

N.Es. 110/2020

Nell'esecuzione promossa da:



contro

**PERIZIA ESTIMATIVA
AGGIORNAMENTO VALORE**

Geom. Luca Bacci – Corso Amedeo 61 - (57123) – Livorno

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI/DELEGATO DOTT.SSA CAPURSO SIMONA



Esecuzione immobiliare n° 110/2020 R.G.

- Promossa da:

- contro:

- esperto stimatore: geom. Bacci Luca

- Data Decreto di nomina: 03.04.2025

- Data trasmissione giuramento: 07.04.2025

- Data udienza ex 569 cpc: 17.07.2025

LOTTO UNICO

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione posta nel comune di Livorno (LI) via Niccolò Macchiavelli n.49 al piano secondo e terreno.

N.Es. 110/2020

Nell'esecuzione promossa da:



contro

PREMESSO CHE

Con provvedimento del 03.04.2025 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 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 e concedeva il termini utili per udienza fissata per il 17.07.2025;

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 ESTIMATIVA

Relativa al quesito del provvedimento di incarico del G.d.E., consistente nell'*aggiornamento delle perizia di stima tenuto conto dei lavori di efficientamento energetico eseguiti per l'immobile pignorato.*

A) ANALISI PRELIMINAREA.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Intera proprietà di immobile posto nel Comune di Livorno, via Niccolò Macchiavelli, consistente in:

Unità immobiliare ad uso appartamento, del tipo in condominio, con accesso dal civico numero n. 49, composta da quattro vani ed accessori al piano secondo oltreché un locale ad uso deposito al piano terreno composto da unico vano.

Censiti al NCEU Comune di Livorno al foglio 47 particella 1125 subalterno 604, categoria A/3 classe 4 vani 5,5 rendita catastale Euro 426,08.

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

- , codice fiscale per la quota di 1/1;

B) DESCRIZIONE GENERALEB.1. Descrizione del bene

Il lotto unico è facente parte di più ampio fabbricato condominiale elevato su quattro piani fuori terra, terreno e tre superiori, in Comune di Livorno, in zona residenziale periferica sud della Città, via Niccolò Macchiavelli.

Si ha accesso alle scale condominiali attraverso una portone condominiale sulla pubblica via. Al piano secondo si accede all'unità immobiliare, distribuita con corridoio centrale che disimpegna i due locali zona giorno, cucina abitabile e soggiorno e zona notte con due vani camere oltre ad accessori bagno e ripostiglio. Dotato di due terrazze affaccianti su aree di altra proprietà e pubblica via, e di un ripostiglio accessorio indiretto nel piano terreno. Si presenta in buono stato conservativo originario con opere di manutenzione ordinaria avvenute nel tempo, con finiture tipiche di medio livello, pavimenti in monocottura, pareti e soffitti rifiniti a intonaco tinteggiato, infissi in pvc e avvolgibili, porta in legno impiallacciato, impianto elettrico ed impianto idraulico sottotraccia.

Ai fini della determinazione della consistenza e delle valutazioni estimative, s'indicano le superfici utili dei locali, superficie interna netta (SIL), ovvero la superficie calpestabile al netto delle murature.

piano secondo - appartamento

soggiorno	mq 15,19
locale cucina	mq 13.25
camera	mq 14,88
camera	mq 13.12
bagno	mq 5.35
disimpegno	mq 9.11
ripostiglio 1	mq 2.92
ripostiglio 2	mq 1.58
terrazzo 1	mq 4.10
terrazzo 2	mq 4.01
<i>piano seminterrato</i>	
magazzino	mq 2.60
TOTALE SIN APPARTAMENTO	MQ 75.04
TOTALE SUPERFICI SCOPERTE	MQ 8.11
TOTALE SUPERFICI ACCESSORIE	MQ 2.60

B.1. Descrizione del bene

L'unità immobiliare è inserita in ampio complesso di edifici condominiali ad uso prevalentemente residenziale, edificata negli anni 60 con struttura in cemento armato e copertura a falde, con facciate rifinite a mattone faccia vista sui versanti principali.

L'intero organismo edilizio è stato oggetto di importanti opere di efficientamento energetico, tutt'ora in corso di conclusione, che hanno coinvolto più unità immobiliari in esso insistenti. Dalla ricerca documentazione in atti amministrativi, si rileva titolo edilizio cilas per *RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONI, COSTRUZIONI ESISTENTI CON RIQUALIFICAZIONE DELL'INVOLUCRO EDILIZIO E DI IMPIANTI TERMICI*, all.to 1, con il quale si realizzavano opere su impianti tecnologici e strutture consistenti in:

- Realizzazione di impianto pannelli fotovoltaici non integrato alle strutture;
- Inserimento nuove caldaia ad alto rendimento a condensazione;
- Realizzazione di cappotto termico per coibentazione su superfici opache esterne;
- Sostituzione infissi;
- Impianti integrati a pompe di calore interni.

Per l'individuazione della proiezione futura dei risultati a seguito degli interventi condotti, si rintracciano in allegato al titolo edilizio gli attestati di prestazione energetica degli edifici ante (all.to 2) e post intervento (all.to 3), oltre a relazione tecnica (all.to 4) e elaborati grafici (all.to 5),

da dove si evince un salto di categoria da G a B derivante dal miglioramento della performance termica dell'organismo edilizio.

La classe energetica di una casa è un valore che sta ad indicare l'efficienza termica di un edificio. La classificazione delle abitazioni è particolarmente importante, sia perché influisce inevitabilmente sui costi di gestione e manutenzione, ma anche per il ruolo sul valore di mercato dell'immobile e sull'impatto ambientale. Le spese sostenute per gli interventi di riqualificazione saranno ammortizzate nel lungo termine dalle minori spese in bolletta e dalla possibilità di accedere agli incentivi fiscali associati all'Ecobonus. Di conseguenza il valore economico dell'immobile aumenterà con il benessere dei suoi abitanti, grazie agli impianti performanti, con ridotti costi di mantenimento e maggiore attenzione alla tutela ambientale.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Valore di mercato attuale – aggiornamento

Secondo la procedura di stima presente in atti per l'immobile del Gennaio 2021, l'appartamento costituente il lotto veniva attribuito un valore di mercato pari a €.168.000,00 (euro centosessantottomila/00), senza riferimento ai lavori di miglioramento energetico oggi realizzati per l'edificio.

C.2. Analisi per 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 incremento di Valore di Mercato.

Da uno studio sull'impatto della classe energetica sui prezzi delle case, effettuato da *Banca d'Italia* su dati forniti da agenzie a livello nazionale sul livello di efficienza valutato attraverso l'Attestato di Prestazione Energetica, sul valore delle residenze a livello provinciale in Italia, i risultati dell'analisi rivelano che il prezzo richiesto per la vendita delle abitazioni classificate nelle prime quattro classi energetiche (A-D) è in media superiore di circa il 25% rispetto a quello delle abitazioni classificate come classe G, la più bassa, a parità di altre condizioni. Si evince anche che la differenza di prezzo è molto variabile tra le diverse province italiane, a causa delle disparità nelle condizioni climatiche e nelle normative regionali sull'efficienza energetica.

Per rapportare i diversi immobili in base a prezzo e classe energetica *Banca d'Italia* ha considerato nel confronto la variabile del prezzo ed alcuni parametri, superficie, stato dell'abitazione, numero di locali, che possono referenziare l'immobile in studio.

I dati emersi sono stati poi analizzati con il metodo dei minimi quadrati per individuare l'andamento medio del prezzo in base alle diverse caratteristiche e ottimizzato per classe energetica.

Per considerare le variazioni dovute al clima e alla legislazione locale in materia energetica, i dati sono stati calcolati per zona climatica, provincia.

Il risultato più importante della ricerca è stato scoprire che, in Italia, gli immobili di classe A (A1-A4) sono venduti ad un prezzo medio più alto rispetto agli edifici di classe G, con grandi differenze tra province e zone climatiche diverse.

C.3. Determinazione procedimento di stima

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.

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.

Analisi dei dati di confronto

Nella valutazione immobiliare il modello economico è un'affermazione sulla relazione tra le caratteristiche dell'immobile ed il suo valore di mercato.

C.4. Determinazione Valore di mercato

C.4.1. Procedimenti di stima applicati - Capitalizzazione Finanziaria (yeld capitalization) –

Valore di trasformazione

Per l'unità immobiliare da definirsi, sotto il profilo estimativo, come *beni complessi*, il valore di mercato dei beni immobiliari di tali beni è sinergico al valore delle attività ospitate. La complessità nella stima di tali beni è riconducibile a:

- mancanza di beni analoghi sul mercato che rende scarsamente percorribile i procedimenti sintetici;
- mancanza di riferimenti reddituali di beni perfettamente analoghi;

In questi casi è necessario ricorrere al procedimento reddituale (*Income approach*). Per i beni per i quali non ci siano dati certi riferibili, tenuto conto anche della funzione principale di investimento che lega il loro valore al reddito che possono produrre e considerato la tipologia dei beni, loro ubicazione e consistenza, si ritiene di procedere nella stima applicando il metodo finanziario, avendo cura di applicare i criteri specifici di simulazione del mercato attraverso la costruzione di una serie di redditi prodotti dall'immobile in virtù del miglioramento energetico raggiunto da valutare. In pratica sarà un'analisi previsionale delle entrate ed uscite che derivano dalla produzione energia degli impianti che, attualizzate e sommate al valore finale di rivendita, costituiranno l'incremento di valore di mercato risultante per l'immobile.

Si procede quindi allo svolgimento della stima mediante tre punti:

- a. Ricerca del reddito dell'immobile da valutare (canone di mercato) per la stesura di un bilancio immobiliare annuo;
- b. Flusso di cassa relativo alla differenza tra poste attive e passive nel periodo di disponibilità, attualizzata mediante l'applicazione di un saggio di sconto, previa determinazione dei costi e dei saggi stessi e l'attualizzazione dei redditi derivanti dal risparmio costi energia dei nuovi impianti.

Nel corso delle analisi saranno fissate delle assunzioni¹, necessarie allo svolgimento dell'incarico, che saranno precisate di volta in volta, così come da indicazioni specifiche IVS 2007 – *Codice condotta - 3.1*; Le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini. Le assunzioni comprendono fatti, condizioni o situazioni che

influiscono sull'oggetto e sull'approccio alla valutazione, ma la cui verifica non può essere possibile o necessaria: Sono proposizioni che, una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione. Tutte le assunzioni alla base di una valutazione devono essere motivate.

a. Reddito dell'immobile:

In questi casi la metodologia di stima scelta permette di trarre il reddito in maniera indiretta, nel caso in esame sulla base di un ipotetico risparmio costo energia derivato dalla anticipazione della differenza tra ricavi lordi e spese posticipate, ad un saggio assunto applicato per la rivalutazione dei titoli di un BOT (Titolo Governativo Italiano), indicato da Assiom Forexin una percentuale pari all'1,553%, da considerare come saggio capitalizzazione annuo nella procedura di stima che esprime la remunerazione che la gestione è in grado di produrre rispetto al capitale investito, attraverso la formula:

Dove:

R: ricavi lordi gestione;

S: spese della gestione;

i: assunto %

a.1 Ricavi lordi "R" della gestione

Un miglioramento energetico può portare ad un apprezzabile aumento del valore di un immobile. E' necessario considerare diversi fattori, tra cui il tipo di intervento, la classe energetica raggiunta e l'andamento del mercato immobiliare locale.

I dati assunti da utilizzare nella capitalizzazione indiretta deriveranno dalle certificazioni relative allo studio energetico dell'immobile. Sulla base della documentazione reperita per il *subject*, dagli attestati di certificazione energetica ante e post intervento, determina un miglioramento sensibile nei consumi in termini di Chilowattora in un anno x mq (€/kWh.mq) pari a 8148.90. Tenuto conto che, da fonte ARERA, l'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente, per il mercato tutelato aggiorna trimestralmente il costo dell'energia elettrica, indica 0,16412 €/kWh per la tariffa monoraria. Tale valore, moltiplicato per la superficie utile netta (SIN) e i relativi consumi determinata per l'immobile si determina il Costo energia annuo dell'immobile *subject*, nelle

condizioni di ante intervento pari a €. 1867,40 e post intervento energetico pari a €. 530,00, con un risparmio teorico di €. 1.337.40, da assumere come ricavo lordo R nella stima.

a.2 Spese "S" della gestione

Con i valori medi suindicati attualizzati con il saggio di capitalizzazione dell'investimento si otterrà di conseguenza l'incremento di valore di mercato dell'immobile, avendo cura di decurtare dai redditi dell'immobile (attivo) tutte le spese derivanti da un bilancio estimativo annuale (passivo), in percentuali indicative di costo riferibili al reddito lordo per diverse destinazioni, secondo dati statistici medi assunti da ricerche di settore:

- Quota di ammortamento impianti	4%
- Spese di manutenzione	9%
- Spese di assicurazione	5%
- Spese amministrazione	2%
- Spese imposte per variazione rendita catastale	15%

Tabelle esplicative

Per i lotti andiamo qui di seguito a formulare i calcoli specificati nelle tabelle di riferimento, riportate nel paragrafo ultimo, identificate come:

- CONSUMO ENERGIA TEORICO MEDIO ANNUALE ENERGETICO IMMOBILE subject
- DATI TABELLE
- BILANCIO ANNUO
- FLUSSO DI CASSA
- FLUSSO DI CASSA DIFFERENZA COSTI RISPARMI

arrivando così a calcolarne il Valore di Mercato.

Valore di Mercato

Lotto unico

L'incremento di Valore di Mercato calcolato per l'unità immobiliare oggetto di stima è pari a €. 29.000,00 corrispondente a una maggiorazione del 17%, con un'aggiornamento valore complessivo raggiunto pari a €. 197.000,00 (eurocentonovantasettemila/00).

C.5. 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	€. 197.000,00
ribasso 12.94%	€. 25.485,97
debiti condominiali	€. 199,00
valore base d'asta	€. 171.315.23
valore base d'asta in cifra tonda	€. 171.000,00

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 di mercato del bene composto da unità immobiliare ad uso abitazione, nel Comune di Livorno, via Niccolò Macchiavelli n.49 piano secondo e terreno, comprensivo dell'incremento derivante dalle opere di efficientamento energetico, è pari a **€.197.000,00** (euro centonovantasettemila/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 **€. 171.000,00** (euro centosettantunomila/00).

§

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

Livorno, lì 02.07.2025

l'esperto stimatore



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

Allegati

APPENDICE A – Tabelle valutazione immobiliare

APPENDICE B - Deprezzamento asta giudiziaria

- 1. Decreto di nomina con quesito;
- 1.a allegato planimetria;
- 2. allegato APE ANTE V8 - G150
- 3. allegato APE POST - B 42
- 4. allegato Relazione Tecnica
- 5. Elaborati grafici