

LOTTO 2 :

proprietà di 1/2 di **fondo con destinazione laboratori per arti e mestieri**

ubicato in Piombino (Li) - Piazza Aldo Moro e Caduti di via Fani n. 9 - piano primo

Categoria catastale : C/3 - classe 2

Dati catastali : Foglio 74 - particella 599 - subalterno 609.

Proprietà : 1/2 - XXXX

Co - Proprietà : 1/2 - XXXXX

LOTTO 2

PROSPETTO RIASSUNTIVO PRELIMINARE:

LOTTO N°2

Immobile ad uso laboratori per arti e mestieri

Proprietà 1/2 XXXXX

Proprietà 1/2 XXXXX

Ubicato in Piombino (LI)

Piazza Aldo Moro e Caduti di via Fani n° 9 – piano 1°

Esecutato: X X X X X (proprietà per 1/2)

1) CONTINUITA' TRASCRIZIONI: regolare

La particella 599 Subalterno 609 (ex Sub. 51) del Foglio 74 di Piombino

periodo		formalità		soggetti a favore			soggetti contro			
dal	al	n°p art	data	nominativo	quota	regime	nominativo	quota	regime	oggetto
21/12/1976 Prima del ventennio	Oggi	90	1977	XXXXXX	1/2	Proprietà	XXXXXX	1/1	Proprietà	Compravendita

2) ESISTENZA DI ABUSI EDILIZI: no

3) CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA: nessuna

4) VALORE DI STIMA: € 49.000,00 / 2 = **€ 24.500 a base d'asta (50% del valore a base d'asta a carico dell' Esecutata XXXXX)** ; valore di mercato = € 65.170,46 ; valore di mercato effettivo (detratte le somme per eliminazione situazione debitoria condominiale e detrazione per minor valore immobile locato) = € 54.802,78

5) DESCRIZIONE SOMMARIA E DATI CATASTALI:

Trattasi di **porzione di immobile** ad uso laboratori per arti e mestieri, posto al 1° piano di palazzo avente discrete dimensioni, prospiciente la Piazza Aldo Moro e Caduti di via Fani, in Piombino (LI), con ascensore, composto di una porzione di piano così formato :

nota bene : si specifica che l'immobile di cui alla presente esecuzione, al lotto 2, risulta composto da solo una porzione del piano primo di immobile composto globalmente da piano terra + piano primo.

- Porzione piano primo oggetto di esecuzione : ingresso-disimpegno a comune con l'altro subalterno (608), ambulatorio, bagno, antibagno/ripostiglio, laboratorio, pozzo luce.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati, Fg 74, Part 599, Sub. 609, cat. C/3 di classe 2.

Rendita : € 417,45

6) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE :

Attualmente l'immobile risulta occupato da società in affitto, XXXXXX (con contratto registrato in data 01/04/2012, avente durata 6 anni, come risulta da contratto allegato.

Tale contratto, avente scadenza il 31-03-2018, è stato prorogato al 31-03-2024 con data ricevuta presentazione telematica della proroga del 24-04-2018.

7) SITUAZIONE CONDOMINIALE

L'immobile è costituito in Condominio e la situazione debitoria nei confronti del

Condominio è di € 177,28 a carico del proprietario + € 414,83 a carico del conduttore

SOMMARIO:

- a) Descrizione del bene pignorato;
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Precisazione sul tipo di vendita e D.Lgs 122/05;
- g) Descrizione del metodo di stima adottato;
- h) Determinazione del valore del bene immobile;
- i) Considerazioni sulla possibilità di divisione dei beni

a) Descrizione del bene

L'immobile oggetto di stima consiste in una **unità ad uso laboratori per arti e mestieri**, sita al piano primo, di un fabbricato di discrete dimensioni, con accesso dalla pubblica via denominata Piazza Aldo Moro e Caduti di via Fani, in località Piombino (l'accesso al vano scale condominiale che conduce al piano primo risulta essere dall'attuale civico 7), sita in zona centrale della stessa città di Piombino (v. allegata ubicazione e fotografie). All'unità si accede non direttamente dalla pubblica via ma percorrendo le zone a comune con altre unità immobiliari (ingresso e scale).

Eseguito il sopralluogo presso l'unità in oggetto, alla quale si accede dalle scale a comune con altre unità immobiliari, oppure a mezzo di ascensore condominiale, andiamo a descrivere il bene medesimo tramite il rilievo metrico/fotografico eseguito in sito e la documentazione cartacea disponibile.

Per l'identificazione planimetrica dell'unità e dei suoi locali interni si faccia riferimento all'elaborato planimetrico riportato in allegato (vedi Pianta Stato di Fatto).

L'unità risulta di fatto composta da

vani ad uso laboratori per arti e mestieri per un totale netto di 57,93 mq :

di cui :

- n°1 locale ad uso ambulatorio di superficie netta di 34,88 mq.
- n° 1 locali ad uso wc di superficie netta di mq 2.21.
- n° 1 locali ad uso ripostiglio di superficie netta di mq 4.23.
- n° 1 locali ad uso laboratorio di superficie netta di mq 13.13.
- n° 1 disimpegno comunicante con il sub 608 di superficie netta di mq 3.58 (conteggiata solamente la porzione relativa al sub 609.

Oltre alla seguente zona scoperta :

- n° 1 zona scoperta ad uso pozzo luce di superficie netta di mq 3.95.

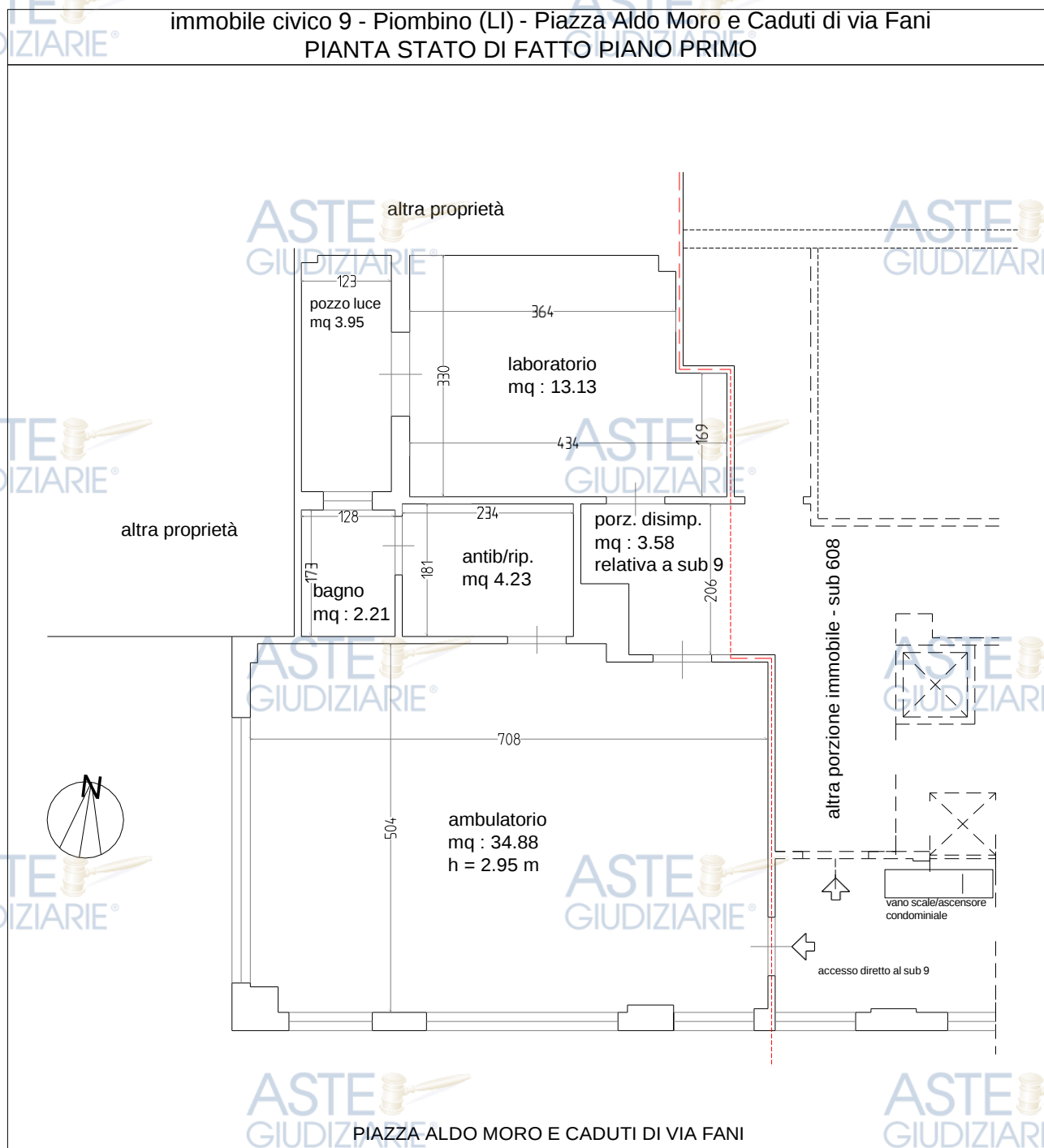


La superficie commerciale dell'immobile (al lordo dei muri esterni) ed effettuate le necessarie equivalenze per trasformare le varie superfici in superfici equivalenti a laboratori per arti e mestieri, come da tabella sottostante, è di 66, 09 mq

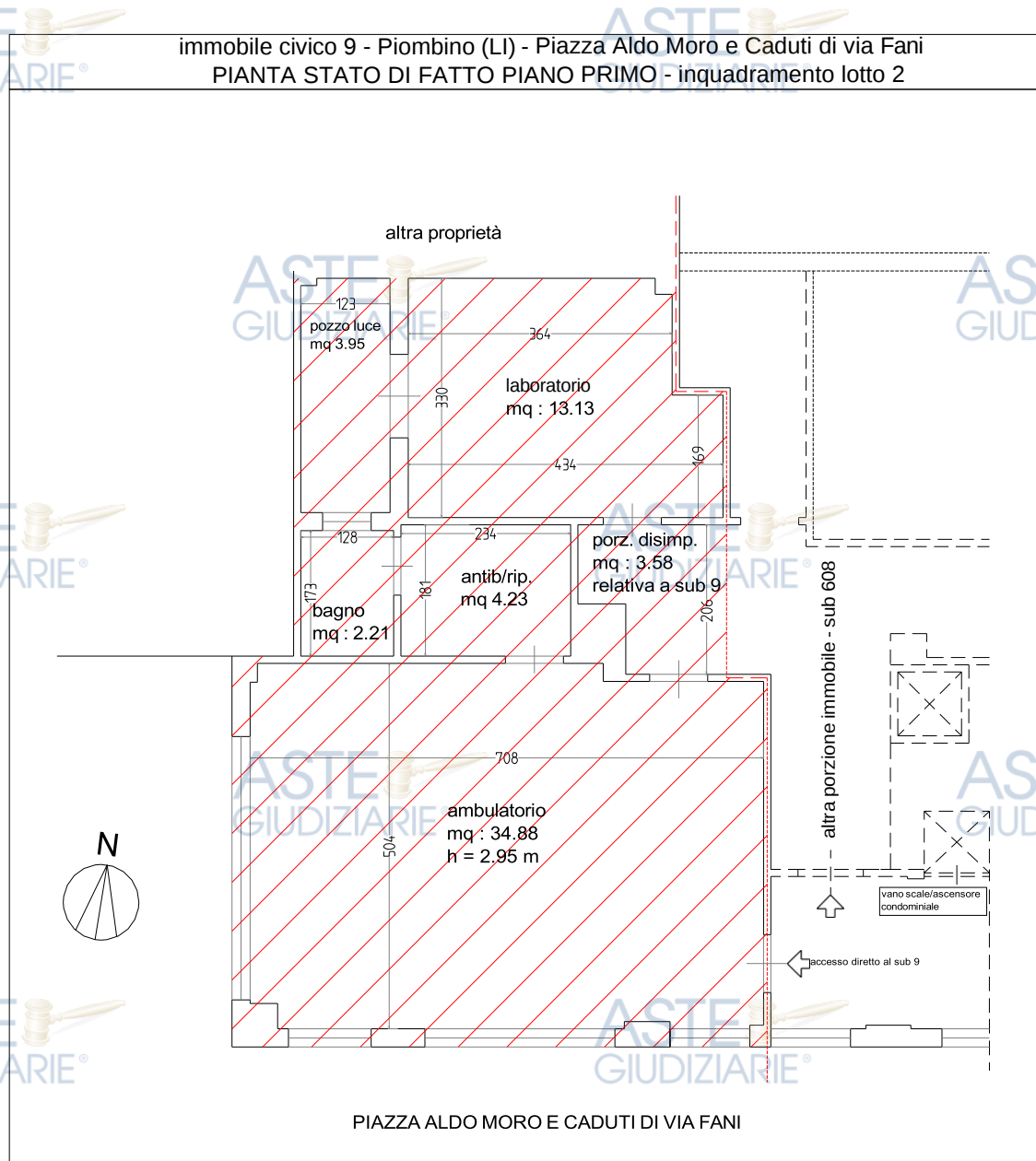


LOCALE	SUPERFICIE IN MQ	COEFF. DI TRASFORMAZIONE	SUPERFICIE EQUIVALENTE A LABORATORI
PIANO PRIMO	65 MQ	1.00	65 MQ
AREA SCOPERTA	4.36 MQ	0.25	1.09 MQ
	TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE		66.09 MQ





Di seguito, per una miglior comprensione dell'immobile oggetto di esecuzione si riporta il seguente schema con evidenziata con tratteggio la porzione identificata con il sub 609, appunto oggetto di esecuzione.



A riguardo delle dotazioni tecnologiche, l'immobile ad uso laboratori per arti e mestieri, risulta provvisto di specifico impianto di riscaldamento con climatizzatori inverter, mentre sono presenti le altre dotazioni tecnologiche minime (elettriche e sanitarie).

Sono presenti la conformità dell'impianto elettrico e la conformità dell'impianto di climatizzazione.

La struttura è in cemento armato con tamponamenti esterni in laterizio e tramezzature interne prevalentemente in laterizio, mentre la pavimentazione interna è rappresentata da pavimento in parquet laminato in sufficiente stato di manutenzione, le pareti sono ad intonaco tinteggiate destanti in sufficiente stato manutentivo, il pavimento dei bagni è in gres.

Si evidenziano alcune lesioni nell'intonaco nell'ambulatorio, ripostiglio e bagno.

Il bagno risulta completo di sanitari e rivestimenti e risulta funzionante.

- Nel complesso la porzione di immobile oggetto di esecuzione può ritenersi in condizioni igienico-sanitarie e manutentive sufficienti.

- La sua superficie utile netta residenziale abitabile è di circa 57.93 mq, oltre ad una Superficie esterna adibita a pozzo luce di circa 3.95 mq.

La superficie commerciale complessiva, valutando la presenza di murature esterne e tramezzature, e valutando le superfici equivalenti per come precedentemente individuate in tabella, risulta pari a circa 66,09 mq.

Confini:

Facendo riferimento alla pianta catastale di seguito riportata si evince che l'immobile risulta confinante con :

Nord : confinante con altra proprietà.

Ovest : libero affacciante sulla pubblica Piazza Aldo Moro e Caduti di via Fani e via Minzoni.

Sud : libero affacciante sulla pubblica Piazza Aldo Moro e Caduti di via Fani.

Est : confinante e comunicante con l'altra porzione di immobile al Fg 74, Part 599, Sub. 608.

Data: 21/12/2020 - n. T465642 - Richiedente: PLL1SS69HI7E625W

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Livorno

Dichiarazione protocollo n. L10012190 del 09/02/2006
 Planimetria di u.s.u. in Comune di Piombino
 Piazza Moro Aldo E Caduti Di Via Fani

clv. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 74

Particella: 599

Subalterno: 609

Compiata da:

Passoni Simone

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Livorno

N. 1176

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO H 3.00 ML



APPLICARE LA GEOMETRIA AL FOGLIO N. 74 H. 599 DEL 1974
 CONTINUIRE L'AREA LINTA ECONOMICA
 CON E. 74 H. 599 DEL 1974



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/12/2020 - Comune di PIOMBINO (G687) - < Foglio: 74 - Particella: 599 - Subalterno: 609 >
 PIAZZA ALDO MORO E CADUTTI DI VIA FANI n. 9 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 21/12/2020 - n. T465642 - Richiedente: PLL1SS69HI7E625W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

c) Descrizione catastale:

Il bene in oggetto è censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 74** del Comune di Livorno, ed in particolare:

- **Part 599, Sub 609, categoria C/3 di classe 2, rendita € 417,45;**

La planimetria catastale del bene, disponibile presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegata pianta catastale), risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

L'intestazione catastale del bene in esame risulta corretta, ovvero a nome della Sig.ra Bindi Maristella ed il Sig. Bindi Giampaolo.

d) Descrizione urbanistica:

L'unità immobiliare risulta facente parte di fabbricato di discrete dimensioni prospiciente la Piazza Aldo Moro e caduti di via Fani.

Dal punto di vista Urbanistico edilizio, il fabbricato è inserito nel Regolamento urbanistico come tessuto insediativo ad assetto recente ad isolato aperto.

Art. 60 – T3

E' presente il Certificato di Agibilità;

Sono state inviate relativamente all'immobile, dal Comune di Piombino, Le seguenti pratiche edilizie :

802/1988

362/2004

488/2004

684/2004

L'ultima pratica edilizia reperita dal Comune di Piombino ed inviata allo scrivente risulta essere la p.e. 684/2004, la quale riporta lo stato modificato del piano primo.

Dal rilievo eseguito, effettuato un confronto con tale ultimo stato legittimato si può ritenere che la porzione di immobile oggetto di esecuzione risulti sostanzialmente conforme dal punto di vista urbanistico.

- Il bene non risulta soggetto a vincoli in riferimento al D.Lgs 42/04, mentre può definirsi "adattabile" ai fini della L. 13/89 (legge a tutela dei portatori di handicap).

- Per quanto riguarda l'impianto termico l' u.i. viene riscaldata mediante impianto di riscaldamento ad split – inverter.

- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi, per quanto riportato al presente punto ed ai punti precedenti, la porzione di unità immobiliare (identificata a livello catastale con il sub 609) deve considerarsi sia urbanisticamente sia catastalmente sostanzialmente conforme.

e) Conservatoria dei RR.II.:

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

TRASCRIZIONE A FAVORE NN. XXXXXX

All'esecutata XXXXXX, che risulta esserne l'attuale comproprietaria, l'immobile (fg. 74 p.Ila 599/51) è pervenuto per acquisto fattone con atto di compravendita del XXXXXX rogante XXXXXXXX, TRASCRITTO in data XXXXXXXXX del Registro Particolare, da XXXXXXXX.

A favore:

- XXXXXXXX nata a XXXXXX il giorno XXXXXX, C.F.: XXXXXXXX;

Contro:

- XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXX.

TRASCRIZIONI CONTRO N. XXXXXXXX

pignoramento n. XXXXXX e TRASCRITTO in data XXXXXX al n° XXXXX del Registro Particolare e al n° XXXXXX del Registro Generale, gravante sul bene oggetto della presente relazione per le proprie quote di appartenenza.

a favore:

XXXXXXX con sede a XXXXXX codice fiscale XXXXXXXX;

contro:

- XXXXXX nata a XXXXXX il giorno XXXXX, C.F.: XXXXXXXX

f) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie:

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi.

Risultano atti di locazione attivi :

contratto di locazione registrato in data 26/4/2012, con decorrenza dal 01/04/2012 e scadenza 31/03/2018, **prorogato al 31/03/2024**, come precisato dall'Agenzia delle Entrate.

Il contratto di locazione si riferisce sia al sub 608 che al sub 609 (oggetto di esecuzione)

Contratto di locazione numero 911 serie 3 :

riassumendo :

- data di trascrizione del pignoramento : 15/05/2019
 - data registrazione del contratto di locazione : 26/04/2012
- ⇒ pertanto la data di trascrizione del pignoramento risulta successiva alla data di registrazione del contratto di locazione, il quale è stato prorogato al 31/03/2024, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate.

Il bene deve considerarsi attualmente "non libero" in quanto occupato dagli affittuari.

conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III

comma :

il canone di locazione del contratto di locazione in essere (numero 911 serie 3 - registrato il 26/04/2012) risulta essere di € 6.000,00 annue.

Pertanto risulta un attuale canone mensile di € 500,00



Tale cifra di € 500,00 mensili deve intendersi per il sub 608 ed il sub 609, ovvero per l'intero piano primo dell'immobile.

Pertanto, essendo oggetto di esecuzione solamente una porzione del piano primo (sub 608 + sub 609), ovvero la 609, si opererà una ripartizione del canone di locazione in base ai mq dei due subalterni catastali.

Facendo la proporzione con le due superfici catastali riportate nelle visure dei sub 608 e sub 609 si ha arrotondando che la ripartizione del canone di locazione a carico del :

sub 608 = € 213,00/mensili

sub 609 = € 287,00/mensili



Nota Bene : essendo l'immobile intestato ai XXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, il canone di locazione trovato di € 287,00/mensili dovrà essere suddiviso nel seguente modo :

Al Sig. XXXXXX : 50% => € 143,50/mensili

Alla Sig.ra XXXXXX : 50% => € 143,50/mensili



Ricerche di mercato danno per immobili simili valori di locazione che vanno da 550 a 900 € mensili, ovvero un valore medio mensile pari a 725 €, che lo scrivente ritiene congruo come valore di mercato, tenuto conto che i due subalterni 608 e 609 risultano comunicanti e che l'immobile si trova al piano primo, quindi di non diretta visibilità dalla pubblica via.

Pertanto, valutando quanto indicato dall'Art. 2923 si ha che in relazione al congruo valore di mercato si ha :

500 €/mese (canone di locazione attuale) / 725 €/mese (canone di locazione trovato effettuando una ricerca di mercato) = 0,689

⇒ 68.9 % > 66.66%



Ovvero il canone di affitto odierno di € 500/mese non risulta inferiore di oltre 1/3 rispetto a quello trovato mediante ricerca di mercato.





Valutando anche le quotazioni del borsino immobiliare si evince che il valore di affitto medio della zona per fondi di tipologia analoga risulta essere di € 5,77/mq, mentre il valore medio riportato dalle tabelle OMI risulta essere di 6,70 €/mq.

Mediando tra i due valori precedentemente trovati si ottiene che un plausibile valore medio tabellare di affitto di immobili simili risulta essere di € 6,23/mq.

Valutando che il valore di affitto a mq derivante dall'attuale canone di locazione di €

500/mensili risulta essere, tenuto conto della superficie dell'intero immobile locato al piano primo, di € 4,16/mq.

Pertanto, rapportando tale valore con quello medio derivante dalla media tra i valori del borsino immobiliare e delle tabelle OMI per la zona si rileva :

$$4,16 \text{ €/mq} / 6,23 \text{ €/mq} = 0.6677$$

$$\Rightarrow 66.77\% > 66.66\%$$

Si conferma pertanto anche con la sopra riportata metodologia comparativa, che il canone di affitto odierno di € 500/mese non risulta inferiore di oltre 1/3 rispetto a quello trovato mediante ricerca su valori tabellari del borsino immobiliare e tabelle OMI.

Ragionando invece in termini di precedenti canoni di affitto, sempre facendo riferimento all'Art.

2923 del CC, si riferisce che non sono stati reperiti ulteriori canoni di affitto precedenti a quello attualmente in vigore.

In definitiva per quanto sopra riportato si ritiene che il valore di € 287/mensili, trovate mediante valutazione della superficie del sub 608 e sub 609, per l'affitto dell'immobile oggetto di esecuzione (subalterno catastale 609), risulti congruo.

g) Precisazione sul tipo di vendita e altro

La vendita non è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a privati

L'immobile fa parte di un fabbricato riunito in condominio.

Per la fattispecie, infine, non sussistono i presupposti di cui al D.Lgs 122/05.

h) Descrizione del metodo di stima adottato

Come richiesto nel quesito lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del “valore di mercato” e del “valore a base d’asta” del bene in esame, sottolineando come tali valori debbano risultare essenzialmente differenti l’uno l’altro per i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicate nelle due diverse stime.

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull’incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, 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. Nel caso del “valore a base d’asta” invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando che alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell’aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell’ottenere mutui per finanziare l’acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l’erogazione.

Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell’immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi “non libero”, difatti risulta occupato da società in affitto, ed il canone di locazione non risulta opponibile alla esecuzione, **la sua CONFORMITA' sia catastale sia urbanistica**, la specifica destinazione a

laboratori per arti e mestieri, la zona ove esso è ubicato, l'estetica, la funzionalità, gli aspetti igienico-sanitari, i materiali di finitura, il suo stato manutentivo, la dotazione specifica di impianti tecnologici, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

i) Determinazione del valore del bene immobile:

VALORE DI MERCATO:

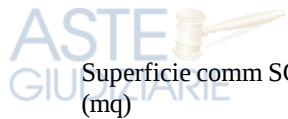
Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ha ritenuto opportuno ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo" (stima MCA Market Comparison Approach); di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, ovvero nello stesso segmento di mercato, risulta nel caso in specie praticabile, essendo risultati noti, da una accurata ricerca eseguita presso la competente Conservatoria dei RR.II., taluni dati estrapolati da intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Anche tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fundamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai non secondari fattori riportati al precedente punto (h).

Applicazione del metodo MCA:

CARATTERISTICA	Unità A (Part 3208 del 09/07/20)	Unità B (Part 4393 del 19/09/20)	Subject
Prezzo di mercato PRZ (euro)	19.500,00	20.000,00	X?
Data contratto DAT (mesi)	8	6	-

Superficie comm SC
(mq)

39

31



66.09

Serv. igien. SERV (n)

1

0

1

Stato manutentivo STM

1

1

2

Livello di piano LIV

0

1

1

*Riepilogo degli indici mercantili:*

saggio annuale di svalutazione del prezzo = 0,015

saggio del livello di piano = 0,02

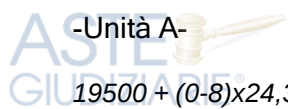
saggio per unità indipendente = 0,05

Analisi dei prezzi marginali: $pA(DAT) = 19.500 \times 0,015/12 = 24,37$ $pB(DAT) = 20.000 \times 0,015/12 = 25,00$ $pA(SC) = 19.500/39 = 500,00$ $pB(SC) = 20.000/31 = 645,16$ $p(SER) = 7.500 \times (1-15/20) = 1.875,00$ $p(STM) = 20.000,00.$ $pA(LIV) = 19.500 \times 0,02 = 390$ $pB(LIV) = 20.000 \times 0,02 = 400$ *Tabella MCA - valutazione "prezzi corretti":*

-Unità A-

 $19500 + (0-8) \times 24,37 + (66.09-39) \times 500 + (1-1) \times 1.875,00 + (2-1) \times 20.000 + (1-1) \times 390 =$ $= 19.500 - 194,96 + 13.545 + 0,00 + 20.000 + 0,00 = 52.850,04$

-Unità B-



57



$$20.000 + (0-6) \times 25 + (66.09-31) \times 645,16 + (1-0) \times 1.875,00 + (2-1) \times 20.000 + (1-1) \times 400 =$$

$$= 20.000 - 150 + 22.638,66 + 1875,00 + 20.000,00 + 0 = 64.363,66$$

Il valore attuale di mercato dell'immobile da valutare sarà pertanto rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, ovvero pari a:

$$Vm' = (53.850,04 + 64.363,66) / 2 = \text{€ } 58.606,85.$$

Ragionando invece in oggettivi di mercato, sentite agenzie ed operatori di zona, valutata attentamente la situazione attuale del mercato immobiliare del territorio e della zona in interesse e le tabelle OMI relative alle quotazioni immobiliari, tenendo conto del buon stato di manutenzione dell'immobile, è possibile ponderare i valori ed addivenire ad un valore di mercato, per il nostro appartamento dotato di una superficie commerciale (equivalente avendo "trasformato tutte le superfici come da tabella) stimata pari a 66.06 mq e nello stato manutentivo in cui si trova, pari a:

$$Vm'' = \text{mq } 66.09 \times 1085,40 \text{ €/mq} = \text{€ } 71.734,08.$$

Il Valore di Mercato calcolato sulla media dei valori ottenuti può esser stimato pertanto pari a:

$$Vm = (\text{€ } 58.606,85 + \text{€ } 71.734,08) / 2 = \text{€ } 65.170,46$$

Dato l'effettivo stato in cui versa il bene e la sua potenziale appetibilità sul mercato, tenendo comunque conto che l'immobile risulta locato con contratto in scadenza il 31/03/2024 e pertanto non vi è immediata disponibilità del possesso del bene medesimo si applica il coefficiente per vendita di immobile locato, che si pondera in 0.85.



Pertanto si ha € 65.170,46 x 0.85 = **€ 55.394,89**



A tale importo andranno ovviamente detratte le somme necessarie all'eliminazione della situazione debitoria condominiale indicata in € 592,11



Per cui otteniamo:

Vm effettivo = € 54.802,78 (più probabile valore di mercato del bene, nello stato di fatto in cui si trova).



VALORE A BASE D'ASTA :

Sul valore di mercato verrà altresì operato un abbattimento percentuale, onde adeguarlo alla stima in esame, e pertanto avremo:



Valore di mercato effettivo del bene: € 54.802,78



Detrazione percentuale forfettaria: ~10%

€ 54.802,78 x 0.90 = € 49.322,5

TOTALE arrotondato: € 49.000,00 (Euro quarantanovemila/00) a base d'asta.



Tenuto conto che oggetto della presente esecuzione risulta essere il 50% intestato a Bindi

Maristella, il valore a base d'asta risulta essere :

€ 49.000,00 x 0.50 = € 24.500,00



i) Considerazioni sulla possibilità di divisione del bene:

Il bene, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta difficilmente divisibile a causa delle ridotte dimensioni dell'immobile stesso.

