



TRIBUNALE di LIVORNO
UFFICIO ESECUZIONI
ESECUZIONE N° 9/2022

G.E. : DOTT. EMILIA GRASSI

Oggetto : Esecuzione immobiliare

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Creditori intervenuti

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA – LOTTO 1

ESPERTO ESTIMATORE INCARICATO :

[REDACTED]

Udienza successiva : 04/05/2023

Publicazione
ripubblicazione o ripro



ASTE
GIUDIZIARIE

Il sottoscritto [REDACTED], nominato Esperto estimatore dal Giudice dott. Emilia Grassi per l'esecuzione in oggetto specificata, nell'udienza del 30 marzo 2022, svolge di seguito una relazione di stima della quale espone le conclusioni :

premessa :

Lo scrivente estimatore dopo aver valutato gli immobili oggetto di esecuzione, ritiene di poter procedere con la stima di 3 lotti separati e di seguito si procede alla stima del

LOTTO N°1

Proprietà 3/4 di immobile ad uso residenziale

Ubicato nel Comune di Livorno

Via del Gower 3

piano terra : appartamento

Esecutato : [REDACTED]

*proprietà : per 3/4 [REDACTED]
per 1/4 [REDACTED]*

Foglio 89 – Particella 21 – sub 601

Foglio 89 – Particella 21 – sub 603 (parte Comune indivisa tra sub 601 e sub 602)

ASTE
GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

STIMA LOTTO 1

LOTTO N°1

Proprietà 3/4 di immobile ad uso residenziale

Ubicato nel Comune di Livorno

Via dei Gower 3

piano terra : appartamento

Esecutato : ██████████

*proprietà : per 3/4 ██████████
per 1/4 ██████████*

Foglio 89 – Particella 21 – sub 601

Foglio 89 – Particella 21 – sub 603 (parte Comune indivisa tra sub 601 e sub 602)

1) CONTINUITA' TRASCRIZIONI LOTTO 1 (APPARTAMENTO PIANO TERRA) : **NON regolare** (si veda nota in calce).

periodo		formalità		soggetti a favore			soggetti contro			
dal	al	n°p art	data	nominativo	quota	regime	nominativo	quota	regime	oggetto
12/04/1974	02/11/2013	2558	12/04/1974	██████████	1/1	Proprietà	██████████	1/1	Proprietà	compravendita
02/11/2013	14/02/2014	1340	14/02/2014	██████████	1/6	Proprietà	██████████	1/2	Proprietà	successione
				██████████	1/6					
				██████████	1/6					

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

14/0 2/20 14	14/0 3/20 17	13 48	14/0 2/20 14	[REDACTED]	1/2	Proprietà	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	1/6 1/6 1/6	Proprietà	divisione
14/0 3/20 17	Oggi	45 72	8/05 /201 7	[REDACTED] [REDACTED]	1/4 1/4	Proprietà	[REDACTED]	1/2	Proprietà	successione

Nota del CTU : Non risulta in atti accettazione dell'eredità 4572 del 08/05/2017

2) ESISTENZA DI ABUSI EDILIZI : si

3) CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA: si

non sussiste accettazione dell'eredità 4572 del 08/05/2017

4) VALORE DI STIMA:

LOTTO 1 :

€ 280.000 a base d'asta; valore di mercato = € 331.535,33;

valore di mercato effettivo (detratte le somme per la regolarizzazione catastale/urbanistica) =

€ 312.035,33

Publicazione
ripubblicazione o ripro



ASTE
GIUDIZIARIE

5) DESCRIZIONE SOMMARIA E DATI CATASTALI:

Trattasi di immobile ad uso residenziale, posto al piano terra di palazzina di numero 2 piani fuori terra, (piano terra e piano primo), prospiciente la via dei Gower, individuato con il n.c. 3, nel Comune di Livorno, frazione Quercianella, così formato :

- Piano Terra : appartamento per civile abitazione.
- Piano terra : resede e annessi a comune con il piano primo (sub 602)

Dati catastali:

appartamento piano terra : Catasto Fabbricati, Fg 89, Part 21, Sub. 601, cat. A/2 di classe 4, 7 vani. Rendita : € 1.229,17

corte esterna ed annessi : Catasto Fabbricati, Fg 89, Part 21, Sub. 603

6) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE :

Attualmente l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

L'Agenzia delle Entrate di Livorno ha chiarito che non vi sono attualmente contratti di locazione o comodato.

7) SITUAZIONE CONDOMINIALE

L'immobile non risulta costituito in condominio.

SOMMARIO:

- Descrizione del bene pignorato;
- Descrizione catastale;
- Descrizione urbanistica;
- Conservatoria dei RR.II.;
- Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- Precisazione sul tipo di vendita e D.Lgs 122/05;
- Descrizione del metodo di stima adottato;
- Determinazione del valore del bene immobiliare;

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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 terra, di un fabbricato, con accesso non diretto dalla pubblica via, in quanto si deve entrare dal cancello comune posto sulla via dei Gower per accedere sia al civico 3 (p.t.) che al civico 5 (p.p.) (v. allegata ubicazione e fotografie). All'unità non si accede direttamente dalla pubblica via, ma attraverso zona di giardino a comune tra il sub 601 ed il sub 602. La stima avrà pertanto per oggetto sia l'appartamento a piano primo che le parti a comune indivise.

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 per un totale netto di 97,76 mq :

di cui :

- n°1 locale ad uso soggiorno di superficie netta di 23,24 mq.
- n°1 locale ad uso tinello di superficie netta di 16,75 mq.
- n°1 locale ad uso angolo cottura di superficie netta di 6,56 mq.
- n°1 locale ad uso ingresso di superficie netta di 6,13 mq.
- n°1 locale ad uso disimpegno di superficie netta di 5,72 mq.
- n°1 locale ad uso disimpegno di superficie netta di 4,00 mq.
- n°1 locale ad uso bagno di superficie netta di 4,67 mq.
- n°1 locale ad uso bagno di superficie netta di 6,89 mq.
- n°1 locale ad uso camera da letto di superficie netta di 9,43 mq.
- n°1 locale ad uso camera da letto di superficie netta di 14,37 mq.

ASTE GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

6

Oltre ai suddetti vani, risulta a comune con il piano primo (sub 602):

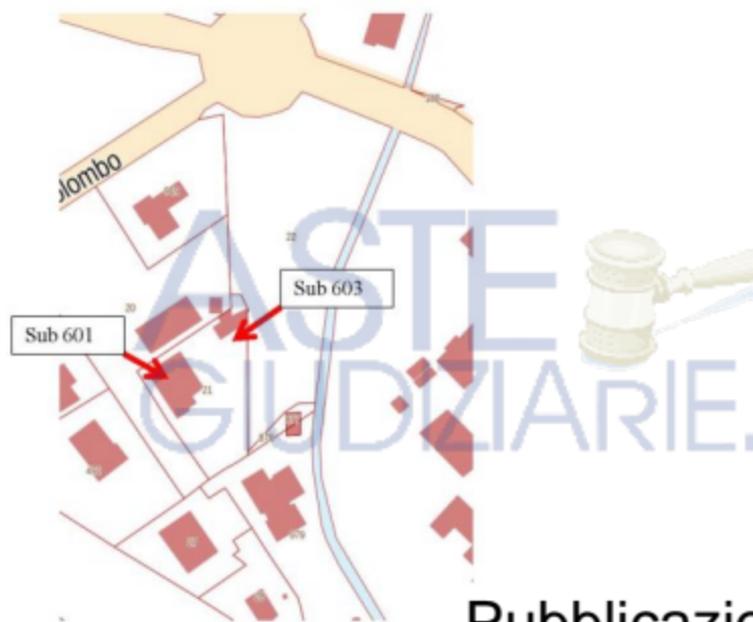
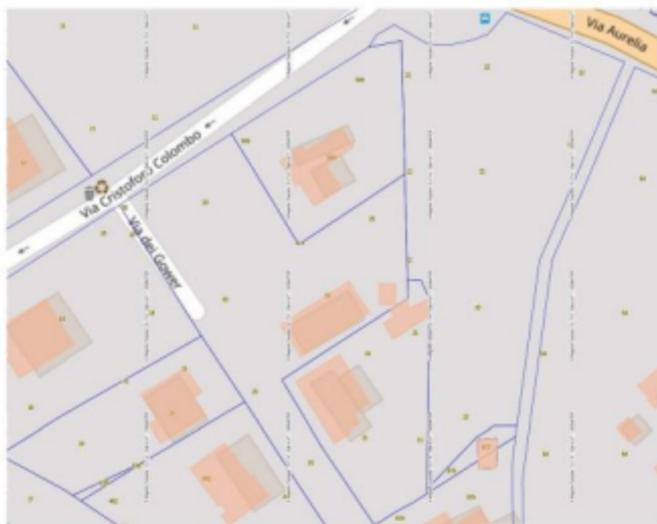
- annesso esterno di circa 31 mq
- resede esterno di circa 628 mq

La superficie commerciale dell'immobile (al lordo dei muri esterni) ed effettuate le necessarie equivalenze per trasformare le varie superfici in residenziali equivalenti, come da tabella sottostante, è di mq 143 circa.

LOCALE	SUPERFICIE IN MQ	COEFF. DI TRASFORMAZIONE	SUPERFICIE EQUIVALENTE ALLA RESIDENZIALE
PIANO TERRA	131.00 MQ	1.00	131.00 MQ
ANNESSO ESTERNO AL 50% CON PIANO 1*	31,00 MQ/2 = 15,5 MQ	0,30	4,65 MQ
RESEDE ESTERNO AL 50% CON PIANO 1*	25 MQ/2 = 12,5 MQ	0,10	1,25 MQ
RESEDE ESTERNO AL 50% CON PIANO 1*	603 MQ/2 = 301 MQ	0,02	6,02 MQ
	TOTALE SUPERFICIE RESIDENZIALE EQUIVALENTE		142,92 MQ

Di seguito si riporta l'inquadramento delle particelle 21 – sub 601 e sub 603 (a comune con il 602)

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Publicazio
ripubblicazione o ripro



Di seguito la pianta dello stato di fatto dell'immobile ad uso residenziale a seguito di rilievo
eseguito e la pianta dei lotti 1-2-3 per inquadramento generale :

Publicazio
ripubblicazione o ripro

PIANTA LOTTO 1 - 2 - 3



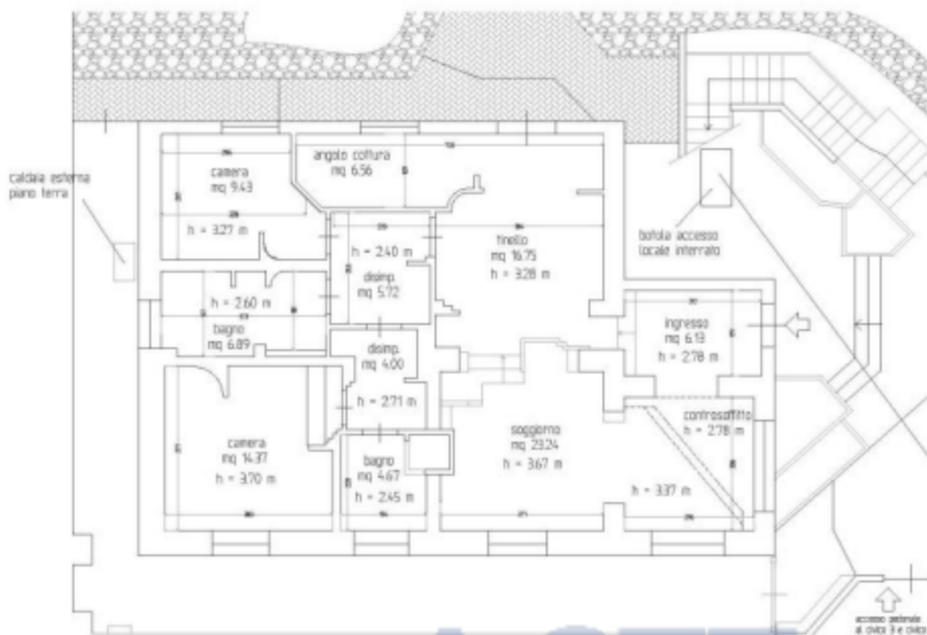
Publicazio
ripubblicazione o ripro

PIANTA LOTTO 1 (F. 89 - particella 21 sub 601 e sub 603 (a comune tra sub 601 e sub 602))



Publicazio
ripubblicazione o ripro

PIANTA STATO DI FATTO APPARTAMENTO PIANO TERRA



A riguardo delle dotazioni tecnologiche, l'immobile ad uso residenziale, risulta provvisto di impianto di riscaldamento autonomo mediante caldaia a gas posizionata all'esterno dell'edificio, mentre sono presenti le altre dotazioni tecnologiche minime (elettriche e sanitarie).

Non sono state fornite le certificazioni degli impianti.

Di seguito la prima pagina dell'attestazione di abitabilità reperita, del 1976, relativa alla ristrutturazione della palazzina composta dal piano terra e da primo piano.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

N° 86

COMUNE DI LIVORNO

Ufficio d'igiene e Sanità

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

IL SINDACO

Viene la domanda presentata da [REDACTED]

in data 9/2/78

per ottenere l'autorizzazione all'abitabilità per la ristrutturazione di una palazzina posta in Via dei COVER n° 3.

Viene la relazione dell'Ufficio Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale da cui risulta che lo stabile è stato eseguito in conformità del permesso di costruzione rilasciato con licenza in data 15.4.1975

N. 61, che i muri sono convenientemente protetti e che non sussistono altre cause manifeste di insalubrità;

Costatato il pagamento della tassa di concessione comunale di cui all'art. 2 del D.L. 10/11/78 n° 702 e D.M. 29/11/78 integrato dalla L. 26.4.83 n° 131.

Viste l'art. 221 del T. U. Leggi Sanitarie approvate con R. D. 27 luglio 1934, N. 1265,

AUTORIZZA

l'abitabilità dei seguenti locali:

Piani	Appar- tamen- ti	Cenore	Locali vari (1)	Cabretti con bagni	Cabretti	Acqui	Totale vani 2+3+4+5	NOTE	
	1	2	3	4	5	6			
Terreno	SI TRATTA DELLA		RISTRUTTURAZIONE DI UNA PALAZZINA						
Mezzano	UNIPANELLARE:								
Primo	PIANO TERRENO;		Vani utili 5 + 1 cucina + ingresso						
Secondo	+ 1 disimpegno+ 1		bagno v.c.					9	
Terzo	PIANO PRIMO; vani utili		4+1 ingresso+ 2 bagni v.c						
Quarto					7	
Quinto						
Sesto									
Settimo									
Ottavo									
Nono									
Decimo									
Undicesimo									
Dodicesimo									

Rilasciato in esenzione della tassa di bolle in ordine all'art. 10 della tabella

allegato B al D.P.R. n° 642.

Livorno, - 5 DIC. 1978

IL SINDACO

(1) scale, ingressi, ripostigli corridoi, servizi ecc.

La struttura è mista cemento armato e muratura , con muri perimetrali esterni in muratura, mentre la pavimentazione interna è rappresentata da pavimento in gres in medio stato di manutenzione, le pareti sono ad intonaco tinteggiate destanti in medio stato manutentivo, il pavimento dei bagni ed i rivestimenti sono in gres.

I bagni risultano completi di sanitari e rivestimenti e risultano funzionanti.

- Nel complesso l' appartamento può ritenersi in condizioni igienico-sanitarie e manutentive sufficienti.
- La superficie utile netta dell' appartamento è di circa 97 mq.

La superficie commerciale complessiva, valutando la presenza di murature esterne e tramezzature, e valutando le superfici equivalenti relative al resede esterno ed agli annessi (a comune tra sub 601 e sub 602) per come precedentemente individuate in tabella, risulta pari a circa 143 mq.

Confini:

l'immobile ad uso abitazione risulta confinante con :

Nord : altra proprietà e terreno stessa proprietà di cui al F 89 – part 22 (il quale confina poi a nord con la pubblica via Cristoforo Colombo)

Est : terreno stessa proprietà di cui al F 89 – part 22

Ovest : pubblica via dei Gower

Sud : altra proprietà

Dati catastali:

appartamento piano terra : Catasto Fabbricati, Fg 89, Part 21, Sub. 601, cat. A/2 di classe 4, 7 vani. Rendita : € 1.229,17

corte esterna ed annessi : Catasto Fabbricati, Fg 89, Part 21, Sub. 603

c) Descrizione catastale:

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

Foglio 89 del Comune di Livorno, ed in particolare:

appartamento piano terra : - Part 21, Sub. 601, cat. A/2 di classe 4, 7 vani - Rendita : € 1.229,17

resede esterno e annessi : - Part 21, Sub. 603

di seguito la pianta catastale attuale dell'appartamento,

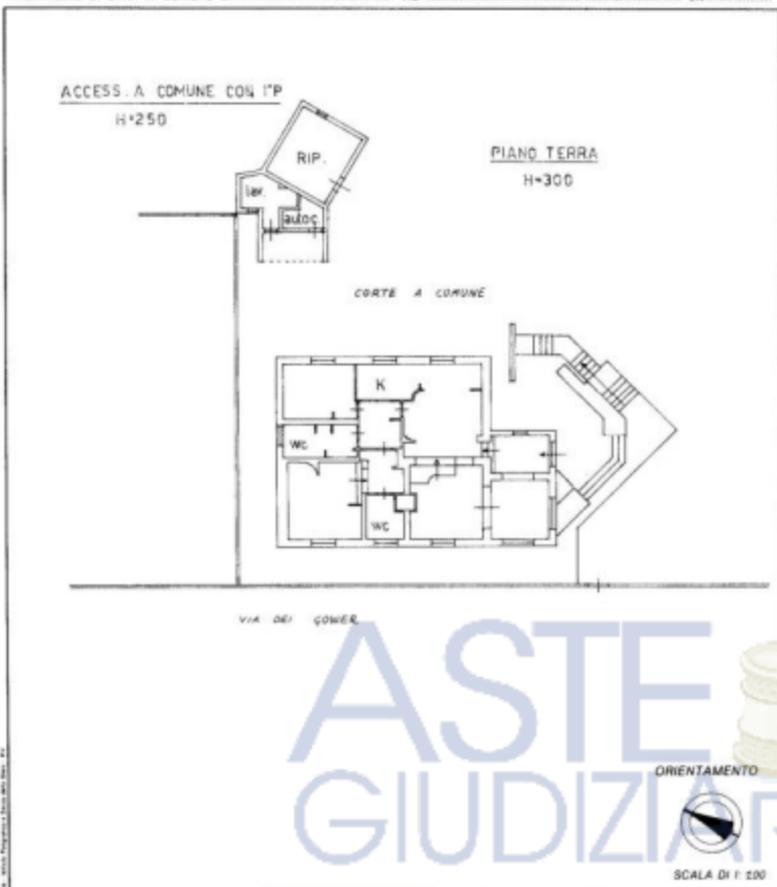
ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Planimetria di u.i.u. in Comune di LIVORNO Via DEI GOMER (BARBICANELLA) civ. 3



Dati catastali e planimetria di u.i.u. n. 107

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Completata da	RESERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali F. <u>33</u> n. <u>21</u> sub. <u>504</u>	Iscritto all'albo de <u>GEOMETRI</u> della provincia di <u>LIVORNO</u> n. <u>424</u> data _____ Firma	<u>7011</u>

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

La planimetria catastale del bene (appartamento a piano terra) , disponibile presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegata pianta catastale), risulta non conforme allo stato di fatto in quanto :

- La finestra del bagno a piano terra risulta spostata rispetto al catastale
- Sono presenti difformità nei muri interni e negli scalini non presenti nella pianta catastale
- Risulta assente allo stato attuale una finestra nell'ingresso, presente nella pianta catastale
- Una porta finestra risulta solo finestra nel catastale
- Alcune zone esterne, scale, fioriere e pavimentazione risultano difformi rispetto al catastale.
- Nel catastale relativo al sub 601 non è indicata la cantina interrata.
- L'altezza interna dei locali, indicata nel catastale in 3 metri non è corrispondente allo stato attuale.

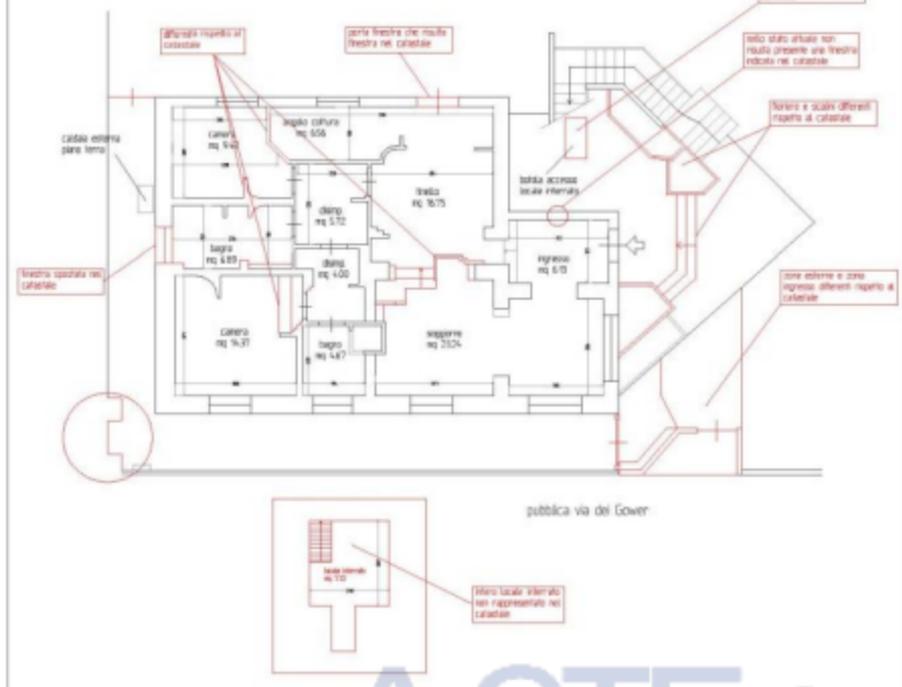
Stato di fatto dell'appartamento (sub 601) con evidenziate le principali difformità catastali :

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

PRINCIPALI DIFFERENZE RISPETTO ALLA PIANTA CATASTALE DEL PIANO TERRA



ASTE
GIUDIZIARIE

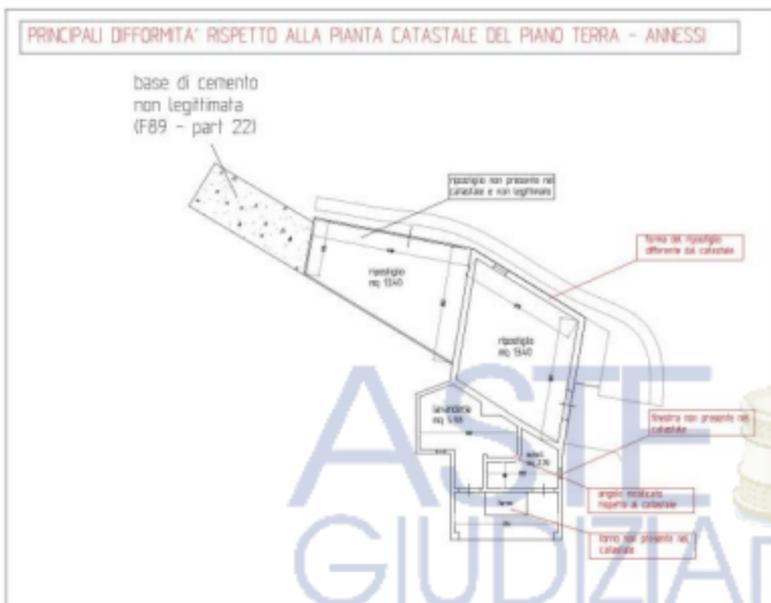


Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Inoltre, anche gli annessi esterni presentano difformità rispetto all'ultimo catastale, in quanto

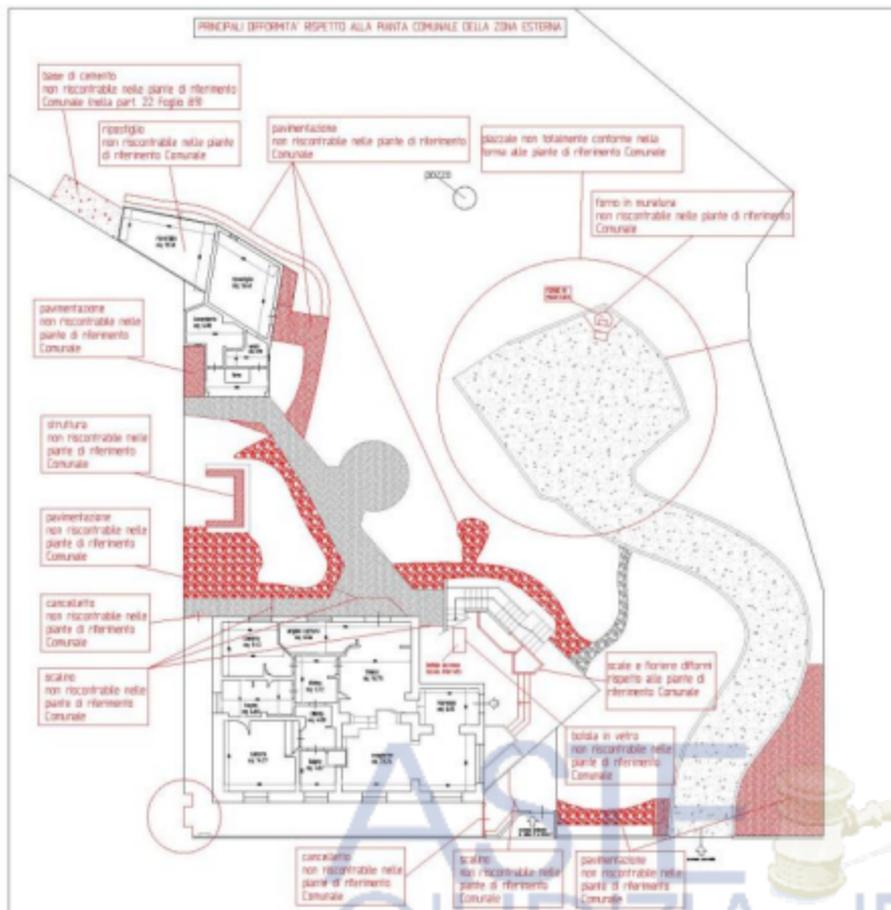
- La forma geometrica del ripostiglio appare differente (principalmente nei diversi angoli tra i muri), rispetto alla pianta catastale
- Nel locale autoclave è presente una finestra non indicata nel catastale
- Un angolo di un muro interno appare difforme rispetto al catastale
- Non risulta indicato il forno in muratura nel catastale.

Stato di fatto degli annessi e tettoia, con evidenziate le principali difformità catastali :



Nota : Infine, nel catastale relativo al sub 601, appartamento piano terra, non risultano presenti le sistemazioni esterne e quanto attualmente presente esternamente, che di seguito si riporta graficamente :

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Pertanto, alla luce di tutto quanto sopra, l'appartamento e gli annessi, devono essere considerati, catastalmente non conformi.

L'intestazione catastale del bene in esame risulta corretta, ovvero a nome di [REDACTED] (proprietà per 3/4) e [REDACTED] (proprietà per 1/4).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

d) Descrizione urbanistica:

L'unità immobiliare risulta facente parte di fabbricato prospiciente la via dei Gower in Livorno e

ricade nel nuovo Piano Strutturale con la seguente destinazione:

- Interni al perimetro del territorio urbanizzato (art. 12 delle NN.TT.A.);
- Ambito insediativo (art. 25 delle NN.TT.A.);
- U.T.O.E. 14 "Quercianella";

ricade nel Regolamento Urbanistico vigente con la seguente destinazione:

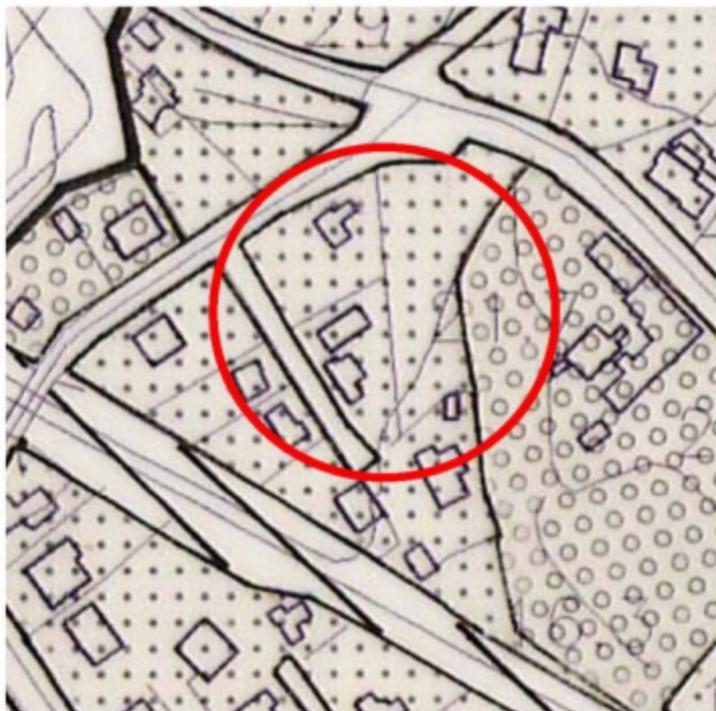
Aree Normative:

- Aree a ville con giardino (art.15 delle NN.TT.A.). Interno al perimetro del centro abitato e classificato come zona territoriale omogenea "B" secondo il D.M. 1444/68;

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Gruppo di edifici : 5

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Le aree risultano vincolate da vincolo paesaggistico :

- Vincolo : L. 1497/39 – L.431/85
- Relativamente alla documentazione Comunale è stato reperito il Certificato di Agibilità, che di seguito si riporta :

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

N. 86

COMUNE DI LIVORNO

Ufficio d'igiene e Sanità

MINUTA *Yoh*

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

IL SINDACO

Vieta la domanda presentata da [REDACTED]

in data 9/2/78

per ottenere l'autorizzazione all'abitabilità per la ristrutturazione di una palazzina posta in Via dei COVRE n° 3.

Vieta la relazione dell'Ufficio Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale da cui risulta che lo stabile è stato eseguito in conformità del permesso di costruzione rilasciato con licenza in data 15.4.1975

N. 81, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause manifeste di insalubrità;

Constatato il pagamento della tassa di concessione ~~pubblica~~ comunale di cui all'art. 8 del D.L. 10/11/78 n° 702 e D.M. 29/11/78 integrato dalla L. 26.4.83 n° 131.

Vieta l'art. 221 del T. U. Leggi Sanitarie approvato con R. D. 27 luglio 1934, N. 1265;

A U T O R I Z Z A

L'abitabilità dei seguenti locali:

Piani	Appar- tamenti	Camere	Locali vari (1)	Cabine cio bagni	Cabine	Acqui	Totale vani (2+3+4+5)	NOTE	
	1	2	3	4	5	6			
Terreno	SI TRATTA DELLA RISTRUTTURAZIONE DI UNA PALAZZINA								
Mezzanino	UNIFAMILIARE:								
Primo	PIANO TERRENO;	Vani utili 5 + 1 cucina + ingresso							
Secondo	+ 1 dispensa+ 1	bagno v.c.						9	
Terzo	PIANO PRIMO;	vani utili 4+1 ingresso+ 2 bagni v.c.							
Quarto	.....						7	
Quinto	.....							
Sesto	.....							
Settimo	.....							
Ottavo	.....							
Nono	.....							
Decimo	.....							
Undicesimo	.....							
Dodicesimo	.....							

Rilasciato in esenzione della tassa di bollo in ordine all'art. 10 della tabella

allegato B al D.P.R. n° 642.

Livorno, - 5 DIC. 1983

IL SINDACO

(1) cucine, ingressi, ripostigli corridoi, seggioi ecc

Le principali pratiche di riferimento a livello Comunale, risultano essere sinteticamente le seguenti :

- Licenza edilizia 9745 del 1974
- Abitabilità n. 86 del 09/02/1978
- Condono edilizio pratica 37288 del 1986 – con rilascio concessione in sanatoria n. 902603 del 24/11/1993.
- Pratica 3739 del 1996 (scavi di drenaggio per deviare le acque piovane e di infiltrazione)
- Pratica prot. 116 del 4/01/1993 – ampliamento e frazionamento via dei Gower 3 – variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 240 del 16/06/1994
- Concessione edilizia n. 240 del 16/06/1994
- Variante prot. 34837 del 27/09/1994 - alla Concessione edilizia n. 240 del 16/06/1994
- Concessione prot. 9649 del 1996 – gabbioni in pietrame a difesa della sponda del corso d'acqua.
- Pratica 54074 del 31/05/2001 (man. Straordinaria) – (terrazza con botola)
- Pratica edilizia 87317/2003 – ampliamento una tantum – (con rinuncia alla esecuzione da parte dei richiedenti).

Il riferimento per la legittimità dell'appartamento posto al piano terra (sub 601) risulta essere Concessione 240 del 1994 e successive varianti, e le piante di riferimento per la legittimità dell'appartamento le seguenti :

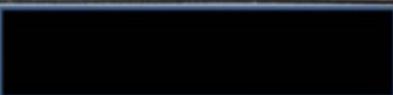
ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

0248/104758
redazione

COMMITTENTE



UBICAZIONE - QUERCIANELLA (LI)

VIA GOWER n° 3

OGGETTO - VARIANTE IN CORSO D'OPERA
- AMPLIAMENTO E FRAZIONAMENTO
DI PALAZZINA DI CIVILE ABITAZIONE -



Il Proprietario

Il Progettista



VARIANTE

Il Costruttore



COMUNE DI LIVORNO
27 SET. 1994
ARRIVI

APPROVATO in data 28.8.95
con le prescrizioni di cui alla lettera
n. del
Concessione n. 240 del 28.6.94
Il Segretario
della C.C. di F. S. Il Sindaco

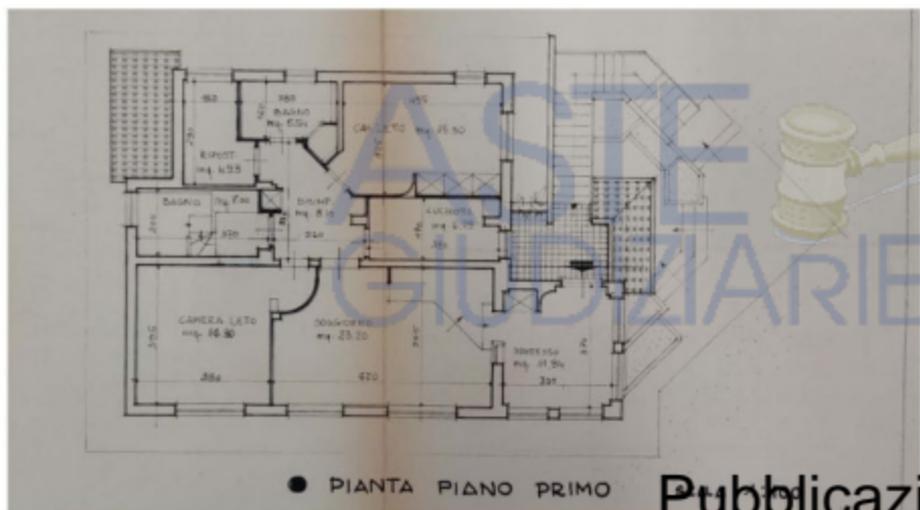
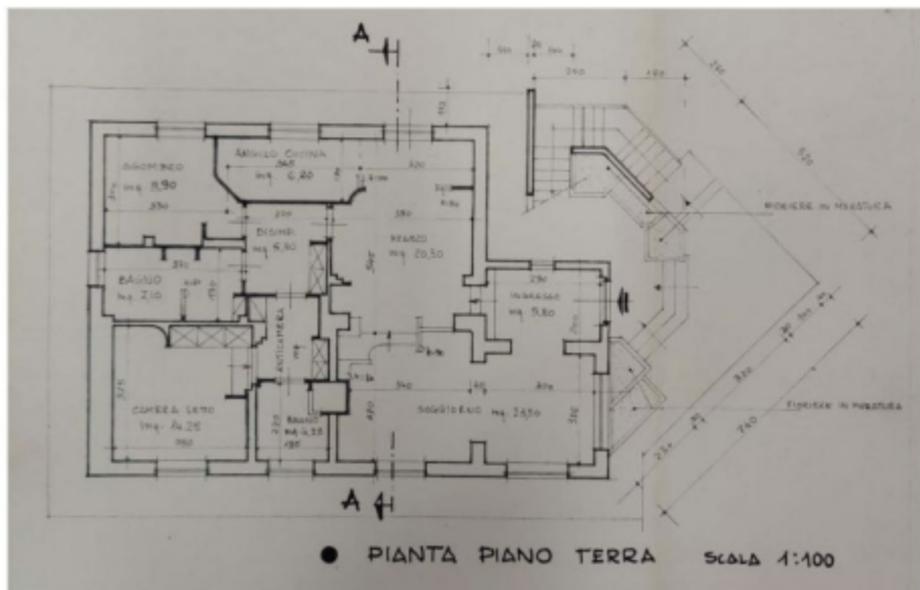


TAV. n. 3

VARIANTE IN CORSO D'OPERA

SCALA 1:

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

Mentre per la corte esterna (sub 603) la tavola di riferimento legittimante risulta essere la seguente

0586/891260
Sezione

COMUNE DI LIVORNO
22 DIC. 1994
ARRIVI

COMMITTENTE - Stgg. [REDACTED]

UBICAZIONE - QUERCIANELLA (LV)
VIA GOWER N° 3

OGGETTO - VARIANTE IN CORSO D'OPERA
-AMPLIAMENTO E FRAZIONAMENTO
DI PALAZZINA DI CIVILE ABITAZIONE

VARIANTE
MINUTA

Il Proprietario [REDACTED]
Il Progettista [REDACTED]
Il Direttore [REDACTED]
Il Custode [REDACTED]

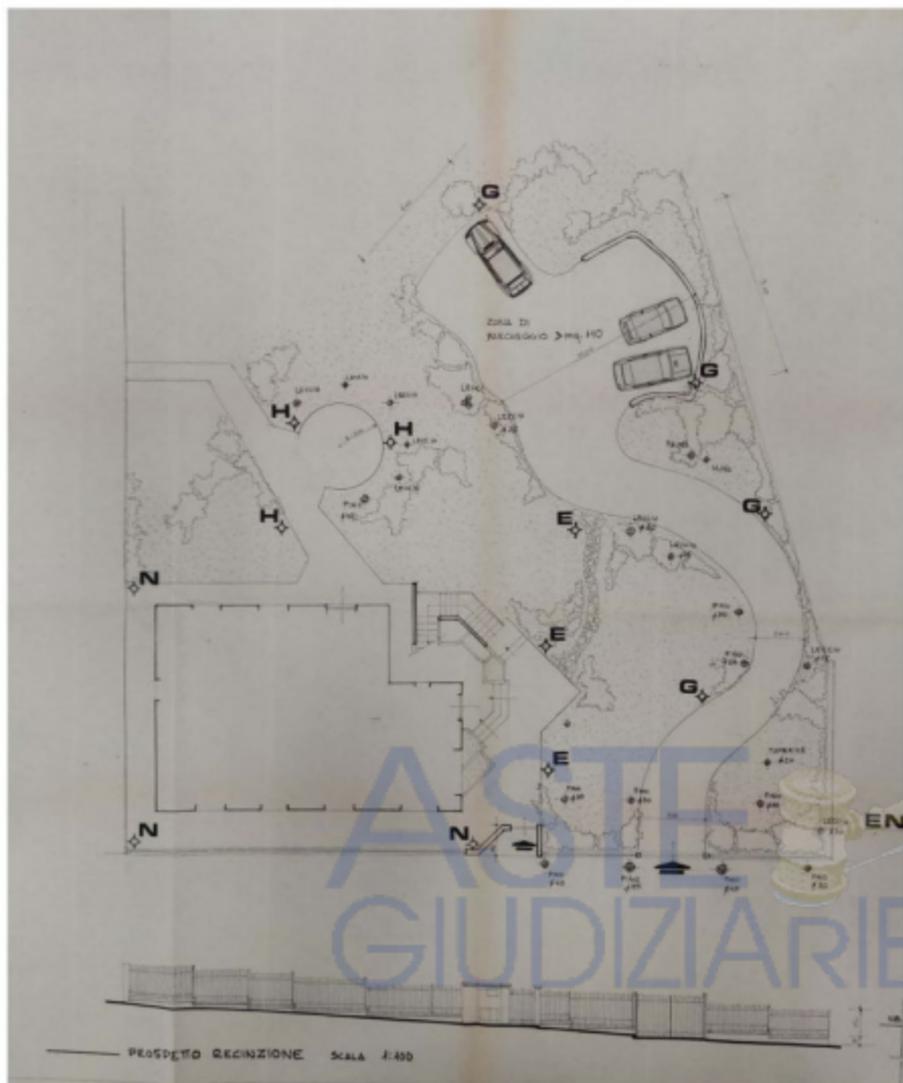
APPROVATO in data 28.12.94
con le prescrizioni di cui alla
n. _____ del _____
Concessione n. 260 del 18.6.94
Il Segretario [REDACTED]
della Commissione [REDACTED] Fed. r. n. _____
Il Sindaco [REDACTED]

VARIANTE IN CORSO D'OPERA

TAV. n. 5 | LA RECINZIONE E IL GIARDINO

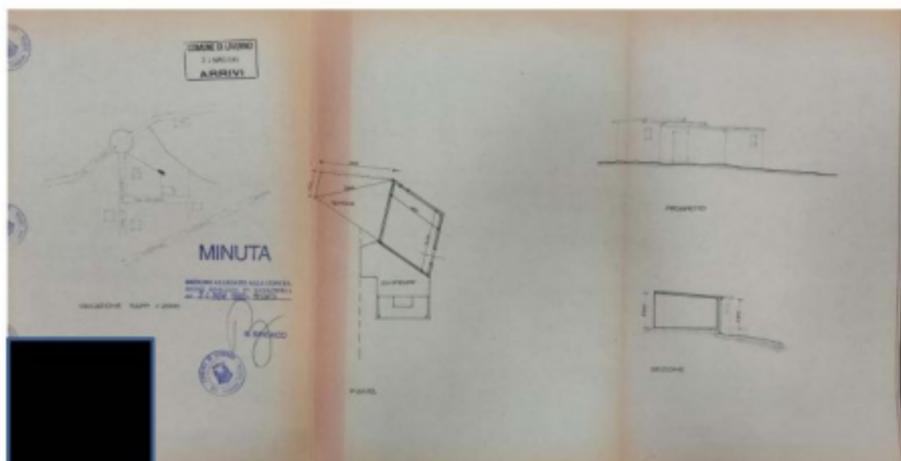
SCALA 1:400

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Publicazione
ripubblicazione o ripro

- **Relativamente agli annessi esterni (sub 603)** è presente un condono edilizio pratica 37288 del 1986 – con rilascio concessione in sanatoria n. 902603 del 24/11/1993.



ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



COMUNE DI LIVORNO
 31 MAG 1986
ARRIVI

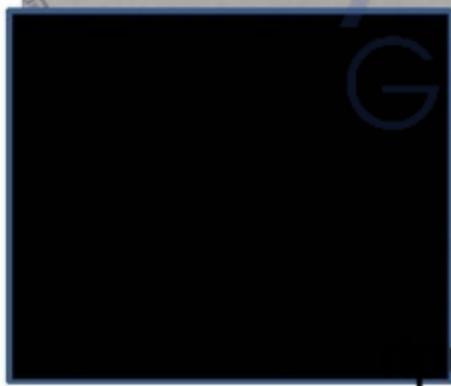


MINUTA

DISEGNO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA
 del 24 NOV. 1993 n. 402603

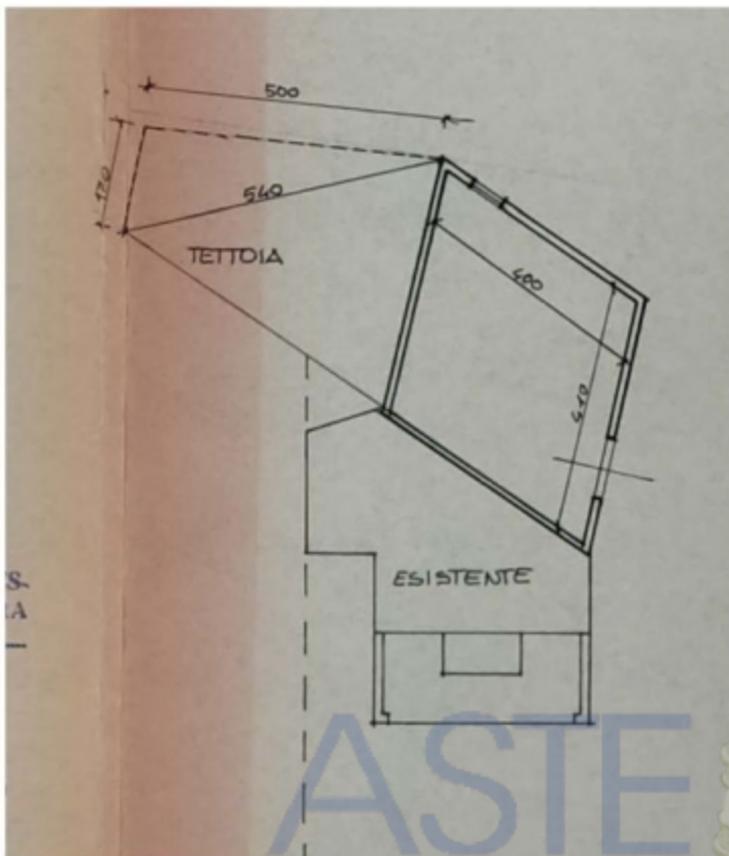
UBICAZIONE RAPP. 1:2000

IL SINDACO



ASTE
 GIUDIZIARIE

Publicazione
 pubblicazione o ripro



E di seguito le fotografie allegate al condono relative agli annessi esterni:

Publicazio
ripubblicazione o ripro

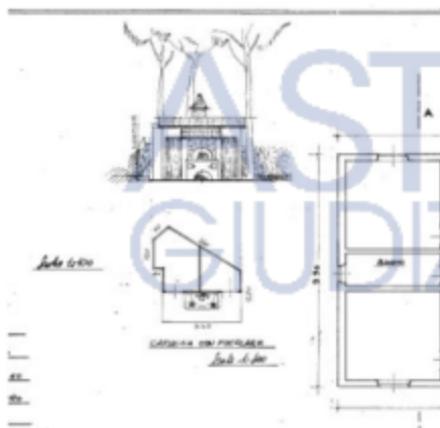
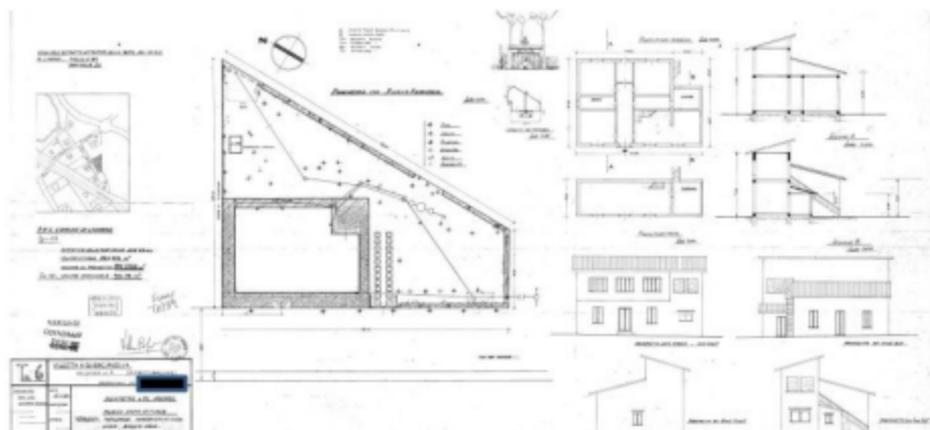


POSSIBILE DI LAVORARE
3 1 MAG 1986
ARRIVI

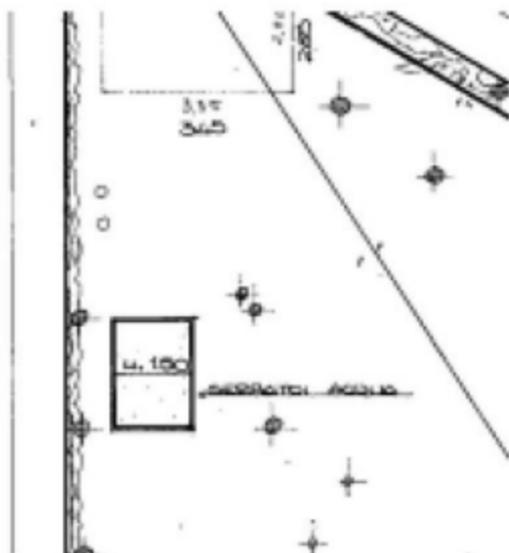


Publicazio
ripubblicazione o ripro

Relativamente alla parte del forno e dei serbatoi dell'acqua, facendo riferimento alla **concessione edilizia del 1975**, variante approvata del 1982, si vede che all'interno della pratica risulta inserito il forno con i locali retrostanti ed i serbatoi dell'acqua, anche se questi non risultano conformi a come sono attualmente realizzati :



Publicazione
 riproduzione o riproduzione



Anche nella pianta catastale, sia del sub 601 che del sub 602, si evince la presenza degli annessi :

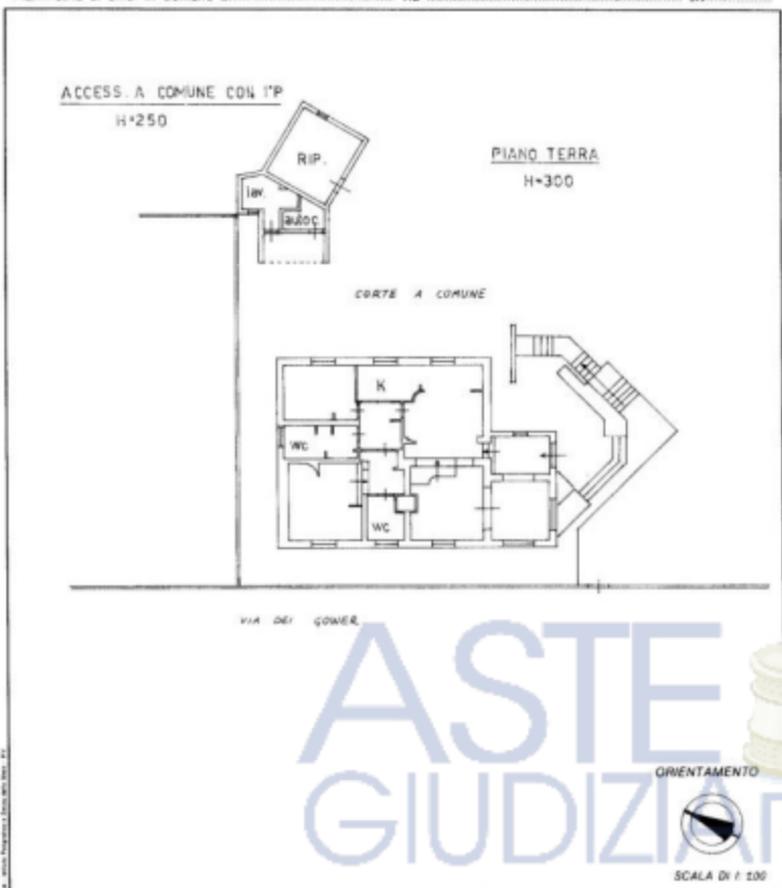
ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Planimetria di u.i.u. in Comune di LIVORNO via DEI GOWER (BUCCHINELLA) civ. 3



ASTE GIUDIZIARIE



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/100

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Completata dal _____

RESERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 83
n. 21 sub. 501

Iscritto all'albo de GEOMETRI
della provincia di LIVORNO n. 426
data _____ Firma [Signature]

70118

Publicazione
ripubblicazione o ripro

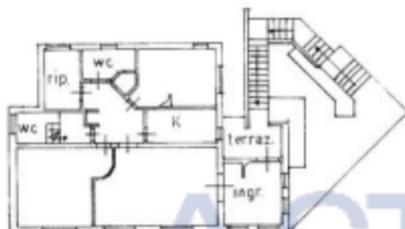


Planimetria di u.i.u. in Comune di LIVORNO via DEI GOWER

CIV. 3



ACCESSO A COMUNE CON PT.
h = 2,50



PIANO PRIMO
H. 3,00

ORIENTAMENTO



SCALA di r. 200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Completata da



RESERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 85
n. 21 sub. 6.02

iscritto all'albo de
della provincia di
data Firma *[Signature]*

GEOM.
LIVORNO 696

70158

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- Nota sugli annessi esterni : è stato rilevato nel condono edilizio del 1986 (Condono edilizio pratica 37288 del 1986 – con rilascio concessione in sanatoria n. 902603 del 24/11/1993), che l'oggetto del condono edilizio riguardava solamente il ripostiglio realizzato in muratura di mattoni su di una platea in calcestruzzo, e pertanto la tettoia indicata nella tavola grafica non rientrava nel condono edilizio, la quale pertanto, **la tettoia (attualmente trasformata in ripostiglio), non essendo state reperite dal Comune di Livorno pratiche edilizie legittimanti, deve essere considerata non legittima.**

Dal punto di vista urbanistico è stata rilevata una **non conformità dell'appartamento del piano terra** tra lo stato attuale rilevato e lo stato legittimato dalla variante alla concessione edilizia 240/94, sopra riportato, relativa a :

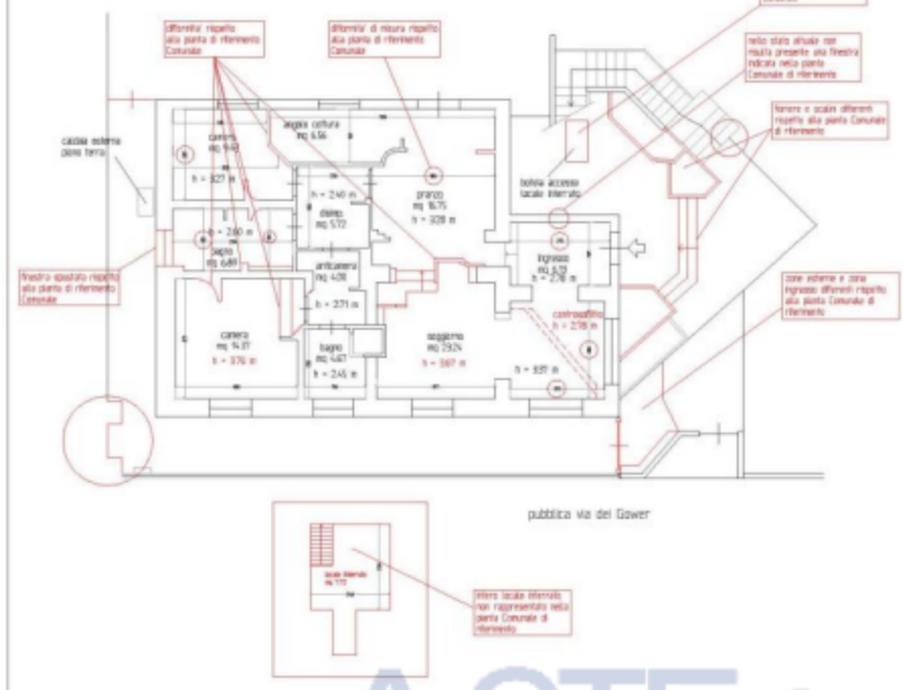
- la finestra del bagno a piano terra risulta spostata rispetto allo stato legittimato Comunale
- alcune misure interne risultano non conformi con quelle dello stato legittimato Comunale
- risulta assente una finestra nell'ingresso che risulta invece presente nello stato legittimato Comunale
- alcune difformità nelle pareti interne e negli scalini interni rispetto allo stato legittimato
- è presente un controsoffitto nella zona soggiorno non presente nello stato legittimato.

Di seguito si riporta graficamente quanto sopra indicato



Publicazio
 ripubblicazione o ripro

PRINCIPALI DIFFERENZE RISPETTO ALLA Pianta COMUNALE DEL PIANO TERRA



ASTE
GIUDIZIARIE

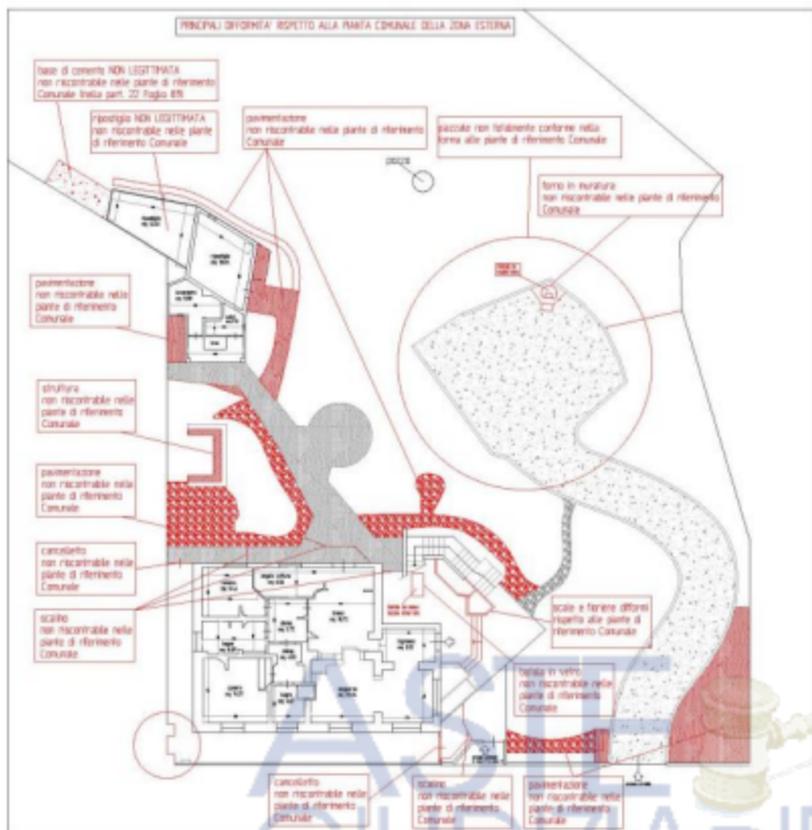


Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Relativamente alla parte esterna, compresi gli annessi, a comune con il civico 5, corrispondente al piano primo (sub 602), si devono rilevare le seguenti non conformità principali,

- l'attuale cantina con accesso dalla corte a comune (sub 603), non risulta presente in alcuna pratica legittimante reperita presso il Comune di Livorno.
- Le scale esterne, le fioriere, le pavimentazioni esterne risultano in parte non conformi alle tavole depositate presso il Comune di Livorno
- Sono presenti cancelletti non indicati nelle pratiche Comunali
- C'è una difformità nel muro di confine, lato via dei Gower, rispetto alle tavole Comunali.
- E' presente un forno in muratura non rappresentato nelle tavole Comunali
- Gli annessi esterni presentano difformità rispetto allo stato legittimato/condonato, nelle misure interne, esterne e nella disposizione delle murature.
- Nella zona lavanderia è presente una finestra non rappresentata nel condono edilizio presentato.
- Nel locale autoclave è presente una finestra non riscontrabile nelle piante legittimate del Comune.
- La tettoia esterna, visibile nella pratica di condono edilizio del 1986, risulta essere stata oggi chiusa con lamiere al fine di realizzarne un ripostiglio, ed appare non legittimata da pratiche edilizie, difatti, nel condono edilizio del 1986, pur con la tettoia rappresentata nell'elaborato planimetrico del condono stesso, in nessuna relazione o calcolo oneri o altro, si fa menzione al condono della tettoia, ritrovando solamente indicazioni rispetto al ripostiglio in muratura.
- E' presente un manufatto esterno, che nella sua forma attuale, non è riscontrabile nelle pratiche Comunali legittimanti, nel quale sono alloggiati serbatoi per l'acqua. Nella concessione del 1974 si rileva una indicazione per i serbatoi dell'acqua, ma le dimensioni e conformazione attuali non risultano coerenti con quanto indicato nella concessione del 1974.

Di seguito si riporta graficamente quanto sopra indicato



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Per quanto sopra, pertanto, l'immobile principale a piano terra (sub 601) e gli annessi e manufatti esterni, sub 603 (bene a comune tra sub 601 e sub 602), devono essere considerati urbanisticamente non conforme.

Importante rilevare come, le opere, ai sensi delle normative vigenti, risulterebbero in parte "sanabili" urbanisticamente tramite pratica in sanatoria ed in parte mediante rimessa in pristino per le parti esterne ed annessi non conformi.

In termini economici, fine primario della presente perizia, i costi relativi :

pratiche edilizie :

- Sanatoria edilizia Comunale
- Pratiche paesaggistiche
- Rilievi
- Pratiche catastali e nuovo accatastamento
- Sanzione da pagare al Comune di Livorno :

Totale spese minime necessarie:€ 7.000,00

- Rimesse in pristino e pratiche di sanatoria per l'esterno – sub 603 a comune - (al 50% tra l'appartamento del piano primo (sub 602) e l'appartamento del piano terra (sub 601)

.....€ 25.000/2 = € 12.500,00



e) Conservatoria dei RR.II.:

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

TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/04/1974 - Registro Particolare 2558 Registro Generale 3389

ATTO DI COMPRAVENDITA
Immobili siti in LIVORNO (LI)

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F [REDACTED]

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

Per la quota di 1/1 in comunione dei beni con [REDACTED]

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/1 in comunione dei beni con [REDACTED]

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Con sede in Genova

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

Per la quota di 1/1

TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/02/2014 - Registro Particolare 1340 Registro Generale 1825

Pubblico ufficiale LIVORNO Repertorio 6/9990 del 07/01/2014

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in LIVORNO (LI)

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/6

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]



Publicazione
ripubblicazione o ripro

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6

Soggetto n. 3 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 14/02/2014 - Registro Particolare 1384
Registro Generale 1870
Pubblico ufficiale CORRIAS BIANCA Repertorio 34199/15835 del 15/01/2014
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Immobili siti in LIVORNO (LI)

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6

Soggetto n. 3 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/09/2014 - Registro Particolare 7885 Registro Generale 10877

Pubblco ufficiale CORRIAS BIANCA Repertorio 34199/15835 del 15/01/2014

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Immobili siti in LIVORNO (LI)

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/6

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/6

Soggetto n. 3 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/6

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/2

TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/05/2017 - Registro Particolare 4572 Registro Generale 6952

Pubblco ufficiale PISA Repertorio 6072/88888 del 27/04/2017

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in LIVORNO (LI)

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/4

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Nata il [REDACTED]
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/4

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome [REDACTED]
Nata il [REDACTED]
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

MANCA IN ATTI L'ACCETTAZIONE DELL'EREDITA' PART. 4572 DELL' 08/05/2017

ISCRIZIONE CONTRO del 09/11/2021 - Registro Particolare 3643 Registro Generale 20055

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 909/2021 del 15/07/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in LIVORNO (LI)

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Cognome [REDACTED]
Sesso M Nato [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 3/4

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome [REDACTED]
Nata il [REDACTED]
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 3/4

Si evidenzia che la suddetta iscrizione ipotecaria appare impropriamente iscritta, nella sezione B relativa agli identificativi catastali degli immobili gravati, in quanto le due unità urbane sono indicate come censite al catasto urbano, foglio 89, particella 21/601, e particella 21/602, senza indicazione del subalterno, laddove avrebbero dovuto essere indicate come censite al catasto urbano, ovvero, Foglio 89 – part 21 – sub 601 e Foglio 89 – part 21 – sub 602.

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/01/2022 - Registro Particolare 542 Registro Generale 748

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 4061/2021 del 09/12/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in LIVORNO (LI)

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Cognome [REDACTED]
Sesso F Nato [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 3/4

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome [REDACTED]
Nata il [REDACTED]
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 3/4

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 chiarito 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 non 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, preaccennati in genere, non possono

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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 la



Publicazione
ripubblicazione o ripro

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 4307 del 04/21)	Unità B (Part 7334 del 06/21)	Subject
Prezzo di mercato PRZ (euro)	118.000,00	110.626,00	X?
Data contratto DAT (mesi)	20	18	-
Superficie comm SC (mq)	47	71	143
Serv. igien. SERV (n)	1	1	2
Stato manutentivo STM	3	1	3
Livello di piano LIV	1	1	1

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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:

$pA(DAT) = 118.000 \times 0,015/12 = 147,5$

$pB(DAT) = 110.626 \times 0,015/12 = 138,28$

$pA(SC) = 118.000 / 47 = 2.510,63$

$pB(SC) = 110.626/71 = 1.558,11$

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

$p(STM) = 25.000,00.$

$pA(LIV) = 118.000 \times 0,02 = 2.360,00$

$pB(LIV) = 110.626 \times 0,02 = 2.212,52$

Tabella MCA - valutazione "prezzi corretti":

-Unità A-

$$118.000 + (0-20) \times 147,50 + (143-47) \times 2.510,63 + (2-1) \times 1.875,00 + (1-1) \times 25.000 + (1-1) \times 2.360,00 =$$
$$= 118.000 - 2.950,00 + 241.020,48 + 1.875,00 + 0,00 + 0,00 = 357.945,48$$

-Unità B-

$$110.626 + (0-18) \times 138,28 + (143-71) \times 1.558,11 + (2-1) \times 1.875,00 + (3-1) \times 25.000 + (1-1) \times 2.212,52 =$$
$$= 110.626 - 2.489,04 + 112.183,92 + 1.875,00 + 50.000,00 + 0,00 = 272.195,88$$

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:

$$Vm' = (357.945,48 + 272.195,88) / 2 = \text{€ } 315.070,68.$$

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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 ed addivenire ad un valore di mercato, per il nostro immobile ad uso ufficio dotato di una superficie commerciale stimata pari a 143 mq e nello stato manutentivo in cui si trova, pari a:

secondo tabelle OMI, assumendo il valore medio

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provvide: LIVORNO

Comune: LIVORNO

Località: Semicentro di P.zza Narsicaini-Ardenna M. Quercianella

Codice di zona: 01

Microarea catastale n.: 1

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinatario: immobiliare

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mesi)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
ABITAZIONI CIVILI	NORMALE	1950	2250	L	8,1	8,9	L
ABITAZIONI di tipo economico	NORMALE	1550	1900	L	6,4	8,1	L
Basi	NORMALE	1100	1500	L	5,9	8,5	L
Ville e Villini	NORMALE	2150	2850	L	9,2	12,7	L

$Vm'' = mq\ 143 \times 2.500,00\ €/mq = €\ 357.500,00.$

secondo tabelle borsino immobiliare



Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa



Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.913	Euro 2.252	Euro 2.591

$Vm''' = mq\ 143 \times 2.252,00\ €/mq = €\ 322.036,00.$

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

$Vm = (€\ 315.070,68 + €\ 357.500,00 + €\ 322.036,00) / 3 = €\ 331.198,89$

Publicazione
ripubblicazione o ripro

A tale importo andranno ovviamente detratte le somme necessarie per le spese relative alla regolarizzazione urbanistica e catastale, valutate in € 19.500,00

Per cui otteniamo:

Vm effettivo = € 312.035,33 (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: € 312.035,33

Detrazione percentuale forfettaria: ~10%

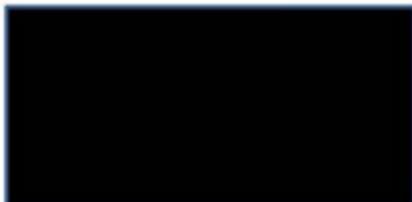
€ 312.035,33 x 0.90 = € 280.831,79

TOTALE arrotondato: € 280.000,00 (Euro duecentottantamila/00) a base d'asta.

i) Considerazioni sulla possibilità di divisione del bene:

Il bene, sub 601 + sub 603 a comune (con il sub 602), 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.



Allegati

- Ubicazione
- Visura catastale storica
- Pianta catastale attuale appartamento
- Pianta stato di fatto appartamento
- Pianta non conformità catastali appartamento
- Pianta non conformità urbanistiche appartamento
- Pianta non conformità urbanistiche resede esterno e annessi
- Relazione abusi edilizi
- Documentazione Comunale
- Tabelle borsino immobiliare e OMI
- abitabilità
- Comunicazione Agenzia Entrate su assenza contratti di locazione o comodato
- Documentazione fotografica
- Ricevuta invio perizia a esecutato
- Ricevuta invio PEC con perizia a Legali precedente ed intervenuti

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazio
ripubblicazione o ripro