

* * * *

Esecuzione Immobiliare n°202/2024 R.G.

Promossa da: cod. fisc. **E PER ESSA**

cod. fisc.

Avv.to

contro:

...

esperto stimatore: **GEOM. PIETRO PUCINI**

Data Decreto di nomina: 04.02.2025

Data trasmissione giuramento: 11.02.2025

Data proroga deposito stima 0 9.06.2025

Data deposito perizia di stima 08.08.2025

Data udienza ex 569 cpc: 16.10.2025

AGGIORNAMENTO PERIZIA DEL 10/11/2025 a

seguito del verbale di udienza del 16/10/2025

LOTTO 1

Piena Proprietà di ABITAZIONE in condominio posta in LIVORNO (LI), VIA DELLA

PROSPETTO RIASSUNTIVO (all.02)**1. CREDITORI ISCRITTI**

Denominazione creditore 1	...
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO**LOTTO 1**

Cognome e nome						
codice fiscale						
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/1	Debitore	SI	

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI**LOTTO 1**

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di					
07/11/2011	notaio		data	07/11/2011	repertorio	20103/7180
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	LIVORNO	data	10/11/2011	n. particolare	11607
Periodo	ATTO SUCCESSIONE					
dal	A favore di					
09/12/2009	notaio		data	09/12/2009	repertorio	

al	TRASCRIZIONE					
07/11/2011	Ufficio	LIVORNO	data	23/08/2011	n. particolare	14088

Periodo dal	ATTO SUCCESSIONE					
	A favore di					
06/12/2005	notaio		data	06/12/2005	repertorio	25/998
al	TRASCRIZIONE					
09/12/2009	Ufficio	LIVORNO	data	13/04/2007	n. particolare	3972

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di					
24/06/1971	notaio	SEGR.GENER. COMUNE	data	24/06/1971	repertorio	26433
al	TRASCRIZIONE					
06/12/2005	Ufficio	LIVORNO	data	16/06/1971	n. particolare	3328

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DichiARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI
--	----

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO
---	----

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato	SI
--	----

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	NO
-----------------------------	----

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

LOTTO 1

ABITAZIONE IN CONDOMINIO, SITA IN LIVORNO VIA DELLA VENEZIA N°14, AL PIANO TERZO, IL SECONDO PARTENDO DA SINISTRA MONTANDO LE SCALE, COMPOSTO DI INGRESSO\DISIMPEGNO, CAMERA, SOGGIORNO E CUCINA.

...

10. VALUTAZIONE DEL BENE

LOTTO 1

Valore di mercato al lordo spese	€. 128.160,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€. 3.860,00
Debiti condominiali	443,26
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	€.123.856,74

Prezzo base d'asta al lordo spese	€. 108.936,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€. 3.860,00
Debiti condominiali	443,26
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta arrotondato	€. 104.600,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	NO
---	----

REDAZIONE DELLA PERIZIA IMMOBILIARE

A.1) INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI

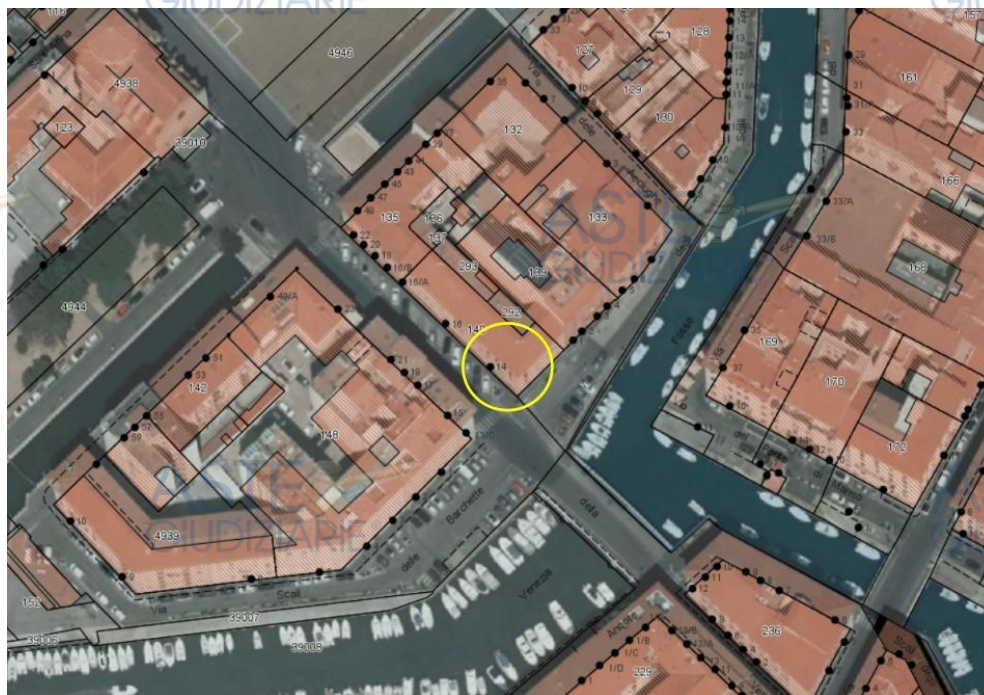
LOTTO 1

PIENA PROPRIETA' DI ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, IN CONDOMINIO,

SITA IN LIVORNO VIA DELLA VENEZIA N°14, AL PIANO TERZO, IL SECONDO

ASTE GIUDIZIARIE® PARTENDO DA SINISTRA MONTANDO LE SCALE, COMPOSTA DI INGRESSO\DISIMPEGNO, CAMERA, SOGGIORNO E CUCINA.

Come riportato nella sovrapposizione tra la vista satellitare e la mappa catastale (all.04)



A.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA COERENZA

LOTTO 1

UNITA' IMMOBILIARI CENSITE AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI LIVORNO

(all.08/09)

FOGLIO 93 PARTICELLA 140 SUBALTERNO 606

Tale unità immobiliare risulta essere stata oggetto delle seguenti variazioni:

- 1) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- 2) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/08/2013 Pratica n. LI0126316 in atti dal 22/08/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 77814.1/2013);
- 3) VARIAZIONE del 22/08/2012 Pratica n. LI0112921 in atti dal 22/08/2012

RISTRUTTURAZIONE (n. 24927.1/2012);

4) VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/02/2007 Pratica n.

LI0026430 in atti dal 23/02/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA

IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 8162.11/2007); 5)

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

6) Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate sez. Territorio, non risulta presente l'elaborato planimetrico, pertanto si può indicare che l'unità immobiliare in oggetto è libera su due lati, via della Venezia e Scali Rosciano e confinante con vano scala condominiale e altre due unità immobiliari, salvo se altri e più precisi.

A.3) IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA RISPONDENZA

LOTTO 1

La costruzione del fabbricato oggetto della presente esecuzione *“è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, e che successivamente i beni in oggetto non hanno subito opere edilizie o cambiamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di licenza, concessione o autorizzazione edilizia o tali da comportare sanzioni.”* Come indicato nell'atto di provenienza della

Dott.ssa ... del 07/11/2011 Rep. N.20103. **(all.17)**

Pur effettuando la verifica storica del censimento toponomastico, **(all.18)** non rintracciando dati utili per la ricerca della Licenza di legittimità è stato dato

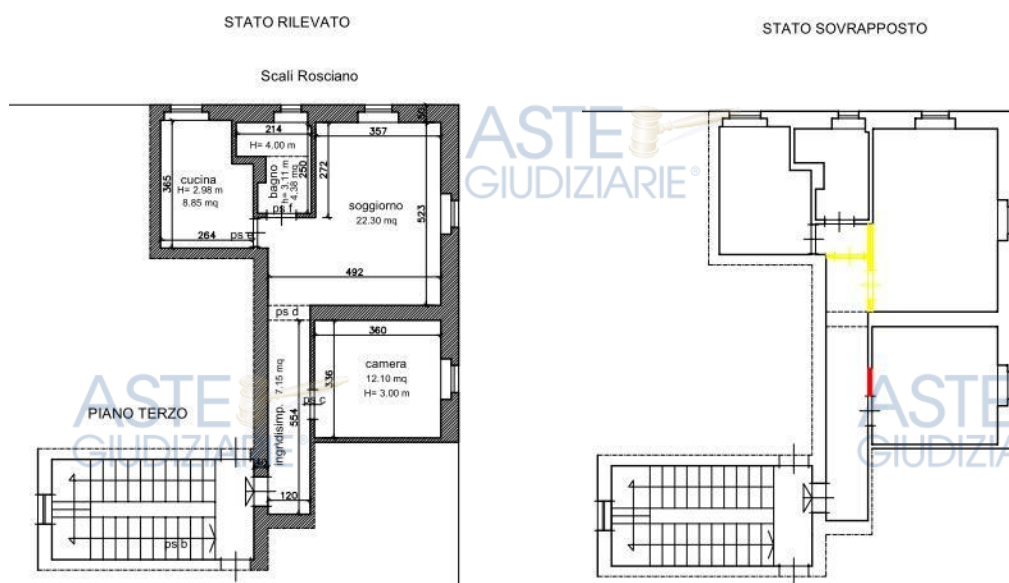
seguito alla ricerca della planimetria catastale storica. **(all.19)**

* * * *

LOTTO 1

A verifica delle eventuali difformità e/o modifiche delle unità immobiliari si è provveduto al rilievo dell'immobile e alla restituzione grafica, (all.32) per la sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e lo stato di diritto, (all.33)

Stato Rilevato (All. 32) Stato Sovrapposto Rilevato\Legittimo (All. 33)



riscontrando tra lo stato di rilievo dei luoghi e lo stato rappresentato nella planimetria catastale storica, principalmente:

- tamponamento parziale a riduzione della porta d'ingresso alla camera;
- demolizione delle pareti costituenti il disimpegno e il soggiorno e modifica del rapporto areo\illuminato del soggiorno.

Per quanto attiene la regolarità o regolarizzazione delle opere difformi, si ritiene di evidenziare e di indicare quanto inserito nel Regolamento Edilizio del

– CAPO IX - NORME RELATIVE ALL'INTERNO DEI FABBRICATI–

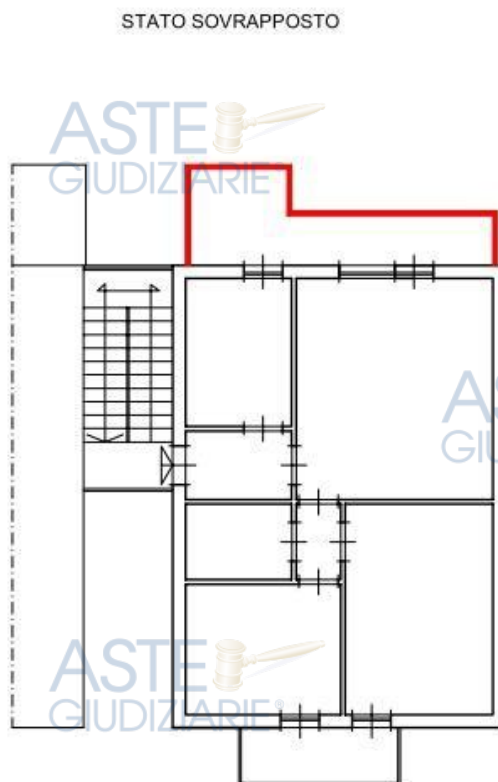
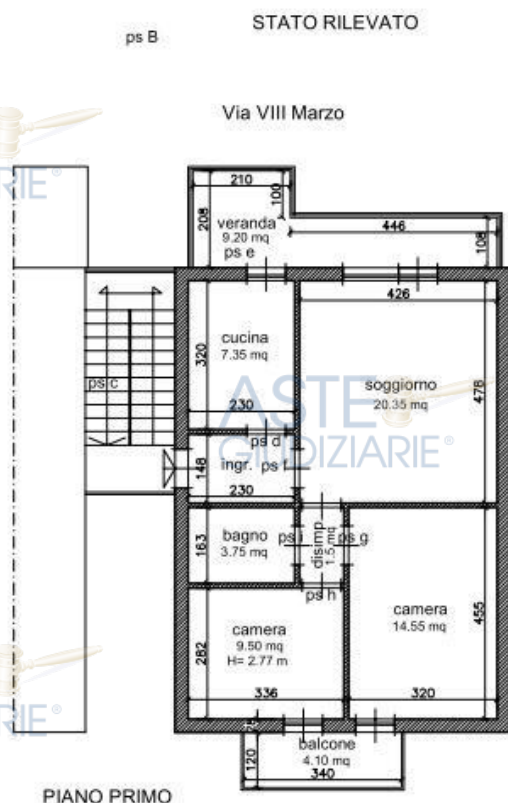
ART. 61 - LOCALI PER SERVIZI IGIENICI

“2. I servizi igienici delle case di abitazione devono avere accesso da un disimpegno (nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si considera disimpegnato il servizio igienico con accesso da balcone o da veranda); fa eccezione il caso in cui il bagno costituisca accessorio del vano camera e non sia l'unico servizio igienico dell'abitazione.”

Nel caso in oggetto si ritiene necessario il ripristino del disimpegno del bagno, mentre per quanto attiene l'ampliamento del soggiorno e la riduzione della porta della camera, può essere presentata a regolarizzazione la pratica edilizia “CILA tardiva”.

Stato Rilevato (All. 38)

Stato Sovrapposto Rilevato/Legittimo (All. 39)



riscontrando tra lo stato di rilievo dei luoghi e lo stato rappresentato nella

Concessione originaria, principalmente:

- chiusura di balcone a veranda con infissi in alluminio e vetro;

Per quanto attiene la regolarità o regolarizzazione delle opere difformi, si ritiene cautelativamente, necessario il ripristino con lo smontaggio dell'infisso, nel caso è opportuno un parere preventivo con l'Ufficio Tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di Collesalveti, per verificare la possibilità per la Sanatoria Edilizia.

..*.*

Per quanto sopra esposto in riferimento alla regolarizzazione e la sanabilità, delle opere difformi, si ritiene di evidenziare, che negli ultimi anni la disciplina che regola la materia edilizia, ha avuto e sta avendo un sistematico rinnovo delle norme che la regolano, sia a livello nazionale che regionale, talvolta con interpretazioni che discordano tra i vari comuni della stessa regione, come norme approvate ed in contrasto tra le stesse.

Ad oggi si ritiene in via cautelativa, nei confronti degli ipotetici interessati al trasferimento, precisando, come specificato nel quesito *"il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso"*

Altra osservazione da evidenziare per le opere difformi, risulta la verifica alla disciplina per interventi su strutture portanti e nel caso eventuali adeguamenti. La verifica urbanistica\edilizia del bene oggetto di stima è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, pertanto

l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito e si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere

realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi e a i progetti strutturali depositati.

Il valutatore quindi non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Non si può garantire il rispetto del bene alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici, aspetto verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

Nel valore base d'asta che ne deriva, sarà tenuto conto della mancata garanzia per vizi del bene aggiudicato (art.568 c.p.c.) che comprende anche eventuali costi di completamento a regola d'arte in conformità alle normative degli impianti.

Pertanto si ritiene a titolo cautelativo, di valutare l'ipotesi e i relativi costi per il deposito del *“regolare certificato di conformità urbanistica ed edilizia”* oltre ad eventuale sanatoria per le opere che non rientrano nel suddetto certificato, opere di adeguamento strutturale e/o messa in ripristino, comprese pratiche tecniche necessarie (Edilizia, Paesaggistica, Genio Civile, Catasto).

Per quanto sopra i costi ammontano a circa

- LOTTO 1 - Abitazione via della Venezia n°14 €. 3.860,00;
- calcolato dal computo metrico estimativo. **(all.40)**

Tutti gli esborsi economici di cui sopra sono da ritenersi puramente indicativi e non vincolanti.

* * * *

LOTTO 1

In riferimento all'esistenza della dichiarazione di agibilità non avendo riferimenti è stata fatta la ricerca storica del censimento all'Ufficio Toponomastica (**all.18**) con risultato negativo.

A.4) GRAVAMI SULLA PROPRIETA'

Dalla documentazione riscontrata in atti, gli immobili risulta libero da vincoli e servitù.

A.5) STATO DI POSSESSO

LOTTO 1

Come dichiarato dall'Esecutato, nel verbale di "Prima Ricognizione" redatto dall'I.V.G. di Pisa il compendio risulta occupato dall'esecutato.

* * * *

A verifica veniva fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate per appurare l'esistenza di atti di locazione o quanto altro registrato (**all.41**) ricevendo risposta dall'Ufficio di Livorno, *"da interrogazioni effettuate all'archivio dell'Anagrafe Tributaria, a nome dei Sig.ri ... (cf ...), ... (cf ...), ... (cf ...) e ... (cf ...) in qualità di danti causa non risultano in corso contratti di locazione o comodato riguardanti gli immobili situati a Collesalveti in via VIII Marzo 71 iscritto al foglio 27 particella 1339 sub 6, a Livorno in via della Venezia 14 iscritto al foglio 93 particella 140 sub 606 e a Livorno in via San Giuseppe Cottolengo 20 iscritto al foglio 32 particella 380 sub 601"* **A.6)**

VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

LOTTO 1

In riferimento alla posizione di oneri di natura condominiale, si procedeva a fare richiesta all'Amministrazione del Condominio, richiedendo lo stato

aggiornato della quote dovute e versate e la presenza di eventuali spese straordinarie approvate **(all.42)** ricevendo risposta **(all.43)** **“Ad oggi risulta inevaso un importo pari a Euro 443.26.”** senza riportare indicazioni su eventuali delibere per lavori straordinari.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Nel caso in oggetto le vendite potranno essere, soggette a imposta di registro e imposte ipo-catastali, in maniera fissa e/o proporzionale, da distinguersi a secondo dei casi in cui si identifichi l'acquirente.

Come pure il regime i.v.a. sarà da verificare in funzione della classificazione dell'immobile e dell'identificazione dell'acquirente; attualmente trattasi di bene non strumentale, così come definito dalla normativa vigente, pertanto si ritiene che la vendita non è assoggettata ad IVA.

Per quanto attiene alle agevolazioni fiscali, le unità immobiliari in oggetto, sono censite con categoria catastale A2, A4 e C6 e come indicato sul portale del Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia delle Entrate dall'Agenzia tali categoria possono usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto.

Ai fini del riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015, per l'unità in oggetto non sussistono i presupposti per il riconoscimento di tale diritto.

A.8) ALTRE TRASCRIZIONI O ISCRIZIONI

A verifica di altre Trascrizioni e Iscrizioni, si è provveduto a fare le visure ipo-catastali aggiornate, presso l'Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare presso la banca dati della Conservatoria dei Registri Immobiliari per il nominativo del proprietario **(all.49/52)** confermando gli atti indicati nella certificazione notarile.

Inoltre è stata fatta richiesta presso la Cancelleria del Tribunale di Livorno

Ufficio Contenziosi, (all.53) rimanendo in attesa di risposta.

**A.9) CRONOLOGIA TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI (Immobili
siti nel Comune di Livorno)**

LOTTO 1

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/07/2011 - Registro Particolare 7745 Registro Generale 12042

Pubblico ufficiale ... Repertorio 19898/7057 del 14/07/2011 ATTO TRA VIVI - CONTRATTO

PRELIMINARE DI VENDITA Immobili siti in LIVORNO(LI);

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/11/2011 - Registro Particolare 11607 Registro Generale

17784 Pubblico ufficiale ... Repertorio 20103/7180 del 07/11/2011 ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA Immobili siti in LIVORNO(LI) SOGGETTO ACQUIRENTE;

3. ISCRIZIONE CONTRO del 10/11/2011 - Registro Particolare 3470 Registro Generale 17785

Pubblico ufficiale ... Repertorio 20104/7181 del 07/11/2011 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in

LIVORNO(LI) SOGGETTO DEBITORE;

4. ISCRIZIONE CONTRO del 24/04/2019 - Registro Particolare 1187 Registro Generale 6752 Pubblico

ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 1248/2019 del 05/04/2019 IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LIVORNO(LI) SOGGETTO DEBITORE;

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/12/2024 - Registro Particolare 15369 Registro Generale 21487

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 4706 del 07/11/2024 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in LIVORNO(LI).

Si allega visura aggiornata (all.82)

Si allega visura aggiornata (all.85)

B) DESCRIZIONE GENERALE

LOTTO 1

PIENA PROPRIETA' di abitazione di tipo popolare, in condominio, sita in Livorno via della Venezia n°14, al piano terzo, il secondo partendo da sinistra montando le scale, composta di ingresso\disimpegno, camera, soggiorno e cucina, il tutto come di seguito descritto, **piano terzo:**

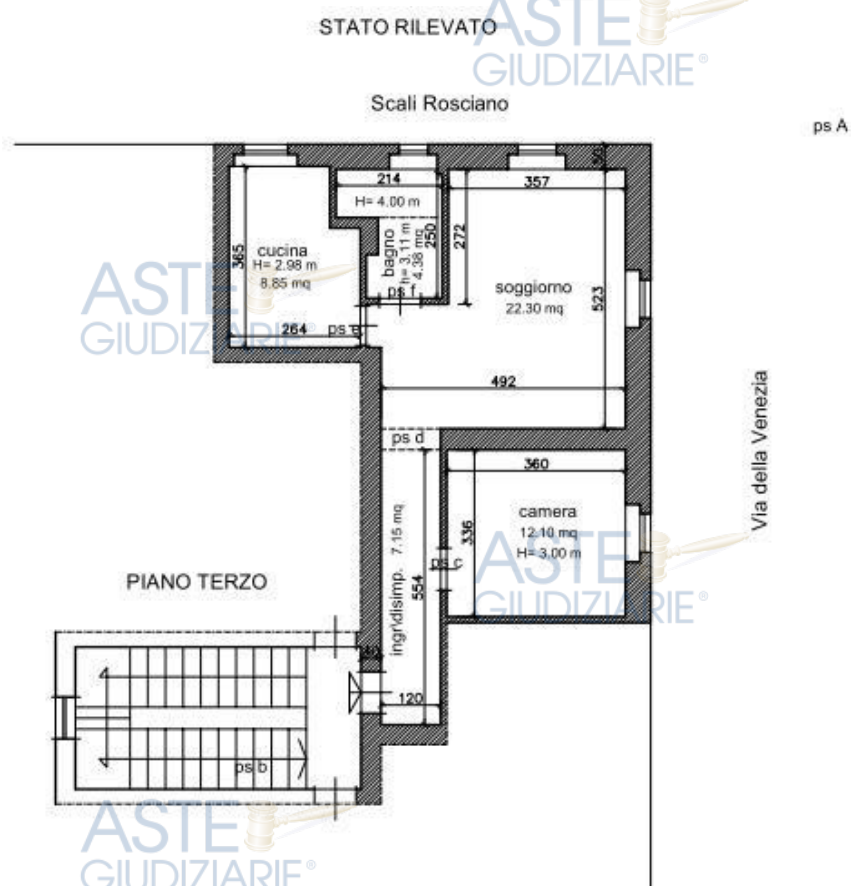
- ingresso\disimpegno di circa 7,15 m²;
- camera circa 12,10 m²;
- soggiorno di circa 22,30 m²;
- bagno di circa 4,38 m²;
- cucina 8,85 m²;

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza, espressa in m² del bene oggetto di stima che qui di seguito risulta riportata

Superficie netta abitazione	54,78 m ²
------------------------------------	----------------------

SUPERF. LORDA COMMERCIALE	72,00m ²
----------------------------------	---------------------

Quanto sopra esposto è rappresentato nell'elaborato planimetrico allegato. **(all. n°32)**



Caratteristiche

L'abitazione internamente è pavimentata uniformemente con laminato, rifinita perimetralmente con battiscopa in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica o gres.

Il servizio igienico risulta corredato di lavabo, water, bidet e doccia, con rubinetterie a miscelatore in acciaio.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, corredate da avvolgibili, le porte interne sono in legno, gli impianti presenti, sono, elettrico, di riscaldamento con condizionatore doppia funzione e per la produzione di acqua calda è presente un piccolo boiler elettrico.

Per gli impianti, non sono stati forniti la certificazione di installazione dell'impianto elettrico e il libretto di manutenzione del condizionatore,

presumendo rispondenti a norma di legge al momento della ristrutturazione, ma non sono stati testati sull'effettivo funzionamento.

Per quanto riguarda alle condizioni di manutenzione dell'unità abitativa, risultano in buono stato di manutenzione generale, come rappresentato dal rilievo fotografico. **(all.n°50)**

Il livello di finiture sopradescritte, risultano di buon gusto come pure i materiali utilizzati, per la tipologia di costruzione e per l'ubicazione dell'unità immobiliare, inserita in un contesto di unità analoghe, risulta ai fini commerciali, di buon interesse.





B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

LOTTO 1

Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante in muratura, i solai in latero-cemento e la copertura risulta a padiglione a falde inclinate.

Le condizioni di manutenzione, nel complesso risultano buone.

LOTTO 1

L'abitazione oggetto della presente perizia, risulta ubicata nel Comune di Livorno, nel quartiere "Venezia" posizionata nella zona centronord al limite del Pentagono del Buontalenti.

L'unità immobiliare posta al piano terzo senza ascensore, fa parte di più ampio condominio, realizzato nel 1950 per ricostruzione di fabbricato demolito, e inserito in un contesto di fabbricati analoghi.

C) STIMA DEI BENI

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Vista la tipologia, vista l'attuale consistenza dello stato rilevato e quanto richiesto dalle disposizioni pubblicate della Cancelleria del Tribunale per fabbricati analoghi, *"la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato (quale esempio appartamento con garage, anche senza vincolo di abbinamento imposto da norme comunali)."* **si ritiene**

più appetibile la vendita di LOTTI DISTINTI.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Il sottoscritto ritiene doveroso soffermarsi su tale capitolo, visto che le precedenti informazioni risultano di natura tecnica pervenute da ricerche presso i vari uffici e dai rilievi durante i sopralluoghi, pur sempre documentazione oggettiva riscontrabile.

Tale documentazione risulta, indispensabile ed importante, perché concorre a caratterizzare e differenziare ogni singola unità immobiliare, pur più simile che sia, da un'altra.

Si ritiene però che l'oggetto principale del quesito posto dal Giudice sia la ricerca e il calcolo del più probabile valore di mercato, come richiesto "a determinare il valore di mercato".

Tale quesito risulta di notevole importanza, visto che il “valore di mercato” è frutto di stima soggettiva da parte del perito, in taluni casi discordante tra più valutazioni peritali.

Questo avviene non sempre per superficialità tecnica, ma per l'interporsi tra il valore stimato e l'effettivo risultato della successiva compravendita.

Purtroppo questi due valori possono, essere influenzati da molteplici ragioni, eventi, situazioni e.t.c. che differenziano il risultato.

Pertanto di seguito si cercherà di descrivere e chiarire quali siano, ad oggi, le linee guida e gli strumenti utili, da poter scegliere ed utilizzare, quali basi, per intraprendere il più logico e corretto metodo di stima.

Oggi più che mai, in un momento così particolare, a “cavallo” tra il periodo della “bolla Immobiliare” di qualche anno fa, ed il periodo di crisi immobiliare, dove semestre per semestre, le contrattazioni immobiliari e le relative compravendite, si riducono sempre più, in un mercato con abbondanza di offerta, ma con una richiesta sempre più ridotta, in parte dovuta anche dalla difficoltà, di reperire disponibilità finanziaria presso gli istituti di credito, cresce l'esigenza di regole comuni per le valutazioni immobiliari, rendendo necessario, aggiornare la classica “stima”, ormai “obsoleta”, con standard unificati, così da poter rendere trasparente e stabile l'oscillazione dei valori di mercato per prodotti analoghi o simili, oggetto di compravendita, sia nel campo privato, che per le esposizione creditizie.

Si ritiene che ad oggi, le varie linee guida valide, in materia di stima, siano disciplinate dagli “STANDARDS INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE” definite quali complesso di regole uniformi e condivise a livello internazionale, di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in maniera sintetica. Gli

“Internazional Valuation Standard” sono definiti dall’International Valuation Standard Council (IVSC) di Londra una organizzazione non governativa costituita nel 1981 e membro delle Nazioni Unite.

Tra i vari standard troviamo il “CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI – Italian Property Valuation Standard” creato nel 2000 da Tecnoborsa per dotare il sistema economico-professionale italiano di una metodologia di valutazione condivisa, identificabile anche a livello internazionale univoca e agevolmente applicabile.

Tecnoborsa è una società consortile con sede in Roma, costituita dalle Camere di Commercio, con obiettivo lo sviluppo e la regolamentazione dell’economia immobiliare.

Gli standard del Codice riguardano le definizioni dei valori di stima, i criteri di misurazione delle consistenze, procedimenti di stima, gli elementi essenziali per la stesura del Rapporto di Valutazione o perizia, i principi per il riesame del rapporto di valutazione, il Codice Etico-Deontologico del Valutatore.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa fornisce una chiara definizione di cosa dobbiamo trovare in un Rapporto di Valutazione Immobiliare, in tale rapporto sono indicati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal Valutatore per elaborare la valutazione.

Un esempio di applicazione degli IVS, risultano i requisiti ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Le Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie sono state elaborate nell’ottica di:

- assicurare la massima trasparenza nella valutazione degli immobili dati in garanzia nel mercato ipotecario;

- rispondere alle disposizioni di vigilanza dettate dalla Circolare della Banca d'Italia n. 263/2006;

- garantire anche all'Italia, come avviene negli altri paesi europei, specifiche linee guida per il comparto.

Tali linee guida sono state condivise tra tutti gli ordini professionali dei periti, le principali società di valutazioni immobiliare e Tecnoborsa nell'ambito di un protocollo d'intesa siglato il 25 novembre 2010.

L'ABI, con la condivisione dell'Agenzia del Territorio - ha elaborato specifiche "Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" finalizzate a garantire la trasparenza nella corretta valutazione degli immobili quale elemento essenziale per assicurare la stabilità e l'efficienza del mercato, con riferimento sia alle attività di erogazione dei crediti sia alle emissioni o acquisizioni di titoli rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione e di obbligazioni bancarie garantite.

In particolare, tali Linee guida intendono definire una prassi per agevolare gli intermediari nell'applicazione dei criteri generali di valutazione e di sorveglianza sugli immobili a garanzia di esposizioni creditizie, in attuazione alle disposizioni di vigilanza della Banca d'Italia (circolare del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV) al fine di riconoscere gli immobili come idonei strumenti di mitigazione del rischio di credito.

L'elaborazione delle Linee guida risponde, inoltre, all'esigenza di introdurre criteri di riferimento omogenei in tale materia con riferimento specifico agli indicatori di superficie o di volume; alle metodologie di valutazione adottate (per capitalizzazione del reddito, per stima comparativa, ecc.); al livello di professionalità dei periti incaricati della valutazione.

Le nuove regole sulla valutazione degli immobili nel credito ipotecario residenziale introducono nuovi principi, tra i quali:

- Il valore dell'immobile non dipende dal merito creditizio del debitore.
- Il valore dell'immobile deve essere stimato da un perito indipendente, ad un valore non superiore al prezzo di mercato.
- Il valore degli immobili residenziali deve essere monitorato frequentemente ed almeno una volta ogni tre anni (per i residenziali) o una volta l'anno (per i commerciali). Una verifica più frequente è prevista nel caso il mercato subisca variazioni significative.
- L'immobile deve essere stimato da un perito indipendente, se le informazioni indicano che il suo valore sia diminuito in misura rilevante in relazione ai prezzi di mercato.
- Per "perito indipendente" si intende un soggetto con le necessarie qualifiche tecniche, capacità ed esperienze, indipendente dal processo di decisione del credito.

Gli scopi della valutazione

Nel settore immobiliare possiamo individuare diverse categorie di beni immobili: fondi agricoli, aree fabbricabili, edifici residenziali, uffici, capannoni industriali, e.t.c. come pure gli scopi della valutazione sono molteplici, quali trattative di compravendita, espropriazioni, divisioni patrimoniali, concessioni di crediti, e.t.c. Molteplici sono le occasioni in cui viene richiesta la valutazione di un immobile, sia nell'ambito urbano che in quello agricolo. Se guardiamo alla Committenza, possiamo individuare diverse tipologie di richiedenti, quali il settore **Giudiziario** (nel contenzioso economico e per le operazioni di esecuzione) le **Banche** (per le operazioni di credito), i **fondi immobiliari** (per gli investimenti) il settore del **Leasing** (per i finanziamenti), le

Imprese (per bilanci) **l'Utenza Privata** (per acquisto o vendita dell'abitazione o dell'azienda agricola).

Il valore di stima e il quesito di stima

Quindi è facilmente intuibile come la valutazione interessi un campo applicativo molto vasto, dai confini non sempre ben delineati, per tale motivo è importante individuare fin da subito il valore di stima da ricercare, sia esso il valore di mercato, il valore di uso, il valore cauzionale, il valore di investimento, il valore assicurabile o un altro ancora.

Questo valore rappresenta il cosiddetto quesito di stima, cioè la domanda posta dal committente alla quale l'estimatore deve dare risposta.

Pertanto per quanto sopra esposto, in riferimento al quesito principale della presente perizia, "**DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO**" risulta doveroso definire il Valore di Mercato degli immobili e perché sia necessario condividere la definizione.

Il valore di mercato degli immobili, come definizione non è presente nell'ordinamento giuridico italiano, ma è surrogata da altre denominazioni quali: *valore venale*, *valore normale*, *valore di comune commercio*, nate prevalentemente per scopi di verifica fiscale e non per la condivisione del significato del valore.

Mentre la definizione più indicativa risulta citata dall'Internazional Valutation Standars 2007 (IVS) definendo il **VALORE DI MERCATO** "***l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione,***"

Pertanto definito il quesito principale, rimane la ricerca dei *dati immobiliari*,

(prezzo, caratteristiche e documenti) per poter procedere con i calcoli di stima. Purtroppo ad oggi, non ostante la materia della stima sia notevolmente avanzata e disciplinata come sopra descritto, rimane ancora da sviluppare un buon canale di accesso ad una banca dati veritiera, dove poter convogliare e archiviare i risultati delle stime già redatte, ossia un archivio uniformato da tutti i Periti, dove inserire i propri risultati di stime e reperire per tipologie, caratteristiche e.t.c. i valori unitari di riferimento.

Highest and best use

Nella metodologia estimativa italiana, la destinazione ordinaria rappresenta la destinazione più frequente in un dato segmento di mercato.

In presenza di due o più destinazioni per l'immobile oggetto della stima, la valutazione non può prescindere dal considerare eventuali destinazioni alternative e in particolare la destinazione che assicura all'immobile il suo *highest and best use* (HBU), cioè la destinazione maggiormente redditizia in termini di valore o reddito di trasformazione.

L'idea alla base di questo concetto è che il valore di un immobile dipende dal suo uso più produttivo e che questo può non coincidere con l'uso al quale l'immobile è attualmente destinato.

L'*highest and best use* è un uso potenziale dell'immobile, ma deve essere legalmente ammesso, fisicamente possibile, finanziariamente conveniente e massimamente produttivo, capace cioè di generare il più elevato beneficio.

Per trovare l'*highest and best use* necessaria un'accurata indagine dei vincoli giuridici, urbanistici e finanziari, che gravano sul bene, nonché lo studio della domanda ed offerta concorrenziale.

I procedimenti di stima immobiliare

I procedimenti di stima sono generalmente schemi concettuali, modelli logici, modelli matematici o modelli statici volti alla previsione e attraverso i quali si giunge alla formulazione quantitativa della valutazione .

Lo scopo del procedimento di stima è quello di conferire il massimo di obbiettività e di verificabilità sia ai dati elementari sia alla relazione logicomatematica.

I tre approcci classici alla stima immobiliare, in precedenza nominati, sono:

- il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach);
- il metodo del costo (Cost Approach) ;
- il metodo finanziario o di capitalizzazione del reddito (Income Capitalisation Approach).

Il metodo del confronto di mercato

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore di un immobile attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di un prezzo noto.

Questo metodo si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

L'applicazione del metodo prevede una serie di *aggiustamenti sistematici* ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche (superfici principali e secondarie, età, livello piano, stato di manutenzione, impianti tecnologici, panorama ossia affacci, luminosità esposizione, e.t.c.) degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Questo metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili quando si dispone di almeno una transazione di confronto rilevata (di recente) nello stesso segmento di mercato dell'immobile in oggetto.

Naturalmente maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima.

Come si evince, il metodo di confronto di mercato si basa sulla sola rilevazione di *dati immobiliari* (prezzi di mercato e categorie degli immobili.)

Un **dato immobiliare** è un insieme di informazioni relative ad un contratto di un immobile (terreno, fabbricato o semplice unità immobiliare).

Le informazioni riguardano il vero **prezzo** di compravendita e/o di affitto, unitamente a tutte le **caratteristiche** immobiliari che contraddistinguono l'immobile (superficie livello di piano, stato di manutenzione, impianti ecc.) oltre a tutti i **documenti** (foto, planimetrie, atti ecc.) che ne testimoniano la completezza e la veridicità.

Il metodo del costo

Il metodo del costo è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del *valore del suolo* come se fosse edificabile e del *costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato*.

Questo metodo si fonda sull'assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno edificabile e del costo di costruzione di un altro immobile, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nello stato di uso.

Il costo di ricostruzione si determina in base al computo metrico estimativo, un elaborato contabile riassuntivo che permette di stimare il costo di un'opera o di un

intervento attraverso la somma dei prodotti tra le quantità delle unità di lavorazione relative e i corrispondenti prezzi unitari.

Il valore del suolo non si considera soggetto a deprezzamento,

- il terreno agricolo ricostruisce nel tempo la propria fertilità con un processo naturale;
- il suolo urbano edificabile solitamente varia di valore in relazione alla pressione della domanda.

Il costo di ricostruzione deprezzato è un valore diverso dal valore di mercato e riguarda immobili edificati a destinazione speciale, *con un ridotto mercato o senza mercato*, per una serie di finalità relative alle stime di inventario, alle stime contabili, alle stime assicurative, alla stima dei danni, alle divisioni ereditarie e così di seguito.

Il metodo finanziario

Il metodo finanziario o di capitalizzazione del reddito è un procedimento di stima del valore dell'immobile basato sull'attuazione della stringa dei flussi di cassa che l'immobile è in grado di generare in futuro.

Questo metodo si fonda sull'assunto elementare che un investitore è disposto a pagare per un immobile in relazione ai benefici monetari che esso produrrà.

Questo metodo si utilizza in prevalenza per stimare gli immobili commerciali, cioè gli immobili che producono reddito tramite canoni di locazione (alberghi, uffici, centri commerciali e.t.c.) ma anche gli immobili a destinazione residenziale.

Il metodo si attua attraverso la predisposizione di uno schema economico finanziario nel quale si inserisce per ciascun anno futuro la serie dei costi e dei ricavi attesi dall'immobile. Dal calcolo dei benefici e dalle loro attualizzazioni mediante inappropriato saggio di sconto si attiene il valore dell'immobile.

- i ricavi annui sono costituiti dai canoni di locazione, tenendo presente un tasso fisiologico di sfritto (vacancy);

- i costi annui si riferiscono alle spese di gestione ossia le imposte sugli immobili, l'assicurazione, le spese amministrative.

L'operazione di attualizzazione dei flussi di cassa futuri, ossia di determinazione del valore dell'immobile tramite la capitalizzazione dei benefici monetari che esso produrrà, avviene mediante tre metodi

- *Direct capitalisation*

$$V = \frac{C}{r}$$

- *Yield capitalisation*

$$V = \frac{C}{r} * \left[1 - \frac{1}{(1+r)^T} \right]$$

- *Discounted cash flow analysis*

$$V = \sum_i \frac{C_i}{(1+r)^i}$$

- dove C, è il flusso di cassa atteso dall'immobile per il periodo t e r è il costo opportunità del capitale.

In questi tre c.d. metodi riconosciamo in realtà tra modi diversi di applicare lo stesso criterio del valore attuale.

Nel primo caso ad un flusso di benefici tutti uguali C da qui all'infinito (che finanziariamente si traduce in una rendita perpetua).

Nel secondo caso ad un flusso di benefici tutti uguali per un numero finito di T periodi (rendita annua)

Nel terzo e generale caso ad una stringa per t periodi di flussi di cassa C_t .

Come ormai ben sappiamo, nell'operazione di attualizzazione dei flussi di cassa è critica la scelta del costo opportunità del capitale.

La stima

Pertanto nella stima in oggetto, il perito utilizzando i dati immobiliari in suo possesso, può applicare i più appropriati modelli valutativi previsti nell'ambito del *Market Comparison Approach*.

Qualora tale approccio valutativo non risulti applicabile, per l'effettiva assenza di *comparables*, ricorre all'*Income Capitalisation Approach* o al *Cost Approach*.

Per quanto riguarda le unità oggetto dell'esecuzione, sono stati esaminati vari criteri di stima, quali la determinazione del valore in rapporto alla superficie, il metodo comparativo e della capitalizzazione dei redditi.

L'immobili in oggetto attualmente non risultano produttivi di reddito, pertanto si ritiene di poter valutare tale unità, con il METODO COMPARATIVO, affrontato la stima medesima operando con il sistema MCA e dalla determinazione del valore in rapporto alla superficie.

Stima comparativa

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del valore di mercato, il sottoscritto confronterà la proprietà con immobili di similare tipologia, ricercando i più probabili valori di mercato dei beni, utilizzando il metodo analitico

MCA (all.54/56) e sintetico comparativo.

Tali metodi consistano nella determinazione del valore di mercato paragonando i beni in oggetto con immobili di pari appetibilità e similari con caratteristiche estrinseche (ubicazione del bene, collegamenti con le zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, salubrità della zona, rumorosità, e.t.c.) e caratteristiche intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie e disposizione del locale, luminosità

dell'ambiente, grado di rifinitura e qualità dei materiali, stato di conservazione e manutenzione, orientamento, vetustà, impianti, e.t.c.)

Sono stati verificati i prezzi di mercato attuali pubblicizzati per compravendite **(all.57/58)**, sono state interpellate persone particolarmente esperte in questo specifico campo ed inoltre è stato riscontrato c/o l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio il servizio OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare **(all.59/61)** come pure "Aste Giudiziarie il portale italiano delle Vendite Giudiziarie".

Inoltre la stima è stata indirizzata, nella ricerca di dati ufficiali, mediante, il ritrovamento a "setaccio" di immobili con caratteristiche analoghe, posizionate in un raggio più breve possibili e oggetto di compravendite attuali.

La ricerca ed il reperimento dei dati essenziali, degli atti, è stato svolto con l'ausilio della banca dati dell'Ufficio del Territorio e l'archivio della Conservatoria dei Registri Immobiliari, **(all.62/63)** oltre al canale Geoweb AsSister. **(all.64/66)**

La ricerca ha dato un esito soddisfacente, visto il ritrovamento di immobili comparabili, per caratteristiche di tipologia, superficie ed in parte per il periodo di negoziazione (compravenduti datati), con parziali elementi comparabili.

Di seguito si riportano gli estremi delle compravendite più significative tra quelle reperite:

LOTTO 1

1) Compravendita Notaio Dottor ..., di Pisa del 28/07/2025

Repertorio N. 90.269 con oggetto, *"la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità della seguente*

unità immobiliare facente parte di un maggior fabbricato sito in Livorno, via della Venezia numero civico quattordici e precisamente costituisce oggetto del presente atto di compravendita:- -LA PIENA PROPRIETA'

dell'appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, quarto da terra, del suddetto fabbricato, avente

accesso dalla suddetta via ed è composto al suo interno da:- -ingresso, cucina – tinello, soggiorno,

disimpegno, camera, bagno e stanza armadi. ... foglio 93, particella 140 sub.604, categ. A/4, classe 5, vani catastali 4,5, con la rendita catastale attribuita ai sensi del D.M. 701/94 di Euro 418,33." per un prezzo di

€ 150.000,00. (all.67)

- 2) Compravendita Notaio Dr. ... di Rosignano M.mo del 03/06/2025 Repertorio N. 147.748 con oggetto, "Appartamento di civile abitazione posto nel Comune di Livorno, Scali del Ponte di Marmo n°16 piano primo, composto da tre vani, soggiorno/cucina ed accessori. – Foglio 93 particella 169 subalterno 630, categoria A/2 classe 2, vani 5,5 mq 130, Rendita Euro 695," per un prezzo di **€ 240.000,00. (all.68)**

- 3) Compravendita Notaio Dr. ... di Rosignano M.mo del 25/07/2025 Repertorio N.147.889, "appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Livorno, Scali del Ponte di Marmo n.16, piano secondo, composto da due vani di cui uno con angolo cottura e accessori – Foglio 93, particella 169, subalterno 673, categoria A/2 classe 3, vani 3 mq 72 Rendita Euro 449,32" per un prezzo di **€ 121.000,00. (all.69)**

* * * *

Detto questo si determinerà il prezzo dei beni simili a quelli da stimare riferito al parametro tecnico del m² di superficie lorda.

Stabilito, quindi, il prezzo di mercato unitario relativo a beni simili, noto il parametro tecnico del m² di superficie, determinato come esposto in precedenza, si ricaverà il valore incognito.

* * * * *

C.3. Determinazione del valore di mercato

Al fine di procedere alla valutazione con i metodi di stima sopra indicati, oltre a quanto precedentemente descritto si riepilogano le considerazioni di seguito esposte, riguardanti l'aspetto commerciale dell'immobile in oggetto.

L'abitazione oggetto della presente perizia, risulta ubicata nel Comune di Livorno, nel quartiere "Venezia" posizionata nella zona centro-nord al limite del Pentagono del Buontalenti.

L'unità immobiliare posta al piano terzo senza ascensore, fa parte di più ampio condominio, realizzato nel 1950 per ricostruzione di fabbricato demolito, e inserito in un contesto di fabbricati analoghi.

Il livello di finiture sopradescritte, risultano di buon gusto come pure i materiali utilizzati, per la tipologia di costruzione e per l'ubicazione dell'unità immobiliare, inserita in un contesto di unità analoghe, risulta ai fini commerciali, di buon interesse.

* * * *

E' opportuno soffermarci sul principio dell'attualità della stima che si basa all'estensione al futuro delle condizioni esistenti al momento della stima; oggi questo è particolarmente difficile dipendendo da fattori esterni (economia, imposizione e/o incentivi fiscali, sviluppo dell'area, fenomeni migratori, e.t.c.) che hanno inciso negativamente sul mercato immobiliare per la mancanza di prospettive certe, rendendolo "anomalo".

In analogia i prezzi di mercato per gli immobili ad uso residenziale correnti nella stessa zona alla data odierna, viste le ultime contrattazioni per la vendita di immobili simili alla consistenza e nello stato di manutenzione, siti nella stessa zona e visti i requisiti dei fabbricati in generale e delle singole unità in particolare, viste le caratteristiche dell'unità in oggetto, e tenendo conto di:

- *stato d'uso e manutenzione;*
- *stato di possesso;*
- *eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica;*

- dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
- eventuali spese condominiali; si ritiene equo il seguente prezzo unitario di

LOTTO 1 Abitazione via della Venezia n°14 **1.780,00 €/m²** di superficie lorda;

LOTTO 2 Abitazione via Cottolengo n°22 **1.650,00 €/m²** di superficie lorda;

LOTTO 3 OMISSIS;

LOTTO 4 Abitazione via VIII Marzo n°71 **1.550,00 €/m²** di superficie lorda; e

con importi di

LOTTO 1 - A4 - abitazione di tipo popolare

Abitazione - €/m² 1.780,00* 72,00 m² = **€ 128.160,00**

* * * *

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

Nel proporre, il valore base d'asta, il sottoscritto dovrà tenere conto del fatto che la presente perizia riguarda una vendita giudiziaria, pertanto gli immobili non sono posti sul libero mercato, ma saranno immessi alla pubblica vendita con una procedura particolare ben precisa;

Il valore di vendita forzata è così definito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione "... la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato. Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore. In tal caso il valutatore non deve effettuare la valutazione sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto".

I futuri aggiudicatari, infatti, potranno prendere visione diretta dei beni in esame, ma saranno consapevoli in partenza del fatto che potrebbero non venire in possesso

degli stessi in tempi brevi dal momento del pagamento, considerate le innumerevoli formalità da espletare .

inoltre si terrà dovrà tener conto:

l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato; che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta; la rigidità delle modalità del trasferimento; che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, l'imposta viene pagata sul valore del bene immobile determinato in base ai coefficienti catastali che, in taluni casi, sono anche molto inferiori ai valori di mercato e ogni altra modalità del trasferimento è meno rigida; la mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento

Tali limitazioni influiscono, quindi, sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame, riducendo quello che potrebbe essere il valore di un immobile simile, a quelli in oggetto, posti invece sul libero mercato.

Come rendere in forma economica queste assunzioni sono le stesse "Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" redatte dall'ABI (al punto 3.1) a precisarlo: "Nell'applicazione del calcolo del "valore di mercato" con l'assunzione - come sopra evidenziata e motivata - il perito (valutatore immobiliare) deve considerare tale circostanza attraverso una correzione dei prezzi marginali delle caratteristiche prese in esame con una ponderazione dei saggi di capitalizzazione e/o canone di locazione e dei costi, tenendo conto, laddove risulti possibile:

- dei dati immobiliari (prezzi e caratteristiche) di beni venduti con le medesime procedure;
- delle risultanze e degli andamenti delle compravendite;

- delle indagini statistiche svolte sulle vendite giudiziarie (singolo Tribunale oppure nazionali);

- degli elementi desumibili dal Tribunale in oggetto (tempi di vendita, ecc.);

- delle condizioni che modificano le situazioni indicate nella definizione di valore di mercato.

* * * * *

Le ultime disposizioni e direttive pubblicate dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Livorno indirizzano gli esperti stimatori a distinguere le differenze tra il “*prezzo base d’asta*” rispetto al “*valore di mercato*”, considerando alcuni studi pubblicati da Periti esperti in materia, i quali indicano due metodi di calcolo distinti.

Il primo metodo per “*confronto*”, sviluppato tramite l'analisi del prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato e l'applicazione di metodi statistici basati su un campione standard significativo.

Purtroppo la banca dati oggi a disposizione non fornisce ancora un campione significativo sul quale poter fondare un efficace metodo per confronto.

Nel caso in oggetto la ricerca per “confronto” sul portale “Procedure.it”

LOTTO 1 (all.76) ha restituito un risultato equivalente alla percentuale di ribasso medio tra il “Prezzo Base d’Asta aggiudicato” e il “Valore di Mercato” del 69,34%. Tale valore si ritiene poco significativo, visto che gli elementi comparabili ritrovati risultano n°6 a fronte di un numero più significativo, circa 8/10 per avere un risultato attendibile.

Valore di mercato €. 128.160,00

(valore di mercato*(1-0,6934)=

Deprezzamento per prezzo base d’asta €. 39.293,85

Spese per regolarizzazione €. 860,00

Somma deprezzamenti €. 355.700,60

Prezzo base d'asta €. 128.160,00- €. 40.153,85= €. 88.006,15

* * * *

Il secondo metodo risulta “*analitico finanziario*”, fondato sulla base dell'attualizzazione delle maggiori spese e dei mancati guadagni da parte dell'aggiudicatario rispetto ad un acquirente nel libero mercato.

Pertanto si è provveduto allo sviluppo del metodo “*analitico-finanziario*” considerando i parametri richiesti da inserire nella tabella di calcolo consistenti in:

- saggio capitalizzazione annuo (saggio fruttuosità OMI (media))
- variazione mercato (intervallo data stima e aggiudicazione)
- mancato guadagno (intervallo tra aggiudicazione e DT)
- mancato reddito (intervallo tra DT e presa in possesso (incide se

libero o occupato)

- quota ammortamento (intervallo tra stima e presa in possesso)
- rischio assunto (rischi ad 1 anno (da valutare secondo la

destinazione e vetustà) considerando che il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. *0,7 la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile ottenendo un ribasso in percentuale del 12,27%.**(all.79/81)**

* * * *

Per le considerazioni sopra espresse, si ritiene che un abbattimento percentuale sul valore di mercato, considerando che attualmente l'immobile è utilizzato saltuariamente dai familiari, può essere valutato pari al 15,00% del valore di mercato.

quindi avremo:

LOTTO 1

Valore di mercato € 128.160,00- riduzione d'Asta 15%= € 108.936,00

A tale importo sono da detrarsi le spese per la regolarizzazione o ripristino riconducibili a circa **€ 3.860,00** oltre spese condominiali di **€ 443,26**.

Pertanto il valore a base d'asta risulta € 104.632,74

Arrotondato a 104.600,00 (diconsi centoquattromilaseicento/00);

DELLE CONCLUSIONI

Il sottoscritto nell'esporre quanto sopra, ha considerato la natura dei beni stessi sia come qualità che come zona valutando la loro disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile.

Tanto in coscienzioso adempimento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti e delucidazioni ringraziandoLa per avergli accordato fiducia.

Di seguito allega tutti i documenti alla presente e distintamente ossequi.

Livorno li 10 novembre 2025

Il Consulente

(Geom. Pietro Pucini)