

TRIBUNALE DI LIVORNO  
GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
DOTTORESSA EMILIA GRASSI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DELL'ESTIMATORE GEOM. DAMI ANDREA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 192 – 2022 R.G.E.

Promossa da:

[REDACTED]

Parte intervenuta in corso:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Esperto estimatore: Geom. Dami Andrea

Data incarico: 27/12/2022

Data giuramento: 02/01/2023

- 1) **Descrizione del bene:** piena proprietà di un immobile uso abitazione ubicato nel Comune di Livorno, Via del Leone n° 16, piano secondo, individuato al Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Livorno al Foglio 18 Particella 1159 Subalterno 10 del Comune di Livorno.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

2) **Valore di stima dei singoli lotti e prezzo base dei singoli lotti:** Lotto Unico con valore di stima ragguagliato di € 94.992,00 e prezzo a base d'asta di € 85.500,00.

3) **Stato di occupazione del bene:** attualmente libero in quanto i due esecutari [redacted] hanno ad oggi residenza sempre in Livorno ma in altre abitazioni, diverse tra loro.

4) **Esistenza di eventuali abusi edilizi:** si, vi sono delle modifiche interne realizzate difformemente e non regolarizzabili, quindi da ripristinare come da stato legittimo, mentre vi è un balconcino lato corte ed un lucernaio sul tetto regolarizzabili.

5) **Continuità delle trascrizioni:** attuali intestatari [redacted] - Codice Fiscale: [redacted] - residente in [redacted] [redacted] proprietario per 1/2 [redacted] Codice Fiscale: [redacted] residente in [redacted] proprietaria per 1/2; precedente intestatari [redacted] nata a [redacted] Codice Fiscale: [redacted] nato a [redacted] Codice Fiscale: [redacted] ulteriore precedente intestatario [redacted] nato a [redacted]

6) **Cause ostative alla vendita:** nessuna.

**Corrispondenza con Atto di Pignoramento :** si

**Diritto di prelazione ex Art. 9 D.lgs 122/2005:** no

**Bene di lusso ai sensi D.M. 02/08/1969:** no

**Vendita soggetta:** ad imposta di Registro

**Conformità urbanistica:** no

**Conformità catastale:** no

**Servitù:** nessuna

### RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

Il sottoscritto Geom. Dami Andrea, con studio in Piombino (Li), Via Dalmazia n° 11/B, libero professionista Geometra, iscritto al n° 806 dell'Albo dei Geometri e G. L. della Provincia di Livorno, veniva nominato dall'Illustrissima S.V. quale esperto estimatore per i beni immobili interessati dall'Esecuzione in oggetto come da decreto da lei emesso in data 27/12/2022 (all. n° 01) e premesso che:

- in data 02/01/2023 ha prestato il giuramento di rito ed ha ritirato i fascicoli;

- tramite contatti telefonici con il Custode incaricato Avv. Spinelli Elena che ha studio in Livorno Via Traversa n° 2, è stato fissato il sopralluogo di primo accesso per la mattina del 31/01/2023 ed essendo questo andato deserto un secondo accesso per la mattina del 16/02/2022 alle ore 10,30 circa, dopo che lo scrivente aveva per entrambe le volte preventivamente avvisato i soggetti eseguiti (all. n° 02);

- che in data 16/02/2023 è stato possibile accedere al lotto pignorato, insieme al Custode Avv. Spinelli Elena, alla presenza degli eseguiti [REDACTED] i due eseguiti si sono mostrati fin da subito collaborativi e cortesi; in questa fase si è potuto procedere all'esame dei luoghi, al rilievo completo dell'abitazione ed allo scatto di fotografie sia all'interno che all'esterno dell'edificio, ovvero in strada o in aree comuni.

- che il Giudice Grassi Emilia, nel suo Decreto del 03/06/2022, ha fissato la data di prossima Udienza per il giorno 12/11/2023;

- che lo scrivente esperto estimatore ha richiesto al Giudice Grassi Emilia proroga per i termini di deposito della perizia in data 02/09/2023; che il G.E. ha fissato la data per il deposito perizia per il giorno 11/11/2023 mentre quello per la prossima Udienza il giorno 11/01/2024;

Tutto ciò premesso, visto inoltre l'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, il Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex-Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno), l'Ufficio Edilizia del Comune di Livorno – archivio pratiche – e considerato il quesito posto all'interno del Decreto di nomina e che si riporta integralmente più avanti, il sottoscritto espone alla S.V. Ill.ma quanto di seguito riportato.

## SOMMARIO

- A) Descrizione del bene;
- B) Inquadramento catastale;
- C) Situazione urbanistica;
- D) Ricerche al Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- E) Descrizione del metodo di stima;
- F) Stima del bene;
- G) Determinazione del valore del bene;
- H) Conclusioni;



### **A) DESCRIZIONE DEL BENE:**

#### **- LOTTO UNICO**

Trattasi della piena proprietà di un immobile ad uso residenziale ubicato nel Comune di Livorno – Via del Leone n° 16 (Quartiere Pontino), al piano secondo con incluso sopra-scala esclusivo al quale si accede dal pianerottolo esterno all'ingresso in casa; lo stesso fa parte di un edificio condominiale di piccole dimensioni, a tre piani fuori-terra, (n° 7 unità immobiliari in totale) la cui costruzione risale agli anni prima della Seconda Guerra Mondiale (1930-1940); l'edificio è adibito prevalentemente a destinazione residenziale (n° 6 abitazioni) a parte un fondo uso magazzino a destra del portone entrando. L'abitazione esecutata è posta al piano secondo a sinistra guardando lo stabile dalla strada o a destra del pianerottolo salendo le scale; la casa è composta di tre vani ed accessori. Più precisamente si accede dal portoncino ad un ingresso/soggiorno abbastanza ampio dal quale si giunge a sinistra ad una camera e a destra ad una cucina/pranzo mentre al bagno si arriva tramite la veranda lato corte con porta di accesso ad esso sulla sinistra, vi è poi una porzione di stanza soppalcata sopra l'ingresso/soggiorno alla quale si giunge con una scala a chiocciola posta all'angolo a sinistra del vano quando si entra; come pertinenza vi è un locale sopra-scala con porta posta sul medesimo pianerottolo/scale e una volta all'interno si raggiunge il vano tramite una rampa di scale privata; vi è



anche un piccolo balcone, sempre lato corte, che si raggiunge in modo alquanto scomodo (ai limiti del pericoloso) tramite alcuni scalini in metallo posti nell'angolo a destra dell'ingresso/soggiorno. Lo stato di manutenzione della casa è normale/sufficiente; la stessa è dotata dei consueti impianti tecnologici "standard" incluso il riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria. Dai rilievi effettuati si è quindi determinata la consistenza espressa in mq. – sia al netto che al lordo delle murature - del bene oggetto di stima, che qui di seguito viene sinteticamente elencata:

a) SUPERF. UTILE INTERNA DELL'ABITAZIONE	= mq. 55,40;
b) SUPERF. UTILE INTERNA DEL SOPPALCO	= mq. 13,36;
c) SUPERF. UTILE INTERNA DEL BALCONE (abusivo)	= mq. 0,00;
d) SUPERF. UTILE INTERNA DEL SOPRA-SCALA	= mq. 3,56;
e) SUPERF. LORDA DELL'ABITAZIONE	= mq. 67,22;
f) SUPERF. LORDA RAGGUAGL. SOPPALCO	= mq. 5,74;
g) SUPERF. LORDA RAGGUAGL. SOPRA-SCALA	= mq. 1,32;
<b><u>TOTALE SUPERFICIE LORDA O COMMERCIALE</u></b>	<b>= mq. 74,28.</b>

Si precisa che la superficie lorda del soppalco è stata ridotta (o raggugiata) moltiplicandola per il parametro di 0,35 mentre quella del locale sopra-scala per il parametro di 0,25.

Per un esame più attento del bene oggetto di stima si rimanda alla visione della documentazione fotografica (all. n° 03) e dell'elaborato grafico in scala (all. n° 08).

## **B) INQUADRAMENTO CATASTALE:**

### **- LOTTO UNICO**

L'abitazione risulta essere censita all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Livorno - Catasto Fabbricati del Comune di Piombino al:

**Foglio 18 Particella 1159 Subalterno 10 come Categoria A/4, Classe 3°, Vani 4,0, Superficie Catastale 72 mq. e Rendita Catastale di € 258,23;**

### C) SITUAZIONE URBANISTICA:

#### - LOTTO UNICO

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata (archivio pratiche) del Comune di Livorno – anche con nominativi di proprietari antecedenti a quelli attuali - sono emerse le sottoelencate pratiche edilizie connesse all'abitazione oggetto di Esecuzione Immobiliare.

- non è stata trovata alcuna pratica edilizia inerente la costruzione dello stabile, che come già prima indicato, dovrebbe risalire agli anni '40;
- non è stata trovata alcun genere di pratica edilizia presentata negli anni dal dopoguerra (1945) al 1985 con ricerca in base ai proprietari di quel periodo;
- [redacted] (venditore della casa a [redacted]) è stata rinvenuta una sola pratica quale istanza di Condono Edilizio, ai sensi della Legge n° 47/1985, assunta al Protocollo n° 8478 del 14/02/1986 per **installazione di veranda, soppalco e modifiche interne;**
- a nome [redacted] (attuali proprietari esegutati) NON SONO STATE TROVATE PRATICHE EDILIZIE;

Esaminando lo stato effettivo, rinvenuto in sede di sopralluogo, con lo stato legittimato indicato nella planimetria catastale agli atti unitamente agli elaborati grafici e non di cui alla suddetta istanza di Sanatoria Edilizia lo scrivente nota alcune difformità sia urbanistiche che catastali che si vanno qui di seguito a specificare:

1. **DIFFORMITA' URBANISTICA RILEVATE:** rispetto all'ultimo stato legittimato/condonato dell'abitazione, ovvero quello al termine del rilascio da parte del Comune di Livorno – Ufficio Edilizia Privata di Concessione in Sanatoria formatasi grazie al silenzio/assenso ed al relativo accatastamento al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Livorno si sono rinvenute nella casa dell'esecutato le seguenti irregolarità: a) il soppalco, adibito a camerina, ha una superficie maggiore di quella condonata ed ha una parete lato ingresso/soggiorno che racchiude il vano mentre nella planimetria catastale a firma Geom.

Orsolini Enzo di Livorno e nel disegno a firma del Geom. Ceneri Maurizio di Livorno (allegata al Condono Edilizio) è riportato un manufatto di più ridotta superficie calpestabile, con una scala ad "L" di accesso invece di quella a chiocciola in altra zona privo di parete lato volume aperto del soggiorno (in sostanza il soppalco condonato aveva l'effettiva funzione di un ricovero scatole, valigie ed altri manufatti usati saltuariamente o stagionalmente nell'abitazione che, al massimo, poteva essere dotato di parapetto a mò di ringhiera in ferro battuto o legno; b) il terrazzo aperto che dà sulla corte è totalmente assente dalla pratica di Condono Edilizio quindi è da ritenersi ABUSIVO; è stranamente presente nella piantina catastale presentata nel 1995 unitamente ad un lucernaio che dà aria e luce nel soppalco prima trattato. La difformità a) appena sopra indicata si ritiene che sia INSANABILE non tanto per la presenza della parete o l'uso del vano quanto perché nella zona dell'ingresso/soggiorno subito sotto il soppalco l'altezza effettiva è di 2,20 ml. quindi inferiore al minimo di legge o dei regolamenti comunali di zona che indicano, solitamente, la stessa non inferiore a 2,40 ml.. Alla luce di ciò occorre la messa in pristino del soppalco abusivo e la sua ricostruzione con le dimensioni in pianta, l'altezza da terra come appena indicato o, al massimo, come da disegno allegato alla Sanatoria Edilizia (L. 47/85); tutt'al più può essere mantenuta la scala a chiocciola, in luogo di quella di diverso tipo e posizionata in altra zona; per le spese di demolizione dell'attuale soppalco con la parete laterale e la sua ricostruzione nei modi e forme inseriti nel Condono Edilizio, dopo opportune valutazioni, si prevede di incorrere in una spesa di circa € 5.000,00 che lo scrivente Perito provvederà a decurtare dal valore del bene esecutato. La difformità b) del balconcino aperto lato corte e con esso il lucernaio nel soppalco prevede la sanabilità (fatti salvi i diritti dei terzi) con una pratica edilizia quale S.C.I.A. in sanatoria o tardiva con un costo che, inclusa la sanzione da pagare al Comune di Livorno, assomma a circa € 4.000,00 che lo scrivente Perito provvederà, anche per questa, a decurtare dal valore del bene esecutato.

2. **DIFFORMITA' CATASTALE RILEVATA:** per quanto appena sopra indicato la piantina catastale ad oggi agli atti, presentata al N.C.E.U. di Livorno in data 25 Ottobre 1995, risulta NON CONFORME dal momento che include un terrazzino ed un lucernaio AD OGGI ABUSIVI ed un soppalco conforme al Condono Edilizio ma difforme per la diversa forma e posizione della scala di accesso allo stesso; tale piantina un domani sanate le problematiche del terrazzo e del lucernaio e fatto ritornare il soppalco allo stato concessionato con la Sanatoria Edilizia andrà comunque aggiornata con la scala a chiocciola prima citata.

A chiusura del paragrafo si conferma quanto poco sopra indicato e cioè che l'unità immobiliare degli esecutati [REDACTED] **risulta non essere urbanisticamente e catastalmente conforme.**

La spesa occorrente per far tornare l'abitazione **PIENAMENTE CONFORME**, come prima indicato, per entrambe le difformità rilevate è pari ad € 9.000,00 (EuroNovemila/00), ovviamente, lo scrivente Perito del Giudice, come già detto, provvederà a decurtarlo dalla valutazione di mercato del bene oggetto di pignoramento.

#### **D) RICERCHE AL SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE:**

##### **- LOTTO UNICO**

Dalle visure effettuate al 24/05/2023 presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex-Conservatoria dei Registri Immobiliari) per tramite dello Studio Bardini Rag. Michela di Volterra (Pi), il sottoscritto procede alla elencazione delle trascrizioni e delle iscrizioni dell'ultimo ventennio come segue:

PROVENIENZA ANTERIORE AL VENTENNIO:

**Trascrizione part. n° 9752 del 29/10/2001**

Atto pubblico Notaio Corrias Bianca di Livorno del 23/10/2001 rep. 63698/22844 con cui [REDACTED] [REDACTED] acquistano in comunione legale da [REDACTED]

(CF: [REDACTED] e [REDACTED] n. a [REDACTED] (CF: [REDACTED]

[redacted] appartamento al P.2° in via del Leone 16 di vani 4; C.U.: F. 17A Mapp. 1159/10 come A/4.

**Trascrizione vol. 425 part. n° 4766 del 11/10/1976**

Atto Notaio Riccetti Andrea di Livorno del 06/10/1976 rep. 27762 registrato l'8/10/1976 al n° 26588 con cui [redacted] acquistano da [redacted] piccolo appartamento di vecchia costruzione in via del Leone 16; CU: F. 17A Mapp. 1159/3.

**Trascrizione vol. 407 part. n° 2792 del 06/10/1947**

Atto Notaio Segnini di Livorno del 11/09/1947 registrato a [redacted] al n° 698 con cui [redacted] acquista da [redacted] appartamento al P.2° di vani 6 in via del Leone 33 già 29; al Catasto Sezione D Mapp. 1159 con subalterno da determinarsi.

**GRAVAMI**

A carico di [redacted]

**Iscrizione part. n° 3699 del 12/08/2010**

Atto Notaio Corrias Bianca di Livorno del 06/08/2010 rep. 30653/12862 Ipoteca a favore [redacted] di cui [redacted] durata 25 anni;

Grava in Livorno via del Leone 16 P.2° vani 4; C.U.: F. 17A Mapp. 1159/10 A/4.

Non ha annotamenti a margine.

**Iscrizione part. n° 3262 del 13/10/2021**

Atto Notaio Corrias Bianca di Livorno del 26/10/2001 rep. 6729 [redacted] dell'iscrizione part. 3638 del 31/10/2001 a favore [redacted] per €

Grava in Livorno C.U.: F. 18 Mapp. 1159/10 A/4 vani 4.

Non ha annotamenti a margine.

**Annotamento part. 2834 del 12/08/2010**

Atto di surroga Notaio Corrias del 06/08/2010 rep. 30652/12861 in favore di [REDACTED]

[REDACTED] La durata del mutuo sarà di 25 anni da rimborsare in 300 rate mensili dal 31/08/20210 al 31/07/2035

### **Trascrizione part. n° 14281 del 08/11/2022**

Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Livorno del 27/09/2022 rep. n° 3596 con richiedente [REDACTED] per conto [REDACTED] con sede in Roma.

Non ha annotamenti a margine.

Alla presente si allega copia della Ricerca Ipotecaria ventennale a firma Studio Bardini Michela di Volterra - Pisa (all. n° 09) e copia della Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento (all. n° 10).

### **E) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA:**

#### **- LOTTO UNICO**

Come previsto dal quesito lo scrivente procederà alla determinazione del "*valore di mercato*" e del "*valore di base d'asta*" del bene in esame, da considerarsi però due tipologie di valori diverse tra loro per la materia dell'estimo.

Infatti, uno dei principi su cui si basa l'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima. Come peraltro riportato da vari testi di riferimento sull'Estimo, appare chiaro che sussiste una differenza tra un valore nel libero mercato ed un valore per una base d'asta, in quanto differenti sono i rapporti intercorrenti tra i vari aspetti che concorrono a valutare il bene nelle due diverse stime.

Il valore nel libero mercato si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Per quanto riguarda invece il valore a base d'asta lo stesso dovrà essere calcolato tenendo di conto anche alcuni fattori oggettivi, dei quali non si può fare a meno, ovvero quelli economici derivanti

dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere diretta e/o completa visione del bene al momento della partecipazione, non vi è certezza sul prezzo finale, il denaro per il saldo va versato in un tempo abbastanza limitato, effettiva entrata in possesso del bene in tempi più o meno lunghi dalla data dell'avvenuto saldo di pagamento effettuato dall'aggiudicatario) e tenendo in debito conto che chi si aggiudica il bene all'asta è pressoché impossibilitato (stante il breve tempo a disposizione, di solito da 30 a 60 giorni) ad ottenere mutui bancari per finanziare l'acquisto, non essendo completa certezza della data di emissione del Decreto di Trasferimento, che spesso volte giunge in tempi non brevi.

### **VALORE DI MERCATO**

Per il caso in esame, lo scrivente reputa corretto determinare il valore di mercato esclusivamente con il metodo della stima per confronto con altri beni immobili simili per destinazione, caratteristiche ed ubicazione, prendendo come parametro principale la superficie lorda dell'abitazione espressa in metri quadrati vista la presenza nella zona di alcuni immobili con caratteristiche similari a quello da stimare. Nell'attribuire il valore unitario, il sottoscritto terrà in debito conto delle caratteristiche estrinseche (relativa vicinanza al centro di Livorno, quartiere in cui si trova, salubrità degli ambienti interni, caratteristiche climatiche, ecc.) ed intrinseche proprie del bene da stimare, oltre al suo stato di conservazione. L'appetibilità dell'abitazione oggetto di stima è considerarsi come normale/buona per il mercato immobiliare locale soprattutto per chi cerca una casa in zona con vicini, abbastanza centrale e servita da vicini supermercati, edicole, farmacie, ecc. ad un piano non alto, seppur in presenza di stabile privo di ascensore.

### **VALORE A BASE D'ASTA**

Per le considerazioni di cui sopra, appare chiaro che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame. Tale abbattimento percentuale, che a parere del sottoscritto Ausiliario del Giudice può variare a seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, in questo caso – di per sé abbastanza comune – può essere individuato nel **10% (Dieci per cento)** del valore di mercato a compensazione delle difficoltà, delle

incertezze, dei tempi propri della procedura di aggiudicazione prima, della presa in possesso dopo, e della presenza o no di opere non conformi urbanisticamente o catastalmente; lo scrivente considererà altresì il bene in esame effettivamente libero nel suo essere.



#### **F) STIMA DEL BENE:**

##### **- LOTTO UNICO**

##### **Valutazione dell'abitazione:**

Per quanto sopra esposto, in base alle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, comparando naturalmente il bene in oggetto con altri simili per zona, condizioni di manutenzione, vetustà, ecc., appare congruo attribuire un valore medio per l'appartamento uso residenziale oggetto di Perizia pari a 1.400,00 €/mq. (EuroMillequattrocentocinquanta/ZeroCentesimalmetroquadrato).

Il sopracitato valore unitario è stato determinato in conseguenza di una ricerca di mercato dei vari beni comparabili all'oggetto in perizia e dall'analisi di banche dati di indicatori dei valori aggiornati dall'Agenzia delle Entrate. Di seguito sono riportati alcuni immobili simili all'oggetto di stima per ubicazione, dimensione e/o stato manutentivo, in vendita al momento della redazione della presente relazione di stima oltre alla ricerca dei valori immobiliari più aggiornati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) – 1° Semestre 2023.



#### ***COMPARABILE N° 1***

**Tipologia:** abitazione

**Ubicazione:** via del Leone 53 -Livorno

**Piano:** terreno

**Stato di manutenzione:** discreto (ristrutturato)

**Superficie commerciale:** 60,00 mq.

**Locali accessori e/o pertinenze:** nessuno

**Valore di vendita:** € 89.000,00



**Valore unitario scaturito circa:** € 1.480,00 al mq.

**Fonte del dato:** idealista.it - Codice Annuncio: 22546400



**COMPARABILE N° 2**

**Tipologia:** abitazione

**Ubicazione:** Via del Leone 84 - Livorno

**Piano:** terzo (senza ascensore)

**Stato di manutenzione:** ottimo (ristrutturato)

**Superficie commerciale:** 50,00 mq.

**Locali accessori e/o pertinenze:** nessuno

**Valore di vendita:** € 79.000,00

**Valore unitario scaturito circa:** € 1.580,00 al mq.

**Fonte del dato:** immobiliare.it - Codice Annuncio: 89577623

**COMPARABILE N° 3**

**Tipologia:** abitazione

**Ubicazione:** Via del Leone 77 - Livorno

**Piano:** rialzato (senza ascensore)

**Stato di manutenzione:** buono (ristrutturato)

**Superficie commerciale:** 60,00 mq.

**Locali accessori e/o pertinenze:** nessuno

**Valore di vendita:** € 88.000,00

**Valore unitario scaturito circa:** € 1.465,00 al mq.

**Fonte del dato:** idealista.it - Codice Annuncio: 27143561



**COMPARABILE N° 4**



**Tipologia:** abitazione

**Ubicazione:** Via del Leone 19 - Livorno

**Piano:** primo (senza ascensore)

**Stato di manutenzione:** buono (ristrutturato)

**Superficie commerciale:** 85,00 mq.

**Locali accessori e/o pertinenze:** nessuno

**Valore di vendita:** € 150.000,00

**Valore unitario scaturito circa:** € 1.760,00 al mq.

**Fonte del dato:** immobiliare.it - Codice Annuncio: 106875283

#### **COMPARABILE N° 5**

**Fonte del dato:** Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. - 1° semestre 2023

**Tipologia prevalente:** Residenziale – abitazioni civili

**Ubicazione:** Piombino – zona Semicentrale Rione Garibaldi - Barriera Garibaldi - Via delle Cataratte

- Torretta – Codice zona C2 – Microzona \

**Abitazioni di tipo economico**

**Valore commerciale unitario minimo:** € 1.100,00 al mq.

**Valore commerciale unitario massimo:** € 1.450,00 al mq.

**Stato conservativo:** normale

#### **VALORE DI MERCATO**

Tenendo conto che il bene da stimare risulta essere un'abitazione, adeguatamente valutati i Comparabili da 1 a 5 di cui sopra, si ribadisce che il congruo valore al metro quadrato della casa oggetto di pignoramento (come sopra già indicato) è pari a 1.400 €/mq., di conseguenza si ha:

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DELLA CASA = 74,28 mq.

**74,28 mq x 1.400,00 €/mq. = € 103.992,00**

**Valore di Mercato dell'abitazione = € 103.992,00**

Da ricerche svolte non risulta esserci incaricato per lo stabile di via del Leone n° 16 un Amministratore condominiale per cui non risultano, in maniera chiara ed inequivocabile, debiti per quote condominiali da parte di [REDACTED] verso via del Leone 16.

Allo stesso valore di mercato vanno sottratti anche i costi per la semplice regolarizzazione urbanistico-catastale, indicati alla fine del paragrafo C), che sono pari ad € 9.000,00 (diconsiEuroNovemilatrecento/00Centesimi).

Vi è poi indicato nella domanda di intervento successivo all'avvio dell'Espropriazione Immobiliare n° 192-2022 che [REDACTED] vanta un credito nei confronti di [REDACTED] che è pari ad € 490,43 (diconsiEuroQuattrocentonovanta/43Centesimi) e nei confronti di [REDACTED] pari ad € 10.428,87 (diconsiEuroDiecimilaquattrocentoventotto/87Centesimi); questi importi però non possono esseri decurtati dal valore di mercato del bene oggetto di pignoramento.

Perciò, riepilogando, si ha:

Valore di Mercato del bene	€ 103.992,00	<i>meno</i>
debiti verso il condominio	€ 0,00	<i>meno</i>
regolarizzazioni urbanistico-edilizie	€ 9.000,00	=
<b>Valore di Mercato ragguagliato</b>	<b>= € 94.992,00</b>	

#### **G) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE:**

##### **- LOTTO UNICO**

In base alla stima secondo il metodo della comparazione, l'immobile di proprietà degli esecutati oggetto della presente relazione di stima assume il valore di € 94.992,00 (diconsiEuroNovantaquattromilanovecentonovantadue/00Centesimi).

##### **VALUTAZIONE DEFINITIVA DEL BENE A BASE D'ASTA**

La determinazione del valore del bene da considerare a base d'asta, avverrà valutando attentamente tutti quei fattori che concorrono a formarlo che peraltro sono già stati enunciati nell'ultima parte del paragrafo F) e che, allo scrivente perito incaricato, pare inutile ribadire di nuovo apportando così gli opportuni aggiustamenti rispetto al valore sopra determinato.

### **LOTTO UNICO**

Per quanto sopra espresso e sempre prendendo a parametro il valore del bene appena sopra indicato, il sottoscritto ritiene che il magazzino di cui trattasi debba avere **una valutazione a base d'asta** così come sotto individuata:

Valore del bene a Base d'Asta = € 94.992,00 meno il 10% ovvero meno € 9.499,20 = **€ 85.492,80 arrotondato ad € 85.500,00 (diconsiEuroOttantacinquemilacinquecento/00Centesimi).**

### **H) CONCLUSIONI:**

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione peritale, che si compone di n° 18 pagine dattiloscritte oltre a n° 12 allegati, di aver risposto in ogni sua parte al quesito proposto dal Giudice Dottorssa Grassi Emilia e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento, delucidazione o integrazione che si rendesse necessario/a, ringraziando quest'ultimo per la fiducia accordata.

**l'Esperto Estimatore**

**(Geom. Dami Andrea)**

Piombino 08 Novembre 2023

- Allegati:

- 1) - Decreto di nomina con quesito per C.T.U.+ verbale di giuramento (9 pagine);
- 2) - Verbale di primo accesso del 16/02/2023 (3 pagine);
- 3) - Documentazione fotografica (5 pagine);
- 4) - Estratto dal S.I.T. della Provincia di Livorno – ortofoto a colori in scala 1:500;
- 5) - Estratto di mappa catastale Foglio 18 Particella 1159 di Livorno in scala 1:1.000;

- 6) - Visura catastale storica bene pignorato (3 pagine);
- 7) - Planimetria catastale attualmente in atti in scala 1:200 (formato A4);
- 8) - Elaborato grafico in scala con stato effettivo redatto dal C.T.U. in scala 1:100 (formato A3);
- 9) - Ricerca ipotecaria ventennale del bene (3 pagine);
- 10) - Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento (3 pagine);
- 11) - Certificati storici di residenza e degli esecutati (4 pagine);
- 12) - Lettera a conferma di spedizione della Perizia alle parti (5 pagine);

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it