

ALBERTO AMORE BIANCO

GEOMETRA

VIA DELL'INDIPENDENZA, 16

57126 LIVORNO

Tribunale di Livorno

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Simona Capurso

Esecuzione immobiliare n° 13/2025

▲ Promossa da: [REDACTED]

▲ contro: [REDACTED] nata a LIVORNO (LI) il

[REDACTED] rappresentato e difeso

dall' [REDACTED]

▲ intervenuto: [REDACTED]

([REDACTED]);

▲ perito estimatore: Geom. [REDACTED]

▲ data giuramento: 02.04.2025.

▲ accesso ai luoghi: effettuato in data 15.05.2025 con l'ausilio del
custode dell'I.V.G.;

▲ udienza ex 569 cpc: 23.10.2025

LOTTO UNICO

**UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA A CIVILE ABITAZIONE SITA
NEL COMUNE DI LIVORNO, VIA CADUTI DEL LAVORO N.C. 21 -
PIANO QUINTO, COSTITUITA DA DUE VANI, CUCINA,
RIPOSTIGLIO, SERVIZIO IGIENICO, DISIMPEGNO, CORRIDOIO
ED UN TERRAZZO VERANDATO, IN PIENA PROPRIETA' A**

[REDACTED]
[REDACTED]

R.G.E. Procedura n. 13/2025

LOTTO UNICO

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	[REDACTED]
sede	[REDACTED]
codice fiscale	[REDACTED]
Avvocato che lo rappresenta	[REDACTED]
Denominazione creditore 2	[REDACTED]
sede	[REDACTED]
codice fiscale	19756981000
Avvocato che lo rappresenta	[REDACTED]

2. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	dal	ATTO	RIUNIONE DI USUFRUTTO ALLA NUDA PROPRIETA' IN MORTE DI MANNONI RICCARDO			
	23/10/18	A favore di	[REDACTED]			
	al	notaio		data	23/10/18	repertorio
		TRASCRIZIONE				
		Ufficio		data		n. particolare

Periodo	dal	ATTO	DONAZIONE NUDA PROPRIETA'			
	21/11/13	A favore di	[REDACTED]			
	al	notaio	GIULIO CASTELLI	data	21/11/13	Rep. 93030
		TRASCRIZIONE				
		Ufficio	LIVORNO	data	22/11/13	n. particolare 10009

Periodo	dal	ATTO	COMPRAVENDITA QUOTA DI ½ PROPRIETA'			
	30/12/86	A favore di	[REDACTED]			
	al	notaio		data	30/12/86	Rep. 62359
		TRASCRIZIONE				
		Ufficio	LIVORNO	data	13/01/87	n. part. 589

Periodo	dal	ATTO	PERMUTA E COMPRAVENDITA QUOTA DI ½ PROPRIETA'			
	17/03/05	A favore di	[REDACTED]			
	al	notaio	GIULIO CASTELLI	data	17/03/05	Rep. 84378
		TRASCRIZIONE				
		Ufficio	LIVORNO	data	22/03/05	n. part. 2989

Periodo	dal	ATTO	COMPRAVENDITA QUOTA DI ½ PROPRIETA'			
	30/12/86	A favore di	[REDACTED]			
	al	notaio	FRANCESCO ALFIERI	data	30/12/86	Rep. 62359
		TRASCRIZIONE				

Ufficio	FRANCESCO ALFIERI	data	13/01/87	n. part. 589
---------	-------------------	------	----------	--------------

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

3. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	NO
--	----

4. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene	NO
--	----

5. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato	SI
--	----

6. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	NO
-----------------------------	----

7. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

L'appartamento fa parte di un condominio destinato alla residenza realizzato negli anni '60, è posto al piano quinto, accessibile da vano scale o da ascensore condominiale, è costituito da due vani, cucina, un ripostiglio, un servizio, un disimpegno, un corridoio, un terrazzo verandato, le finiture e gli impianti sono dell'epoca di costruzione, l'appartamento necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, è da segnalare nei due vani camera ampie macchie di umido al soffitto ed alle pareti dovute da infiltrazioni provenienti dal tetto soprastante.

8. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	110.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	0
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	110.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	97.000,00
-----------------------------------	-----------



Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	97.000,00

Esecuzione Immobiliare n° 13/2025

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

LOTTO UNICO

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1) Inquadramento Immobile oggetto di analisi

A.2) Identificazione catastale e verifica coerenza

A.3) Inquadramento urbanistico, Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

A.4) Stato di possesso

A.5) Vincoli e oneri di natura condominiale

A.6) Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1) Descrizione del bene

B.2) Caratteristiche del fabbricato

B.3) Caratteristiche della zona di ubicazione

C) STIMA DEL BENE

C.1) Metodo di stima

C.2) Determinazione del valore di mercato

C.3) Determinazione del prezzo a base d'asta



A1) Inquadramento Immobile oggetto di analisi

Unita' immobiliare destinata a civile abitazione sita nel comune di Livorno, via caduti del lavoro n.c. 21 - piano quinto, costituita da due vani, cucina, ripostiglio, servizio igienico, disimpegno, corridoio ed un terrazzo verandato, in piena proprieta' a [REDACTED]

[REDACTED] pervenuto con per donazione della nuda proprieta' da [REDACTED] con atto Notaio Giulio Castelli di Livorno del 21.11.2013 trascritto a Livorno in data 22.11.2013 al n° 10009 particolare. Mentre il diritto di usufrutto gli è

pervenuto a seguito del decesso di [REDACTED]
[REDACTED] Il bene è pervenuto all' [REDACTED] per la quota
di $\frac{1}{2}$ [REDACTED], con atto Notaio Francesco Alfieri di Livorno in
data 30.12.1986 rep. 62359, trascritto a Livorno in data 13.01.1987 al
n° 589 part., quanto alla restante quota di $\frac{1}{2}$ da [REDACTED] con
atto di permuta rogato dal Notaio Giulio Castelli di Livorno in data
17.03.2005 rep. 84378 trascritto a Livorno in data 22.03.2005 al n°
2989 particolare. Al [REDACTED] quota di $\frac{1}{2}$ era pervenuta
[REDACTED] con atto Notaio Francesco Alfieri di Livorno in data
30.12.1986 rep. 62359, trascritto a Livorno in data 13.01.1987 al n° 589
part.

A.2) Identificazione catastale e verifica coerenza

Il bene in oggetto è distinto presso l'Agenzia delle Entrate del
Comune di Livorno, catasto fabbricati di detto Comune, nel foglio 41
mappale 2526 sub. 29 Cat. A/2 classe 3^a vani 4,5, rendita €. 673,98,
intestata a [REDACTED] nata a LIVORNO (LI) [REDACTED]
[REDACTED] proprietà 1000/1000.

La planimetria catastale corrisponde sostanzialmente allo stato
dei luoghi.

A.3) Inquadramento urbanistico, Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

L'edificio di cui l'appartamento fa parte è stato realizzato nel
secolo scorso, nel 1967 circa, a seguito del permesso di costruzione
rilasciato con licenza in data 26.03.1966 al n° 119, dichiarato abitabile
in data 07.03.1967 al n° 23.

L'appartamento è stato oggetto di istanza di sanatoria ai sensi
delle Legge 47/85 per realizzazione di veranda e modifiche interne di

cui al prot. 34475 del 24.05.1986, la pratica risulta completa, è stata versata l'oblazione, nel fascicolo risulta essere stata predisposta la concessione in sanatoria con il n° 909761 del 07/10/1995, agli atti non risulta essere presente la relata di notifica al proprietario che presentò la pratica [REDACTED]. Si fa presente che nel caso in cui mancasse la notifica, potrà essere presentata in seguito un'istanza di voltura e ritiro della concessione.

Dal sopralluogo effettuato l'unità immobiliare è sostanzialmente conforme rispetto alle planimetrie allegate alla concessione in sanatoria con il n° 909761 del 07/10/1995.

A.4) Stato di possesso

Nel sopralluogo effettuato in data 14.05.2025 è stato accertato con l'ausilio del Custode Dott. Cordoni dell'I.V.G., che il bene è abitato dalla [REDACTED] e dal compagno [REDACTED].

A.5) Vincoli e oneri di natura condominiale

Per quanto concerne gli oneri di natura condominiale, ad oggi le rate scadute ammontano ad €. 12.499,00 come indicato dall'amministratore nell'estratto conto allegato alla presente.

A.6) Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Da visura effettuata in data 15.07.2025 presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno, la [REDACTED] è pervenuta alla titolarità dei diritti sul bene oggetto della presente, per donazione della nuda proprietà da [REDACTED] con atto Notaio Giulio Castelli di Livorno del 21.11.2013 trascritto a Livorno in data 22.11.2013 al n° 10009 particolare. Mentre il diritto di usufrutto gli è pervenuto a seguito del decesso di [REDACTED] deceduto il 23.10.2018. Il bene è pervenuto alla [REDACTED] per la quota di [REDACTED].

con atto Notaio Francesco Alfieri di Livorno in data 30.12.1986 rep. 62359, trascritto a Livorno in data 13.01.1987 al n° 589 part., quanto alla restante quota di $\frac{1}{2}$ [REDACTED] con atto di permuta rogato dal Notaio Giulio Castelli di Livorno in data 17.03.2005 rep. 84378 trascritto a Livorno in data 22.03.2005 al n° 2989 particolare. Al [REDACTED] la quota di $\frac{1}{2}$ era pervenuta [REDACTED] con atto Notaio Francesco Alfieri di Livorno in data 30.12.1986 rep. 62359, trascritto a Livorno in data 13.01.1987 al n° 589 part.

CRONOLOGIA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI, gravanti sul bene oggetto della presente perizia:

Trascrizioni :

- n. 470 del registro particolare, verbale di pignoramento immobili trascritto il 20.01.2025 [REDACTED]
[REDACTED], contro
[REDACTED]
[REDACTED] sulla proprietà di 1/1 del bene oggetto della presente relazione.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1) Descrizione del bene

Al bene in oggetto si accede dal vano scale condominiale e dall'ascensore, l'appartamento si trova al piano quinto ed ultimo, ed è costituito da ingresso, corridoio, cucina dotata di piccolo ripostiglio e terrazzo verandato, due vani, un disimpegno, ed un servizio igienico. Sono compresi nella consistenza del bene anche i diritti reali sulle parti comuni condominiali, ivi compresa la corte condominiale.

La distribuzione degli spazi interni dell'appartamento è razionale, le finiture sono risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato e

presentano le seguenti caratteristiche:

- ♣ pavimento in piastrelle di marmo si di grossa grossa che piccola pezzatura di vari colori, ed in ceramica nel bagno e nella veranda;
- ♣ nel bagno è presente wc, bidet, lavabo e doccia, con pavimento e rivestimento in ceramica;
- ♣ porte interne in legno, alcune colore naturale, altre verniciate colore bianco, presenza di una porta del tipo a “soffietto” nella cucina;
- ♣ finestre in legno vetro singolo dotate di avvolgibili, porta finestra della veranda in alluminio e vetri, veranda in alluminio e vetri, con alte scorrevoli;
- ♣ impianto idrico sottotraccia;
- ♣ nella veranda è presente uno scarico per la lavatrice;
- ♣ impianto elettrico sotto traccia;
- ♣ riscaldamento centralizzato con radiatori nei vani e boiler per l'acqua calda nel bagno;

L'appartamento si trova in scadenti condizioni generali, con caratteristiche di finitura di scarso livello e vetuste, gli impianti possono necessitare di interventi di revisione o manutenzione.

Al soffitto ed alle pareti nelle due camere e nel bagno, si notano ampie macchie di muffa e formazione di aloni, distacco vernice ed intonaco, dovute alle infiltrazioni provenienti dalla copertura soprastante.

Tali danni saranno decurtati dal valore di mercato del bene determinato con la stima, l'entità delle opere per il ripristino sono quantificate nel computo metrico estimativo che segue:

-formazione di muffa e lesioni del supporto murario (intonaco e vernice) nei vani camere:

PROVVEDIMENTI E QUANTIFICAZIONE DEI COSTI:

- si prescrive il trattamento a ciclo anti-umido per murature consistente nell'accurata demolizione dell'intonaco dopo aver riportato al vivo la muratura; l'umidificazione dello stesso tramite l'applicazione d e l "DISBON 760 BAUDISPERSION"; il rinzafo tramite l'applicazione di malta di cemento; l'umidificazione dello stesso tramite l'applicazione del "DISBON 760 BAUDISPERSION" e la stesura della boiaccia col prodotto "DICHTSCHLAMME 730"; stesura dell'arriccio a supporto ancora umido; stesura finale di intonaco civile a supporto umidificato col prodotto "DISBON 760 BAUDISPERSION".

A corpo € 1000,00

in tutti i vani l'applicazione del fondo d'imprimitura in fase acquosa del tipo "CAPATOX", formulato anti-muffa, muschi ed alghe, a restituire coesione ed omogeneo assorbimento del supporto. applicazione di numero due mani di idropittura per interni del tipo "MURESKO"

- mq 150, 00 x € 10,00 = € 1.500,00.

totale opere: € 2.500,00.

B.2) Caratteristiche del fabbricato

Il fabbricato di cui il bene fa parte è stato realizzato alla fine degli anni '60, è costituito da struttura portante in travi di cemento armato gettato in opera, tamponamenti in muratura di laterizio intonacata e verniciata, solai latero cementizi, tramezzature interne in laterizio e intonacato verniciato, discendenti pluviali e gronde esterne, facciate intonacate e verniciate, copertura piana.

L'edificio si eleva per sei piani fuori terra, con presenza ai vari piani di unità residenziali, è fornito di vani scale ed ascensore. Nel suo

insieme la costruzione necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, le finiture sono risalenti all'epoca di costruzione.

B.3) Caratteristiche della zona di ubicazione

L'edificio di cui l'appartamento fa parte si trova nella zona denominata "Fabbricotti", data la presenza del vicino parco pubblico della città di Livorno, collocata nelle immediate vicinanze del centro.

Nel luogo si riscontra la presenza d'insediamenti abitativi, aventi tipologie costruttive simili a quella in oggetto, la zona è fornita di luoghi di culto, attività commerciali ed è ben servita da collegamenti con le principali arterie del traffico.

La Via è non particolarmente trafficata, e non risente del traffico delle limitrofe arterie principali del traffico cittadino.

C) STIMA DEL BENE

C.1) Metodo di stima

Il metodo di stima adottato è quello denominato "MARKET COMPARISON APPROACH". Per la determinazione del valore del bene in oggetto viene utilizzato il metodo comparativo, che terrà conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, quali l'ubicazione, la consistenza, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione, il livello delle finiture dei vari ambienti. Il criterio di stima tiene conto dell'attuale valore unitario per immobili comparabili di caratteristiche analoghe a quello in oggetto, ubicati in analoghe zone urbanizzate.

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato di beni comparabili, come segue:

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 01/2025 al prezzo di 195.000,00 €, ubicato nel comune di Livorno (LI),

VIA CADUTI DEL LAVORO 15, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 41 mapp. 1197 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 112,60 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 01/2025 al prezzo di 158.000,00 €, ubicato nel comune di Livorno (LI), VIA CADUTI DEL LAVORO 12, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 41 mapp. 2307 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 94,70 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 02/2025 al prezzo di 160.000,00 €, ubicato nel comune di Livorno (LI), VIA CADUTI DEL LAVORO 21, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 41 mapp. 2526 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 115,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Estratto con indicazione della posizione dei beni comparabili:

- Valorizzazione utilizzata :

Si assume quale valore medio del bagno : € 8.000,00

Si assume quale valore medio del garage : € 7.000,00

Costo marginale Localizzazione : € 12.000,00

Costo marginale Stato di manutenzione condominio : € 10.000,00.

- Valorizzazione utilizzata :

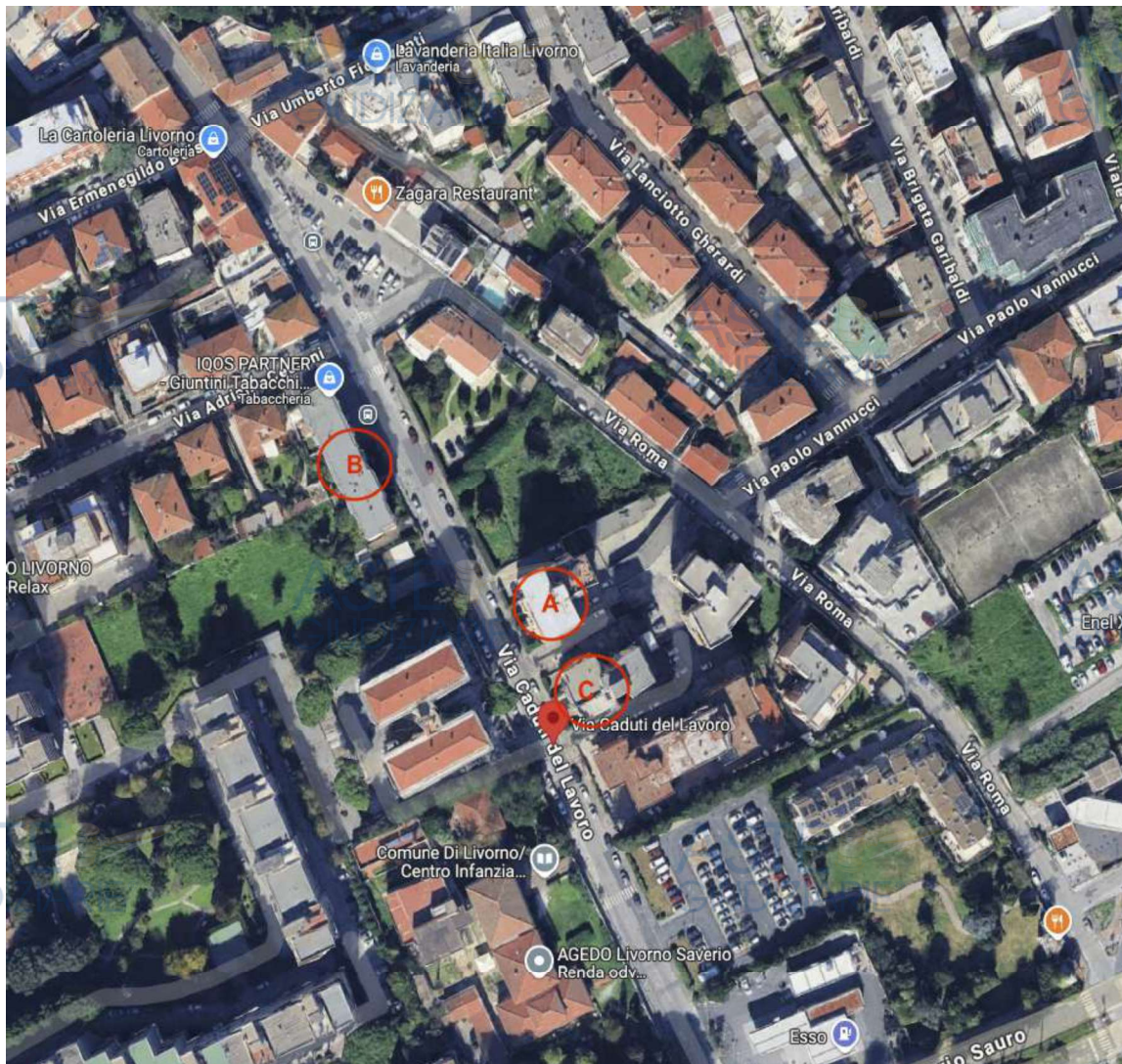
Si assume quale valore medio del bagno : € 8.000,00

Si assume quale valore medio del garage : € 7.000,00

Costo marginale Localizzazione : € 12.000,00

Costo marginale Stato di manutenzione condominio : € 10.000,00.

Costo marginale Stato di manutenzione : € 30.000,00.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMORE BIANCO ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5742796da3652ed630da1f84d031d676



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VERANDA
200
300

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CAMERA

ASTE
GIUDIZIARIE®

COCINA

ASTE
GIUDIZIARIE®

W.I.C.

BAGNO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CAMERA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: AMORE BIANCO ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57d2796da3652ed630da1f84d031d676



Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	subject	Informazioni mercantili
Prezzo	€ 195.000,00	€ 158.000,00	€ 160.000,00		prezzi ricavati da atti o da informazioni dimostrabili
data (mesi)	7	7	6	-	variazione dei prezzi annuali nell'ordine del 1,85%
Superficie commerciale	106,00 mq	87,00 mq	115,00 mq	73,00 mq	indice mercantile 1
Superficie conv. Veranda	4,00 mq			2,00 mq	indice mercantile 0,50
Superficie conv. Terrazzi	2,00 mq	,00 mq	0,00 mq	0,00 mq	indice mercantile 0,30
Superficie conv. Cantina		,00 mq			indice mercantile 0,35
bagni (n°)	1	1	1	1	costo marginale € 8.000
garage	1	1	0	0	costo marginale € 7.000
presenza ascensore	1	1	1	0	costo marginale € 30.000
Localizzazione	1	1	1	1	Da 1-2 € 12.000 da 1-3 € 24.000
Stato manutenzione condominio (1 pessimo, 2 mediocre, 3 sufficiente, 4 buono, 5 ottimo)	3	3	3	1	Da 1-2 € 5.000 da 1-3 € 10.000
Stato di manutenzione (1 pessimo, 2 mediocre, 3 sufficiente, 4 buono, 5 ottimo)	3	3	3	1	Da 1-2 € 15.000 da 1-3 € 30.000 da 1-4 € 45.000 e da 1-5 € 60.000
Superficie totale convenzionale	112,00 mq	87,00 mq	115,00 mq	75,00 mq	

TABELLA PREZZI MARGINALI			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
data (mesi)	€ 300,63	€ 243,58	€ 246,67
Superficie convenzionale	€ 1.741,07	€ 1.816,09	€ 1.391,30
Bagno	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
garage	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 0,00
presenza ascensore	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Localizzazione	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00
Stato manutenzione condominio (1 pessimo, 2 mediocre, 3 sufficiente, 4 buono, 5 ottimo)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Stato di manutenzione (1 pessimo, 2 mediocre, 3 sufficiente, 4 buono, 5 ottimo)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Prezzo	€ 195.000,00	€ 158.000,00	€ 160.000,00
data (mesi)	€ 2.104,38	€ 1.705,08	€ 1.480,00
prezzo sub.	€ 130.580,36	€ 136.206,90	€ 104.347,83
Bagno	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 16.000,00
garage	-€ 7.000,00	-€ 7.000,00	€ 0,00
presenza ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Localizzazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Stato manutenzione condominio	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Stato di manutenzione	-€ 25.000,00	-€ 25.000,00	-€ 25.000,00
Prezzo corretto	€ 118.684,73	€ 123.911,98	€ 106.827,83

Valore di mercato media	€ 116.474,85	€/mq 1.553,00
	MAX	MIN
Test della divergenza assoluta	€ 123.911,98	€ 106.827,83
Divergenza compresa fra 5 e 16%	15,99%	

C.2) Determinazione del valore di mercato

In ragione delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte come esposto nelle pagine precedenti, in considerazione della tipologia e delle condizioni in cui si trova, si ritiene congruo un valore al mq. Di €. 1500,00, al quale sarà detratta una cifra pari ad €. 2500,00 necessari alla riparazione delle infiltrazioni presenti nei locali, per cui avremo:

appartamento mq. 73,00 (sup. 100%), con veranda (sup. ridotta al 40%):

• mq. 75 commerciali a €/mq 1500,00 = € 112.500,00

- € 2.500,00

in cifra tonda:

€ 110.000,00

C.3) Determinazione del prezzo a base d'asta

Per la determinazione del prezzo definibile “base d'asta”, nel caso di vendita forzata, si procede decurtazione di una percentuale del valore del bene, attraverso il calcolo analitico che si produce nella tabella allegata, che tiene di conto dei fattori avversi di seguito elencati, e del saggio di interesse ricavato attraverso il valori OMI:

- variazione di mercato (10 mesi);
- mancato guadagno da investimento alternativo (3 mesi);
- mancato reddito da locazione (3 mesi);
- rischio assunto (6 mesi);
- quota di ammortamento (12 mesi)
- rischio per mancata garanzia

Quindi avremo:

PREZZO BASE D'ASTA: € 110.000,00 – (110.000,00 x 11,68 %) = €.

97.157,42.

in cifra tonda:

€. 97.000,00

(diconsi €. novantasettemila/00).

Per quanto sopra espresso i valori determinati sono:

VALORE DI STIMA

VALORE A BASE D'ASTA

€ 110.000,00

€. 97.000,00

(centodiecimila/00)

(novantasettemila/00)

Livorno, 14.08.2025

Il perito

Allegati:

- Documentazione fotografica;
- planimetria e visura catastale;
- documentazione urbanistica;
- tabella analitica prezzo base d'asta;
- Dichiarazione Agenzia delle Entrate;
- verbale di accesso al bene;
- estratto conto amministrazione condominiale.