

TRIBUNALE DI LIVORNO
Giudice Delle Esecuzioni Immobiliari
Dott. Fabrizio Nicoletti/Dott.ssa Emilia Grassi



Esecuzione Immobiliare n° 59/2021

Promossa da :

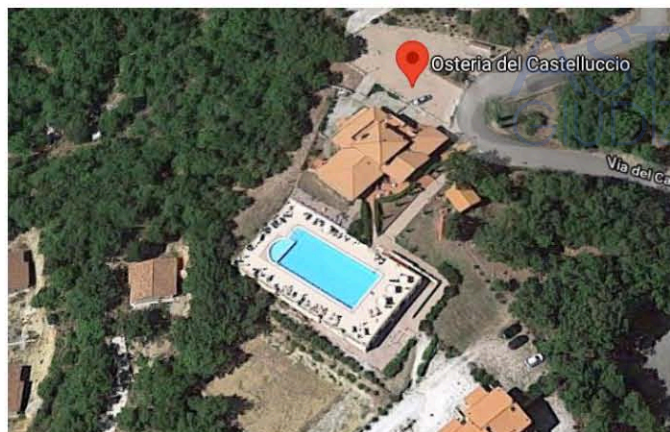


PRELIOS CREDIT SOLUTION S.p.A.

Contro:



INTEGRAZIONE RELAZIONE



Il Tecnico Esperto Estimatore
Geom. Marco Macchioni

Macchioni Marco
Collegio dei Geometri
di Livorno
Geometra
19.07.2023 13:52:24
GMT+01:00



Piazza Antonio Gramsci n° 10 57025 Piombino (LI) E- mail marco_macchioni@yahoo.it ;
marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

LEGENDA:

PAG. 3) Evidenziazione dei subalterni 1 e 2

PAG. 4) Planimetria Catastale

PAG. 5) Elaborato Planimetrico

PAG. 6) Determinazione del valore immobiliare di mercato

PAG. 7) Determinazione del valore immobiliare a base d'asta

PAG. 8) Conclusioni



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

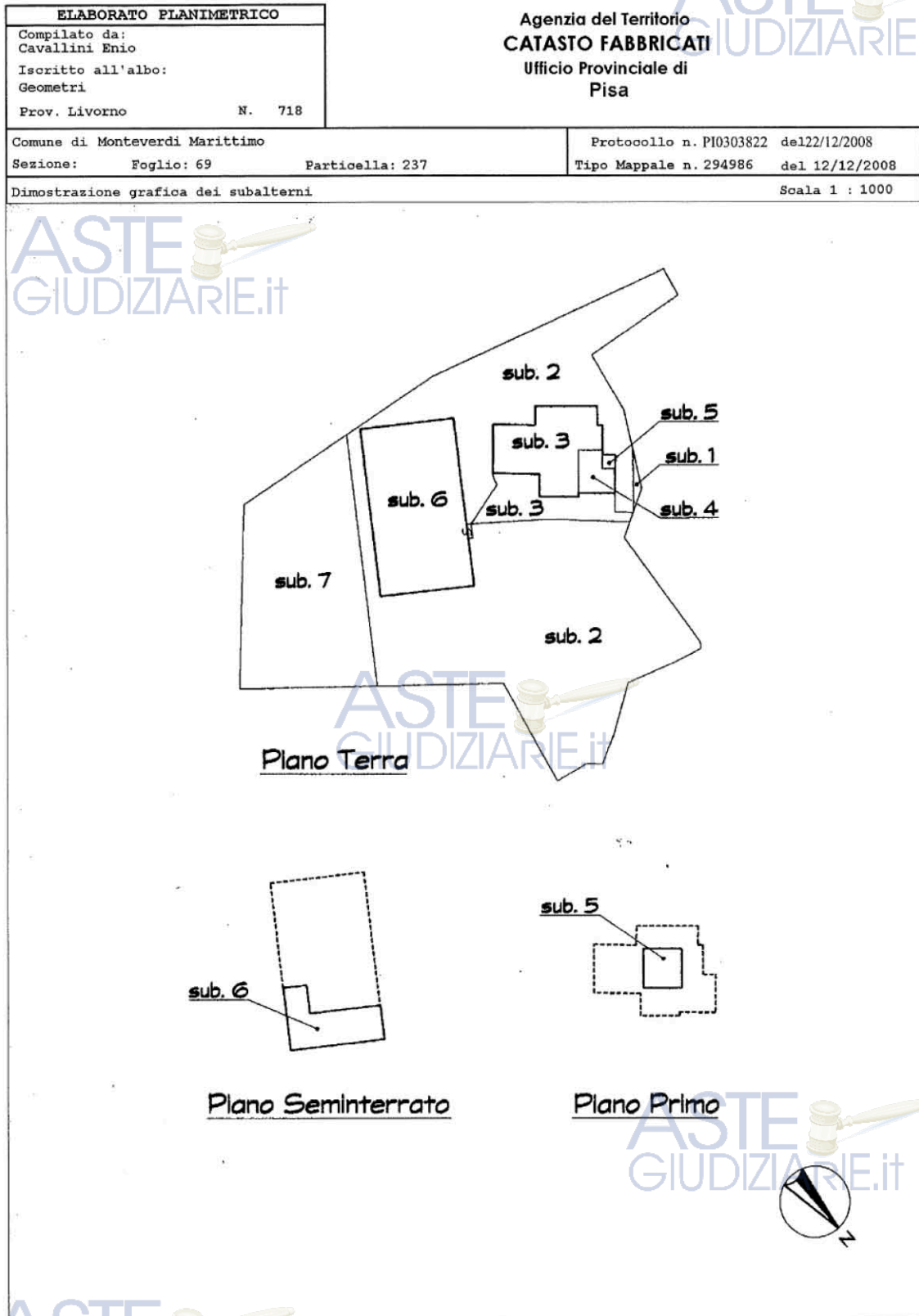
Evidenziazione dei subalterni 1 e 2

Nella perizia di stima non sono menzionati i subalterni 1 (bene comune non censibile) e il subalterno 2 (corte o resede) entrambi oggetto di pignoramento ; difatti, dall'elaborato planimetrico presente nella relazione peritale , si evince come i **subalterni 1 e 2 siano a servizio di tutta la particella 237.**

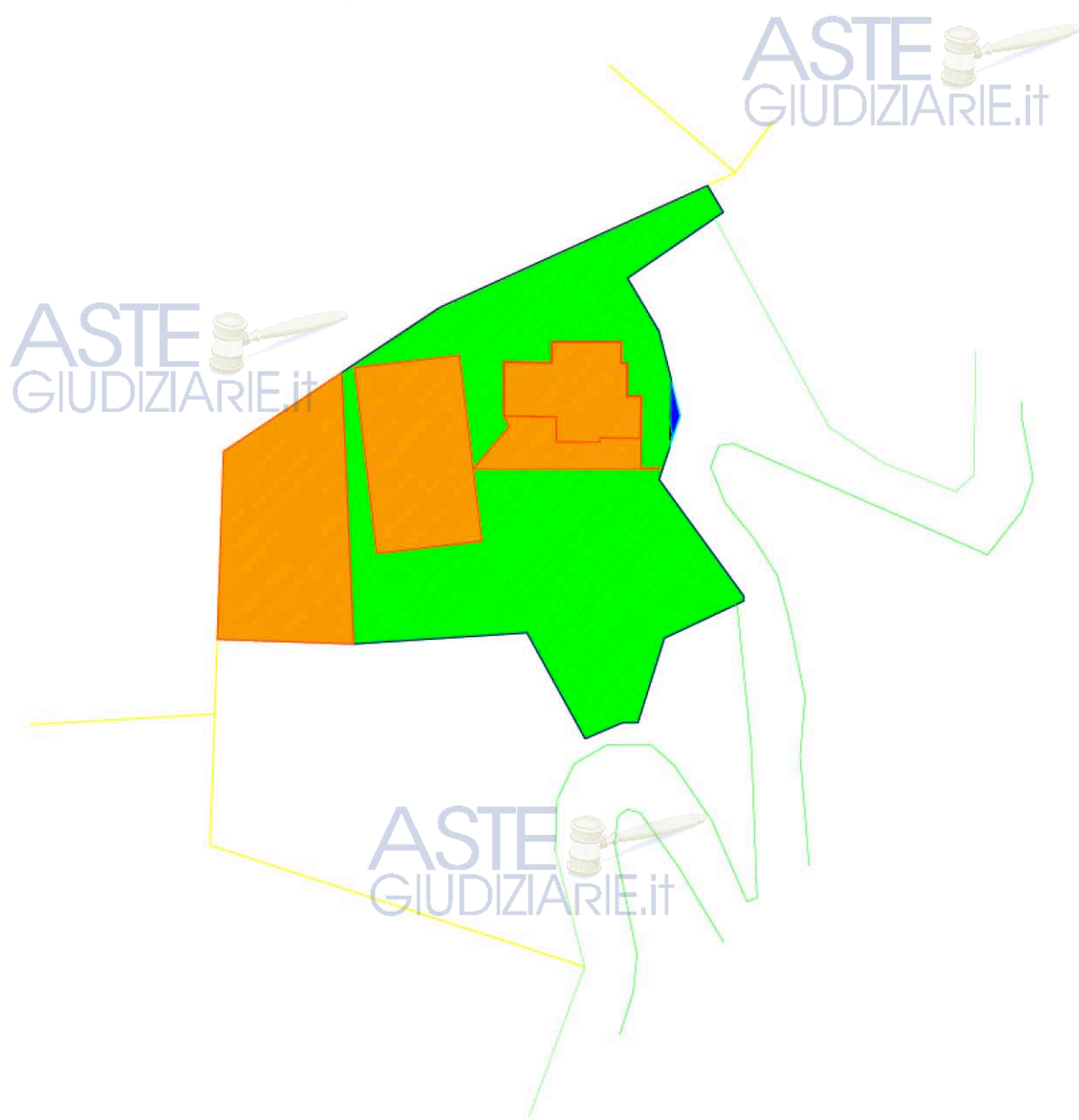
Pertanto con la presente integrazione si analizzano e stimano i subalterni 1 e 2 del Foglio 69, particella 237, anch'essi oggetto di pignoramento.



Planimetria Catastale



Elaborato Planimetrico



LEGENDA	
	Subalterno 2 Sup. 3.339,00 mq.
	Subalterno 1 Sup. 12,50 mq.
	Altri Subalterni

Determinazione del valore immobiliare di mercato

Si ritiene che non siano motivazioni per non allineare il più probabile valore di mercato inserito in perizia, pertanto, per quanto concerne i beni comuni non censibili, in linea con la tabella sotto riportata, saranno i seguenti: 90,00 €/mq per 25 mq, le eccedenze 1.80 €/mq.

Superfici principali

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Giardini e aree di pertinenza	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Pertanto il più probabile valore di mercato dei subalterni 1 e 2 del Foglio 69, Particella 237 è il seguente:

Subalterno 1: 12,50 mq. X 90,00 €/mq = **1.125,00 €.**

Subalterno 2: (25,00 mq. X 90,00 €/mq) + (3.314,00 mq. x 1,80 €/mq)=
8.215,20 €. / cifra tonta 8.215,00 €.

Determinazione del valore immobiliare a base d'asta

In linea con quanto evidenziato nella relazione peritale, si ritiene congruo attribuire la media della percentuale di rischio (lotto I → 12,00 % ; lotto 2 → 15,00 %), ovvero **13,50 %**.

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative che abbiamo in condizioni di vendita forzata, rispetto al valore di mercato dell' immobile avremo :

Foglio 69; Particella 237;	Valore di Mercato Stimato €.	Percentuale di Rischio	Prezzo Base d'Asta € in cifra tonda	Rischio Assunto in cifra tonda €.
Subalterno Uno	1.125,00	13,50 %	937,00	151,87
Subalterno Due	8.215,00	13,50%	7.106,00	1.109,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Conclusioni

Per quanto sopra affermato, i beni comuni non censibili, ovvero le particelle 1 e 2 del Foglio 69, Particella 237, stimati rispettivamente in:

Particella I: Valore di Mercato 1.125,00 € / Valore a base d'asta 937,00 €.

Particella II: Valore di Mercato 8.215,00 €. / Valore a base d'asta 7.106,00 €.

Questi importi si aggiungono al valore di stima dei Lotti I e II, ovvero:

Lotto	Valore di Mercato Stimato €.	Percentuale di Rischio	Prezzo Base d'Asta €. in cifra tonda	Rischio Assunto in cifra tonda €.
Uno	351.161,00	12%	309.022,00	42.139,00
Due	441.848,00	15%	375.571,00	66.277,00

Piombino lì 14/07/2023

Geom. Marco Macchioni



Macchioni
Marco
Collegio dei
Geometri di
Livorno
Geometra
19.07.2023
13:52:24
GMT+01:00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it