

Giudice Esecuzione Immobiliare: dott. ssa Emilia Grassi

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 146/2023

PRÓSSIMA UDIENZA: 19 settembre 2022

Esecuzione promossa da

Contro:

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

LOTTO UNICO

Proprietà 1/1 di unità immobiliare

a destinazione residenziale

sita in

Via Donnini 106

Comune di Livorno (LI)



Per incarico ricevuto dall'Ill.ma Giudice per le Esecuzioni Immobiliari svolgo di seguito una relazione di perizia di stima di cui espongo le conclusioni.

Premessa

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da n. 1 unità immobiliare con destinazione civile abitazione con annesso locale ripostiglio.

Il suddetto bene risulta così censito presso i vigenti registri catastali:

Catasto Fabbricati di Livorno

- F. 21, part. 2794, sub 617, Via Piero Donnini 106 piano S1-1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 85 mq, totale escluse aree scoperte 85 mq, rendita €. 322,79;

PROSPETTO RIASSUNTIVO PRELIMINARE

Visto l'oggetto del pignoramento consistente in un unico appartamento con locale ripostiglio la sottoscritta individua un unico lotto.

LOTTO UNICO: Proprietà 1/1 di immobile con destinazione residenziale posto in Via Donnini, 106, Comune di Livorno.

1) CONTINUITA' TRASCRIZIONI: regolare

NOTA	F/C	Data di presentazione	Reg.Generale	Reg.Partic.
1.TRASCRIZIONE	FAVORE	15/06/2011	9736	6134
2.ISCRIZIONE	CONTRO	15/06/2011	9737	1980
2. TRASCRIZIONE	CONTRO	30/08/2023	15013	10640

Attuali intestatari: piena proprietà pari a ½ e piena proprietà pari a ½ in regime di comunione di beni.

Precedenti intestatari:

- g) Conservatoria dei RR.II.;
- h) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- i) Precisazione sul tipo di vendita e D. Lgs 122/05
- j) Spese condominiali straordinarie già deliberate non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate
- k) Descrizione del metodo di stima adottato;
- l) Determinazione del valore degli immobili;
- m) Considerazioni sulla possibilità di divisione dei beni

a) Descrizione del contesto e dei beni pignorati.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da n. 1 unità immobiliare con destinazione civile abitazione con annesso locale ad uso ripostiglio (foto n. 9). Il suddetto bene fa parte di un edificio costruito a metà degli anni '50 (vedi foto n. 1).

L'unità immobiliare è un appartamento posto al piano terra rialzato così costituito: salendo la rampa di scale del condominio di cui fa parte si accede ad una veranda di proprietà (foto n.2) su cui si apre il portoncino d'ingresso dell'appartamento. Varcato il suddetto portoncino si accede al vano cucina (foto n.3). Un piccolo corridoio disimpegna la sala, le due camere ed il bagno (foto n. 4, 5, 6, 7, 8).

L'edificio a cui appartiene l'unità immobiliare ha carattere popolare (costruito dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari); ha una struttura portante in travi e pilastri con tamponamenti in laterizio.

Il quartiere in cui si trova l'edificio è il quartiere Sorgenti, a carattere popolare, costituito da edifici molto simili per caratteristiche tipologiche e per periodo di costruzione a quello in oggetto. Il quartiere Sorgenti ha una posizione semi-centrale nella attuale conformazione della città, è vicino alla Stazione Ferroviaria e a Viale Carducci, asse stradale che collega la Stazione stessa a Piazza della Repubblica, una delle piazze del centro della città.

Via Donnini è l'asse commerciale del quartiere Sorgenti caratterizzato dalla presenzi di negozi di prima necessità.

CONSISTENZA BENE

Destinazione	Altezza (ML)	Piano	Coeff.	Sup. netta (MQ)
SALA	3	T	1	16,4
CUCINA	3	T	1	11,3
CAMERA SINGOLA	3	T	1	12



CAMERA MATRIMONIALE	3	T	1	14,6
BAGNO	3	T	1	5
CORRIDOIO	3	T	1	3,2
VERANDA		T	1	3,3
RIPOSTIGLIO SEMINT.	2,05	-1	0,5	6,18
TOTALE				69,7

Calcolo della superficie commerciale (al lordo delle murature)

PRECISAZIONI SULLA METODOLOGIA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerarsi per uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie viene arrotondata a mq per eccesso o per difetto (D.P.R. 138/98).

Superficie commerciale bene 85 mq

Totale superficie commerciale 85 mq

CONFINI:

- Il bene confina: su un lato con il vano scale condominiale, su due lati con corte condominiale e sul quarto con altra u.i.u.

b) Descrizione catastale

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

- F. 21, part. 2794, sub 617, Via Donnini 106, piano S1-1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 85 mq, totale escluse aree scoperte 85 mq, rendita €. 322,79;

Dati derivanti da: VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 23/03/2012 in atti dal 23/03/2012 (Pratica n. LI0036250) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5589.1/2012);

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 12/05/2011 Pratica n. LI0089187 in atti dal 12/05/2011 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI(n. 33872.1/2011 (ex F.21 part. 2794, sub. 17);

Dati derivanti da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22/02/2008 Pratica n. LI 0022342 in atti dal 22/02/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 5204.1/2008) (ex. F. 21 part. 1076 sub. 17);

Dati derivanti da: SCRITTURA PRIVATA del 11/02/1992 in atti dal 04/11/1994 CONTRATTO DI CESSIONE (N.3756.1/1992);

Dati derivanti da: VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992;

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 05/08/1991 PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE DEL LOCALE SCANTINATO (n. 11542.1/1991)

Dati derivanti da: VARIAZIONE DEL 20/01/1986 in atti dal 04/11/1994 AMPLIAMENTO CHIUSURA DI BALCONE (n.568H.1/1986);

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta corretta, ovvero:

proprietà per ½ in regime di comunione di beni cor.

: proprietà per ½ in regime di comunione di beni cor

c) Conformità catastale:

La planimetria catastale risulta **conforme** con lo stato attuale

d) Descrizione urbanistica:

La sottoscritta, dopo le opportune ricerche presso gli uffici di protocollo del Comune di Livorno, ha richiesto ufficialmente l'accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del succitato Comune per la visione ed il rilascio dei titoli abitativi relativi sia al fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fanno parte sia all'unità immobiliare stessa.

INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Sulla base dello Strumento Urbanistico di Livorno (Regolamento Urbanistico adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.43 del 24.03.1998; Nuovo Piano Strutturale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 159 del 13.07.2023 nonché del Piano Operativo adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.160 del 14.07.2023

Il BENE risulta inserito in:

Regolamento Urbanistico:

Aree consolidate di iniziativa pubblica Art. 13

Edifici recenti Gruppo 5 Art. 7

Piano Strutturale:

- UTOE 4^a tra circonvallazione e ferrovia
- **Piano Operativo:**
- TS5 Tessuti prevalentemente residenziali pianificati
- Edificato recente; UTOE 2 – Città storica e consolidata
- Vincolo ricadente sull'area: Centro abitato di cui al D.C.C. n. 536 del 25.07.2018

Pratiche edilizie inerenti i beni oggetto della presente perizia:

- **Permesso di costruzione rilasciato con Deliberazione in data 11 Ottobre 1954 n. 68808** per l'edificazione di cinque edifici di cui uno (edificio denominato C) di cui fa parte l'unità immobiliare;
- **Abitabilità n. 225 del 11 ottobre 1956** (si fa presente che da un controllo presso l'Ufficio Toponomastica Via Donnini 106 lo è dal 13.05.1957, precedentemente era Via Donnini 16/M)
- **Concessione in sanatoria n. 603990 N. Pratica 545735103 Modello A prot. n. 4119 del 1986 del 28/08/1996** per chiusura del balcone in veranda;
- **Comunicazione inizio lavori di straordinaria manutenzione prot. n. 34998 del 14 aprile 2011** per *demolizione di un tramezzo che divideva la cucina dal disimpegno per la realizzazione di un unico ambiente lasciando da un lato una costola di parete di circa 70 cm e dall'altro realizzando un muretto di 40 cm e altezza 1 mt circa.*

Non è stata redatta APE sull'immobile.

Si precisa che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione, rispetto a quanto previsto dagli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi e rispetto alla norma anti-sismica ed impiantistica.

L'indagine edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi e delle informazioni fornite e messe a disposizione all'estimatore.

Lo stesso non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Non si può garantire il rispetto del bene alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici, punto non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

Non sono stati consegnati dalla proprietà le certificazioni di conformità degli impianti; la sottoscritta non ha verificato la attuale efficienza e conformità degli impianti e dei loro componenti né il loro funzionamento.

e) **Conformità urbanistica:**

La documentazione a me fornita dal Comune di Livorno e inerente Il Permesso di costruzione rilasciato con Deliberazione in data 11 Ottobre 1954 n. 68808 per l'edificazione di cinque edifici denominati sulla planimetria di insieme A, B1, B2, C (uno dei due edifici indicati con la lettera C corrisponde all'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte) non è completa. Si compone infatti delle Attestazioni di Abitabilità degli edifici e degli elaborati grafici solo dell'edificio B.

Non è stato, quindi, possibile poter confrontare la planimetria originaria del Permesso a costruire con lo stato di fatto dell'unità immobiliare.

Vista, però, la presenza di altre due pratiche edilizie sull'unità immobiliare stessa (*Concessione in sanatoria e Comunicazione di Inizio lavori per straordinaria manutenzione*) è stato possibile confrontare lo stato rilevato dalla sottoscritta con le planimetrie delle suddette pratiche ed è emersa **sostanzialmente la conformità con le stesse.**

Uniche difformità da evidenziare sono le seguenti: nelle due planimetrie delle pratiche edilizie suddette non sono stati rappresentati gli sguanci in corrispondenza delle finestre ed un sodo nel bagno. Tali difformità possono rientrare nell'art. 198 comma 2 della L.R. 65/14: **"2. Fermo restando quanto disposto al comma 1, non sono da considerarsi violazioni edilizie rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo gli errori materiali di rappre-**

sentazione contenuti nel progetto edilizio e gli errori materiali di progetto eventualmente corretti in cantiere.”

f) Considerazione sugli abusi edilizi:

non sono stati riscontrati, al momento del sopralluogo, abusi edilizi sull'unità immobiliare.

g) Conservatoria dei RR.II.:

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per i beni in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato nel ventennio dal 29/07/2023 (vedi anche Ispezioni Ipotecarie N. LI. 18017/3 del 21/03/2024 e N. LI. 18013/3 del 21/03/2024):

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:

1) TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 15/06/2011 – Reg. Part. 6134 Reg. Gen. 9736

Pubblico Ufficiale : CA Rep. 31744/13800 del 10/06/2011

Atto tra vivi COMPRAVENDITA

2) ISCRIZIONE CONTRO DEL 15/06/2011 – Reg. Part. 1980 Reg. Gen. 9737

Pubblico Ufficiale : CA Rep. 31745/13801 del 10/06/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

immobili siti in LIVORNO

3) TRASCRIZIONE CONTRO DEL 30/08/2023 – Reg. Part. 10640 Reg. Gen. 15013

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LIVORNO Rep. 3157 del 29/07/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

immobili siti in LIVORNO

h) l) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie:

piena proprietà ½ : CA pieno pieno proprietà ½ .

Non risultano contratti di affitto né di comodato alcuno così come risulta dalla dichiarazione delle Agenzie delle Entrate allegata alla presente. (vedi allegato).

i) sul tipo di vendita e D. Lgs 122/05

Il trasferimento degli immobili strumentali per natura prevede come "regime naturale" la esenzione da IVA ex art 10 co. 1 n.8 ter del DPR 633/72 anche se è prevista la possibilità, per il cedente, di derogare al regime naturale prevedendo l'applicazione dell'IVA.

j) Spese condominiali straordinarie già deliberate non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate

Alla data di oggi 3 luglio 2024 le rate non pagate per le spese condominiali, come comunicato dalla Amministrazione Delta attraverso la situazione versamenti allegata alla presente, ammonta a €. 411,00.

a) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA ADOTTATO

Si procede alla determinazione del **valore di mercato** e del **valore a base d'asta** dei beni in esame sottolineando la differenza di tali valori per i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicate nelle due diverse stime.

Il valore di libero mercato si basa sull'incontro tra la domanda e l'offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, con il probabile acquirente che prende conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo, e concordare la data di immissione in possesso. Il valore a base d'asta, invece, dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi quali quelli economici e non derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria: 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.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato in base alle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici.

Nel caso in esame, considerati gli aspetti sopra elencati, si è ritenuto che il procedimento di stima possa ricondursi al metodo del confronto di mercato.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato dai tre codici operativi in Italia, è il Market Comparison Approach (MCA), che può

essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili a confronto.

L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto all'oggetto) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basi fondamentalmente 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.

Comparabili

Per la stima dell'immobile col procedimento MCA si è provveduto ad effettuare delle ricerche presso la Conservatoria dei Registri e sui più importanti siti di vendita immobiliari per verificare l'esistenza di Atti di Compravendita o di Vendite di immobili limitrofi a quello oggetto della presente, stessa categoria catastale (A/3) o in quelle similari, in un arco di tempo di massimo 24 mesi al fine di selezionare un minimo di tre beni comparabili.

Tale elezione è stata messa in atto con il fine di individuare immobili che avrebbero potuto presentare gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato) e avrebbero potuto avere simili caratteristiche immobiliari (finiture, caratteristiche qualitative, etc).

Sono stati individuati due atti di compravendita di immobili con caratteristiche simili per metratura, distribuzione interna e ubicati in posizione limitrofa presso la Conservatoria dei registri. Oltre ad individuare i comparabili suddetti l'estimatore ha ritenuto necessario, ai fini di una stima più congrua possibile, di effettuare una ricerca anche nell'ambito degli annunci di vendita di immobili avvalendosi tra essi di un altro comparabile: si tratta di un appartamento con simili caratteristiche di tipologia edilizia, stato di manutenzione e dislocazione.



Dei tre comparabili così ottenuti sono state redatte delle tabelle riassuntive con l'indicazione dei seguenti parametri: rilevazione del dato, destinazione, consistenza, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ascensore, piano, numero di servizi igienici, presenza o meno di box auto, prezzo di vendita, (nel caso del terzo immobile in vendita del valore di mercato al ribasso), prezzo unitario.

Comparabile A Immobile posto in Via Eugenio Rignano, 3, Comune di Livorno

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ESTRATTO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA:

"Appartamento al quarto piano (o quinto piano del piano rialzato/primo) (...) composto da tre vani, cucina ed accessori, con annesso pertinenziale locale ad uso cantina al piano seminterrato (...)."

TIPO DI DATO	COMPRAVENDITA REP N. 864 RACCOLTA N.748 notaio dott. Carlo Mandile in Livorno del 5 settembre 2023
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
CONSISTENZA	81 mq COMPRESIVI DI LOCALE AL PIANO S1
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIA (2)
DOTAZIONE IMPIANTISTICA	MINIMA (1)
ASCENSORE	PRESENTE (1)
PIANO	4
SERVIZI IGIENICI	1
BOX AUTO	0
PREZZO DI VENDITA	€ 148.000
VALORE AL MQ	€/mq 1.827,16

Comparabile B, Immobile posto in Via Donnini, 110, Comune di Livorno

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ESTRATTO DA ANNUNCIO IMMOBILIARE:

"appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo (...) composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno ripostiglio, camera, bagno e veranda, con annesso in proprietà esclusiva, pertinenziale locale ad uso cantina al piano seminterrato (...)."

TIPO DI DATO	COMPRAVENDITA REP N. 5779 RACCOLTA N.74857 notaio dott. Annamaria Mondani in Collesalveti del 08 agosto 2023
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
CONSISTENZA	78 mq COMPRESIVI DI LOCALE AL PIANO S1
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIA (2)
DOTAZIONE IMPIANTISTICA	MINIMA (1)
ASCENSORE	ASSENTE (0)
PIANO	2
SERVIZI IGIENICI	1

BOX AUTO	0
PREZZO DI VENDITA	€. 126.000
VALORE AL MQ	€/mq 1.615,38

Comparabile C Immobile posto in Via Donnini, Comune di Livorno

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ESTRATTO DA ANNUNCIO IMMOBILIARE:

"appartamento di recente ristrutturazione, termo-autonomo + climatizzatore, piano intermedio con ascensore. Si accede all'appartamento direttamente nel soggiorno con balcone, tinello + cucinotto, 2 camere (1 matrimoniale, grande e 1 media/matrimoniale), bagno con doccia e finestra. CANTINA."

TIPO DI DATO	ANNUNCIO IMMOBILIARE AGGIORNATO IL 22/05/2024
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
CONSISTENZA	75 mq
STATO DI MANUTENZIONE	BUONO (3)
DOTAZIONE IMPIANTISTICA	MEDIA (2)
ASCENSORE	PRESENTE (1)
PIANO	3
SERVIZI IGIENICI	1
BOX AUTO	0
PREZZO	€. 145.000
VALORE DI MERCATO CON RIBASSO (10%)	€. 130.500
VALORE DI MERCATO AL MQ	€/mq 1740,00

b) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Si procede alla valutazione del bene attraverso MCA

VALUTAZIONE MCA

Analisi dei prezzi marginali

VOCI			
Sup. comm. (mqe)	€. 1.827	€. 1.615	€. 1.740
Dotazione impiantistica	- €. 5.000	- €. 5.000	- €. 5.000
Servizi igienici	€. 0	€. 0	€. 0
Livello piano	€. 2.960	€. 2.571	€. 2.610
Stato manutenzione al mq	€. 500	€. 500	€. 500
Box auto coperto	€. 0	€. 0	€. 0

Aggiustamenti

VOCI	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Sup. comm. (mqe)	€ 6.462	€ 11.308	€ 16.154
Dotazione impiantistica	€ 0	€ 0	€ 0
Servizi igienici	€ 0	€ 0	€ 0
Livello piano	- € 14.800	€ 2.571	- € 10.440
Stato manutenzione al mq	€ 0	€ 0	€ 0
Box auto coperto	€ 0	€ 0	€ 0
PREZZI AGGIUSTATI FINALI	€ 139.662	€ 139.879	€ 136.214
PESO DEI COMPARABILI	30,00%	30,00%	40,00%
MASSIMO	€ 139.879		
MINIMO	€ 136.214		

Valore di mercato unitario del lotto €/mq 1.628,00 ARROTONDATO A €/MQ 1.600,00

Valore di mercato unitario del lotto €/mq 1.600

Totale superficie commerciale 85 mq

VALORE DI MERCATO DEL BENE

85 X 1.600 = € 136.000

€ 136.000 - € 441 (SPESE CONDOMINIALI) = € 135.559

Arrotondato a € 135.000

(CENTOTRENTACINQUEMILA)

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 del bene: **€ 135.000**

Detrazione percentuale forfettaria: ~10-15%

TOTALE arrotondato: € 114.000

(Euro CENTROQUATTORDICIMILA) a base d'asta.

a) **Considerazioni sulla possibilità di divisione dei beni**





Il bene essendo unico dotato di cantina di pertinenza non è separabile.



La 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.

Livorno, li 01 Luglio 2024
L'ESPERTO



Arch. Gaia Rinaldi



Firmato Da: GAIA RINALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 761314507572823a





ALLEGATI

RELAZIONE FOTOGRAFICA

RILIEVO DEL BENE

PLANIMETRIA CATASTALE

VISURA CATASTALE BENE

DICHIARAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE SU CONTRATTI DI LOCAZIONE/COMODATO

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

ISPEZIONE IPOTECARIA

PERMESSO A COSTRUIRE

CONCESSIONE IN SANATORIA

DICHIARAZIONE INIZIO LAVORI

SITUAZIONE VERSAMENTI CONDOMINIO

CARICHI PENDENTI



Firmato Da: GAIA RINALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 761314507572823a



