



TRIBUNALE di LIVORNO
UFFICIO ESECUZIONI
ESECUZIONE N° 9/2022



G.E. : DOTT. EMILIA GRASSI



Oggetto : Esecuzione immobiliare

Promossa da



Contro



Creditori intervenuti



VALORE LOTTO 1 E 2 (NON FRAZIONATI)
UNITI A EX LOTTO 3 A SEGUITO DELL'ADOZIONE
DEL NUOVO PIANO OPERATIVO

ESPERTO ESTIMATORE INCARICATO :



Udienza successiva : 16/11/2023

Di seguito si riportano le valutazioni eseguite nell'ambito delle perizie relative ai lotti 1-2-3, antecedenti all'adozione del nuovo piano operativo da parte del Comune di Livorno, già depositate agli atti :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

	LOTTO 1 (appartamento a piano terra)	LOTTO 2 (appartamento a piano primo)	LOTTO 3 (terreno edificabile)
Valore di mercato	€ 331.535,33	€ 310.795,40	€ 135.027,57
Valore di mercato effettivo	€ 312.035,33	€ 290.795,40	128.527,57
Valore a base d'asta	€ 280.000,00	€ 261.000,00	€ 115.000,00

Di seguito il valore del lotto 3 (non più edificabile) in seguito all'adozione del nuovo piano operativo da parte del Comune di Livorno nell'ipotesi che questo venga unito ai lotti 1 e 2 :

	LOTTO 3 (terreno <u>NON PIU'</u> edificabile) – se assegnato ai lotti 1 e 2 o entrambi
Valore di mercato	€ 53.091,81
Valore di mercato effettivo	46.591,81
Valore a base d'asta	-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Di seguito il valore dei lotti 1 e 2 nel caso vengano uniti all'ex lotto 3, in seguito all'adozione del nuovo piano operativo da parte del Comune di Livorno :



i lotti 1 e 2 sarà pertanto così composti :

LOTTO 1 :

Foglio 89 – Particella 21 – sub 601 (appartamento piano terra)

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

+ 50 % ex lotto 3 : Foglio 89 – Particella 22

LOTTO 2 :

Foglio 89 – Particella 21 – sub 602 (appartamento piano primo)

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

+ 50 % ex lotto 3 : Foglio 89 – Particella 22

Di seguito si riporta la tabella con i valori dei lotti 1 e 2 uniti al 50% dell'ex lotto 3 in seguito all'adozione del nuovo piano operativo da parte del Comune di Livorno :

	LOTTO 1 (appartamento a piano terra) <u>unito al</u> <u>50% dell'ex lotto 3</u>	LOTTO 2 (appartamento a piano primo) <u>unito al</u> <u>50% dell'ex lotto 3</u>
Valore di mercato	€ 358.081,23	€ 337.341,30
Valore di mercato effettivo	€ 335.331,23	€ 314.091,30
Valore a base d'asta	€ 301.000,00	€ 282.000,00

Qualora si intendesse mantenere la separazione tra i tre lotti originari, il valore del lotto 3, senza essere unito ai lotti 1 e 2, ovvero il valore del solo terreno isolato a uliveta, non più edificabile a seguito all'adozione del nuovo piano operativo da parte del Comune di Livorno, sarebbe riassunto nella seguente tabella :

	LOTTO 1 (appartamento a piano terra)	LOTTO 2 (appartamento a piano primo)	LOTTO 3 (terreno NON edificabile) - uliveto
Valore di mercato	€ 331.535,33	€ 310.795,40	€ 4.020,78
Valore di mercato effettivo	€ 312.035,33	€ 290.795,40	-2.479,22
Valore a base d'asta	€ 280.000,00	€ 261.000,00	-

Nota dell'Esperto Estimatore : Come evidente dalla tabella soprastante, il valore del lotto 3 viene massimizzato solamente se unito ai lotti 1 e 2, mentre il valore del solo terreno ad uliveto, detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica, risulta praticamente pari a zero.

Livorno, li 16/11/2023

L'ESPERTO

