

**TRIBUNALE DI LIVORNO**

— ◆ —

ALL'ILL.MA DOTT.SSA **EMILIA GRASSI**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

XXXXX XXXXX X.X.X. CONTRO XXXX XXXXXXXX

— ◆ —

Es. Imm.re N. **51/2023**

Esperto stimatore: Geom. **Marco D'Ambra**

Data prossima udienza: **15.02.2024**

— ◆ —

**PROSPETTO RIASSUNTIVO**

**1) Formalità**

- Immobile pervenuto a Xxxx Xxxxxxxx a seguito di atto di divisione del Notaio Anna Alterio del 12.05.2011, Rep. 80654, Racc. 16577, tra Xxxx Xxxxxxxx e Xxxx Xxxxxxxx, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno al registro particolare n. 5371/2 del 25.05.2011;
- Immobile pervenuto (terreno edificativo) a Xxxx Xxxxxxxx e Xxxx Xxxxxxxx e contro Xxxxxxx Xxxxxx a seguito di atto di compravendita del Notaio Renzo Maticena del 03.10.1967, Rep. 40537, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno al registro particolare n. 4913 del 16.10.1967.

**2) Abusi edilizi**

Risultano presenti difformità edilizie.

**3) Cause ostative alla vendita**

Non sussistono cause ostative alla vendita.

**4) Valore di stima e prezzo a base d'asta**

Valore di stima: € 272.000,00

Valore a base d'asta: € 245.000,00

#### 5) Descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terreno di palazzina bifamiliare su due piani, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina-tinello, due camere, due bagni, con annesso garage e cortile esclusivo, ubicato nel Comune di Cecina, Frazione di San Pietro in Palazzi, Via Rosolino Pilo n. 11 (cancello passo carrabile n.c. 9/B). L'appartamento risulta censito al catasto fabbricati della Provincia di Livorno, Comune censuario di Cecina, Foglio 13, Particella 446, Sub. 601, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 113 m<sup>2</sup> escluse le aree scoperte e 120 m<sup>2</sup> comprese le aree scoperte, rendita catastale € 856,03 (l'appartamento), e Foglio 13, Particella 446, Sub. 603, categoria C/6, classe 2, consistenza 36 m<sup>2</sup>, superficie catastale 40 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 78,09 (garage).

#### 6) Stato di occupazione dell'immobile

L'appartamento risulta di proprietà dell'esecutato e abitato, come dichiarato dal figlio Xxxxxxx Xxxxxxxx, presente in occasione del primo accesso, dal padre Xxxx Xxxxxxxx con la moglie. L'appartamento è quindi da considerarsi libero.

#### 1. Premessa

Il sottoscritto geom. Marco D'Ambra, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno con il n. 895 e con studio in Livorno, piazzale 11 Maggio n. 8, ha ricevuto incarico dal G.d.E. del Tribunale di Livorno di eseguire accertamenti e individuare il prezzo a base d'asta del bene immobile pignorato di cui alla procedura di esecuzione immobiliare n. 51/2023.

Il sottoscritto, al fine di assolvere l'incarico, si è recato presso l'immobile, ha eseguito accertamenti presso il sito istituzionale del Comune di Cecina e

presso gli uffici del Comune di Cecina, dell'Agenzia delle Entrate di Livorno, Servizi catastali di Livorno e presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Livorno - Servizio Pubblicità Immobiliare, ed ha effettuato le necessarie indagini al fine di giungere alla valutazione del bene pignorato.

### LOTTO UNICO

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terreno di una palazzina bifamiliare di due piani, ubicato nel Comune di Cecina, Frazione di San Pietro in Palazzi, Via Rosolino Pilo n. 11, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, tinello-cucina, due camere, due bagni, avente superficie lorda di circa 114,00 m<sup>2</sup>, con annesso cortile esclusivo di circa 60,00 m<sup>2</sup> e garage avente superficie lorda di circa 40,00 m<sup>2</sup> ed accesso dal n.c. 9/B della stessa via.

## 2. Ubicazione e dati catastali dell'immobile

### 2.1. Ubicazione e confini

L'immobile è ubicato nel Comune di Cecina, Frazione di San Pietro in Palazzi, Via Rosolino Pilo n. 11, piano terreno, confinante con stessa via, proprietà Xxxxxx Xxxxxxxx e proprietà Xxxxxx Xxxxx, salvo se altri.

### 2.2. Dati catastali

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Cecina, Via Rosolino Pilo n. 11, piano terreno, **foglio 13, particella 446 sub. 601**, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 113 m<sup>2</sup> escluse le aree scoperte e 120 m<sup>2</sup> comprese le aree scoperte, rendita catastale € 856,03; il garage è censito al **foglio 13, particella 446, sub. 603**, categoria C/6, classe 2, consistenza 36 m<sup>2</sup>, superficie catastale 40 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 78,09. Le due unità immobiliari sono intestate a Xxxxxxxx Xxxx, nato a Xxxxxx il XX.XX.XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/1, bene personale.

### 2.3. Conformità catastale

L'esperto precisa che la planimetria catastale dell'appartamento è difforme rispetto allo stato di fatto in relazione alla presenza del secondo bagno realizzato nel locale ripostiglio. La planimetria del garage non è conforme per la presenza del locale doccia che non risulta rappresentato graficamente. L'esperto precisa che altre differenze riscontrate tra la planimetria e lo stato dei luoghi (posizione pareti divisorie, presenza di piccole pareti nei due bagni, posizionamento di aperture) non costituiscono difformità catastale alla luce di quanto prescritto dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 come aggiunto dall'art. 19 del D.L. n. 78/2010 convertito con Legge 30 luglio 2010 n. 122, così come precisato dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2 del 09.07.2010 (*si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità*). La coerenza soggettiva (intestazione) risulta conforme (*Allegato n. 1: visure catastali storiche, planimetrie catastali in visura, elaborato planimetrico, estratto di mappa*).

## 3. Proprietà e provenienza, disponibilità dell'immobile.

### 3.1. Proprietà e provenienza

Di seguito vengono riportate le trascrizioni relative alla proprietà dell'immobile oggetto della presente stima:

⇒ Registro particolare n. 5371/2 del 25.05.2011: atto di divisione del Notaio Anna Alterio del 12.05.2011, Rep. 80654, Racc. 16577, a favore e contro XXXXXXXX XXXX, nato a XXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, codice fiscale

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXX, nato a XXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; nell'atto viene costituita servitù di passaggio a piedi su porzione della corte di pertinenza dell'appartamento posto al piano primo della palazzina, al fine di consentire la pulizia e la manutenzione della finestra (accesso da porta del garage);

⇒ Registro particolare n. 4913 del 16.10.1967: atto di compravendita del Notaio Renzo Maticena del 16.10.1967, Rep. 40537, Racc. 5240, a favore di XXXXXXXX XXXX, nato a XXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXX, nato a XXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXX XXXXX, nata ad XXXXXXXXXXXX il XX.XX.XXXX, per l'acquisto della particella edificabile facente parte di un piano di lottizzazione.

### 3.2. Disponibilità dell'immobile

Il sottoscritto esperto riferisce che, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti di locazione /o di comodato. L'appartamento risulta di proprietà dell'esecutato e abitato, come dichiarato dal figlio XXXXXXXX XXXXXXXX, presente in occasione del primo accesso, dal padre XXXX XXXXXXXX con la moglie. L'appartamento è quindi da considerarsi libero (*Allegato n. 2: comunicazione Agenzia delle Entrate, verbale custode*).

## 4. Situazione edilizia ed urbanistica del bene

### 4.1. Descrizione titoli abilitativi

La ricerca delle pratiche edilizie effettuata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cecina ha dato il seguente risultato (*Allegato n. 3: stralcio pratiche edilizie*):

- Pratica edilizia N. 57/1968 con relativa concessione (stesso numero), Prot. 3585, rilasciata a XXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXX XXXX per la costruzione della palazzina. Risulta riportata sul frontespizio del fascicolo della pratica rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 31.01.1969;

- Pratica edilizia N. 35/1971 con relativa autorizzazione (stesso numero) Prot. 3047, rilasciata a XXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXX XXXX, per la realizzazione di due verande (una al piano terreno e una al primo piano di altro appartamento) e autorizzazione per la realizzazione di un muro di cinta sul fronte strada pubblica;
- Domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 n. 2742/85 con rilascio di concessione a sanatoria in data 07.04.2011 intestata a XXXXXXXX XXXX, per la realizzazione di garage e tamponamenti dei porticati (piano terreno e primo di altro appartamento) realizzati con l'autorizzazione n. 35/1971 per la realizzazione delle verande (non risulta presente attestazione di abitabilità);
- Pratica edilizia (Denuncia di inizio attività) N. 1137/2010 presentata a nome XXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXX XXXX per il tamponamento di una porta di collegamento tra i due garage.

#### 4.2. Conformità, ripristino e/o regolarizzazione urbanistica

A seguito del sopralluogo e degli accertamenti eseguiti, l'esperto ritiene che l'unica difformità da segnalare sia la presenza del bagno in sostituzione del ripostiglio. Altre differenze, a giudizio dello scrivente, rientrano nei casi di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, che pertanto non costituiscono abuso edilizio.

La difformità accertata risulta sanabile ai sensi della L.R. 65/2014, art. 136 comma 6, che prevede una sanzione di € 1.000,00 (mancata comunicazione di inizio lavori asseverata). La spesa complessiva per la sanatoria delle difformità, comprese le spese tecniche, viene indicata in € 2.500,00, oltre IVA.

#### 4.3. Situazione rispetto al D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 (ex Legge 1089/39)

L'immobile non è sottoposto al vincolo artistico e storico (art. 2 D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 ex R.D. n. 1089 del 01.06.1939).

## 5. Descrizione sommaria dell'appartamento\

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terreno di palazzina bifamiliare posta su due livelli ed ubicata nel Comune di Cecina, Frazione di San Pietro in Palazzi, via Rosolino Pilo n. 11. La zona, prevalentemente di tipo residenziale, è caratterizzata dalla presenza di palazzine ad uso civile abitazione. L'appartamento è provvisto di ingresso-disimpegno, tinello con cucinotto, soggiorno, due camere e due bagni. I bagni hanno le seguenti sanitari: uno dotato di vasca, vaso, bidet, lavabo; l'altro di doccia, lavabo, vaso, bidet. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica. Le finestre, in legno, sono dotate di avvolgibili. Il riscaldamento è autonomo e risulta provvisto di radiatori. Annesso all'appartamento si trova un ampio garage, con accesso carrabile dalla pubblica via, provvisto di locale doccia ed utilizzato anche come locale lavanderia. Completa la proprietà un cortile esclusivo pavimentato. La palazzina e l'appartamento mostrano un buono stato di manutenzione. (Allegato n. 4: planimetria stato di fatto alla data 13.07.2023).

## 6. Valutazione del bene immobile

### 6.1. Metodo di stima adottato

Tra i metodi di stima normalmente adottati per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, si registra il metodo del confronto di mercato c.d. Market comparison approach (MCA) che prevede la ricerca di immobili di confronto con caratteristiche simili rispetto a quello oggetto di stima (subject) con successivi aggiustamenti per le eventuali differenze riscontrate (analisi dei prezzi marginali). A tale scopo, al termine di indagini eseguite presso gli Uffici Servizi catastali di Livorno e presso il Servizio pubblicità immobiliare di Livorno, il sottoscritto ha individuato tre immobili ritenuti utili allo scopo, aventi stessa tipologia, distribuzione degli spazi interni simili ed ubicati all'interno di aree con caratteristiche simili. Al fine di acquisire un numero

adeguato di comparabili, la ricerca delle compravendite è stata estesa agli ultimi due anni.

- Unità A: appartamento in Comune di Cecina, Frazione San Pietro in Palazzi, via Tito Speri n 10, piano terreno, venduto nel mese di luglio del 2023 per il prezzo € 255.000,00;
- Unità B: appartamento in Comune di Cecina, Frazione San Pietro in Palazzi, via Pier Paolo Pasolini n. 48, piano primo, venduto nel mese di ottobre 2023 per il prezzo € 265.000,00;
- Unità C: appartamento in Comune di Cecina, Frazione San Pietro in Palazzi, via Cantini 4/A, piano terreno, venduto nel mese di aprile 2022 per il prezzo € 205.000,00.

#### 6.1.1. Tabelle beni comparabili

| Caratteristiche                | Unità A    | Unità B    | Unità C    | Subject |
|--------------------------------|------------|------------|------------|---------|
| Prezzo (€)                     | 255.000,00 | 265.000,00 | 205.000,00 | -       |
| Data (mesi)                    | 6          | 3          | 21         | -       |
| Sup. principale <sup>1)</sup>  | 114,00     | 95,00      | 98,00      | 114,00  |
| Sup. garage <sup>1)</sup>      | 11,00      | 48,00      | -          | 40,00   |
| Sup. ripostiglio <sup>1)</sup> | 18,00      | 10,00      | 9,00       | -       |
| Sup. balconi <sup>1)</sup>     | -          | 12,00      | -          | -       |
| Sup. cortile                   | 116,00     | 33,00      | 113,00     | 60,00   |
| Livello piano                  | Terreno    | Primo      | Terreno    | Terreno |

<sup>1)</sup> superficie lorda espressa in m<sup>2</sup>

#### 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 relativo ai prezzi delle abitazioni ad uso residenziali deriva

dall'esame dell'andamento del mercato che nell'ultimo periodo ha registrato un aumento valutato, in media, nel 2,0% negli ultimi due anni.

| Indice e informazioni                         | Importo |
|---|---------|
| Saggio rivalutazione (andamento mercato)      | 2,0%    |
| Coefficiente garage per superficie lorda      | 50%     |
| Coefficiente ripostiglio per superficie lorda | 40%     |
| Coefficiente balcone per superficie lorda     | 30%     |
| Coefficiente cortile per superficie           | 5%      |
| Coefficiente variazione livello piano         | 1%      |

#### 6.1.3. Prezzo marginale riferito alla data

- Unità A: € 255.000,00 x 2,0%/24= €/mese 212,50
- Unità B: € 265.000,00 x 2,0%/24= €/mese 220,83
- Unità C: € 205.000,00 x 2,0%/24= €/mese 170,83

#### 6.1.4. Prezzo marginale della superficie commerciale

- Unità A: € 255.000,00 / (114,00+11,00x0,50+18,00x0,40+116,00x0,05) m<sup>2</sup>= € 255.000,00 / 132,50 m<sup>2</sup>= €/m<sup>2</sup> 1.924,53
- Unità B: € 265.000,00 / (95,00+48,00x0,50+10,00x0,40+12,00x0,30+33,00x0,05) m<sup>2</sup>= € 265.000,00 / 128,25 m<sup>2</sup>= €/m<sup>2</sup> 2.066,28
- Unità C: € 205.000,00 / (98,00+9,00x0,40+113,00x0,05) m<sup>2</sup>= € 205.000,00 / 107,25,10 m<sup>2</sup>= €/m<sup>2</sup> 1.911,42

Il prezzo marginale, posto al minimo dei prezzi medi, è di **€/m<sup>2</sup> 1.911,42**

Il prezzo marginale dei garage è di €/m<sup>2</sup> 1.911,42 x 0,50= **€/m<sup>2</sup> 955,71**

Il prezzo marginale dei ripostigli è di €/m<sup>2</sup> 1.911,42 x 0,40= **€/m<sup>2</sup> 764,57**

Il prezzo marginale dei balconi è di €/m<sup>2</sup> 1.911,42 x 0,30= **€/m<sup>2</sup> 573,43**

Il prezzo marginale dei cortili è di €/m<sup>2</sup> 1.911,42 x 0,05= **€/m<sup>2</sup> 95,57**

**6.1.5. Prezzo marginale livello piano**

Per quanto riguarda l'altezza di piano, il tecnico tiene conto del fatto che sia il subject che i beni comparabili si trovano all'interno di edifici sprovvisti di impianto ascensore. La differenza di valore tra i piani viene valutato nella misura del 1,00% (0,01).

Le formule da applicare variano dal piano in cui si trova il subject rispetto al comparabile:

$$P_{i-1} = P \times I \text{ (subject più basso rispetto al comparabile)}$$

$$P_{i+1} = P \times I / (1+I) \text{ (subject più alto rispetto al comparabile)}$$

dove P corrisponde al prezzo e I corrisponde a 0,01 (1,00%), valutato dallo scrivente.

- Unità A: € 255.000,00 x 0,01= € 2.550,00
- Unità B: € 265.000,00 x 0,01= € 2.650,00
- Unità B: € 205.000,00 x 0,01= € 2.050,00

**6.1.6. Analisi dei prezzi corretti**

| Elementi          | Unità A   | Unità B  | Unità C   |
|-------------------|---|--|---|
| Prezzo            | € 255.000,00  | € 265.000,00   | € 205.000,00  |
| Andamento mercato | 6 x € 212,50=<br>+ € 1.275,00                                       | 3 x € 220,83=<br>+ € 662,49  | 21 x € 170,83=<br>+ € 3.587,43  |
| Superficie        | (114-114) m <sup>2</sup> x<br>€/m <sup>2</sup> 1.911,42= €<br>0,00  | (114-95) m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup><br>1.911,42= €<br>36.316,98 | (114-98) m <sup>2</sup> x €/ m <sup>2</sup><br>1.911,42= €<br>30.582,72 |
| Garage            | (40-11) m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup><br>955,71= €<br>27.715,59 | (40-48) m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup><br>955,71=-€<br>7.645,68     | (40-0) m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup><br>955,71=-€<br>38.228,40      |
| Ripostigli        | (0-18) m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup><br>764,57= -€              | (0-10) m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup><br>764,57= -€                 | (0-9) m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup><br>764,57= -€                   |

|                         |  |  |  |
|-------------------------|--|--|--|
|                         | 13.762,26  | 7.645,70   | 6.881,13   |
| <i>Balconi</i>          | (0-0) m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup><br>573,43= € 0,00        | (0-12) m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup><br>573,43= -€<br>6.881,16 | (0-0) m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup><br>573,43= € 0,00        |
| <i>Cortili</i>          | (60-116) m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup><br>95,57= -€ 5.351,92 | (60-33) m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup><br>95,57= € 2.580,39     | (60-113) m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup><br>95,57= -€ 5.065,21 |
| <i>Livello di piano</i> | (0-0) x € 2.550,00=<br>€ 0,00                                    | (1-0) x € 2.650,00=<br>€ 2.650,00                                  | (0-0) x € 2.050,00=<br>€ 0,00                                    |
| <b>Prezzi corretti</b>  | <b>€ 264.876,41</b>  | <b>€ 285.037,11</b>  | <b>€ 265.452,21</b>  |

**6.1.7. Verifica attendibilità del più probabile valore di mercato**

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

$(€ 285.037,11 - € 264.876,41) / € 264.876,41 \times 100 = 7,61\% < 10\%$  così come suggerito dalla letteratura in materia di estimo immobiliare.

**6.2. Valore di mercato appartamento**

Il più probabile valore di mercato è dato dalla media dei prezzi corretti di cui alla precedente tabella:  $(€ 264.876,41 + 285.037,11 + € 265.452,21) / 3 = € 271.788,58$  che si arrotonda a **€ 272.000,00**, per un prezzo unitario riferito alla superficie lorda di  $€ 272.000,00 / m^2 137,00 = €/m^2 1.985,40$ .

**6.3. Valore a base d'asta**

Tenendo conto che in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli previsti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita giudiziaria, tenendo conto delle più agevoli modalità previste per la stipula di un contratto di compravendita e delle spese occorrenti per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, tenendo conto della necessità di sanare la situazione urbanistica e catastale, l'esperto ritiene che il valore a base d'asta corrisponda al valore di mercato ridotto del 10%: €



Firmato Da: D'AMBRA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c24a0f9d1d703c3c54332b93a6aae4



(272.000,00 – 10%) per un prezzo a base d'asta di € 244.800,00 che viene arrotondato a € **245.000,00** (euro duecentoquarantottomila/00).

**6.4. Imposte indirette trasferimento immobiliare**

La vendita è soggetta all'applicazione dell'imposta di registro, oltre le ipotecarie e catastali.

**7. Trascrizioni ed iscrizioni**

Presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Livorno - Ufficio pubblicità immobiliare, risultano trascritte ed iscritte, sul bene immobile in oggetto, le formalità pregiudizievoli di seguito descritte con aggiornamento alla visura del giorno 08.02.2024 (*Allegato n. 5: aggiornamento formalità al 08.02.2024 – stampa negativa*).

**7.1. Trascrizione pignoramenti**

⇒ Registro particolare n. 4080 del 04.03.2022: pignoramento immobiliare contro XXXXXXXX XXXX, nato a XXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e a favore di XXXX XXX X.x.x., con sede in XXXXXX, codice fiscale, per l'intera proprietà;

⇒ Registro particolare n. 3740 del 04.03.2023: pignoramento immobiliare contro XXXXXXXX XXXX, nato a XXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e a favore di XXXX XXX X.x.x., con sede in XXXXXX, codice fiscale, per l'intera proprietà;

**7.2. Iscrizioni ipotecarie**

⇒ Registro particolare n. 2400 del 19.10.2015: ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del 15.10.2015 del Tribunale di Livorno, Rep. 1143, contro XXXXXXXX XXXX, nato a XXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e a favore della XXXXX xx XXXXXXXXXXXX xx XXXXXXXX X.x.X. con sede in XXXXXXXX (XX), codice fiscale XXXXXXXXXXXX, a garanzia di una somma complessiva di € 155.000,00 di cui € 113.741,31

Firmato Da: D'AMBRA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c24a0f9d1d703c3c54332b93a6aae4



per capitale;

⇒ Registro particolare n. 2229 del 18.07.2019: ipoteca legale gravante sul diritto di proprietà dell'appartamento, contro Xxxxxxxx Xxxx, nato a Xxxxxx (XX) il XX.XX.XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e a favore dell'Xxxxxxx xxxxx Xxxxxxx-Xxxxxxxx con sede in Xxxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXX, con domicilio eletto in Xxxxxxx, via dell'XXXXXXXXXXXXX nn. XX/XX, a garanzia di una somma complessiva di € 147.945,82 di cui € 73.972,91 per capitale.

**8. Conclusioni**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato viene determinato in € **272.000,00** (euro duecentosettantaduemila/00).

Il prezzo a base d'asta viene valutato in € **245.000,00** (euro duecentoquarantacinquemila/00).

Livorno, 8 febbraio 2024



L'esperto stimatore  
Geom. Marco D'Ambra

