

CIARDI EDOARDO
Ingegnere Civile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LIVORNO

Ufficio Esecuzioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.sa Emilia Grassi

Esecuzione Immobiliare n. 164/2023

Promossa da: OLYMPIA SPV SRL (Avv. Claudia Nuti)

Contro: xxxxxxxxxxxxxxxx

Esperto stimatore: Ing. Edoardo Ciardi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Srl di Livorno

Data Decreto di nomina: 06.11.2023

Data trasmissione giuramento: 08.11.2023

Data udienza ex 569 cpc: 13.06.2024

LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione

ubicato nel Comune di Livorno via della Ragnaia 12 piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ufficio: via A Ascoli 53- 57127 Livorno - Cel. 320-4104678 – mail. studiociardi@gmail.com

Part.IVA 01279620494

c.f. CRDDRD69A03G942H

ASTE
GIUDIZIARIE.it



R.G.E. Procedura n. 164-2023

LOTTO UNICO
Appartamento per civile abitazione
ubicato nel Comune di Livorno via della Ragnaia 12 piano primo

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	OLYMPIA SPV SRL
sede	Via V. Alfieri 1 – Conegliano (TV)
codice fiscale	05256490268
Avvocato che lo rappresenta	Avv. Claudia Nuti
Denominazione creditore 2	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 4	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 5	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 6	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 7	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 7	
sede	
codice fiscale	



Avvocato che lo rappresenta	
-----------------------------	--

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO



Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore SI

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore SI

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore SI

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore SI

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore SI

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore SI

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore SI

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore SI

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore SI

3. CREDITORI SEQUESTANTI

Denominazione creditore				
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.			

Denominazione creditore				
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.			

Denominazione creditore				
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.			

Denominazione creditore				
-------------------------	--	--	--	--



Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.
--------------------------	------------------------

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	xxx				
2011	notaio	CORRIAS BIANCA	data	19.12.2011	repertorio	32339714311
al	TRASCRIZIONE					
oggi	Ufficio	LIVORNO	data	03.01.2012	n. particolare	83

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	xxxxx				
1980	notaio	MAMELI	data	07.05.1980	repertorio	46694
al	TRASCRIZIONE					
2011	Ufficio	LIVORNO	data	22.05.1980	n. particolare	2457

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

Periodo	ATTO Scegliere un elemento.					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI



5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi SI

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

E' STATA REALIZZATA UNA PARETE IN MURATURA NON PORTANTE AL FINE DI REALIZZARE UN VANO CHE POSSA DISIMPEGNARE DUE CAMERE E SPOSTATA UNA PORTA (PRESUMIBILMENTE SU PARETE PORTANTE) . NELLA PLANIMETRIA CATASTALE UNA FINESTRA E' STATA RAPPRESENTATA ERRONEAMENTE.

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito NO

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato SI

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.
Diritto pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo		piena proprietà		Quota
Titolari del diritto									

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.
Diritto pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo		piena proprietà		Quota
Titolari del diritto									

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.
Diritto pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo		piena proprietà		Quota
Titolari del diritto									



8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	NO
-----------------------------	----

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Scegliere un elemento.	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	

Il canone (se presente) è congruo	Scegliere	Il titolo è opponibile alla procedura	Scegliere
-----------------------------------	-----------	---------------------------------------	-----------

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Il bene oggetto di perizia risulta essere un appartamento a civile abitazione ubicato nel Comune di Livorno in via della Ragnaia n. 12 al primo ed ultimo piano. Il bene, avente un portoncino di ingresso ubicato a sinistra per chi sale le scale, risulta composto da un ampio disimpegno centrale che permette l'accesso ai vari vani che compongono l'unità immobiliare. Entrando a sinistra è collocato un ampio soggiorno con una zona cottura comunicante con un piccolo balcone e con il servizio igienico posti sul retro del fabbricato. In fondo al disimpegno sono presenti due grandi camere e sulla destra, tramite un vano di passaggio, trovano collocazione ulteriori due camere. L'appartamento risulta in cattive condizioni manutentive con impianti e finiture piuttosto datate. Si rileva la presenza di infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura sovrastante in quanto alcune porzioni di controsoffitto presentano evidenti aree con macchie di umidità. L'appartamento presenta pavimenti di diversi formati e colori ad eccezione del vano ubicato sulla sinistra in fondo al corridoio che presenta un pavimento piuttosto avallato rivestito in mezzane in cotto probabilmente coevo con la realizzazione dell'immobile. I rivestimenti sono presenti solo nel bagno dotato di doccia a pavimento, wc con scarico a cassetta esterno, bidet, lavandino e tubazioni in parte fuori traccia. Gli infissi interni sono in legno in parte vetrati mentre gli infissi esterni sono, sulla facciata principale, in legno senza vetrocamera con persiane di colore verde mentre sulla facciata posta sul retro in alluminio anch'essi senza vetrocamera. L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento (nel disimpegno centrale è presente una canna fumaria di una stufa che probabilmente garantiva un minimo di riscaldamento all'unità immobiliare) mentre è dotato di impianto citofonico, elettrico in traccia, idrico sanitario e gas (probabilmente per i fornelli della cucina) con contatori posti all'interno dell'unità immobiliare. L'appartamento presenta altezze interne di varia misura dovute ad una diversa quota di imposta del controsoffitto probabilmente realizzato in canniciato. L'ingresso ha una altezza di 2,7 m, il soggiorno di 2,75 m, le camere variano da 3,30 a 3,1 mentre il bagno ha una altezza piuttosto ridotta pari a 2,25 m.



10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	113.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	2.500,00
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	110.500,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	98.780,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	2.500,00
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	96.280,00



11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	NO
---	----



PREMESSA

A) ANALISI PRELIMINARE.

- A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.
- A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.
- A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia
- A.4. Gravami sulla proprietà
- A.5. Stato di possesso
- A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale
- A.7. Disciplina fiscale del trasferimento
- A.8. Pendenze giudiziarie
- A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

B) DESCRIZIONE GENERALE

- B.1. Descrizione del bene
- B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte
- B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

C) STIMA DEL BENE

- C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti
- C.2. Scelta del procedimento di stima
- C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

D) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE E CONCLUSIONI.

PREMESSA.

Il sottoscritto Ing. Edoardo Ciardi, residente a Livorno, via A. Ascoli n. 53, libero professionista abilitato a farlo essendo iscritto al n° 1521 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno, premesso che in data 06.11.2023 veniva nominato dalla S.V. Ill.ma quale Esperto Stimatore per i beni immobili interessati dall'Esecuzione in oggetto (all. n° 1);

- che in data 08.11.2023 il sottoscritto prestava il giuramento di rito accettando l'incarico (all. n° 2);

- che in data 23.11.2023 lo scrivente reperiva dall'Ufficio Provinciale di Livorno Agenzia del Territorio la visura storica dell'immobile, l'estratto di mappa catastale, la planimetria dell'appartamento;

- che in data 23.11.2023 lo scrivente richiedeva all'Ufficio Territoriale di Livorno Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti di affitto e/o comodato interessanti l'immobile ed i soggetti di cui alla presente (all. n° 3);

- che, con pec del 11.12.2023 a seguito della suddetta istanza l'Ufficio Territoriale di Livorno comunicava allo scrivente che da interrogazioni effettuate all'archivio



dell'Anagrafe Tributaria, a nome XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di dante causa non risultano contratti di locazione o comodato in corso in corso per gli immobili oggetto di perizia (all. n° 4);

- che in data 18.12.2023 il sottoscritto insieme al custode nominato da XXXXXXXXXXXXXXXX hanno preso visione dell'appartamento e in data 25.01.2024 è stato eseguito il rilievo dello stato dei luoghi al fine di redigere la planimetria (all. n° 5) e la relativa documentazione fotografica (all. n° 6);

- che in data 19.12.2023 lo scrivente eseguiva una ricerca presso l'Ufficio Provinciale di Livorno Servizio di Pubblicità Immobiliare di, al fine di verificare per gli immobili oggetto di perizia se vi erano altre trascrizioni, note o iscrizioni a nome dell'esecutata oltre a quelle già individuate nella Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco datata 10.10.2023 e otteneva copia delle ispezioni ipotecarie (all. n° 7);

Per quanto sopra premesso, visto e considerato lo scrivente espone alla S.V. Ill.ma le seguenti considerazioni secondo lo schema indicato dal tribunale di Livorno.

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Il bene oggetto di perizia risulta essere un appartamento a civile abitazione ubicato nel Comune di Livorno in via della Ragnaia n. 12 al primo ed ultimo piano. Il bene in esame risulta essere di piena proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX a seguito di atto di compravendita a rogito del notaio Dott. Corrias Bianca del 19.12.2011 rep. 32339/14311 trascritto a Livorno il 03.01.2012 al registro particolare n. 83 e generale n. 103 (all. n° 8).

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

L'immobile in oggetto è censito al Catasto Urbano del Comune di Livorno al Foglio 95, Particella 1142 sub 5 Cat. A4, Cl. 2, consistenza vani 5, rendita catastale € 271,14 come meglio visibile nell'allegata visura storica (all. n° 9). Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015 e data di presentazione planimetria il 09.01.1986

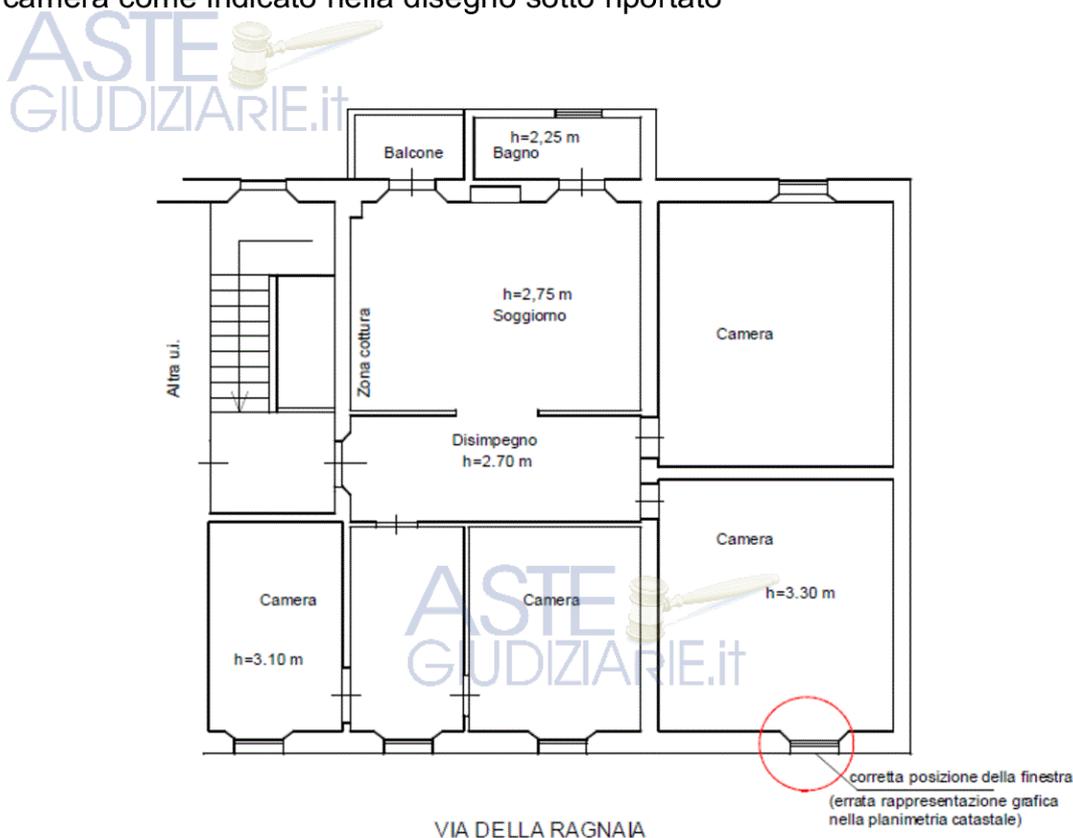


prot. n. 110G. L'intestazione catastale del bene in esame risulta corretta, ovvero piena proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Alla presente si allega inoltre l'estratto di mappa (all. n° 10) e la planimetria catastale dell'appartamento (all. n° 11). Non risulta essere presente l'elaborato planimetrico.

Il bene confina con via della Ragnaia sul fronte, appartamento a primo piano di proprietà della XXXXXXXXX e al piano terra con appartamento dei XXXXXXXXXXXXX

La planimetria catastale presenta un non corretto posizionamento della finestra di una camera come indicato nella disegno sotto riportato



A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

In questa sede risulta doveroso segnalare che, in merito alla verifica della conformità edilizia dei beni, essa è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli



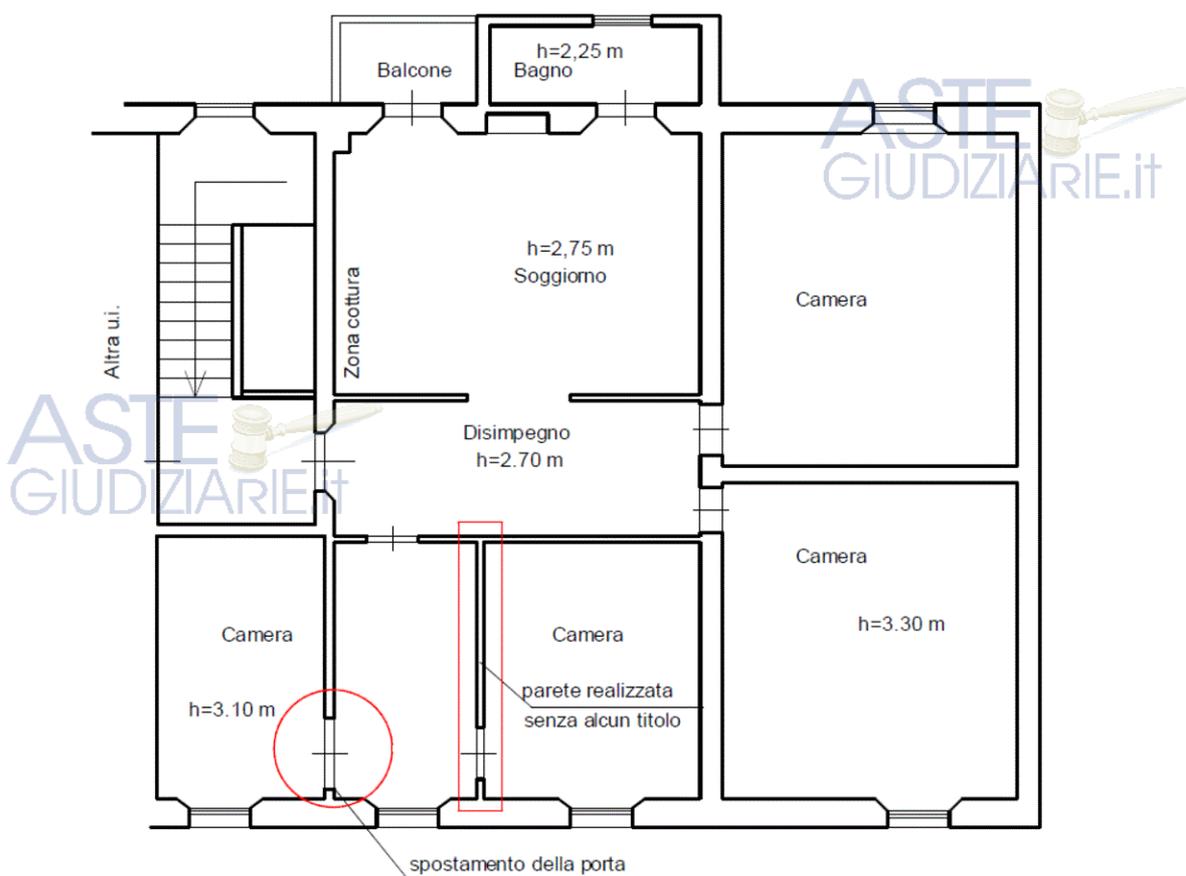
elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. Ne deriva che il sottoscritto non può assumersi alcuna responsabilità su eventuali errori o emissioni derivanti da documentazione errata, non fornita, incompleta o non aggiornata fornita dai competenti uffici. Allo scrivente, inoltre, non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti e non ha potuto verificare l'efficienza e il loro corretto funzionamento con prove strumentali o saggi. Analoghe considerazioni valgono per il rispetto dei requisiti acustici passivi secondo le disposizioni del DPCM 5.12.1997, aspetti non richiesti dal quesito posto e verificabili solo attraverso prove e saggi invasivi.

Al fine di poter verificare la conformità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto della seguente perizia, lo scrivente ha effettuato le dovute ricerche presso gli Uffici Edilizia Privata e Condono del Comune di Livorno (pratica di accesso atti prot. 168162 del 20/12/2023).

Dallo studio effettuato l'immobile risulta essere di vetusta realizzazione (ante 01.09.1967) privo di certificato di agibilità. L'unica pratica reperita presso il Comune di Livorno risulta essere una pratica di sanatoria edilizia presentata in data 14.03.1986 protocollo n. 14539 ai sensi della legge n.47 del 1985 per l'ampliamento del servizio igienico e del balcone posti sul retro e per la modifica dell'apertura della parete per consentire l'accesso alla cucina. Per tale pratica si è perfezionata la fattispecie del silenzio assenso in data 08.09.2000 n.600289, ai sensi dell'art.35, commi 12 e 13, citata legge n.47/85 e successive modifiche ed integrazioni (all. n° 12).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la pratica di sanatoria sopra indicata e la planimetria catastale in atti emerge la non conformità edilizia per la creazione di una parete divisoria in corrispondenza dell'originario soggiorno al fine di creare due vani e lo spostamento di una porta in corrispondenza dell'originario ripostiglio come indicato dalla planimetria sottostante.





Tale difformità potrebbero essere sanate mediante una pratica di concessione in sanatoria che dovrebbe coinvolgere anche il Genio Civile in quanto la porta risulta essere stata spostata su una parete che si presume essere portante con conseguente modifica della planimetria catastale al fine di aggiornarla all'attuale situazione con un costo indicativo di € 4.500,00 tra spese tecniche e oblazione.

Una soluzione alternativa potrebbe essere la demolizione della suddetta parete divisoria, il tamponamento dell'apertura creata con mattoni portanti con conseguente apertura dell'originaria porta al fine di ristabilire la conformità con la pratica di sanatoria, intervento per il quale viene redatto il computo metrico estimativo delle opere da eseguire con un costo indicativo di € 1.500,00 (all. n° 13).

Come detto nel precedente paragrafo la planimetria catastale presenta un non corretto posizionamento della finestra nella camera più lontana dall'ingresso che prospetta su via della Ragnaia. Le spese tecniche per rendere tale soluzione



praticabile (compreso la pratica con procedura Docfa per errata rappresentazione grafica) ammontano ad € 1.000,00 con un costo totale (tra spese tecniche e realizzazione degli interventi di messa in pristino) pari a € 2.500,00.

Attualmente, dal punto di vista urbanistico il fabbricato nel quale si trova l'unità immobiliare oggetto di studio ricade nel Regolamento urbanistico vigente nelle "Aree di impianto storico" art. 11" ed il fabbricato è classificato gruppo 3 "edifici con immagine storico ambientale". In tale zona gli interventi ammessi indicati nelle Norme tecniche di attuazione risultano essere fino alla ristrutturazione edilizia D1 e D3 con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti.

Gli immobili non ricadono in zone a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2008 ne in quelle a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923.

A.4. Gravami sulla proprietà

Non risultano essere presenti gravami sulla proprietà

A.5. Stato di possesso

L'immobile risulta attualmente libero e non abitato come confermato dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Livorno (all. n° 4)

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Da notizie apprese dai condomini il fabbricato è privo di amministratore e l'esecutata non risulta in pari con il pagamento della luce delle scale.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento di detto immobile, che non ha caratteristiche di abitazione di lusso, non è soggetto ad I.V.A. ma ad imposta di registro.

L'immobile non rientra tra quelli esclusi dalla richiesta delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario persona fisica e non presenta irregolarità per le quali l'aggiudicatario non possa richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile in oggetto determinato ai sensi dell'art.



52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione, in applicazione dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005 in quanto potrebbe essere facilmente ottenibile la situazione conforme allo stato legittimo e alla planimetria catastale

Dall'analisi documentale effettuata e dalle verifiche condotte si può sostenere che per l'immobile in oggetto non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 del D.Lgs 122/2005 e che non sussistono i presupposti per una comoda divisibilità del bene tenuto conto dei vincoli parametrici indicati nel Regolamento edilizio del Comune di Livorno.

A.8. Pendenze giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie in capo all'immobile risultanti dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'AdE.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Livorno Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno, con i repertori aggiornati al 19.12.2023 sul bene oggetto di perizia a nome dell'esecutata gravano le seguenti formalità (all n° 7).

- TRASCRIZIONE a favore del 03.01.2012 reg. part. 83 gen. 103 per atto di compravendita del 19.12.2011 rep. 32339/14311 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà. Ante ventennio il bene era già di proprietà della parte venditrice per atto di compravendita a rogito del Notaio Mameli stipulato in data 07.05.1980 rep. 46694 e trascritto il 22.05.1980 al n. 2457 per cui risulta la continuità delle trascrizioni.

- ISCRIZIONE contro del 03.01.2012 registro particolare 13 e generale 104 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Atto redatto dal notaio Bianca Corrias rep. 32340/14312 del 19.12.2011 a favore di XXXXXXXX (XXXXXXXXXX nata a Teramo il 28.11.1953 debitore non datore di ipoteca) per € 254.822,00 di cui € 169.880,00 per capitale.

- TRASCRIZIONE contro del 04.10.2023 reg. part. 11828 reg gen. 16731 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno rep. 3538/2023 del 16.09.2023 atto esecutivo o



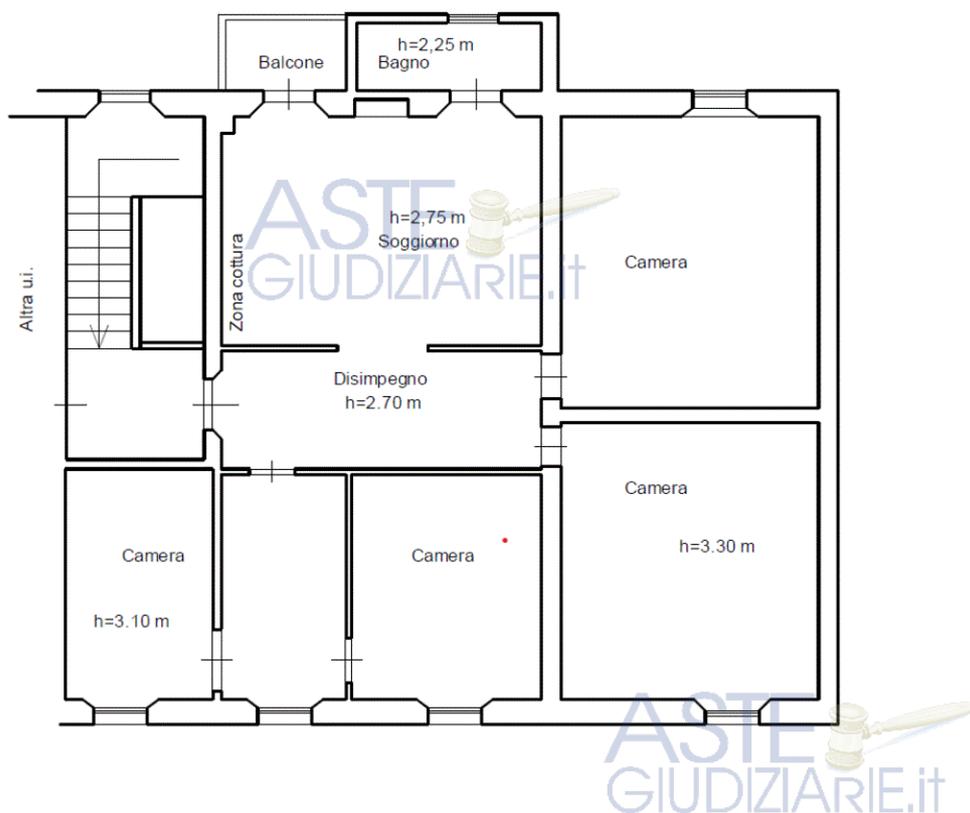
cautelare, verbale di pignoramento degli immobili a favore di Olympia Spv Srl con sede a Conegliano (TV) .



B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

Il bene oggetto di perizia risulta essere un appartamento a civile abitazione ubicato nel Comune di Livorno in via della Ragnaia n. 12 al primo ed ultimo piano. Il bene, avente un portoncino di ingresso ubicato a sinistra per chi sale le scale, risulta composto da un ampio disimpegno centrale che permette l'accesso ai vari vani che compongono l'unità immobiliare. Entrando a sinistra è collocato un ampio soggiorno con una zona cottura comunicante con un piccolo balcone e con il servizio igienico posti sul retro del fabbricato. In fondo al disimpegno sono presenti due grandi camere e sulla destra, tramite un vano di passaggio, trovano collocazione ulteriori due camere.





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

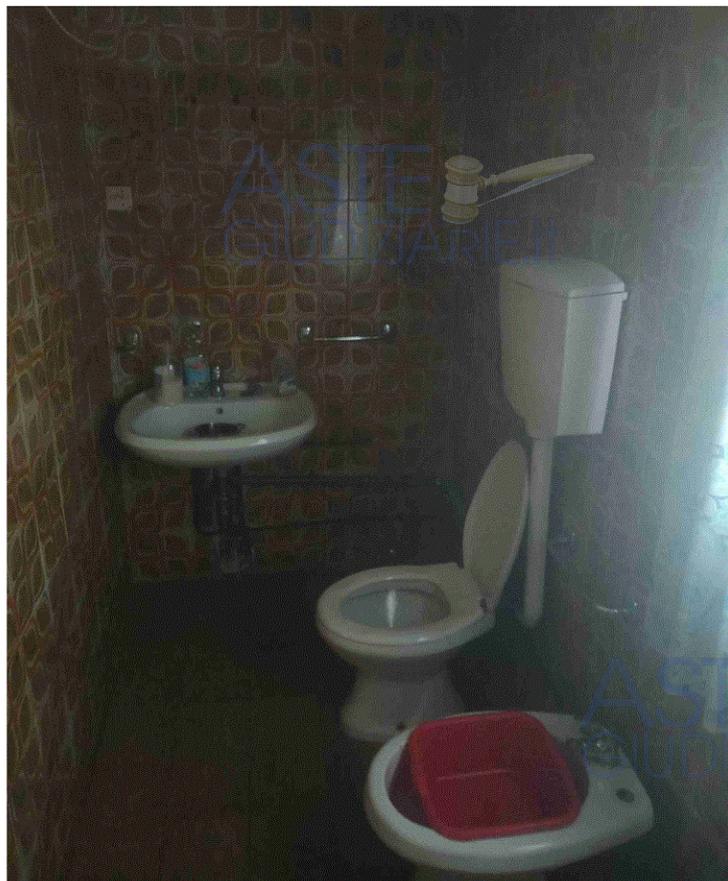


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





L'appartamento risulta in cattive condizioni manutentive con impianti e finiture piuttosto datate. Si rileva la presenza di infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura sovrastante in quanto alcune porzioni di controsoffitto presentano evidenti aree con macchie di umidità. L'appartamento presenta pavimenti di diversi formati e colori ad eccezione del vano ubicato sulla sinistra in fondo al corridoio che presenta un pavimento piuttosto avvallato rivestito in mezzane in cotto probabilmente coevo con la realizzazione dell'immobile. I rivestimenti sono presenti solo nel bagno dotato di doccia a pavimento, wc con scarico a cassetta esterno, bidet, lavandino e tubazioni in parte fuori traccia. Gli infissi interni sono in legno in parte vetrati mentre gli infissi esterni sono, sulla facciata principale, in legno senza vetrocamera con persiane di colore verde mentre sulla facciata posta sul retro in alluminio anch'essi senza vetrocamera. L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento (nel disimpegno centrale è presente una canna fumaria di una stufa che probabilmente garantiva un minimo di riscaldamento all'unità immobiliare) mentre è dotato di impianto citofonico, elettrico in traccia, idrico sanitario e gas (probabilmente per i fornelli della cucina) con contatori posti all'interno dell'unità immobiliare. L'appartamento presenta altezze interne di varia misura dovute ad una diversa quota di imposta del controsoffitto probabilmente realizzato in cannicciato. L'ingresso ha una altezza di 2,7 m, il soggiorno di 2,75 m, le camere variano da 3,30 a 3,1 mentre il bagno ha una altezza piuttosto ridotta pari a 2,25 m. Il tutto risulta ben rappresentato dal rilievo dello stato dei luoghi (all. n° 5) e dalla documentazione fotografica (all. n° 6).

Dal rilievo effettuato risulta che l'appartamento ha una superficie utile complessiva di 118,7 mq (oltre un piccolo balcone sul retro di 2,7 mq) . La superficie commerciale risulta essere invece di 141 mq.

Per il calcolo delle superfici commerciali occorre fare una premessa dal momento che vi sono vari criteri. Il calcolo può essere fatto secondo le norme UNI in particolare la UNI EN 15733 che definisce gli standard europei degli agenti immobiliari ma non riporta tutti i criteri da adottare per il calcolo delle superfici, secondo il DPR 138/1998 criterio adottato dal catasto e sul quale si basa il borsino immobiliare dell'OMI e, infine, secondo un criterio personale che consente al perito di dare dei range diversi a seconda delle caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia. Esiste



anche un ulteriore criterio che sono le linee guida dell'ABI che vengono richieste dalle banche per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. Facendo una comparazione tra i diversi criteri lo scrivente, nel caso in esame, ritiene congruo l'applicazione del DPR 138/1998 nel quale la superficie commerciale è data dalla somma di :

a) l'area dell'edificio la cui misurazione include anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione d'uso e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione. Nel caso specifico si sono assunti i seguenti valori in base alle caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di perizia:

- terrazze comunicanti con l'alloggio, 30% con quota eccedente i 25 mq al 10%
- la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite.
- pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare nella misura: del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato nel quale è inserito l'appartamento è un edificio in muratura di due piani fuori terra, con pareti intonacate e tinteggiate di colore oca ad eccezione della parte bassa di colore grigio con intonaco del tipo a granatino. La copertura risulta essere a falde inclinate rivestita con tegole in cotto e struttura portante in legno con cornicione aggettante dotato di canale di gronda e discendenti in rame. Il fabbricato, che risulta contiguo ad altri edifici coevi con analoghe caratteristiche, presenta un portoncino di accesso a due ante in alluminio e vetro.



Sia l'androne che il vano scala condominiale, privo di ascensore, hanno pavimenti in gress con gradini rivestiti in travertino e pareti che, nella parte bassa, sono protette da perlinato in legno. Le condizioni manutentive risultano essere discrete per quanto riguarda la facciata principale, mediocri per la facciata posta sul retro. Dalla presenza di macchie di umidità all'interno dell'appartamento oggetto di perizia si presume che la copertura condominiale abbia bisogno di un intervento di risanamento. La pubblica via di accesso risulta piuttosto stretta priva di marciapiede.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'appartamento si trova in pieno centro a Livorno in un'area densamente urbanizzata per lo più con immobili analoghi con destinazione a civile abitazione. La zona è caratterizzata da buoni servizi e aree a verde poste nelle vicinanze. Il bene è privo di un posto auto in una zona dove la densità abitativa è piuttosto elevata mentre le possibilità di parcheggio sono minime.

Per quanto riguarda l'andamento del ciclo del mercato immobiliare della zona si rileva che nel corso dell'ultimo anno c'è stato un aumento pari a circa 2,38% (fonte Immobiliare.it per la zona Livorno Centro);

C)STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Secondo lo scrivente, tenuto conto dei vincoli parametrici indicati nel Regolamento edilizio del Comune di Livorno, il bene risulta essere difficilmente divisibile per cui si è provveduto ad eseguire la stima per un lotto unico.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Come richiesto nel quesito lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del "valore di mercato" e del "valore a base d'asta" del Lotto Unico in esame, sottolineando come tali valori debbano risultare essenzialmente differenti.



Per quanto attiene la valutazione occorre tenere conto del fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto accertarne la specifica destinazione, la zona ove esso è ubicato, l'estetica, la funzionalità, gli aspetti igienico-sanitari, i materiali di finitura, la dotazione specifica di impianti tecnologici e lo stato di occupazione. In questo contesto è corretto segnalare 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. Il giudizio di stima formulato avviene perciò dopo aver assunto una pluralità di elementi sia tecnici che economici che di per se hanno sempre un margine di incertezza. Oggi, questa previsione di mantenimento delle condizioni esistenti al momento della valutazione e nell'immediato futuro è particolarmente difficile anche alla luce dell'attuale situazione economica e geo-politica che sta determinando un rialzo significativo dei tassi di interesse per limitare l'andamento crescente dell'inflazione. L'incertezza che caratterizza l'attuale congiuntura economica e le strategie allocative del sistema bancario, espongono il settore immobiliare a sensibili fluttuazioni. Queste incertezze rendono quindi ancora più "anomalo" il mercato immobiliare che porta a disparità di prezzi che si trovano nelle ricerche di mercato con una forbice molto più ampia della normale differenza dovuta alla tolleranza estimale. Le aspettative di realizzo da parte dell'offerta nel periodo attuale si scontrano con una domanda debole e con ridotte capacità di spesa, al punto che, in taluni casi, chi è intenzionato a vendere lo deve fare praticando uno sconto elevato sul prezzo richiesto.

Fatta la dovuta premessa, in genere i principali metodi di stima individuati dagli Standard Internazionali di Valutazione IVS che definiscono anche i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato sono tre e precisamente il metodo del *confronto di mercato*, quello *finanziario* e quello dei *costi*. Essi sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili. Quindi, in ogni analisi di



comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame. Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche.

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico). Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima applicabile non possa che essere il metodo del confronto di mercato.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del più probabile valore di mercato del bene, il sottoscritto stimerà lo stesso con il solo metodo di comparazione,



o cosiddetta stima per confronto di mercato come detto nel precedente paragrafo ed indicato come il principale e più importante metodo estimativo sia dall'International Valuation Standards (IVS) che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (CVI). In tale procedimento di stima, detto MCA (abbreviazione di Market Comparison Approach) si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato effettuando una comparazione con i prezzi di vendita che si praticano oggi nella zona o in quelle analoghe, per immobili o beni con caratteristiche simili a quelli in esame. Infatti il procedimento si basa sul principio secondo il quale il mercato fisserà un prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili. Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Nello specifico si svolge mediante il confronto dell'immobile oggetto della stima (*subject*) con immobili simili (comparabili) recentemente oggetto di compravendita, effettuato su base multiparametrica. Pertanto tale metodo di stima si fonda su coerenti premesse estimative, su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico condotto sistematicamente in modo da rendere maggiormente confrontabili tra loro i beni presi in esame con la dovuta perizia tramite appositi aggiustamenti.

Per la conferma del valore sopra ottenuto sono state contattate inoltre diverse agenzie immobiliari locali e verificati una serie di annunci economici relativi a beni simili per posizione e caratteristiche in modo da poter ricavare un valore attendibile di stima. Dal lato commerciale l'appartamento in oggetto è da considerarsi di scarso interesse per il mercato immobiliare. La zona è considerata dagli operatori del mercato immobiliare commercialmente poco appetibile caratterizzata da immobili realizzati quasi tutti anteguerra. Le condizioni manutentive dell'appartamento risultano scarse privo di impianto di riscaldamento e con tracce di infiltrazioni dalla copertura sovrastante. Si rileva infine l'appartamento è privo di un posto auto in una zona dove la densità abitativa è piuttosto elevata mentre le possibilità di parcheggio sono minime.

La ricerca dei beni comparabili si è pertanto concentrata su compravendite avvenute negli ultimi mesi all'interno di tale zona che presenta caratteristiche



tipologiche ben definite in quanto realizzato con tipologie costruttive omogenee e all'incirca nello stesso periodo.

Per l'applicazione del procedimento si sono assunti i seguenti valori:

- data della compravendita: i prezzi di vendita sono riferiti ad epoche diverse quindi devono essere ragguagliati all'andamento dei mercati immobiliare e riferiti al momento della stima. Nel caso specifico è stato valutato che nel corso dell'ultimo anno c'è stato un aumento pari a circa 2,38% (fonte Immobiliare.it per la zona Livorno Centro);



- tipo di superficie: il prezzo pagato riguarda globalmente il bene che comprende nella superficie commerciale totale la superficie principale e quelle accessorie, queste ultime opportunamente compensate in relazione alla loro destinazione;

- stato di manutenzione: lo stato di manutenzione viene giudicato sulla base di 5 livelli, tenuto conto anche dello stato esterno del fabbricato (nel caso specifico è stato valutato un costo pari a € 270,00 al mq per passare da un livello all'altro):

1= minimo/scarso

2= mediocre

3=medio/sufficiente



4 = discreto

5= buono

- Livello di piano: è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello del piano dove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano in un edificio multipiano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

- Superfici commerciali: come coefficienti di omogeneizzazione sono stati applicati i coefficienti indicati nel precedente paragrafo.

- Servizi igienici: viene considerata la presenza di ulteriori servizi igienici ragguagliando il costo a nuovo in base alla vetustà di realizzazione.

Il prezzo marginale viene posto pari al minimo dei prezzi medi dei comparabili. In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra il prezzo massimo e il prezzo minimo ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Tale valore risulta attendibile se risulta inferiore al 10%.

Si è proceduto quindi ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti a partire dal mese di luglio 2023 alla data della ricerca, per unità immobiliari censite con la medesima categoria catastale A/4, comprese all'interno dello stesso foglio catastale in modo da avere bene comparabili con quello oggetto di perizia in quanto appartenenti agli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili,..) e con caratteristiche immobiliari simili (finiture, caratteristiche qualitative e costruttive, ecc.).

Tale ricerca ha avuto un esito positivo avendo riscontrato diversi atti di compravendita ma la maggior parte di questi sono stati esclusi perché non rispettavano il segmento di mercato del bene (diverso livello di piano, tipologia, superficie, ecc). Sono stati individuati due atti di compravendita utilizzando le caratteristiche dei beni per eseguire il procedimento tramite MCA sopra descritto:

Comparabile 1



Atto di compravendita rogato dal notaio Marta Cavallini in data 24.07.2023 trascritto a Livorno il 31.07.2023 registro part. n. 9778 gen. n. 13798, avente per oggetto la compravendita di un appartamento al primo piano avente una superficie di circa 80 mq con prezzo di vendita pari a € 105.000,00

Comparabile 2

Atto di compravendita rogato dal notaio Bianca Corrias in data 30.10.2023 trascritto a Livorno il 07.11.2023 registro part. n. 13397 gen. n. 9020, avente per oggetto la compravendita di un appartamento al primo piano avente una superficie di circa 80 mq con terrazza a piano di 25 mq al prezzo di vendita pari a € 80.000,00

Le caratteristiche individuate che differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono la data della compravendita, la superficie principale gli accessori e pertinenze e lo stato di conservazione. Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con i subject, sono riportati nella tabella dove per ogni immobile di confronto è indicato il prezzo corretto dello stesso, qualora fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame (all. n° 14).

Il valore della piena proprietà dei beni oggetto di stima è quindi pari alla media dei prezzi corretti dei beni presi a confronto e pari ad **€ 113.000,00**.

La bontà della scelta dei beni comparabili viene confermata dal fatto che la divergenza assoluta è inferiore al 10%.

In ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132, il valore al metro quadro in relazione alla superficie commerciale del bene stimato è pari a circa € 800 €/mq che risulta un valore piuttosto basso rispetto ai valori indicativi dei borsini immobiliari ma che è in linea con i valori di compravendita di beni aventi caratteristiche simili (soprattutto in virtù dell'ampia superficie e delle scarse condizioni manutentive in cui si trova il bene con problematiche riscontrate sulla copertura condominiale sovrastante).



C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di denaro 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 vi sono alcuni aspetti oggettivi 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, incertezza sulla tempistica del decreto di trasferimento. Gli aggiudicatari, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi) e non possono offrire il bene in garanzia, qualora siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

Anche gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato. Per valore di mercato si intende " *...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*" Lo stesso concetto viene espresso dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (CVI). Tra i valori diversi dal valore di mercato gli IVS indicano anche la vendita forzata indicandolo come " *...termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato*" . Anche il CVI definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata quale " *... somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo di tempo più breve di quello richiesto dalla definizione di valore di mercato*" .



Per le considerazioni sopra argomentate appare chiaro che un abbattimento percentuale del valore di mercato, debba essere praticato al fine di determinare il prezzo a base d'asta. Al momento alcune associazioni e collegi stanno elaborando diversi studi per determinare in modo analitico il prezzo base d'asta rispetto al valore di mercato. Questi studi si dirigono verso due direzioni: la prima tramite un metodo finanziario, che vada ad attualizzare le maggiori spese ed i mancati guadagni che deve sostenere l'aggiudicatario rispetto ad un acquirente nel libero mercato, oltre ad altri impegni previsti dall'art. 568 c.p.c., la seconda tramite un metodo di confronto, sviluppato tramite l'analisi del prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato e l'applicazione di metodi statistici basati su un campione standard significativo. Lo scrivente, seguendo le direttive per gli esperti stimatori e linee guida per l'utilizzo della banca dati degli immobili aggiudicati indicate dal Tribunale di Livorno in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie Inlinea Spa (in ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione), ha trovato alcuni immobili ma in numero non sufficiente (nello specifico solo quattro e con tipologia diverse tra loro) ragion per cui determinerà il valore a base d'asta con il metodo finanziario. Per l'applicazione di tale metodo occorre ipotizzare che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, possa trascorrere un periodo di tempo, variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene, ma che comunque porta indubbiamente un deprezzamento del valore di mercato.

Nello specifico possiamo assumere, con riferimento comunque al primo incanto, i seguenti parametri :

- intervallo tra data stima e primo incanto;
- intervallo tra data dell'aggiudicazione e decreto di trasferimento;
- intervallo tra data del decreto di trasferimento e disponibilità del bene, ed in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si può assumere:
 - una previsione del saggio di variazione dei prezzi di mercato (positivo in fase di recessione e negativo in espansione), nel caso in oggetto è pari allo 0%, utilizzato in maniera cautelativa dato il periodo di incertezza immobiliare;



- la stima della quota ammortamento annua per mancata manutenzione, pari all'1%
- il mancato reddito per locazione immobile (alternativa), calcolato come incidenza sul saggio di capitalizzazione annuo pari al 6,0%;
- il mancato guadagno annuo da investimento alternativo, nel caso in esame è stato assunto il tasso medio di rendimento del Rendistato ultimo disponibile pari al 3,483%;
- il rischio per assenza delle garanzie postume o presenza di vizi occulti, che oscilla solitamente tra il 7% ed il 10% in funzione dell'estensione del compendio immobiliare; nel caso in esame si è ritenuto di assumere il valore massimo pari al 10%, stante la vetustà dell'immobile e degli impianti presenti.

Questi presupposti, una volta stabilito il loro peso effettivo e tramutati in una percentuale, abatteranno il valore di mercato pieno e, come risulta dalla tabella allegata (all. n° 15), la riduzione a base d'asta risulta, opportunamente arrotondato, pari al 12,584%,

D) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE E CONCLUSIONI.

Come detto nei paragrafi precedenti lo scrivente ha provveduto ad effettuare ricerche per verificare l'esistenza di beni comparabili per l'applicazione del procedimento con il MCA, al fine di determinare il valore di mercato del bene ed ha applicato il metodo finanziario per determinare il prezzo a base d'asta.

In conclusione si ha

valore di mercato	€.	113.000,00
detrazione del 12,584%:	€.	14.219,90
detrazione per costo della messa in pristino	€.	2.500,00
per un totale di valore a base d'asta pari a	€	96.280,10
in cifra tonda pari a	€	96.280,00

(diconsi euro novantaseimiladuecentoottanta/00)

La presente vendita sarà non soggetta ad IVA ed è da considerarsi a corpo e non a misura in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 568 c.II del c.p.c. e s.m.i.

Lo scrivente resta a completa disposizione della S.V. III.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.

IL TECNICO
(Ing. Edoardo Ciardi)



Livorno, li 04.05.2024

Allegati:

- n° 01 decreto di nomina;
- n° 02 accettazione incarico;
- n° 03 richiesta Agenzia delle Entrate;
- n° 04 risposta Agenzia delle Entrate;
- n° 05 planimetria dello stato dei luoghi appartamento;
- n° 06 documentazione fotografica;
- n° 07 ispezioni ipotecarie;
- n° 08 atto di provenienza;
- n° 09 visura storica appartamento;
- n° 10 estratto di mappa catastale
- n° 11 planimetria catastale appartamento;
- n° 12 risultanze accesso atti edilizia privata;
- n° 13 computo metrico estimativo messa in pristino;
- n° 14 tabella MCA;
- n° 15 tabella di calcolo riduzione prezzo a base d'asta;
- n° 16 trasmissione perizia alle parti.

