

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT.SSA EMILIA GRASSI

_____ ◇ _____
esecuzione immobiliare n° 15/2024 R.G.

- Promossa da: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. cod. fisc. 00884060526 (Avv.to Ghelli Andrea)
- contro:

- esperto stimatore: VALDAMBRINI Ing. STEFANO
- custode: Istituto di Vendite Giudiziarie S.R.L.

- Data trasmissione giuramento: 02.04.2024.
- Data udienza ex 569 cpc: 31.10.2024.

_____ ◇ _____
LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento al piano terra e piano primo posto in Collesalveti, via Palestro 3.

PERIZIA IMMOBILIARE

Prospetto riassuntivo

- 1) Creditori iscritti: a) BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., Siena (Si), Piazza Salimbeni 3, cod. fisc. 0408840660526 (Avv.to Ghelli Andrea) b) AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE, Via Giuseppe Grezar 14, Roma, cod. fisc. 13756881002
- 2) Titolare del diritto espropriato:
- 3) Creditori Sequestranti non ci sono
- 4) Continuità trascrizioni:
 - Trascrizione del 20/10/2020 - Registro Particolare n.9801
A favore: [redacted] per assegnazione casa familiare
 - Trascrizione del 10/08/2016 - Registro Particolare n.9056
A favore: [redacted]
 - Trascrizione del 23/01/2013 - Registro Particolare n.557
A favore: [redacted]
 - Trascrizione del 01/12/1970 - Registro Particolare n.6428
A favore: [redacted]
- 5) Sono presenti abusi edilizi nella resede del piano terra, muretto di recinzione della proprietà
- 6) Nessuna causa ostantiva alla vendita
- 7) Coerenza tra diritto pignorato e diritto dell'esecutato

- 8) Stato di occupazione: occupato dall'ex coniuge dell'esecutato e dai due figli minorenni; immobile gravato dal diritto di abitazione (assegnazione casa familiare)
- 9) Appartamento ad uso civile abitazione su due livelli, con accesso da resede esclusivo, composto al piano terra da ingresso/soggiorno, cucina, antibagno e bagno, al piano primo 2 camere, disimpegno e bagno, per totali 86 mq (catastali), in Collesalveti, via Palestro 3, si accede da altra proprietà privata con servitù di passo
Foglio 52 Particella 260 A/4 (abitazione di tipo popolare) Cl. 2
- 10) Valore di stima. Valore di mercato: 69.000,00 €. Prezzo base d'asta: 66.000,00 €
- 11) Pignoramento dell'intero
- 12) Lotto unico.

Relazione tecnica

Il sottoscritto Ing. Stefano Valdambri, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno al n.1147/A, con studio in Livorno, Via Luigi Russo 38, in data 27 marzo 2024 riceve dal Giudice del Tribunale di Livorno, Dott. Emilia Grassi, l'incarico di eseguire la perizia di stima del compendio pignorato relativo all'esecuzione immobiliare n.15/2024, situato in Collesalveti, via Palestro 3.

L'esperto, esaminati gli atti, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, effettuati i rilievi metrici e fotografici, controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, II comma c.p.c. (estratto del catasto e delle mappe censuarie, le concessioni edilizie, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni), redige la seguente perizia di stima:

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

L'immobile è situato all'interno di una corte privata il cui accesso è garantito da una servitù di passo. Appartamento ad uso civile abitazione su due livelli, con accesso da resede esclusivo, composto al piano terra da ingresso/soggiorno, cucina, antibagno e bagno, al piano primo 2 camere, disimpegno e bagno, per totali 86 mq (catastali), in Collesalveti, via Palestro 3.
Piena proprietà intestata a _____ in forza di atto notarile pubblico di compravendita del 04/08/2016.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

- Comune di Collesalveti (C869) (LI)

Foglio 52 Particella 260 Catasto Fabbricati

Indirizzo: via Palestro n°3 – Piano Terra/Primo

Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) Classe 2 Consistenza 5 vani

Rendita 253,06 €

Superficie catastale 86 mq (totale escluse aree scoperte)

Verifica coerenza positiva. Il compendio staggito è identificato correttamente nei dati, la consistenza catastale è aggiornata come risulta sia dagli atti catastali che dai disegni depositati c/o l'amministrazione comunale.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

L'immobile non è conforme.

Epoca di realizzazione dell'immobile presunta inizi primi del 1900. Essendo l'immobile ante 1967 risultava privo dei titoli abilitativi di legge. Le prime pratiche edilizie in atti sull'immobile è la Concessione Edilizia 193/89 e successiva Abitabilità del 2013. L'immobile era pervenuto a _____ per successione in morte del padre.

Provvedimenti autorizzativi per l'immobile:

- Concessione Edilizia 193/89, Pratica Edilizia 206/89

- Attestazione abitabilità prot. 11355 del 04/09/2013 della pratica edilizia 206/1989
- Domanda di Concessione Edilizia, Pratica Edilizia 134/91 – Non approvato prot. 7899 del 17/05/1991
- Domanda SCIA n. 2016/499 del 16/12/2016 prot. 25100 per “Realizzazione di recinzione in muratura del resede di pertinenza” - Decaduta per mancata comunicazione della nomina del direttore dei lavori prot. 1228 del 20/01/2017 entro i termini di legge.

Non conformità.

Sono state riscontrate delle difformità al piano terra, più precisamente nella parte esterna del resede esclusivo è presente un muretto rifinito al grezzo di altezza variabile da 100 cm a 120 cm con cancellino di accesso in legno, privo di titoli autorizzativi. Nel 1991 e nel 2016 furono presentate 2 pratiche edilizie per la realizzazione del suddetto muretto, indicate al punto precedente e più precisamente:

1) Domanda di Concessione Edilizia, Pratica Edilizia 134/91, respinta prot. 7899 del 17/05/1991, perché l'istanza era in contrasto con il 2° Piano di Recupero del Capoluogo (vigente al momento della richiesta), che non prevedeva la possibilità di realizzare recinzioni, ma prevedeva su parte di essa la realizzazione di pavimentazione in porfido con ricorsi in pietra e per la parte rimanente l'esproprio per la realizzazione di area a verde pubblico (non realizzato)

2) Domanda SCIA n. 2016/499 del 16/12/2016 prot. 25100 per “Realizzazione di recinzione in muratura del resede di pertinenza”, sospesa e poi decaduta per non aver ottemperato alle richieste dell'amministrazione comunale entro i termini di 6 mesi previsti per legge. La pratica risultava incompleta per la mancanza della comunicazione della nomina del direttore dei lavori, in qualità di responsabile nell'esecuzione dei lavori a regola d'arte.

Ad oggi risulta sanabile, in quanto il Regolamento Urbanistico vigente N.T.A., all'art. 99 Aree di conservazione urbana, punto 99.10 Interventi sulle aree aperte ed in



particolare punto 99.10.01 Recinzioni, prevede la realizzazione di recinzioni delle aree di pertinenza con indicazione dei materiali e tipologia di finitura.

Il costo della sanatoria è indicato nel capitolo della stima dei beni. Si precisa che la sanabilità delle opere dovrà essere verificata anche rispetto la normativa vigente al momento dell'aggiudicazione.

Piano strutturale e del regolamento urbanistico.

PIANO STRUTTURALE

UTOE 2 Vicarello - Collesalveti.

Il Piano Strutturale, in coerenza con le disposizioni di cui all'art.92 c.4 let. c della L.R. 65/2014, definisce il dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato dell'UTOE 2.

REGOLAMENTO URBANISTICO

Per il fabbricato in esame non sono presenti vincoli.

- Disciplina degli interventi in ambito insediativo "iB" art. 87 N.T.A. Ristrutturazione edilizia, ai sensi della L.R. 65/2014 art.135 comma 2 lett.d), la presente categoria corrisponde all'intervento di ristrutturazione edilizia conservativa;

- Disciplina delle aree in ambito insediativo art. 99 N.T.A. Aree della Conservazione urbana

- Funzioni Ordinarie del sistema Urbano – Funzioni Urbane art. 167 N.T.A.

Nel Sistema Urbano sono prevalenti le funzioni residenziali e le attività urbane compatibili e complementari con la residenza.

A.4. Gravami sulla proprietà

Sulla proprietà grava il diritto di abitazione dell'ex coniuge e dei due figli attualmente minorenni, ad di età 9 e 13 anni, fino a quando i figli non saranno maggiorenni ed autonomi economicamente, la casa, quindi, tornerà nella piena ed esclusiva disponibilità del sig. _____, come da decreto di omologa n.5254/2018 del 10/05/2018, RG n.114/2018.

E' presente inoltre una servitù di passo a carico della corte identificata al catasto terreni del comune di Collesalvetti, al foglio 52, particella 262, servitù citata nell'atto ricevuto dal Notaio Roberto Mameli di Livorno, in data 26 marzo 1982, rep. 52824, trascritto a Livorno in data 1° aprile 1982, n. 1990 di registro particolare.

A.5. Stato di possesso

L'appartamento al piano terra e piano primo, è occupato dall'ex coniuge e dai 2 figli dell'esecutato. Ad oggi l'unità immobiliare è unica sia per il Catasto che per l'Amministrazione comunale. Gli ex coniugi sono divorziati come da sentenza di divorzio n.593 del 23/04/2024. Ad oggi dall'estratto di matrimonio gli ex coniugi risultano separati consensualmente con verbale omologato del Tribunale di Livorno del 10/5/2018.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Nessun vincolo

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento è soggetto ad imposta di registro. L'immobile rientra tra quelli possibili per le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario persona fisica. L'immobile presenta irregolarità (muretto perimetrale del resede esclusivo) sanabile ripristinando lo stato di fatto iniziale attraverso la demolizione dello stesso.



A.8. Pendenze giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) in capo all'immobile.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

In data 15/08/2014 gli ex coniugi avevano scelto il regime della separazione dei beni.

- Trascrizione Contro del 24/01/2024 - Registro Particolare n.803, Registro Generale n.1068, Pubblico ufficiale UNEP c/o Tribunale di Livorno, Repertorio n. 76/2024 del 17/01/2024

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

Contro:

- Trascrizione Contro del 20/10/2020 - Registro Particolare n.9801, Registro Generale n.14662, Pubblico ufficiale Tribunale di Livorno, Repertorio n. 114/2018 del 10/05/2018

Atto tra vivi – Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare

A favore:

Contro:

- Iscrizione Contro del 10/08/2016 - Registro Particolare n.2346, Registro Generale n.13400, Pubblico ufficiale notaio Mondani Anna Maria, Repertorio n. 1852/1560 del 04/08/2016

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario

A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

Contro:

- Trascrizione a Favore del 10/08/2016 - Registro Particolare n.9057, Registro Generale n.13399, Pubblico ufficiale notaio Mondani Anna Maria, Repertorio n. 1851/1559 del 04/08/2016

Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità

A favore:

- Trascrizione a Favore del 10/08/2016 - Registro Particolare n.9056, Registro Generale n.13398, Pubblico ufficiale notaio Mondani Anna Maria, Repertorio n. 1851/1559 del 04/08/2016

Atto tra vivi - Compravendita

A favore:

Contro:

- Trascrizione a Favore del 23/01/2013 - Registro Particolare n.557, Registro Generale n.1116, Atto amministrativo, Repertorio n. 2620/9990/12 del 21/11/2012

Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione

A favore:

- Trascrizione a Favore del 06/09/2012 - Registro Particolare n.8738, Registro Generale n.12021, Pubblico ufficiale notaio Miccoli Mario, Repertorio n. 47971/23301 del 03/09/2012

Atto per causa di morte – Verbale di pubblicazione testamento

A favore:

- Trascrizione a Favore del 01/12/1970 - Registro Particolare n.6428, Registro Generale n.9396

Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione

A favore:

Contro:

- Trascrizione a Favore del 08/05/1970 - Registro Particolare n.2454, Registro Generale n.3611, Pubblico ufficiale notaio Riccetti Lamberto

Atto per causa di morte – Verbale di pubblicazione testamento

A favore:



Le formalità che saranno cancellate a seguito di emissione del Decreto di Trasferimento sono la trascrizione del pignoramento e l'iscrizione ipotecaria. Si attesta la continuità delle trascrizioni.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione dei beni

1) appartamento su due piani in muratura portante, ristrutturata totalmente, con intervento di miglioramento e risanamento igienico sanitario nel 1989, si accede all'immobile da resede esclusiva, è composto dal piano terra e dal piano primo, totale 86 mq (catastali)

Appartamento:

Piano Terra

ingresso/soggiorno di 19,84 mq

cucina di 8,73 mq

antibagno di 1,66 mq

bagno di 3,57 mq

per totali netti calpestabili SIN (superficie interna netta) 33,80 mq di appartamento.

Altezza netta interna 270 cm. La superficie commerciale SEL (superficie edificata lorda) al lordo delle murature è pari 43,43 mq per il piano terra.

Piano Primo

camera di 14,25 mq

camera di 10,99 mq

ripostiglio (con accesso diretto dalla camera) di 1,39 mq

disimpegno di 3,02 mq

bagno di 2,37 mq

per totali netti calpestabili SIN (superficie interna netta) 32,02 mq di appartamento. Altezza netta interna 270 cm. La superficie commerciale SEL (superficie edificata lorda) al lordo delle murature è pari 43,43 mq per il piano primo.

La superficie commerciale SEL (superficie edificata lorda) al lordo delle murature è pari 86,86 mq per il piano terra ed il piano primo, circa 48 mq per il resede esclusivo. Tutti i locali al piano terra e al piano primo, come le relative finiture, si presentano in buone condizioni. L'esposizione principale è verso sud, mentre il laterale è ad est. I pavimenti sono in gres. Gli infissi sono in legno con vetro camera. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a gas con elementi radianti, eccetto la cucina che non ha impianto ed il soggiorno che è riscaldato da una stufa a pellet. Tutti gli impianti hanno manutenzione annuale.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

L'appartamento è ubicato all'interno di una corte privata con diritto di passo facente parte di un complesso edilizio di tipo popolare in linea.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'immobile si trova nel centro della cittadina di Collesalveti, lungo una strada laterale in prossimità della piazza principale. La zona è molto tranquilla ed è dotata di tutti i principali servizi primari, secondari e terziari.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Vendita in lotto unico.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Metodo di stima: il metodo di stima si basa sulla determinazione del valore di mercato per confronto con prezzi di vendita di immobili simili per caratteristiche e per localizzazione: *market comparison approach* – **Mca**.

Secondo le LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI A GARANZIA DEI CREDITI INESIGIBILI redatte dall'A.B.I. (associazione bancaria italiana) si definisce il Valore di Mercato: La base di valore appropriata per la stima delle garanzie immobiliari è il "valore di mercato"⁴, come individuato dalla specifica normativa. Il Regolamento (EU) n. 575/2013 definisce all'art. 4 comma 1, punto 76, il valore di mercato come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della 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 entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Per la stima si utilizzano, anche per una verifica di confronto:

- i) i prezzi di aggiudicazione di beni comparabili su procedure.it
- ii) i prezzi di beni comparabili inseriti nel portale delle compravendite Stimatrix City
- iii) i prezzi di beni comparabili richiesti sul mercato (*asking price*)
- iv) l'intervallo delle quotazioni OMI (osservatorio mercato immobiliare)
- v) il *database* delle quotazioni immobiliari in internet

vi) Prezzo di acquisto dell'immobile.

C.3. Determinazione del valore di mercato

- i) Prezzi di aggiudicazione di beni comparabili nella stessa COLLESALVETTI: nella piattaforma procedure.it non sono stati trovati beni situati nel Comune di Collesalveti, nel raggio di 5 km comparabili per caratteristiche con l'immobile in oggetto.
- ii) Comparabile 1: Stipula 7/2022, € 112.000,00 n.52/609/2 via S. Quirico 6 - A/4 consistenza 84 mq, OMI B1 centro storico, €/mq 1.333,00, distanza 148 ml.
Comparabile 2: Stipula 5/2021, € 75.000,00 n.52/259/601 via Palestro 5 - A/4



consistenza 94 mq, OMI B1 centro storico, €/mq 800,00, distanza 24 ml.
Media dei due comparabili €/mq 1.065,00.

iii) i prezzi di beni comparabili richiesti sul mercato (*asking price*) sono 1.333,00 euro/mq, da decurtare il 10% per sconto trattativa pari a €/mq 1.200,00:

- Offerta n.1: Collesalveti, Richiesta € 105.000, 89 mq - (€/mq 1.179,77) 5 vani - In zona centralissima, nella parte alta del paese, comoda a tutti i servizi, terra tetto libero su due lati con ingresso indipendente e disposto su due livelli. Al piano terra si trovano ingresso nel soggiorno, cucina semi abitabile, ripostiglio e bagno con doccia e finestra. Il piano superiore e' composto da camera matrimoniale, cameretta di passo e piccolo servizio igienico del piano. La soluzione si presenta in buonissime condizioni con bagno al piano terra recentemente rifatto ed eventuali altre piccole migliorie da fare.

- Offerta n.2: Collesalveti, Richiesta € 149.000, 95 mq - (€/mq 1.568,42) 6 vani - In zona centrale con tutte le comodita' e servizi, appartamento ampio e luminoso, posto al secondo ed ultimo piano e composto da ingresso, soggiorno con balcone, zona pranzo con angolo cottura e altro balcone, disimpegno notte con due camere matrimoniali e servizio igienico. Abitabile in buone condizioni, da rimodernare. La proprieta' e' corredata da garage, cantina ripostiglio e ampio piazzale a comune con possibilita' posto auto coperto. Si fa presente che garage e cantina sono collocati di fronte quindi con facilita' di accesso. La soluzione e' subito disponibile.

- Offerta n.3: via Togliatti 7, Collesalveti, Richiesta € 119.000, 95 mq - (€/mq 1.252,63) 5 vani - appartamento al piano rialzato di piccolo condominio nelle piu' immediate vicinanze del centro paese - composto da soggiorno con con angolo cottura e grande veranda - due camere matrimoniali con balconi, ripostiglio e bagno. l'immobile e' stato oggetto di intervento edilizio realizzante il cappotto termico esterno. cantina e garage al piano terra, termoautonomo - giardino condominiale con barbecue gazebo e pozzo con acqua.

iv) Intervallo delle quotazioni OMI (osservatorio del mercato immobiliare OMI): i limiti massimo e minimo delle quotazioni immobiliari attinti alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, aggiornate al secondo semestre 2023 (le ultime disponibili), per il Comune di Collesalveti, per l'area Centrale/Centro Storico, della tipologia di "abitazioni civili", stato conservativo normale sono:

- "abitazioni civili" limite minimo 1.050 €/mq superficie lorda



- "abitazioni civili" limite massimo 1.500 €/mq superficie lorda
(quotazione media OMI 1.275 €/mq)

v) *Database* delle quotazioni immobiliari in INTERNET: i dati del mercato immobiliare che si trovano sul borsino immobiliare al settembre 2024 forniscono quotazioni medie di 1.350 (-0,85%) €/mq per quotazioni residenziali in Collesalveti, dinamicità del mercato medio bassa.

vi) Nel 2016 l'immobile è stato acquistato per € 105.000, per mq 86,86:€/mq 1.209,00

In conclusione. Vista la localizzazione dell'immobile, la tipologia e le condizioni specifiche del cespite in oggetto, si prende prudenzialmente (*due diligence*) come quotazione unitaria al mq per il calcolo della stima la media:

1.220,00 €/mq.

Calcolo della superficie omogeneizzata del fabbricato in funzione del rispettivo uso:

i) superficie commerciale del piano terra e del piano primo con coefficiente di omogeneizzazione 1: pari a $86,86 \text{ mq} \times 1 = 86,86 \text{ mq}$

Il totale della superficie omogeneizzata del fabbricato è pari a 86,86 mq.

La stima del valore di mercato, al lordo delle poste negative e come fosse libero, è quindi uguale a: $V_{ml} = 86,86 \text{ mq} \times 1.220,00 \text{ €/mq} = 105.969,20 \text{ €}$.

Spese in detrazione del valore di mercato lordo V_{ml} .

- a) spese tecniche per la presentazione pratica SCIA in sanatoria per la regolarizzazione del muretto presso l'amministrazione comunale 1.600,00 € (rilievo, restituzione grafica, presentazione pratica, direzione lavori, fine lavori, eventuale pratica catastale)



- b) spese della sanzione 1.000 €

- c) spese per l'esecuzione dei lavori di finitura del muretto secondo le prescrizioni del Regolamento Urbanistico N.T.A. per completare l'opera a regola d'arte 1.000,00 €

per ottenere il valore di mercato netto $V_{mn} = V_{ml} - a) - b) - c) = 102.369,20$ €.

Considerando che l'immobile è gravato dal diritto di abitazione dell'ex coniuge e dei due figli attualmente minorenni, di età 9 e 13 anni, fino a quando i figli non saranno maggiorenni ed autonomi economicamente, dopodiché l'abitazione tornerà nella piena ed esclusiva disponibilità del sig. _____, come da decreto di omologa

n.5254/2018 del 10/05/2018, RG n.114/2018, si ipotizza che il figlio più piccolo di 9 anni prosegua gli studi fino a 25 anni per trovare poi subito un lavoro; in ipotesi il diritto di abitazione prosegue per 16 anni. Dato il tasso legale di sconto del 2,5% ed equiparando il diritto di abitazione al diritto di usufrutto, per il quale sono disponibili le tabelle percentuali delle quote nuda proprietà/piena proprietà, il valore di mercato netto V_{mn} subisce un coefficiente di correzione del 32,6376%.

Per differenza si ottiene la stima del valore di mercato corretta = $102.369,20$ € x $67,3624\%$ = $68.958,35$ €.

In ipotesi di durata del diritto di abitazione inferiore dei 16 anni utilizzati per il calcolo della presente stima, considerando entrambi i figli maggiorenni ed autonomi economicamente per un numero minore di anni, lo sconto dal valore della piena proprietà sarebbe più basso, ad esempio:

- per durata di 10 anni, valore di mercato corretto pari a € 79.970,72

- per durata di 12 anni, valore di mercato corretto pari a € 76.117,23

- per durata di 14 anni, valore di mercato corretto pari a € 73.473,14



Nella presente stima prudenzialmente si stimano 16 anni da oggi prima che entrambi i figli raggiungano l'indipendenza economica.

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

Tenuto poi conto che trattasi di un'esecuzione forzata, il valore di mercato subisce una correzione come previsto dall'art.568, comma 2, c.p.c., per raggiungere il "valore di mercato con assunzione" da prendere come il "prezzo base d'asta".

Per le seguenti considerazioni di seguito elencate, secondo delle linee guida citate, si riduce del 4% la stima del valore di mercato per ottenere il prezzo base d'asta:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato, riduzione del 1%;
- b) la rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all'asta, riduzione del 1%;
- c) la rigidità delle modalità del trasferimento, riduzione del 1%;
- d) la dilatazione dei tempi, più o meno lunghi, per la presa di possesso del bene aggiudicato rispetto al versamento del prezzo, in questo caso la riduzione è stata già considerata ai punti precedenti, quindi la percentuale è dello 0%;
- e) la mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento, riduzione del 1%;

$$\underline{Pba = Vmn \times 0,96 = 68.958,35 \text{ €} \times 0,96 = 66.200,02 \text{ €} \text{ arrotondato a } 66.000,00 \text{ €}.$$

Il sottoscritto perito ritiene di avere adempiuto all'incarico affidatogli.

Livorno, 30 settembre 2024.

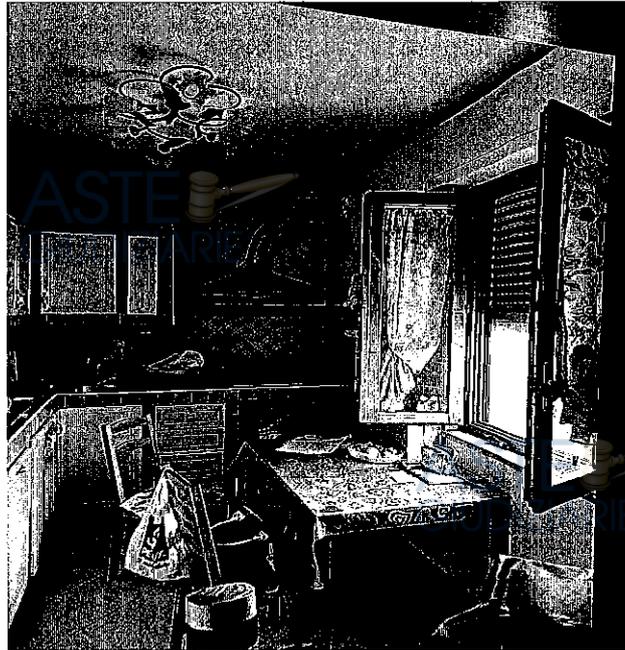
Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Stefano Valdambri

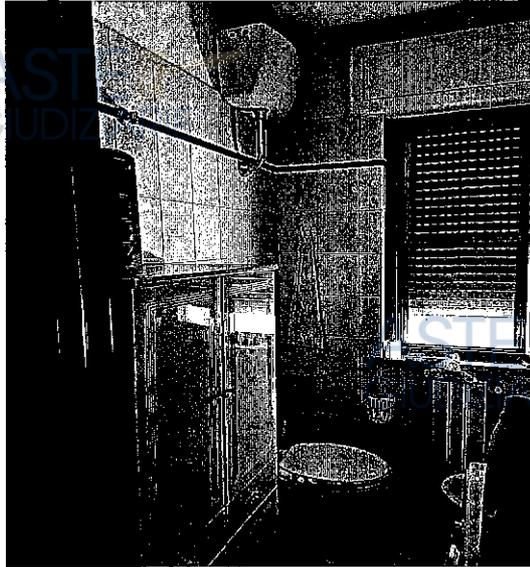












Allegati

FOTOGRAFIE

Bagno P1
Bagno PT
Camera
Camerina
Cucina
Soggiorno 1
Soggiorno 2
Foto di angolo
Foto di insieme
Fronte
Resede

CATASTO

Mappa catastale
Planimetria catastale Fedi Alessio
Visura storica catasto terreni
Visura storica F52 p260
Visura storica Fedi Alessio

PLANIMETRIE IN ATTI

Planimetria PT dell'appartamento in Abitabilità 2013 (ultima in atti)
Planimetria P1 dell'appartamento in Abitabilità 2013 (ultima in atti)

PERMESSI COMUNE

Concessione edilizia n.193-1989 – Pratica n. 206-1989
Abitabilità prot. n 11355-2013 – Relativa alla concessione 193-1989
Richiesta di Concessione pratica edilizia n.134-1991 – Non approvato
SCIA n. 2016-499 prot. n. 25100-2016 -- Sospesa/Decaduta per mancanza di nomina del direttore dei lavori

STRUMENTI URBANISTICI

Piano strutturale UTOE 2 -- Vicarello, Collesalvetti
Regolamento urbanistico art.87 N.T.A.
Regolamento urbanistico art.99 N.T.A.
Regolamento urbanistico art.167 N.T.A.

CONSERVATORIA

Elenco sintetico delle formalità Fedi Alessio
Fedi Alessio atto di compravendita
Fedi Alessio nota di trascrizione compravendita
Fedi Alessio nota di iscrizione ipoteca volontaria
Fedi Alessio nota di trascr.pignoramento con attestazione menzione negativa

di trascrizione assegnazione casa familiare

Nota di trascrizione pubblicazione testamento 6.9.2012 - tti

Nota di trascrizione denuncia successione 23.1.2013 - A

Nota di trascrizione accettazione tacita eredità 10.8.2016 - A

Servitù di passo atto 1.4.1982

Tabella delle trascrizioni

ANAGRAFE

Certificato contestuale

Certificato contestuale

Estratto di matrimonio

TRIBUNALE DI LIVORNO

Decreto omologa separazione con assegnazione della casa familiare 2018

Tribunale ordinanza affido dei figli minori 2023

Sentenza di divorzio 593-2024

QUOTAZIONI

OMI Collesalvetti centro storico semestre 2 2023

Borsino immobiliare Collesalvetti

PROSPETTO ABUSI

Foto d'angolo

Foto fronte

Planimetria

Prospetto abusi per la Procura

ALLEGATI

Pagina iniziale

Quesito standard

Check list

Prospetto riassuntivo

Perizia in versione privacy