

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT.SSA EMILIA GRASSI

_____ ◇ _____

Esecuzione immobiliare n° **103/2023** R.G.

PROMOSSA DA

CONDOMINIO VIA DEL CARDELLINO 7 – cod. fisc. 81005220496

(Avv. Romina Belli)

CONTRO

XXXXXX XXXXXXXX - cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXX

□□□□□□ □□□□□□ □□□□□□

Esperto stimatore: **Geom. Simone Baroni**

Data Decreto di nomina: **29.06.2023**

Data trasmissione giuramento: **30.06.2023**

Data udienza ex 569 CPC: **21.03.2024**

_____ ◇ _____

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento ad uso civile abitazione, sito nel **Comune di**

San Vincenzo (LI), via del Cardellino n. 7, piano secondo.

_____ ◇ _____

PROSPETTO RIASSUNTIVO

In risposta al quesito formulato dal G.d.E. si riassume quanto segue:

1. Continuità trascrizioni: Attuale intestatario Xxxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxxxx il XX/XX/XXXX, per l'intera proprietà pervenuta per la quota di 1/2 in qualità di unico erede della madre Xxxxxxxxxx Xxxxx nata a Xxxxxxxx Xxxxxxxx il XX/XX/XXXX e deceduta il XX/XX/XXXX, accettazione tacita di

eredità trascritta il 03/08/2017 al numero particolare 4384, con atto a rogito notaio Natale Brigida del 27/07/2017 e certificato di denunciata successione trascritto il 10/08/2017 al numero particolare 4592. Oltre il ventennio, è pervenuta all'esecutato la restante quota di 1/2 in qualità di coerede, con la suddetta madre, in morte del padre Xxxxxx Xxxxxxx nato a Xxxxxxxxxx Xxxxxxxxxx il XX/XX/XXXX e deceduto il XX/XX/XXXX, come da certificato di denunciata successione trascritto il 29/07/2002 al n. 4637 del registro particolare. Come già segnalato dal custode nella relazione del primo accesso, per questa seconda quota non risultano specifiche trascrizioni di accettazione tacita, anche se parte dell'eredità, più precisamente l'autorimessa posta nello stesso immobile dell'appartamento, è stata compravenduta con atto a rogito notaio Brigida Natale del 27/07/2017 rep. 6136 racc. 4146 nel quale si fa espresso riferimento ad un accordo tra le parti di non procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità avuta dal padre.

2. Abusi edilizi: Risultano presenti opere abusive.

3. Cause ostative alla vendita: Non risultano presenti cause ostative alla vendita.

4. Valore a base d'asta: €. 220.000,00.

5. Descrizione – dati catastali: Appartamento facente parte di fabbricato condominiale con accesso da via del Cardellino n. 7, posto sulla destra per chi dalla facciata principale guarda il fabbricato, al secondo piano raggiungibile dalla scala condominiale. L'appartamento è composto da ingresso, tinello con cucinino, soggiorno con balcone verandato, due camere matrimoniali entrambe con balcone, disimpegno con armadio a muro e



bagno (per una superficie complessiva lorda di 103,30 m²). L'unità immobiliare, così descritta, risulta censita all'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati - della Provincia di Livorno, Comune censuario di San Vincenzo al **foglio 7 particella 510 sub. 9**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 103 m², per una rendita pari a €. 790,18.

6. Stato di occupazione dell'immobile: L'immobile risulta occupato dall'esecutato con la piena disponibilità, pertanto ai fini della vendita è da considerarsi libero.

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Simone Baroni, iscritto all'Albo Provinciale dei Geometri di Livorno al n. 941 e con studio in Livorno via Cosimo Del Fante n. 13, in qualità di esperto stimatore che prestava giuramento per l'esecuzione immobiliare il 30/06/2023, come da dichiarazione che si allega in copia (all.1), dopo aver eseguito tutti gli adempimenti e sopraluoghi del caso, risponde al quesito postogli.

1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE

1.1. Ubicazione

Appartamento posto al secondo piano a destra, per chi guarda il fabbricato condominiale dalla facciata principale, sito nel Comune di San Vincenzo (LI) in via del Cardellino n. 7.

1.2. Diritti reali

L'appartamento risulta di proprietà del sig. Xxxxxx Xxxxxxx nato a Xxxxxxxx il XX/XX/XXXX cod. fisc.: XXX XXX XXXXX XXXXX, per l'intera quota di proprietà così pervenuta: quanto alla quota di 1/2, per successione legittima dalla madre Xxxxxxxxxx Xxxxx che era nata a Xxxxxxxxxx Xxxxxxxxxx (XX), il



XX/XX/XXXX cod. fisc.: XXX XXX XXXXX XXXXX, e deceduta il
XX/XX/XXXX giusta denuncia di successione presentata all'Agenzia delle
Entrate – Ufficio Territoriale di Piombino il 31/05/2017 e registrata al n. 289
vol. 9990, trascritta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa –
Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Volterra in data 10/08/2017 al
n. 4592 del registro particolare. Accettazione tacita di eredità, con atto a
rogito notaio Natale Brigida del 27/07/2017, trascritta all'Agenzia delle
Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa – Territorio Servizio di pubblicità
immobiliare di Volterra in data il 03/08/2017 al numero 4384 del registro
particolare.
Oltre il ventennio, è pervenuta all'esecutato la restante quota di ½ in qualità
di coerede, con la suddetta madre, in morte del padre Xxxxxx Xxxxxxx nato a
Xxxxxxxxxx Xxxxxxxxxx il XX/XX/XXXX cod. fisc.: XXX XXX XXXXX XXXXX e
deceduto il XX/XX/XXXX, giusta denuncia di successione presentata
all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Piombino il 05/04/2002 e
registrata al n. 91 vol. 269, trascritta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio
Provinciale di Pisa – Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Volterra in
data 29/07/2002 al n. 4637 del registro particolare. Come già segnalato dal
custode nella relazione del primo accesso, per questa seconda quota non
risultano specifiche trascrizioni di accettazione tacita, anche se parte
dell'eredità, più precisamente l'autorimessa posta nello stesso immobile
dell'appartamento, è stata compravenduta con atto a rogito notaio Brigida
Natale del 27/07/2017 rep. 6136 racc. 4146 nel quale si fa espresso
riferimento ad un accordo tra le parti di non procedere alla trascrizione
dell'accettazione tacita dell'eredità avuta dal padre (all. 2). Al suddetto



Xxxxxx Xxxxxxxx pervenne in forza di atto di compravendita del 27/11/1968 a rogito notaio Cesare Arcangeli rep. 847 trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa – Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Volterra in data 13/12/1968 al n. 4470 del registro particolare, da Xxxxxx Xxxxxxxx Xxxx, nato a Xxxxxxxx (XX) il XX/XX/XXXX, per la piena proprietà.

1.3. Corrispondenza con pignoramento

Il bene è stato pignorato con verbale in data 13/05/2023, trascritto al servizio pubblicità immobiliare di Volterra al N. Reg. gen. 5100 N. Reg. Part. 3775 il 01-06-2023, a favore di CONDOMINIO DI VIA DEL CARDELLINO 7 con sede in San Vincenzo (LI) cod. fisc.: 81005220496, contro Xxxxxx Xxxxxxxx nato il XX/XX/XXXX a Xxxxxxxx cod. fisc.: XXX XXX XXXXX XXXXX per la piena proprietà.

1.4. Disponibilità del bene

Dal sopralluogo congiunto con il custode del 07/09/2023 si è constatato che l'immobile in oggetto risulta essere abitato dall'esecutato, come dichiarato sul verbale di sopralluogo (all. 3). Per i suddetti motivi, l'immobile essendo attualmente abitato dall'esecutato, è da ritenersi libero ai fini della vendita.

2. SITUAZIONE CATASTALE

2.1. Dati catastali, conformità e confini

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate - Territorio - Catasto Fabbricati della Provincia di Livorno, comune censuario di San Vincenzo, al **foglio 7, particella 510 sub. 9**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 103 m², rendita catastale €. 790,18 (all. 4).

Nella planimetria catastale (all. 5), l'appartamento è correttamente



rappresentato.

L'appartamento è intestato a Xxxxxx Xxxxxxx nato a Xxxxxxxx il XX-XX-XXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà (all. 4).

Confini appartamento: Parti condominiali, Xxxxxxx Xxxxxxx, salvo se altri e più precisi confini.

L'appartamento risulta conforme alla planimetria catastale attualmente in atti. (all. 5).

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è parte del fabbricato condominiale sito in San Vincenzo (LI) via del Cardellino civico 7, costituito da un unico fabbricato di tre piani fuori terra e uno seminterrato dove si trovano autorimesse e ripostigli. Dalla scala condominiale si accede a tre appartamenti a piano, dal terreno al secondo. Il fabbricato, realizzato negli anni sessanta, ha struttura portante in muratura, solai in latero cemento e copertura a falde. La via del Cardellino è una traversa di via della Principessa, la strada litoranea posta a sud dell'abitato di San Vincenzo che lo collega a Piombino, apprezzata meta turistica per la lunga spiaggia che la costeggia. L'immobile in oggetto si trova a circa 230 m. dalla suddetta spiaggia, circostanza che lo rende appetibile anche come casa per vacanze per persone non residenti.

L'appartamento è posto al secondo piano, a destra per chi guarda la facciata principale del fabbricato. L'appartamento è così composto: ingresso, tinello con cucinino, soggiorno con balcone verandato, due camere matrimoniali entrambe con balcone, disimpegno con armadio a muro e bagno (per una superficie lorda complessiva di circa 103,30 m²). Le finestre e porte finestre sono in legno con vetro singolo dotate di avvolgibili. Il pavimento è in



ceramica come pure il rivestimento di bagno e cucina. Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidè, mezza vasca e doccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio e caldaia a gas protetta con un box in alluminio, installata sul balcone con accesso da una delle camere. Il bene, nel suo complesso, si trova in un mediocre stato di manutenzione e conservazione, anche se in alcune stanze è stata rifatta la pavimentazione probabilmente in occasione della realizzazione dell'impianto termico autonomo, infatti alcuni avvolgibili non funzionano e l'impianto di riscaldamento, come dichiarato dall'esecutato, non è in uso da alcuni anni. Inoltre sul soffitto di una delle due camere sono presenti tracce di infiltrazioni di acqua dalla copertura.

4. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI - VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa -Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra -, come da certificato ipotecario speciale depositato dal creditore precedente e con i repertori aggiornati al 14/02/2024 per ispezione al nominativo dell'esecutato (all. 8), sul bene immobili in oggetto, nel ventennio, risultano trascritte ed iscritte le seguenti formalità, con l'esclusione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli annotate con cancellazione totale:

4.1. Trascrizioni relative alla proprietà

- Reg. Gen. 6595 Reg. Part. 4592 del 10-08-2017. Certificato di denunciata successione n. 289 vol. 9990 del 09/08/2017, in morte di Xxxxxxxx Xxxxx nata a Xxxxxxxx Xxxxxxxx il XX/XX/XXXX cod. fisc: XXX XXX XXXXX XXXXX e deceduta il XX/XX/XXXX in favore di Xxxxxx Xxxxxx (figlio) nato a Xxxxxxxx il XX-XX-XXXX cod. fisc.: XXX XXX XXXXX



XXXXX per la quota di 1/2 di proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura e di un'autorimessa sita nel medesimo fabbricato.

- Reg. Gen. 6303 Reg. Part. 4384 del 03-08-2017. Accettazione tacita di eredità, con atto notaio Natale Brigida rep. 6136 racc. 4146, di XXXXXXXXXXX XXXXX nata a XXXXXXXXXXX XXXXX il XX/XX/XXXX cod. fisc.: XXX XXX XXXXX XXXXX e deceduta il XX/XX/XXXX in favore di XXXXX XXXXX (figlio) nato a XXXXXXXX il XX-XX-XXXX cod. fisc.: XXX XXX XXXXX XXXXX per la quota di 1/2 di proprietà dell'autorimessa sita in San Vincenzo e censita al foglio 7 particella 510 sub 13, con specifica nella sezione "D" che "l'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità" e quindi anche l'immobile oggetto della presente procedura. (all. 9)

- Reg. Gen. 6771 Reg. Part. 4637 del 29-07-2002. Certificato di denunciata successione n. 91 vol. 269 del 05/04/2002, in morte di XXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX XXXXXXXX il XX/XX/XXXX cod. fisc.: XXX XXXXXXXX XXXXX e deceduto il XX/XX/XXXX in favore di XXXXXXXXXXX XXXXX (coniuge) nata a XXXXXXXXXXX XXXXXXXX il XX/XX/XXXX cod. fisc.: XXXXXX XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXXXXX (figlio) nato a XXXXXXXX il XX-XX-XXXX cod. fisc.: XXX XXX XXXXX XXXXX per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno dell'immobile oggetto della presente procedura e di un'autorimessa sita nel medesimo fabbricato.

- Reg. Gen. 1308 Reg. Part. 914 del 06-03-1969. Atto di compravendita di altri soggetti con modifica tabelle condominiali contrattuali con atto del 10/02/1969 a rogito notaio Cesare Arcangeli.

- Reg. Gen. 6399 Reg. Part. 4470 del 13-12-1968. Compravendita del



27/11/1968 contro Xxxxx Xxxxxxxx Xxxx nato a Xxxxxxxx (XX) il XX/XX/XXXX in favore di Xxxxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx Xxxxxxxx (XX) il XX/XX/XXXX, che acquistava la piena proprietà dell'appartamento al piano secondo e locale di sgombero al piano seminterrato di un fabbricato di recente costruzione posto in San Vincenzo, interno a via della Principessa.

4.2. Trascrizione contro

- N. Reg. gen. 5100 N. Reg. Part. 3775 del 01-06-2023. Pignoramento immobiliare del 13-05-2023 in favore di CONDOMINIO VIA DEL CARDELLINO 7, con sede in San Vincenzo (LI), cod. fisc.: 81005220496 e contro Xxxxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx il XX-XX-XXXX cod. fisc.: XXX XXX XXXXX XXXXX per la piena proprietà dell'appartamento sito in San Vincenzo (LI) via del Cardellino n. 7, censito al catasto fabbricati, al fg. 7 particella 510 sub. 9.

4.3. Iscrizioni

- Reg. Gen. 174 Reg. Part. 26 del 10-01-2023. Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo, per complessivi €. 22.350,00 di cui €. 11.189,40 per capitale a favore di CONDOMINIO VIA DEL CARDELLINO 7, con sede in San Vincenzo (LI), cod. fisc.: 81005220496, contro Xxxxxx Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx il XX-XX-XXXX cod. fisc.: XXX XXX XXXXX XXXXX per la piena proprietà dell'appartamento sito in San Vincenzo (LI) via del Cardellino n. 7, censito al catasto fabbricati, al fg. 7 particella 510 sub. 9.

4.4. Vincoli.

Nessun vincolo accertato.

4.5. Oneri condominiali.

Il condominio, amministrato dall'avv. Romina Belli, è il creditore procedente della presente procedura, pertanto la situazione debitoria dell'esecutato verrà sanata con i proventi della vendita dell'immobile.

5. REGOLARITA' URBANISTICA - ABITABILITA'

5.1. Regolarità edilizia-urbanistica

Il fabbricato condominiale, di cui è parte il bene oggetto di pignoramento, è stato realizzato da Xxxxx Xxxxxxxx Xxxx in forza del nulla osta rilasciato dal comune di San Vincenzo il 03/01/1968, pratica edilizia n. 89 del 13/07/1967 (all. 10). A seguito della realizzazione di una veranda sul balcone con accesso dal soggiorno senza alcun titolo edilizio, è stata presentata domanda di condono prot. 4077 il 27/03/1986 ai sensi della L. 47/85, a seguito della quale il comune di San Vincenzo ha rilasciato la relativa concessione in sanatoria n. 29/89c il 18/02/1989 (all. 11). Durante il sopralluogo effettuato il 07/09/2023, rispetto agli elaborati grafici delle pratiche sopra descritte, si è accertata la presenza sul balcone della camera posta ad est di un box per la protezione della caldaia realizzato con profilati di alluminio della dimensione di circa 60x66 cm., come meglio rappresentato nella planimetria allegata.

L'appartamento, per i motivi suesposti risulta non conforme.

5.2. Regolarizzazione edilizia e previsione di spesa.

L'intervento di installazione della caldaia esterna e del relativo box di protezione è un intervento di straordinaria manutenzione e pertanto soggetto a CILA, ma trattandosi di immobile ricadente in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 D.Lgs. 42/2004, è necessario ottenere il parere della competente Soprintendenza alle belle arti, pertanto oltre a



presentare la richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65 del 1/11/2014, si dovrà preliminarmente ottenere l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria. Si prevede per la sanatoria della realizzazione dell'abuso per: spese tecniche, pagamento di sanzioni, diritti comunali, un importo complessivo pari a €. 3.000,00. Quanto sopra esposto, anche in considerazione delle continue modifiche ed evoluzioni della normativa urbanistica, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso.

5.3. Certificato di abitabilità

A seguito della fine lavori delle opere di costruzioni dell'intero edificio, è stato rilasciato dal comune di San Vincenzo il relativo certificato di abitabilità in data 18/10/1968 (all. 12)

5.4. Situazione rispetto al D.Lgs. 42/2004 (ex Legge 1089/39)

L'immobile non risulta vincolato come bene artistico ex art. 2 D.Lgs. 42 del 22/01/2004 (ex R.D.1089/39), ma ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico come "aree di notevole interesse pubblico" ex art. 136 del medesimo D.Lgs. 42/2004.

6. VALUTAZIONE

6.1. Scelta del metodo di stima

Il principale procedimento estimativo indicato dall'*International Valuation Standards (IVS)* è il *Market Comparison Approach (MCA)* che consiste nel ricavare il valore dell'oggetto di stima (*subject*) dal confronto diretto con compravendite di immobili con caratteristiche simili (comparabili), con aggiustamenti per le eventuali differenze riscontrate (analisi dei prezzi marginali), avvenute in un lasso di tempo non superiore ai diciotto mesi. Con



questo metodo il valore è molto attendibile essendo attribuito direttamente dal mercato.

A tale scopo, al termine di indagini eseguite presso gli Uffici Servizi catastali di Livorno e presso il Servizio pubblicità immobiliare di Volterra, il sottoscritto ha individuato i seguenti immobili compravenduti ritenuti utili allo scopo:

- Unità A: appartamento in Comune di San Vincenzo (LI), via della Principessa n. 73, piano primo, compravenduto in data 14/09/2023 per il prezzo di €. 275.000,00.

- Unità B: appartamento in Comune di San Vincenzo (LI) via della Principessa n. 54/l, piano primo, compravenduto in data 07/09/2023 per il prezzo di €. 240.000,00.

6.1.1. Tabelle beni comparabili

Prezzo e caratteristiche	Unità A	Unità B	Subject
Prezzo PRZ (euro)	275.000,00	240.000,00	-
Data DAT (mesi)	5	5	-
Sup. principale SUP (m ²)	110,00	93,68	103,30
Sup. Balcone/terrazzo BAL (m ²)	14,88	13,20	10,10
Sup. posto auto PAUT (m ²)	26,00	16,00	-
Livello di piano LIV (n)	1	1	2
Servizi igienici SER (n)	2	1	1
Manutenzione STM (n)*	1	1	1

*MANUTENZIONE: 1 Scadente, 2 Normale, 3 Ottimo.

6.1.2. Analisi del segmento di mercato

Nella tabella che segue vengono riportati alcuni dati utili per la determinazione dei prezzi marginali. In particolare, l'esperto riferisce che la



scelta del coefficiente di svalutazione deriva dall'esame dell'andamento del mercato che, anche nell'anno 2022, ha registrato una flessione valutata mediamente nel 2%.

Indice e informazioni	Importo
Saggio annuo svalutazione (andamento mercato)	2%
Coefficiente sup. balconi per superficie lorda	30%
Coefficiente sup. posto auto per superficie lorda	40%
Costo realizzazione di nuovo servizio igienico	€ 7.500,00
Costo intervento manutenzione (per ogni passaggio di livello)	€ 20.000,00

6.1.3. Prezzo marginale riferito alla data (DAT)

- Unità A: € 275.000,00 x 0.02/12= €/mese 458,33

- Unità B: € 240.000,00 x 0.02/12= €/mese 400,00

6.1.4. Prezzo marginale della superficie principale (SUP) e accessoria

- Unità A: € 275.000,00 / (110,00+14,88x0,30+26,00x0,40) m²= €/m² 2.202,40

- Unità B: € 240.000,00 / (93,68+13,20x0,30+16,00x0,40) m² = €/m² 2.303,80.

Il prezzo marginale, posto al minimo dei prezzi medi, è di **€/m² 2.202,40**.

Il prezzo marginale sup. balconi è di €/m² 2.202,40x0,30= **€/m² 660,72**.

Il prezzo marginale sup. posto auto è di €/m² 2.202,40x0,40= **€/m² 880,96**.

6.1.5. Prezzo marginale del livello di piano (LIV)

L'esperto precisa che il prezzo marginale del livello di piano è espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile, distinguendo secondo la posizione dell'immobile da valutare (subject) rispetto all'immobile di confronto e alla presenza o meno nell'immobile dell'ascensore. Nel caso in



esame, tutti gli immobili non sono dotati di ascensore. Per fabbricati senza ascensore viene utilizzato un rapporto mercantile di 0,05 a piano.

- Unità A: - € 5.500,00

- Unità B: - € 4.800,00

6.1.6. Prezzo marginale secondo servizio igienico (SER)

L'esperto precisa che il prezzo marginale del servizio igienico aggiuntivo è pari al costo di ricostruzione a nuovo deprezzato in base alla vetusta.

Il costo medio di realizzazione del servizio igienico a nuovo è pari a €. 7.500,00, la vetustà dell'impianto del comparabile è di 12 anni, e la vita utile media del servizio igienico è di circa 15 anni.

Pertanto il prezzo marginale si calcola secondo il deprezzamento lineare:

$p(SER) = 7.500,00 \times (1 - 12/15)$; il costo da togliere ai comparabili dotati del secondo servizio igienico, come rilevato dagli elaborati allegati agli atti di compravendita è pari a €. 1.500,00.

6.1.7. Prezzo marginale dello stato di manutenzione (STM)

L'esperto precisa che la valutazione del livello di manutenzione dei beni comparabili è stata stimata, sia tenendo conto dell'epoca della costruzione dei fabbricati (Il comparabile A è stato costruito nel 1953 mentre il B nel 1964 e il subject nel 1963), sia dall'esame dei prospetti dei fabbricati, che dalla descrizione nel contratto di compravendita e dall'epoca e tipologia dalle pratiche edilizie in esso menzionate. Il prezzo marginale è pari al costo dell'intervento per passare da un livello all'altro; il costo per passare da un livello all'altro è pari a €. 20.000,00.

6.1.8. Compilazione tabella di valutazione

Prezzo e caratteristiche	Unità A	Unità B
--------------------------	---------	---------

14

Firmato Da: BARONI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 7786d6b2911c73282eb6d43b576b0ac



Prezzo	€ 275.000,00	€ 240.000,00
Andamento mercato (data)	(0-5) x € 458,33= -€ 2.291,67	(0-13) x € 400,00= -€ 2.000,00
Superficie	(110,00-103,30)m ² x €/m ² 2.202,40=€.-14.756,05	(93,68-103,30)m ² x €/m ² 2.202,40= € 21.187,05
Sup. balconi	(14,88-10,10)m ² x €/m ² 660,72= -€ 3.158,24	(15,52-14,68)m ² x €/m ² 660,72= -€ 2.048,23
Sup. posto auto	(0,00-26,00)m ² x €/m ² 880,96=- € 22.904,92	(0,00-16,00)m ² x €/m ² 880,96= -€ 14.095,34
Servizi igienici	(1-2) x € 1.500,00= 1.500,00	-€(1-1) x € 1.500,00= € 0,00
Livello di piano	(2-1) x -€ 5.500,00= 5.500,00	-€(2-1) x € -4.800,00= € - 4.800,00
Manutenzione	(1-1) x €20.000,00= € 0,00	(1-1) x € 20.000,00= € 0,00
Prezzi corretti	€ 224.889,12	€ 238.243,49

6.1.9. Verifica attendibilità del più probabile valore di mercato

La divergenza assoluta tra il valore minimo ed il massimo dei prezzi corretti è la seguente:

$(€ 238.243,49 - € 224.889,12) / € 224.889,12 \times 100 = 5,94\% < 10\%$ così

come indicato nella letteratura dell'estimo immobiliare.

6.2. Valore di mercato immobile

6.2.1 Valore di mercato

Il valore di mercato ottenuto dalla media dei prezzi corretti di cui al precedente paragrafo 6.1.7: $(€ 224.889,12 + € 238.243,49) / 2 = €$.



231.566,30.

Pertanto il valore di mercato allo stato attuale è stimato in € **231.000,00**

(cifra arrotondata).

6.3. Valore a base d'asta

Considerando che, a differenza di quanto avviene con aggiudicazione all'asta giudiziaria di un bene immobile, in una trattativa privata l'acquirente: può ottenere tempi di pagamento più dilazionati; è maggiormente tutelato per i difetti occulti che dovessero manifestarsi successivamente all'immissione in possesso del bene; esiste l'eventualità del pagamento di eventuali oneri condominiali pregressi; non ha difficoltà nel prendere possesso del bene acquistato; infine tenendo conto, nel caso in specie, della presenza di una situazione urbanistica descritta nei paragrafi precedenti, che prevede la presentazione di domande di sanatoria e la presentazione di variazioni catastali o comunque la messa in pristino, si ritiene che il valore a base d'asta corrisponda al valore di mercato ridotto del 5%, per un importo arrotondato pari a € **220.000,00 (duecentoventimila/00)**.

6.4. Imposte indirette trasferimento immobiliare.

L'appartamento è di proprietà di privati, ed è pertanto soggetto, in caso di vendita, all'applicazione dell'imposta di registro, delle imposte ipotecaria e catastale, nelle misure di legge.

7. CONCLUSIONI

L'esperto stimatore, per quanto suesposto, ritiene che: Il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato sia di €. 231.000,00 per un **prezzo base d'asta di € 220.000,00**; non sussistono cause ostative alla vendita.

Livorno, 19 febbraio 2024



L'Esperto

(Geom. Simone Baroni)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI

1. Copia verbale giuramento.
2. Atto compravendita autorimessa.
3. Dichiarazioni dell'occupante.
4. Visura catastale storica appartamento.
5. Planimetria catastale appartamento.
6. Elaborato planimetrico catastale.
7. Estratto di mappa catastale.
8. Elenco formalità Conservatoria RR.II.
9. Nota trascrizione accettazione eredità.
10. Nulla osta costruzione fabbricato.
11. Concessione in sanatoria veranda.
12. Abitabilità.
13. Planimetria.
14. Documentazione fotografica.

Firmato Da: BARONI SIMONE Emesso Da: AFUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 - Serial#: 7786d66b2911c732828bb6d43b576b0ac

ASTE
GIUDIZIARIE.it

