

ASTE GIUDIZIARIE
TRIBUNALE di LIVORNO
UFFICIO ESECUZIONI
ESECUZIONE N° 97/2024

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

G.E. : DOTT. ELISA PINNA

ASTE GIUDIZIARIE

Oggetto : Esecuzione immobiliare

Promossa da

ASTE
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

Contro

ASTE GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE
ESPERTO ESTIMATORE INCARICATO :
DOTT. ING. ALESSIO POLLICE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Udienza successiva : 05/03/2026

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Il sottoscritto Dott. Ing. Alessio Pollice con studio in Livorno, Via dei Pelaghi n. 98, nominato Esperto estimatore dal Giudice dott. Simona Capurso per l'esecuzione in oggetto specificata, nell'udienza del 30 ottobre 2025, svolge di seguito una relazione di stima della quale espone le conclusioni :

LOTTO N°1

di immobile ad uso residenziale

100/100 proprietà [REDACTED]

Ubicato nel Comune di Livorno (LI)

Vicolo delle Rimesse 7

piano secondo : appartamento

Esecutato :

[REDACTED] proprietà 1/1

1) CONTINUITA' TRASCRIZIONI: regolare

La particella 921 Subalterno 620 del Foglio 17 di Livorno

periodo		formalità		soggetti a favore			soggetti contro			
dal	al	n°p art	data	nominativo	quota	regime	nominativo	quota	regime	oggetto
05/12/2003	oggi	12/63/4	13/12/2003	[REDACTED]	1/1	Proprietà	[REDACTED]	1/1	Proprietà	compravendita



2) ESISTENZA DI ABUSI EDILIZI : si

3) CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA: nessuna

4) VALORE DI STIMA: € 55.500,00 a base d'asta; valore di mercato = € 67.925,25 ;
valore di mercato effettivo (detratte le somme per la regolarizzazione catastale/urbanistica ed il debito condominiale) = € 62.172,94

5) DESCRIZIONE SOMMARIA E DATI CATASTALI:

Trattasi di immobile **ad uso residenziale**, posto al piano secondo di palazzo di numero 2 piani fuori terra, prospiciente il Vicolo delle Rimesse , Comune di Livorno (LI), così formato :

- Piano secondo : appartamento per civile abitazione

Dati catastali:

Catasto Fabbricati, Fg 17, Part 921, Sub. 620, cat. A/2 di classe 2, 2.5 vani.

Rendita : € 316,33

6) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE :

Attualmente l'immobile risulta libero, come risulta anche dalla prima relazione del Custode incaricato.

L'Agenzia delle Entrate di Livorno ha chiarito che attualmente non vi sono contratti di locazione o comodato. l'Agenzia comunicava l'interruzione della richiesta di registrazione di contratto di locazione n. 7127 serie 3T.

7) SITUAZIONE CONDOMINIALE

L'immobile risulta costituito in condominio.

Attualmente risulta una situazione debitoria condominiale di € 2.352,31, come dichiarato dall'Amministratore del condominio.



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 abitazione**, sita al piano secondo con accesso non diretto dalla pubblica via, di un fabbricato, sita in zona semi-centrale (v. allegata ubicazione e fotografie). All'unità residenziale non si accede direttamente dalla pubblica via ma attraverso ingresso condominiale.

Eseguito il sopralluogo presso l'unità in oggetto, andiamo a descrivere il bene medesimo tramite il rilievo metrico/fotografico eseguito in sito e la documentazione cartacea disponibile.

Per l'identificazione planimetrica delle unità e dei loro 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 residenziale XXXXXXXXXX per un totale netto di 38,37 mq :

di cui :

- n°1 locale ad uso soggiorno- angolo cottura di superficie netta di 19.00 mq
- n° 1 locali ad uso wc di superficie netta di mq 2.86.

- n° 1 locale ad uso anti-bagno di superficie netta di mq 1.91.
- n° 1 locali ad uso camera di superficie netta di mq 14.60.

La superficie commerciale dell'immobile (al lordo dei muri esterni), è di 46 mq, come da tabella sottostante ,

LOCALE	SUPERFICIE IN MQ	COEFF. DI TRASFORMAZIONE	SUPERFICIE EQUIVALENTE ALLA RESIDENZIALE
PIANO SECONDO	46.00 MQ	1.00	46.00 MQ

Di seguito la pianta dello stato di fatto dell'immobile ad uso residenziale a seguito di rilievo

eseguito :



La struttura del fabbricato è in muratura, con muri perimetrali in muratura portante, mentre la pavimentazione interna dell'appartamento è rappresentata da pavimento in gres in medio stato di manutenzione, le pareti sono ad intonaco tinteggiate destanti medio stato manutentivo, il pavimento del bagno ed i rivestimenti sono in gres, destanti in medio stato manutentivo.

Il bagno risulta completo di sanitari e rivestimenti.

- Nel complesso l' appartamento a piano secondo può ritenersi in condizioni igienico-sanitarie e manutentive medie.

- La superficie utile netta dell' appartamento a piano terra è di circa 38,37 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 46,00 mq.

Confini:

l'immobile ad uso abitazione risulta confinante con :

Nord : Pubblica via – Vicolo delle rimesse

Est : altra proprietà nella parte bassa del fabbricato e libera a livello del 2 piano

Ovest : altra proprietà

Sud : corte interna di altra proprietà

Dati catastali:

Comune di Livorno :

Dati catastali:

Catasto Fabbricati, Fg 17, Part 921, Sub. 620, cat. A/2 di classe 2, 2.5 vani.

Rendita : € 316,33



c) Descrizione catastale:

Il bene in oggetto è censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al :

Foglio 17 del Comune di Livorno, ed in particolare:

Part 921, Sub. 620, cat. A/2 di classe 2, 2.5 vani Rendita : € 316,33



di seguito la pianta catastale dell'appartamento,



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno**

Dichiarazione protocollo n. 000099125 del 08/07/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno

Vicolo Delle Rimesse

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 18A
Particella: 921
Subalterno: 620

Compilata da:
Voliani David

Iscritto all'albo:
Geometri

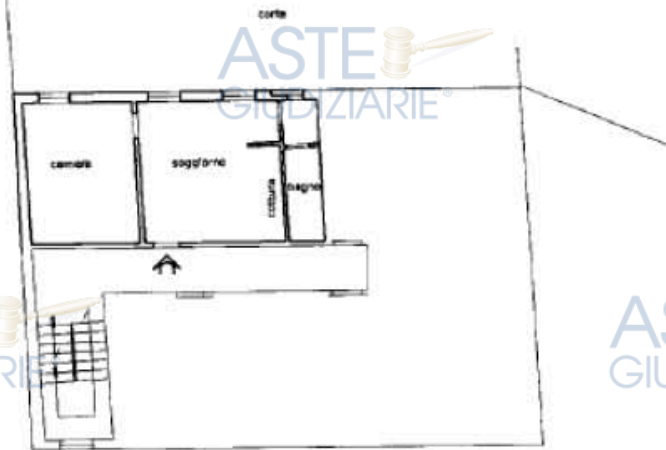
Prov. Livorno

N. 1046

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO

Hm. 367



VICOLO DELLE RIMESSE



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/11/2025 - Comune di LIVORNO (E625) - < Foglio 17 - Particella 921 - Subalterno 620 ->
VICOLO DELLE RIMESSE n. 7 Interno 5 Piano 2

Ultima planimetria in atti

Data: 20/11/2025 - n. T81051 - Richiedente: PLLSS69H17E625W

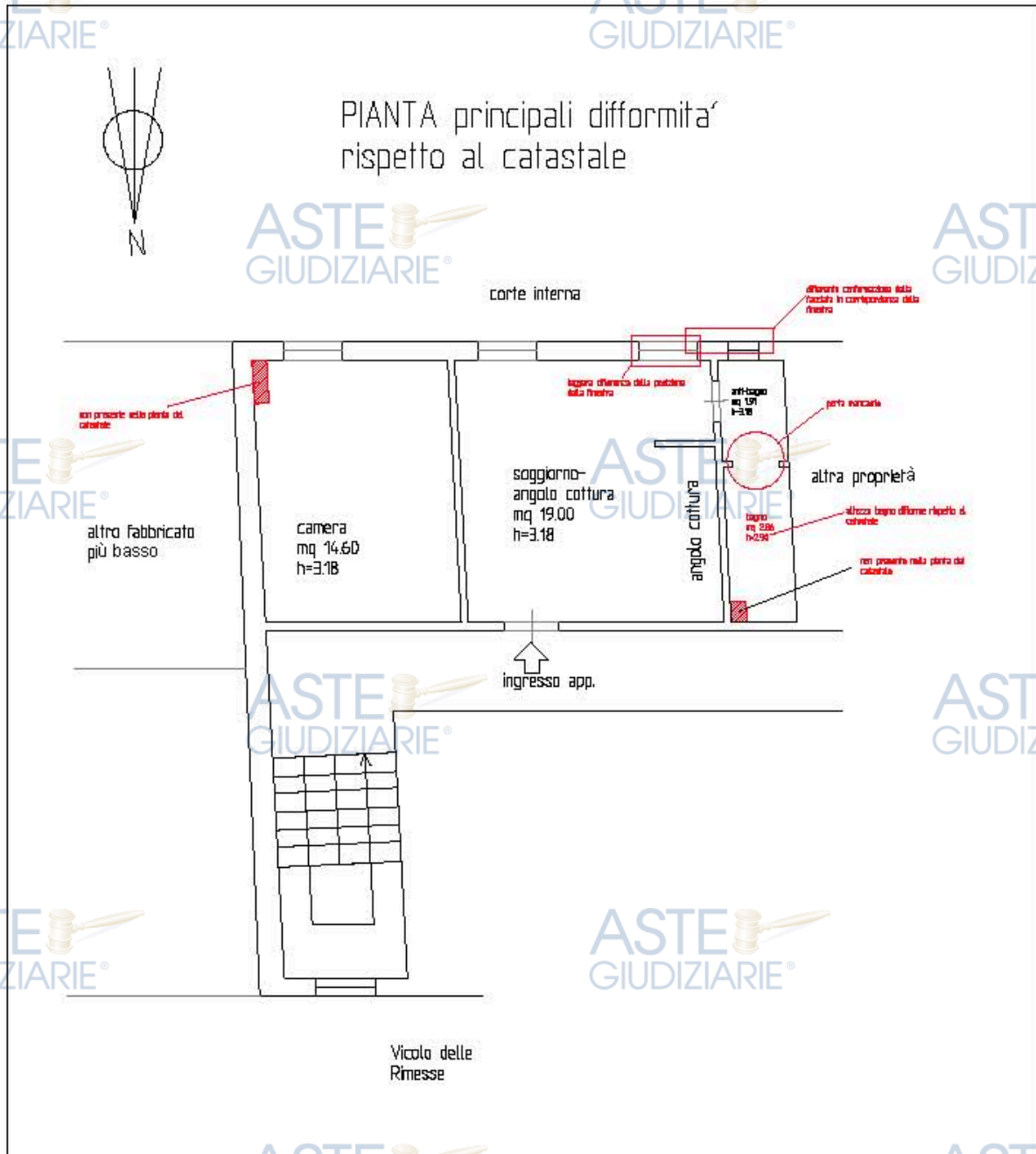
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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, ma con qualche piccola non conformità in quanto :

- Sono presenti nella camera e nel bagno due cassette a tutta altezza non presenti nella pianta catastale
- Risulta mancante la porta che divide l'anti-bagno dal bagno
- Risulta leggermente differente la conformazione della parete esterna del bagno
- Risulta leggermente spostata una finestra del soggiorno
- Risulta differente, inferiore, l'altezza del bagno.

Stato di fatto con evidenziate le difformità catastali :





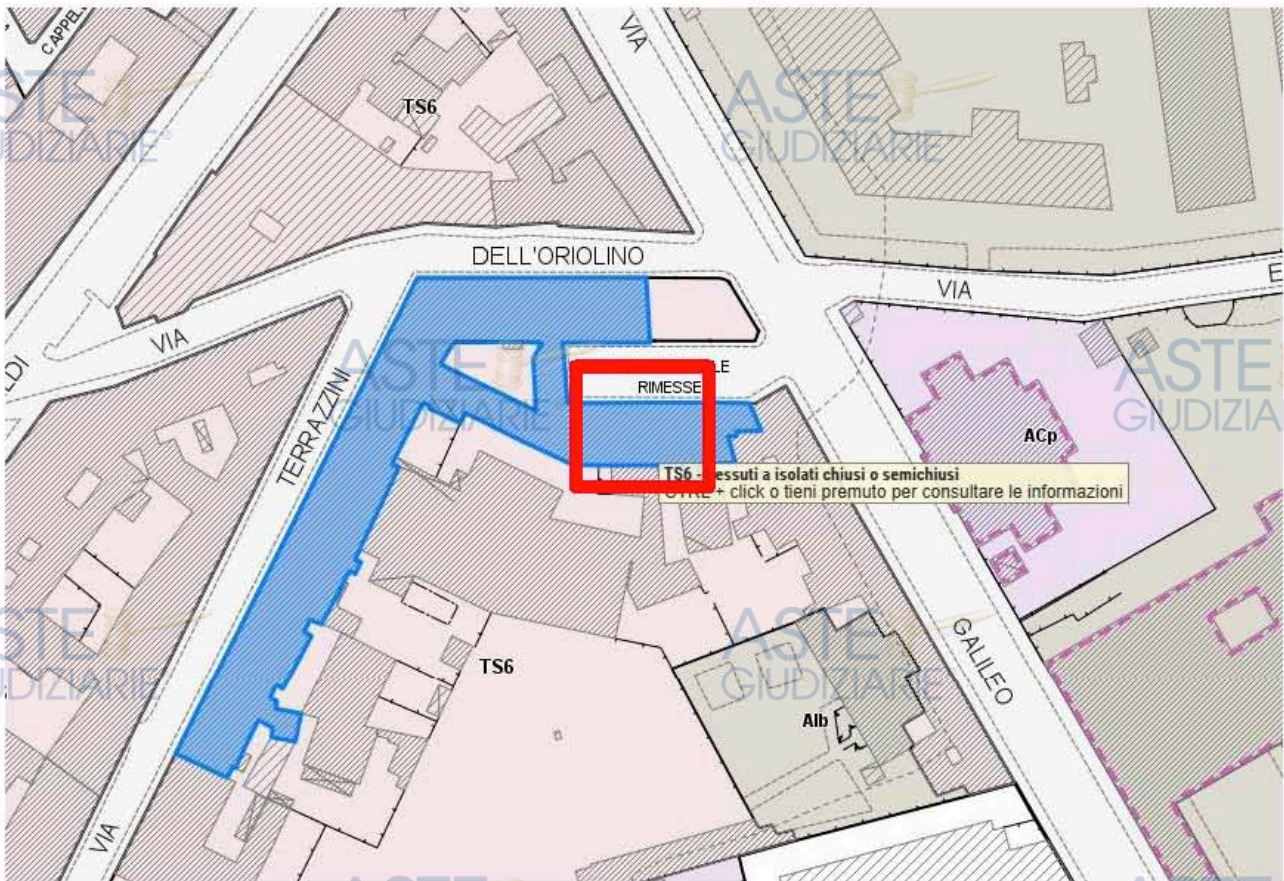
Pertanto, alla luce di quanto sopra, l'appartamento deve essere considerato, **catastalmente non conforme**.

L'intestazione catastale del bene in esame risulta corretta, ovvero a nome [REDACTED] (proprietà 1/1).

d) Descrizione urbanistica:

L'unità immobiliare risulta facente parte di fabbricato prospiciente il Vicolo delle Rimesse, in Livorno,

il quale risulta inserito in "Tessuti a isolati chiusi o semichiusi"



E la normativa vigente sull'area risulta la seguente :

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

PS - Perimetro	Area ricadente all'interno del Territorio Urbanizzato
PS - UTOE	UTOE 2 – Città storica e consolidata
Disciplina del territorio urbanizzato	TS6 - Tessuti a isolati chiusi o semichiusi
Edificato	Edificato storico o storicizzato

PS - Perimetro

Area ricadente all'interno del Territorio Urbanizzato

PS - UTOE

UTOE 2 – Città storica e consolidata

Disciplina del territorio urbanizzato

- Art. 17 Categorie funzionali e relative sub-articolazioni
- Art. 18 Mutamento di destinazione d'uso degli immobili. Disposizioni generali
- Art. 19 Limitazione all'insediamento di nuove funzioni
- Art. 20 Attività e utilizzazioni in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Piano Operativo
- Art. 23 Categorie di intervento edilizio
- Art. 26 Frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari esistenti - Dimensioni minime alloggio.
- Art. 27 Parcheggi privati: generalità e articolazione
- Art. 28 Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale
- Art. 29 Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione
- Art. 31 Interventi pertinenziali

TS6 - Tessuti a isolati chiusi o semichiusi

- Art. 104 Tessuti a isolati chiusi o semichiusi (TS6)

Edificato

- Art. 97 Disciplina degli insediamenti esistenti: articolazione
- Art. 98 Disciplina degli insediamenti esistenti: disposizioni generali

Edificato storico o storicizzato

Art. 17 Categorie funzionali e relative sub-articolazioni

2500

Spazio per applicazione
 Diritto di Segreteria
COMUNE DI LIVORNO
 Arrivi
26 LUG. 2002
 Prot. **58845**

ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ
 (Ai sensi degli artt. 4 e 9 della L.R. 14.10.1999 n°52)
AUTORIZZAZIONE EDILIZIA



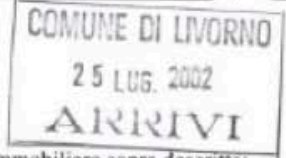
AL SIG. SINDACO
DEL COMUNE DI LIVORNO
 (Uff. Edilizia Privata)

Variante n.1 all'autorizzazione edilizia n. 14/01

Il sottoscritto _____ nato a _____ (Prov. _____)
 C.F. _____ /P.IVA _____
 Residente in _____ (Prov. **Livorno**)
 nella sua qualità di **PROPRIETARIO** dell'unità immobiliare posta nel Comune
 di Livorno Vicolo **DELLE RIMESSE** n° **7-8-9**

ai sensi degli artt. 4 e 9 della L.R. 14.10.1999 n°52;

PRESENTA:



Richiesta di autorizzazione edilizia per i seguenti interventi nell'unità immobiliare sopra descritta:

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI (barrare il caso che ricorre)

1. interventi di cui al comma 1 dell'articolo 3, qualora siano specificamente disciplinati dai regolamenti urbanistici di cui all'articolo 28 della legge regionale 16 gennaio 1995 n. 5 (Norme per il governo del territorio), dai programmi integrati di intervento di cui all'articolo 29 della stessa legge regionale, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in base al comma 3;
2. opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
3. recinzioni con fondazioni continue ed i muri di cinta;
4. opere pertinenziali, ivi compresi i parcheggi all'aperto o interrati;
5. mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie nei casi previsti dalla legge regionale 23 maggio 1994, n. 39;
6. demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
7. occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso.

Oltre ai seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente (articolo 22 R.E.):

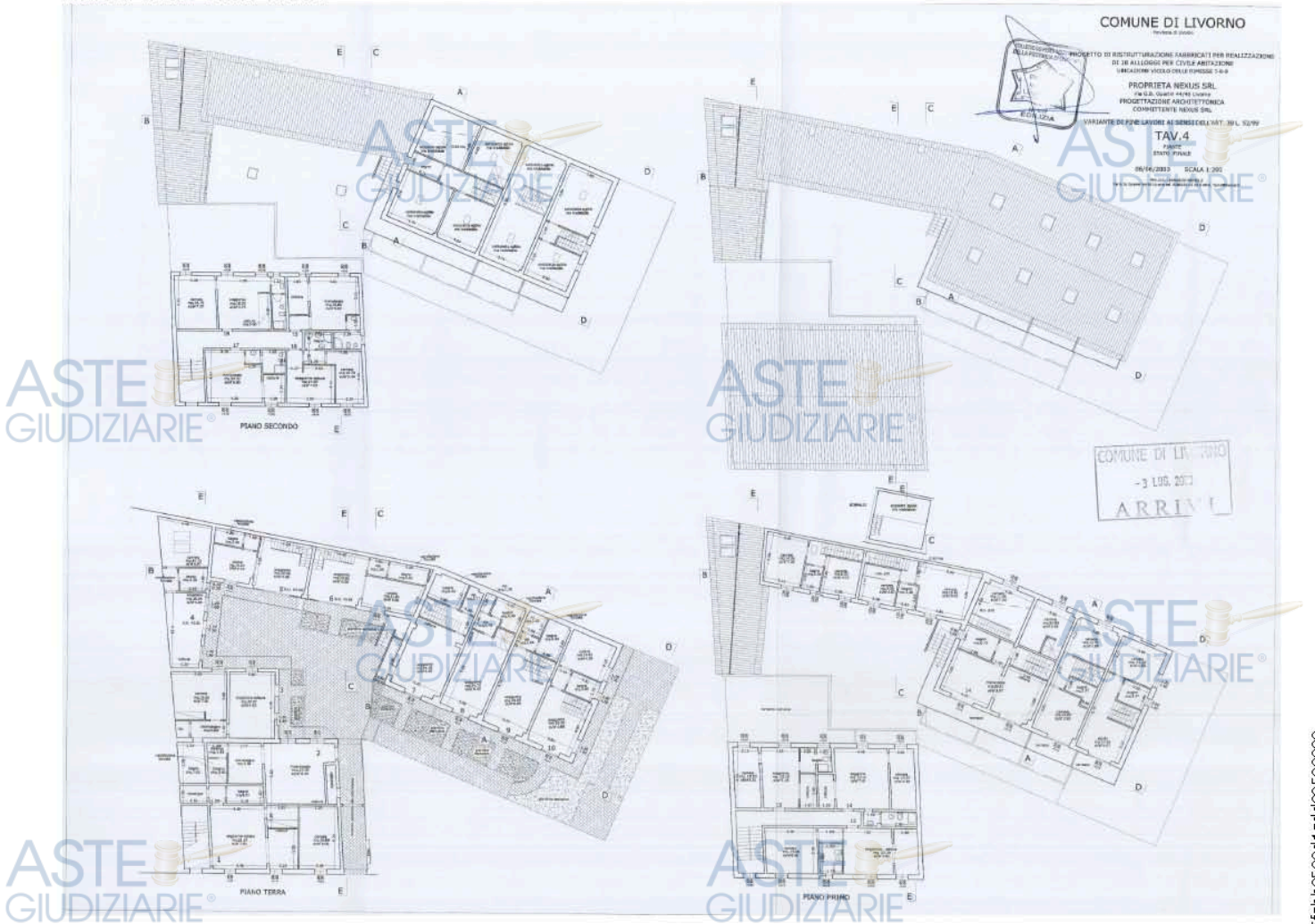
1. interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili (articolo 22 lett. A);
2. interventi di manutenzione straordinaria (articolo 22 lett. B);
3. interventi di restauro (articolo 22 lett. C);
4. interventi di risanamento conservativo (articolo 22 lett. D);
5. interventi di ristrutturazione edilizia **D1 - D2 - D3** (articolo 22 lett. E1, E2, E3);
6. demolizione preordinata alla costruzione di nuove opere
7. interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

Sussiste la seguente condizione: (barrare il caso che ricorre)

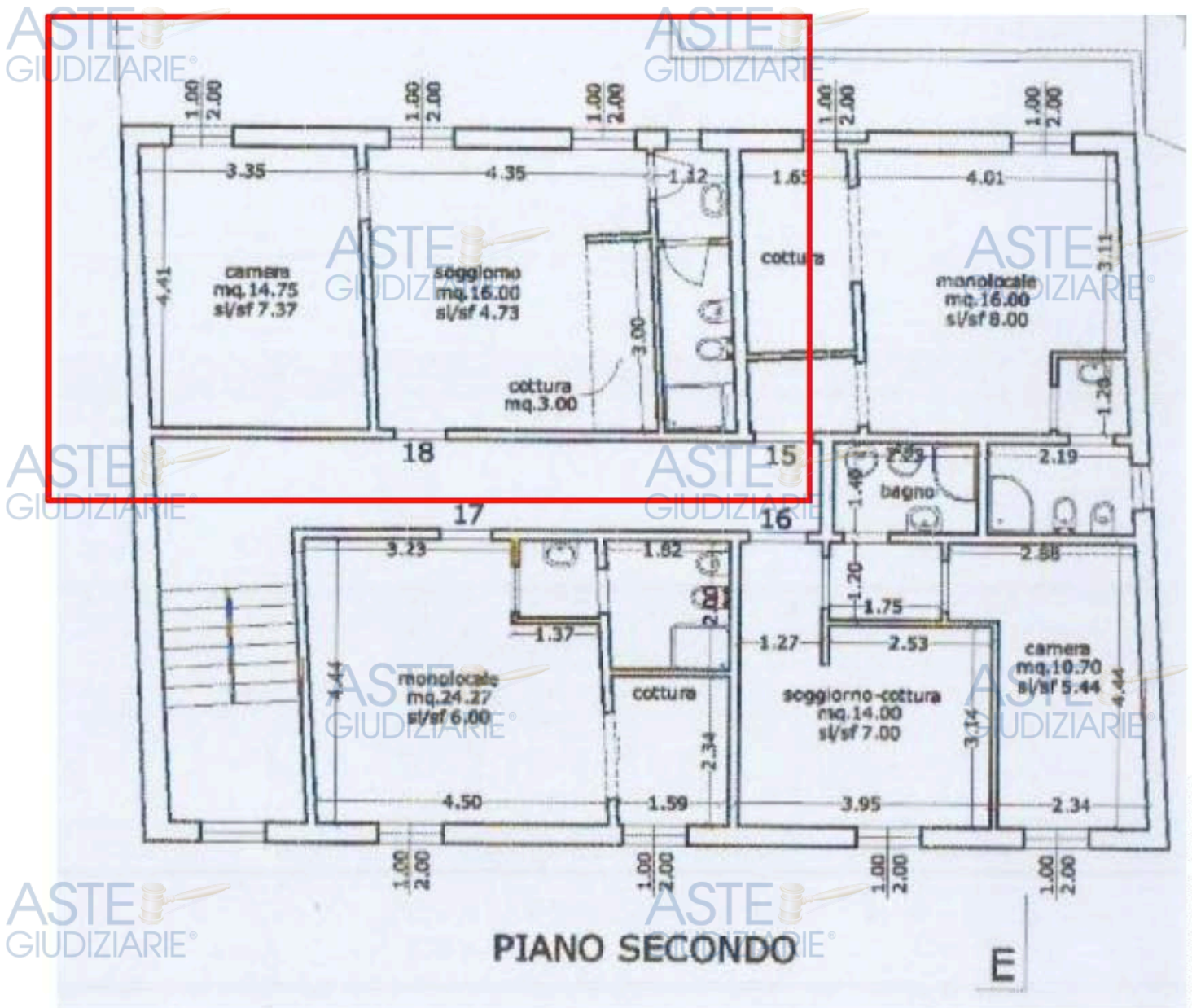


V. raiuso

I cui elaborati di interesse risultano i seguenti,
tavola dello stato finale



Dalla quale si estrae il piano e l'immobile di interesse :

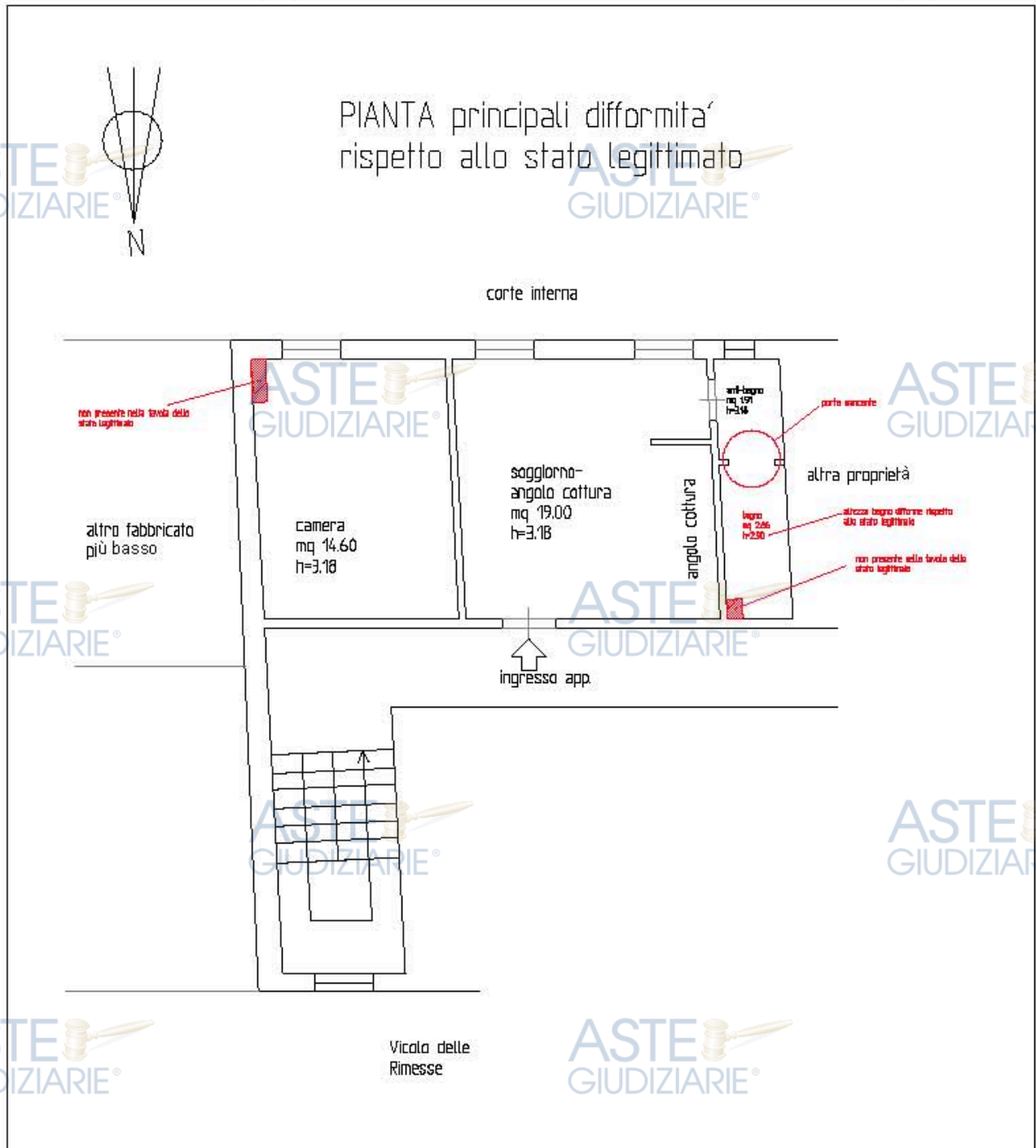


Dal punto di vista urbanistico è stata rilevata una sostanziale conformità, con qualche **lieve non conformità dell'appartamento** tra lo stato attuale rilevato e lo stato legittimato dallo stato finale sopra riportato, principalmente relativa a :

- Sono presenti nella camera e nel bagno due cassette a tutta altezza non presenti nella pianta dello stato legittimato
- Risulta mancante la porta che divide l'anti-bagno dal bagno
- Risulta differente, inferiore, l'altezza del bagno.

Per quanto sopra, pertanto, l'immobile deve essere considerato **urbanisticamente non conforme**.

Si riporta di seguito tavola illustrativa delle non conformità rilevate :



Sesso [redacted] **Codice fiscale** [redacted]
Per il diritto di PROPRIETA' 1/1

ASTE GIUDIZIARIE®

Contro

Soggetto n. 1

Ragione sociale: [redacted]

Codice fiscale [redacted]

Per il diritto di PROPRIETA' 1/1

ASTE GIUDIZIARIE®

TRASCRIZIONE CONTRO

del 07/06/2024 - Registro Particolare 7062

Pubblico ufficiale UFF. UNEP C/O TRIBUNALE DI PISA Repertorio 2350 del 17/05/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in LIVORNO

Unità negoziale n. 1

Immobili n. 1

Comune LIVORNO

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana – Foglio 17 del Comune di Livorno, ed in particolare:

Part 921, Sub. 620.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE

Denominazione o ragione sociale [redacted]

Sede [redacted]

Codice fiscale [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Cognome [redacted]

Nato il [redacted] a [redacted]

Sesso [redacted] Codice fiscale [redacted]

Per il diritto di PROPRIETA' 1/1

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ISCRIZIONI**ISCRIZIONE CONTRO**

del 28/06/2012 - Registro Particolare 1316

Pubblico ufficiale BRUGNOLI GLORIA Repertorio 1980/1366 del 26/06/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Unità negoziale n. 1

Immobili n. 1

Comune LIVORNO

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana – Foglio 17 del Comune di Livorno, ed in particolare:

Part 921, Sub. 620.

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale BANCA DI CASCINA - CREDITO COOPERATIVO SOCIETA'

COOPERATIVA

Sede in Cascina (PI)

Codice fiscale 00172460503

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Cognome

Nato il

a

Sesso

Codice fiscale

Per il diritto di PROPRIETA' 1/1

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, come specificato dall'Agenzia delle Entrate.

g) Precisazione sul tipo di vendita e altro

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

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 “libero”**, avendo potuto accertare la sua non conformità urbanistica e catastale **(rilevate non conformità sia urbanistiche che catastali)**, la specifica destinazione a residenza, 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. 5237 del 04/25)	Unità B (Part 1728 del 02/25)	Subject
Prezzo di mercato PRZ (euro)	42.200,00	85.000,00	X?
Data contratto DAT (mesi)	10	12	-
Superficie comm SC (mq)	52	54	46
Serv. igien. SERV (n)	1	1	1
Stato manutentivo STM	1	1,5	1,5
Livello di piano LIV	1	1	0,5

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:

$pA(DAT) = 42.200 \times 0,015/12 = 52,75$

$pB(DAT) = 85.000 \times 0,015/12 = 106,25$

$pA(SC) = 42.200/52 = 811,53$

$pB(SC) = 85.000/54 = 1.574,07$

$p(SERV) = 7.500 \times (1-15/20) = 1.875,00$

$p(STM) = 35.000,00$

$pA(LIV) = 42.200 \times 0,02 = 844,00$



$$pB(LIV) = 85.000 \times 0,02 = 1.700,00$$

Tabella MCA - valutazione "prezzi corretti":

-Unità A-

$$42.200 + (0-10) \times 52,75 + (46-52) \times 811,53 + (1-1) \times 1.875,00 + (1,5-0,5) \times 35.000 + (1-0,5) \times 844,00 =$$

$$= 42.200 - 527,75 - 4.869,18 + 0,00 + 25.000,00 + 422,00 = 62.225,07$$

-Unità B-

$$85.000 + (0-12) \times 106,25 + (46 - 54) \times 1.574,07 + (1-1) \times 1.875,00 + (1,5 - 1,5) \times 35.000 + (1-0,5) \times 1.700 =$$

$$= 85.000 - 1.275,00 - 12.672,56 + 0,00 + 0,00 + 850,00 = 71.902,44$$

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:

$$Vm' = (62.225,07 + 71.902,44) / 2 = \mathbf{\text{€ } 67.063,75}$$

Ragionando invece in termini 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 e del borsino immobiliare, relative alle quotazioni immobiliari, tenendo conto del medio stato di manutenzione dell'immobile, è possibile ponderare i valori e addivenire ad un valore di mercato, per il nostro immobile ad uso abitazione dotato di una superficie commerciale stimata pari a 46 mq e nello stato manutentivo in cui si trova, pari a:

da tabelle OMI :

$$Vm'' = mq 46 \times 1.550,00 \text{ €/mq} = \mathbf{\text{€ } 71.300,00}$$

Da borsino immobiliare :

$$Vm''' = mq 46 \times 1.422,00 \text{ €/mq} = \mathbf{\text{€ } 65.412,00}$$

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

$$V_m = (\text{€ } 67.063,75 + \text{€ } 71.300,00 + \text{€ } 65.412,00) / 3 = \text{€ } 67.925,25$$

A tale importo andranno ovviamente detratte le somme necessarie per le spese relative alla regolarizzazione urbanistica e catastale, valutate in € 3.400,00, e le spese condominiali comunicate in € 2.352,31

Per cui otteniamo:

Vm effettivo = € 62.172,94 (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: € 62.172,94

Detrazione percentuale forfettaria: ~10%

$$\text{€ } 62.172,94 \times 0,90 = \text{€ } 55.955,64$$

TOTALE arrotondato: € 55.500,00 (Euro cinquantacinquemilacinquecento/00) **a base d'asta.**

j) 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 dimensioni dell'unità immobiliare.

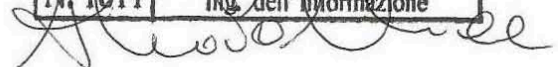
Lo scrivente resta a completa disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni in merito alla presente stima, facendo presente che copia della stessa perizia viene doverosamente consegnata alle parti interessate nella Procedura, ringraziando per l'incarico ricevuto, coglie l'occasione per porgere i più distinti saluti.



L'ESPERTO

f.to Pollice Ing. Alessio

Dott. Ing. Alessio POLLICE	
ORDINE INGEGNERI PROV. LIVORNO	
SEZ. A	Ing. Civile - Ambientale
	Ing. Industriale
N. 1611	Ing. dell' Informazione



Allegati

- Ubicazione
- Visura catastale storica
- Pianta catastale attuale appartamento
- Pianta stato di fatto appartamento
- Pianta non conformità catastali appartamento
- Pianta non conformità urbanistiche appartamento
- Relazione non conformità urbanistiche
- Tabelle borsino immobiliare e OMI
- Documentazione comunale di riferimento
- Comunicazione Agenzia Entrate su interruzione registrazione contratto di locazione
- Documentazione fotografica
- Ricevuta invio perizia a esecutato
- Ricevuta invio PEC con perizia a Legale procedente
- Comunicazione situazione debitoria condominiale

