionamento in due unità immobiliari (identificate con i sub. 56 e 57) (Ved. All. 11);
- 2)- Pratica n. 20695 prot. 10524 del 16/03/1996 titolare [REDACTED] Concessione in sanatoria Art. 13 L. 47/1985 per difformità rispetto alla pratica prot. 28335/95; la pratica è unica per entrambe le U.I. sub. 56 e 57, ma riguarda difformità riscontrate nel sub. 57 (Ved. All. 12).

Depositata in Comune e dal sottoscritto reperita, la documentazione riferita al frazionamento catastale in due U.I. (sub. 56 e sub. 57) della precedente unica U.I.(ved. All. 13)

A causa della vetustà dell'immobile non è stato possibile reperire il titolo autorizzativo iniziale né il certificato di abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di vendita, premettendo che al momento del sopralluogo risultano avviati ed interrotti importanti lavori edili, per cui non è possibile stabilire a quale data risalgano alcune modifiche riscontrate, dal confronto tra lo stato legittimo e lo stato attuale emergono le seguenti difformità:

- presenza di un angolo cottura in posizione diversa rispetto allo stato legittimo;
- presenza di un tramezzo in cartongesso nel piano soppalco, posto a delimitare il vano caldaia;
- presenza di un vano murario che rende accessibile il suddetto vano caldaia con il cavedio ove è collocata l'autoclave. Tale cavedio risulta catastalmente assegnato al sub.57 confinante.

Trattandosi di opera classificabile come "attività edilizia libera" (art. 136 comma 2 lett.a) L.R.Toscana 65/2014) e non in contrasto con le normative urbanistiche-edilizie vigenti nel comune di Livorno, ai sensi dell'art. 201 comma 1 della L.R.Toscana 65/2014, le difformità sono da considerarsi irrilevanti dal punto di vista penale e

amministrativo. Tali modifiche potranno comunque essere regolarizzate con il deposito di una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) tardiva ai sensi dell' art. 136 comma 4 L.R. 65/2014, previo pagamento della sanzione prevista dalla Legge regionale e dei diritti al Comune di Livorno.

Le difformità riscontrate non rappresentano variazioni essenziali ai sensi dell'art. 197 L.R. 65/2014.

Pertanto lo stato attuale è da considerarsi conforme dal punto di vista edilizio.

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata. Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da dichiarazione dell'amministratore del condominio (ved. All. 18) risulta una pendenza a far data dal 01/01/2023 per complessivi € 867,22. La quota ordinaria condominiale di spettanza dell'immobile è attualmente pari a € 73,00 bimestrale.

All'unità immobiliare di cui sopra ineriscono millesimi 40,53.

Non sono state deliberate spese condominiali straordinarie.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - Scali del Monte Pio 23, piano 3
Trattasi di appartamento per civile abitazione di carattere economico, ubicato nel rione Venezia della città di Livorno, in contesto centrale, eminentemente residenziale e commerciale, posto al piano terzo di un edificio pluripiano di antica edificazione, realizzato con struttura portante in muratura tradizionale, infissi muniti di persiane di varia fattura, intonaco murario, copertura del fabbricato con tetto a padiglione e tegole in laterizio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 157, Sub. 56, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 93.600,00
PROCEDURA E METODO DI STIMA DEL BENE: PREMESSA METODOLOGICA. Nel processo di valutazione immobiliare è indispensabile utilizzare metodologie codificate, da intendersi come

strumenti attraverso i quali si possa pervenire alla formulazione quantitativa della valutazione. La metodologia estimativa fornisce i principi e le norme per la valutazione dei beni immobili. I metodi di valutazione applicano procedimenti ripetibili e uniformi, che si basano sulla rilevazione dei dati immobiliari, sull'analisi quantitativa e sulla verifica dei risultati, evitando in tal modo errori e complicazioni impreviste. A tal fine è sicuramente utile il riferimento alle "linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" terza edizione del 30 novembre 2018 edite dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI). Esse sono redatte per «tenere conto degli standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale» richiamati nella Direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio del 4 febbraio 2014, n. 174, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica delle direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del Regolamento (UE) n. 1093/2010, tenendo conto in particolare delle versioni più aggiornate degli standard di valutazione internazionali (International Valuation Standards IVS, European Valuation Standards, EVS) e, per la realtà nazionale, del Codice delle Valutazioni Immobiliari pubblicato da Tecnoborsa. Sulla base di questi riferimenti il valore di mercato di un'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche e economiche dell'immobile stesso (caratteristiche immobiliari). Queste rappresentano gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile, considerato in sé stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale. Esse possono essere classificate in: caratteristiche di localizzazione (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.); caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano, ecc.); caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.); caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.); caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.). Le caratteristiche immobiliari possono inoltre essere classificate come caratteristiche quantitative, misurate in una scala cardinale mediante unità tecniche ed economiche (superficie, impianti, ecc.) e caratteristiche qualitative, misurate nelle scale nominale e ordinale (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.). Le metodologie considerate valide dalle "linee guida" e dagli altri documenti sono il metodo di confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario e il metodo dei costi. Nel nostro caso risulta utile l'applicazione del metodo MCA. METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO - MCA Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato. Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato. Successivamente alla rilevazione e alla verifica dei dati immobiliari in base alla definizione del valore di mercato, si selezionano alcuni immobili di confronto (comparabili).

CASO IN ESAME – APPLICAZIONE METODO MCA Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima più utilmente applicabile sia il metodo del confronto di mercato (MCA). Tale procedimento può essere applicato a tutti i tipi di immobili e può essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Il principio su cui si fonda il MCA è la tesi per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. L'applicazione del MCA prevede "aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto ("comparabili") rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima ("subject)". Tali aggiustamenti "sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione)". La principale difficoltà applicativa del metodo MCA dipende dalla attendibilità dei dati di valore delle compravendite e dalla possibilità o meno di utilizzare anche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente agli immobili presi a confronto (caratteristiche dei comparabili rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si opera. In questo quadro sono stati elaborati vari procedimenti estimativi di sintesi, basati su approfondite ricerche dei valori, ricavati per lo più da offerte reperibili sul mercato, da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i



ASTE GIUDIZIARIE

vari borsini immobiliari. Tra questi viene correntemente utilizzato l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I (ved. all. n.20) quale fonte di elementi utili alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali, che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie ed i processi adottati per la costruzione della sua banca dati si riferiscono sia rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini professionali che hanno aderito all'iniziativa), sia indirette (sulla base dell'expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

ASTE GIUDIZIARIE

STIMA DEL BENE Nel caso in esame, in applicazione del metodo MCA, per la ricerca dei "comparabili" si è preliminarmente proceduto a definire i parametri fondamentali: -Segmento di mercato - Caratteristiche immobiliari -Prezzi marginali. Segmento di mercato: La sua definizione ha contenuti essenzialmente localizzativi e tende ad identificare un'area o una fascia territoriale nella quale si presenti una relativa uniformità nelle caratteristiche degli immobili e nei valori di mercato. Nel nostro caso l'individuazione del segmento di mercato è stata facilitata dal contesto relativamente delimitato e abbastanza omogeneo costituito dal quartiere della Venezia di Livorno. Tale ambito risulta perfettamente circoscritto entro il foglio catastale 93 di Livorno. Per l'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (OMI) il contesto urbano ove è ubicato l'immobile oggetto di stima ricade nella zona semicentrale/Rione Venezia, codice di zona C4, con tipologia prevalente di abitazioni civili e un valore di mercato medio, per le abitazioni di tipo economico analoghe a quella in oggetto, che si colloca all'interno della variazione tra €1100 e €1350 per mq di superficie lorda commerciale. Per le caratteristiche edilizie e per la sua ubicazione l'immobile può essere collocato in una posizione di valore medio-alta. Le agenzie di pubblicità immobiliare più accreditate (sono state consultate Immobiliare.it, Idealista, Casa.it) attribuiscono agli immobili presenti nel contesto suddetto con caratteristiche analoghe al bene oggetto di stima un valore oscillante tra €1200 e €1700 per mq di superficie commerciale (superficie lorda).

ASTE GIUDIZIARIE

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI: le caratteristiche immobiliari prese in esame per il confronto dei beni comparabili con quello in esame (subject) sono: data della compravendita, la superficie lorda commerciale (SEL), sup. verande, sup. soppalchi, sup. terrazzi, sup. posti auto coperti, sup. ripostigli, sup. delle aree con portico, il numero dei servizi igienici, lo stato di manutenzione, il livello di piano. Prezzi marginali: Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (ved. all.21 tabelle 1, 2 e 3). Data di riferimento: Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Preso atto che il mercato immobiliare presenta da alcuni mesi un andamento che denota una lieve ripresa dei valori, si è ritenuto che il mercato, per il segmento immobiliare preso in esame (per localizzazione e tipologia immobiliare), abbia subito un contenuto apprezzamento; è stato quindi attribuito un incremento del 1% annuo in rapporto alla data di stipula del contratto di vendita. Superfici: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile (inteso come quota della superficie delle singole caratteristiche immobiliari). I vari rapporti mercantili utilizzati sono i seguenti: (ved. tabella seguente) CARATTERISTICHE IMM. R/M SUP. PRINCIPALE 1,00; SUP. VERANDA 0,50; SUP. SOPPALCO 0,50; SUP. TERRAZZO 0,25; SUP. POSTO AUTO COP. 0,30; RIPOSTIGLIO 0,20; RESEDE - AREA SCOPERTA 0,15. Servizi igienici: il prezzo marginale di un servizio igienico è da valutare in base al costo di realizzo di un bagno, deprezzato per il periodo trascorso tra la data dell'abitabilità e quella di stima (25% circa); il valore da applicare è fissato in €. 6.000,00. Stato di manutenzione: considerata la tipologia edilizia e lo stato dell'immobile oggetto di stima, si attribuisce un prezzo marginale di €/mq. 220,00 quale costo necessario per passare da uno stato di manutenzione all'altro, attribuendo stati diversi ai beni comparabili in funzione di una verifica visuale. Livello di piano: il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. In questo caso, mancando nel "subject" l'ascensore, si applica per ogni piano in aumento oltre il P.T. un deprezzamento del 1%. Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, è riportato nella tabella 4 all.n. 21, dove, per ogni

immobile di confronto, è indicato il prezzo corretto dello stesso, qualora fosse stato venduto alla data odierna ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame. Il valore della piena proprietà dei beni oggetto di stima è quindi pari alla media dei prezzi corretti dei beni presi a confronto.

RICERCA IMMOBILI COMPARABILI: Per il processo di confronto, l'analisi sugli atti di trasferimento immobiliare si è estesa da LUGLIO 2023 A LUGLIO 2024, interessando, per un periodo di 12 mesi, gli immobili posti nella stessa area (individuata dai foglio di mappa 93 del catasto), presumendo paragonabili per tali immobili i parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipo di contratto, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato) e le caratteristiche immobiliari (stato di conservazione, caratteristiche qualitative, dotazioni condominiali, ecc.). La ricerca, condotta sugli atti di compravendita maggiormente affidabili ed escludendo atti diversi, quali successioni o vendita di altri diritti reali, o mancanti della indicazione della scelta del prezzo/valore, ha portato a identificare tre atti, da ritenersi preferibili e più adatti, attraverso i quali definire gli immobili comparabili con quello in esame (subject) ai sensi del MCA.

1) Comparabile A: Atto di compravendita rogato dal dott. Castelli Giulio in Livorno in data 19/12/2023 rep. 98145/18095 avente per oggetto la compravendita della piena proprietà di un appartamento ubicato in del Pallone n.c. 3, piano secondo, composto da ingresso, antibagno, cucina, camera e soppalco; al fol.93 p.lla 64 sub.11. Il prezzo di vendita è stato pattuito in € 103.000,00 e così inserito in MCA.

2) Comparabile B: Atto di compravendita rogato dalla dott. Castelli Giulio in Livorno in data 12/10/2023 repertorio 98088/18042 avente per oggetto la compravendita della piena proprietà di un appartamento ubicato in Via degli Ammazatoi n.c. 3 piano terzo composto da: ingresso, soggiorno, cucina con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, piccolo ripostiglio, al fol.93 p.lla 96 sub. 7. Il prezzo di vendita è stato pattuito in € 77.058,59 e così inserito in MCA.

3) Comparabile C: Atto di compravendita rogato dal dott. Castelli Giulio in Livorno in data 06/05/2024 repertorio 98263/18200 avente per oggetto la compravendita della piena proprietà di un appartamento ubicato in Via San Marco n.c. 19, piano quarto, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno, due camere; al fol. 93 p.lla 51 sub.629. Il prezzo di vendita è stato pattuito in € 141.000,00 e così inserito in MCA.

La media dei prezzi corretti dei beni presi a confronto porta a concludere che il valore di stima accettabile risulta di

€ 93.600,00 come da tabella allegata (all.21 tabella 4). L'applicazione del metodo MCA (ved. all.21 tabella 4) ha comportato la determinazione di un valore di mercato accettabile, tenendo conto del contesto e delle condizioni dell'immobile. La verifica della divergenza percentuale assoluta (ved. campo evidenz. in verde su tab.4 all.21), sia pure superiore al limite ritenuto accettabile in teoria, appare ammissibile anche tenendo conto della spiccata comparabilità delle caratteristiche che gli immobili presi in esame presentano. La verifica monoparametrica sul valore unitario di mercato per mq. di superficie lorda commerciale appare compatibile, per lo stesso segmento immobiliare, sia con le valutazioni OMI (ved. tabella allegata), sia con l'andamento dell'offerta del mercato immobiliare per immobili simili come accertato in sede di ricerca.

Abbattendo il valore di mercato stimato del bene di un percentuale pari al 20% per tener conto delle condizioni della futura vendita (trattandosi di "vendita forzata" sono fissati limiti temporali in cui la transazione deve avvenire, manca inoltre la garanzia per i vizi del bene aggiudicato, è previsto l'immediato pagamento da parte dell'acquirente con difficoltà di reperire eventuali finanziamenti bancari a buone condizioni, non sono previste dilazioni derivanti da accordi tra le parti) si ottiene come prezzo più conveniente: € 93.600,00 x 0,80 = € 74.880,00. Tale cifra deve essere ulteriormente decurtata del costo prevedibile dell'aggiornamento catastale (€ 800,00 comprensivi di IVA, oneri e spese), della CILA tardiva per la regolarizzazione amministrativa (prevedibili € 3000,00 comprensivi di IVA, oneri, spese e sanzione comunale), delle pendenze condominiali dichiarate dall'amministratore del

condominio (€ 867,22)

CONCLUSIONI: Il prezzo finale da porre a base d'asta vale quindi € 74.880,00 - (€800 per l'aggiornamento catastale + €3000,00 per la CILA tardiva + € 867,22 per le pendenze condominiali) =

€ 70.212,78 (diconsi euro settantamiladuecentododici/78).

- La vendita dell'immobile non è soggetta ad I.V.A. Il bene non ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è la possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente. Non esistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art.9 d.lgs.122/2005 (Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire). Non sussistono circostanze ostative alla vendita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Livorno (LI) - Scali del Monte Pio 23, piano 3	61,25 mq	1.528,00 €/mq	€ 93.600,00	100,00%	€ 93.600,00
Valore di stima:					€ 93.600,00

prezzo finale da porre a base d'asta

€ 70.212,78 (diconsi euro settantamiladuecentododici/78).

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, li 25/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Canovaro Marcello



- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 01 - Prospetto riassuntivo
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. 02 - tabella continuità trascrizioni
- ✓ N° 3 Altri allegati - All. 03 - Perizia formato privacy
- ✓ N° 4 Altri allegati - All. 04 - PLANIMETRIE ZIP
- ✓ N° 5 Altri allegati - All. 05 - FOTOGRAFIE ZIP
- ✓ N° 6 Altri allegati - All. 06 - Verbale ispezione CTU 04-03-2024
- ✓ N° 7 Altri allegati - All. 07 - Extr.mappa Fg. 93 P.IIa 157
- ✓ N° 8 Altri allegati - All. 08 - Planimetria catastale Fg. 93 P.IIa 157 Sub.56
- ✓ N° 9 Altri allegati - All. 09 - Visura storica Fg.93 P.IIa 157 Sub. 56
- ✓ N° 10 Altri allegati - All. 10 - Comune di Livorno - Normativa urbanistica vigente
- ✓ N° 11 Altri allegati - All. 11 - Pratica edilizia -Frazionamento Prat. 18186 01-07-1995 prot. 28335
- ✓ N° 12 Altri allegati - All. 12 - Pratica edilizia - Conc.Edil. in sanatoria art.13 L.47-85 Prat. 20695 16-03-1996 prot. 10524
- ✓ N° 13 Altri allegati - All. 13 - Variazione catastale per frazionamento in due U.I.
- ✓ N° 14 Altri allegati - All. 14 - pianta_RILIEVO ST.ATT. P3-sopp
- ✓ N° 15 Altri allegati - All. 15 - Dettaglio Parti
- ✓ N° 16 Altri allegati - All. 16 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 17 Altri allegati - All. 17 - Certificato stato civile residenza [REDACTED]
- ✓ N° 18 Altri allegati - All. 18 - Dichiarazione Amministrazione condominio
- ✓ N° 19 Altri allegati - All. 19 - Elenco sintetico delle formalità 21-07-2024
- ✓ N° 20 Altri allegati - All. 20 - Geopoi Scali del Monte Pio 23
- ✓ N° 21 Altri allegati - All. 21 - MCA Tabelle E.I. 81-2023
- ✓ N° 22 Altri allegati - All. 22 - Ricevute invio alle parti.



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - Scali del Monte Pio 23, piano 3

Trattasi di appartamento per civile abitazione di carattere economico, ubicato nel rione Venezia della città di Livorno, in contesto centrale, eminentemente residenziale e commerciale, posto al piano terzo di un edificio pluripiano di antica edificazione, realizzato con struttura portante in muratura tradizionale, infissi muniti di persiane di varia fattura, intonaco murario, copertura del fabbricato con tetto a padiglione e tegole in laterizio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 157, Sub. 56, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La regolamentazione urbanistica attualmente vigente nel Comune di Livorno comprende il Piano Strutturale SECONDA VERSIONE (PS2) e il Regolamento Urbanistico (R.U.). Il Comune di Livorno ha inoltre proceduto alla adozione dei seguenti nuovi strumenti urbanistici: Variante al Piano Strutturale2 in data 13/07/2023 e nuovo Piano Operativo in data 14/07/2023. Tali strumenti al momento non sono ancora definitivamente approvati e quindi non ancora vigenti. Per l'immobile oggetto della presente relazione si hanno le seguenti prescrizioni: Nel PS2 (ved. All. 10) l'immobile è inserito nella U.T.O.E. (Unità Territoriale Organica Elementare) n.1 - Pentagono - Venezia. Questa include le aree dell'originario villaggio di Livorno; il nucleo di fondazione, limitrofo al porto, come oggi delimitato dal Fosso Reale e dalle Darsene Vecchia e Nuova corrispondente al Pentagono; la prima espansione urbana realizzata su parte delle primitive fortificazioni, a partire dalla prima metà del '600, corrispondente alla Venezia, il Forte San Pietro. Le Categorie di intervento prevalenti sono: Conservazione, recupero, riqualificazione, completamento. Incrementi ammissibili: All'interno dell'UTOE n.1 gli incrementi ammessi, che verranno disciplinati puntualmente dal Piano Operativo, sono riconducibili a: - interventi sul patrimonio edilizio esistente, da definirsi in primo luogo sulla base del valore storico, documentale ed architettonico, di relazioni con il contesto urbano del singolo organismo edilizio; eventuali interventi di sostituzione edilizia, ove consentiti dal Piano Operativo, dovranno comunque rispettare gli allineamenti alla rete viaria di impianto storico; - interventi, i cui caratteri saranno oggetto di più approfondita definizione a cura del Piano Operativo, previsti nelle aree di intervento individuate dal Piano Strutturale alla tavola STS 02. Nel Regolamento Urbanistico (ved. All. 11) l'immobile è classificato come edificio di pregio architettonico (gruppo 2) Art.7 NTA, e parzialmente come edificio con immagine storico-ambientale (gruppo 3) Art. 7 NTA, e normato all'interno dell'art.11 NTA Aree di impianto storico. Gli interventi ammissibili sono i seguenti: nell'area di impianto storico: per gli edifici del Gruppo 2: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti. Per gli edifici del Gruppo 3: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia D1 e D2 con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Livorno (LI) - Scali del Monte Pio 23, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 157, Sub. 56, Categoria A4	Superficie	61,25 mq
Stato conservativo:	<p>Premesso che l'appartamento risulta oggetto di importanti lavori edili, ancora in corso e al momento interrotti, per quanto riguarda le parti di esso non interessate dai detti lavori, è possibile esporre la seguente valutazione: - per le parti strutturali, quali pareti portanti, tramezzi, soffitti: stato conservativo mediamente buono; - per le finiture, quali porte, finestre, pavimenti, scala interna, apparecchi sanitari: stato conservativo mediamente buono; - per gli impianti quali caldaia e caloriferi: stato conservativo mediamente buono; Sul resto dei componenti edilizi non è possibile esprimere valutazione stante la condizione di lavori non conclusi. L'appartamento dovrà essere completamente svuotato dei mobili e suppellettili varie presenti. Inoltre occorreranno impegnativi lavori edili per il completamento di quelli avviati. Pertanto, pur con la presenza di caratteristiche edilizie in buono stato, lo stato manutentivo è complessivamente insufficiente. Gli spazi comuni (androne di ingresso, corpo scale, disimpegno comune di ingresso al piano) presentano uno stato conservativo mediamente buono.</p>		
Descrizione:	<p>Trattasi di appartamento per civile abitazione di carattere economico, ubicato nel rione Venezia della città di Livorno, in contesto centrale, eminentemente residenziale e commerciale, posto al piano terzo di un edificio pluripiano di antica edificazione, realizzato con struttura portante in muratura tradizionale, infissi muniti di persiane di varia fattura, intonaco murario, copertura del fabbricato con tetto a padiglione e tegole in laterizio.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

