

Nell'esecuzione promossa da:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA ESTIMATIVA



Valutatore immobiliare
Certificato numero ICK/SC001 VIMCA/0365-2020
Luca Bacci

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI/ DELEGATO DOTT.SSA CAPURSO SIMONA

— ◇ —
Esecuzione immobiliare n° 11/2025 R.G.

- Promossa da: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA (COD.FISC. 13048380151)
avv. Cannarozzo Giuseppe
- contro:

- esperto stimatore: geom. Bacci Luca
- Data Decreto di nomina: 25.03.2025
- Data trasmissione giuramento: 30.03.2025
- Data udienza ex 569 cpc: 23.10.2025

— ◇ —
LOTTO UNICO

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione ed accessori indiretti posta nel Comune di Campiglia Marittima, Località Venturina Terme, via Siena n.12, piano terreno e secondo.

R.G.E. **Procedura n.11/2025****LOTTO UNICO****PROSPETTO RIASSUNTIVO****1. CREDITORI ISCRITTI**

Denominazione creditore 1	PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA
Sede	VIA VALTELLINA 15/17 MILANO
codice fiscale	13048380151
Avvocato che lo rappresenta	Avv.to Cannarozzo Giuseppe
Denominazione creditore 2	Agenzia delle Entrate Riscossione
sede	VIA GIUSEPPE GREZAR 14 ROMA
codice fiscale	13756881002
Avvocato che lo rappresenta	Avv.to Di Traglia Mario

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	diritto di proprietà	1 / 2	Debitore	SI
Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	diritto di proprietà	1 / 2	Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di					
03/08/2005	notaio	Lallo Angela	data	03/08/2005	repertorio	57683

al	TRASCRIZIONE					
10/02/2025	Ufficio	LIVORNO	data	08/08/2005	n. particolare	4679

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi NO

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito NO

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.
Diritto pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo		piena proprietà		Quota
Titolari del diritto									

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato NO

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Caratteristiche del titolo	Contratto di locazione	
		Data di Registrazione	
		Data scadenza	
		Data trascrizione (se ultranovennale)	
		Importo canone mensile iniziale	

Il canone (se presente) è congruo	Scegliere	Il titolo è opponibile alla procedura	Scegliere
-----------------------------------	-----------	---------------------------------------	-----------

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Unità immobiliare ad uso abitazione, del tipo in condominio, composta da tre vani ed accessori al piano secondo, e ripostiglio e corte esclusiva al terreno.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€. 124.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	€. 124.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€.108.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€. 108.000,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura

NO

N.Es. 11/2025

Nell'esecuzione promossa da:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSO CHE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con provvedimento del 25.03.2025 della dott.ssa Simona Capurso, Il sottoscritto geom. Luca Bacci, con studio in Livorno, Corso Amedeo n.61, esercente la libera professione di geometra, essendo abilitato a farlo in quanto iscritta all'albo professionale dei geometri della Provincia di Livorno al n°911 e valutatore certificato norma UNI 11558-2014 da Inarcheck ai sensi della norma UNI CEI ISO/IEC 17024:2012 certificato numero ICK/SC001 VIMCA/0365-2020, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Livorno, veniva nominato esperto stimatore nella procedura indicata in epigrafe;

Il consulente riceveva ordine d'incarico ed espletato il giuramento di rito nei termini previsti, era posto il quesito per la consulenza tecnica in oggetto nei termini per udienza fissata per il 23.10.2025;

Il consulente dava quindi inizio delle operazioni peritali per il rilievo grafico e fotografico e per la verifica dei materiali, finiture, consistenza e stato di conservazione degli immobili oggetto di studio;

Tutto ciò premesso,

Il consulente, effettuate le proprie ricerche, presenta alla S.V. Ill.ma

PERIZIA ESTIMATIVAASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Relativa al quesito del provvedimento di incarico del G.d.E., all.to 1.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

A) ANALISI PRELIMINARE**A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.**

Intera proprietà di immobile posto nel Comune di Campiglia Marittima, località Venturina, via Siena, consistente in:

Unità immobiliare ad uso appartamento, del tipo in condominio, con accesso dal civico numero n.12, al piano secondo composto da tre vani , cucina, bagno ed ingresso, al piano terreno con annesso accessorio indiretto e corte esterna di proprietà esclusiva. Confini corti aria corti condominiali, detta via, aria su corte di altra unità immobiliare.

Censita al nuovo catasto edilizio urbano: Comune di Livorno al foglio 60 particella 278 subalterno 5 (appartamento) subalterno 608 (ripostiglio esterno) subalterno 609 (corte esterna), Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, rendita catastale €. 582,31.

La proprietà del lotto, sino al momento dell'esecuzione immobiliare, risultava:

-

L'ubicazione dell'immobile è identificata in posizione cartografica mediante sovrapposizione di foto satellitare con mappa catastale, all.to 9.

Il diritti reali indicato nell'atto di pignoramento, trascrizione del 10/02/2025 registro particolare **769** generale **1043** , a favore di ALTEA SPV S.R.L., sede MILANO (MI), codice fiscale 12398590963 contro

, corrispondono a quello in titolarità degli
esecutati, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA' trascritto il 03/08/2005 Notaio LALLO ANGELA sede in PIOMBINO, registrato presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 08/08/2005 Registro particolare **7364** generale **4679**.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza

Gli immobili facenti parte del lotto sono intestato alla partita catastale

, diritto di proprietà per 1/2 e

, e identificato nel Comune di Livorno, foglio 60 particella 278 subalterno 5 (appartamento) subalterno 608 (ripostiglio esterno) subalterno 609 (corte esterna), Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani Rendita: Euro 582,31.

I dati catastali relativamente alla ditta d'intestazione immobile sono coerenti soggettivamente alla nota di trascrizione del 03/08/2005 Registro particolare 13960 generale 19606 a favore di sopra identificati rispettivamente per per la quota di 1/2 ciascuno.

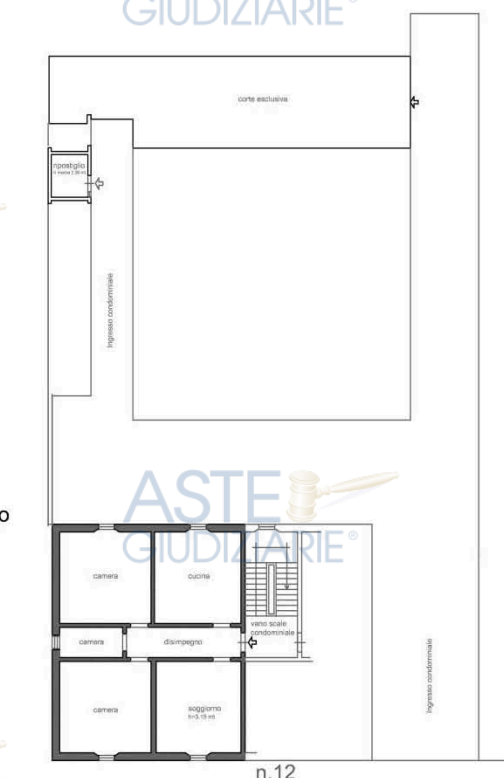
Dal certificato storico catastale dell'unità, all.to 3, si rileva VARIAZIONE del 09/08/1989 in atti dal 25/11/1989 per FRAZIONAMENTO E FUSIONE, e VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 13/09/2006 Pratica n. LI0078691 in atti dal 13/09/2006 per ALLINEAMENTO MAPPE dove gli immobili del lotto assumevano i numeri particella 278 subalterno 5-608-609 dagli originari particelle 278 subalterno 5 particella 279 subalterno 5 particella 280 subalterno 4.

La planimetria catastale in atti, all.to 4, è coerente oggettivamente allo stato di fatto rilevato all.to 5.

Di seguito si indica sommariamente lo stato reale catastale del lotto unico:

Piano terreno

Piano secondo



Via Siena

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Per l'unità immobiliare, ai fini della determinazione della legittimità urbanistico/edilizia viene condotta indagine presso gli archivi della pubblica amministrazione.

L'edificio cui facente parte l'unità immobiliare, per sue caratteristiche tipologiche costruttive e di stato manutentivo, è di epoca costruttiva remota. Secondo le ricerche con riferimento nominativi cronologicamente succeduti nelle proprietà e dalla ricerca effettuata per gli immobili facenti parte della strada di pertinenza disponibili in archivio comunale dall'anno 1950 in poi, non vengono rintracciati per l'edificio titoli edilizi che ne diano indicazione di sua originaria esistenza urbanistica, ne tanto meno pratiche edilizie successive alla sua costruzione ad oggi, se non titoli di altre proprietà dello stesso fabbricato riguardanti modesti interventi edilizi interni e indicanti comunque la consistenza conforme al piano tipo dell'edificio. Negli atti di trasferimento immobile succeduti non si rintracciano indicazioni esaustive nella descrizione urbanistica, se non sua dichiarazione costruttiva ante 1967.

L'edificio in oggetto è pertanto da considerarsi di periodo costruttivo antico non identificabile e di conseguenza in assenza di certificato di abitabilità e di titolo edilizio edificatorio non rintracciabile, edificato presumibilmente prima della legge urbanistica fondamentale del 1942 (Legge 17 agosto 1942, n. 1150), a suo tempo di introduzione alla pianificazione urbanistica a livello comunale e disciplina norme sull'attività costruttiva con licenza edilizia per edificare nei centri abitati.

L'unico elaborato grafico configurante la consistenza e la distribuzione dell'immobile dell'unità immobiliare risulta essere la planimetria catastale all.to 4, risultante conforme allo stato attuale di cui all'elaborato grafico all.to 5, utile esclusivamente ai fini delle considerazioni tecniche.

A.4. Gravami sulla proprietà

Non vengono rilevate particolari servitù formali o apparenti nonché di censi, livelli e usi civici degni di nota.

A.5. Stato di possesso

L'immobile era in pieno possesso dell'esecutato sino alla data dell'atto di pignoramento. Al momento del sopralluogo era in stato di occupazione degli esecutati [REDACTED] [REDACTED] in assenza di titolo abilitativo, come emerge da dichiarazione occupanti di prima ricognizione immobile all.to 8.

A.6. Vincoli e oneri di natura condominiale

Da ricerca su eventuali vincoli di natura eterogenea che possono essere gravanti sull'unità immobiliare, non si riscontrano pendenze nei confronti del condominio relative a quote condominiali e spese straordinarie, in assenza di regolamento e di condominio costituito.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento è soggetto ad Imposta di registro oppure ad IVA su opzione, e rientra tra quelli inclusi dalla richiesta delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario persona fisica.

L'immobile non presenta irregolarità per le quali l'aggiudicatario non possa richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile in oggetto determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione, in applicazione dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005 (cosiddetto prezzo-valore).

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015.

A.8. Pendenze giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie in capo all'immobile dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

Formalità

Sulla scorta della relazione notarile e dalle visure presso l'Ufficio del Registro viene eseguito controllo cronologico delle proprietà ricorse nel ventennio per l'unità immobiliare in studio e delle formalità:

- Nota di iscrizione del 08/08/2025, IPOTECA VOLONTARIA da CONCESSIONE A GARANZIA DA MUTUO FONDIARIO, registro particolare **1863** registro generale **7365**, Notaio Lallo Angela sede Piombino, a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. sede MILANO (MI) codice fiscale 13263030150, contro

, relativamente all'unità negoziale per il diritto di proprietà 1/1 di via Siena n.14 Comune di Campiglia Marittima, al tempo identificati al NCEU di

Livorno con foglio 60 particella 278 subalterno 5, particella 279 subalterno 5 particella 280 subalterno 4, per un capitale di €. 145.000,00 totale 290.000,00, durata anni 27;

- Nota di trascrizione del 10/02/2025 - Registro Particolare 769 Registro Generale 1043 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ALTEA SPV S.R.L. sede MILANO (MI) Codice fiscale 12398590963,

relativamente all'unità negoziale per il diritto di proprietà 1/1 di via Siena n.14 Comune di Campiglia Marittima , identificati al NCEU foglio 60 particella 278 subalterno 5 subalterno 608 subalterno 609;

- Nota di iscrizione del 08/08/2025, IPOTECA IN RINNOVAZIONE per CONCESSIONE A GARANZIA DA MUTUO FONDIARIO, registro particolare 1128 registro generale 7329, Notaio Lallo Angela sede Piombino, in riferimento e rinnovo formalità numero particolare 1863 del 08/06/2005, a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. sede MILANO (MI) codice fiscale 13263030150, contro

, relativamente all'unità negoziale per il diritto di proprietà 1/1 di via Siena n.14 Comune di Campiglia Marittima, al tempo identificati al NCEU di Livorno con foglio 60 particella 278 subalterno 5, particella 279 subalterno 5 particella 280 subalterno 4, per un capitale di €. 145.000,00 totale 290.000,00, durata anni 27.

Provenienze

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 03/08/2005 Notaio LALLO ANGELA sede in PIOMBINO, registrato presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 08/08/2005 Registro particolare 4679 generale 7364, dove

, dell'immobile al tempo identificati al NCEU di Livorno con foglio 60 particella 278 subalterno 5, particella 279 subalterno 5 particella 280 subalterno 4, all.to 6.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

Dal vano scale di uso condominiale prospettante sulla pubblica via, al piano secondo si ha ingresso all'appartamento, direttamente al disimpegno che serve tutti i vani costituenti. Sul lato destro e sinistro della zona giorno si trovano ampi vani rispettivamente destinati a cucina abitabile e soggiorno prospettante su fronte strada. Procedendo nel corridoio si trova la zona notte con due camere matrimoniali disposte ambo i lati ed in fronte servizio igienico completo di accessori.

L'appartamento, si presenta in generale buone in condizioni di manutenzione ordinaria eseguite nel tempo mantenendo le caratteristiche tipiche di abitazioni di tipo popolare, pavimenti in gres porcellanato, pareti e soffitti rifiniti a intonaco a calce e infissi interni ed esterni persiane in legno. Si rintraccia unità caldaia a gas posta nella cucina con suo libretto di manutenzione, di servizio a impianto di riscaldamento e produzione acqua calda, Presenza di impianto elettrico sottotraccia, non si rintracciano le certificazioni degli impianti tecnologici elettrico e gas né l'attestato di prestazione energetica APE.

In riferimento al lotto unico della procedura esecutiva si specifica che per esclusiva peculiarità estimativa riguardo alle indicazioni del quesito posto di non sono state condotte indagini di sottosuolo dell'immobile, né indagini relative alla conformità della verifica dei requisiti acustici dei locali dell'edificio ai sensi del D.P.C.M. n.5 del 5.12.1997, né la verifica di conformità ed efficienza degli impianti tecnologici presenti e l'eventuale verifica dell'esistenza di servitù occulte, né eventuale verifica e controllo esatta posizione dei confini dei terreni e dei fabbricati costituenti del lotto rispetto al loro stato legittimo, l'acquisto del lotto avverrà comunque nello stato di fatto e di diritto esistente con tutte le servitù apparenti e non.

Ai fini della determinazione della consistenza e delle valutazioni estimative, s'indicano le superfici utili dei locali, superficie interna netta (SIN), ovvero la superficie calpestabile al netto delle murature, riferito a quello che risulterà come stato legittimo dell'immobile:

Soggiorno	mq 16.99
Cucina	mq 17.37
Camera 1	mq 18.40
Camera 2	mq 18.36
Disimpegno 1	mq 7.55
Bagno	mq 4.64
Ripostiglio esterno	mq 4.17

Corte esclusiva	mq 67.84
<i>Totale SIN</i>	<i>mq 83.31</i>
<i>Totale accessori diretti</i>	<i>mq 4.17</i>
<i>Totale aree scoperte</i>	<i>mq 67.84</i>

B.2. Caratteristiche del fabbricato

L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato posto in zona ovest nella località frazione Venturina Terme, Comune di Campiglia Marittima, prospettante la pubblica via, in un edificio a condominio verticale con struttura in muratura e disposto su tre piani fuori terra, con finiture nel complesso essenziali e prevalentemente funzionali, con facciata planare a intonaco verniciata, copertura a capanna, in stato di manutenzione visivo originario con segni di incuria e mancata manutenzione delle sue parti costituenti.

L'edificio è suddiviso in sei unità immobiliari ad indirizzo abitativo, strutturalmente rimasto invariato nel tempo, palazzina con caratteristiche architettoniche e distributive delle residenze a condominio di edilizia popolare, indipendente in area di pertinenza con facciata principale su strada e secondaria verso area condominiale con passaggi pedonali e carrabili alle proprietà esclusive. Si ha accesso al fabbricato attraverso un portoncino su marciapiede pubblico e scala interna ad uso condominiale.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

La zona ove ricadente l'immobile di appartenenza del lotto si trova in pieno agglomerato urbano composto da urbanizzazione ad indirizzo residenziale e commerciale con edifici pluriplano a composizione architettonica eterogenea, in prossimità dei servizi pubblici e commerciali della città e dalle aree verdi. .

Il ciclo del mercato immobiliare della zona è da ritenersi nella media rispetto alle altre aree del Comune di ambito a stesse unità immobiliari rispetto a quella in studio.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Il lotto, costituito da unica unità immobiliare ed accessori è da ritenersi pertanto unico, costituito da Appartamento per abitazione, via Siena n.12 piano secondo e terreno , Comune di Campiglia Marittima.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Fatte le opportune descrizioni e le considerazioni per il bene in oggetto si esegue la trattazione estimativa, avendo cura innanzitutto di individuare per essi il giusto procedimento estimativo atto alla determinazione del più probabile Valore di Mercato.

Secondo i procedimenti estimativi oggi consolidati, il valore determinato è in funzione dello scopo per cui richiesto e per il quale nasce, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti del bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Lo scopo della stima seguente è la determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di atto di pignoramento esecutivo al fine della sua trattazione in asta pubblica.

Al fine di conseguire un rapporto estimativo che garantisca la trasparenza ed una corretta valutazione degli immobili, la stima sarà strutturata tenendo conto quanto indicato dalle *Linee guida ABI, Associazione Bancaria Italiana*, introdotte dalla *Banca d'Italia* con *circolare del 5 Aprile 2022*, nate per l'esigenza di introdurre una serie di criteri di omogeneità in materia di stima degli immobili, con riferimento specifico agli indicatori di superficie o di volume, alle metodologie di valutazione adottate (per capitalizzazione del reddito, per stima comparativa, ecc.) e allo stesso concetto di valore che per il livello di professionalità dei periti incaricati della valutazione.

Le norme suddette introducono principi che consentano di eseguire valutazioni degli immobili a garanzia dei crediti secondo parametri di certezza del prezzo e trasparenza nei confronti di tutti gli *stakeholder* sia privati (clienti mutuatari, agenzia di rating, ecc.) che Istituzionali (Banca d'Italia, Agenzia del Territorio, ecc.), finalizzate a rispondere ai principi introdotti nelle citate Istruzioni di Vigilanza della Banca d'Italia nonché a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza precedentemente indicati, redatte tenendo conto delle indicazioni contenute negli standard di valutazione internazionali (*International Valuation Standards IVS, Royal Institution Of Chartered Surveyors RICS, European Valuation Standards EVS e Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, USPAP*) edizione 2022 e del *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (Tecnoborsa) edizione 2018 in considerazione della realtà nazionale.

Valore di Mercato

Il criterio di stima utilizzato è quindi il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue:

“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.”

Stesso concetto è espresso con altri termini anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, stessa definizione è quella indicata nel “*Codice per la Valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie*” redatto dall' ABI che si allinea a quanto affermato nella circolare n.263/2006 sezione IV punto della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da ipoteca, e cioè “*L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti e alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale. Nell'ambito del quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.*”

Due Diligence

Prima di procedere alla *due diligence* si fornisce in premessa la definizione e la descrizione degli obiettivi di tale attività, fornendone la definizione.

Tra le poche definizioni reperibili in letteratura per il processo di *due diligence* si riporta come riferimento una delle più recenti: “*Metodo per una valutazione complessiva di un insediamento o di un patrimonio immobiliare, considerando le sue specifiche caratteristiche peculiari e l'ambiente di collocazione come base per una transazione*”.

Il processo di *due diligence* prevede l'analisi delle condizioni di un bene, normalmente un immobile o un patrimonio immobiliare, oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, o il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Identificazione del Regime di Mercato

Le forme del mercato immobiliare possono essere classificate in relazione al numero degli offerenti e dei richiedenti, alla natura del prodotto, alle condizioni di entrata e alla formazione del prezzo.

Tenuto conto delle sue caratteristiche, il probabile regime di mercato nel quale si formerà il prezzo è da definirsi di Concorrenza monopolistica che si instaura quando un certo numero di venditori offre sul mercato beni nati per soddisfare lo stesso bisogno, si presentano in modo diverso, tenuto conto che trattasi di immobili “usati”.

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei sub-mercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.

Considerata la tipologia e l'ubicazione dei beni trattati, si rintracciano e si distinguono gli immobili per i quali eseguire il procedimento estimativo relativo alla comparazione con unità immobiliari appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Gli immobili facenti parte il lotto sono ubicati nella frazione Venturina Terme del Comune di Campiglia Marittima, unità a destinazione residenziale di piccola media dimensione. Si tratta di un comparto nel quale gli immobili sono pressoché uniformi, in parte in uso ai proprietari e in parte dati in locazione.

Resta definito rispetto ai seguenti parametri:

- Localizzazione	Unità immobiliari in piccoli condomini ad utilizzo abitativo.
- Tipo di contratto	Compravendite immobiliari
- Destinazione	Vendita di appartamenti ad uso residenziale
- Tipologia immobiliare	Appartamenti usati.
- Tipologia edilizia	Edifici multi piano in condominio
- Dimensione	Unità residenziali in appartamenti di media dimensione.
- Caratteri della domanda e dell'offerta	La domanda è costituita in generale da un ceto sociale medio (giovani coppie, anziani, impiegati), mentre l'offerta è rappresentata da singoli privati che disinvestono per mobilità.
- Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato"
- Livello di prezzo o numero di scambi	Prezzo ordinario di compravendita per appartamenti ad uso abitazione da 1250 €/m ² a 1550 €/m ² per la vendita , fonte OMI Agenzia delle Entrate.

Dati generali descrizione immobile oggetto di stima

Per la descrizione effettiva dell'immobile in stima, si rimanda alla lettura del capitolo specifico sopra trattato B. descrizione del bene, limitandosi ad indicare per esse le superfici relative ai fini delle valutazioni.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa , la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la *superficie interna lorda del fabbricato* (SIL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali,

misurata su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Si evidenziano le superfici misurate utili alla stima per comparazione, distinguendole con specifico acronimo in relazione alle norme sopracitate :

Lotto unico

Appartamento per abitazione, Via Siena n.12, Comune di Campiglia Marittima, località Venturina Terme.

Superficie interna lorda (SIL) misurata:

appartamento mq 87.89

ripostiglio esterno mq 4.17

Corte esclusiva mq 67.84

Analisi del mercato e dei dati di confronto (comparabili)

I dati comparativi utilizzati per il confronto delle unità immobiliari sono desunti da ricerca effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Agenzia del Territorio, rilevando così dati di compravendite avvenute sino addietro dalla data di stima, per beni dello stesso segmento di mercato di quelli in studio. Tale ricerca è svolta innanzitutto con la individuazione degli edifici delle zone interessate che abbiano caratteristiche compatibili, per poi procedere con la ricerca e la lettura delle note degli atti presso la Conservatoria, ed infine a rintracciare quelle aventi caratteristiche di unità immobiliari simili a quella in stima, ricavando così per esse i dati utili quali la descrizione dell'oggetto di compravendita, dimensioni desunte dalla misura grafica della planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio e condizioni di manutenzione, prezzo di compravendita dall'atto.

Campione di dati immobiliari rilevati da indagini di mercato

S'individua area di ricerca dei beni comparabili simili, scegliendo quindi quelli utili alla stima, identificati con comparabile A-B-C, indicando anche il soggetto di stima come S (*subject*). S'indica la zona di ricerca immobiliare.

Comparabile A

Appartamento in condominio, via dei Mille n.1 , Frazione Venturina terme comune di Campiglia marittima.

Dati da Conservatoria dei Registri Immobiliari:

-TRASCRIZIONE del 25/02/2025 – registro generale 1513 - particolare 1121

Pubblico ufficiale Gianluca Cristiani - Campiglia Marittima (LI) - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

appartamento al piano terzo di 5,5 vani catastali.

Comparabile B

Appartamento in condominio, via Quarto n. 2, Frazione Venturina Terme Comune di Campiglia Marittima.

Dati da Conservatoria dei Registri Immobiliari:

-TRASCRIZIONE del 03/03/2025 - registro generale 1226 registro particolare 1670

Pubblico ufficiale Laura Vicinanza - Piombino (LI) - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
appartamento al piano secondo di 5,5 vani catastali.

Comparabile C

Appartamento in condominio, via Gorizia n.26, Frazione Venturina Terme comune di Campiglia Marittima.

Dati da Conservatoria dei Registri Immobiliari:

-TRASCRIZIONE del 20/06/2025 - registro generale 5352 registro particolare 4007

Pubblico ufficiale Gian Luca Cristiani - Campiglia Marittima (LI) - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

appartamento al piano secondo di 5,5 vani catastali.

Procedimento di stima applicato – Market Comparision Approach

Per gli immobili qui sopra indicati, ovvero per le unità immobiliari di cui alla lista per i quali è stato possibile rintracciare validi parametri di riferimento, tenuto conto anche della loro destinazione d'uso, il procedimento estimativo applicato per la valutazione immobiliare è il *Market Comparison Approach (MCA)*, ossia il procedimento di stima del valore di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: “il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili”. Essenzialmente il procedimento denominato MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico economiche. Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Analisi del segmento di mercato

L'analisi del segmento di mercato si è svolta in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (*subject*), rilevando i parametri del segmento di mercato quantitativi necessari ai fini della stima, rapporti mercantili e altre informazioni riconosciute dal mercato.

Indici mercantili	Importo	Acronimo
Saggio di variazione del prezzo degli immobili (crescita)	0,01	p(DAT)/PRZ
Rapporto mercantile		
Prezzo terrazzo/prezzo sup. principale	0,25	p(BAL)/p(SUP)
Prezzo Magazzino/prezzo sup. principale	0,30	p(CAN)/p(SUP)
Prezzo giardino/prezzo sup. principale	0,10	p(SUE)/p(SUP)
Saggio di variazione del livello di piano	0,02	p(LIV)/PRZ
Altre informazioni desunte dal mercato	Importo	Acronimo
Costo servizio a nuovo (euro):	8.000,00	SER
Vetustà media (anni) 12		---
Vita media (anni) 15		---
Costo Manutenzione	€ 25.000,00	STM

Tabella dei dati

I dati immobiliari rilevati sono stati ordinati nella relativa tabella, inserendo nelle colonne gli immobili di confronto (A,B,C) e l'immobile oggetto di stima (*subject*), e nelle righe il prezzo di mercato rilevato ed a seguire le caratteristiche immobiliari.

Le caratteristiche sono inserite nelle righe della tabella dei dati secondo un ordine convenzionale: la data di contratto, le caratteristiche superficiali, le caratteristiche tipologiche, le caratteristiche posizionali, ambientali e per ultime (se presenti) le caratteristiche qualitative.

Analisi dei prezzi marginali

Per l'applicazione del MCA sono stati compiuti aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

L'analisi dei prezzi marginali delle principali caratteristiche degli immobili è stata svolta in dettaglio per ogni singola caratteristica immobiliare.

Tabella di valutazione

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, si è proceduto con la compilazione della tabella di valutazione nella quale sono state svolte le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

La tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne e il prezzo di mercato delle caratteristiche immobiliari nelle righe.

In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella si è riportato il prodotto tra la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente e il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Per ogni colonna si è proceduto alla somma algebrica dei prodotti delle celle della colonna medesima per ottenere i prezzi corretti.

Il prezzo corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare ed è stato calcolato utilizzando quale base il prezzo dell'immobile di confronto e la sommatoria degli aggiustamenti delle singole caratteristiche considerate.

Verifica dell'attendibilità del valore di mercato

La divergenza percentuale assoluta (d%) misura la divergenza dei prezzi corretti e si calcola tra il prezzo corretto massimo e il prezzo corretto minimo e si esprime nel modo seguente:

$$d\% = \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} \cdot 100$$

In letteratura la misura della divergenza dei prezzi corretti deve essere inferiore al 10%.

Sintesi di Stima

Quando è richiesta la stima puntuale di un immobile, come nel caso in esame, si procede alla sintesi estimativa dei prezzi corretti (*reconciliation*).

Ciascun prezzo corretto emerge dalla comparazione dell'immobile da valutare con il relativo immobile di confronto: sul piano concettuale il prezzo corretto raffigura il prezzo che il mercato avrebbe fissato per l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quello di confronto.

In pratica il prezzo corretto è una stima dell'immobile da valutare.

Ai fini della valutazione, se le operazioni di stima si sono svolte regolarmente, i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tabelle esplicative

Per l'unità immobiliare andiamo qui di seguito a formulare i calcoli di procedimento relativi al capitolo C e i relativi paragrafi, da cui lo sviluppo delle tabelle valutazione immobiliare Market Comparison Approach (MCA), APPENDICE A.

Valore di Mercato

Lotto unico

Valore di Mercato calcolato per l'unità immobiliare oggetto di stima è pari a €. 124.343,00

Fatti gli opportuni arrotondamenti si ha quindi un valore di mercato del bene pari a

€ 124.000,00 (euro CENTOVENTIQUATTROMILA/00), e un conseguente valore mono parametrico pari a €/mq 1.299,00.

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

Si ritiene che un abbattimento in percentuale del valore di mercato per i lotti sia adeguato visto il motivo di stima.

Il prezzo di base d'asta giudiziaria è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa dei partecipanti, che agiscono con loro finalità. Si deve considerare la data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, dell'emissione del decreto di trasferimento e immissione di possesso dell'immobile aggiudicato, operazioni che si svolgono in certo periodo variabile.

La riduzione al valore determinato dovrà tener conto quindi di diversi fattori quali la presenza o meno del certificato di abitabilità, della vetustà dell'immobile, dell'indeterminatezza dei confini delle eventuali aree esterne.

Il procedimento finanziario, fatte le opportune assunzioni ipotizza le maggiori spese e i mancati guadagni in carico all'aggiudicatario rispetto ad un acquirente standard con riferimento comunque al primo incanto (nei successivi incanti si ritiene la riduzione operata contempli già il deprezzamento del tempo trascorso):

- intervallo di stima e primo incanto mesi 10;
- intervallo tra data di aggiudicazione e decreto di trasferimento mesi 3;
- intervallo tra data D.T. e disponibilità del bene mesi 6;

ed in questo intervallo di tempo si assume altresì:

- previsione saggio di variazione prezzi mercato (recessione) – 1%;
- stima quota di ammortamento annua mancata manutenzione 0%;
- mancato guadagno annuo per investimento alternativo 1,413%;
- rischio per assenza garanzie postume o presenza di vizi occulti 10%;

Quest'ultima condizione si riferisce alla verifica edilizia espletata commisurata esclusivamente ai soli fini estimativi urbanistici e non includendo altri aspetti di funzionalità dell'immobile e dei suoi impianti tecnologici in riferimento alla sua agibilità. La riduzione al valore determinato dovrà tener conto quindi di diversi fattori quali la presenza o meno del certificato di

abitabilità, della vetustà dell'immobile, dell'indeterminatezza dei confini delle eventuali aree esterne.

Procedendo nel calcolo finanziario di queste condizioni limitative che abbiamo in regime di vendita forzata, rispetto ai valori di mercato dei lotti di cui in APPENDICE B, si determina così il prezzo base d'asta applicando un deprezzamento sul valore di mercato e le spese tecniche necessarie per il raggiungimento stato legittimo e opere edilizie:

Lotto unico

valore di mercato	€. 124.000,00
ribasso 12.37%	€. 9.296,21
spese due diligence regolarizzazione catastale	€. -
debiti condominiali	€. -
valore base d'asta in cifra tonda	€. 108.000,00

D. CONCLUSIONI

A risposta del quesito posto dal Giudice, in riferimento all'immobile oggetto della presente stima, fatte le opportune valutazioni e comparazioni, il valore totale del bene composto da appartamento per abitazione, via Siena n.14 Comune di Campiglia Marittima località Venturina Terme, è pari a **€ 124.000,00** (euro CENTOVENTIQUATTROMILA/00), corrispondente ad un prezzo mono parametrico pari a €/mq 1.299.00.

Tenuto conto che il lotto unico è oggetto di asta e alle peculiarità conseguenti della transazione, si propone un prezzo di partenza più conveniente facendo gli opportuni aggiustamenti estimativi, pari a **€. 108.000,00** (euro CENTOOTTOMILA/00).

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, il sottoscritto consulente rimette la presente relazione, composta da ventitré pagine e di dieci allegati, copia della quale viene depositata presso la cancelleria Giudice delegato alla esecuzione, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento.

Livorno, lì 12.10.2025

l'esperto stimatore



Valutatore immobiliare Livello Base
Certificato numero ICK/SC001 VIMCA/0365-2020
Luca Bacci

APPENDICE A – Tabelle valutazione immobiliare Market Comparision Approach

APPENDICE B - Deprezzamento asta giudiziaria

- 1. Decreto di nomina con quesito;
- 2. Verbale di giuramento;
- 3. Certificato storico catastale
- 4. Planimetria catastale
- 5. Elaborato grafico stato attuale
- 6. atto di acquisto 2005
- 7. Documentazione fotografica
- 8. Dichiarazione occupante
- 9. mappa catasto su foto satellitare
- 10. Scheda banca dati comparabili.

Tabelle valutazione immobiliare Market Comparison Approach (MCA)

Immobile 1 Comparabile A

Descrizione Appartamento
Via dei Mille n.1
Tipologia Condominio
Conservatoria Registri
Provenienza dato immobiliari
data vendita 24/02/2025

	Destinazione	Acronimo	mq
Superfici	superficie principale (SIL)	SUP	91,27
	Sottotetto abitabile	STA	0
	Veranda	VER	0
	terrazzo	BAL	7,73
	Seminterrato diretto	SEM	0
	Sottotetto praticabile non abit.le	STP	0
	Cantina e locali accessori	CAN	0
	Autorimessa - posto auto	AUT	0
	Giardino corte esclusiva	SUE	0
n. bagni	1		
Livello di piano	3		si
Impianto di riscaldamento	SI		1
Prezzo vendita	€ 135.000,00		

Immobile 2 Comparabile B

Descrizione Appartamento
via Quarto n.2
Tipologia Condominio
Conservatoria Registri
Provenienza dato immobiliari
data vendita 25/02/2025

	Destinazione	Acronimo	mq
Superfici	superficie principale (SIL)	SUP	85,36
	Sottotetto abitabile	STA	0
	Veranda	VER	0
	terrazzo	BAL	6,92
	Seminterrato diretto	SEM	0
	Sottotetto praticabile non abit.le	STP	0
	Cantina e locali accessori	CAN	3,91
	Autorimessa - posto auto	AUT	0
	Giardino corte esclusiva	SUE	9,81

n. bagni
Livello di piano
Impianto di riscaldamento

1
2
SI

si
1

Prezzo vendita € 145.000,00

Immobile 3
Comparabile C

Descrizione appartamento
Via Gorizia n.26
Tipologia Condominio
Provenienza dato Conservatoria Registri
data vendita immobiliari
11/06/2025

Superfici	Destinazione	Acronimo	mq
	superficie principale (SIL)	SUP	83,05
	Sottotetto abitabile	STA	0
	Veranda	VER	0
	terrazzo	BAL	4,16
	Seminterrato diretto	SEM	0
	Sottotetto praticabile non abit.le	STP	0
	Cantina e locali accessori	CAN	17,81
	Autorimessa - posto auto	AUT	0
	Giardino corte esclusiva	SUE	40,53

n. bagni
Livello di piano
Impianto di riscaldamento
Prezzo vendita

1
2
SI

€ 148.500,00

1

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche

Compravendite

Subject

		Unità A	Unità B	Unità C	S
Prezzo totale PRZ (euro)		€ 135.000,00	€ 145.000,00	€ 148.500,00	
Data DAT (mesi)		8	8	4	0
Sup Principale SUP (mq)	mq	91,27	85,36	83,05	87,89
Sottotetto abitabile STA	mq	0	0	0	0
Veranda VER	mq	0	0	0	0
Terrazzo BAL	mq	7,73	6,92	4,16	0
Seminterrato diretto SEM	mq	0	0	0	0
Sottotetto non praticabile SNA	mq	0	0	0	0
Cantina e locali accessori CAN	mq	0	3,91	17,81	3,42
Autorimessa AUT	mq	0	0	0	0
Giardino corte esclusiva SUE	mq	0	9,81	40,53	67,84
Servizio SER (n)		1	1	1	1
Impianto di riscaldamento RIS		1	1	1	0
Livello piano LIV (n)		3	2	2	2
Stato di manutenzione STM (n)		1	2	2	1

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione

Importo

p(DAT)/PRZ (annuale) (contrazione)	-0,010
p(STA)/p(SUP)	0,80
p(VER)/p(SUP)	0,60
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(SEM)/p(SUP)	0,60
p(SNP)/p(SNA)	0,35
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(AUT)/p(SUP)	0,45
p(SUE)/p(SUP)	0,1
p(LIV/PRZ)	0,005
Costo servizio a nuovo (euro)	€ 8.000,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 15.000,00
vetusta media (anni)	12
vita media (anni)	15
Costo Manutenzione (euro) da 1 a 2 e da 2 a 3	€ 25.000,00

Superficie commerciale COMP -A- mq.	93,20
Superficie commerciale COMP -B- mq.	89,24
Superficie commerciale COMP -C- mq.	93,49

3. ANALISI PREZZI MARGINALI

	p(·)A	p(·)B	p(·)C
Prezzo marginale			
p(DAT) (euro/mese)	€ 111,38	€ 119,63	€ 122,51
p(SUP) (euro/mese)	€ 1.448,46	€ 1.448,46	€ 1.448,46
p(STA) (euro/mese)	€ 89,10	€ 89,10	€ 89,10
p(VER) (euro/mq)	€ 66,83	€ 66,83	€ 66,83
p(BAL) (euro/mq)	€ 27,84	€ 27,84	€ 27,84
p(SEM) (euro/mq)	€ 66,83	€ 66,83	€ 66,83
p(STP) (euro/mq)	€ 38,98	€ 38,98	€ 38,98
p(CAN) (euro/mq)	€ 33,41	€ 33,41	€ 33,41
p(AUT) (euro/mq)	€ 50,12	€ 50,12	€ 50,12
p(SUE) (euro/mq)	€ 11,14	€ 11,14	€ 11,14
p(LIV) Imm(euro/n)	€ 671,64	€ 721,39	€ 738,81
p(SER) Ed. (euro/n)	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00
p(RIS) Ed. (euro/n)	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
p(STM) (euro/n)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	€ 135.000,00	€ 145.000,00	€ 148.500,00
DAT (mesi)	-891,00	-957,00	-490,05
p(SUP) (MQ)	-4895,79	3664,60	7010,54
p(STA) (mq)	0,00	0,00	0,00
BAL (mq)	-215,23	-192,68	-115,83
SEM(mq)	0,00	0,00	0,00
STP(mq)	0,00	0,00	0,00
CAN (mq)	114,27	-16,37	-480,81
AUT (mq)	0,00	0,00	0,00
SUE (mq)	755,57	646,31	304,17
LIV (n)	-671,64	0,00	0,00
SER (n)	0,00	0,00	0,00
RIS (euro/n)	-3000,00	-3000,00	-3000,00
p(STM) (euro/n)	0,00	-25000,00	-25000,00
	126.196,17	120.144,86	126.728,02
	33%	33%	33%

6. RICONCILIAZIONE E STIMA

Valore di stima Subject

Media ponderata

€ 124.343,92

Divergenza percentuale assoluta

0,05

< 10%

e"

DETERMINAZIONE ANALITICA PREZZO BASE D'ASTA (metodo finanziario)

LOTTO UNICO

DESTINAZIONE:	RESIDENZIALE		
valore di mercato	€	124.000,00	
saggio capitalizzazione annuo		4,80% *	
incidenza area		30,00%	
analisi estimativa			
	% annua		mesi
variazione mercato	1,000% €	617,18	6
mancato guadagno	1,413% €	435,22	3
mancato reddito *	3,360% €	1.025,90	3
quota ammortam.	1,000% €	864,05	12
rischio assunto	10,000% €	12.400,00	12
	€	15.342,34	
valore base d'asta	€	108.657,66	
ribasso %		12,37%	

* saggio fruttuosità OMI (media)

(il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7)

intervallo data stima e aggiudicazione

intervallo tra stima e presa in possesso #

intervallo tra DT e presa in possesso (incide se libero o occupato)

intervallo tra aggiudicazione e DT

rischio ad 1 anno (da valutare secondo la destinazione e vetustà)

la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorporando il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area

GRAFICO 1

ANALISI FINANZIARIA DELLE SPESE E MANCATI GUADAGNI NEL TEMPO (MESI DALLA DATA DI STIMA)

(valori scontati al momento della stima)

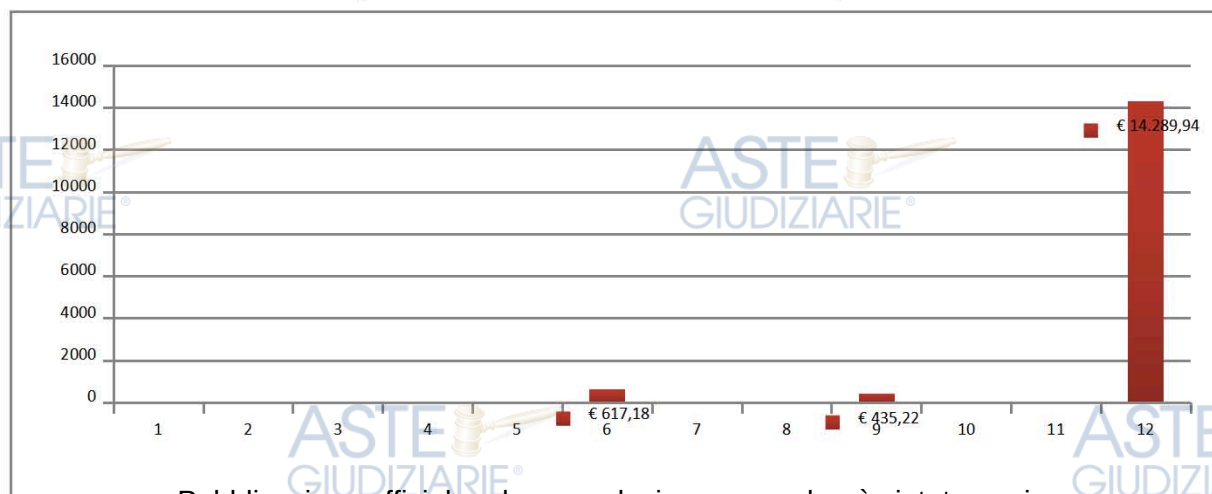
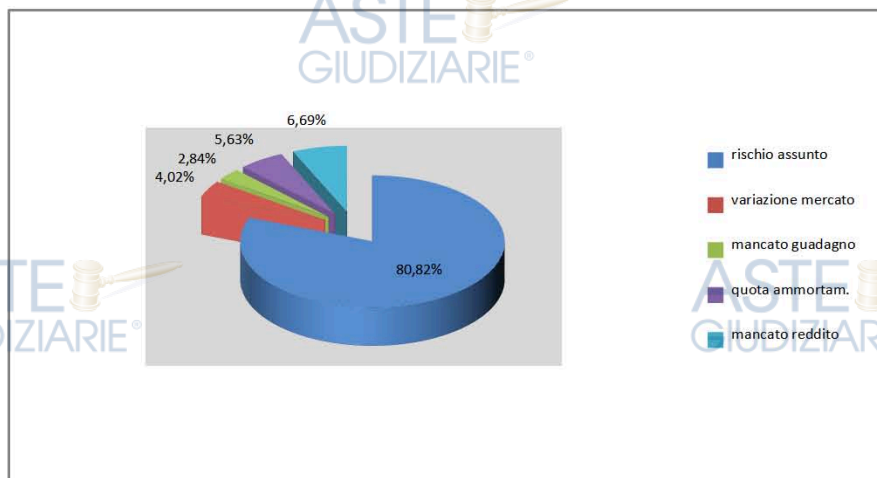


GRAFICO 2

ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI

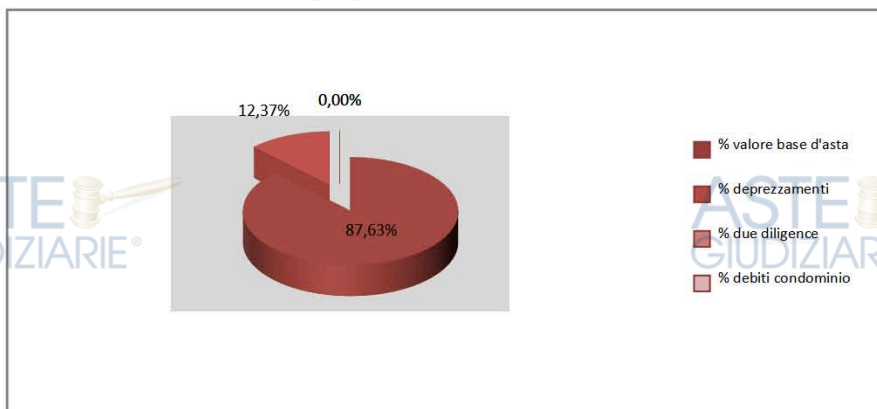


Dati assoluti grafico 2

rischio assunto	€	12.400,00
variazione mercato	€	617,18
mancato guadagno	€	435,22
quota ammortam.	€	864,05
mancato reddito	€	1.025,90

GRAFICO 3

ANALISI DEL PREZZO BASE D'ASTA DEFINITIVO IN TERMINI PERCENTUALI RISPETTO AL VALORE DI MERCATO



Dati assoluti grafico 3

valore mercato	€	124.000,00
valore deprezzamenti	€	15.342,34
# spese due diligence	€	-
debiti condominiali	€	-
base d'asta	€	108.657,66

= si intendono spese per regolarizzazione catastale, spese per regolarizzazione edilizia e/o messa in pristino

N.B.: eventuali lievi divergenze con le cifre indicate in perizia sono dovute all'arrotondamento.

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