

Livorno 08/05/26

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOTT/SSA ELISA PINNA

**Esecuzione Immobiliare n° 204/2025 R.G.****Promossa da:**

██████████ - Avv. Roberto Calabresi ed Avv. Elisa Gaboardi
pec: rcalabresi@pec.slcg.it – elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it

Contro:

Intervenuto: Agenzia delle Entrate – Riscossione (c.f. 13756881002)

Avv. Mario Di Traglia

Pec: tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it**Custode:** Dr Juri Scardigli

Data Decreto di nomina: 09.02.26.

Data trasmissione giuramento: 12.02.26

Data udienza ex 569 cpc: 25.06.26. h. 11.20**LOTTO UNICO**

Intera quota di proprietà di un appartamento uso civile abitazione posto in Livorno via Gemignani 13 al piano terra, locato con contratto in scadenza al 31.01.29, composto da due vani oltre servizi tra i quali un locale ripostiglio esterno, il tutto per una superficie catastale di mq. 64.

SOMMARIO:

✓ Premessa	Pag.	03
✓ Elenco dei quesiti	Pag.	04
✓ Prospetto riassuntivo	Pag.	06
✓ <u>QUESITO n. 1:</u>		
Identificazione di diritti reali e beni oggetto del pignoramento.	Pag.	08
✓ <u>QUESITO n. 2:</u>		
Individuazione dei beni per lotto e descrizione materiale di ciascun lotto....	Pag.	09
✓ <u>QUESITO n. 3:</u>		
Identificazione catastale dei beni: estratti attuali e storici, storia catastale....	Pag.	12
✓ <u>QUESITO n. 4:</u>		
Schema sintetico-descrittivo del lotto	Pag.	14
✓ <u>QUESITO n. 5:</u>		
Ricostruzione passaggi di proprietà fino ad atto anteriore di 20 anni...	Pag.	15
✓ <u>QUESITO n. 6:</u>		
Regolarità edilizia/urbanistica (art. 172-bis disp. att. c.p.c.): titoli, ...	Pag.	18
✓ <u>QUESITO n. 7:</u>		
Stato di possesso: occupazione da esecutato o terzi;	Pag.	19
✓ <u>QUESITO n. 8:</u>		
Vincoli e oneri giuridici sul bene: altre esecuzioni, domande giudiziali...	Pag.	20
✓ <u>QUESITO n. 9:</u>		
Verifica suolo demaniale e stato di declassamento/ pratiche.....	Pag.	20
✓ <u>QUESITO n. 10:</u>		
Censo, livello, usi civici: natura del soggetto a favore ecc; .	Pag.	21
✓ <u>QUESITO n. 11:</u>		
Spese gestione: ordinarie, straordinarie deliberate, insoluti ultimi due anni, procedimenti giudiziari sul cespite	Pag.	21
✓ <u>QUESITO n. 12:</u>		
Valutazione beni ex art. 568 c.p.c.: superfici, valori, fonti dati obbligatorie ecc.	Pag.	21
✓ <u>QUESITO n. 13:</u>		
Valutazione di quota indivisa: valore intero, quota percentuale,	Pag.	32
✓ <u>QUESITO n. 14:</u>		
Certificazioni di stato civile, residenza storica, matrimonio.....	Pag.	32
✓ Conclusioni	Pag.	33
✓ Elenco allegati	Pag.	33



PREMESSA

In seguito all'incarico ricevuto dal GdE Dott.ssa Elisa Pinna, il sottoscritto [REDACTED] iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n° [REDACTED], ed all'albo dei consulenti del Tribunale di Livorno ha eseguito, gli accertamenti ed i sopralluoghi d'uopo principalmente consistenti in:

- Accertamento urbanistico, eseguito presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Livorno;
- Accertamento catastale eseguito con accesso telematico presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Livorno;
- Ispezione ipotecaria eseguita in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare;
- acquisizione telematica atti di provenienza, compresi quelli pregressi per verificare il contenuto dei vari passaggi di proprietà;
- Sopralluogo in loco per rilevazione metrica e fotografica dei beni alla presenza del custode;
- Verifica esistenza di contratti di locazione, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno;
- Acquisizione atti anagrafici degli esecutati e stato di famiglia;
- Acquisizione dei dati di comparazione, tramite indagine di mercato, per esecuzione di relazione di stima;
- Verifica della congruità del canone di locazione;
- Redazione della presente relazione oltre quanto altro sia risultato necessario al fine di rispondere integralmente ai

quesiti posti dal G.E.

Visto tutto quanto sopra premesso il sottoscritto esperto estimatore espone quanto segue.

L'esperto estimatore è chiamato a rispondere ai seguenti quesiti:

QUESITO n. 1: *Identificazione di diritti reali e beni oggetto del pignoramento.*

QUESITO n. 2: *Individuazione dei beni per lotto e descrizione materiale di ciascun lotto, con foto e planimetrie nel corpo relazione e in allegato.*

QUESITO n. 3: *Identificazione catastale dei beni: estratti attuali e storici, storia catastale, corrispondenza formale con pignoramento/nota, indicazione difformità e costi di regolarizzazione.*

QUESITO n. 4: *Schema sintetico-descrittivo del lotto (prospetto “pubblicitario” per avviso e ordinanza).*

QUESITO n. 5: *Ricostruzione passaggi di proprietà fino ad atto anteriore di 20 anni; ipotesi particolari (mortis causa, espropriazione P.U., enti ecclesiastici, comproprietà, usufrutto).*

QUESITO n. 6: *Regolarità edilizia/urbanistica (art. 172-bis disp. att. c.p.c.): titoli, sanatorie, condoni, costi, agibilità e CDU; gestione mancate risposte Uffici.*

QUESITO n. 7: *Stato di possesso: occupazione da esecutato o terzi; titoli, registrazioni, scadenze; indennità/ canoni; certificato storico di residenza; art. 2923 c.c.*

QUESITO n. 8: *Vincoli e oneri giuridici sul bene: altre esecuzioni, domande giudiziali, casa coniugale, vincoli storico artistici, regolamento condominiale, servitù; oneri a carico acquirente vs cancellati.*

QUESITO n. 9: *Verifica suolo demaniale e stato di declassamento/ pratiche.*

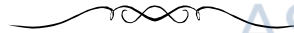
QUESITO n. 10: *Censo, livello, usi civici: natura del soggetto a favore; possibili affrancazioni/ usucapione; indicazioni su diritti concessori.*

QUESITO n. 11: *Spese gestione: ordinarie, straordinarie deliberate, insoluti ultimi due anni, procedimenti giudiziari sul cespite.*

QUESITO n. 12: *Valutazione beni ex art. 568 c.p.c.: superfici, valori, fonti dati obbligatorie e documenti a supporto; correzioni/adeguamenti analitici; immobili abusivi/ non sanabili; proposta prezzo base (-10/-20%).*

QUESITO n. 13: *Valutazione di quota indivisa: valore intero, quota percentuale, valore di mercato della quota; divisibilità e bozza progetto di divisione.*

QUESITO n. 14: *Certificazioni di stato civile, residenza storica, matrimonio/ regime patrimoniale; sentenze non annotate; visure CCIAA per società.*



Denominazione creditore 1	
sede	Milano
codice fiscale	13080070967
Avvocato che lo rappresenta	Avv. Roberto Calabresi ed Avv. Elisa Gaboardi

Denominazione creditore 2	Agenzia delle Entrate - Riscossione
sede	Grosseto
codice fiscale	13756881002
Avvocato che lo rappresenta	Aw. Mario Di Traglia

CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo dal	ATTO	COMPRAVENDITA				
	A favore di					
1994	notaio	D'Abramo	data	18.02.94	repertorio	14005
al	TRASCRIZIONE					
1999	Ufficio	Livorno	data	25.02.94	n. particolare	2293

Periodo dal	ATTO	COMPRAVENDITA NUDA PROPRIETA'				
	A favore di					
1999	notaio	D'Abramo	data	12.03.99	repertorio	30532
al	TRASCRIZIONE					
2006	Ufficio	Livorno	data	24.03.99	n. particolare	2507

Periodo dal	ATTO	SUCCESSIONE apertasi il				
	A favore di					
2006	notaio	-	data	02.04.07	repertorio	70/999
al	TRASCRIZIONE					
2007	Ufficio	Livorno	data	10.05.07	n. particolare	4946

Periodo dal	ATTO	COMPRAVENDITA				
	A favore di					
2007	notaio	Andreini	data	18.04.07	repertorio	13022
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Livorno	data	20.04.07	n. particolare	4290

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI A PARTIRE DAL PRIMO ATTO ANTECEDENTE IL VENTENNIO

ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento non sono presenti difformità urbanistiche.

CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

NON sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito

COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DEGLI
ESECUTATI

Il diritto pignorato corrisponde a quello in capo agli esecutati.

■ STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è locato a soggetto terzo con contratto in scadenza al 31.01.29

■ DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

LOTTO UNICO

Intera quota di proprietà di un appartamento uso civile abitazione posto in Livorno via Gemignani 13 al piano terra, locato con contratto in scadenza al 31.01.29, composto da due vani oltre servizi tra i quali un locale ripostiglio esterno. Tutto della superficie catastale di mq. 64.

Individuativi catastali: Foglio 21, particella 2803 sub 31 graffato a 3063 sub 15, sub 612.

Confini:

■ VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 88.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 0,00
Debiti Condominiali	NON DICHIARATI DALL'AMM.NE
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€ 0,00
Valore di mercato	€ 88.000,00
PREZZO BASE D'ASTA	€ 78.000,00

■ PRECISAZIONI DA PARTE DELL'ESPERTO.

In riferimento alla documentazione prodotta dal creditore si precisa che:

- ✓ *il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva prodotta dal Notaio Frediana Viviana di Alba (Cn);*
- ✓ *la certificazione di cui sopra risale sino ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto almeno venti anni prima della trascrizione del pignoramento ovvero al 18.02.94 e riporta sia i dati catastali attuali che quelli storici.*

RELAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

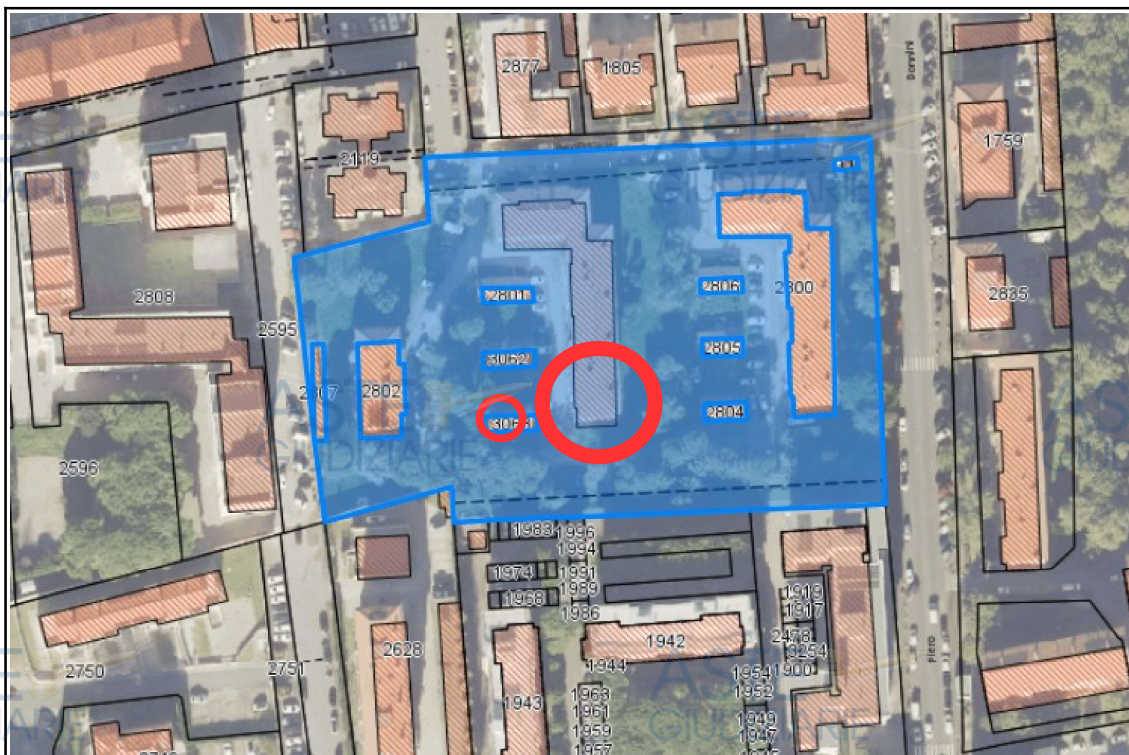
Immobile in Livorno, Via Gemignani 13 – Piano Terra.

–per la quota di ½ ciascuno.

QUESITO n. 1: Identificazione di diritti reali e beni oggetto del pignoramento.

➤ E' oggetto di pignoramento per l'intera quota di proprietà, un appartamento uso civile abitazione posto in Livorno via Gemignani 13 al piano terra, attualmente locato con contratto a lungo termine, e più precisamente quello posto a destra del portone di ingresso al civico di cui fa parte, guardando la facciata principale. Esso appartamento è composto da due vani oltre servizi tra i quali un locale ripostiglio esterno. Proviene all'attuale proprietà per acquisto fatto in data 18.04.07 con atto Notaio Andreini repertorio 13022.

➤ Individuazione con ortofoto:



QUESITO n. 2: Individuazione dei beni per lotto e descrizione materiale di ciascun lotto, con foto e planimetrie nel corpo relazione e in allegato.

- Trattasi di un lotto unico costituito da appartamento uso residenziale posto al piano terra di più ampio edificio che si eleva su quattro piani fuori terra, avente tre civici diversi, edificato attorno alla metà degli anni cinquanta dall'ex Istituto autonomo per le case popolari a favore dei profughi di guerra.
- Il fabbricato è stato realizzato in muratura, presumibilmente misto pietrame, e solai in latero-cemento. La copertura è a tegoli. L'edificio è circondato su tutti i lati da ampia corte comune con aree a verde, ed alberi di alto fusto e parzialmente adibita a parcheggio auto. Esso fabbricato è privo di impianti comuni quali ascensore, autoclave o riscaldamento. Lo stato d'uso esterno dell'edificio è, per quanto a vista, complessivamente buono.
- L'androne scale ha accesso tramite portoncino in metallo. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in graniglia originali della costruzione, i gradini sono in marmo tipo Carrara.
- L'appartamento si trova al piano terra, sul lato destro ed è così distribuito: l'ingresso avviene in soggiorno con cucinotto e balcone. La parte notte è disimpegnata da un corridoio tramite il quale si accede al bagno ed alla camera. Il ripostiglio è collocato esternamente in piccolo corpo di fabbrica separato dall'edificio principale ed è accessibile dalla predetta corte a comune. Lo stato d'uso dell'appartamento è complessivamente buono essendo stato oggetto di opere di rinnovamento presumibilmente attorno al 2015. La pavimentazione è in colore chiaro omogenea per tutto l'appartamento ad eccezione del bagno. Detto bagno è rivestito in piastrelle colore marrone chiaro e la pavimentazione è in colore beige. Esso è dotato di finestra ed è completo di doccia, lavabo, wc e

bidet, tutto in condizioni d'uso accettabili. Le porte interne sono in legno tamburato in colore marrone. Gli infissi esterni sono prevalentemente in legno, probabilmente originali della costruzione, restaurati. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo domestico per produzione di calore ed acqua calda con caldaia di marca Nuova Florida ed elementi radianti in alluminio (non si sono reperiti eventuali certificati di conformità degli impianti e non si ha conoscenza dell'attuale efficienza degli impianti stessi, che si ritengono funzionanti in quanto la casa è locata ed abitata). In ogni caso la determinazione del prezzo base d'asta che andremo ad eseguire successivamente contempla anche una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti. La camera sarebbe provvista di una seconda finestra, presente sul prospetto ma murata dall'interno. L'appartamento è privo di impianti di condizionamento ed allarme. Nell'ultimo contratto di locazione risalente al 05.02.21, l'unità immobiliare risultava in classe energetica "G". In merito alle condizioni d'uso si rilevano alcune piastrelle rotte, e presenza di muffe e umidità in camera.

➤ Il ripostiglio esterno si trova in un piccolo corpo di fabbrica separato dall'edificio principale ed interamente destinato ai ripostigli pertinenziali. Esso si trova in condizioni manutentive mediocri con porta di accesso in legno e finiture che necessitano di manutenzione.

➤ Ai fini estimativi si assume la seguente superficie esterna lorda (SEL).

Comune:

LIVORNO (LI)

Indirizzo:

Via Gemignani n. 13

Dati catastali:

Fg. 21, num. 2803, sub. 31

Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

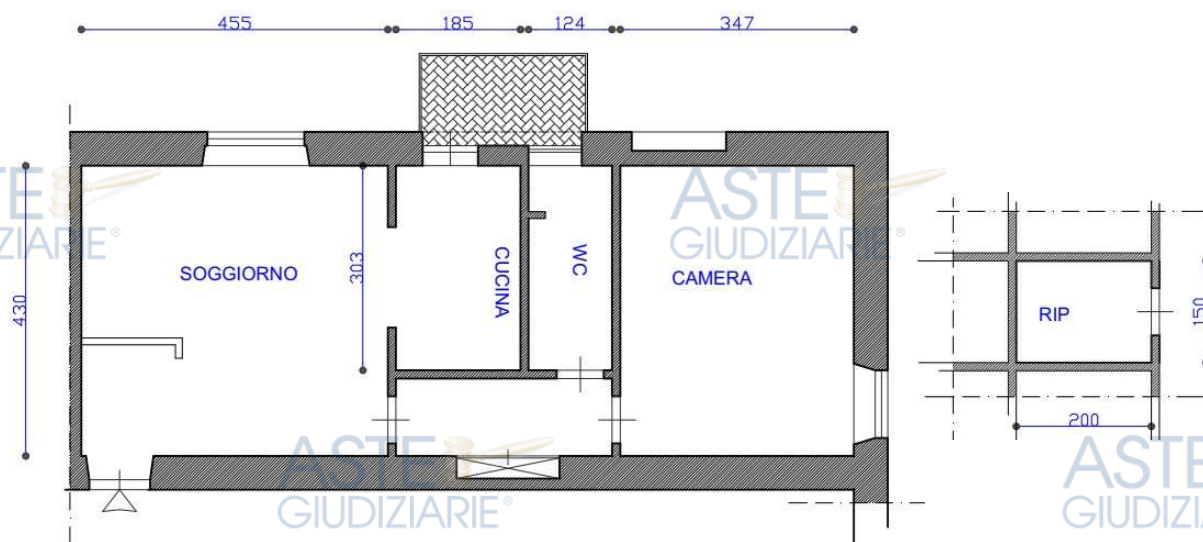
	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	61,31	100%	61,31
Terrazze scoperte	3,20	25%	0,80
Cantine non collegate ai vani principali	3,50	25%	0,88
Superficie commerciale totale, m ²			62,99

Le superfici reali calpestabili sono invece le seguenti:

SUPERFICIE UTILE (DI CALPESTIO)

appartamento	mq	47,68
balcone	mq	3,20
ripostiglio	mq	3,00

➤ **Restituzione grafica dell'unità immobiliare:**



➤ **Rilievo fotografico:**





QUESITO n. 3: *Identificazione catastale dei beni: estratti attuali e storici, storia catastale, corrispondenza formale con pignoramento/nota, indicazione difformità e costi di regolarizzazione.*

L'unità immobiliare è censita al catasto dei fabbricati con i seguenti identificativi:

➤ **Intestazione:**

[Redacted area]

[Redacted area]

Diritto di: Proprietà' per 1/2

➤ **identificativi dell'immobile**

Comune di Livorno

foglio21Particella2803sub 31graffato a 3063sub 15

Categoria	A/3	Classe	2	Consist.	4 vani	R.C.	€ 216,91
Sup. Catastale	Mq. 64	Tot. Escl. Aree scoperte				63	

(ex: 21/1094/31 graffata a 21/1141/15)

➤ **Variazioni risultanti in visura:**

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22/02/2008. Pratica n. LI0022579, in atti dal 22/02/2008. VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 5507.1/2008);
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22/08/2008. Pratica n. LI0109087 in atti dal 22/08/2008. VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.29153.1/2008);
- Variazione del 02/04/2007. Pratica n. LI0049305 in atti dal 02/04/2007. VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 19693.1/2007).

➤ **Coerenza formale con il pignoramento:**

- I riferimenti catastali indicati sull'atto di pignoramento sono i seguenti:

Foglio 21, particella 1094, subalterno 31, di vani 4 (A3);

Foglio 21, particella 1141, subalterno 15, di vani 4 (A3).

A seguito di aggiornamento d'ufficio per riordino delle mappe catastali gli individuativi dell'immobile sono oggi variati, come indicato al paragrafo precedente. Si specifica comunque che quanto indicato nel pignoramento si riferisce correttamente all'appartamento (oggi particella 2803 sub. 31 ex 1094/31) ed al ripostiglio pertinenziale esterno (oggi particella 3063 sub 15, ex 1141/15). Pertanto il pignoramento è corrispondente con i beni in trattazione come oggi individuati catastalmente.

- L'intestazione catastale è coerente con l'atto di provenienza.

- La planimetria catastale è coerente con lo stato dei luoghi.

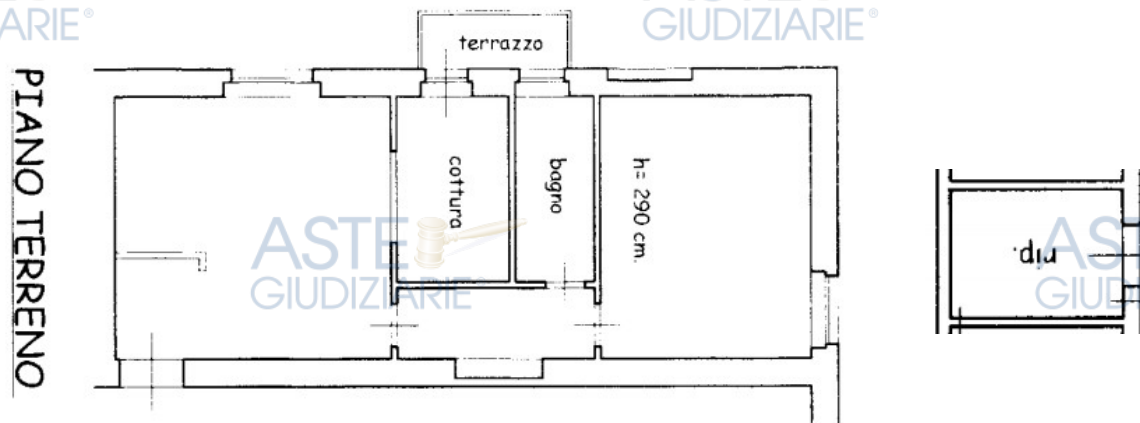
- Confini: L'appartamento è confinato con vano scala condominiale, corte

comune su due lati ed appartamento di cui al sub 32 stessa particella.

➤ **Individuazione eventuali parti comuni**

Dalla documentazione ipocatastale reperita (ved. precedente atto di compravendita trascritto in data 02.02.73 al nr particolare 1594) risulta espressamente rappresentata l'area esterna quale "corte comune" (vedi allegato).

➤ **Planimetria catastale agli atti:**



Dichiarazione protocollo n. LI0049305 del 02/04/2007

QUESITO n. 4: Schema sintetico-descrittivo del lotto (prospetto "pubblicitario" per avviso e ordinanza).

Lotto unico costituito da appartamento uso residenziale posto al piano terra di più ampio fabbricato al civico 13 di via Gemignani, identificato al foglio 21, particella 2803, sub 31 (appartamento) graffato alla particella 3063 sub 15 (ripostiglio), vani catastali 4, cat. A/3 r.c. 216,91, superficie catastale mq. 64.

Composto da due vani ed accessori. L'immobile è locato con contratto in scadenza al 31.01.25, tacitamente rinnovato per 4 anni e con canone di locazione pignorato dall'Agenzia delle Entrate Riscossione.

Confini: L'appartamento è confinato con vano scala condominiale, corte comune su due lati ed appartamento di cui al sub 32 stessa particella.

Valore di stima € 88.000,00 e base d'asta € 78.000,00.

QUESITO n. 5: Ricostruzione passaggi di proprietà fino ad atto anteriore di 20 anni; ipotesi particolari (mortis causa, espropriazione P.U., enti ecclesiastici, comproprietà, usufrutto).

➤ Espletate le ricerche necessarie presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Livorno, sezione di Servizio di Pubblicità Immobiliare, si sono reperite le seguenti formalità.

1. TRASCRIZIONE del 11/12/2025 - Registro Particolare 15472, Registro

Generale 21942. TRIBUNALE DI LIVORNO, Repertorio 3521 del 04/11/2025.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore

Soggetto n. 1	In qualità di	FAVORE
Denominazione o ragione sociale		AURORA 2023 SPV S.R.L.
Sede		MILANO (MI)
Codice fiscale		13080070967
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di	1/1	

Contro



Si precisa che:

- il pignoramento è stato eseguito facendo riferimento ai precedenti identificativi catastali dell'unità immobiliare oggetto di stima;
- che tali identificativi sono stati modificati nel 2008 a seguito dell'allineamento mappe terreni-urbano eseguite dall'ufficio del catasto;
- e che tale condizione è stata espressamente rappresentata nelle note dell'atto di pignoramento trascritto dove sono riportati anche gli identificativi attuali.

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	E625 - LIVORNO (LI)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	21	Particella	1094	Subalterno	31
Sezione urbana	-	Foglio	21	Particella	1141	Subalterno	15
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			Consistenza	4 vani		

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DE SCRITTI NEL QUADRO B.SI PRECISA CHE:-

ART.
1094 SUB. 31 GRAFFATA ALLA PART. 1141 SUB. 15, A SEGUITO DI INTERVENUTE VARIAZIONI CATASTALI, RISULTA ATTUALMENTE IDENTIFICATO AL NCEU FG. 21 PART. 2803 SUB. 31 GRAFFATA ALLA PART. 3063 SUB. 15.

2. TRASCRIZIONE del 20/04/2007 - Registro Particolare 4290, Registro Generale 8826. Atto Notaio ANDREINI VALENTINA Repertorio 13022/1156 del 18/04/2007. COMPRAVENDITA a favore dei soggetti esegutati e contro:



3. ISCRIZIONE del 20/04/2007 - Registro Particolare 2701, Registro Generale 8828. Atto Notaio ANDREINI VALENTINA, Repertorio 13023/1157 del 18/04/2007. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA		
Derivante da	176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO		
Capitale	€ 160.000,00	Tasso interesse annuo	5.35%
Interessi	-	Spese	-
Importi variabili	SI	Valuta estera	-
Presenza di condizione risolutiva	-	Durata	25 anni
Termine dell'ipoteca	-	Stipulazione contratto unico	SI
		Tasso interesse semestrale	-
		Totale	€ 320.000,00
		Somma iscritta da aumentare automaticamente	SI

Contro i soggetti eseguiti ed a favore di:

A favore

Soggetto n. 1	In qualità di	-
Denominazione o ragione sociale	BANCA PER LA CASA - S.P.A.	
Sede	MILANO	(MI)
Codice fiscale	13263030150	Domicilio ipotecario eletto
		MILANO (MI) - VIA TORTONA 33
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di	1/1	

4. Ai sigg ■■■ proviene per **successione d'■**, per l'intera proprietà, apertasi il **14.04.06** trascritta in data **10.05.07** al n. particolare **4946** (UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 70/999 del 02/04/2007). Risulta inoltre ulteriore TRASCRIZIONE del 20/04/2007 - Registro Particolare 4291, Registro Generale 8827, Notaio ANDREINI VALENTINA, Repertorio 13022/1156 del 18/04/2007, per **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**.

5. TRASCRIZIONE del 24/03/1999 - Registro Particolare 2507, Registro Generale 4375. Atto Notaio D'ABRAMO GAETANO Repertorio 30532 del 12/03/1999, a favore di ■■■ (che si

riservava l'usufrutto) per la quota di 1/1 delle nuda proprietà.

6. TRASCRIZIONE del 25.02.94 – Registro particolare 1425, Registro Generale 2293, atto Notaio G. D'Abramo rep. 14005 del 18.02.94, a Favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per l'intera quota di proprietà.

QUESITO n. 6: Regolarità edilizia/urbanistica (art. 172-bis disp. att. c.p.c.): titoli, sanatorie, condoni, costi, agibilità e CDU; gestione mancate risposte Uffici.

➤ **Titoli edilizi:**

- L'immobile, nel suo complesso, è stato edificato dall'ex Istituto per le Case Popolari di Livorno in forza del permesso di costruzione rilasciato con la delibera n. 32929 del 04.05.53, che ricomprendeva anche i ripostigli esterni, ed è stato dichiarato abitabile con autorizzazione rilasciata del Comune di Livorno in data 27.07.56 con n. 150.

- CILA prot. 78337 del 14.08.15 in carico a [REDACTED] [REDACTED] per opere di manutenzione straordinaria consistenti in rifacimento bagno, trattamento antiumido delle pareti e tinteggiatura.

➤ **Vincoli urbanistici**

- L'area ed il fabbricato ove si inserisce l'unità immobiliare oggetto di perizia non sono soggetti a vincoli che abbiano rilievo nella commerciabilità del bene.

➤ **Inquadramento urbanistico:**

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
PS - Perimetro	Area ricadente all'interno del Territorio Urbanizzato
PS - UTOE	UTOE 2 – Città storica e consolidata
Attrezzature, dotazioni e servizi di interesse generale	ACsc - Aree per servizi cimiteriali



➤ **Regolarità urbanistica:**

La planimetria allegata al progetto edificatorio presenta alcune incongruenze con lo stato dei luoghi con particolare riferimento all'allineamento delle pareti perimetrali esterne in prossimità dei balconi ed alcune modifiche di prospetto relative alla posizione delle finestre. Tali incongruenze sono certamente riferibili al momento della costruzione dell'edificio e pertanto **non costituiscono violazione** della disciplina urbanistica come previsto dall'art. 34 bis del DPR 380/01 come modificato dalle norme introdotte dal “salva casa”.

QUESITO n. 7: Stato di possesso: occupazione da esecutato o terzi; titoli, registrazioni, scadenze; indennità/ canoni; certificato storico di residenza; art. 2923

c.c.

L'unità immobiliare è locata a soggetto terzo ivi residente. Il contratto di locazione è stato stipulato con decorrenza dal 01.02.21 al 31.01.25

(antecedente il pignoramento) e non risulta essere stata rimessa la disdetta nei termini previsti, con tacito rinnovo per altri 4 anni. Il canone è stabilito in € 5.400,00 annui in regime di "cedolare secca". Nell'atto di locazione è indicato in € 900,00 il deposito cauzionale da restituirsi al conduttore a fine locazione. Inoltre il canone di Locazione è stato oggetto di pignoramento verso terzi da parte dell'Agenzia delle Entrate – riscossione per un debito di oltre 17.000 € euro verso [REDACTED] (atto n. 36120210000520506000), data notifica 19/12/21 e per un debito di oltre 106.000,00 € nei confronti di [REDACTED] cui a vari atti, notificati fra il 05.05.2012 ed il 24.01.20 e pertanto l'importo relativo all'affitto è versato dall'inquilino direttamente all'agenzia delle entrate – riscossione.

Per quanto alla eventuale opponibilità di cui all'art. 2923 del CC si specifica che:

- Il canone di affitto è risultato essere congruo rispetto al mercato attuale (giusto prezzo) come meglio specificato nel successivo elaborato di stima;
- non è inferiore di 1/3 rispetto a canoni precedenti (contratto dal 30.03.16 al 29.03.20 canone annuo € 5.400,00).

QUESITO n. 8: Vincoli e oneri giuridici sul bene: altre esecuzioni, domande giudiziali, casa coniugale, vincoli storico artistici, regolamento condominiale, servitù; oneri a carico acquirente vs cancellati.

Sul bene non risultano trascritti oneri giuridici derivati da servitù, altre esecuzioni, ed altro, così come non risultano trascritti vincoli artistici, carature millesimali od altro.

QUESITO n. 9: Verifica suolo demaniale e stato di declassamento/pratiche.

La proprietà dell'immobile è piena e comprensiva del suolo ove sorge l'edificio.

QUESITO n. 10: Censo, livello, usi civici: natura del soggetto a favore; possibili affrancazioni/ usucapione; indicazioni su diritti concessori.

Le ricerche effettuate hanno fornito esito negativo rispetto a quanto richiesto nel quesito.

QUESITO n. 11: Spese gestione: ordinarie, straordinarie deliberate, insoluti ultimi due anni, procedimenti giudiziari sul cespite.

Il condominio è amministrato dallo studio Pegaso di Fiorini Maria Rosa, con sede in via dei Lanzi 33 a Livorno contattato il quale, alla richiesta delle informazioni di cui al quesito ha specificato di essere subentrata alla precedente amministrazione da poco tempo e che " il passaggio di consegne avuto con la precedente amm.ne (Tassi) non dà l'esattezza della situazione contabile del condominio e non è possibile riuscire a ricostruire la situazione degli interessati. Ci spiace anche non poter adempiere alle sue richieste nei tempi da lei richiesti"

Nonostante ulteriori solleciti da parte dello scrivente non sono state fornite ulteriori precisazioni da parte dello studio amministrativo.

Alla luce di quanto sopra, **il sottoscritto consulente non può rispondere al quesito.**

QUESITO n. 12: Valutazione beni ex art. 568 c.p.c.: superfici, valori, fonti dati obbligatorie e documenti a supporto; correzioni/adeguamenti analitici; immobili abusivi/ non sanabili; proposta prezzo base (-10/-20%).

➤ **Formazione dei lotti.** Il bene oggetto di stima costituisce lotto unico.

➤ **Scelta del procedimento di stima.**

L'unità immobiliare oggetto di stima è locata uso residenziale con contratto a scadenza alla data del 30.11.29. Pertanto il bene non sarà immediatamente disponibile nel possesso dell'aggiudicatario dell'asta giudiziaria. Inoltre si vengono ad inserire ulteriori elementi di rischio legati ad esempio all'andamento del mercato immobiliare futuro o anche alla eventuale morosità. Tale condizione riduce l'appetibilità commerciale del bene in stima e di conseguenza anche il probabile valore di mercato cambia in ribasso rispetto agli immobili liberi od in via di liberazione.

La premessa di cui sopra è necessaria al fine di motivare la scelta del criterio di valutazione e stima tra quelli che l'estimo contempla. Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato il sottoscritto consulente si è quindi avvalso del metodo finanziario per capitalizzazione del reddito risultando esso il più consona.

La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare. Tale procedimento pone il valore commerciale del bene uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che **"i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono"**, e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima ed è determinato secondo la formula:

$$Vm = Rn / r$$

➤ Dove:

- V_m = Valore di mercato;

- R_n = Reddito netto;

- r = saggio di capitalizzazione.

Ricerca del REDDITO NETTO (R_n)

➔ Il **Reddito Netto** prodotto dall'immobile è determinato dal valore di locazione, detratto delle spese di gestione del bene.

➔ Il **valore di locazione** corrisponde al reddito che un immobile potrebbe generare qualora venisse concesso in locazione. Tale valore viene calcolato sulla base dell'affitto teoricamente percepibile per l'unità immobiliare in questione. Andando a sommarsi ad altre entrate, il valore locativo concorre a formare la base di calcolo delle imposte sul reddito per il proprietario.

Al fine di raccogliere gli elementi necessari per la determinazione del reddito netto si è proceduto secondo il seguente metodo:

Ricerca del valore di locazione.

Nel nostro caso, atteso che l'immobile è locato con un affitto di tipo abitativo della durata di anni 4 per un canone lordo pari a:

Canone Annuo	€ 5.400,00
sup. commerciale	63
affitto mensile	€ 450,00
canone mensile per mq	€ 7,14

si è effettuata una indagine di mercato allo scopo di verificare sia la congruità del predetto canone (giusto canone), sia se esso potesse essere effettivamente corrispondente al canone atteso per questa tipologia di immobili.

L'indagine di mercato è stata sviluppata analizzando gli annunci immobiliari

riguardanti le proposte di locazione che potessero avere caratteristiche comparabili con il subject e collocati, nella medesima zona o comunque limitrofi ad essa. L'attuale mercato cittadino delle locazioni è, oggi, prevalentemente orientato verso l'affitto breve, per foresterie o similari, pertanto la ricerca che è stata sviluppata ha consentito di reperire un solo annuncio utilizzabile per zona di ubicazione e tipologia di affitto. Per ulteriore riscontro si è proseguita la ricerca acquisendo dati presso siti specializzati quali OMI (Agenzia delle Entrate) e Borsino Immobiliare.

Dalle analisi svolte si sono reperiti i seguenti riferimenti:

- a) Annuncio locazione affitto a lungo termine

ANNUNCIO DATA	FONTE	DESCRIZIONE	LINK	RICHIESTA MENSILE	MQ	€/mq
01/04/26	casa.it	SAN MARCO – APPARTAMENTO VUOTO CON a lungo termine es. 4+4, 3+2 o altri contratti simili. In condominio ben tenuto, dotato di ascensore, piano alto. L'immobile, di circa 110 mq e in buone condizioni generali, è composto da: ingresso cucina con cucinotto e accesso al balcone ampia sala, tre camere, bagno finestrato Canone mensile: €550	https://www.casa.it/immobili/53672954/	€ 550,00	110,00	€ 5,00

- b) Quotazioni OMI zona Sorgenti:

Tipologia	Stato conservativo	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
			Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	L	4,7	6,4	L

- c) Borsino Immobiliare zona Sorgenti:

 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 6,06	Euro 6,77	Euro 7,48

Da quanto sopra riportato si possono rilevare i seguenti valori unitari:

media dei valori	
annuncio immobiliare €/mq	€ 5,00
Quotazioni OMI €/mq	€ 6,40
Borsino Immobiliare €/mq	€ 7,48
Media analitica €/mq	€ 6,29
canone di affitto in corso €/r	7,14

dai quali si deduce che:

- il canone di locazione attualmente in atto è congruo;
- il canone di locazione attualmente in atto può essere considerato quale canone teoricamente attendibile ai fini della ricerca del reddito netto.

→ Stima del reddito Netto:

Stabilito il canone lordo attendibile, si procede alla stima del reddito netto, ovvero detratto delle spese generate dalla locazione stessa con le seguenti deduzioni:

STIMA DEL REDDITO NETTO ANNUALE		
Reddito lordo annuale:	=	€ 5.400,00
Manutenzione straordinaria	1,00% =	€ 54,00
Reintegrazione	0,30% =	€ 16,20
Improduttività	0,50% =	€ 27,00
Assicurazioni	0,50% =	€ 27,00
Servizi generali	0,10% =	€ 5,40
Amministrazione	1,00% =	€ 54,00
IRPEF (cedolare secca)	21,00% =	€ 1.134,00
Altre imposte	8,00% =	€ 432,00
Totale imposte, oneri e spese:	=	€ 1.749,60
Reddito netto annuale: (€ 5.400,00 - € 1.749,60)	=	€ 3.650,40

Ricerca del SGGIO DI CAPITALIZZAZIONE (r).

Il saggio di capitalizzazione è un indicatore finanziario utilizzato per determinare il valore di un immobile basandosi sul reddito netto che esso produce.

Rappresenta la percentuale di rendimento annuale dell'investimento rispetto al valore di mercato del bene e trasforma il reddito futuro (canoni di locazione) in capitale attuale (valore di mercato). Per ottenere il saggio di capitalizzazione occorre quindi determinare il rapporto tra il reddito annuo derivato dalla locazione ed il probabile valore di mercato.

→ **Ricerca del probabile valore di mercato:**

La stima è stata svolta secondo il metodo di comparazione denominato MCA. (**Market Comparison Approach**). Questo metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un bene, comparando lo stesso, ad altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e che siano già stati oggetto di contrattazione o compravendita, o che siano in offerta di vendita, valutandone quindi la localizzazione, tipologia, epoca di costruzione, oltre allo stato manutentivo (ove possibile), ecc. Nell'applicazione del predetto metodo si devono compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Nell'assunzione dei dati qui sopra specificati, si tiene conto del mercato immobiliare, anche in termini temporali. Infatti considerata l'altalenanza della richiesta e dell'offerta necessita assumere dati il più possibile vicini al momento attuale. Ove ciò non fosse possibile, occorre tenerne adeguatamente conto adeguando detti termini temporali all'andamento del mercato immobiliare dal momento della stipula dell'atto di compravendita dell'immobile comparativo, o della data dell'annuncio di vendita, con quello in stima.

A seguito delle ricerche di mercato effettuate, ed aventi tutte per oggetto appartamenti compravenduti e di cui erano reperibili planimetria ed atto di trasferimento, si sono individuati i seguenti beni comparabili:

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	trascrizione nr. particolare: 4875/26 INDIRIZZO: Via Gemignani 11 - Piano 3° SUPERFICIE COMM.LE: 60 DATA CPV: 15.04.26 DESCRIZIONE: appartamento ad uso abitazione composto da soggiorno con angolo cottura, un vano e accessori. DISTANZA DA SUBJECT: c.ca m 50 PREZZO DI VENDITA: € 127.000 CLASSE ENERGETICA: F EPOCA COSTRUZIONE: 1953 STATO D'USO FABBRICATO: presunto buono STATO D'USO U.I.: presunto normale ASCENSORE: no
COMPARABLE 2:	trascrizione nr. particolare: 2670/26 INDIRIZZO: Via Gemignani 15 piano t SUPERFICIE COMM.LE: mq 62 DATA CPV: 27.02.26 DESCRIZIONE: appartamento al piano terra, composto da due vani, cucina ed accessori, con annesso locale ad uso deposito o cantina al piano terra al quale si accede dalla corte condominiale. DISTANZA DA SUBJECT: c.ca m 50 PREZZO DI VENDITA: € 130.000 CLASSE ENERGETICA: E EPOCA COSTRUZIONE: 1953 STATO D'USO FABBRICATO: presunto buono STATO D'USO U.I.: presunto normale ASCENSORE: no
COMPARABLE 3:	trascrizione nr. particolare: 13709 INDIRIZZO: Via Modigliani 46 piano 3° SUPERFICIE COMM.LE: 92 mq DATA CPV: 21.10.25 DESCRIZIONE: appartamento composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno oltre a due balconi ed una loggia. DISTANZA DA SUBJECT: c.ca m 400 PREZZO DI VENDITA: € 110.000 CLASSE ENERGETICA: G EPOCA COSTRUZIONE: 1950 STATO D'USO FABBRICATO: presunto normale STATO D'USO U.I.: presunto scadente ASCENSORE: no
COMPARABLE 4:	trascrizione nr. particolare: 3228/26 INDIRIZZO: Via Lunardi 7 - Piano terra SUPERFICIE COMM.LE: 60 mq DATA CPV: 16.03.26 DESCRIZIONE: Appartamento al piano terra composto da due vani, cucina ed accessori e ripostiglio al piano scantinato DISTANZA DA SUBJECT: c.ca m 300 PREZZO DI VENDITA: € 91.000 CLASSE ENERGETICA: F EPOCA COSTRUZIONE: anni 50/60 STATO D'USO FABBRICATO: presunto mediocre STATO D'USO U.I.: presunto scadente ASCENSORE: no

Al termine delle operazioni di stima sopra specificate e di cui si allega fascicolo di calcolo ed elenco dettagliato dei comparabili, si determina il **più probabile valore di mercato dell'appartamento** (sono stati applicati arrotondamenti in eccesso o difetto ai mille euro):

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.		€ 2.065,11
Valore catastale:	€ 27.330,66	
Valore stimato:	€ 130.081,28 = € 2.065,11 x m ² 62,99 Divergenza percentuale assoluta 3,53% (€ 131.618,00 - € 127.128,00) / € 127.128,00	
Valore stimato arrotondato:	€ 130.000,00	
VALORE STIMATO € 130.000,00 (euro centotrentamila/00)		

Riepilogo dei dati acquisiti:

- Reddito netto (Rn) € 3.650,40;
- Reddito lordo € 5.400,00
- Prezzo di mercato € 130.000,00.

da cui si ottiene il saggio di capitalizzazione (r) pari a 4,15 % come segue:

RICERCA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		
Rg	Reddito annuo immobili comparabili:	€ 5.400,00
Sg	Superficie commerciale immobili comparabili:	63,00 m ²
Ph	Prezzo di mercato immobili comparabili:	€ 130.000,00
Sh	Superficie commerciale immobili comparabili:	63,00 m ²
i	Saggio di capitalizzazione:	4,15% = (Rg / Sg) / (Ph / Sh) x 100

RICERCA DEL VALORE DI MERCATO (Vm)

- Valore di stima al lordo degli oneri di regolarizzazione e condominiali:

Valore catastale:	€ 27.330,66
Valore per capitalizzazione:	€ 87.961,45 = € 3.650,40 / 4,15%
Valore stimato:	€ 87.961,45 = € 2.065,11 x m ² 62,99
Valore stimato arrotondato:	€ 88.000,00
VALORE STIMATO € 88.000,00 (euro ottantottomila/00)	

Adeguaamenti:

Regolarizzazione catastale	€ 0,00
Regolarizzazione Urbanistica	€ 0,00
Spese condominiali	DATO NON DISPONIBILE
Totale	€ 88.000,00
Valore di stima arrotondato 88.000,00	

Ai sensi del disposto ex art. 63 disp. att. c.c., comma IV che prevede la solidarietà passiva tra alienante e acquirente per il versamento delle spese per l'anno in corso e quello precedente la vendita, si ricorda che il subentrante è anch'esso obbligato per legge al pagamento delle spese per tale periodo. In questa fase non è stato possibile acquisire informazioni in merito alla situazione economica verso il condominio. Pertanto è possibile che in successiva sede di aggiudicazione possano emergere spese condominiali da regolarizzare.

Determinazione del prezzo base d'asta.

Il prezzo base d'asta giudiziaria non è determinabile in anticipo, e costituisce un risultato completamente diverso dal valore immobiliare come sopra argomentato. Questo in quanto esso non è soggetto ad una libera trattativa tra venditore ed acquirente, ma scaturisce da una "contesa" dove le parti offerenti giudicano il prezzo sulla base delle proprie esigenze, disponibilità, ecc. sfuggendo alle "regole di mercato"

- Al fine di addivenire al prezzo base d'asta si è operato in conformità alle direttive di cui al sito del Tribunale di Livorno attingendo alla banca dati degli Immobili Aggiudicati. Al fine di determinare il prezzo da proporre quale base d'asta e di cui segue migliore specifica, il sottoscritto valutatore, in

ottemperanza alle dette linee guida ha svolto le seguenti operazioni:

– confronto diretto con immobili aggiudicati appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, presso la banca dati immobiliari da aggiudicazioni del portale procedure.it, con esito negativo;

– verifica dei dati statistici dei beni aggiudicati, sia massivi che filtrati per sottocampioni, nel portale di cui al punto precedente, con esito negativo.

– Rilevato quanto sopra il sottoscritto esperto procede alla determinazione del prezzo base d'asta come segue.

– Al fine di addivenire al prezzo base d'asta si deve prendere in considerazione tutti i vari fattori, prevalentemente negativi, a cui agli aggiudicatari andranno incontro, come ad esempio:

– l'assenza di garanzia da vizi, le modalità ed i tempi di pagamento dettati dalla procedura a mezzo asta, difformità urbanistiche ed i rischi correlati ad esse, maggiori problematiche per l'acquisizione dei finanziamenti, che si può trasformare in maggiori costi per interessi, le incombenze per la presa di possesso, il rischio legato alla possibile mancata certificazione degli impianti o carenze della funzionalità degli stessi, l'eventuale indisponibilità a breve termine, e quanto altro comporti detta procedura. Ulteriori condizioni che comportano la riduzione del prezzo possono essere individuate nell'intervallo di tempo tra la data della valutazione e l'effettiva vendita, intesa in tutti i suoi passaggi, e l'invecchiamento, e possibile maggiore necessità di manutenzione del bene, dalla redazione della stima alla sua vendita.

– Al fine di addivenire ad un prezzo base d'asta si applicano delle percentuali riduttive dal più probabile valore di mercato, che hanno lo scopo di tenere in considerazione di tutte le casualità negative indicate.

– Tenuto conto delle condizioni sopra indicate, specificatamente rapportate ai beni di cui trattasi il prezzo base d'asta è stato determinato in base a criteri analitici/finanziari in parte desunti dalle pubblicazioni e dagli studi specializzati, ed in parte desunti analiticamente, per il caso specifico secondo la seguente tabella riassuntiva.

analisi dei differenziali tra valore di mercato e vendita forzata				
valore di stima	€ 88.000,00			
		% annua	€	mesi
variazione dei prezzi di mercato	(1)	0,50%	€ 880,00	24
mancata manutenzione ordinaria	(2)	-1,00%	–€ 1.760,00	24
mancato reddito o reddito prodotto (anche se occupato senza titolo)	(3)	-2,00%	–€ 1.760,00	12
rischi assunti dall'aggiudicatario	(4)	-8,00%	–€ 7.040,00	
		-10,50%		
ribasso d'asta. Percentuale assoluta		-11,00%		

–Dove:

- la variazione dei prezzi di mercato è stimata in funzione della tendenza del mercato stesso per il periodo dalla redazione della stima alla messa in possesso del bene;
- la mancata manutenzione ordinaria per il periodo di durata della procedura fino all'immissione in possesso all'aggiudicatario è stimata in mesi 24.
- Mancato reddito per un periodo stimato in mesi 12;
- Rischi dell'aggiudicatario. Tiene conto della maggior parte dei rischi generali che l'aggiudicatario corre nell'acquisto del bene con la procedura della vendita forzata. Ovvero rischi sulla conformità impiantistica, anche in presenza di certificazioni per eventuali o possibili manomissioni successive al rilascio dei detti certificati; sull'effettivo funzionamento di tutte le componenti impiantistiche;

sulla conformità urbanistica; sulla mancata garanzia dei vizi postumi (vizi occulti), oltre rischi derivati dal mancato possesso del bene.

– **Pertanto il ribasso d'asta è determinato in:**

Percentuale di ribasso	11,00%
valore di stima detratto dalle spese	€ 88.000,00
detrazione base d'asta	11,00% -€ 9.680,00
Valore base d'asta	€ 78.320,00
Valore arrotondato ad € 78.000,00 (settantottomila euro)	

QUESITO n. 13: Valutazione di quota indivisa: valore intero, quota percentuale, valore di mercato della quota; divisibilità e bozza progetto di divisione.

L'immobile oggetto di stima è pignorato per la quota pari al 100% della proprietà.

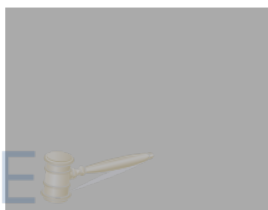
QUESITO n. 14: Certificazioni di stato civile, residenza storica, matrimonio/ regime patrimoniale; sentenze non annotate; visure CCIAA per società.

Il certificato di stato civile è stato acquisito dallo scrivente e che si allega al presente elaborato e dal quale si evince quanto segue:

- Con Sentenza del Tribunale di Livorno in data 16.04.2024 n.562/2024, è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi;
- Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, ai sensi dell'art. 162, secondo comma del C.C., gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Il matrimonio è stato contratto in data 13.07.07. L'immobile è stato acquistato in data 18.04.07. Si precisa inoltre che agli atti depositati risulta notificato atto di pignoramento ad entrambi gli esecutati.

CONCLUSIONI

Le operazioni peritali svolte e sopra meglio descritte hanno portato, in conclusione, alla determinazione del più probabile valore di mercato, al netto delle spese condominiali, e di regolarizzazione urbanistica corrispondente ad € 88.000,00, ed ad un prezzo base d'asta pari ad € 78.000,00.



<i>n°</i>	<i>Allegati:</i>
1	<i>Quesito ed incarico</i>
2	<i>Certificati anagrafici</i>
3	<i>Contratto di locazione e suo pignoramento</i>
4	<i>Corrispondenza con amm.ne condominiale</i>
5	<i>PLANIMETRIE (JPG ZIP)</i>
6	<i>PLANIMETRIE formato PDF</i>
7	<i>Fotografie (JPG ZIP)</i>
8	<i>Fotografie formato pdf</i>
9	<i>Documentazione catastale</i>
10	<i>Ispezioni pubblicità imm.re</i>
11	<i>Documentazione urbanistica</i>
12	<i>Fascicolo di stima e comparabili</i>
13	<i>Atti di provenienza</i>
14	<i>Ricevuta di trasmissione perizia alle parti</i>
15	<i>Relazione – copia privacy</i>