

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Emilia Grassi

----- φ -----
- Esecuzione Immobiliare n° 147/2022

- Promossa da: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- contro: [REDACTED]

- esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Pasquinelli.

----- φ -----
PROSPETTO RIASSUNTIVO

1) CONTINUITA' TRASCRIZIONI:

Bene:

Appartamento ubicato nel comune di Livorno via Della Salute 49 facente parte di un edificio bifamiliare ad uso civile abitazione, composto da una unità immobiliare terra – tetto costituita da un piano seminterrato, due piani fuori terra e un piano di copertura a terrazza raggiungibile dal vano scala ad uso esclusivo, il tutto censito al Catasto dei Fabbricati come segue:

-Foglio 70, Particella 119, Sub.617, Cat. A/2, Cl. 4[^], Consistenza 8 vani , Sup. catastale 213 mq; totale escluse aree scoperte 185 mq.

R.C. € 1404,76 come da visura catastale storica in allegato (All. 04).



Unitamente al bene principale fa parte della proprietà la quota proporzionale delle parti comuni indivise condominiali :

-foglio 70 part. 119 sub. 603 e sub. 616 - vialetto di accesso alla strada pubblica (BCNC)

e la quota proporzionale della prosecuzione del precedente vialetto:

-foglio 70 part. 119 sub. 611 cat. F/1 di mq 5.00 per la quota di

Proprietà pari a 2/5 che costituisce la prosecuzione del precedente vialetto

• Attuali intestatari:

1) [redacted] che ha acquistato la **piena proprietà** in data 07/12/2017 mediante atto di compravendita Trascritto il 12/12/2017 al n. 13029 del Registro particolare da [redacted]

Precedenti intestatari:

2) [redacted] che ha acquistato la piena proprietà della u.i il 04/12/2014 mediante atto di compravendita trascritto il 05/12/2014 al n. 10643 part. dalla società [redacted] con sede a Livorno;

Precedenti intestatari:

3) [redacted] con sede a Livorno che ha edificato sul resede retrostante il fabbricato acquistato in data 10/10/2006 mediante atto di compravendita trascritto il 23/10/2006 al n. 12603 part. dai Sig.ri [redacted]



Precedenti intestatari:

4) [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] che hanno

acquistato in data 21/07/1995 mediante atto di compravendita
trascritto il 27/07/1995 al n. 5792 part. da [REDACTED]

5) [REDACTED]

[REDACTED]

2) ESISTENZA ABUSI EDILIZI:

Si è riscontrata una diversa conformazione rispetto al progetto depositato, della pergotenda presente sulla terrazza retrostante che ai sensi del R.E. deve distare almeno a 1,50 m dai confini di proprietà.

Tale difformità si ipotizza sia stata realizzata nell'anno 2016 nel periodo immediatamente successivo la data di fine lavori .

La regolarizzazione della difformità può essere effettuata mediante una rimessa in pristino con un arretramento della pergotenda alla posizione di progetto.

3) CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA:

Non si rilevano cause ostative alla vendita

4) VALORE DI STIMA: (lotto unico)

Valore di mercato per la quota di 1/1: €. 630.363,00

Valore a base d'asta di 1/1 del bene: €. 567.327,00



5) DESCRIZIONE SOMM. DEL BENE CON RIFERIMENTI CATASTALI:

Appartamento ubicato nel comune di Livorno via Della Salute 49 facente parte di un edificio bifamiliare ad uso civile abitazione, composto da una unità immobiliare terra – tetto costituita da un piano seminterrato, due piani fuori terra e un piano di copertura a terrazza raggiungibile dal vano scala ad uso esclusivo e giardino di proprietà esclusiva, il tutto censito al Catasto dei Fabbricati come segue:

-Foglio **70**, Particella **119**, Sub.**617**, Cat. **A/2**, Cl. **4[^]**, Consistenza **8** vani , Sup. catastale 213 mq; totale escluse aree scoperte 185 mq. R.C. € **1404,76** come da visura catastale storica in allegato (All. **04**).

Unitamente al bene principale fa parte della proprietà la quota proporzionale delle parti comuni indivise condominiali :

-foglio **70** part. **119** sub. **603** e sub. **616** - vialetto di accesso alla strada pubblica (**BCNC**)

e la quota proporzionale della prosecuzione del precedente vialetto:

- foglio **70** part. **119** sub. **611** cat. F/1 di mq 5.00 per la **quota di proprietà pari a 2/5** che costituisce la prosecuzione del precedente vialetto

L'immobile oggetto della procedura esecutiva ha destinazione d'uso a **civile abitazione** ed è ubicato all'interno di una palazzina bifamiliare realizzata nel resede retrostante l'edificio principale originario ed è di recente costruzione con termine dei lavori nell'anno 2016. (All.**08**).

Il fabbricato: La palazzina di cui l'unità immobiliare fa parte è costituita da due piani fuori terra ed un piano seminterrato e da un impalcato di copertura a terrazza-solarium praticabile. Non è presente un impianto di elevazione.



Il fabbricato ha una struttura portante in cemento armato ed è di tipo isolato.

Le facciate dell'edificio sono intonacate e tinteggiate con colore chiaro in buon stato manutentivo. Gli infissi sono in pvc con oscuranti in legno, tipo "Persiana alla Fiorentina" complessivamente in buon stato manutentivo.

L'accesso all'unità immobiliare è indipendente e si sviluppa dal giardino di proprietà esclusiva raggiungibile mediante il vialetto condominiale che congiunge l'edificio alla viabilità principale pubblica.

La zona urbana di ubicazione dell'unità immobiliare è un'area residenziale di pregio collocata nella frazione di Antignano.

Il quartiere è dotato di tutti i servizi principali, trattandosi comunque di un borgo storico autonomo, il centro della frazione si trova a circa 700 m dalla u.i. La strada di ubicazione dell'edificio in oggetto è prevalentemente a carattere residenziale e con flussi di traffico da ritenersi limitati, anche se la stessa è asse di collegamento con la stazione di Antignano (di secondaria importanza) e con le scuole primarie. La zona urbana in oggetto si trova collocata in prossimità del mare nella parte di territorio individuata sopra la via Aurelia, che nel tratto in esame prende il nome di Via del Littorale.

L'unità immobiliare è un appartamento costituente la porzione destra, per chi guardi la facciata accedendo da via della Salute mediante la viabilità condominiale, è composta complessivamente da quattro livelli collegati da una scala interna ed è articolata come segue: al piano seminterrato da una cantina suddivisa in due vani e un locale tecnico; al piano terreno che si trova ad un livello rialzato, da una cucina, soggiorno, disimpegno e bagno, una terrazza sul retro dotata di pergotenda, un balcone e giardino esclusivo in



parte pergolato nell'area adibita a posto auto; al piano primo da un corridoio di disimpegno, bagno, una camera e due locali praticabili ma non abitabili per mancanza di altezza regolamentare, una terrazza posizionale ad un livello intermedio; all'ultimo livello si accede dal vano scala alla terrazza di copertura – solarium praticabile.

L'abitazione ha pareti intonacate e tinteggiate, che attualmente presentano in alcune porzioni delle macchie di muffa dovute probabilmente ad un lungo periodo di chiusura e ad una scarsa aerazione dei locali non più abitati con continuità da diversi anni.

Le pavimentazioni interne e il battiscopa sono in ceramica, così come i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura, complessivamente di buona qualità e in buon stato di manutenzione

I bagni sono composti da lavandino, w.c., bidet e doccia dotati di sanitari ed accessori di buona qualità (al bagno del piano primo è stato asportato il lavandino e il termoarredo). La cucina manca totalmente della parete attrezzata.

Le porte interne sono tutte mancanti tranne quelle in vetro presenti al piano terra di divisione tra soggiorno con cucina e disimpegno.

La porta di accesso è blindata e gli infissi esterni sono dotati di inferriate anti-effrazione.

Le pavimentazioni esterne delle terrazze sono a doghe in legno così come i percorsi pedonali presenti nel giardino.

Si riscontra la presenza di

- un impianto elettrico, mancante delle placche, prese, interruttori.



- un impianto idraulico e di un impianto di climatizzazione con fan-coil e sistema di generazione autonomo con pompa di calore e caldaia, quest'ultima mancante. Si rileva anche un impianto di climatizzazione parziale con la presenza di unità esterne posizionate in giardino.

Al piano di copertura sono presenti alcuni pannelli fotovoltaici/solari integrati con gli impianti precedenti.

- un impianto di allarme.

La funzionalità degli impianti, in parte mancanti di elementi e componenti, non è garantita, si ritiene che dovranno essere attuati interventi di manutenzione ed integrazione degli stessi per renderli utilizzabili.

All'interno del giardino è presente un posto auto coperto da pergolato oltre ai percorsi pedonali che conducono all'ingresso della unità immobiliare ed alla terrazza retrostante anch'essa dotata di pergolato.

All'estremità retrostante del giardino è presente una struttura scoperta composta da pannelli removibili a doghe a protezione delle unità esterne dell'impianto di condizionamento.

Il piano di copertura a terrazza adibito a solarium, pavimentato con doghe di legno è dotato di doccia esterna e vasca esterna da idromassaggio la cui funzionalità non è garantita.

Alla presente relazione, per una migliore comprensione dell'immobile oggetto di valutazione, si allegano la doc. fotografica (All. 06) e gli elaborati grafici di rilievo (All. 07).

6) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Libero ovvero occupato dal debitore



LOTTO UNICO

Piena proprietà:

[REDACTED]

[REDACTED] di:

appartamento ubicato nel comune di Livorno via Della Salute 49 facente parte di un edificio bifamiliare ad uso civile abitazione, composto da una unità immobiliare terra – tetto costituita da un piano seminterrato, due piani fuori terra e un piano di copertura a terrazza raggiungibile dal vano scala ad uso esclusivo, il tutto censito al Catasto dei Fabbricati come segue:

-Foglio 70, Particella 119, Sub.617, Cat. A/2, Cl. 4[^], Consistenza 8 vani , Sup. catastale 213 mq; totale escluse aree scoperte 185 mq.

R.C. € 1404,76 come da visura catastale storica in allegato (All. 04).

Unitamente al bene principale fa parte della proprietà la quota proporzionale delle parti comuni indivise condominiali :

-foglio 70 part. 119 sub. 603 e sub. 616 - vialetto di accesso alla strada pubblica (BCNC)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- φ -

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



fabbricato composto da più unità immobiliari con parti comuni costituito in condominio con amministratore come meglio specificato nel paragrafo dedicato.

GRAVAMI E SERVITU': nessuna rilevata.

CARATTERISTICHE DI ABITAZIONE DI LUSO: il bene non possiede caratteristiche di abitazione di lusso ai sensi del D.M. 02-08 1969 al fine della possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente

SOMMARIO

- A) Descrizione catastale;
- B) Identificazione del bene e dei confini;
- C) Ricerche e verifiche alla Conservatoria dei RR. II.;
- D) Descrizione dei luoghi, Contratti di Affitto e Pendenze Condominiali;
- E) Descrizione urbanistica (Pratiche ordinarie, sanatorie, certificati di abitabilità ecc.);
- F) Stima del bene;
- G) Valore a base d'asta;
- H) Determinazione del valore del bene
- I) Conclusioni.

----- Φ -----

Il sottoscritto **Dott. Ing. Giovanni Pasquinelli**, nato a Livorno ed ivi praticante la libera professione residente in Viale Carducci n. 55, iscritto al n°**1393** dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno, nominato dalla S.V. Ill.ma quale esperto stimatore per i beni immobili interessati dall'esecuzione in oggetto (All. 01), avendo espletato tutti i necessari



accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed il Comune di Livorno, stante il quesito posto contenuto nel verbale di giuramento allegato alla presente (All. 01) espone quanto segue:

A) DESCRIZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di perizia è ubicato nel comune di Livorno via Della Salute 49 fa parte di un edificio bifamiliare ad uso civile abitazione composto da una unità immobiliare terra – tetto costituita da un piano seminterrato, due piani fuori terra e un piano di copertura a terrazza praticabile raggiungibile mediante vano scala di uso esclusivo e una corte esclusiva, il tutto censito al Catasto dei Fabbricati come segue:

-Foglio **70**, Particella **119**, Sub.**617**, Cat. **A/2**, Cl. **4^A**, Consistenza **8** vani , Sup. catastale 213 mq; totale escluse aree scoperte 185 mq.
R.C. € **1404,76** come da visura catastale storica in allegato (All. 04).

Unitamente al bene principale fa parte della proprietà la quota proporzionale delle parti comuni indivise condominiali :

-foglio **70** part. **119** sub. **603** e sub. **616** - vialetto di accesso alla strada pubblica (BCNC)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Gli identificativi catastali di cui sopra sono derivati da:

- Variazione del 03/12/2015 Pratica n. Li 0084536 in atti dal 03/12/2015

Variazione di classamento (n. 30383.1/2015)

Foglio **70**, Particella **119**, Sub.**617** – Via della Salute 49;



- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 03/12/2014 Pratica n. Li 0090479 in atti dal 03/12/2014
Pratica LI 0090497 in atti dal 03/12/2014 Ultimazione di fabbricato urbano
(n. 32035.1/2014)

Foglio 70, Particella 119, Sub.617 – Via della Salute 49;

- Variazione del 12/12/2012 Pratica n. Li 0174522 in atti dal 12/12/2012
Frazionamento per trasferimento dei diritti (n. 58319.1/2012) da cui deriva
l'immobile attuale Foglio 70, Particella 119, Sub.617 – Via della Salute snc

- Variazione del 07/06/2011 Pratica n. Li 0101832 in atti dal 07/06/2011
Unità afferenti edificate su area urbana (n. 36156.1/2011/2010) da cui deriva
l'immobile Foglio 70, Particella 119, Sub.612 cat F/3;

Variazione del 07/06/2011 Pratica n. Li 0101832 in atti dal 07/06/2011 Unità
Afferenti edificate su area urbana (n. 36156.1/2011) da cui deriva
l'immobile Foglio 70, Particella 119, Sub.612

Variazione del 12/01/2011 Pratica n. Li 0003930 in atti dal 12/01/2011 Unità
Variazione del classamento (n. 745.1/2011)

- Variazione del 02/02/2010 Pratica n. Li 0012706 in atti dal 02/02/2010
Ristrutturazione- Frazionamento e fusione (n. 1576.1/2010) da cui deriva
l'immobile Foglio 70, Particella 119, Sub.608;

Derivante dalla soppressione dei seguenti immobili originari :

Foglio 70, Particella 119, Sub.601

Foglio 70, Particella 119, Sub.602

- Variazione del 01/08/2006 Pratica n. Li 0069385 in atti dal 01/08/2006

Frazionamento e fusione (n. 15723.1/2000) da cui deriva l'immobile Foglio



70, Particella 119, Sub.601;

- Variazione del 01/08/2006 Pratica n. Li 0069385 in atti dal 01/08/2006
Frazionamento e fusione (n. 15723.1/2000) da cui deriva l'immobile Foglio
70, Particella 119, Sub.602; Foglio 70, Particella 154

derivanti da Foglio 70, Particella 119, Sub.2,

- Variazione del 13/07/1995 Frazionamento in atti dal 07/05/1996
Frazionamento e fusione (n. 14505.1/1995) da cui deriva l'immobile Foglio
70, Particella 119, Sub.2;

derivanti da Foglio 70, Particella 119, Foglio 70, Particella 154

Alla presente si allegano *l'estratto di mappa* catastale con evidenziata la
particella di cui l'appartamento oggetto della presente esecuzione fa parte,
l'elaborato planimetrico con l'elenco subalterni che individuano la
dislocazione delle altre proprietà e la parti comuni (si allegano anche l'
elaborato planimetrico precedente) e la *planimetria catastale* della u.i
oggetto di pignoramento (All. 03).

L'intestazione del bene è aggiornata alla odierna proprietà.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato diritto.

Si ritiene che le difformità riscontrate nella situazione di fatto relative alla
posizione della pergotenda, da arretrarsi mediante rimessa in pristino come
meglio specificato nel paragrafo dedicato, renderanno conforme lo stato di
fatto alla rappresentazione grafica.

B) IDENTIFICAZIONE DEL BENE E CONFINI.

Appartamento ubicato nel **Comune di Livorno via Della Salute 49** facente
parte di un edificio bifamiliare ad uso civile abitazione, composto da una unità



immobiliare terra – tetto costituita da un piano seminterrato, due piani fuori terra e un piano di copertura a terrazza raggiungibile dal vano scala ad uso esclusivo, il tutto censito al Catasto dei Fabbricati come segue:

- Foglio **70**, Particella **119**, Sub.**617**, Cat. **A/2**, Cl. **4^A**, Consistenza **8** vani, Sup. catastale 213 mq; totale escluse aree scoperte 185 mq.
R.C. € **1404,76** come da visura catastale storica in allegato (All. **04**).

Unitamente al bene principale fa parte della proprietà la quota proporzionale delle parti comuni indivise condominiali :

- foglio **70** part. **119** sub. **603** e sub. **616** - vialetto di accesso alla strada pubblica (**BCNC**)

[REDACTED]

Si tratta di una unità immobiliare facente parte di una palazzina che si sviluppa su più piani di cui due fuori terra oltre al piano seminterrato e quello di copertura, edificata sul retro del fabbricato principale con accesso da via della Salute, 49 tramite viabilità condominiale.

L'appartamento costituente la porzione destra, per chi guardi la facciata accedendo da via della Salute mediante la viabilità condominiale, è composta complessivamente da quattro livelli collegati da una scala interna ed è articolata come segue: al piano seminterrato da una cantina suddivisa in due vani e un locale tecnico; al piano terreno che si trova ad un livello rialzato, da una cucina, soggiorno, disimpegno e bagno, una terrazze sul



ASTE GIUDIZIARIE.it

retro dotata di pergotenda, un balcone e giardino esclusivo in parte pergolato nell'area adibita a posto auto; al piano primo da un corridoio di disimpegno, bagno, una camera e due locali praticabili ma non abitabili per mancanza di altezza regolamentare, una terrazza posizionale ad un livello intermedio; all'ultimo livello si accede dal vano scala alla terrazza di copertura – solarium praticabile.

I **confini** di detta unità immobiliare sono così individuati: dalle u.i. censite al foglio 70 part. 392 e part. 109, da appartamento in aderenza mapp. 119 sub. 618; e dalle u.i. mapp. 119 sub 613, sub. 614 (autorimesse di altra proprietà) e dal vialetto di accesso condominiale sub. 616 (BCNC).

C) RICERCHE ALLA CONSERVATORIA DEI RR. II.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto ha effettuato le **ispezioni telematiche** inerenti la documentazione presente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno di seguito sintetizzate.

La documentazione riportata in allegato è integrativa di quanto già dichiarato nella certificazione notarile riportante le ricerche ventennali effettuate dal Notaio dott. Gianluca Giovannini di Livorno.

TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

Part. 12678 del 04/10/2022

Atto di Pignoramento Immobili (titolo esecutivo: sentenza n.2954/2019 del Tribunale di Roma) **a favore** [REDACTED]

[REDACTED] **contro** [REDACTED]



[redacted] gravante sull'intera proprietà dell'immobile ubicato in LIVORNO via Della Salute 49 e censito al NCEU al Foglio 70, Particella 119, Sub.617. e sulla quota proporzionale delle parti comuni condominiali nelle quali rientrano senza esclusione di altre, il vialetto di accesso dalla strada pubblica (Via della Salute) identificato al catasto fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 70 part 119 sub 603 e 616 quali enti comuni non censibili, [redacted]

L' atto di precetto in rinnovazione, munito di titolo esecutivo [redacted] veniva notificato alla [redacted] per il complessivo importo di [redacted] con espresso avvertimento che in mancanza di pagamento nel termine indicato si procederà a esecuzione forzata.

Part. 2074 del 25/02/2022

Atto di Pignoramento Immobili [redacted] a favore [redacted] contro [redacted]

gravante sull'intera proprietà dell'immobile ubicato in LIVORNO via Della



Salute 49 e censito al NCEU al Foglio 70, Particella 119, Sub.617 e sulla quota proporzionale delle parti comuni condominiali nelle quali rientrano senza esclusione di altre, il vialetto di accesso dalla strada pubblica (Via della Salute) identificato al catasto fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 70 part 119 sub 603 e 616 quali enti comuni non censibili

[Redacted]

Part. 5845 del 01/06/2018

Decreto di Sequestro Conservativo Immobili [Redacted] a favore di Erario dello Stato contro [Redacted] gravante sull'intera proprietà dell'immobile ubicato in LIVORNO via Della Salute 49 e censito al NCEU al Foglio 70, Particella 119, Sub.617..

Part. 13029 del 12/12/2017

Atto di compravendita del Notaio Gianluca Giovannini di Livorno del 07/12/2017 rep. 21.082 registrato a Livorno il 11/12/2017 al n 10.996 serie1T a favore di [Redacted] in regime di separazione dei beni che ha acquistato la **piena proprietà**

contro [Redacted]



██████████ in regime di separazione dei beni

Oggetto: Immobile ubicato in LIVORNO via Della Salute 49 e censito al NCEU al Foglio 70, Particella 119, Sub.617, (ex sub. 612, 608, 601, 602) e sub. 603, sub. 616 BCNC ██████████

Rettifica: Notaio dott. Gianluca Giovannini atto rep. 23.847/7240 del 05/04/2022 e **trascritto al part. 14.161 il 04/11/2022** . (Atto allegato all.05)

Part. 10.643 del 05/12/2014

Atto di compravendita del Notaio Gianluca Giovannini di Livorno del 04/12/2014 rep. 19.190 registrato a Livorno il 04/12/2014 al n 8.956

a favore di ██████████ ██████████

██████████ in regime di separazione dei beni che ha acquistato la **piena proprietà in**

contro ██████████ con sede a Livorno;

Oggetto: Immobile ubicato in LIVORNO via Della Salute 49 e censito al NCEU al Foglio 70, Particella 119, Sub.617, (ex sub. 612, 608, 601, 602) e sub. 603, sub. 616 BCNC e l'ente urbano sub 611 per la quota di 2/5 (*come rettificato*).

Rettifica: Notaio dott. Gianluca Giovannini atto rep. 23.847/7240 del 05/04/2022 e **trascritto al part. 4223 il 05/04/2022** . (Atto allegato all.05)

Part. 12.603 del 23/10/2006

Atto di compravendita del Notaio Gaetano D'Abramo di Livorno del 10/10/2006 rep. 45.191 registrato a Livorno il 23/10/2006 al n 7.354



a favore di [redacted] con sede a Livorno che ha acquistato la **piena proprietà**

contro

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Oggetto: Unità immobiliari ubicate in LIVORNO via Della Salute 47 e censite al NCEU al Foglio 70, Particella 119, Sub.601 (ex-sub 02) – Sub. 602 (ex Fg.70 part 154).

Part. 5.792 del 27/07/1995

Atto di compravendita del Notaio Marta Cavallini di Livorno del 21/07/1995 rep. 23.595 registrato a Livorno il 08/08/1995 al n 2.521

a favore di [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] che acquistano complessivamente per la **piena proprietà (ciascuno per 1/2.)**

contro

[redacted]

Oggetto: Unità immobiliari ubicate in LIVORNO via Della Salute 47 e censite al NCEU al Foglio 70, Particella 119, Sub.1 – Sub. 2 . e Foglio 70 part. 154



ISCRIZIONI

Part. 5445 del 11/12/2008

Ipoteca Volontaria, Atto del Notaio Gaetano D'Abramo n. rep. 49.004 del 10/12/2008 per complessivi [REDACTED] gravante sul bene (ubicato a Livorno Via della Salute 47 – NCEU fg. 70 part 119 sub 602)

a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo di [REDACTED] in capitale

contro

[REDACTED] con sede a Livorno

Il debito residuo del detto mutuo gravante sul bene sopradescritto a seguito di successive restrizioni ipotecarie venne accollato come modalità di pagamento del prezzo al Sig. [REDACTED] nell'atto dei **rogiti del notaio Gianluca Giovannelli del 04/12/2014 rep. 19.190** ed è rimasto tale in quanto al momento del trasferimento dal Sig. [REDACTED] alla Sig.ra [REDACTED] operato con atto del notaio **Gianluca Giovannelli del 07/12/2017 rep. 21.082**, l'obbligo di continuare a corrispondere le rate del detto mutuo è rimasto a carico del Sig. [REDACTED] in conformità a quanto convenuto nel verbale di separazione personale sottoscritto dinanzi al Presidente del Tribunale di Livorno omologato con Decreto numero cronologico [REDACTED] del giorno 27/11/2017.

D) DESCRIZ. LUOGHI, CONTR. AFFITTO, PENDENZE CONDOMINIALI

In data **01/02/2023**, il sottoscritto effettuava il primo sopralluogo di rito presso l'immobile oggetto di pignoramento con il Custode nominato dott. Avv.



Giorgio Pitrelli; l'appartamento risultava occupato dal debitore con le modalità riportate nel verbale di primo accesso all'immobile redatto dal custode (All. 02).

In data 19/07/2023 effettuava congiuntamente al custode nominato un secondo sopralluogo finalizzato ad effettuare e completare i rilevamenti metrici e fotografici dell'unità immobiliare.

L'immobile oggetto della procedura esecutiva ha destinazione d'uso a civile abitazione ed è ubicato all'interno di una palazzina bifamiliare realizzata nel resede retrostante l'edificio principale originario ed è di recente costruzione con termine dei lavori nell'anno 2016. (All.08).

Il fabbricato: La palazzina di cui l'unità immobiliare fa parte è costituita da due piani fuori terra ed un piano seminterrato e da un impalcato di copertura a terrazza-solarium praticabile. Non è presente un impianto di elevazione.

Il fabbricato ha una struttura portante in cemento armato ed è di tipo isolato.

Le facciate dell'edificio sono intonacate e tinteggiate con colore chiaro in buon stato manutentivo. Gli infissi sono in pvc con oscuranti in legno, tipo "Persiana alla Fiorentina" complessivamente in buon stato manutentivo.

L'accesso all'unità immobiliare è indipendente e si sviluppa dal giardino di proprietà esclusiva raggiungibile mediante il vialetto condominiale che congiunge l'edificio alla viabilità principale pubblica.

La zona urbana di ubicazione dell'unità immobiliare è un'area residenziale di pregio collocata nella frazione di Antignano.

Il quartiere è dotato di tutti i servizi principali, trattandosi comunque di un borgo storico autonomo, il centro della frazione si trova a circa 700 m dalla



u.i. La strada di ubicazione dell'edificio in oggetto è prevalentemente a carattere residenziale e con flussi di traffico da ritenersi limitati, anche se la stessa è asse di collegamento con la stazione di Antignano (di secondaria importanza) e con le scuole primarie. La zona urbana in oggetto si trova collocata in prossimità del mare nella parte di territorio individuata sopra la via Aurelia, che nel tratto in esame prende il nome di Via del Littorale.

L'unità immobiliare è un appartamento costituente la porzione destra, per chi guardi la facciata accedendo da via della Salute mediante la viabilità condominiale, è composta complessivamente da quattro livelli collegati da una scala interna ed è articolata come segue: al piano seminterrato da una cantina suddivisa in due vani e un locale tecnico; al piano terreno che si trova ad un livello rialzato, da una cucina, soggiorno, disimpegno e bagno, una terrazze sul retro dotata di pergotenda, un balcone e giardino esclusivo in parte pergolato nell'area adibita a posto auto; al piano primo da un corridoio di disimpegno, bagno, una camera e due locali praticabili ma non abitabili per mancanza di altezza regolamentare, una terrazza posizionala ad un livello intermedio; all'ultimo livello si accede dal vano scala alla terrazza di copertura – solarium praticabile.

L'abitazione ha pareti intonacate e tinteggiate, che attualmente presentano in alcune porzioni delle macchie di muffa dovute probabilmente ad un lungo periodo di chiusura e ad una scarsa aerazione dei locali non più abitati con continuità da diversi anni.

Le pavimentazioni interne e il battiscopa sono in ceramica, così come i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura, complessivamente di buona



qualità e in buon stato di manutenzione

I bagni sono composti da lavandino, w.c., bidet e doccia dotati di sanitari ed accessori di buona qualità (al bagno del piano primo è stato asportato il lavandino e il termoarredo). La cucina manca totalmente della parete attrezzata.

Le porte interne sono tutte mancanti tranne quelle in vetro presenti al piano terra di divisione tra soggiorno con cucina e disimpegno.

La porta di accesso è blindata e gli infissi esterni sono dotati di inferriate anti-effrazione.

Le pavimentazioni esterne delle terrazze sono a doghe in legno così come i percorsi pedonali presenti nel giardino.

Si riscontra la presenza di

- un impianto elettrico, mancante delle placche, prese, interruttori.
- un impianto idraulico e di un impianto di climatizzazione con fan-coil e sistema di generazione autonomo con pompa di calore e caldaia, quest'ultima mancante. Si rileva anche un impianto di climatizzazione parziale con la presenza di unità esterne posizionate in giardino.

Al piano di copertura sono presenti alcuni pannelli fotovoltaici/solari integrati con gli impianti precedenti.

- un impianto di allarme.

La funzionalità degli impianti, in parte mancanti di elementi e componenti, non è garantita, si ritiene che dovranno essere attuati interventi di manutenzione ed integrazione degli stessi per renderli utilizzabili.

All'interno del giardino è presente un posto auto coperto da pergolato oltre ai



percorsi pedonali che conducono all'ingresso della unità immobiliare ed alla terrazza retrostante anch'essa dotata di pergolato.

All'estremità retrostante del giardino è presente una struttura scoperta composta da pannelli removibili a doghe a protezione delle unità esterne dell'impianto di condizionamento.

Il piano di copertura a terrazza adibito a solarium, pavimentato con doghe di legno è dotato di doccia esterna e vasca esterna da idromassaggio la cui funzionalità non è garantita.

Alla presente relazione, per una migliore comprensione dell'immobile oggetto di valutazione, si allegano la doc. fotografica (All. 06) e gli elaborati grafici di rilievo (All. 07).

Le superfici utili di massima rilevate di questo bene vengono riassunte come segue:

Piano seminterrato

Cantina 01	mq.	32.45 circa
Cantina 02	mq.	16.65 circa
Dis,	mq.	<u>2.90 circa</u>
Totale sup. utile PS mq		52.00 circa
Locale tecnico	mq.	6.00 circa

Piano Terra

Soggiorno	mq.	30.35 circa
Cucina	mq.	14.20 circa
Disimpegno .pt	mq.	1.85 circa



Bagno pt	mq.	<u>5.50 circa</u>
Totale sup. utile PT		mq. 51,90 circa
Terrazza	mq.	23.30 circa
<u>Piano Primo</u>		
Camera 01	mq.	14.60 circa
Sottotetto 01	mq.	10.20 circa
Sottotetto 02	mq.	10.75 circa
Bagno	mq.	5.60 circa
Corridoio	mq.	<u>10.35 circa</u>
Totale sup. utile P1		mq. 51.50 circa
Totale sup. utile		<u>mq. 155.40 circa</u>

Piano secondo-copertura

Terrazza	mq.	50.00 circa
Vano scala	mq.	2.40. circa
<u>Terrazza Primo livello</u>	mq.	20.35 circa
<u>Giardino e posto auto</u>	mq.	110,00 circa

Condominio

L'unità immobiliare fa parte di un condominio amministrato dallo

[REDACTED]

Si riportano in allegato (All. 10) le dichiarazioni dell'amministratore e l'estratto conto dalle quali risulta quanto segue:

- L'attuale quota bimensile condominiale a carico del bene è pari a



€. 21.25.

- Esiste una situazione debitoria pari a €. 1005,60 di cui 941.85 precedenti all'Agosto 2022-

Il vincolo condominiale attiene unicamente all'utilizzo del cortile comune con il fabbricato principale.

Contratti di locazione

Non presenti, l'immobile è attualmente occupato del debitore (All. 09)

E) DESCRIZIONE URBANISTICA (Pratiche edilizie ordinarie, ABUSI E LORO DATAZIONE, sanatorie, certificati di abitabilità ecc.)

Al fine di verificare la situazione urbanistica del bene in oggetto e reperire i necessari documenti, il sottoscritto ha presentato istanza di accesso agli atti in data 27/04/2023 e si è recato presso gli uffici del Comune di Livorno in data 08/05/2023 per la visura delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di valutazione.

L'immobile oggetto della procedura esecutiva ha destinazione d'uso a civile abitazione ed è stato realizzato mediante il Permesso di Costruzione n. 62 del 2007 (prot. 79496 del 2006) con intervento di sostituzione edilizia.

Successivamente sono state depositate presso l'Amministrazione del Comune di Livorno le seguenti pratiche edilizie:

prot. 103988/2010 C.E. in sanatoria ai soli fini legali

prot.115719/2010 Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art.140 della LR 1/2005 (n.48/2011) e Aut. Paesaggistica ai sensi dell'art. 181 della LR 1/2005 (Disposizione 40/2010)

prot. 026975 del 23/03/2011 Dia in variante al PC 62/2007



prot. 82554/2013 Scia Variante

prot. 57797/2016 Fine lavori con variante finale.

Attestazione di agibilità n.105/2016 – prot- 060678 del 30/05/2016

Dall'esame della pratica e dal sopralluogo effettuato si evidenziano le seguenti difformità rispetto ai progetti depositati:

- Diversa conformazione rispetto al progetto depositato della pergotenda presente sulla terrazza retrostante che ai sensi del R.E. deve distare almeno a 1,50 m dai confini di proprietà.
- Piccole differenze nelle dimensioni dei locali;
- Diversa conformazione del locale tecnico, con utilizzo della parte sovrastante dello scannafosso, con piccola modifica completamente interna da ritenersi ininfluente in quanto con altezza inferiore a m. 1.00.

Si riportano di seguito alcune valutazioni di carattere indicativo relative alle difformità riscontrate che l'eventuale soggetto aggiudicatario dovrà successivamente valutare e approfondire con un proprio tecnico di fiducia al fine di valutare la procedura appropriata per la regolarizzazione .

1) La differenza riscontrate tra lo stato di progetto e lo stato eseguito, si ipotizza siano state realizzate nel periodo immediatamente successivo alla fine lavori ovvero nell'anno 2016.

La regolarizzazione della difformità può essere effettuata mediante una rimessa in pristino con un arretramento della pergotenda alla posizione di progetto.

Le eventuali spese necessarie per tali interventi di regolarizzazione si



possono valutare nella misura indicativa di €. 5000,00.

La valutazione delle spese è una stima indicativa per fornire all'eventuale aggiudicatario una indicazione di massima degli eventuali costi da sostenere che ovviamente possono variare in funzione dei soggetti, tecnici e imprese, che saranno scelti per gli interventi.

F) STIMA DEL BENE

Come richiesto dal quesito, procediamo in primo luogo alla determinazione del "valore di mercato del bene", e successivamente del "valore o prezzo a base d'asta".

In primo luogo, in ragione di un principio fondamentale dell'estimo, si deve individuare lo "scopo della stima", che nel caso in esame è duplice come specificato precedentemente.

"L'estimo è una disciplina, che generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore per un determinato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica ... per poter compiere, quindi, una determinata valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta ..." quindi *" il valore non è ... un carattere intrinseco del bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base a diversi scopi per cui viene valutato"*.

Risulta quindi evidente che esiste una differenza tra il valore di mercato di un bene e il prezzo a base d'asta dello stesso in una vendita giudiziaria in quanto sono valori che si riferiscono a diverse condizioni effettive di



conoscenza del bene, di tempistica operativa e di rapporto tra i soggetti coinvolti.

Il valore di mercato scaturisce dall'equilibrio tra domanda ed offerta e nella sostanza è la valutazione della quantità di moneta che si potrebbe ricavare da una libera contrattazione di compravendita con un ipotetico acquirente che si trova nelle condizioni di visionare e conoscere il bene, prendendone coscienza per compararlo e confrontarlo con le proprie esigenze, trattando il prezzo definitivo, le modalità di pagamento e la presa di possesso dello stesso.

Il prezzo a base dell'asta giudiziaria differentemente, non rappresenta un dato definitivo e risulta suscettibile di variazioni anche ampie, funzione della competizione tra i partecipanti che non sono quindi, a conoscenza del prezzo definitivo. Inoltre la procedura giudiziaria implica il pagamento del prezzo di aggiudicazione in breve tempo, il possesso del bene invece avrà luogo solo al termine dell'espletamento delle formalità di rito e quindi dopo un lasso di tempo più o meno dilatato rispetto al momento del pagamento. Altri fattori inoltre incidono, quali le diverse modalità di finanziamento intraprese dall'acquirente.

Gli standard internazionali e nazionali di valutazione definiscono anch'essi definizioni differenti tra di valore di mercato e di valore diverso da quello di mercato. Per valore di mercato si intende:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata



promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Scopo della stima è quindi la valutazione del più *probabile valore di mercato* dell'immobile libero. I procedimenti di stima indicati dagli IVS sono tre che si applicano in funzione della tipologia immobiliare oggetto di valutazione in funzione dei dati reperibili sul mercato:

- Il **metodo del confronto** di mercato: *si basa sul principio che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, ovvero la differenza di prezzo tra immobili simili è funzione delle diverse caratteristiche le quali influenzano e fissano una variazione del prezzo: detto metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto ed i prezzi risultano funzione dalle caratteristiche qualitative e quantitative degli stessi.*
- Il **metodo finanziario**: *si basa sul principio di redditività di un bene e viene quindi utilizzato specificatamente per la valutazione di immobili che vengono acquistati e venduti per la loro capacità di produrre reddito. Tale metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto quali redditi, saggi di capitalizzazione ecc...*
- Il **metodo dei costi**: *Si basa sul principio di valutazione del costo di costruzione di un immobile e viene applicato in particolare per quegli immobili di carattere speciale con caratteristiche di unicità che non trovano frequente scambio sul mercato.*



costruzione al quale si aggiunge il costo di costruzione di un immobile con caratteristiche simili a quello oggetto di stime eventualmente ragguagliato con un coefficiente di vetustà.

Per la valutazione del bene in oggetto presa in considerazione la tipologia dello stesso, la sua ubicazione e consistenza si è ritenuto procedere alla stima utilizzando il **metodo del confronto di mercato**.

Il procedimento utilizzato per la stima dell'immobile in oggetto è l'MCA (*Market Comparison Approach*) applicabile a tutte le tipologie immobiliari in ragione di un sufficiente numero di dati reperibili; la tesi alla base del metodo si avvale dell'ipotesi che il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare il linea rispetto ai prezzi stabiliti per gli immobili di confronto.

La ricerca dei beni di confronto è stata sviluppata dal sottoscritto, al fine di individuare i beni comparabili per l'applicazione del metodo MCA, sul foglio catastale di ubicazione del bene (Foglio 70 Comune di Livorno) per la categoria catastale A/2. Non avendo trovato un numero di immobili idonei alla comparazione con quello oggetto di stima, la ricerca è stata ampliata anche ai fogli catastali limitrofi (Foglio 69 e Foglio 78 del Comune di Livorno).

Il procedimento adottato si è concretizzato nella ricerca degli atti di trasferimento che sono stati effettuati nel periodo di tempo individuato dal 01/01/2022 al 16/0/2023, per unità immobiliari censite nella categoria catastale presa come riferimento.

La ricerca ha avuto esito positivo fornendo tre atti con caratteristica di buona affidabilità. I dati relativi sono di seguito riportati:



1. Comparabile A

Atto di compravendita rogato dalla [REDACTED] in data 14/01/2022 n. rep 41306/21947 e trascritto a Livorno al part. 466 il 19/01/2022 avente per oggetto la compravendita di una abitazione ubicata a Livorno, Via della Salute, 20- 22 costituita da due piani fuori terra con sottotetto collegato praticabile, ma non abitabile; composta al piano terra da ingresso, cucina, tinello e soggiorno affacciato ai giardini esclusivo, bagno-wc; tramite scala interna si accede al piano primo composto da tre camere, bagno disimpegno con scala a chiocciola per accedere al piano sottotetto. Il prezzo di vendita è stato fissato a €. 507.500,00

2. Comparabile B

Atto di compravendita rogato del dott. [REDACTED] in data 03/05/2023 n. rep 7773/6224 e trascritto a Livorno al part. 5907 il 12/05/2023, avente per oggetto la compravendita di una abitazione ubicata a Livorno, Via della Gorgona, 21, che si sviluppa su due livelli (terreno e primo piano) e complessivamente composto da sette vani catastali :cucina – soggiorno – ripostiglio al Piano Terra e disimpegno, due camere, due bagni e due balconi al piano primo, con cantina ubicata al livello seminterrato collegata da scala interna esclusiva e due corti esclusive .

Il prezzo di vendita è stato fissato a €. 432.000,00

3. Comparabile C

Atto di compravendita rogato dal dott. [REDACTED] di Livorno in data 13/07/2023 n. rep 7936/6347 e trascritto a Livorno al part. 8899 il



16/07/2023 avente per oggetto la compravendita di una abitazione ubicata a Livorno, Via Delle Fornaci, 8 posta al terra piano rialzato con accesso dal vano scala o dal giardino ad uso esclusivo composto da sei vani catastali: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e tre locali ad uso ripostiglio. Nella vendita è inclusa una autorimessa pertinenziale. Il prezzo di vendita è stato fissato a €. 355.000,00

Le caratteristiche analizzate che differenziano i beni di confronto, tenuto conto che sono parte della stessa zona urbana anche se nell'ambito di zona OMI diverse ancorché limitrofe sono: la superficie principale dell'appartamento, la presenza di elementi accessori quali balconi, terrazze, giardino, posto auto o garage, cantina o locali sottotetto la classe energetica e lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare.

Il metodo MCA prevede nella sua applicazione, l'aggiustamento sistematico ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, valutabili attraverso i tradizionali metodi di stima.

Le caratteristiche prese in considerazione per la determinazione dei prezzi marginali sono nel caso in esame le seguenti:

Data: Abbiamo preso in considerazione la data del rogito. Dalle analisi di mercato e dal confronto dei valori OMI tra il secondo semestre 2022 (Tab6C- all 11) ed il primo semestre 2022 si è rilevato che il prezzo delle unità immobiliari della zona in esame, in relazione alla tipologia e alla localizzazione delle stesse, ha subito variazioni crescenti.



Superficie: il prezzo marginale è stato calcolato con il relativo rapporto mercantile come riportato nella tabella allegata, le superfici (SEL) dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali. (Tab. 1 All.11).

Stato di manutenzione dell'edificio: Si sono prese in considerazione le diverse condizioni manutentive dei fabbricati. Si è tenuto conto di tali differenziazioni indicando vari livelli di stato manutentivo degli immobili e di un costo per passare da un livello al successivo superiore/inferiore pari ad un incremento/decremento percentuale rapportato al valore dell'unità immobiliare. (Tab. 5 All.11).

Dal confronto effettuato tramite le indicazioni contenute nei rogiti e le foto ricavabili da una ricerca sul web si rileva uno stato di manutenzione normale/buono uniforme per tutti per tutti i fabbricati.

Stato di manutenzione dall'appartamento: abbiamo attribuito un prezzo marginale relativamente ai costi medi al mq per interventi edilizi per riportare lo stato degli immobili di comparazione a quello oggetto di stima. Il costo degli interventi per passare da un livello di stato manutentivo al successivo si è adottato pari a 180 €/mq (Tab. 5 All. 11). Lo stato manutentivo è stato dedotto dalle dichiarazioni presenti all'interno dei rogiti in funzione delle pratiche edilizie riportate nella descrizione urbanistica dei beni.

Per l'immobile oggetto di valutazione, seppur complessivamente in normale stato manutentivo (livello 3) ci siamo riferiti ad un livello 2 – stato mediocre per tener conto degli elementi e componenti degli impianti mancanti e delle porte e accessori ed in generale della situazione dell'appartamento rimasto parzialmente inutilizzato per un lungo periodo.



Livello di piano: non abbiamo attribuito alcun un prezzo marginale a tale caratteristica in quanto tutte le unità immobiliari di confronto sono simili costituite da più livelli, comunque comprendenti il piano terreno.

Classe energetica abbiamo attribuito un prezzo marginale espresso nella stima di un costo al mq (80 €/mq) di superficie dell'appartamento per passare da un livello al livello superiore di classe energetica. (Tab. 7 All. 11)

Posizione all'interno di diverse zone OMI: abbiamo attribuito un prezzo marginale espresso in percentuale rispetto al prezzo rilevato dell'immobile per tener conto della posizione della u.i. di confronto in una zona OMI diversa da quella dell'immobile oggetto della stima. In particolare la posizione degli immobili di confronto è all'interno di una micro-zona di maggior pregio sia in ragione della distanza dal mare che in funzione della presenza della via Aurelia. Dalla comparazione tra i valori medi OMI delle due zone inerenti la tipologia "Ville e villette" si è ricavato un valore percentuale di differenza funzione della ubicazione pari a circa 12%. (Tab. 6 All. 11).

In conclusione si rileva che tutti gli appartamenti sono dotati di impianto di riscaldamento e si sono prese in considerazione le differenze tra le varie caratteristiche delle unità immobiliari, oltre a quelle già esplicitate quali: la presenza di elementi accessori quali balconi, terrazze, giardino, posto auto o garage, cantina o locali sottotetto valutandone i prezzi marginali.

Sul valore più probabile di mercato si applica inoltre una riduzione pari al 2% per tener conto della presenza di un solo locale camera abitabile al piano primo e di due vani praticabili ma non agibili per la mancanza di altezza regolamentare allo stesso livello.



Non sono state prese in considerazione altre caratteristiche immobiliari oltre le precedenti, perché ritenute omogenee tra gli immobili di comparazione e tra questi e l'immobile oggetto di stima.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con quello oggetto di stima (subject) è evidenziato nella tabella allegata (Tab. 8 All. 11) all'interno della quale, per ciascun immobile di confronto è riportato il prezzo derivante dalle opportune correzioni adottate, affinché lo stesso risultasse nelle stesse condizioni e con le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima all'attualità.

Il valore della piena proprietà del bene oggetto di stima risulta quindi pari alla media dei prezzi corretti dei beni presi a confronto e corrisponde, fatti i responsabili aggiustamenti, a €. 649.356,19 che ridotto del 2% come precedentemente specificato si ottiene:

$$\text{€. 649.356,19} * 0,98 = \text{€. 636.369,06}$$

Da detto valore si ricava, dividendo lo stesso per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima e fatte le responsabili approssimazioni, il valore di €. 2.625,50 al mq.

Confrontando tale valore con i dati espressi dall'OMI per la zona in oggetto riferiti al 2022 semestre 2° per le abitazioni civili di tipo Ville e Villini il cui valor medio risulta di circa 2250 €/mq., (min. 2000 - max. 2500).

Si riscontra che tale valore non ricade all'interno dell'intervallo indicato, ma risulta leggermente maggiore, detto incremento è dovuto principalmente sia alle caratteristiche proprie degli immobili considerati confrontati con le qualità intrinseche dell'immobile oggetto di valutazione, in particolare dalla presenza



per quest'ultimo di numerose superfici di pertinenza quali terrazze, giardino, solarium che ne aumentano il pregio, sia per la presenza di componenti ed accessori di qualità elevata.

L'immobile inoltre è di recente edificazione, quindi da considerarsi come nuova costruzione.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Inoltre tali valori pur non essendo allineati con i rilievi OMI relativi allo scorso anno, sono confermati dalle recenti pubblicazioni anche sui quotidiani locali dei valori di mercato più attuali tendenzialmente in crescita.

A quanto indicato sopra dovrà dedursi una quota del valore delle spese condominiali pregresse pari a circa €. 1005.60. (All.10)

A quanto indicato sopra dovrà inoltre essere tolto quanto approssimativamente stimato per le spese di rimessa in pristino indicativamente pari a €. 5000,00

ASTE GIUDIZIARIE.it

da cui si ricava un valore dell'immobile pari a €. 636.369,06- €. 1005.60-

€. 5000,00= €. 630.363,46

da cui si ricava un valore di circa €. 630.363,46;

avremo pertanto un valore commerciale di questo appartamento, fatti i

responsabili arrotondamenti pari a:

€. 630.363,00 (valore di Mercato)

ASTE GIUDIZIARIE.it



G) VALORE A BASE D'ASTA

Il valore di mercato, stabilito al punto precedente, si basa sulla legge della domanda e dell'offerta nelle compravendite immobiliari, derivando quindi direttamente dalla libera contrattazione tra chi vende e chi acquista. Quando viene concordato il prezzo definitivo, l'acquirente ha piena consapevolezza delle caratteristiche del bene, lo può comparare cercando di soddisfare il più possibile le proprie esigenze, può concordare le modalità ed i tempi del pagamento nonché la data dell'entrata in possesso dello stesso.

Nel caso di asta giudiziaria, il prezzo iniziale è un dato che può subire variazioni anche notevoli, dovute alla competizione tra i partecipanti, i quali difficilmente, hanno potuto prendere visione diretta e completa del bene oggetto d'asta. I potenziali compratori, inoltre verranno in possesso del bene dopo l'effettuazione di tutte le formalità necessarie al caso e quindi ad una certa distanza di tempo dal pagamento, inoltre si deve tener conto dei rischi assunti dall'acquirente in relazione all'assenza di garanzie postume o presenza di vizi occulti.

Visto quanto detto sopra, lo scrivente ritiene che per determinare il valore a base d'asta, debba essere determinato un abbattimento percentuale del valore di mercato dell'intera proprietà prima calcolato pari al 10% circa:

€ 630.363,00 \cdot 0,90 = € 567.326,700 per cui il valore a base d'asta si assume,

con le dovute approssimazioni pari a:

€. 567.327,00 (valore a base d'asta)



H) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Per quanto sopra esposto, riepilogando gli importi sopra ottenuti, avremo:

1) Valore di mercato per la quota di 1/1: €. **630.363,00**

2) Valore a base d'asta di 1/1 del bene: €. **567.327,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I) CONCLUSIONI

Il sottoscritto nell'esporre quanto sopra ha considerato la natura del bene stesso sia come qualità che come zona, considerando le caratteristiche tipologiche, la sua disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie. Come già detto all'inizio della presente, non esistono cause ostative alla vendita del presente immobile. A disposizione della S.V. III.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Livorno li, 30-08-2023

IL CONSULENTE

(Dott. Ing. Giovanni Pasquinelli)

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

- n°01 Decr. nomina ,verb. Giuramento
- n°02 Verbale di accesso e sopralluogo
- n°03 Estratto di mappa, Planimetria Catastale
- n°04 Visure Catastali;
- n°05 Ispezioni Ipotecarie:Elenco formalità – Note.
- n°06 Documentazione fotografica;
- n°07 Planimetrie di rilievo: stato di rilievo
- n° 08 Estratti Pratiche edilizie
- n° 09 Verifica esistenza contratti di locazione
- n° 10 Situazione spese condominiali
- n° 11 Tabelle di valutazione – prezzi marginali e confronto- immobili
Comparabili - Quotazioni OMI di confronto
- n° 12 Ricevute invio dell’elaborato peritale alle parti intervenute

