



Relazione di PERIZIA DI STIMA

**TRIBUNALE DI LIVORNO**

Uffici Palazzo De Larderel

All'Att.ne dell'III.mo Giudice

dell'Esecuzione Immobiliare

**Dott. Simona Capurso**

**Esecuzione Imm.re n° 135/2024**

Prossima Udienza: 27/02/2025

**LOTTO UNICO**

**Proprietà 1/1 di unità immobiliare ad uso civile abitazione ed autorimessa al piano s1 e terzo, sito presso via Caduti di Nassirya, 1/B, nel Comune di Cecina (LI).**

Esecutato: sig. xxxx

*Per incarico ricevuto dall'III.ma Giudice per le Esecuzioni Immobiliari svolgo di seguito una relazione di perizia di stima di cui si espongono le conclusioni, in linea con i contenuti di cui alle "Direttive per esperti stimatori" e Linee Guida pubblicate nell'Ottobre 2023 sul sito del Tribunale di Livorno.*

IL TECNICO

**PROSPETTO RIASSUNTIVO**



**LOTTO UNICO**

**Proprietà 1/1 di unità immobiliare ad uso civile abitazione ed autorimessa al piano s1 e terzo, sito presso via Caduti di Nassirya, 1/B, nel Comune di Cecina (LI).**

Esecutato: sig. xxxx

**1. CREDITORI ISCRITTI**

<b>Denominazione creditore 1</b>	xxxx con procuratrice xxxx (Milano xxxx)
<b>sede</b>	MILANO (MI)
<b>codice fiscale</b>	xxxx
<b>Avvocato che lo rappresenta</b>	Avv. xxxx
<b>Denominazione creditore 2</b>	xxxx (Creditore iscritto non intervenuto)
<b>sede</b>	TORINO (TO)
<b>codice fiscale</b>	xxxx
<b>Avvocato che lo rappresenta</b>	

<b>Denominazione creditore 2</b>	AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE (intervenuta)
<b>sede</b>	Roma
<b>codice fiscale</b>	xxxx
<b>Avvocato che lo rappresenta</b>	Proc. xxxx

**2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO**

nessuno

**3. CREDITORI SEQUESTANTI**

nessuno

**4. CONTINUITA' TRASCRIPTIONI**

Periodo	<b>ATTO</b>	COMPRAVENDITA				
dal	A favore di	xxxx				
<b>26.04.18</b>	notaio	xxxx	data	<b>26.04.2018</b>	repertorio	<b>xxxx</b>
al	<b>TRASCRIPTIONE</b>					
<b>17.01.25</b>	Ufficio	<b>LIVORNO</b>	data	<b>27.04.2018</b>	n. particolare	<b>xxxx</b>

Periodo	<b>ATTO</b>	COMPRAVENDITA				
dal	A favore di	xxxx				
<b>18.12.13</b>	notaio	xxxx	data	<b>18.12.2013</b>	repertorio	<b>xxxx</b>
al	<b>TRASCRIPTIONE</b>					
<b>26.04.18</b>	Ufficio	<b>LIVORNO</b>	data	<b>19.12.2013</b>	n. particolare	<b>xxxx</b>

Periodo	<b>ATTO</b>	COMPRAVENDITA				
dal	A favore di	xxxx				

29.06.07	notaio	XXXX	data	29.06.2007	repertorio	XXXX
al	<b>TRASCRIZIONE</b>					
18.12.13	Ufficio	LIVORNO	data	19.07.2007	n. particolare	XXXX

Periodo	<b>ATTO</b>	COMPRAVENDITA				
dal	A favore di	XXXX				
21.03.05	notaio	XXXX	data	21.03.2005	repertorio	XXXX
al	<b>TRASCRIZIONE</b>					
29.06.07	Ufficio	LIVORNO	data	24.03.2005	n. particolare	XXXX

Periodo	<b>ATTO</b>	PERMUTA				
dal	A favore di	XXXX				
06.05.03	notaio	XXXX	data	06.05.2003	repertorio	XXXX
al	<b>TRASCRIZIONE</b>					
21.03.05	Ufficio	LIVORNO	data	19.05.2003	n. particolare	XXXX

**ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI RISULTA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.**

**5. ESISTENZA DI ABUSI EDILIZI:** Si

**6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA:** Dalla relazione notarile non risultano formalità pregiudizievoli ostative alla vendita.

**7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO:**  
Coerente

**8. STATO DI OCCUPAZIONE:**

Come riportato nel verbale di prima ricognizione, redatto dall'Istituto Vendite Giudiziarie circondario del Tribunale di Livorno, l'immobile, appartamento e garage risulta occupato dall'esecutato sig. Di Stefano Angelo.

**10. VALUTAZIONE DEL BENE**

Valore di mercato al lordo spese	150500
Spese regolarizzazioni/ripristino	5300
debiti condominiali	3030
Valore netto di mercato	142000
Prezzo base d'asta	124500

**11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA**

L'immobile NON risulta comodamente divisibile in natura.

**LOTTO UNICO**

**Proprietà 1/1 di unità immobiliare ad uso civile abitazione ed autorimessa al piano s1 e terzo, sito presso via Caduti di Nassirya, 1/B, nel Comune di Cecina (LI).**

*Esecutato: sig. xxxx*

**SOMMARIO:**

- a) Descrizione del contesto e del bene pignorato;
- b) Descrizione catastale;
- c) Conformità catastale;
- d) Descrizione urbanistica;
- e) Conservatoria dei RR.II.;
- f) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- g) Precisazione sul tipo di vendita e D.Lgs 122/05;
- h) Descrizione del metodo di stima adottato;
- i) Determinazione del valore del bene immobile;
- l) Considerazioni sulla possibilità di divisione dei beni

**a) Descrizione del bene**

L'immobile oggetto di stima consiste in una **unità immobiliare ad uso civile abitazione** sita al piano terzo, di un fabbricato facente parte di un complesso edilizio più ampio costruito nel 1975, con accesso dal civico n.1/B, situato nel Comune di Cecina, provincia di Livorno, (vedi allegato 1 - ubicazione).

Eseguito il sopralluogo presso l'unità in oggetto, andiamo a descrivere il bene medesimo tramite il rilievo metrico/fotografico eseguito in sito e la documentazione cartacea disponibile.

Per l'identificazione planimetrica dell'unità e dei suoi locali interni si faccia riferimento all'elaborato planimetrico riportato in allegato (vedi allegato 2 – elaborato grafico).

Si accede all'unità immobiliare in oggetto mediante il vano scala condominiale, il fabbricato è dotato di impianto di ascensore, l'unità immobiliare ad uso civile abitazione, allo stato attuale risulta di fatto composta:





al piano terzo da un ingresso in soggiorno/cucina della superficie di circa mq 28,60 con altezza interna di circa ml 2,70, da qui si accede ad una terrazza della superficie di mq 10,32, coperta superiormente da solaio condominiale, disimpegno della superficie di mq 1,74, una camera della superficie di mq 11,95, un bagno dotato di finestra della superficie di mq 3,66;

al piano interrato, è ubicata un'autorimessa della superficie di mq 16,22 con altezza interna H=2,41 ml.

L'ingresso dell'unità immobiliare al piano terzo è dotata di portone blindato, le finestre e le porte finestre sono in legno dotate di doppio vetro ed avvolgibile esterno in pvc.

La pavimentazione è in ceramica/gress porcellanato, il bagno non è rivestito con mattonelle ma sembra essere pitturato con vernice lavabile.

A riguardo delle dotazioni tecnologiche, l'unità immobiliare ubicata al piano terzo dal progetto depositato in Comune era dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori, allo stato attuale la stessa è dotata di caldaia murale per la dola produzione di acqua calda, posta nella terrazza, mentre per il riscaldamento/raffrescamento è presente un solo split per l'intera unità immobiliare ubicato nel disimpegno, mentre l'unità esterna è posta nella terrazza, sempre nella terrazza è ubicata la lavatrice.

All'interno del vano cucina/soggiorno è stato realizzato un caminetto, nella parete in adiacenza con la camera è stata realizzata una parete ed un controsoffitto dove sono stati incassati dei faretti per l'illuminazione, il soffitto della camera è stata interamente ribassato mediante la realizzazione di un controsoffitto in cartongesso è stata realizzata anche una piccola parete bassa dove è stato accostato il letto.

L'autorimessa è dotata di bascula in ferro e di impianto elettrico sottotraccia.

Così come evidenziato dal rilievo fotografico allegato alla presente, sia l'unità immobiliare posta al piano terzo ed ultimo, sia l'autorimessa interrata sono entrambe interessate da infiltrazioni di acque.

Al piano terzo le stesse sono ben evidenti sia nel vano soggiorno/cucina sia nel vano camera.





Per l'autorimessa le infiltrazioni sono presenti sia fuori in corrispondenza dell'ingresso sia dentro l'autorimessa stessa.

Di seguito si riporta il riepilogo dei vani con l'indicazione delle superficie utili dei singoli spazi presenti allo stato attuale;

### **PIANO TERZO**

- Ingr. Sogg./cucina (mq 28,60);
- Terrazza (mq 10,32);
- disimpegno (mq 1,74);
- camera (mq 11,95);
- bagno (mq 3,66);

### **PIANO INTERRATO**

- autorimessa vano unico (mq 16,22);

### **Calcolo della superficie commerciale**

P.no terzo:

superficie lorda stimata abitazione circa mq 53,10

terrazza mq 10,32x30% (coeff. di riduzione) = mq 3,09

P.no interrato:

superficie lorda autorimessa mq 17,96x50% (coeff. di riduzione) = mq 8,98

**Totale superficie commerciale circa mq 65,17**

### **b) Descrizione catastale:**

I beni in oggetto sono censiti al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio xx** del Comune di Cecina, ed in particolare:

- **Part xxx, Sub xxx**, categoria A/2 di classe 3, cons. 4,0 vani, superficie catastale totale mq 57 totale escluse aree scoperte mq 54, rendita € 454,48;

**L'intestazione catastale del bene in esame risulta corretta,**

xxxx nato a xxxx (xx) il xx/xx/xxxx, (diritto proprietà per 1/1),

C.F. xxxx;



- **Part xxxx, Sub xxx**, categoria C/6 di classe 2, cons. 16 mq, superficie catastale totale mq 19, rendita € 34,71;

L'intestazione catastale del bene in esame risulta corretta,

xxxx nato a xxxx (xx) il xx/xx/xxxx, (diritto proprietà per 1/1),

C.F. xxxx;

**c) Conformità catastale:**

Le planimetrie catastali dei beni disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (vedi allegato 3), risulta **conforme** allo stato di fatto delle unità immobiliari, **fatta eccezione** per l'abitazione ubicata al piano terzo, in quanto la rappresentazione grafica della stessa non tiene conto delle modifiche apportate successivamente consistenti nella eliminazione delle pareti che delimitavano il vano ad uso studio, il tamponamento interno della finestra nel vano soggiorno/cucina e la modifica della finestra in porta finestra dell'apertura che prima serviva il vano studio, formazione di controsoffitto e parete nel vano soggiorno/pranzo

A parere del sottoscritto le modifiche sopra evidenziate influiscono sul calcolo dei vani catastali e perciò sulla rendita catastale, pertanto o si procede al ripristino dello stato originario dei luoghi, oppure si raccomanda per una corretta rappresentazione grafica la presentazione di una nuova planimetria catastale.

**d) Descrizione urbanistica:**

Il sottoscritto ha richiesto ufficialmente l'accesso agli atti presso il Comune di Cecina per la visione ed il rilascio dei titoli abilitativi relativi al fabbricato oggetto di perizia.

In seguito all'accesso presso il Comune di Cecina, per la visione delle pratiche reperiti dall'Ufficio Edilizia Privata, dopo aver visionato i titoli presenti, di seguito riporto elenco e descrizione dei titoli visionati;

Per il fabbricato oggetto della presente perizia sono stati reperiti e visionati dal sottoscritto due titoli edilizi:

- 1) Permesso a Costruire relativo alla costruzione del fabbricato prot. 858/2004 protocollo rilascio n.8963 del 16/03/2005;
- 2) Inizio lavori prot. n.15828 del 17/05/2005;





- 3) Permesso a Costruire in variante n.858/2004/1 pratica prot. n.8106 del 16/03/2006;
  - 4) Fine lavori prot. 17427 del 18/06/2007;
  - 5) Attestazione Abitabilità prot. 30255 del 15/10/2007;
- (vedi allegato 4)



Si precisa che la verifica Urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro strutturale (rispetto ad eventuali pratiche depositate presso l'ufficio del Genio Civile) 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.



La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione e dei dati forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale, ne deriva che 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.



Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori od 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 questo non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi, ed inoltre non si ha possesso delle certificazioni degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del prezzo base d'asta che andremo ad eseguire successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art.568 c.p.c.) che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per integrare, certificare o rendere efficienti e conformi gli impianti e le loro parti.



**e) Considerazione sulle difformità riscontrate:**





Dalla verifica, tra il rilievo metrico eseguito sul posto, e le tavole grafiche visionate ed allegate alla variante e fine lavori sopra menzionata, sono state rilevate le seguenti difformità consistenti in:

Piano terzo

- eliminazione delle pareti che delimitavano il vano ad uso studio, formazione di due muretti bassi e di una piccola parete di contenimento e nella formazione di una striscia di controsoffitto dove sono stati alloggiati dei faretti, graficamente nei disegni l'apertura a servizio del precedente vano studio era formata da una finestra, allo stato di fatto è presente una porta finestra, dagli elaborati grafici di prospetto allegati ai titoli edilizi non si evince quanto sopra evidenziato in quanto è presente il parapetto della terrazza che limita la visione dell'apertura retrostante, la proprietà in merito alla portafinestra dichiara di non aver apportato alcuna modifica alla stessa e di averla trovata nello stato di fatto fin dall'acquisto;

- nel vano soggiorno/cucina è stato realizzato un caminetto, è stata tamponata internamente la finestra;

- nella camera è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso che ha ridotto l'altezza interna del vano da cm 270 a cm 263 è stato inoltre realizzato un piccolo muretto basso in corrispondenza della parete posta in adiacenza con il vano soggiorno/cucina;

- è stato modificato l'impianto di riscaldamento, prima costituito da caldaia per la produzione di acqua calda e per il riscaldamento con radiatori, sostituito da caldaia per la sola produzione di acqua calda ed installazione di una sola unità di pompa di calore posta nel disimpegno per la produzione di caldo/freddo;

A parere del sottoscritto, al fine di ripristinare lo stato originario dei luoghi dovranno essere eseguiti i seguenti interventi:

1.demolizione del controsoffitto all'interno del vano camera per ripristinare l'altezza di progetto;

2.relativamente alle altre opere realizzate successivamente, previa preliminare verifica con l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Cecina, potrà essere possibile



presentare una CILA tardiva per sistemare lo stato rilevato e la presentazione di nuova variazione catastale per il deposito della nuova planimetria catastale;

3. relativamente all'impianto di riscaldamento, si consiglia la verifica con termotecnico e ditta specializzata nel settore, per valutare se l'impianto attuale risponde alla normativa o deve essere integrato o se deve essere ripristinato l'impianto di riscaldamento come previsto in fase di progetto;

I suddetti interventi comportano un onere di spesa stimabile in:

relativamente al punto 1. Per la rimessa in pristino si stima un costo di euro 800,00;

relativamente al punto 2. Rilievo e restituzione grafica, redazione e presentazione di CILA tardiva completa di elaborati grafici e relazione, redazione e presentazione di variazione catastale per il deposito della planimetria catastale aggiornata, si stima un costo totale compreso oneri professionali, diritti di segreteria e sanzione amministrativa in euro 3.500, oltre iva e cassa previdenza;

relativamente al punto 3. Rilievo attuale, calcolo e verifica in riferimento alla Legge 10/1991 e successive modifiche, costo oneri professionali stimati in euro 1.000,00 oltre iva e cassa previdenza, escluso eventuali interventi sull'impianto che saranno indicati dal termotecnico una volta espletati i calcoli e le verifiche del caso.

Totale complessivo per le opere di ripristino dello stato originario dei luoghi stimato in circa euro 5.300,00.

#### **f) Conservatoria dei RR.II.:**

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per i beni in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato (vedi anche Certificazione Notarile in atti ed allegato 5):

##### **f.1) TRASCRIZIONI:**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.xxxx in data 17 settembre 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Livorno del 22 luglio 2024, numero di repertorio xxxx, a favore di xxxx sede Milano (MI), codice fiscale xxxx, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà' e contro xxxx nato a xxxx (xx) il xxxx, codice fiscale xxxx, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', avente ad oggetto gli immobili di relazione.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.xxxx in data 16 febbraio 2023, a seguito di atto giudiziario per Ufficiale Giudiziario di LIVORNO (LI) del 12



febbraio 2023, numero di repertorio xxxx, a favore di xxxx sede Cecina (LI), codice fiscale xxxx, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro xxxx nato a xxxx (xx) il xxxx, codice fiscale xxxx, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto, tra l'altro, gli immobili di relazione.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.xxxx in data 28 maggio 2020, a seguito di atto giudiziario per Ufficiali Giudiziari di LIVORNO (LI) del 12 maggio 2020, numero di repertorio xxx, a favore di xxxx (LI), codice fiscale xxxx, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro xxxx nato a xxxx (xx) il xxxx, codice fiscale xxxx, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto, tra l'altro, gli immobili di relazione.

f.2) ISCRIZIONI:

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, iscritta ai nn.xxxx in data 27 aprile 2018, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio xxxx di xxxx (LI) del 26 aprile 2018, numero di repertorio xxxx - Importo totale € xxxx - Importo Capitale € xxxx - durata 20 anni, a favore di xxxx. sede Firenze (FI), codice fiscale xxxx, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro xxxx nato a xxxx (xx) il xxxx, codice fiscale xxxx, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

**g) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie:**

All'interno dell'immobile sono presenti beni mobili di vario genere.

Per il bene in oggetto in data 16/12/2024 è stata fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate al fine di verificare ed accertare la presenza di eventuali contratti registrati, (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi, richiesta protocollata al n.105657 del 27/12/2024.

Dalla richiesta fatta all'Agenzia delle Entrate di Livorno circa la presenza di contratti di locazione e/o comodato è emerso che non risultano contratti di locazione e comodato a nome del sig. xxxx, (vedi allegato 6).

A riguardo delle spese condominiali dovute, il sottoscritto allega alla presente la dichiarazione dell'amministratore del condominio dalla quale si evince che la posizione dell'esecutato non è in regola con le quote condominiali a far data dal 01/10/2024 per un importo complessivo di €. 3.030,00, che la quota ordinaria condominiale di spettanza dell'immobile è attualmente pari ad €. 637,00 semestrali, che all'unità immobiliare di cui sopra la quota dei millesimi è di 37,38. L'amministratore dichiara inoltre che non sono state deliberate spese condominiali straordinarie.



(vedi allegato 7).

**Sarà cura dell'aggiudicatario prendere contatto con l'amministratore del Condominio al fine di verificare in tale data la reale situazione contabile a carico dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia.**

#### **h) Precisazione sul tipo di vendita e altro**

Non trattasi di bene strumentale, così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad imposta di registro, imposta ipotecaria e catastale, nella misura e nei termini contemplati dalle vigenti leggi in materia, poiché il bene è intestato a persona fisica.

Per la fattispecie, infine, non sussistono i presupposti di cui al D.Lgs 122/05.

#### **i) Descrizione del metodo di stima adottato**

Come richiesto nel quesito lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del "valore di mercato" e del "valore a base d'asta" del bene in esame, sottolineando come tali valori debbano risultare essenzialmente differenti l'uno l'altro per i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicate nelle due diverse stime.

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso. Nel caso del "valore a base d'asta" invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando che alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo





sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione.

Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi "libero", la sua sostanziale conformità sia catastale sia urbanistica, la specifica destinazione residenziale, la zona ove esso è ubicato, l'estetica, la funzionalità, gli aspetti igienico-sanitari, i materiali di finitura, il suo stato manutentivo, la dotazione specifica di impianti tecnologici, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

### **I) Determinazione del valore del bene immobile:**

#### **VALORE DI MERCATO:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ha ritenuto opportuno ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo" (stima MCA Market Comparison Approach); di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, ovvero nello stesso segmento di mercato, risulta nel caso in specie praticabile, essendo risultati noti, da una accurata ricerca eseguita presso la competente Conservatoria dei RR.II., taluni dati estrapolati da intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Anche tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione



delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai non secondari fattori riportati al precedente punto (h).

#### Applicazione del metodo MCA:

Poiché non è possibile fare un rilievo metrico delle tre unità immobiliari prese in esame, per avere una stessa base di paragone, la superficie commerciale presa in esame e riportata nella tabella sarà ricavata dalle visure catastali di ciascuna unità immobiliare;

CARATTERISTICA	Unità A (R.gen. xxxx del 05/02/24) Rep.xxx3	Unità B (R.gen. xxxx del 18/03/24) Rep. xxx	Unità C (R.gen. xxxx del 15/01/24) Rep. xxx	Subject
Prezzo di mercato PRZ (euro)	135.000,00	122.000,00	130.000,00	X?
Data contratto DAT (mesi)	1	3	1	-
Superficie comm. ponderata SC (mq) catastale	73,00	46,50	54,50	65,17
Riscaldamento RIS	1	1	1	1
Livello di piano LIV	2	1	3	3
Stato manutent. MAN	2	2	2	2
Numero bagni (n)	1	1	1	1

#### Riepilogo degli indici mercantili:

saggio annuale di svalutazione del prezzo = 0,015





saggio del livello di piano = 0,02

*Analisi dei prezzi marginali:*

$$pA(DAT) = 135.000 \times 0,015/12 = 168,75$$

$$pB(DAT) = 122.000 \times 0,015/12 = 152,50$$

$$pC(DAT) = 130.000 \times 0,015/12 = 162,50$$

$$pA(SC) = 135.000 / 73 = 1.849,31$$

$$pB(SC) = 122.000 / 46.50 = 2.623,65$$

$$pC(SC) = 130.000 / 54.50 = 2.385,32$$

$$p(\text{bagno}) = 8.000$$

$$p(\text{riscald.}) = 6.000$$

$$p(\text{MAN}) = (1 = \text{scadente}) - (2 = \text{normale} = 25.000,00) - (3 = \text{ottimo} = 35.000,00)$$

$$pA(LIV) = 135.000 \times 0,02/(2+0,02) = 1.136,63$$

$$pB(LIV) = 122.000 \times 0,02/(1+0,02) = 2.392,15$$

$$pC(LIV) = 130.000 \times 0,02/(3+0,02) = 860,92$$

*Tabella MCA - valutazione "prezzi corretti":*

*-Unità A-*

$$135.000 + (0-1) \times 168,75 + (65,17-73,00) \times 1.849,31 + (1-1) \times 8.000,00 + (1-1) \times 6.000 + (2-2) \times 25.000 + (3-2) \times 1.336,63 =$$

$$= 135.000 - 168,75 - 14.480,09 + 0 + 0 + 0 + 1.336,63 = 121.687,79$$

*-Unità B-*

$$122.000 + (0-3) \times 152,50 + (65,17-46,50) \times 2.623,65 + (1-1) \times 8.000,00 + (1-1) \times 6.000 + (2-2) \times 25.000 + (3-1) \times 2.392,15 =$$

$$= 122.000 - 457,50 + 48.983,54 + 0 + 0 + 0 + 4.784,30 = 175.310,34$$

*-Unità C-*

$$130.000 + (0-1) \times 162,50 + (65,17-54,50) \times 2.385,32 + (1-1) \times 8.000,00 + (1-1) \times 6.000 + (2-2) \times 25.000 + (3-3) \times 860,92 =$$

$$= 130.000 - 162,50 + 25.451,36 + 0 + 0 + 0 + 0 = 155.288,86$$

Il valore attuale di mercato dell'immobile da valutare sarà pertanto rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, ovvero pari a:





$$V_m = (121.687,79 + 175.310,34 + 155.288,86) / 3 = \text{€ } 150.762,33.$$

che in cifra tonda possiamo pertanto considerare pari a: **€ 150.500,00.**

**V<sub>mi</sub> = € 150.500,00** (più probabile valore di mercato del bene).

Da tale valore dovrà esser altresì sottratta la spesa stimata, e da sostenere, per portare alla piena conformità urbanistica il bene precedentemente quantificate per un totale di € 5.300,00, e la spesa delle quote condominiali non versate di € 3.030,00 e pertanto avremo:

$$\text{€ } 150.500,00 - 5.300,00 - 3.030,00 = \text{€ } 142.170,00$$

che in cifra tonda possiamo pertanto considerare pari a: **€ 142.000,00.**

**V<sub>m</sub> = € 142.000,00** (più probabile valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova).

#### VALORE A BASE D'ASTA :

Dato atto che vi è comprensibilmente differenza sostanziale tra un "valore di libero mercato" ed un "prezzo a base d'asta", perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime, per cui dovrà essere operato un abbattimento percentuale del valore di mercato affinché possa essere adeguato alla stima in esame.

Per stabilire il valore a base d'asta il sottoscritto dovrà tenere conto del fatto che la presente procedura dovrà portare ad una *vendita giudiziaria*, per cui l'immobile non è posto sul libero mercato, ma viene immesso alla pubblica vendita con una procedura particolare e ben precisa. Il futuro aggiudicatario infatti non ha la certezza di venire in possesso del bene in tempi brevi dal pagamento, date le molte formalità da espletare (con quello che ciò comporta anche in termini di interessi passivi), non potendo, oltretutto, offrire il bene stesso in garanzia, qualora sia dovuto ricorrere a finanziamenti bancari. Tali limitazioni influiscono quindi sul valore che può essere attribuito al bene in esame, riducendo quello che potrebbe essere il valore di un immobile simile posto invece sul libero mercato. Gli esperti valutatori che operano come consulenti dei G.d.E. sono a conoscenza delle differenze sin ora esposte, tant'è che alcune associazioni hanno elaborato alcuni studi per determinare in modo analitico il "prezzo base d'asta" rispetto al "valore di mercato".





Applichiamo quindi, in primo luogo, uno dei metodi scaturiti da tali studi che è quello "finanziario", fondato sulla base dell'attualizzazione delle maggiori spese e dei mancati guadagni da parte dell'aggiudicatario rispetto ad un acquirente nel libero mercato, oltre ad altri impegni previsti dall'art. 568 c.p.c.. Ulteriori studi hanno portato ad un altro metodo applicabile, quello 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. Ma la banca dati oggi a disposizione non fornisce ancora un campione significativo sul quale poter fondare un efficace metodo per confronto, per cui sarà percorsa in questa sede in primis il "metodo finanziario" e in seconda istanza il "metodo per confronto".

Tale metodo finanziario è riassunto nella tabella che si riporta in allegato, i cui parametri essenziali vertono su:

- intervallo tra data stima e primo incanto;
- intervallo tra data dell'aggiudicazione e decreto di trasferimento;
- intervallo tra data del decreto di trasferimento e disponibilità del bene, ed in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si può assumere una previsione del saggio di variazione dei prezzi di mercato (positivo in fase di espansione e negativo in recessione), nel caso in oggetto pari all'1%;
- la stima della quota ammortamento annua per mancata manutenzione, pari all'1%;
- il mancato reddito per locazione immobile (dall'acquisizione alla messa in possesso), calcolato come incidenza sul saggio di capitalizzazione annuo pari al 5,58%;
- il mancato guadagno annuo da investimento alternativo; nel caso in esame è stato assunto un tasso di rendimento pari al 3,866%;
- il rischio per assenza delle garanzie postume o presenza di vizi occulti, che oscilla solitamente tra il 7% ed il 10% in funzione dell'estensione del compendio immobiliare, nel caso in esame si è ritenuto di assumere il valore medio pari al 8,5%.

Sviluppando il calcolo come da tabella allegata, la riduzione a base d'asta risulta, opportunamente arrotondata, pari al 12,27%, conseguentemente il valore a base





d'asta del compendio risulterebbe pari ad € 124.581,45 detratto delle quote condominiali e dei costi di regolarizzazione.

Operando, in seconda istanza, tramite "metodo per confronto", ovvero analizzando i dati dalle ultime pubblicazioni sul sito *Procedure.it* (vedi estratto allegato 8) non è stato possibile estrapolare un indice di riduzione, in quanto la ricerca effettuata con vari criteri di ricerca non ha prodotto nessuna vendita da poter prendere a campione ad oggi censite sul sito.

per il caso in specie, pertanto avremo:

VALORE A BASE D'ASTA:

Vba = € 124.581,45

Vba (arrotondato) = € 124.500,00 (Euro centoventiquattromilacinquecento/00) a base d'asta.

Conclusioni finali in termini di stima:

La stima del valore della **quota di proprietà pari ad 1/1 del bene immobile oggetto della presente Perizia (LOTTO UNICO)** tenuto conto di tutte le caratteristiche succitate e descritte, ovvero nello stato di fatto in cui viene a trovarsi, si è così valutato:

**LOTTO UNICO = € 142.000,00** valore di mercato (**€ 124.500,00** importo a base d'asta)

m) Considerazioni sulla possibilità di divisione del bene:

Il bene, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non risulta divisibile.

Lo scrivente resta a completa disposizione della S.V. III.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni in merito alla presente stima, facendo presente che copia della stessa perizia viene doverosamente consegnata alle parti interessate nella Procedura, ringraziando per l'incarico ricevuto, coglie l'occasione per porgere i più distinti saluti.

Livorno, li 24/01/2025

L'ESPERTO

f.to xxxx

Allegati:

- Rilievo fotografico;
- n.1 ubicazione;
- n.2 elaborato grafico;





- n.3 visura e planimetria catastale;
- n.4 documentazione urbanistica;
- n.5 visura conservatoria;
- n.6 esito richiesta Ag. Entrate per verifica contratti locazione e/o comodato;
- n.7 situazione contabile condominio;
- n.8 ricerca comparabili Procedure .it;
- n.9 schema calcolo valore base d'asta;
- n.10 compravendita e visura catastale beni comparabili;
- n.11 atto di proprietà;
- n.12 ricevuta invio perizia per pec Avv.to xxxx;
- n.13 ricevuta invio perizia per raccomandata all'esecutato;

