

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stima per MCA (Market Comparison Approach)

Comune di CAMPO NELL'ELBA (LI)

Via di Castiglione 98

Esecuzione Immobiliare 118/2024

Promossa da:

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

Data incarico: agosto 2024

Oggetto

L'incarico professionale veniva conferito al mio studio nel mese di agosto 2024. Lo scrivente accettava con relativo giuramento. Nella nomina venivano indicati con precisione le operazioni da svolgere come inserito nel Quesito di seguito: -A) PROVVEDA l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria: 1) prima di ogni altra attività: a) a controllare la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, Il comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succeduti nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e in particolare: i) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità; ii) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero; iii) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio; in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi; b) a verificare se la procedura esecutiva abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziati cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario-debitore, segnalando, in caso di riscontro positivo, al Giudice e al Custode la fattispecie del vincolo vigente e, in caso di mutuo fondiario, se il creditore procedente sia lo stesso istituto di credito, perché gli stessi possano verificare gli adempimenti di cui ai commi 376, 377 e 378 dell'art. 1 della L. 178/2020 ed adottare i provvedimenti necessari; 2) a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari; 3) a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90; 4) all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali; 5) a verificare la coerenza catastale soggettiva ed oggettiva dei dati e delle planimetrie con lo stato di fatto dell'immobile; 6) a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistano abusi, l'esperto fornirà, per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica, un estratto dell'elaborato, sulla base del fac-simile allegato al Vademecum scaricabile dal sito del Tribunale, da depositarsi in Cancelleria; 7) a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione) risultanti dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; 8) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio); 9) a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.); 10) a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima; 11) depositare copia cartacea della perizia e presenziare all'udienza ex art. 569 C.p.c. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti. B) REDIGA quindi l'esperto una relazione, sulla base dello schema predisposto dall'Ufficio e seguendo le indicazioni previste dal Vademecum allegato alle direttive pubblicate sul sito istituzionale del Tribunale di Livorno, provvedendo quindi: 1) all'individuazione dei beni (vedasi punti A4), procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale, specificando, con riferimento alla data della trascrizione del pignoramento, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale; 2) all'indicazione dei dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la coerenza dello stato di fatto con gli stessi (vedasi punto A5) e la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento; 3) all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10; 4) a precisare se: • la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro; • il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente ovvero presenta incoerenze che non permettono di richiedere il calcolo delle imposte di trasferimento sul valore catastale (c.d. prezzo/valore); 5) a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n° 122/2005. 6) a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano esecutati; 7) alla descrizione dei beni, anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene) con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni proprie e condominiali; 8) a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati; nel determinare il valore finale di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta sulla base di quanto indicato nelle Direttive pubblicate sul sito del Tribunale, avvalendosi dei dati dei beni aggiudicati presenti nell'apposita Banca, ovvero, in mancanza di dati ritenuti affidabili, tenendo presente: a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato; b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale; c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c. e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta; f) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile; C) INDICHI l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita. L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile.

Incarico ricevuto da:
Tribunale di Livorno

Consulente Tecnico:
Geometra Leonardo Maltinti

STUDIO TECNICO PERITALE LM

Di GEOM. LEONARDO MALTINTI

Studio 1: Via March 14 57121 LIVORNO

Studio 2: Via del Commercio Nord 40 S.Luce (PI)

Cell. 3475156667

Pec. leonardo.maltinti@geopec.it

e-mail. leonardomaltinti@studiomaltinti.org

STUDIO TECNICO Geometra Maltinti Leonardo Studio 1: Via March 14 Livorno Studio2: Via del Commercio Nord 40 Santa Luce (PI) cell. 3475256667 e-mail: leonardomaltinti@studiomaltinti.org PEC: leonardo.maltinti@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO:

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del seguente bene immobiliare con il metodo Stima per MCA (Market Comparison Approach):

- Fabbricato e posto auto siti nel comune di CAMPO NELL'ELBA (LI) Via di Castiglione ,98

CONSULENTE:

Geometra Leonardo Maltinti, nato a LIVORNO il e residente nel Comune di SANTA LUCE (PI), Via del Commercio Nord 40, codice fiscale MLTLRD71C19E625O, con studio in LIVORNO, Via March 14, iscritto all'Albo Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al numero 992 il 10/01/1996.

PREMESSA:

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della 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 entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p_{\min}$.

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area condominiale

$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$
essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna $p(\text{EST})$

$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{EST})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale $P(\text{Liv})$ viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1 - \text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * (- \text{RM})$$

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Geometra Leonardo Maltinti, avendo ricevuto incarico da Tribunale di Livorno, in data 13/08/2024, di redigere perizia di Stima per MCA (Market Comparison Approach) al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi avvenuto in data 16-10-24.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima per MCA (Market Comparison Approach), ossia l'incarico professionale veniva conferito al mio studio nel mese di agosto 2024. Lo scrivente accettava con relativo giuramento. Nella nomina venivano indicati con precisione le operazioni da svolgere come inserito nel Quesito

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali della norma UNI 11612/2015.

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Comune: CAMPO NELL'ELBA (LI)

Indirizzo: Via di Castiglione, 98 cap 57034

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Elenco sopralluoghi effettuati: 16 ottobre 2020 alle ore 14 con presenza del Custode.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha effettuato accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, del Comune di Campo nell'Elba al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE

Ubicazione

Comune: CAMPO NELL'ELBA (LI)
Indirizzo: Via di Castiglione , 98 57034
Piano: Terreno s1

Descrizione e confini

L'u.i. trova ubicazione al piano terreno e confina su lato nord/est e Sud/Ovest in aderenza con altra u.i.u, sud/est con strada pubblica e Nord/Ovest con altrui proprietà.

Proprietà attuale

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	1/1

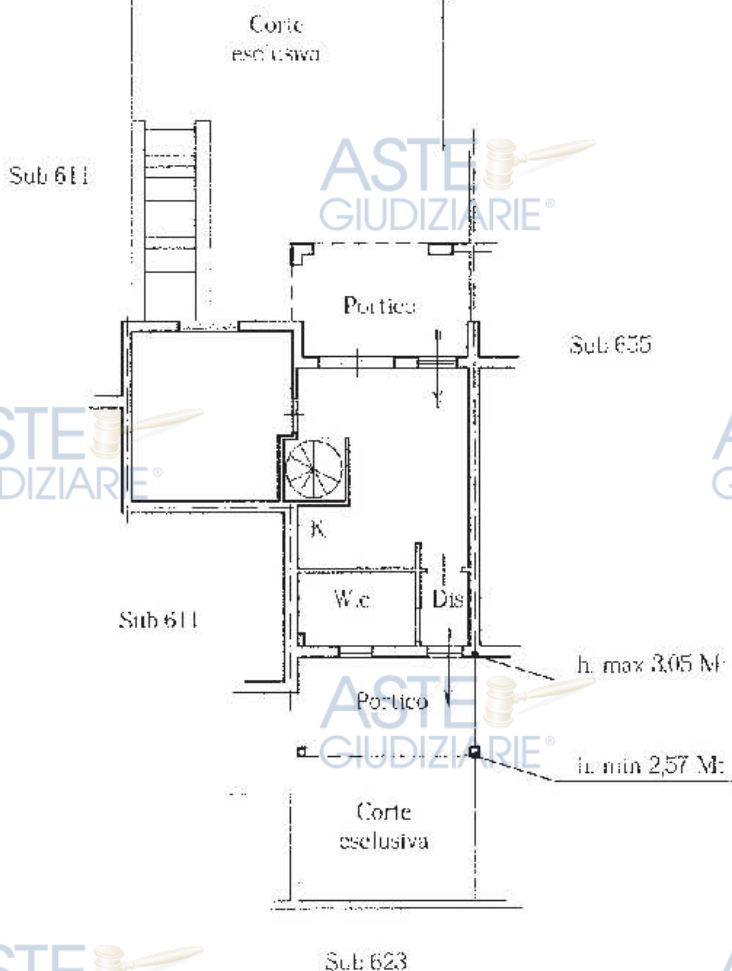
Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
Ubicazione: Via Castiglione 98 Campo nell'Elba (LI)
Foglio: 48
Mappale: 2144
Subalterno: 656
Categoria: A/2
Classe: 1
Consistenza: 4
Rendita catastale: € 908,96
Valore catastale: € 114.528,96

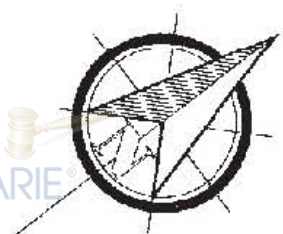
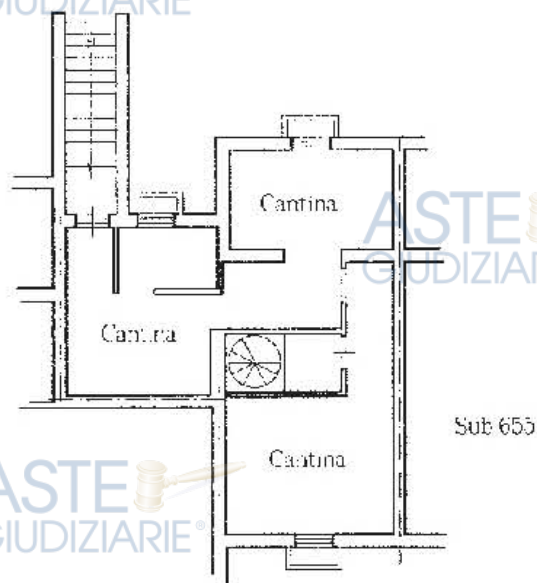
Tipo catasto: Fabbricati
Ubicazione: Via Castiglione Campo nell'Elba (LI)
Foglio: 48
Mappale: 2144
Subalterno: 646
Categoria: C/6
Classe: 1
Consistenza: 13 mq
Rendita catastale: € 43,64

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	1.950,00	3.500,00	Lorda	7,10	13,10	Lorda

Piano Terra
h. 2,70 Mt

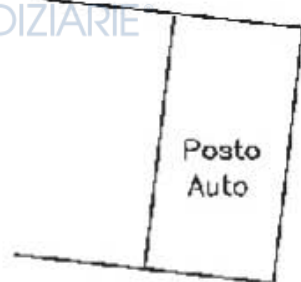


Piano Seminterrato
h. 2,00 Mt



Planimetria abitazione

Piano Terra



Planimetria Posto auto

Dati Urbanistici e stato giuridico

L'u.i. oggetto di stima risulta ubicata in zona identificata in ex area PEEP, l'intero complesso edificatorio è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia 08/2003 e successiva variante in corso d'opera con Permesso a Costruire n. 23/2006. Il fabbricato è in possesso di attestazione di Abitabilità del 19 aprile 2007 (documentazione reperita presso il Comune di Campo nell'Elba). L'u.i. sorge in Edificio ZONA PEEP identificato come LOTTO T1-1. Lo stato attuale risulta conforme sia urbanisticamente che catastalmente. Zona vincolata (zona paesaggistica Dlgs 42/2004).

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

L'u.i. risulta in normale stato di manutenzione e conservazione, intonacata a civile e tinteggiata. Le pavimentazioni in gres porcellanato risultano in buono stato di manutenzione e conservazione, dotata di infissi provvisti di doppio vetro. L'u.i. è così composta:

- a) Piano terra: n. 1 soggiorno con angolo cottura, 1 camera, disimpegno e bagno dotato di tutti i servizi necessari, dal piano terra si accede ad un portico sul retro e ad un piccolo resede. Sempre al piano terra con scala a percorso circolare con piantone centrale si accede al vano cantine. Dal lato opposto, ove trova accesso l'u.i., è presente un piccolo resede che conduce ad un portico dal quale si ha accesso al soggiorno dell'abitazione.
- b) Piano seminterrato: Locali denominati cantina e aventi piccole finestre prospettanti su scannafosso. Alla stessa l'accesso è garantito sia da scala interna che da scala esterna. Il tutto è ben identificato nelle planimetrie allegate alla presente. Detto piano è stato oggetto di allagamento causato dalle alluvioni avvenute nella zona fra il 2011 e 2012 ad oggi le strutture risultano comunque risanate. A valle della scala esterna è presente un grigliato con pompa di sollevamento acque che di fatto non risulta funzionante o da verificare.

Stato di conservazione e manutenzione edificio

L'edificio nel suo complesso risulta in buono stato di manutenzione e conservazione, realizzato in struttura portante discontinua e solida muratura in tamponamento, la copertura è tetto.

Impianti tecnologici

L'u.i. è dotata di tutti gli impianti necessari (elettrico, idraulico, gas), impianto di riscaldamento autonomo. Non risulta in essere caldaia ma il proprietario, in sostituzione della stessa, ha posto in opera un boiler che garantisce esclusivamente l'erogazione dell'acqua calda ma non il riscaldamento.

Finiture

Le finiture risultano di tipo commerciale.

Indagine catastale:

Dati identificativi: Foglio 48 Particella 2144 Subalterno 656 Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CAMPO NELL'ELBA (B553) (LI) Foglio 48 Particella 2144 Rendita: Euro 908,96 Categoria A/2a), Classe 5, Consistenza 4 vani Foglio 48 Particella 2144 Subalterno 656 Indirizzo: VIA DI CASTIGLIONE n. 98 Piano T-S1 **Dati di superficie: Totale: 74 m2** **Totale escluse aree scoperte b): 64 m2**

- dal 29/12/2006 al 26/01/2012 Immobile predecessore Comune di CAMPO NELL'ELBA (B553) (LI) Foglio 48 Particella 2144 Subalterno 612 COSTITUZIONE -
- del 29/12/2006 Pratica n. LI0119803 in atti dal 29/12/2006 COSTITUZIONE (n. 1545.1/2006)
- dal 26/01/2012 Comune di CAMPO NELL'ELBA (B553) (LI) Foglio 48 Particella 2144 Subalterno 656 AMPLIAMENTO
- del 26/01/2012 Pratica n. LI0009243 in atti dal 26/01/2012 AMPLIAMENTO (n. 1403.1/2012)
- dal 29/12/2006 al 26/01/2012 Immobile predecessore Comune di CAMPO NELL'ELBA (B553) (LI) Foglio 48 Particella 2144 Subalterno 612 LOCALITA' ALZI Piano T-S1 COSTITUZIONE del 29/12/2006 Pratica n. LI0119803 in atti dal 29/12/2006 COSTITUZIONE (n. 1545.1/2006)
- dal 26/01/2012 al 02/03/2012 Immobile attuale Comune di CAMPO NELL'ELBA (B553) (LI) Foglio 48 Particella 2144 Subalterno 656 VIA CASTIGLIONE n. 98 Piano T-S1 AMPLIAMENTO del 26/01/2012 Pratica n. LI0009243 in atti dal 26/01/2012 AMPLIAMENTO (n. 1403.1/2012)
- dal 02/03/2012 Immobile attuale Comune di CAMPO NELL'ELBA (B553) (LI) Foglio 48 Particella 2144 Subalterno 656 VIA DI CASTIGLIONE n. 98 Piano T-S1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/03/2012 Pratica n. LI0024103 in atti dal 02/03/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3682.1/2012)

- dal 29/12/2006 al 29/05/2007 Immobile predecessore Comune di CAMPO NELL'ELBA (B553) (LI) Foglio 48 Particella 2144 Subalterno 612 Rendita: Euro 908,96 Categoria A/2a), Classe 5, Consistenza 4,0 vani COSTITUZIONE del 29/12/2006 Pratica n. LI0119803 in atti dal 29/12/2006 COSTITUZIONE (n. 1545.1/2006)
- Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) dal 29/05/2007 al 26/01/2012 Immobile predecessore Comune di CAMPO NELL'ELBA (B553) (LI) Foglio 48 Particella 2144 Subalterno 612 Rendita: Euro 908,96 Categoria A/2a), Classe 5, Consistenza 4,0 vani VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/05/2007 Pratica n. LI0073076 in atti dal 29/05/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23915.1/2007) Annotazioni: classamento e rendita validati dal 26/01/2012 al 26/01/2013 Immobile attuale Comune di CAMPO NELL'ELBA (B553) (LI) Foglio 48 Particella 2144 Subalterno 656 Rendita: Euro 908,96 Categoria A/2a), Classe 5, Consistenza 4,0 vani AMPLIAMENTO del 26/01/2012 Pratica n. LI0009243 in atti dal 26/01/2012 AMPLIAMENTO (n. 1403.1/2012)
- Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94) dal 26/01/2013 Immobile attuale Comune di CAMPO NELL'ELBA (B553) (LI) Foglio 48 Particella 2144 Subalterno 656 Rendita: Euro 908,96 Categoria A/2a), Classe 5, Consistenza 4,0 vani VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/01/2013 Pratica n. LI0009697 in atti dal 26/01/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4505.1/2013)
- Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94 dal 09/11/2015) Immobile attuale Comune di CAMPO NELL'ELBA (B553) (LI) Foglio 48 Particella 2144 Subalterno 656 Totale: 74 m2 Totale escluse aree scoperte : 64 m2 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 26/01/2012, prot. n. LI0009243

Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile predecessore

- Comune di CAMPO NELL'ELBA (B553)(LI) Foglio 48 Particella 2144 Sub. 612
- 1. LAVORATORI SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA (CF 00268370533) sede in FOLLONICA (GR) dal 29/12/2006 al 23/07/2007 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)
- 2. COSTITUZIONE del 29/12/2006 Pratica n. LI0119803 in atti dal 29/12/2006 COSTITUZIONE (n. 1545.1/2006) 1. [REDACTED] dal 23/07/2007 al 26/01/2012 Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)
- 3. Atto del 23/07/2007 Pubblico ufficiale BALDACCHINO MAURIZIO Sede PORTOFERRAIO (LI) Repertorio n. 80158 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n. 1585.1/2007 Reparto PI di PORTOFERRAIO in atti dal 13/08/2007 Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CAMPO NELL'ELBA (B553)(LI) Foglio 48 Particella 2144 Sub. 656 1. [REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)
- 3. Atto del 23/07/2007 Pubblico ufficiale BALDACCHINO MAURIZIO Sede PORTOFERRAIO (LI) Repertorio n. 80158 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n. 1585.1/2007 Reparto PI di PORTOFERRAIO in atti dal 13/08/2007 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale CAMPO NELL'ELBA (B553) (LI) Foglio 48 Particella 2144 Subalterno 612.

Dati identificativi: Comune di CAMPO NELL'ELBA (B553) (LI) Foglio 48 Particella 2144 Subalterno 646:

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CAMPO NELL'ELBA (B553) (LI) Foglio 48 Particella 2144 Classamento: Rendita: Euro 43,64 Categoria C/6a), Classe 1, Consistenza 13 m2 Foglio 48 Particella 2144 Subalterno 646 Indirizzo: VIA DI CASTIGLIONE Piano T Dati di superficie: Totale: 13 m2 Intestati catastali 1. [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni Dati identificativi dal 29/12/2006 Immobile attuale Comune di CAMPO NELL'ELBA (B553) (LI) Foglio 48 Particella 2144 Subalterno 646 COSTITUZIONE del 29/12/2006 Pratica n. LI0119803 in atti dal 29/12/2006, COSTITUZIONE (n. 1545.1/2006 dal 29/12/2006 al 04/09/2012 Immobile attuale Comune di CAMPO NELL'ELBA (B553) (LI) Foglio 48 Particella 2144 Subalterno 646 LOCALITA' ALZI Piano T COSTITUZIONE del 29/12/2006 Pratica n. LI0119803 in atti dal 29/12 dal 04/09/2012 Immobile attuale Comune di CAMPO NELL'ELBA (B553) (LI) Foglio 48 Particella 2144 Subalterno 646 VIA DI CASTIGLIONE Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/09/2012 Pratica n. LI0121782 in atti dal 04/09/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 31028.1/2012) dal 29/12/2006 al 29/05/2007 Immobile attuale Comune di CAMPO NELL'ELBA (B553) (LI) Foglio 48 Particella 2144 Subalterno 646 Rendita: Euro 43,64 Categoria C/6a), Classe 1, Consistenza 13 m2 COSTITUZIONE del 29/12/2006 Pratica n. LI0119803 in atti dal 29/12/2006 COSTITUZIONE (n. 1545.1/2006) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) dal 29/05/2007 Immobile attuale Comune di CAMPO NELL'ELBA (B553) (LI) Foglio 48

Particella 2144 Subalterno 646 Rendita: Euro 43,64 Categoria C/6a), Classe 1, Consistenza 13 m2
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/05/2007 Pratica n. LI0073076 in atti dal 29/05/2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23915.1/2007) Annotazioni: classamento e rendita validati dal
09/11/2015 Immobile attuale Comune di CAMPO NELL'ELBA (B553) (LI) Foglio 48 Particella 2144
Subalterno 646 Totale: 13 m2 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla
planimetria : data di presentazione 29/12/2006, prot. n. LI0119803 Storia degli intestati
dell'immobile Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CAMPO NELL'ELBA (B553)(LI) Foglio 48
Particella 2144 Sub. 646 1. LAVORATORI SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA
(CF 00268370533) sede in FOLLONICA (GR) dal 29/12/2006 al 23/07/2007 Diritto di: Proprieta' per
1/1 (deriva dall'atto 1)1. COSTITUZIONE del 29/12/2006 Pratica n. LI0119803 in atti dal 29/12/2006

dall'atto 2) 2. Atto del 23/07/2007 Pubblico ufficiale BALDACCHINO MAURIZIO Sede PORTOFERRAIO
(LI) Repertorio n. 80158 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con
Modello Unico n. 1585.1/2007 Reparto PI di PORTOFERRAIO in atti dal 13/08/2007

Atti di provenienza

1) Atto di compravendita a rogito Notaio Baldacchino

Registro particolare 1585 R.g. 2619 del 11/08/07 Agenzia Portoferraio atto tra vivi U.i.u. identificate al
foglio 48 particella 2144 sub 612 e 646 Via del Castiglione 98 Località Alzi Campo nell'Elba a favore di

2) Atto amministrativo convenzione amministrativa

Atto amministrativo numero 1146 del 21-11-2002 r.p. 2741, r.g.3671 registrato il 19/12/2002 Agenzia
Portoferraio, pubblico ufficiale Baldanzini Antonio Campo nell'Elba unità negoziale 1 Foglio 48 particella 2046
terreno ca 10, Campo nell'Elba foglio 48 particella 2059 terreno are 4, foglio 48 particella 2034 terreno campo
nell'Elba are 24 ca 50, catasto terreni campo nell'Elba Foglio 48 particella 2039 are 2 ca 20, Campo nell'Elba.

3) Gravame: Verbale di pignoramento immobili

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 2509 del 11-6-24
pubblico ufficiale UNEP di Livorno, R.p. 1553 R.g. 1878 del 08/07/24 agenzia: Portoferraio gravante su u.i.
censita al catasto fabbricati fg 48 particella 2144 sub 612 (ora 656) Via di Castiglione 98 Campo nell'Elba e u.i.
identificata al Foglio 48 p.lla 2144 sub 646.

4) Gravame: Verbale di pignoramento

Atto esecutivo o cautelare atto di pignoramento immobili registro particolare 2296 registro generale 3055 del
16-11-18 pubblico ufficiale UNEP Tribunale di Livorno atto giudiziario numero 4001/2018 gravante su u.i.
censita al catasto fabbricati fg 48 particella 2144 sub 612 (ora 656) Via di Castiglione 98 Campo nell'Elba e u.i.
identificata al Foglio 48 p.la 2144 sub 646 contro

5) Ipoteca legale

Ipoteca legale registro particolare 246 registro generale 1943 del 26-09-2013 atto numero 330/6113 del 23-9-
13 pubblico ufficiale Equitalia Centro gravante su u.i. censita al catasto fabbricati fg 48 particella 2144 sub
612 (ora 656) importo totale € 214.733,78, importo capitale € 107.366,89 Via di castiglione 98 Campo
nell'Elba e u.i. identificata al Foglio 48 p.la 2144 sub 646 a

6) Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo fondiario registro particolare 232 registro generale 915 del 21/03/2007
Notaio Baldacchino Maurizio importo totale € 2.929.126,00 importo capitale € 1.464.563,00 durata 25 anni
gravante su u.i. censita al catasto fabbricati fg 48 particella 2144 sub 612 (ora 656) Via di Castiglione 98
Campo nell'Elba e u.i. identificata al Foglio 48 p.la 2144 sub 646. a favore di Cassa di Risparmio di Firenze
C.F. 04385190485 contro Annotazioni: registro particolare 177
registro generale 1413 del 28-4-07 frazionamento in quota e annotazione registro particolare 398 registro
generale 2630 del 13-8-07 frazionamento in quote.

Situazione debitoria condominiale:

A fronte della richiesta presso l'amministrazione condominiale E.P.amm. avente sede Viale Italia, 9, 57031 Capoliveri LI Telefono: 0565 968066 veniva risposto come di seguito:

periziestudiomaltinti@yahoo.com

Da: E.P.amm. Condomini <info@condominielba.com>
Inviato: giovedì 19 dicembre 2024 12:59
A: periziestudiomaltinti@yahoo.com
Oggetto: Esecuzione immobiliare [REDACTED]

Buongiorno [REDACTED]
la posizione [REDACTED] i confronti del condominio è la seguente:

€ 2.503,07 per spese 2023 e precedenti
€ 652,50 per spese preventivo 2024

Per tutto quanto sopra il totale dovuto ad oggi è pari ad € 3.155,57. Specifico altresì che nell'anno 2024 Ulissi non ha versato alcun importo.

Cordiali saluti

Silvia Tonietti

Locazioni:

Non risultano in essere contratti di locazione e/o comodato (vedi allegato).

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	51,00
	Superficie commerciale	51,00
Posto auto (50%)	Superficie lorda	13,00
	Superficie commerciale	6,50
Superfici scoperte - Giardini di appartamento (10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente)	Superficie lorda	76,00
	Superficie commerciale	6,64
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)	Superficie lorda	55,00
	Superficie commerciale	27,50
Superficie utile netta		51,00
Superficie utile lorda		51,00
Superficie commerciale		91,64

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

N°	Descrizione	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Subject
1	Descrizione comparabile	u.i. categoria A/2 Via Lentisco	u.i. categoria A/2 Località Alzi Via della Costa zona PEEP	u.i. categoria A/2 ubicata in Via del Castiglione Località Alzi zona PEEP	
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	€ 330.000,00	€ 265.000,00	€ 220.000,00	
3	Data del contratto	15/04/2024	26/09/2023	26/01/2024	19/08/2024
4	Differenziale [in mesi]	-4	-11	-7	
5	Prezzo marginale	-€ 275,00	-€ 220,83	-€ 183,33	
6	Prezzo della caratteristica	€ 1.100,00	€ 2.429,13	€ 1.283,31	
Superfici + Area Esterna					
7	Superficie commerciale [m²]	150,00	135,00	110,00	91,64
8	Differenziale	-58,36	-43,36	-18,36	
9	Area esterna [m²]	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Differenza Area EST	0	0	0	
11	Rapporto complementare	0,00	0,00	0,00	
12	Prezzo al m² Area Esterna	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
13	Prezzo marginale Area EST	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
14	Prezzo della caratteristica Area EST	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
15	Prezzo al m² Superficie	€ 2.200,00	€ 1.962,96	€ 2.000,00	
16	Prezzo marginale Superficie	€ 1.962,96	€ 1.962,96	€ 1.962,96	
17	Prezzo della caratteristica Superficie	-€ 114.558,35	-€ 85.113,95	-€ 36.039,95	
Livello di piano					
18	Piano	Primo	Terra	Terra	Terra
19	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
20	Valore numerico piano	1	0	0	0
21	Differenziale	-1,00	0,00	0,00	
22	Rapporto mercantile	0,105	0,105	0,105	
23	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
24	Prezzo marginale	€ 38.715,08	€ 27.825,00	€ 23.100,00	
25	Prezzo della caratteristica	-€ 38.715,08	€ 0,00	€ 0,00	
Risultati					
26	Prezzo corretto	€ 177.826,57	€ 182.315,18	€ 185.243,36	
27	Prezzo corretto unitario al m²	€ 1.185,51	€ 1.350,48	€ 1.684,03	
28	Prezzo corretto medio	€ 181.795,04	€ 181.795,04	€ 181.795,04	
29	Scarto %	-2,18%	0,29%	1,90%	
30	Scarto assoluto	-€ 3.968,47	€ 520,14	€ 3.448,32	

Divergenza:

4,17%

Valore stimato (Media prezzi corretti):

€ 181.795,04

Valore stimato (Arrotondato All'euro):

€ 181.795,00

Valore a BASE D'ASTA

Trattandosi di vendita giudiziaria valuteremo un prezzo a "base d'asta". In base agli standard correnti valuteremo quindi il valore che dipende dallo scopo della vendita.

Risulta evidente Nel caso del “valore a base d’asta” dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione (in genere 30 o 60 gg), sapendo della difficoltà di ottenere mutui o prestiti, vista anche l’attuale situazione, per finanziare l’acquisto. Gli stessi poi non hanno la certezza che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità in tempi brevi dal pagamento (con quello 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.

Di fatto nelle nuove disposizioni previste dagli aggiornamenti degli EVS e CVI non troviamo menzione della vendita forzata, possiamo trovare qualche menzione nelle linee guida ABI.

Abbiamo svolto una ricerca accedendo, come indicazione del Tribunale di Livorno, all’area riservata del portale www.procedure.it al fine di verificare l’esistenza di eventuali “Beni comparabili”, in prima analisi. Di fatto non abbiamo ricavato dati utili e precisi pertanto abbiamo svolto la valutazione con metodo analitico-finanziario Pertanto avremo:

Valore di mercato: € 181.795,00

Saggio capitalizzazione medio annuo: 4,576%

Incidenza area 25%

Variazione di mercato annua 1% su 5 mesi

Mancato guadagno 1,65% su 3 mesi

Mancato reddito 3.203% su 3 mesi

Quota ammortamento 1% su 10 mesi

Rischio assunto 10% su 12 mesi

Valore a base d’asta € 159.600,00

Pari a un ribasso del 12,22%.

Considerazioni finali

I beni oggetto di perizia con atto del Segretario Comunale dottor Antonio BALDANZINI datato 21 novembre 2002 al numero 1.146 di repertorio, registrato a Portoferraio e trascritto presso la Agenzia del Territorio di Portoferraio in data 19 dicembre 2002 al numero 2.741 del registro particolare, il Comune di Campo nell’Elba cedeva alla **Lavoratori Società Cooperativa c.f. 00268370533**, ai sensi dell’articolo 35 (trentacinque) della Legge 22 ottobre 1971 numero 865, il diritto di proprietà sull’area sopra descritta, al fine di realizzare alloggi economici e popolari con relative pertinenze. La vendita prevedeva **vincoli relativi alla cessione della unità abitativa in aree P.E.E.P., previsti dall’ articolo 35 delle Leggi numero 865/1971 “(.....Le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, sono espropriate dai comuni o dai loro consorzi.**

Le aree di cui al precedente comma, salvo quelle cedute in proprietà ai sensi dell’undicesimo comma del presente articolo, vanno a far parte del patrimonio indisponibile del comune o del consorzio.

Su tali aree il comune o il consorzio concede il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali.

La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato; (in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99.)” e dalla Legge numero 167/1962 [oggi abrogati per effetto della Legge 17 febbraio 1992 numero 179], gravanti l’area concessa in diritto di proprietà con l’atto di convenzione rogato dal segretario comunale dottor Antonio Baldanzini. A fronte di quanto sopra visto il tempo trascorso, risulta possibile l’eliminazione dei vincoli pendenti con stipula di apposito rogito con Comune di Campo nell’Elba. Tale incombenza si stima in un costo onnicomprensivo non inferiore a € 10.000,00.

Si allega estratto di atto fra [REDACTED]:

ARTICOLO 6 - La Cooperativa assegnante, come sopra rappresentata, garantisce la proprietà e la disponibilità di quanto in oggetto per averlo costruito a proprie cura e spese su un terreno alla medesima pervenuto, unitamente a maggior consistenza, con atto di convenzione del Segretario Comunale Dr. Antonio BALDANZINI del 21 novembre 2002, repertorio n. 1146/2002, registrata a Portoferraio il 25 novembre 2002 al n. 441 mod. 1V ed ivi trascritto in data 19 dicembre 2002 al n. 2741 del Registro particolare nonché relativamente ai posti auto identificati con i mappali nn. 2152 sub. 655, 2152 sub. 656, 2152 sub. 657, 2152 sub. 658 e 2152 sub. 659, per averli acquistati con atto ai rogiti del Notaio Dr. Maurizio BALDACCHINO di Portoferraio del 14 marzo 2007, repertorio n. 79.706/10.525, registrato a Portoferraio il 20 marzo 2007 al n. 194 mod. 1T ed ivi trascritto in data 21 marzo 2007 al n. 595 del Registro particolare.

La Cooperativa assegnante, come sopra rappresentata, garantisce altresì la libertà di quanto assegnato da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, divieti di disporre, garanzie reali, privilegi anche fiscali, diritti reali parziali spettanti a terzi, canoni, censi, volendo in caso contrario essere tenuta all'evizione come per legge, fatta eccezione per quanto appresso:

- vincoli nascenti dalla Convenzione amministrativa stipulata dalla Cooperativa assegnante con il Comune di Campo nell'Elba di cui all'atto del Segretario Comunale Dr. Antonio BALDANZINI del 21 novembre 2002, repertorio n. 1146/2002, trascritto a Portoferraio in data 19 dicembre 2002 al n. 2741 del Registro particolare, sopra citata;

- vincoli nascenti dall'atto di convenzione edilizia stipulato fra il Comune di Campo nell'Elba e la "Lavoratori società cooperativa edilizia a responsabilità limitata", repertorio n. 1541/2005 del 24 maggio 2005, trascritto a Portoferraio in data 8 giugno 2005 al n. 1064 del Registro Particolare;

Conclusioni:

a) VALORE DI MERCATO:

Valore **€ 181.795,04**

Costi eliminazione vincoli € 10.000,00

Debiti condominiali € 3.155,57

Residua valore di mercato € 168.639,47

Arrotondato (valore di mercato) **€ 168.700,00.**

b) PREZZO BASE D'ASTA:

Valore **€ 159.600,00**

Costi eliminazione vincoli € 10.000,00

Debiti condominiali € 3.155,57

Residua Prezzo a base d'Asta € 146.444,00

Arrotondate (Prezzo a base d'asta) **€ 146.500,00.**

Il sottoscritto Geometra Leonardo Maltinti, con studio in LIVORNO (LI), Via March 14, iscritto all'Albo Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al numero 992, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare, vista la documentazione reperita

D I C H I A R A

Di aver stimato un prezzo a base d'asta, tenendo conto di tutte le detrazioni, in € 146.500,00.

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Livorno, 18/12/2024

IL TECNICO

Geometra Leonardo Maltinti

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

- Certificato di abitabilità;
- Foto in allegati a parte
- Visure
- Risposta agenzia entrate per contratto di locazione.