



Geometra Baldi Simone
Piazza Dante, 3
57121 - LIVORNO (LI)
Codice fiscale: BLDSMN65L28I726Y
Telefono: 3473359383
e-mail: simonebaldi2020@gmail.com
PEC: simone.baldi@geopec.it



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Livorno



Procedura ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 137/2023



Livorno, 4 .11. 2023

Geometra Simone Baldi



1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 22 settembre 2023, il sottoscritto **Geometra Simone Baldi**, con studio in Livorno (LI), Piazza Dante n. 3, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n. 916, assicurato con la compagnia Generali, polizza n. 262132550, con scadenza in data 31/12/2024, a seguito di nomina accettata in data 25 settembre 2023 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di San Vincenzo (LI) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

ASTE GIUDIZIARIE®

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale risulta:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Appartamento sito in Comune di San Vincenzo (LI), Via G. Leopardi n. 2, piano T-1, int. 2, censito al foglio 2, particella 3054 sub. 4, cat. A/3, rendita € 503,55, graffata alla particella 1641.

Quote di proprietà: .

Descrizione dell'immobile e confini:

Appartamento al piano primo di una palazzina bifamigliare con locali commerciali al piano terreno. Appartamento composto da ingresso in disimpegno, ripostiglio, due camere con locale wc tra loro disimpegnate, cucina-soggiorno con lato cottura e balcone, oltre a cortili esclusivi e un ripostiglio al piano terreno. L'unità in stima si raggiunge tramite una scala in comune con l'altro appartamento del primo piano, attraverso il cortile esclusivo posto su Via Leopardi. Tale altra unità immobiliare gode di un diritto di passo su tale cortile esclusivo. Sul retro esiste un'altro cortile esclusivo e un ripostiglio raggiungibile anch'esso grazie a un diritto di passo gravante su altra u.i. Confini Appartamento: A nord aria libera su cortili esclusivi, a est affaccio su copertura altro fabbricato in aderenza, a sud via G. Carducci, a est altra u.i.u. . Sono comprese le parti comuni secondo il titolo di proprietà (ingresso e rampa scale a comune con l'altra u.i.u del piano).

Stato di conservazione e manutenzione:

Il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione

Impianti tecnologici:

Non sono rilevabili certificazioni.

Finiture:

Finiture di tipo commerciale, pareti ad intonaco, infissi esterni in legno/alluminio/pvc colore bianco.

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 81,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 12,03 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 188.000,00

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del confronto di mercato o per comparazione con valori ricavati da borsini immobiliari. Tale metodologia consente di raggiungere risultati verosimili e più prossimi al più probabile valore di mercato. Partendo dal prezzo medio rilevato statisticamente dagli annunci immobiliari di offerta, per zona ed immobili simili, presenti su siti di settore, applicando i coefficienti correttivi specifici alla superficie commerciale dell'immobile da stimare, si ottiene il prezzo medio parametrico. Verranno poi applicate le dovute detrazioni o maggiorazioni, fino ad ottenere il più probabile valore di mercato del bene. Questo metodo si utilizza quando non si dispongono di dati certi relativi a recenti compravendite di immobili comparabili nella zona,

utili per poter applicare il metodo MCA (MARKET COMPARISON APPROACH) e quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna. In buona sostanza si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche suddette. Il valore di mercato Vx si determinerà come PRODOTTO del valore medio di riferimento per i punti di merito, tenuto conto della percentuale media di sconto applicato sul prezzo richiesto, nelle trattative correnti per la zona e condizione di mercato. Rif.to Rapporto Mercato Immobiliare --sconto medio 18-20% tra prezzo di offerta immobiliare e prezzo definitivo in libere trattative.

3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile risulterebbe nella disponibilità dall'esecutata e pertanto è da considerarsi libero.

3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere oltre quanto indicato nei titoli.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Pignoramento a firma di Tribunale di Livorno in data [REDACTED] repertorio [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Volterra in data [REDACTED] al n. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in Napoli CFe PI [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED] derivante da Atto di Precetto del [REDACTED]

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] repertorio [REDACTED] raccolta [REDACTED] registrato a Piombino in data [REDACTED] al n. [REDACTED], vol. [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Volterra in data [REDACTED] al n. [REDACTED] a favore di [REDACTED] CF e P [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] CF [REDACTED] derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 285.000,00.

Importo capitale: € 190.000,00.

Durata ipoteca: 40 anni.

Fidejussore risulta il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED] e residente a [REDACTED]

3.5 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- CERTIFICATI.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a verificare ancor prima dell'aggiudicazione la situazione del bene nonché prendere conoscenza di tutte le circostanze evidenziate, e lo stato generale dell'immobile, avendo facoltà di accedere al bene, eseguire rilievi etc.

allegati

- Precetto notificato
- Atto di pignoramento
- Trascrizione pignoramento
- Estratto ruoli Agenzia entrate Riscossione e Atto di intervento

3.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Non sono emerse dalla documentazione rinvenuta dati utili per una ispezione cartacea dei registri comunali ,pratiche edilizie (costruzione o variazioni) Si precisa che la consultazione cartacea viene condotta in maniera manuale, senza il materiale supporto di alcun addetto comunale, Le pratiche vengono ordinate per nominativo o via e numero civico. Tale consultazione finalizzata al solo rinvenimento del numero di pratica edilizia o di protocollo, risulta estremamente difficoltosa . Sia antecedentemente che successivamente all'inserimento in banca dati , la ricerca può avvenire : a) per nominativo, che può essere indifferentemente: costruttore, progettista, titolare, proprietario, locatario, comodatario, delegato, o qualunque altro soggetto avente all'epoca interesse alla presentazione, (con l'evidente oggettiva pratica impossibilità ad individuare tutti i possibili nominativi da ricercare). b) per toponimo e numero civico (non livello di piano), con l'evidente oggettiva pratica impossibilità ad individuare con certezza l'immobile da ricercare (per la mancanza di riferimenti sul livello di piano, il numero di interno, etc., e per lo scarto derivante tra la effettiva variazione sui luoghi degli identificativi e numeri civici, (e quindi l'effettivo recepimento da parte dei cittadini) rispetto alla registrazione/aggiornamento presso l'ufficio toponomastica (che avveniva solo in occasione di censimenti generali o in concomitanza di apposizione di nuovi numeri civici). La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione disponibile /o fornita dall'interessato. 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 . Il sottoscritto non si assume quindi alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla documentazione messa a disposizione errata o non aggiornata o non completa. La verifica urbanistica-edilizia del bene oggetto di relazione si limita ad un controllo formale degli eventuali titoli autorizzativi messi a disposizione, rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma del costruire o di settore rispetto a quanto previsto negli elaborati grafici, se non a livello distributivo, asseverati e redatti da Tecnici o rilasciati dal Comune e allegati ai titoli abilitativi. E' fatto assolutamente divieto fare riferimento o pubblicare, in toto o in parte, la presente relazione, che è commissionata nella procedura in oggetto, per scopi diversi da quelli per cui è stata redatta, così come ogni e qualsiasi riferimento citato all'interno della medesima, senza il formale consenso scritto concesso da parte del tecnico redattore. L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere mediante tecnico di fiducia a verificare ancor prima dell'aggiudicazione la situazione del bene nonché prendere conoscenza di tutte le circostanze evidenziate, e lo stato generale dell'immobile, avendo facoltà di accedere al bene, eseguire rilievi etc. La valutazione del valore dell'immobile tiene conto della situazione riscontrata e della assenza di garanzia.

SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO:

Il Piano Operativo, con contestuale Variante non sostanziale al Piano Strutturale, è stato approvato con D.C.C. n. 50 del 14.07.2022.

L'avviso di approvazione è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.) del 10.08.2022; decorsi 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso il piano acquista efficacia (9 settembre 2022).

Delibera n. 68 del 28/09/2022 - Rettifica errori materiali Norme tecniche di attuazione ai sensi dell'Art. 21 della L.R.T. 65/2014. Avviso pubblicato sul B.U.R.T. in data 12.10.2022.

Area Citta' consolidata (U1) - altri tessuti con connotazione morfologica e tipologica del capoluogo prevalentemente residenziali (U1.4)- Zona territoriale omogenea B Unità territoriale organica elementare : UTOE 1 della citta' - Sub UTOE 1-1 San Vincenzo

Sono consentiti gli interventi di cui agli estratti della normativa allegata.

Estratti di mappa:

Stato risultante da:

- 1) VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/10/2019 Pratica n. LI0079333 in atti dal 23/10/2019 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 41974.1/2019)
- 2)Variazione del 09/10/2013 Pratica n. LI0141048 in atti dal 09/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.83479.1/2013)

- estratto di mappa

Visure catastali:

Stato derivante da:

- 1)VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/04/2020 Pratica n.LI0017439 in atti dal 30/04/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7054.1/2020)
- 2)VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/10/2019 Pratica n. LI0079333 in atti dal 23/10/2019 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 41974.1/2019) (rettifica identif.per errore ufficio2-classamento e rendita validati)
- 3)Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 4)Variazione del 09/10/2013 Pratica n. LI0141048 in atti dal 09/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 83479.1/2013)
- 5)Variazione del 21/06/2013 Pratica n. LI0107801 in atti dal 21/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 69984.1/2013)
- 6)VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/04/2013 Pratica n. LI0058167 in atti dal 02/04/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.39889.1/2013)
- 7) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2012 Pratica n. LI0088556 in atti dal 09/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11603.1/2012)
- 8)VARIAZIONE del 08/09/2011 Pratica n. LI0137825 in atti dal 08/09/2011 VAR.CLASS. ART.1 COMMA 336 L.311/04 (n.40824.1/2011)
- 9)DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/12/1994 in atti dal 23/04/1997 SUCCESSIONE (n. 4882.1/1995)
- 10)VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

- visura catastale storica (

Planimetrie:

Stato risultante da:

- 1) VARIAZIONE del 13/06/1995 in atti dal 24/09/1996 AMPL (n. 13761.1/1995)
- 2) VARIAZIONE del 30/04/1980 in atti dal 17/03/1995 AMPL (n. 990.1/1980)

- planimetria catastale

GIUDIZI DI CONFORMITA

CONFORMITA' EDILIZIA

Non e' stato possibile disporre di eventuali pratiche edilizie riguardanti l'immobile. Considerata la preesistenza volumetrica, eventuali difformità prettamente interne potranno senz'altro essere considerate di lieve entità e facilmente regolarizzabili .

Costi di regolarizzazione:

-Detrazione per alea estimativa (possibili lievi difformità edilizie interne regolarizzabili): € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

(Non sono state reperite pratiche edilizie riguardanti l'appartamento, per le motivazioni su indicate .E' quindi necessario tenere di conto dell'alea derivante da tale circostanza, praticando un'importo forfettario a detrazione per eventuali adempimenti di regolarizzazione edilizia. In ogni caso, considerata la volumetria già preesistente si presume che , se accertate, possano sussistere solo possibili lievi difformità interne o discrepanze dimensionali di modesta entità e semplice regolarizzazione. L'acquirente, potendo eseguire sopralluoghi prima di partecipare all'aggiudicazione dell'immobile, potrà far verificare da proprio tecnico abilitato, la conformità e l'eventuale necessità di regolarizzazione.)Riferito a Planimetria catastale.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme.

Costi di regolarizzazione:

-Detrazione per alea estimativa (possibili lievi difformità catastali interne regolarizzabili): € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Non è stato possibile verificare la conformità dimensionale della planimetria catastale attualmente in atti, presentata in allegato alla VARIAZIONE del 08/09/2011 Pratica n. LI0137825 in atti dal 08/09/2011 VAR.CLASS. ART.1 COMMA 336 L.311/04 (n.40824.1/2011) Tale variazione riguarda il classamento dell'u.i.u. (tra le caratteristiche, anche la riduzione di un vano catastale , da 6 a 5, dell'unità immobiliare a seguito della messa in comunicazione della cucina con il soggiorno). Non è stato possibile al momento reperire, i possibili nominativi titolari di eventuali pratiche edilizie depositate. E' quindi necessario tenere di conto dell'alea derivante da tale circostanza, praticando un'importo forfettario a detrazione per eventuali adempimenti di regolarizzazione catastale. L'acquirente, potendo eseguire sopralluoghi prima di partecipare all'aggiudicazione dell'immobile, potrà far verificare da proprio tecnico abilitato, la conformità e l'eventuale necessità di regolarizzazione.

Riferito a planimetria catastale.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

Non è stato possibile al momento reperire, ai possibili nominativi succedutisi nella proprietà dell'immobile, pratiche edilizie o di costruzione. Sono in corso ulteriori ricerche presso gli archivi comunali. In ogni caso il fabbricato risulta urbanisticamente conforme essendo di vetusta costruzione.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile e' da considerarsi non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Detrazione per alea estimativa (possibili lievi interventi di regolarizzazione e certificazione impianti): € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

(Non sono reperibili certificati di conformità degli impianti. E' quindi necessario tenere di conto dell'alea derivante da tale circostanza, praticando un'importo forfettario a detrazione per eventuali adempimenti di regolarizzazione /certificazione impiantistica. L'acquirente, potendo eseguire sopralluoghi prima di partecipare all'aggiudicazione dell'immobile, potrà far verificare da proprio tecnico abilitato, la conformità ed efficienza degli impianti.) Riferito a impianti elettrici, idraulici, riscaldamento.

3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

INFORMAZIONI :

L'aggiudicatario dovrà provvedere a verificare ancor prima dell'aggiudicazione la situazione del bene nonché prendere conoscenza di tutte le circostanze evidenziate, e lo stato generale dell'immobile, avendo facoltà di accedere al bene, eseguire rilievi etc.:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Non risultano elementi utili alla determinazione della spesa, ne risultano notizie relative a deliberazioni condominiali in merito. l'immobile, composto da due unità immobiliari, non risulta amministrato da professionisti.

Non è presente targhetta identificativa dell'amministratore.:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

vedi voce di spesa precedente:vedi voce di spesa precedente:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

vedi voce di spesa precedente:

Spese da detrarre ai sensi dell'art. 568 cpc:vedi voce di spesa precedente:

Vincoli e/o particolari dotazioni condominiali:

Non sono rilevabili al momento elementi da segnalare

Millesimi condominiali:

non risulterebbero elaborati di caratura millesimale

Ulteriori avvertenze per il potenziale acquirente:

Non sono rilevabili al momento elementi da segnalare

Cause in corso:

Non sono rilevabili al momento elementi da segnalare

Presenza di atti ablativi da parte della PA:

Non sono rilevabili al momento elementi da segnalare

Vincoli storici:

Non sono rilevabili al momento elementi da segnalare

Vincoli paesaggistici:

Non sono rilevabili al momento elementi da segnalare oltre quelli degli strumenti urbanistici

Ulteriori annotazioni:

Non risultano elementi utili alla determinazione della spesa, ne risultano notizie relative a deliberazioni condominiali in merito. l'immobile, composto da due unità immobiliari, non risulta amministrato da professionisti.

Non è presente targhetta identificativa dell'amministratore.

3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito [redacted] di

[redacted] registrato a Volterra in data [redacted]

[redacted] e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Volterra [redacted] al n. [redacted] da

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] CF [redacted] per [redacted]; [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE
[Redacted text]

- [Redacted text]

ASTE GIUDIZIARIE
[Redacted text]

- [Redacted text]

ASTE GIUDIZIARIE
[Redacted text]

[Redacted text]

3.9 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «1»

Comune: SAN VINCENZO (LI)
Frazione:
Dati catastali: Fg. 2, num. 3054, sub. 4



Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	81,00	100%	81,00
Balconi scoperti (1,05x3,15)	3,31	25%	0,83
Giardini esclusivi di appartamenti	112,00	10%	11,20
Superficie commerciale totale, m²			93,03

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Primo piano	1,00
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud-Est	0,98
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
IMPIANTO ANTENNA TV - Senza parabola satellitare	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
PARCHEGGI COMUNI - Nessun parcheggio	0,98
ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
Coefficiente globale	1,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023)	€ 1.850,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023)	€ 2.350,00
https://www.immobiliare.it/annunci/110537247/ € 280000/100 mq * 0,20	€ 2.240,00
https://www.immobiliare.it/annunci/113036219/ €220000/85 mq * 0,20	€ 2.070,00
https://www.immobiliare.it/annunci/106293133/ €240000/85 mq * 0,20	€ 2.258,00
https://www.immobiliare.it/annunci/111455513/ €220000/80 mq * 0,20	€ 2.200,00
https://www.immobiliare.it/annunci/105011945/ €220000/86 mq * 0,20	€ 2.046,00
https://www.immobiliare.it/annunci/113094445/ €200000/98 mq * 0,20	€ 1.632,00
https://www.casa.it/immobili/47582071/ €270000/85 mq * 0,20	€ 2.541,00
https://www.casa.it/immobili/49080977/ €250000/80 mq * 0,20	€ 2.500,00
https://www.casa.it/immobili/47694377/ €249000/95 mq * 0,20	€ 2.096,00
https://www.casa.it/immobili/43831125/ €288000/114 mq * 0,20	€ 2.021,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 2.150,33

SPESE PER ADEGUAMENTI		Importo
Detrazione per alea estimativa (possibili lievi difformità edilizie interne regolarizzabili)		€ 2.500,00
Detrazione per alea estimativa (possibili lievi difformità catastali interne regolarizzabili)		€ 1.500,00
Detrazione per alea estimativa (possibili lievi interventi agli impianti di regolarizzazione e certificazione)		€ 2.000,00
Totale		€ 6.000,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 2.150,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale:	€ 63.447,30
Valore OMI:	€ 181.815,00
Valore medio di mercato:	€ 194.045,20 = (€ 2.150,33 x m ² 93,03 - € 6.000,00)
Valore stimato:	€ 194.014,50 = (€ 2.150,00 x m ² 93,03 - € 6.000,00)
Valore stimato arrotondato:	€ 194.000,00

VALORE STIMATO € 194.000,00 <i>(euro centonovantaquattromila/00)</i>
--

Geometra Simone Baldi

3.10 VALUTAZIONE DEL LOTTO

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: L'immobile non è divisibile per quote

Spese di regolarizzazione delle difformità: **€ 6.000,00**

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 188.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 188.000,00**

Valore dell'offerta minima (ai sensi dell'art 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del **25%** del valore della vendita giudiziaria: **€ 141.000,00** La valutazione del valore dell'immobile tiene conto della situazione riscontrata e della assenza di garanzia.



Per indisponibilità di accesso all'immobile, è stata fatta una ispezione esterna per l'acquisizione degli elementi e delle caratteristiche estrinseche del fabbricato e dell'unità in stima. Con riserva di produrre eventualmente integrazione qualora necessario, non appena sarà possibile rilevare gli elementi intrinseci interni.



4. ALLEGATI

- Precetto
- Pignoramento
- Trascrizione
- Intervento e ruoli AdE Riscossione
- Estratto di mappa catastale
- Visura catastale storica
- Planimetria catastale
- Estratti normativa strumento urbanistico
- Estratti normativa vincoli paesaggistici
- Atti di provenienza (in corso di acquisizione)
- Documentazione fotografica

