

ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LIVORNO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Trovato Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare n. 9/2018 R.G.E. riunita all'Esecuzione Immobiliare n. 5/2019 R.G.E.

promossa da

[REDACTED] a
Codice fiscale: [REDACTED] R
Via Pò, 7
57023 - Cecina (LI)
[REDACTED] 64

contro

[REDACTED] M
Codice fiscale: [REDACTED] Q
[REDACTED] 44
57027 - San Vincenzo (LI)
[REDACTED] 64

[REDACTED] M
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
57027 - San Vincenzo (LI)
[REDACTED] 72

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Cecina (LI) - Piazza XX settembre, 17, piano Terra	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cecina (LI) - Via XXIV maggio, 23-25, piano Terra	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - Via del Leone, 37, piano Terra.....	6
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Cecina (LI) - Piazza XX settembre, 17, piano Terra	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cecina (LI) - Via XXIV maggio, 23-25, piano Terra.....	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Cecina (LI) - Piazza XX settembre, 17, piano Terra	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cecina (LI) - Via XXIV maggio, 23-25, piano Terra.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Cecina (LI) - Piazza XX settembre, 17, piano Terra	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cecina (LI) - Via XXIV maggio, 23-25, piano Terra.....	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Cecina (LI) - Piazza XX settembre, 17, piano Terra	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cecina (LI) - Via XXIV maggio, 23-25, piano Terra.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Cecina (LI) - Piazza XX settembre, 17, piano Terra.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cecina (LI) - Via XXIV maggio, 23-25, piano Terra.....	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Cecina (LI) - Piazza XX settembre, 17, piano Terra.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cecina (LI) - Via XXIV maggio, 23-25, piano Terra.....	10
Precisioni.....	11
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Cecina (LI) - Piazza XX settembre, 17, piano Terra	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cecina (LI) - Via XXIV maggio, 23-25, piano Terra.....	11
Patti.....	11
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Cecina (LI) - Piazza XX settembre, 17, piano Terra	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cecina (LI) - Via XXIV maggio, 23-25, piano Terra.....	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Cecina (LI) - Piazza XX settembre, 17, piano Terra	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cecina (LI) - Via XXIV maggio, 23-25, piano Terra.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Cecina (LI) - Piazza XX settembre, 17, piano Terra	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cecina (LI) - Via XXIV maggio, 23-25, piano Terra.....	12

Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Cecina (LI) - Piazza XX settembre, 17, piano Terra	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cecina (LI) - Via XXIV maggio, 23-25, piano Terra.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Cecina (LI) - Piazza XX settembre, 17, piano Terra	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cecina (LI) - Via XXIV maggio, 23-25, piano Terra.....	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Cecina (LI) - Piazza XX settembre, 17, piano Terra	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cecina (LI) - Via XXIV maggio, 23-25, piano Terra.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Cecina (LI) - Piazza XX settembre, 17, piano Terra	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cecina (LI) - Via XXIV maggio, 23-25, piano Terra.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Cecina (LI) - Piazza XX settembre, 17, piano Terra	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cecina (LI) - Via XXIV maggio, 23-25, piano Terra.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Cecina (LI) - Piazza XX settembre, 17, piano Terra	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cecina (LI) - Via XXIV maggio, 23-25, piano Terra.....	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Cecina (LI) - Piazza XX settembre, 17, piano Terra	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cecina (LI) - Via XXIV maggio, 23-25, piano Terra.....	21
Lotto 2.....	21
Completezza documentazione ex art. 567	21
Titolarità	21
Confini.....	22
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali	22
Dati Catastali	22
Precisazioni.....	23
Patti	23
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Regolarità edilizia.....	26

Vincoli od oneri condominiali	26
Stima / Formazione lotti	27
Lotto 1	27
Lotto 2	29
Riepilogo bando d'asta	31
Lotto 1	31
Lotto 2	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2018 del R.G.E.	32
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 305.370,00	32
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 59.058,00	33



INCARICO

All'udienza del 19/02/2019 il Giudice Dott. Alberto Cecconi, tenuto conto della disposta riunione alla presente procedura della procedura n. 5/2019 R.G. Es., incaricava il sottoscritto Ing. Trovato Domenico, con studio in Via Buontalenti, 91 - 57123 - Livorno (LI), email trovatoing.domenico@alice.it, PEC domenico.trovato@ingpec.eu, Tel. 0586 880233, Fax 0586 203556, già nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. (con giuramento prestato in data 20/07/2018) di procedere alla redazione di perizia di stima per I beni staggiti in quest'ultima procedura.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Cecina (LI) - Piazza XX settembre, 17, piano Terra
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cecina (LI) - Via XXIV maggio, 23-25, piano Terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - Via del Leone, 37, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FONDO UBICATO A CECINA (LI) - PIAZZA XX SETTEMBRE, 17, PIANO TERRA

Fondo commerciale ad uso laboratorio posto al piano terra di un fabbricato ubicato nel centro cittadino di Cecina. L'unità immobiliare, che era destinata all'attività di panificio, è costituita da quattro ampi locali (destinati a: vendita, laboratorio, forno), comunicanti tra loro, e da alcuni locali (ripostiglio, spogliatoi, bagni e silos farine) posti al piano primo e raggiungibili tramite una scala interna.

L'accesso al fondo avviene tramite una porta a vetri (protetta da serranda metallica) che si apre sulla piazza XX settembre.

Il fondo mediante una porta (posta sulla parete est del locale laboratorio) è collegato ad altro fondo commerciale destinato a magazzino (bene n° 2) avente accesso da via XXIV Maggio nn.23-25.

Nella zona sono presenti parcheggi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il fondo commerciale risulta non utilizzato da circa 6 anni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A CECINA (LI) - VIA XXIV MAGGIO, 23-25,
PIANO TERRA**

Fondo commerciale ad uso magazzino posto al piano terra di un fabbricato ubicato nel centro cittadino di Cecina.

L'unità immobiliare è costituita da due locali comunicanti tra loro.

IL fondo è dotato di due porte di accesso in legno (civici 23 e 25) che si aprono sulla via XXIV maggio.

Il fondo mediante una porta (posta sulla parete ovest del locale a nord) è collegato ad altro fondo commerciale (bene n° 1) avente accesso da piazza XX settembre n. 17.

Nella zona sono presenti parcheggi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il fondo commerciale risulta non utilizzato da circa 6 anni.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBIcato A LIVORNO (LI) - VIA DEL LEONE, 37,
PIANO TERRA**

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato (che si eleva per quattro piani fuori terra) ubicato a Livorno in via del Leone (zona semicentrale).

L'unità immobiliare è costituita da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e da una piccola corte esclusiva dove è presente un ripostiglio.

L'accesso all'appartamento avviene tramite una porta (con telaio metallico e vetri), protetta da persiana metallica, che si apre sulla via del Leone.

La zona è a prevalente destinazione residenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Cecina (LI) - Piazza XX settembre, 17, piano Terra
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cecina (LI) - Via XXIV maggio, 23-25, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FONDO UBICATO A CECINA (LI) - PIAZZA XX SETTEMBRE, 17, PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CECINA (LI) - VIA XXIV MAGGIO, 23-25, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FONDO UBICATO A CECINA (LI) - PIAZZA XX SETTEMBRE, 17, PIANO TERRA

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

- [redacted] le (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [redacted]

[redacted]
57027 - San Vincenzo (Li)

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

[redacted] le (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cecina (LI) - Via XXIV maggio, 23-25, piano Terra

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

- [redacted] le (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [redacted]

[redacted]
57027 - San Vincenzo (Li)

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FONDO UBICATO A CECINA (LI) - PIAZZA XX SETTEMBRE, 17, PIANO TERRA

piazza XX settembre; via XXIV Maggio; [REDACTED]; salvo se altri.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CECINA (LI) - VIA XXIV MAGGIO, 23-25, PIANO TERRA

piazza XX settembre; via XXIV Maggio; [REDACTED]; salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FONDO UBICATO A CECINA (LI) - PIAZZA XX SETTEMBRE, 17, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	152,00 mq	178,00 mq	1,00	178,00 mq	3,20 m	Terra
Locale di deposito	34,00 mq	38,00 mq	0,50	19,00 mq	2,40 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				197,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				197,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CECINA (LI) - VIA XXIV MAGGIO, 23-25, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	57,00 mq	64,00 mq	1,00	64,00 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				64,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FONDO UBICATO A CECINA (LI) - PIAZZA XX SETTEMBRE, 17, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/09/1983 al 25/10/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 162, Sub. 4 Categoria D1 Piano T-1 Graffato 95
Dal 25/10/2005 al 18/10/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 95, Sub. 602 Categoria C3 Cl.1 Superficie catastale 147 mq Rendita € 1.298,22 Piano T-1 Graffato 162 sub 605
Dal 18/10/2006 al 07/04/2009	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 95, Sub. 602 Categoria D8 Rendita € 1.343,00 Graffato 162 sub 605
Dal 27/04/2009 al 05/06/2019	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 543, Sub. 605 Categoria D8 Rendita € 1.343,00 Piano T-1 Graffato 607

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

I certificati e la planimetria catastale sono aggiornati (Allegato 1 - visura storica catastale; Allegato 2 - planimetria catastale).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CECINA (LI) - VIA XXIV MAGGIO, 23-25, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/1983 al 25/10/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 162, Sub. 1 Categoria C2 Cl.4 Piano T Graffato 162 sub 2
Dal 25/10/2005 al 27/04/2009	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 168, Sub. 604 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 57 mq Rendita € 161,91 Piano T
Dal 09/11/2015 al 05/06/2019	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 543, Sub. 604 Categoria C2 Cl.4, Cons. 57 mq Superficie catastale 67 mq Rendita € 161,91

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

I certificati e la planimetria catastale sono aggiornati (Allegato 3 - visura storica catastale; Allegato 4 - planimetria catastale).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FONDO UBICATO A CECINA (LI) - PIAZZA XX SETTEMBRE, 17, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	28	543	605		D8				1343 €	T-1	607	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale (Allegato 2).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CECINA (LI) - VIA XXIV MAGGIO, 23-25, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	28	543	604		C2	4	57 mq	67 mq	161,91 €			

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale (Allegato 4).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FONDO UBICATO A CECINA (LI) - PIAZZA XX SETTEMBRE, 17, PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CECINA (LI) - VIA XXIV MAGGIO, 23-25, PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - FONDO UBICATO A CECINA (LI) - PIAZZA XX SETTEMBRE, 17, PIANO TERRA

L'unità immobiliare risulta ad oggi disabitata ed in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CECINA (LI) - VIA XXIV MAGGIO, 23-25, PIANO TERRA

L'unità immobiliare risulta ad oggi disabitata ed in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FONDO UBICATO A CECINA (LI) - PIAZZA XX SETTEMBRE, 17, PIANO TERRA

L'unità immobiliare si trova in stato di abbandono; le sue condizioni di conservazione e manutenzione sono da considerarsi mediocri.

All'interno dei locali si trovano depositati materiali vari. ✕

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CECINA (LI) - VIA XXIV MAGGIO, 23-25, PIANO TERRA

L'unità immobiliare si trova in stato di abbandono; le sue condizioni di conservazione e manutenzione sono da considerarsi mediocri.

All'interno dei locali si trovano depositati materiali vari. ✕

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FONDO UBICATO A CECINA (LI) - PIAZZA XX SETTEMBRE, 17, PIANO TERRA

L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto condominiale nè ha parti comuni con altri immobili.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CECINA (LI) - VIA XXIV MAGGIO, 23-25, PIANO TERRA

L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto condominiale nè ha parti comuni con altri immobili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FONDO UBICATO A CECINA (LI) - PIAZZA XX SETTEMBRE, 17, PIANO TERRA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CECINA (LI) - VIA XXIV MAGGIO, 23-25, PIANO TERRA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FONDO UBICATO A CECINA (LI) - PIAZZA XX SETTEMBRE, 17, PIANO TERRA

Esposizione: Nord
Altezza interna utile: 3,20 mt
Strutture verticali: muratura mista
Solai: laterocemento
Copertura: a falde
Manto di copertura: tegole in cotto, non coibentato
Pareti interne: in muratura di mattoni forati
Pavimentazione: piastrelle in ceramica
Infissi esterni ed interni: porta di ingresso con telaio in legno e vetri protetta da serranda metallica;
finestre con telaio metallico
Scala interna: in muratura
Impianto idrico ed elettrico.
Non esiste impianto di riscaldamento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CECINA (LI) - VIA XXIV MAGGIO, 23-25, PIANO TERRA

Esposizione: Est
Altezza interna utile: 3,00 mt
Strutture verticali: muratura mista
Solai: laterocemento
Copertura: a falde
Manto di copertura: tegole in cotto, non coibentato
Pareti interne: in muratura di mattoni forati
Pavimentazione: piastrelle in ceramica
Infissi esterni ed interni: porte di ingresso in legno; porta divisoria in legno
Impianto elettrico.
Non esiste impianto di riscaldamento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FONDO UBICATO A CECINA (LI) - PIAZZA XX SETTEMBRE, 17, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

Non esistono contratti di locazione registrati, in data antecedente al pignoramento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CECINA (LI) - VIA XXIV MAGGIO, 23-25, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

Non esistono contratti di locazione registrati, in data antecedente al pignoramento.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FONDO UBICATO A CECINA (LI) - PIAZZA XX SETTEMBRE, 17, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1980 al 01/09/1984	[REDACTED] il 20/05/1941, proprietario per 1/2; [REDACTED] 09/07/1931, proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Matacena Renzo	26/02/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	13/03/1980		1840
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 01/09/1984 al 01/03/2010	[REDACTED] Livorno il 10/08/1950 prop. per 1/6; [REDACTED] 16/03/1971 prop. per 1/6; [REDACTED] il 08/09/1974 prop. per 1/6 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Dichiarazione di successione di Carletti Carlo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	01/09/1984		6715
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal 01/03/2010 al 24/01/2012	[REDACTED] 09/07/1931; proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Sentenza del Tribunale di Livorno - sezione distrettuale di Crema			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/04/2009	1	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	01/03/2010		2230
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 24/01/2012 al 03/01/2014	[REDACTED] proprietario per 1/2; [REDACTED] proprietario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Dichiarazione di successione di Carletti Licia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	24/01/2012		780
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 03/01/2014 al 05/06/2019	[REDACTED] proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marco Cavallini	20/12/2013	139314	12520
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	03/01/2014		30
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.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CECINA (LI) - VIA XXIV MAGGIO, 23-25, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1980 al 01/09/1984	[REDACTED] il 20/05/1941, proprietario per 1/2; [REDACTED] 09/07/1931, proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Matacena Renzo	26/02/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	13/03/1980		1840
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 01/09/1984 al 01/03/2010	[REDACTED] prop. per 1/6; Carletti [REDACTED] prop. per 1/6; [REDACTED] il 08/09/1974 prop. per 1/6 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Dichiarazione di successione di Carletti Carlo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	01/09/1984		6715
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 01/03/2010 al 24/01/2012	[REDACTED] 09/07/1931; proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Sentenza del Tribunale di Livorno - sezione distaccata di Cecina			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/04/2009	1	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	01/03/2010		2230
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 24/01/2012 al 03/01/2014	[REDACTED] proprietario per 1/2; [REDACTED] proprietario per 1/2	Dichiarazione di successione di Carletti Ines			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	24/01/2012		780
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/01/2014 al 05/06/2019	[REDACTED] proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marco Cavallini	20/12/2013	139314	12520
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	03/01/2014		30
		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

BENE N° 1 - FONDO UBICATO A CECINA (LI) - PIAZZA XX SETTEMBRE, 17, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 05/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Livorno il 03/01/2014
Reg. gen. 36 - Reg. part. 5
Quota: 1/1
Importo: € 440.000,00
A favore di Banca CRAS - Credito Cooperativo Toscano

Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 220.000,00
Rogante: [REDACTED]
Data: 20/12/2013
N° repertorio: 139315
N° raccolta: 12521

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 18/12/2017
Reg. gen. 19765 - Reg. part. 3541

Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci soc. coop p.a.
[REDACTED]

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 33.870,91
Rogante: Tribunale di Livorno
Data: 15/12/2017
N° repertorio: 1627

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 18/12/2017
Reg. gen. 19760 - Reg. part. 3540

Quota: 1/1
Importo: € 85.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci soc. coop p.a.

Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.877,00
Rogante: Tribunale di Livorno
Data: 10/12/2017
N° repertorio: 1625

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 08/02/2018
Reg. gen. 2260 - Reg. part. 316

Quota: 1/1
Importo: € 25.000,00

A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 12.400,00
Rogante: Tribunale di Livorno
Data: 23/01/2018
N° repertorio: 77

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 22/02/2018
Reg. gen. 3097 - Reg. part. 456

Quota: 1/1
Importo: € 215.000,00

A favore di Banca CRAS - Credito Cooperativo Toscano
[REDACTED]

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 203.573,82

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rogante: Tribunale di Livorno
Data: 22/01/2018
N° repertorio: 132



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 09/01/2019

Reg. gen. 311 - Reg. part. 239

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci soc. coop p.a.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CECINA (LI) - VIA XXIV MAGGIO, 23-25, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 05/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo

Iscritto a Livorno il 03/01/2014

Reg. gen. 36 - Reg. part. 5

Quota: 1/1

Importo: € 440.000,00

A favore di Banca CRAS - Credito Cooperativo Toscano

Contro [REDACTED]

Capitale: € 220.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 20/12/2013

N° repertorio: 139315

N° raccolta: 12521

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 18/12/2017

Reg. gen. 19765 - Reg. part. 3541

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci soc. coop p.a.

Contro [REDACTED]

Capitale: € 33.870,91

Rogante: Tribunale di Livorno

Data: 15/12/2017

N° repertorio: 1627

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 18/12/2017

Reg. gen. 19760 - Reg. part. 3540

Quota: 1/1

Importo: € 85.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci soc. coop p.a.

Contro [REDACTED]

Capitale: € 54.877,00

Rogante: Tribunale di Livorno

Data: 10/12/2017

N° repertorio: 1625

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 08/02/2018

Reg. gen. 2260 - Reg. part. 316

Quota: 1/1

Importo: € 25.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 12.400,00

Rogante: Tribunale di Livorno

Data: 23/01/2018

N° repertorio: 77

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 22/02/2018

Reg. gen. 3097 - Reg. part. 456

Quota: 1/1

Importo: € 215.000,00

A favore di Banca CRAS - Credito Cooperativo Toscano

Contro [REDACTED]

Capitale: € 203.573,82

Rogante: Tribunale di Livorno

Data: 22/01/2018

N° repertorio: 132

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 09/01/2019

Reg. gen. 311 - Reg. part. 239

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci soc. coop p.a.

Contro [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FONDO UBICATO A CECINA (LI) - PIAZZA XX SETTEMBRE, 17, PIANO TERRA

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. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare è stata oggetto di interventi edilizi eseguiti in base ai seguenti atti autorizzativi rilasciati dal comune di Cecina:

- Autorizzazione n.157 del 26/10/1981 per interventi di straordinaria manutenzione
- Autorizzazione n. 23 del 11/03/1982 per lavori al forno

- Concessione in sanatoria n. 184/04 del 26/05/2006

Attestazione di agibilità con pratica prot. n. 15554 del 26/05/2006.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi è risultato conforme alla planimetria catastale ed alla documentazione presente nelle suddette pratiche edilizie.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CECINA (LI) - VIA XXIV MAGGIO, 23-25, PIANO TERRA

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. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare è stata oggetto di interventi edilizi eseguiti in base ai seguenti atti autorizzativi rilasciati dal comune di Cecina:

- Autorizzazione n.157 del 26/10/1981 per interventi di straordinaria manutenzione
- Autorizzazione n. 23 del 11/03/1982 per lavori al forno
- Concessione in sanatoria n. 184/04 del 26/05/2006

Attestazione di agibilità con pratica prot. n. 15554 del 26/05/2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi è risultato conforme alla planimetria catastale ed alla documentazione presente nelle suddette pratiche edilizie.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FONDO UBICATO A CECINA (LI) - PIAZZA XX SETTEMBRE, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CECINA (LI) - VIA XXIV MAGGIO, 23-25, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - Via del Leone, 37, piano Terra**

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] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

via del Leone; [REDACTED] corte esclusiva; salvo se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	3,25 m	Terra
Corte	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	Terra
Soppalco non praticabile	6,40 mq	8,00 mq	0,20	1,60 mq	0,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				38,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	0%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/2014 al 05/06/2019	Guerrieri Michela	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 516, Sub. 605 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2,5 Superficie catastale 38 mq Rendita € 193,67 Piano T Graffato 518 sub. 601

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

I certificati e la planimetria catastale sono aggiornati (Allegato 5 - visura storica catastale; Allegato 6 - planimetria catastale).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Gens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	516	605		A4	4	2,5	38 mq	193,67 €	T	518 sub. 601	



Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale (Allegato 6).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

In occasione del sopralluogo, eseguito in data 15/05/2019, l'appartamento risultava occupato dalla sig.ra [REDACTED] in virtù di "Contratto per finalità turistica" stipulato in data 05/05/2019 con scadenza 02/06/2019 (ved. allegato 7).

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare sono da considerarsi buone.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto condominiale nè ha parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Ovest
Altezza interna utile: 3,25 mt
Strutture verticali: muratura mista
Solai: laterocemento
Copertura: a falde
Manto di copertura: tegole in cotto, non coibentato

Pareti interne: in muratura di mattoni forati
 Pavimentazione: piastrelle in ceramica
 Rivestimenti bagno: piastrelle in ceramica
 Sanitari in vitreus-china dotati di rubinetteria tradizionale.
 Infissi esterni ed interni: porta di ingresso con telaio metallico e vetri; finestra con telaio in pvc;
 porte interne tamburate
 Impianto idrico ed elettrico.
 E' installato un condizionatore nel locale camera



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Non esistono contratti di locazione registrati, in data antecedente al pignoramento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/2004 al 05/06/2019	[REDACTED] proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Brugnoli Gloria	29/07/2004	51947	11253
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	30/07/2004	14578	8315
		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 05/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 18/12/2017
Reg. gen. 19765 - Reg. part. 3541
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci soc. coop p.a.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 33.870,91
Rogante: Tribunale di Livorno
Data: 15/12/2017
N° repertorio: 1627
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 18/12/2017
Reg. gen. 19760 - Reg. part. 3540
Quota: 1/1
Importo: € 85.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci soc. coop p.a.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 54.877,00
Rogante: Tribunale di Livorno
Data: 10/12/2017
N° repertorio: 1625
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 22/02/2018
Reg. gen. 3097 - Reg. part. 456
Quota: 1/1
Importo: € 215.000,00
A favore di Banca CRAS - Credito Cooperativo Toscano
Contro [REDACTED]
Capitale: € 203.573,82
Rogante: Tribunale di Livorno
Data: 22/01/2018
N° repertorio: 132

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 09/01/2019
Reg. gen. 311 - Reg. part. 239
Quota: 1/1
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci soc. coop p.a.
Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare ha assunto l'attuale consistenza a seguito di interventi edilizi realizzati in base ai seguenti atti autorizzativi rilasciati dal comune di Livorno:

- DIA prot. n. 92919 del 22/11/2002

- DIA prot. n. 91494 del 14/11/2003

Dichiarazione di fine lavori prot. n. 48942 del 18/06/2004

Attestazione di agibilità con pratica prot. n. 54154 del 08/07/2004.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi è risultato conforme alla planimetria catastale ed alla documentazione presente nelle suddette pratiche edilizie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Cecina (LI) - Piazza XX settembre, 17, piano Terra
Fondo commerciale ad uso laboratorio posto al piano terra di un fabbricato ubicato nel centro cittadino di Cecina. L'unità immobiliare, che era destinata all'attività di panificio, è costituita da quattro ampi locali (destinati a: vendita, laboratorio, forno), comunicanti tra loro, e da alcuni locali (ripostiglio, spogliatoi, bagni e silos farine) posti al piano primo e raggiungibili tramite una scala interna. L'accesso al fondo avviene tramite una porta a vetri (protetta da serranda metallica) che si apre sulla piazza XX settembre. Il fondo mediante una porta (posta sulla parete est del locale laboratorio) è collegato ad altro fondo commerciale destinato a magazzino (bene n° 2) avente accesso da via XXIV Maggio nn.23-25. Nella zona sono presenti parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 543, Sub. 605, Categoria D8, Graffato 607

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 256.100,00

Per la determinazione del prezzo di mercato lo scrivente ha preso in considerazione, anche, le quotazioni indicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

I valori OMI riferito a: Anno 2018 Semestre 2, per la zona in questione sono:

Zona centrale: codice zona B1 - Microzona catastale: 2

Tipologia prevalente: negozi

Valori di mercato per fondi commerciali: da € 1.400,00/mq a € 1.950,00/mq

Lo scrivente, inoltre, ha inoltre preso in esame i prezzi di mercato praticati nella zona sul mercato immobiliare per immobili simili.

Sulla base delle indagini eseguite, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché delle condizioni e caratteristiche dell'unità immobiliare, lo scrivente ritiene congruo attribuire il valore di mercato di 1.300,00 €/mq

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cecina (LI) - Via XXIV maggio, 23-25, piano Terra
Fondo commerciale ad uso magazzino posto al piano terra di un fabbricato ubicato nel centro cittadino di Cecina. L'unità immobiliare è costituita da due locali comunicanti tra loro. IL fondo è dotato di due porte di accesso in legno (civici 23 e 25) che si aprono sulla via XXIV maggio. Il fondo mediante una porta (posta sulla parete ovest del locale a nord) è collegato ad altro fondo

commercaile (bene n° 1)avente accesso da piazza XX settembre n. 17. Nella zona sono presenti parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 543, Sub. 604, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 83.200,00

Per la determinazione del prezzo di mercato lo scrivente ha preso in considerazione, anche, le quotazioni indicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

I valori OMI riferito a: Anno 2018 Semestre 2, per la zona in questione sono:

Zona centrale: codice zona B1 - Microzona catastale: 2

Tipologia prevalente: negozi

Valori di mercato per fondi commerciali: da €. 1.400,00/mq a €. 1.950,00/mq

Lo scrivente, inoltre, ha inoltre preso in esame i prezzi di mercato praticati nella zona sul mercato immobiliare per immobili simili.

Sulla base delle indagini eseguite, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché delle condizioni e caratteristiche dell'unità immobiliare, lo scrivente ritiene congruo attribuire il valore di mercato di 1.300,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fondo Cecina (LI) - Piazza XX settembre, 17, piano Terra	197,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 256.100,00	100,00%	€ 256.100,00
Bene N° 2 - Magazzino Cecina (LI) - Via XXIV maggio, 23-25, piano Terra	64,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 83.200,00	100,00%	€ 83.200,00
Valore di stima:					€ 339.300,00

Valore di stima: € 339.300,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per vendita coattiva	10,00	%

Valore finale di stima: € 305.370,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - Via del Leone, 37, piano Terra
Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato (che si eleva per quattro piani fuori terra) ubicato a Livorno in via del Leone (zona semicentrale). L'unità immobiliare è costituita da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e da una piccola corte esclusiva dove è presente un ripostiglio. L'accesso all'appartamento avviene tramite una porta (con telaio metallico e vetri), protetta da persiana metallica, che si apre sulla via del Leone. La zona è a prevalente destinazione residenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 516, Sub. 605, Categoria A4, Graffato 518 sub. 601

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 65.620,00

Per la determinazione del prezzo di mercato lo scrivente ha preso in considerazione, anche, le quotazioni indicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

I valori OMI riferito a: Anno 2018 Semestre 2, per la zona in questione sono:

Zona semicentrale: codice zona C3 - Microzona catastale: 2

Tipologia prevalente: residenziale

Valori di mercato per abitazioni: da € 1.600,00/mq a € 1.850,00/mq

Lo scrivente, inoltre, ha inoltre preso in esame i prezzi di mercato praticati nella zona sul mercato immobiliare per immobili simili.

Sulla base delle indagini eseguite, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché delle condizioni e caratteristiche dell'unità immobiliare, lo scrivente ritiene congruo attribuire il valore di mercato di 1.700,00 €/mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Livorno (LI) - Via del Leone, 37, piano Terra	38,60 mq	1.700,00 €/mq	€ 65.620,00	100,00%	€ 65.620,00
Valore di stima					€ 65.620,00

Valore di stima: € 65.620,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per vendita coattiva	10,00	%

Valore finale di stima: € 59.058,00

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 17/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Trovato Domenico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - All. 1 - Visura storica bene n.1 (Aggiornamento al 09/05/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. 2 - Planimetria catastale bene n. 1 (Aggiornamento al 09/05/2019)
- ✓ Visure e schede catastali - All. 3 - visura storica bene n. 2 (Aggiornamento al 09/05/2019)
- ✓ Planimetrie catastali - All. 4 - planimetria catastale bene n. 2 (Aggiornamento al 09/05/2019)
- ✓ Visure e schede catastali - All. 5 - visura storica bene n. 3 (Aggiornamento al 09/05/2019)
- ✓ Planimetrie catastali - All. 6 - planimetria catastale bene n. 3 (Aggiornamento al 09/05/2019)
- ✓ Altri allegati - All. 7 - contratto per finalità turistica (Aggiornamento al 05/05/2019)
- ✓ Foto - All. 8 - documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Cecina (LI) - Piazza XX settembre, 17, piano Terra
Fondo commerciale ad uso laboratorio posto al piano terra di un fabbricato ubicato nel centro cittadino di Cecina. L'unità immobiliare, che era destinata all'attività di panificio, è costituita da quattro ampi locali (destinati a: vendita, laboratorio, forno), comunicanti tra loro, e da alcuni locali (ripostiglio, spogliatoi, bagni e silos farine) posti al piano primo e raggiungibili tramite una scala interna. L'accesso al fondo avviene tramite una porta a vetri (protetta da serranda metallica) che si apre sulla piazza XX settembre. Il fondo mediante una porta (posta sulla parete est del locale laboratorio) è collegato ad altro fondo commerciale destinato a magazzino (bene n° 2) avente accesso da via XXIV Maggio nn.23-25. Nella zona sono presenti parcheggi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 543, Sub. 605, Categoria D8, Graffato 607
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cecina (LI) - Via XXIV maggio, 23-25, piano Terra
Fondo commerciale ad uso magazzino posto al piano terra di un fabbricato ubicato nel centro cittadino di Cecina. L'unità immobiliare è costituita da due locali comunicanti tra loro. IL fondo è dotato di due porte di accesso in legno (civici 23 e 25) che si aprono sulla via XXIV maggio. Il fondo mediante una porta (posta sulla parete ovest del locale a nord) è collegato ad altro fondo commerciale (bene n° 1) avente accesso da piazza XX settembre n. 17. Nella zona sono presenti parcheggi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 543, Sub. 604, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 305.370,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Livorno (LI) - Via del Leone, 37, piano Terra
Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato (che si eleva per quattro piani fuori terra) ubicato a Livorno in via del Leone (zona semicentrale). L'unità immobiliare è costituita da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e da una piccola corte esclusiva dove è presente un ripostiglio. L'accesso all'appartamento avviene tramite una porta (con telaio metallico e vetri), protetta da persiana metallica, che si apre sulla via del Leone. La zona è a prevalente destinazione residenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 516, Sub. 605, Categoria A4, Graffato 518 sub. 601
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 59.058,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2018 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 305.370,00

Bene N° 1 - Fondo			
Ubicazione:	Cecina (LI) - Piazza XX settembre, 17, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fondo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 543, Sub. 605, Categoria D8, Graffato 607	Superficie	197,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in stato di abbandono; le sue condizioni di conservazione e manutenzione sono da considerarsi mediocri. All'interno dei locali si trovano depositati materiali vari.		
Descrizione:	Fondo commerciale ad uso laboratorio posto al piano terra di un fabbricato ubicato nel centro cittadino di Cecina. L'unità immobiliare, che era destinata all'attività di panificio, è costituita da quattro ampi locali (destinati a: vendita, laboratorio, forno), comunicanti tra loro, e da alcuni locali (ripostiglio, spogliatoi, bagni e silos farine) posti al piano primo e raggiungibili tramite una scala interna. L'accesso al fondo avviene tramite una porta a vetri (protetta da serranda metallica) che si apre sulla piazza XX settembre. Il fondo mediante una porta (posta sulla parete est del locale laboratorio) è collegato ad altro fondo commerciale destinato a magazzino (bene n° 2) avente accesso da via XXIV Maggio nn.23-25. Nella zona sono presenti parcheggi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Cecina (LI) - Via XXIV maggio, 23-25, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 543, Sub. 604, Categoria C2	Superficie	64,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in stato di abbandono; le sue condizioni di conservazione e manutenzione sono da considerarsi mediocri. All'interno dei locali si trovano depositati materiali vari.		
Descrizione:	Fondo commerciale ad uso magazzino posto al piano terra di un fabbricato ubicato nel centro cittadino di Cecina. L'unità immobiliare è costituita da due locali comunicanti tra loro. Il fondo è dotato di due porte di accesso in legno (civici 23 e 25) che si aprono sulla via XXIV maggio. Il fondo mediante una porta (posta sulla parete ovest del locale a nord) è collegato ad altro fondo commerciale (bene n° 1) avente accesso da piazza XX settembre n. 17. Nella zona sono presenti parcheggi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.058,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Livorno (LI) - Via del Leone, 37, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 516, Sub. 605, Categoria A4, Graffato 518 sub. 601	Superficie:	38,60 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare sono da considerarsi buone.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato (che si eleva per quattro piani fuori terra) ubicato a Livorno in via del Leone (zona semicentrale). L'unità immobiliare è costituita da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e da una piccola corte esclusiva dove è presente un ripostiglio. L'accesso all'appartamento avviene tramite una porta (con telaio metallico e vetri), protetta da persiana metallica, che si apre sulla via del Leone. La zona è a prevalente destinazione residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

