

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.151/2024**

<b>Promossa da:</b>	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
<b>rapresentata da</b>	Avvocato Gian Michele Uggè
<b>Contro:</b>	XXXXXXXXXX
<b>Esperto stimatore:</b>	geometra Luca Lenza
<b>Decreto di nomina</b>	23/01/2025
<b>Data udienza ex 569 c.p.c.</b>	29/05/2025

**LOTTO UNICO**

Appartamento per civile abitazione posto in Livorno, Via P. Orsilago n.22, piano terra, in piena proprietà XXXXXXXXXXXX

LOTTO UNICO

Appartamento posto in Livorno, Via P. Orsilago n.22, piano terra

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	XXXXXXXXXX
sede	XXXXXXXXXX
codice fiscale	XXXXXXXXXX
Avvocato che lo rappresenta	Avvocato Gian Michele Uggè

Denominazione creditore 2	XXXXXXXXXX
sede	XXXXXXXXXX
codice fiscale	XXXXXXXXXX
Avvocato che lo rappresenta	Avvocato Di Traglia Mario

Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 4	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota	Debitore	Scegliere

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota	Debitore	Scegliere

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota	Debitore	Scegliere

<b>Cognome e nome</b>				
<b>codice fiscale</b>				
<b>Tipo diritto</b>	Scegliere un elemento.	Quota	Debitore	Scegliere

### 3. CREDITORI SEQUESTRANTI

<b>Denominazione creditore</b>				
<b>Tipo di sequestro</b>	Scegliere un elemento.			

<b>Denominazione creditore</b>				
<b>Tipo di sequestro</b>	Scegliere un elemento.			

<b>Denominazione creditore</b>				
<b>Tipo di sequestro</b>	Scegliere un elemento.			

<b>Denominazione creditore</b>				
<b>Tipo di sequestro</b>	Scegliere un elemento.			

### 4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

<b>Periodo dal</b>	<b>ATTO COMPRAVENDITA</b>					
	<b>A favore di</b>	XXXXXXXXXX				
<b>al</b>	<b>notaio</b>	Dott.ssa Bianca Corrias - Livorno	<b>data</b>	25/07/2011	<b>Rep.</b>	31920
	<b>TRASCRIZIONE</b>					
	<b>Ufficio</b>	Livorno	<b>data</b>	26/07/2011	<b>r.g. particolare</b>	8008

<b>Periodo dal</b>	<b>ATTO COMPRAVENDITA</b>					
	<b>A favore di</b>	XXXXXXXXXX				
<b>al</b>	<b>notaio</b>	Dott.ssa Bianca Corrias - Livorno	<b>data</b>	31/05/2001	<b>Rep.</b>	5464
	<b>TRASCRIZIONE</b>					
	<b>Ufficio</b>	Livorno	<b>data</b>	06/06/2001	<b>r.g. particolare</b>	4997

Alla luce dei passaggi di proprietà sopra indicato si dichiara la continuità della trascrizioni

### 5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

In base alle vigenti normative di settore l'immobile presenta difformità	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

<b>Destinazione</b>									
<b>Indirizzo</b>									
<b>Dati catastali</b>	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.
<b>Diritto</b>	piena proprietà		<b>Quota</b>		<b>Diritto effettivo</b>	piena proprietà		<b>Quota</b>	
<b>Titolari del diritto</b>									

<b>Destinazione</b>									
<b>Indirizzo</b>									
<b>Dati catastali</b>	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.
<b>Diritto</b>	piena proprietà		<b>Quota</b>		<b>Diritto effettivo</b>	piena proprietà		<b>Quota</b>	
<b>Titolari del diritto</b>									

**8. STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato SI

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

<b>Caratteristiche del titolo</b>	Scegliere un elemento.		
<b>INFORMAZIONI SUL TITOLO  (se esistente)</b>	Data di Registrazione		
	Data scadenza		
	Data trascrizione (se		
	Importo canone mensile iniziale		

<b>Il canone (se presente) è</b>	Scegliere	<b>Il titolo è opponibile alla procedura</b>	Scegliere
----------------------------------	-----------	--	-----------

**9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE**

Appartamento per civile abitazione posto in Livorno, Via P. Orsilago n.22 piano terra, facente parte di un più esteso complesso condominiale denominato condominio "La Palma". L'unità immobiliare dispone di tre vani utili, cucina, bagno e ingresso/disimpegno.

**10. VALUTAZIONE DEL BENE**

<b>Valore di mercato</b>	€ 115.500,00 (euro centoquindicimilacinquecento/00)
<b>Spese regolarizzazioni/ripristino</b>	

<b>Debiti condominiali</b>	
<b>Altri costi (affrancazione, ecc.)</b>	
<b>Valore di mercato</b>	€ 115.500,00 (euro centoquindicimilacinquecento/00)

<b>Prezzo base d'asta</b>	€ 103.950,00 (euro centotremilanovecentocinquanta/00)
<b>Spese regolarizzazioni/ripristino</b>	
<b>Debiti condominiali</b>	
<b>Altri costi (affrancazione, ecc.)</b>	
<b>Prezzo base d'asta</b>	€ 103.950,00 (euro centotremilanovecentocinquanta/00)

**11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)**

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



Il sottoscritto geometra Luca Lenza iscritto al collegio dei geometri della provincia di Livorno al n.951, in qualità di tecnico nominato dal G.d.E. nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto fa presente quanto segue:

- In data 31/01/2025 alle ore 9,30 alla presenza del custode giudiziario avveniva in primo accesso presso l'immobile in oggetto alla presenza dell'esecutato;
- In data 01/02/2025 veniva richiesta all'Agenzia delle Entrate – direzione provinciale di Livorno, la certificazione circa la presenza o meno di contratti di locazione o comodato che avrebbero potuto interessare l'immobile pignorato;
- in data 03/02/2025 venivano condotte le ricerche di natura ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Livorno, servizio di pubblicità immobiliare di Livorno;
- in data 11/02/2025 veniva trasmessa al Comune di Livorno la richiesta di accesso agli atti per la verifica e l'acquisizione delle copie delle pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile oggetto di pignoramento;
- in data 31/01/2025 venivano richieste le informazioni di natura condominiale all'amministratore pro tempore del condominio di cui il bene pignorato fa parte.

ANALISI PRELIMINARE

- A.1 Inquadramento dell'immobile oggetto di stima
- A.2 Identificazione catastale e verifica coerenza
- A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia
- A.4 Gravami sulla proprietà
- A.5 Stato di possesso/detenzione
- A.6 Vincoli ed oneri di natura condominiale
- A.7 Disciplina fiscale del trasferimento
- A.8 Pendenze giudiziarie
- A.9 Cronologia trascrizioni e iscrizioni
- A.10 Stato giuridico del bene
- A.11 Vincoli urbanistici, territoriali ed inquadramento urbanistico

DESCRIZIONE GENERALE

- B.1 Descrizione del bene
- B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte il bene
- B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione

STIMA DEL BENE

- C.1 Scelta del procedimento di stima
- C.2 Determinazione del valore di stima
- C.3 Determinazione del prezzo a base d'asta al lordo spese
- C.4 Conclusioni e valore a base d'asta

## A) ANALISI PRELIMINARE

### A.1) Inquadramento dell'immobile oggetto stima

Il bene oggetto della presente procedura consiste un appartamento per civile abitazione posto in Livorno, Via P. Orsilago n.22, zona Coteto – Salviano, area a sud rispetto il centro cittadino (rif. Piazza Grande), quest'ultimo distante circa 3,5 Km.

La zona risulta densamente popolata ed inserita in un tessuto urbanistico di vecchio impianto, caratterizzato prevalentemente dalla presenza di edifici condominiali a più piani. Le principali strutture di interesse sociale, economico e commerciale si trovano all'interno di un raggio di circa 1 Km.

L'abitazione è posta al piano terra di un più esteso fabbricato articolato su due livelli, facente parte di un complesso condominiale denominato "La Palma".

Dispone di tre vani utili, cucina, bagno ed ingresso/disimpegno. L'accesso avviene dalla corte a comune alla quale vi si accede direttamente da Via P. Orsilago.

Fanno altresì parte del bene le rispettive quote di comproprietà sulle parti a comune così come indicato sull'atto di provenienza.

L'unità immobiliare risulta essere di piena proprietà XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, in forza di atto di compravendita Notaio Bianca Corrias di Livorno stipulato in data 25/07/2011 rep. 31.920 , fasc. 13.953, trascritto a Livorno in data 26/07/2011 al n. part. 8008 e n. generale 12454.

### A.2) Identificazione catastale e verifica coerenza

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta censita al catasto fabbricati del Comune di Livorno nel seguente modo:

- foglio 32, particella 71, subalterno 604, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita € 488,05;

intestata al XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, proprietario per la piena proprietà.

In merito alle vigenti normative di settore è emerso che:

- ✓ i dati di identificazione catastale come sopra riportati riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata presso il catasto;
- ✓ i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto e, in particolare, non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;
- ✓ l'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta regolare.

### A.3) Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

A seguito delle verifiche di natura edilizia/urbanistica risulta che il bene è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967.

Per opere di manutenzione straordinaria, in data 03/05/2000 ai sensi della L.R.T. 52/1999 è stata depositata una denuncia di inizio attività assunta al numero di protocollo 32122.

Successivamente, per opere di manutenzione straordinaria su parti condominiali sono state depositate le seguenti comunicazioni:

- Comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 6, comma 2, lettera a) del DPR 380/01 come modificato dalla legge 73/2010, depositata in data 28/03/2011 assunta al numero di protocollo 28381, archiviata con comunicazione del 15/04/2011 protocollo 35533;
- Comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 6, comma 2, lettera a) del DPR 380/01 come modificato dalla legge 73/2010, depositata in data 18/04/2011 assunta al numero di protocollo 36092.

Dalle ricerche condotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Livorno, fatta eccezione per le pratiche edilizie che hanno interessato le parti comuni del fabbricato di cui il bene fa parte e fatta eccezione per la denuncia di inizio attività depositata in data 03/05/2000 ed assunta al numero di protocollo 32122 priva di elaborati grafici che rappresentano planimetricamente e/o nel dettaglio il bene pignorato, non è stato reperito alcun tipo di documentazione edilizia/urbanistica riguardante l'immobile in oggetto ed essendo quest'ultimo risalente in data anteriore all'anno 1942, il ruolo di supporto alla legittimazione urbanistica viene demandato alla documentazione catastale. L'art. 9 bis, comma 1 bis del D.P.R. 380/2001 cita infatti: *"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia"*.

Ciò premesso, dalla consultazione della planimetria catastale presentata in data 09/04/1940, aggiornata con planimetria depositata in data 14/04/2011 (depositata per esatta rappresentazione

grafica) non emergono sostanziali difformità rispetto allo stato attuale tenuto conto anche delle tolleranze di cui all'art. 34 bis del DPR 380/01.

Si fa presente che per le verifiche di natura edilizia/urbanistica sul bene in questione non sono state compiute le seguenti verifiche e/o attività:

- Conformità sugli impianti tecnologici ai sensi della legge n.46/90 e D.M. 37/2008 e successive mm. ii.;
- Soddisfacimento dei parametri circa il contenimento energetico di cui alla legge n.10/91 e successive mm. ii.;
- Soddisfacimento dei requisiti acustici di cui al DPCM del 05/12/1997 e successive mm. ii.;
- Conformità sismica ai sensi delle normative vigenti all'epoca della costruzione dell'immobile;
- Conformità alle norme in materia di barriere architettoniche ai sensi della L.13/89, D.M. 236/86 e D.P.G.R. 41/R/2009.

#### **A.4) Gravami sulla proprietà**

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25/07/2011, Notaio Bianca Corrias di Livorno, repertorio n. 31921, fascicolo n. 13954, iscritta a Livorno il 26/07/2011 ai nn. 12455 e 2515 a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX quale debitore non datore d'ipoteca;
- Atto giudiziario atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili del 17/08/2024 Tribunale di Livorno, repertorio 3493, trascritta a Livorno il 17/09/2024 al numero di registro particolare 11100 e numero di registro generale 15515 a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX.

#### **A.5) Stato di possesso/detenzione**

Al momento del sopralluogo, il bene era occupato e utilizzato dall'esecutato e dai suoi familiari. L'indagine presso l'Agenzia delle Entrate sull'esistenza o meno di contratti di locazione ha dato esito negativo.

#### **A.6) Vincoli ed oneri di natura condominiale**

Dalle informazioni assunte in data 1 e 3 febbraio c.a. dall'Amministratore pro tempore del condominio è emerso che:

- Il bene fa parte di un complesso condominiale denominato "La Palma", Via P. Orsilago n.14/22, Livorno il cui codice fiscale è 92108090496;

- sull'immobile non esistono vincoli ed oneri di natura condominiale;
- gli appartamenti costituenti il condominio sono 5;
- Il condominio si è costituito il giorno 26/11/2010;
- sono stati realizzati nel 2011 lavori di straordinaria manutenzione al tetto e pitturazione facciate, più lavori nel cortile in comune;
- Attualmente non ci sono spese condominiali straordinarie approvate;
- La gestione ordinaria preventivata annuale è di € 772,44;
- La quota XXXXXXXXXX è di € 154,49;
- le spese ordinarie sono divise in parti uguali;
- il XXXXXXXXXX è in regola con le rate a preventivo e spese legali pagate fino al 31/12/2024 salvo conguaglio annuale dare/avere.

#### **A.7) Disciplina fiscale del trasferimento**

La vendita è soggetta a imposta di registro poiché il proprietario è un soggetto privato.

L'immobile non possiede le caratteristiche di un'abitazione di lusso pertanto il futuro aggiudicatario potrà beneficiare dell'agevolazione per la prima casa. Il bene non rientra nella casistica richiamata dall'ex art. 9 del D. Lgs. 122/2005.

#### **A.8) Pendenze giudiziarie**

- Trascrizione

Atto giudiziario atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili del 17/08/2024 Tribunale di Livorno, repertorio 3493, trascritta a Livorno il 17/09/2024 al numero di registro particolare 11100 e numero di registro generale 15515 a favore di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX.

#### **A.9) Cronologia trascrizioni e iscrizioni**

Dalla verifiche condotte presso l'Agenzia delle Entrate servizio pubblicità immobiliare sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- Trascrizione

Atto di compravendita del 25/07/2011, Notaio Bianca Corrias di Livorno, repertorio n. 31920 fascicolo n.13953, trascritto a Livorno in data 26/07/2011 al numero di registro particolare 8008 e numero di registro generale 12454, il XXXXXXXXXX ha acquistato l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, per la piena proprietà, dal XXXXXXXXXX.

- Iscrizione

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25/07/2011, Notaio Bianca Corrias di Livorno, repertorio n. 31921, fascicolo n. 13954, iscritta a Livorno il 26/07/2011 ai nn. 12455 e 2515 a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX quale debitore non datore d'ipoteca.

- Trascrizione

Atto giudiziario atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili del 17/08/2024 Tribunale di Livorno, repertorio 3493, trascritta a Livorno il 17/09/2024 al numero di registro particolare 11100 e numero di registro generale 15515 a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX.

#### **A.10) Stato giuridico del bene**

Il bene pignorato e nella piena proprietà XXXXXXXXXXXX.

#### **A.11) Vincoli urbanistici, territoriali ed inquadramento urbanistico**

Il bene ricade in area sottoposta a vincolo sismico.

Alla data del 31/01/2025, sotto il profilo urbanistico l'area all'interno del quale ricade l'immobile in oggetto è individuata come segue:

- nel piano strutturale vigente:
  - ✓ interno perimetro territorio urbanizzato (art. 14 delle norme tecniche di attuazione);
  - ✓ ambito insediativo (art. 25 delle norme tecniche di attuazione);
  - ✓ UTOE 4 (tra circonvallazione e ferrovia);
- nel regolamento urbanistico vigente:
  - ✓ aree consolidate di iniziativa pubblica (art. 13 delle norme tecniche di attuazione);
  - ✓ Gruppo edifici 5 edifici recenti (art. 7 delle norme tecniche di attuazione);
- nella variante al piano strutturale adottato:
  - ✓ interno perimetro territorio urbanizzato (art. 9 norme tecniche di attuazione);
  - ✓ UTOE 2 (città storica consolidata);
- nel piano operativo adottato:
  - ✓ tessuti a isolati aperti e blocchi T2 (art. 106 norme tecniche di attuazione);
  - ✓ edificato storico storicizzato;
  - ✓ interno perimetro centro abitato DGC 536/2018.

Il bene oggetto della presente procedura consiste in un appartamento per civile abitazione posto in Livorno, Via P. Orsilago n.22, zona Coteto – Salviano, area a sud rispetto al centro cittadino.

La zona risulta densamente popolata ed inserita in un tessuto urbanistico di vecchio impianto, caratterizzato dalla presenza di edifici condominiali a più piani. Le principali strutture di interesse sociale, economico e commerciale si trovano all'interno di un raggio di circa 1 Km.

L'abitazione è posta al piano terra di un più esteso fabbricato articolato su due livelli fuori terra facente parte di un complesso condominiale denominato "La Palma".

Dispone di tre vani utili, cucina, bagno ed ingresso/disimpegno. L'accesso avviene dalla corte a comune alla quale vi si accede direttamente da Via P. Orsilago. L'appartamento confina a nord con Via P. Orsilago, ad ovest e sud con cortile a comune e ad est in aderenza ad un'altra unità immobiliare.

Fatta eccezione per il bagno, i vani hanno una forma regolare.

Fanno altresì parte del bene le rispettive quote di proprietà sulle parti a comune così come indicato sull'atto di provenienza.

Sotto il profilo strutturale il bene fa parte di un edificio di vecchia epoca di costruzione realizzato in pietra e laterizio, con pareti intonacate e tinteggiate.

Come è possibile evincere dall'allegata documentazione fotografica, esternamente l'edificio si presenta in normale stato di manutenzione e mostra un normale livello di rifinitura.

Internamente l'abitazione versa in normale stato di conservazione con alcune opere di manutenzione da compiere. Le rifiniture sono ordinarie. La pavimentazione è in gres porcellanato, il rivestimento del bagno e della zona cottura è in ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio.

L'appartamento dispone di impianto elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento autonomo. E' presente anche un condizionatore la cui unità interna è posta nell'ingresso/disimpegno, sopra la porta d'ingresso.

La superficie lorda dell'appartamento, determinata a lordo dell'intero spessore del muro, è di circa mq 68,30.

Per una visione maggiormente esaustiva rimandiamo alla visione dell'allegato elaborato grafico.

**B.2) Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte il bene**

L'immobile fa parte di un complesso condominiale denominato "La Palma" costituito da 5 appartamenti.

La costruzione di cui l'appartamento fa parte, si articola su due piani fuori terra. Consiste in un fabbricato di vecchia epoca di costruzione realizzato in pietra e laterizio, con copertura a padiglione.

Il livello di rifinitura è normale.

A seguito di un intervento di manutenzione svoltosi nel 2011 che ha interessato le facciate e la copertura, esternamente la costruzione versa sostanzialmente in normale stato di conservazione.

### **B.3) Caratteristiche della zona di ubicazione**

L'immobile si trova in Livorno, Via P. Orsilago n.22, strada senza sfondo perpendicolare a Viale Petrarca.

L'area risulta ben servita e le principali strutture di interesse sociale, economico e commerciale si trovano nel raggio di circa 1 Km.

La zona è caratterizzata da un tessuto urbanistico sostanzialmente omogeneo che vede la prevalenza di edifici condominiali ad alta densità abitativa.

Trattandosi di una zona semicentrale la cui viabilità principale è rappresentata da Viale Petrarca, strada ad alta percorrenza, l'area presenta alcune criticità per quanto concerne i parcheggi.

In merito all'andamento del mercato immobiliare della zona, attraverso il sito specializzato nel settore immobiliare "immobiliare.it" è risultato che nel corso degli ultimi 12 mesi (gennaio 2024 – gennaio 2025) l'andamento dei prezzi degli immobili ricompresi nell'area all'interno del quale insiste in bene ha avuto un incremento di circa il 4,13%.

## **C) STIMA DEL BENE**

### **C.1) Scelta del procedimento di stima**

#### **Procedimento di stima**

Come criterio di valutazione è stata utilizzata una stima immobiliare secondo il MCA.

Il *Market Comparison Approach* è il procedimento di stima che si svolge mediante il confronto dell'immobile oggetto di stima (*subject*) con immobili simili (comparabili) recentemente oggetto di compravendita. Il confronto viene effettuato su base multiparametrica.

L'applicazione del MCA consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche dei fabbricati presi per il confronto e delle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

#### **Parametri del segmento immobiliare**

1. Data della compravendita (DAT): i prezzi di vendita sono riferiti ad epoche diverse quindi devono essere ragguagliati all'andamento dei mercati immobiliari e riferiti al momento della stima.

2. Tipo di superficie: il prezzo pagato riguarda globalmente il bene che comprende nella superficie commerciale totale, la superficie principale e quelle accessorie, quest'ultime opportunamente compensate in relazione alla loro destinazione;

3. Stato di manutenzione (STM): lo stato di manutenzione viene giudicato sulla base di 5 livelli:

1 = minimo/scarso: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie funzionalità;

2 = mediocre: l'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti maggiormente esposte;

3 = medio/sufficiente: l'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza;

4 = discreto: le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria;

5 = massimo/buono: le condizioni dell'unità immobiliari sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria, né tantomeno straordinaria.

4. Livello di piano (LIV)

Per passare da un piano inferiore a quello superiore viene applicata una percentuale in decremento pari al -2% vista l'assenza di ascensore.

5. Tipologia (TIP) basata su 2 livelli:

1 = immobile con accesso a comune;

2 = immobile con accesso indipendente;

Per passare da un livello inferiore ad uno superiore si stima una percentuale in aumento pari al 5%.

6. Impianti (IMP): basata su 3 livelli:

1 = Appartamento senza riscaldamento;

2 = Appartamento con riscaldamento e/o condizionamento;

3 = Appartamento con riscaldamento ed altri impianti produttori di energia derivante da fonti rinnovabili;

Per passare da un livello inferiore ad uno superiore si stima una percentuale in aumento pari al 5%.

7. Servizi igienici (SERV):

Per ciascun servizio igienico oltre a quello principale, si stima un importo a forfait di € 6.000,00.

### Comparabili

Prog.	Fonte Riferimento	Tipologia	Tipo valore	Destinazione	Stato	Indirizzo
1	Compravendita del 24/04/2024	Atto notarile	Cifra dichiarata	Residenziale	Medio	Viale Petrarca n.133 Livorno
2	Compravendita del 28/05/2024	Atto notarile	Cifra dichiarata	Residenziale	Medio	Via Cottolengo n.19 Livorno
3	Compravendita del 06/08/2024	Atto notarile	Cifra dichiarata	Residenziale	Medio	Via Cottolengo n.22 Livorno

### Analisi dei prezzi marginali

Per la determinazione della superficie commerciale sono stati adottati i seguenti coefficienti:

- 1,00 per i vani principali e accessori interni delle abitazioni;
- 0,50 per le verande;
- 0,35 per i locali accessori, garage, soffitte, etc.;
- 0,20 per balconi, logge, terrazze, tettoie, posti auto coperti, etc.;
- 0,10 per le corti ad uso esclusivo e posti auto scoperti;
- 0,02 per la superficie della corte eccedente quella principale.

### Analisi e scomposizione dei prezzi

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Subject
Prezzo totale	€ 120.000,00	€ 217.000,00	€ 170.000,00	
Superficie commerciale	Mq 63,16	Mq 128,47	Mq 105,42	68,30
Prezzo medio (€/mq)	€ 1.899,94	€ 1.689,11	€ 1.612,60	

Il prezzo marginale viene posto pari al minimo dei prezzi medi dei comparabili quindi pari a € 1.612,60 €/mq per tutti i comparabili.

Adottando i seguenti coefficienti:

- 1,00 per i vani principali e accessori interni delle abitazioni;
- 0,50 per le verande;
- 0,35 per i locali accessori, garage, soffitte, etc.;
- 0,20 per balconi, logge, terrazze, tettoie, posti auto coperti, etc.;
- 0,10 per le corti ad uso esclusivo e posti auto scoperti;
- 0,02 per la superficie della corte eccedente quella principale.

Otterremo i seguenti prezzi corretti:

Ambiente	prezzo	indice mercantile	prezzo corretto
vani principali	€ 1.612,60	1,00	€ 1.612,60
accessori	€ 1.612,60	0,35	€ 564,41
terrazze, portici, loggiati, balconi, etc.	€ 1.612,60	0,20	€ 322,52
veranda	€ 1.612,60	0,50	€ 806,30
corti esclusive e posti auto scoperti	€ 1.612,60	0,10	€ 161,26
corte con superficie eccedente la superficie principale	€ 1.612,60	0,02	€ 32,25

### Andamento di mercato

In base alle ricerche condotte su siti specializzati è stato possibile verificare l'andamento dei prezzi di mercato per immobili posti a Livorno ricadenti nell'area che comprende Via P. Orsilago.

### Caratteristica stato di manutenzione

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro, secondo il nomenclatore. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione ed eventualmente al costo di adeguamento. Il costo è calcolato con un computo analitico o in subordine stimato a forfait. Lo stato di manutenzione tiene conto altresì dell'epoca di costruzione del fabbricato. Per il caso di specie, il prezzo marginale viene determinato nella misura di €/mq 300,00 di superficie commerciale (determinata escludendo eventuali corti) per passare da un livello all'altro.

### Livello di piano

Per passare da un piano inferiore a quello superiore viene applicata una percentuale in decremento pari al -2% vista l'assenza dell'ascensore.

### Tipologia

Per passare da un livello inferiore ad uno superiore si stima una percentuale in aumento pari al 5%.

### Impianti

Per passare da un livello inferiore ad uno superiore si stima una percentuale in aumento pari al 5%.

### Servizi igienici

Per ciascun servizio igienico oltre a quello principale, si stima un importo a forfait di € 6.000,00.

## Tabella di valutazione

ID	prezzo e caratteristica	subject	comparabile 1	differenza	prezzo marginale	Valorizzazione
PRZ	prezzo totale					€ 120.000,00
DAT	data	31/01/2025	24/04/2024	-282	4,130%	€ 4.956,00
SP	superficie principale	68,30	58,70	9,60	€ 1.612,60	€ 15.480,96
SPBT	superficie portico/balconi/terrazze	0,00	2,30	-2,30	€ 322,52	-€ 741,80
SA	superficie accessori	0,00	0,00	0,00	€ 564,41	€ 0,00
SAV	superficie veranda	0,00	8,00	-8,00	€ 806,30	-€ 6.450,40
SAC	superficie corte e posti auto scoperti	0,00	0,00	0,00	€ 161,26	€ 0,00
SACE	superficie corte eccedente	0,00	0,00	0,00	€ 32,25	€ 0,00
STM	stato di manutenzione	3	2,5	0,5	€ 300,00	€ 9.474,00
LIV	livello di piano	0	1	-1	-2,00%	€ 2.400,00
TIP	tipologia	1	1	0	5,00%	€ 0,00
IMP	impianti	2	2	0	5,00%	€ 0,00
SERV	servizi igienici	1	1	0	€ 6.000,00	€ 0,00
<b>prezzo corretto</b>						<b>€ 145.118,76</b>

ID	prezzo e caratteristica	subject	comparabile 2	differenza	prezzo marginale	Valorizzazione
PRZ	prezzo totale					€ 217.000,00
DAT	data	31/01/2025	28/05/2024	-248	3,740%	€ 8.115,80
SP	superficie principale	68,30	121,60	-53,30	€ 1.612,60	-€ 85.951,58
SPBT	superficie portico/balconi/terrazze	0,00	11,70	-11,70	€ 322,52	-€ 3.773,48
SA	superficie accessori	0,00	0,00	0,00	€ 564,41	€ 0,00
SAV	superficie veranda	0,00	9,05	-9,05	€ 806,30	-€ 7.297,02
SAC	superficie corte e posti auto scoperti	0,00	0,00	0,00	€ 161,26	€ 0,00
SACE	superficie corte eccedente	0,00	0,00	0,00	€ 32,25	€ 0,00
STM	stato di manutenzione	3	2,5	0,5	€ 300,00	€ 19.270,50
LIV	livello di piano	0	2	-2	-2,00%	€ 8.680,00
TIP	tipologia	1	1	0	5,00%	€ 0,00
IMP	impianti	2	2	0	5,00%	€ 0,00
SERV	servizi igienici	1	1	0	€ 6.000,00	€ 0,00
<b>prezzo corretto</b>						<b>€ 156.044,22</b>

ID	prezzo e caratteristica	subject	comparabile 3	differenza	prezzo marginale	Valorizzazione
PRZ	prezzo totale					€ 170.000,00
DAT	data	31/01/2025	06/08/2024	-178	1,200%	€ 2.040,00
SP	superficie principale	68,30	98,00	-29,70	€ 1.612,60	-€ 47.894,22
SPBT	superficie portico/balconi/terrazze	0,00	0,00	0,00	€ 322,52	€ 0,00
SA	superficie accessori	0,00	21,20	-21,20	€ 564,41	-€ 11.965,49
SAV	superficie veranda	0,00	0,00	0,00	€ 806,30	€ 0,00
SAC	superficie corte e posti auto scoperti	0,00	0,00	0,00	€ 161,26	€ 0,00
SACE	superficie corte eccedente	0,00	0,00	0,00	€ 32,25	€ 0,00
STM	stato di manutenzione	3	2,5	0,5	€ 300,00	€ 15.813,00
LIV	livello di piano	0	0	0	-2,00%	€ 0,00
TIP	tipologia	1	1	0	5,00%	€ 0,00
IMP	impianti	2	2	0	5,00%	€ 0,00
SERV	servizi igienici	1	1	0	€ 6.000,00	€ 0,00
<b>prezzo corretto</b>						<b>€ 127.993,29</b>

L'elaborazione del procedimento di stima per MCA non ha però fornito risultati ammissibili per esprimere una valutazione attendibile per l'unità immobiliare. Il disallineamento tra i tre prezzi corretti non è tale da attestare un valore di mercato accettabile.

E' stato fatto quindi ricorso all' *Income Capitalization Approach* che comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale. Si utilizza l'*Income Approach* quando non si hanno a disposizione sufficienti e/o attendibili dati dal mercato delle compravendite per poter utilizzare il

*Market Comparison Approach* come appunto nel caso di specie. In questo caso si ricorre alla simulazione del mercato attraverso il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi.

In pratica l'*Income Approach* può basarsi sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Il criterio trova applicazione attraverso uno schema economico-finanziario per il quale si prevedono essenzialmente la serie dei redditi dell'immobile, il saggio di capitalizzazione e la durata.

Il reddito degli immobili è dato dall'affitto annuale.

Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come il saggio di interesse, bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto ed il prezzo di un immobile.

L'*Income Capitalization Approach* si articola nei seguenti metodi:

1. Capitalizzazione diretta (*direct capitalization*);
2. Capitalizzazione dei redditi (*Yield Capitalization*);
3. Analisi del flusso di cassa scontato (*Discounted cash flow analysis*).

Nel caso specifico è stato adottato il metodo per capitalizzazione diretta (*direct capitalization*) che converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di stima dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

Per quanto concerne il bene (in grado di fornire una rendita illimitata) la formula da adottare è la seguente:

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

Dove:

V è il valore di mercato del bene;

Bf reddito annuo lordo dell'immobile da valutare;

r è il saggio di capitalizzazione lordo.

Attraverso le quotazioni della banca dati immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate<sup>1</sup> rivalutato secondo l'andamento del mercato (arco temporale intercorrente tra gennaio 2024 – gennaio 2025) è stato quindi possibile stimare un ipotetico canone annuo lordo di locazione per l'abitazione.

Le quotazioni €/mq/lordo/mese oscillano da un minimo di € 7,40 ad un massimo di € 8,10.

Per l'abitazione considerate, le caratteristiche, il livello di rifinitura, il generale stato di conservazione e le sue dotazioni impiantistiche è ragionevole stimare un valore locativo mensile medio al metro quadrato lordo rivalutato di € 8,05 ottenendo così:

Valore locativo annuo lordo = mq 68,30 x € 8,05 x 12 = € 6.597,78                      arrotondabile ad € 6.600,00

<sup>1</sup> secondo semestre 2024

La quotazione media mensile è stata avallata anche in via residuale ricorrendo agli *asking price* come previsto dalla norma UNI 11612:2015.

Sempre attraverso le pubblicazioni della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate è stato stimato in maniera indiretta il saggio di capitalizzazione medio (r) lordo che è risultato essere pari al 5,72%.

Applicando quindi la suddetta formula finanziaria otterremo:

$$V = \frac{€ 6.600,00}{5,72\%} = € 115.384,62 \text{ arrotondato ad } € 115.500,00$$

### C.2) Determinazione del valore di stima

Alla luce delle suddette risultanze, si stima che attualmente il più probabile valore di mercato del bene in questione è pari ad **€ 115.500,00** (euro centoquindicimilacinquecento/00).

Il regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni".

### C.3) Determinazione del prezzo a base d'asta al lordo spese

Poiché nelle procedure giudiziarie il trasferimento di proprietà dell'immobile non avviene alle normali condizioni del mercato, al valore di mercato è ragionevole applicare una riduzione che tenga conto delle seguenti limitazioni:

1. non è possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di conoscere l'immobile è la consulenza tecnica redatta dal perito per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile;
2. le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il tradizionale acquisto degli immobili sul libero mercato;
3. la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o del suo trasferimento;
4. esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;
5. il debitore non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con



Inoltre, stante l'impossibilità di rilevare lo spessore delle murature confinanti l'unità immobiliare, lo stesso è stato ipotizzato. Per tale motivo, quindi, la superficie indicata in perizia potrebbe divergere da quella effettiva. Ciò nonostante, eventuali discrepanze in virtù anche della metodologia estimativa adottata, non sono in grado di influire significativamente sui valori espressi.

VIMM 2019 – 00174

valutatore  
certificato norma  
UNI 11558



Cecina, 8 aprile 2025

Allegati:

- Documentazione fotografica;
- Visura catastale storica;
- Planimetria catastale;
- Planimetria del bene oggetto di stima;
- Risposta AGE in merito a contratti di locazione.