

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

Esecuzione Immobiliare 158/2024

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stima per MCA (Market Comparison Approach)

n. 2 lotti:

**Lotto 2: Via Commercio 9 Comune di Campiglia Marittima fraz.
Venturina (LI)**

**Lotto 1: Via degli Scalpellini 24 Comune di Campiglia Marittima fraz.
Venturina (LI)**

Incarico: Perizia di stima per
esecuzione immobiliare
158/2024 promossa da

contro

Consulente Tecnico
Geometra Leonardo Maltinti

Studio TECNICO GEOM. MALTINTI LEONARDO
Studio 1: VIA MARCH 14 LIVORNO
Studio 2: VIA DEL COMMERCIO NORD 40 SANTA
LUCE (PI)
Cell. 3475256667
e-mail: leonardomaltinti@studiomaltinti.org
PEC: leonardo.maltinti@geopec.it

Data incarico

22/01/2025



Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato di una unità immobiliare a destinazione produttiva ubicata nel comune di Campiglia Marittima Via degli Scalpellini n.c. 24; una unità immobiliare a destinazione produttiva, una unità residenziale, un garage ed un locale di deposito ubicati nel medesimo comune in Via del Commercio n.c. 9

INDICE

1. PREMESSA

2. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

2.1 Notizie di carattere generale

2.2 Caratteristiche dei beni da stimare

2.3 Iscrizioni e trascrizioni

2.4 Identificazione catastale

2.5 Consistenza

3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEI BENI

3.1 Quadro normativo vigente

3.2 Applicazione di norme cogenti

3.3 Descrizione urbanistica, convenzioni e vincoli

3.4 Contratti di locazione

3.5 Debiti condominiali

3.6 Vendita

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 Criteri e metodologie estimative

4.2 Individuazione dello scopo della stima

4.3 Analisi del mercato immobiliare

5. CONCLUSIONI



1. PREMESSA

L'incarico professionale veniva conferito al mio studio nella seconda decade del mese di ottobre 2024. Lo scrivente accettava con relativo giuramento del 30.10.2024. Nella nomina venivano indicati con precisione le operazioni da svolgere come inserito nel Quesito di seguito: "-A) PROVVEDA l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria: 1) prima di ogni altra attività: a) a controllare la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, II comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e in particolare: i) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità; ii) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero; iii) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio; in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi; b) a verificare se la procedura esecutiva abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziati cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario-debitore, segnalando, in caso di riscontro positivo, al Giudice e al Custode la fattispecie del vincolo vigente e, in caso di mutuo fondiario, se il creditore procedente sia lo stesso istituto di credito, perché gli stessi possano verificare gli adempimenti di cui ai commi 376, 377 e 378 dell'art. 1 della L. 178/2020 ed adottare i provvedimenti necessari; 2) a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari; 3) a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90; 4) all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali; 5) a verificare la coerenza catastale soggettiva ed oggettiva dei dati e delle planimetrie con lo stato di fatto dell'immobile; 6) a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o



messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistono abusi, l'esperto fornirà, per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica, un estratto dell'elaborato, sulla base del fac-simile allegato al Vademecum scaricabile dal sito del Tribunale, da depositarsi in Cancelleria; 7) a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione) risultanti dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; 8) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio); 9) a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.); 10) a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima; 11) depositare copia cartacea della perizia e presenziare all'udienza ex art 569 C.p.c. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti. B) REDIGA quindi l'esperto una relazione, sulla base dello schema predisposto dall'Ufficio e seguendo le indicazioni previste dal Vademecum allegato alle direttive pubblicate sul sito istituzionale del Tribunale di Livorno, provvedendo quindi: 1) all'individuazione dei beni (vedasi punti A4), procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale, specificando, con riferimento alla data della trascrizione del pignoramento, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale; 2) all'indicazione dei dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la coerenza dello stato di fatto con gli stessi (vedasi punto A5) e la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento; 3) all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10; 4) a precisare se: • la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro; • il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente ovvero presenta incoerenze che non permettono di richiedere il calcolo delle imposte di trasferimento sul valore catastale (c.d. prezzo/valore); 5) a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n° 122/2005. 6) a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti; 7) alla descrizione dei beni, anche con rilievi grafici e fotografici



(allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene) con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni proprie e condominiali; 8) a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati; nel determinare il valore finale di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta sulla base di quanto indicato nelle Direttive pubblicate sul sito del Tribunale, avvalendosi dei dati dei beni aggiudicati presenti nell'apposita Banca, ovvero, in mancanza di dati ritenuti affidabili, tenendo presente: a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato; b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale; c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c. e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta; f) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile; C) INDICHI l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita. L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile."

Nello specifico, per rispondere ai quesiti riportati di seguito abbiamo provveduto alla redazione dell'elaborato estimale per la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, di una unità immobiliare a destinazione produttiva posta al piano primo di un fabbricato ubicato nel comune di Campiglia Marittima, Via degli Scalpellini n.24 (**che sarà definita LOTTO 1**) e di una unità immobiliare a destinazione produttiva, una unità residenziale (per custode), un garage ed un locale di deposito ubicati nel medesimo comune in Via del Commercio n.c. 9 (**che sarà definito LOTTO 2**).

Lo scrivente ha preso visione delle norme degli strumenti urbanistici, acquisito tutti i possibili elementi tecnici ed economici indispensabili per una completa indagine estimale, ha eseguito il sopralluogo interno in data **17-12-24** ed in data **08-01-25** (in quanto non erano in possesso, del responsabile della Edilfabbr 2000, delle chiavi dell'appartamento e dei fondi di Via Commercio 9) procedendo in seguito alla valutazione.

Sono state, altresì, effettuate le consultazioni ipotecarie per verificare lo stato dei beni, indagate le caratteristiche dei segmenti di mercato d'interesse, riferite allo specifico contesto urbano, elementi utili per la valutazione richiesta. E' stato effettuato accesso agli atti del Comune di Campiglia Marittima e verifica di sussistenza di contratti di locazione/comodato presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno e Piombino. La presente relazione dà conto del criterio di stima adottato e del conseguente procedimento logico e metodologico seguito, nonché delle calcolazioni effettuate ai fini di quantificare il più probabile valore di mercato.

I beni verranno valutati sulla base delle risultanze del sopralluogo.

2. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

2.1 Notizie di carattere generale

Lotto 1

- **Unità immobiliare posta in via degli Scalpellini n.24**

Il bene oggetto di valutazione, una unità immobiliare a destinazione produttiva, è costituito da porzione di un edificio ubicato nella zona periferica del comune di Campiglia Marittima, con accesso da Via degli Scalpellini.



Figura 1 Vista aerea della u.i. oggetto di stima

La fascia interessata è collocata a sud della frazione di Venturina Terme, in zona a prevalente destinazione produttiva.

Trattandosi di zona periferica, si riscontra un numero di parcheggi sufficiente in relazione alla densità edilizia, adeguata è la viabilità.

Lotto 2

- **Unità immobiliari poste in Via del Commercio n.c. 9.**

I beni oggetto di valutazione sono una unità immobiliare a destinazione produttiva una unità residenziale (per custode), un garage e locali di deposito ubicati nel comune di Campiglia Marittima in Via del Commercio n.c. 9.



Figura 2: Vista aerea dell'oggetto di stima

La fascia interessata è collocata a nord della frazione di Venturina Terme, ai margini della zona a destinazione residenziale ove è ubicato un insediamento a prevalente destinazione produttiva.

Trattandosi di zona periferica, si riscontra un numero di parcheggi sufficiente in relazione alla densità edilizia, adeguata è la viabilità.

2.2 Caratteristiche dei beni da stimare

LOTTO 1

- **Unità immobiliare posta in via degli Scalpellini n.24**

Il bene da stimare è una porzione di un capannone posto al piano primo di un immobile costituito da tre unità immobiliari a destinazione produttiva; il bene è ubicato nel comune di Campiglia Marittima con ingresso da Via degli Scalpellini n.c.24. Il fabbricato con costruzione realizzata negli anni 2008/2009, presenta una forma in pianta regolare, ha una struttura portante in struttura discontinua (c.a), copertura in di tipo prefabbricato con ampi lucernari, infissi esterni in alluminio. L'accesso al bene è consentito tramite rampa posta sul lato est dell'edificio e in comune con altrui proprietà. In fase di sopralluogo avvenuto

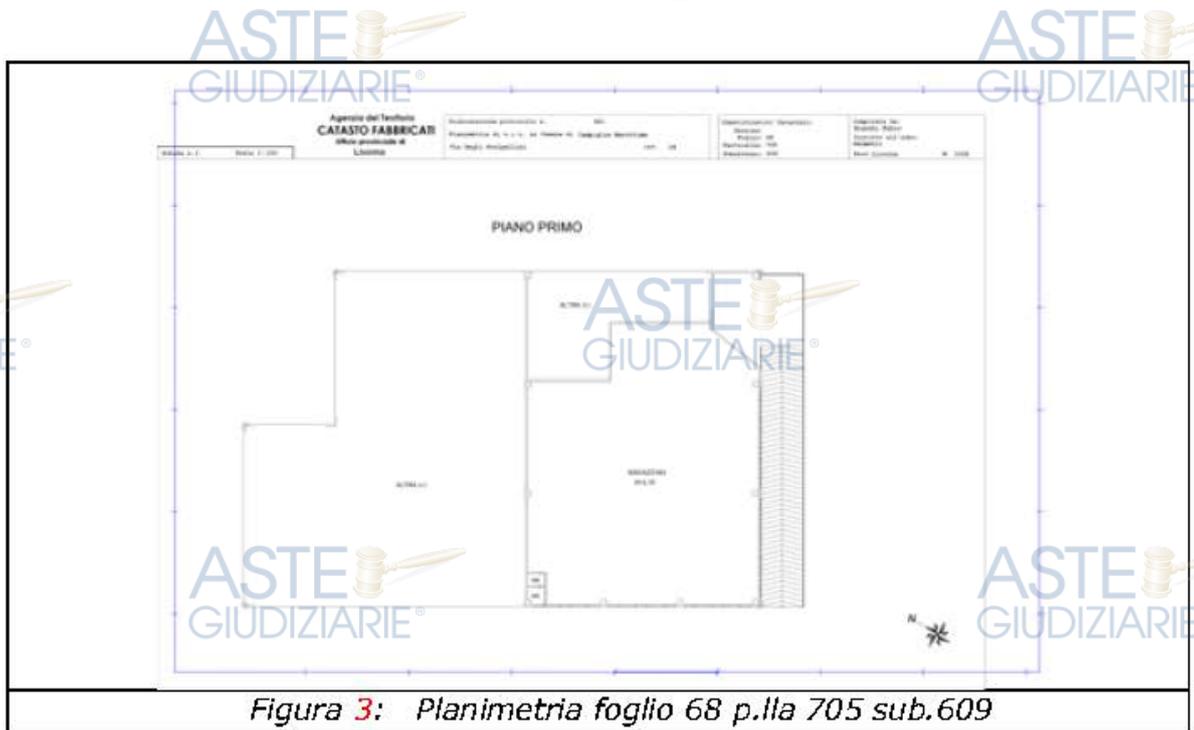
in data 17/12/24 alla presenza del Sig. _____ in qualità
rappresentante legale della _____ e del custode nominato, è
emerso che l'immobile è in condizioni manutentive discrete, struttura di tipo
prefabbricato di recente realizzazione.

In base alle risultanze planimetriche degli atti depositati presso la Banca Dati
Catastale dell' UP-T di Livorno, la disposizione planimetrica risulta essere la
seguente: ampio locale a destinazione produttiva, un disimpegno ed un w.c.;
altezza dei locali ml.4,10.

In fase di sopralluogo, sono state rilevate difformità relative alla realizzazione
di un vano con pareti in cartongesso, alla mancata realizzazione di bagno e di
una parete divisoria trasversale (vedi elaborato grafico in calce).

Per quanto potuto visionare nel corso del sopralluogo l'immobile presenta le
seguenti rifiniture e dotazioni di impianti:

- ✓ Pavimentazione in calcestruzzo battuto;
- ✓ Gli infissi interni ed esterni in alluminio;
- ✓ Sprovvisto di portone di ingresso (solo cancello alla base della rampa di
accesso a comune).
- ✓ Pareti e soffitti parzialmente intonacati;
- ✓ Presenza di adduzione idrica e scarichi;





Particolare Interno

Particolare lato entrata

Lotto 2

- **Unità immobiliari poste in Via del Commercio n.c. 9.**

I beni da stimare sono costituiti da di un capannone posto al piano terreno con annessi locali uso ufficio/archivi posti al piano primo; una unità residenziale posta al piano secondo con locali di sgombero al piano terra, un garage ed un locale di deposito. I beni nel loro insieme costituiscono un edificio da cielo a terra ubicato nel comune di Campiglia Marittima con ingresso da Via del Commercio n.c. 9. E' presente un cortile a pertinenza identificato al Foglio 61 particella 581 sub 1 di fatto non oggetto di stima (non fra i beni pignorati).

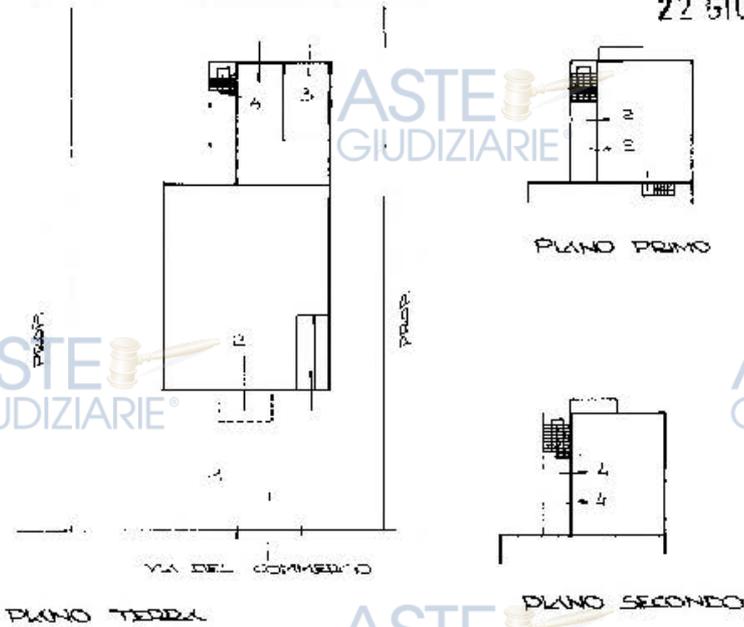


Data presentazione: 22/06/1994 - Data: 25/01/2025 - n. 166836 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

UFFICIO TECNICO ERARIALE
REGISTRATO SUL MOD. 97

22 GIU 1994



ATTRIBUZIONE DEI SUB.:

- SUB. 1. PIAZZALI (PENA. COMUNI. NON CENSURE AL SUB. 2-3-4)
- SUB. 2. MAGAZZINO PEN. - OFFICINA PA
- SUB. 3. GARAGE PEN
- SUB. 4. LOCANDI ESOMES. PEN. - LANTERNA PEN

61 - 581 - 9999

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 22/06/1994 - Data: 25/01/2025 - n. 166836 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico

Il fabbricato con costruzione realizzata negli anni 80, presenta una forma in pianta regolare, ha una struttura portante discontinua, con tamponamenti in muratura e copertura in parte a tetto ed in parte in pannelli in cemento-amianto ben evidenziabile dalle fotografie allegate (magazzino/capannone piano terra).

Elaborato Planimetrico - Catasto del Fabbricati - Situazione al 21/01/2025 - Comune di CAMPULLIA MARITTIMA (03109) - Foglio 61 Particella 581 >

In fase di sopralluogo avvenuto in data 17/12/24 e 08/01/25 alla presenza del Sig. _____ in qualità rappresentante legale della _____

_____ e del custode nominato, è emerso che l'immobile è in condizioni manutentive mediocri, necessita di manutenzione sia delle facciate esterne che delle coperture (almeno una revisione); all'interno degli uffici al piano primo si evidenziano infiltrazioni diffuse ed evidenti, causate certamente da rotture di tubazioni ed evidenti risalite di umidità nei vani delle u.i. al piano terreno (sub 3 e sub 5).

In base alle risultanze planimetriche degli atti depositati presso la Banca Dati Catastale dell' UP-T di Livorno, la disposizione planimetrica risulta essere la seguente:

- Unità immobiliare a destinazione produttiva: al piano terra ampio locale a destinazione produttiva con antistante tettoia, al piano primo quattro locali un disimpegno ed un w.c. con annessi due balconi un disimpegno; altezza dei locali al piano terra ml.4,70, altezza dei locali al piano primo ml. 2,85.

In fase di sopralluogo, sono state rilevate difformità lievi quali realizzazione di pareti divisorie negli uffici mancanza di tettoia antistante l'ingresso del magazzino:



Dalle risultanze del sopralluogo si considera lo stato manutentivo del capannone/magazzino e quello della zona uffici mediocre con necessità di intervento manutentivo.

Per quanto potuto visionare nel corso del sopralluogo la porzione di immobile adibita a magazzino/capannone e uffici presenta le seguenti rifiniture e dotazioni di impianti:

- ✓ Pavimentazione negli uffici in ceramica, nel magazzino in calcestruzzo in mediocre stato di manutenzione e conservazione:



Capannone



- ✓ Gli infissi interni ed esterni in ferro con vetri singoli:



- ✓ I serramenti che danno ingresso al capannone risultano in lamiera verniciata:



- ✓ Pareti e soffitti al "grezzo" nel magazzino/capannone e intonacati e tinteggiati negli uffici al piano primo. Da una scala in ferro nel



magazzino/capannone si accede agli uffici che hanno anche ingresso indipendente dal lato opposto, le porte interne in legno sono in mediocre stato di manutenzione e conservazione:



Lato magazzino/capannone con scala in ferro per accesso a uffici



Uffici Piano 1

- ✓ Il rivestimento del bagno è in ceramica
- ✓ Infissi in buono stato non a taglio termico;
- ✓ L'adduzione idrica avviene tramite acquedotto comunale mentre lo scarico dei reflui avviene tramite impianto fognario;
- ✓ Gli uffici sono dotati di impianto con caldaia, necessita revisione e/o sostituzione:



- ✓ L'impianto di climatizzazione presente in una stanza del vano ufficio avente accesso diretto dalla scala presente nel magazzino/capannone:





- Unità immobiliare a destinazione residenza del custode: al piano secondo composta cucina, due camere, un soggiorno con caminetto, un disimpegno un bagno e terrazzino, al piano terra tre locali di sgombero ed un disimpegno (uno dei locali di sgombero è stato destinato a bagno senza essere di fatto legittimato) ; altezza dei locali della u.i. residenziale ml. 2,85.

In fase di sopralluogo, sono state rilevate, nella u.i. posta al piano secondo, difformità quale la realizzazione di un caminetto d'angolo.

Dalle risultanze del sopralluogo si considera lo stato manutentivo dell'unità immobiliare normale.

Per quanto potuto visionare nel corso del sopralluogo l'immobile presenta le seguenti rifiniture e dotazioni di impianti:

- ✓ U.i. piano secondo: Pavimentazione in ceramica così come in ceramica sono i rivestimenti del bagno. Nel bagno è presente una vasca idromassaggio, oltre a tutte le dotazioni minime:



- ✓ U.i. piano secondo: Gli infissi interni ed esterni in Pvc non a taglio termico dotati di tapparelle esterne in PVC;





- ✓ U.i. piano secondo: Il portoncino d'ingresso blindato con pannello esterno danneggiato nel pannello esterno:



- ✓ Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati
- ✓ L'adduzione idrica avviene tramite acquedotto comunale mentre lo scarico dei reflui avviene tramite impianto fognario;
- ✓ L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e camino a legna



- ✓ L'impianto di climatizzazione non è presente.
- Unità immobiliari destinate a garage e locale di deposito: trattasi di locali posti al piano terra dell'edificio.

In fase di sopralluogo, sono state rilevate difformità quali realizzazioni di pareti divisorie in cartongesso ed è stato ricavato un bagno in uno dei locali di sgombero (tutto evidenziato negli elaborati grafici in calce):



Wc non legittimato in locale di sgombero (vedi elaborato grafico)

Dalle risultanze del sopralluogo si considera lo stato manutentivo mediocre. Per quanto potuto visionare nel corso del sopralluogo i locali al piano terra presentano le seguenti rifiniture e dotazioni di impianti:

- ✓ Pavimentazione in ceramica;
- ✓ Gli infissi interni ed esterni ferro;
- ✓ Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati ed in mediocre stato di manutenzione e conservazione, si evidenziano risalite diffuse e infiltrazioni a soffitto e pareti con parziali distacchi di intonaco (verosimilmente dovute a pregresse rotture di tubazioni).
- ✓ L'adduzione idrica avviene tramite acquedotto comunale mentre lo scarico dei reflui avviene tramite impianto fognario;





Figura 3: Planimetria foglio 61 p.lla 581sub.2



Figura 3: Planimetria foglio 61 p.lla 581sub.3



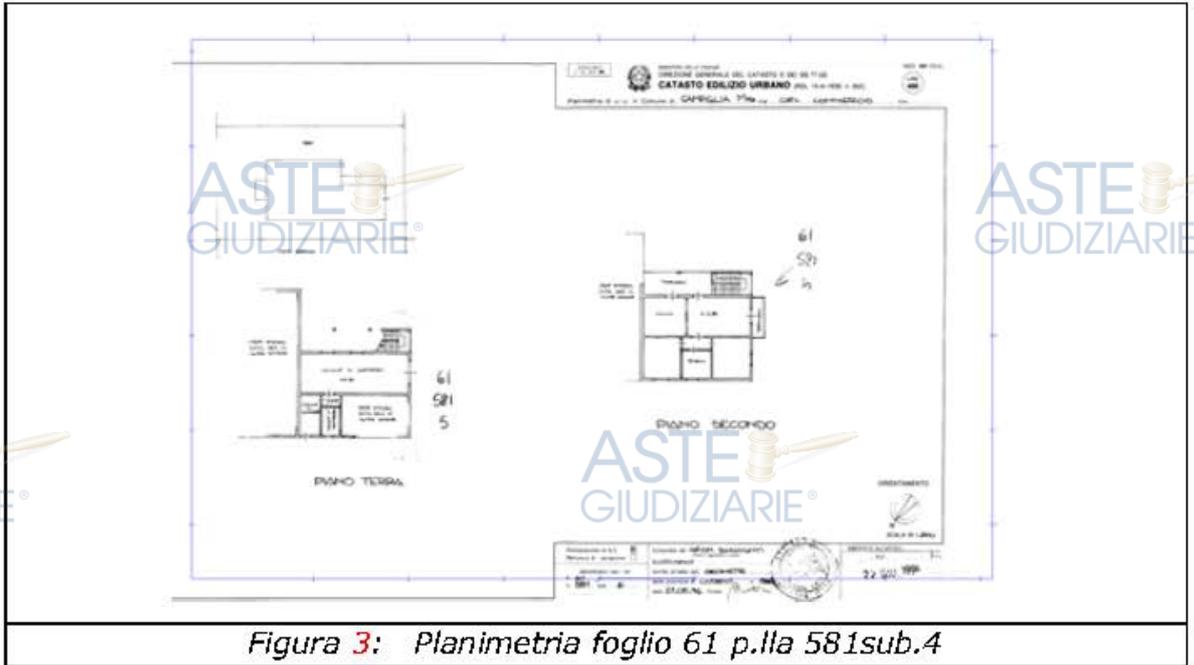


Figura 3: Planimetria foglio 61 p.lla 581sub.4

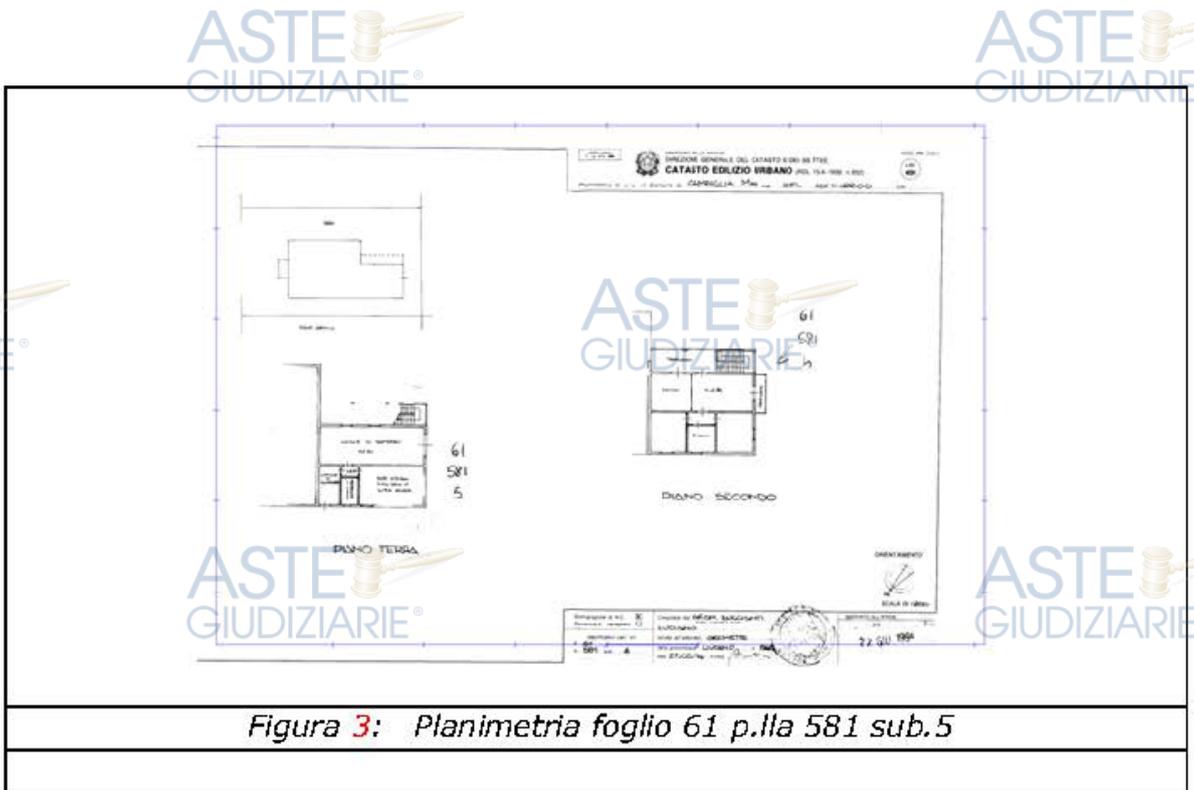


Figura 3: Planimetria foglio 61 p.lla 581 sub.5

2.3 Trascrizioni/iscrizioni

Trascrizione LOTTO 1 Via scalpellini 24:

- 1) Registro generale 6364 Registro particolare 4679 del 27/09/12 atto tra vivi Notaio numero repertorio 13461/7272 su immobile Censito al

*Catasto Fabbricati al Foglio 68 particella 705 subalterno 609 A favore
P.I. contro e C.P.I.*

Iscrizione LOTTO 2 Via scalpellini 24:

- 1) *Registro generale 6365 Registro Particolare 878 Atto Notarile Pubblico Notaio
Numero repertorio 13462/7373 Ipoteca Volontaria
Concessione Garanzia di Mutuo Fondiario Capitale su immobile
Censito al Catasto Fabbricati al Foglio 68 particella 705 subalterno 609 a favore
contro*
- 2) *Registro Generale 864 Registro Particolare 104 Annotazione a iscrizione,
cessione dell'ipoteca Notaio Numero repertorio 20451/10996 a
favore contro*
- 3) *Registro generale 6919 Registro Particolare 1037 del 20-10-13 Atto Notarile
Notaio Ipoteca Volontaria Concessione a garanzia di apertura
di credito a favore contro
annotazione: cessione
dell'ipoteca*
- 4) *Registro Generale 863 Registro Particolare 103 del 05/02/24 Scrittura privata
con sottoscrizione autenticata Annotazione a Cessione di Ipoteca Notaio
numero repertorio 20451/10996 a favore
contro*

Atto Giudiziario:

- 1) *Registro generale 7793 Registro Particolare 5941 del 18/09/2024 Atto
giudiziario autorità emittente Ufficiali Giudiziari di Livorno Atto esecutivo o
cautelare Verbale di Pignoramento Immobili gravante su immobili censiti al
Catasto Fabbricati Foglio 68 particella 705 sub 609 e su fabbricati Foglio 61
particella 581 sub 2,3,4,5 a favore .
contro*

Trascrizioni Via del Commercio 9 Lotto 2:

- 1) *Registro Generale 5529 Registro Particolare 3552 del 19/07/1999 Scrittura
Privata Con sottoscrizione autenticata su immobili censiti al Catasto Fabbricati
al Foglio 61 particella 581 sub 1,2,3,4,5 A favore
contro*
- 2) *Registro Generale 12604 Registro Particolare 7608 del 28/12/2006 Atto Notarile
Pubblico numero repertorio 7175/2383 Notaio Atto
compravendita fra vivi su immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 61
particella 581 sub 2,3,4,5 A favore
contro*

Ipoteca Via del Commercio 9 Lotto 2:

- 3) *Registro Generale 12605 Registro Particolare 2749 del 28/12/2006 atto notarile
numero repertorio 7176/2384 Notaio Ipoteca Volontaria a*



garanzia di Mutuo fondiario Capitale € , su immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 61 particella 581 sub 1,2,3,4,5° favore contro

Annotazione:

Registro Generale 12605 Registro Particolare 2749 del 28/12/2006 Modifica patti.

Annotazione e Iscrizione:

4) Registro Generale 85 Registro Particolare 13 del 08/01/2015 Atto Notarile Pubblico Notaio repertorio 16105/9410 Annotazione ed iscrizione modifica patti a favore contro

Trascrizione Via del Commercio 9 Lotto 2:

5) Registro Generale 2559 Registro Particolare 374 del 04/04/2016 Atto Notarile Pubblico Notaio repertorio 18144/10976 Annotazione ed iscrizione modifica patti a favore contro

Iscrizione Via del Commercio 9 Lotto 2:

1) Registro generale 3940 Registro Particolare 596 del 25/06/14 Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo Fondiario capitale su immobili Foglio 61 part. 581 sub 1, 2, 3, 4, 5 e Foglio 68 particella 705 sub 609 Unità negoziale 2 Foglio 60 particella 136 sub 604 a favore contro

Annotazione Restrizione dei beni Annotazioni

Registro Particolare 742 Registro generale 4894. Annotazione Cessione Ipoteca Registro Particolare 105 Registro generale 865 A favore a favore dei quali esplica i suoi effetti

l'annotazione a favore

Identificazione catastale

Le unità immobiliari da valutare sono rappresentate al Catasto Fabbricati come di seguito **Lotto1**:



Foglio	P.IIa	subalterno	Categoria/Class e	Vani/mc/mq	Rendita (€)	Pian o
68	705	609	D8	//	3.866,00	1



Figura 5: Estratto di mappa catastale foglio 68 particella 705

LOTTO 2:

Foglio	P.lla	subalterno	Categoria/Class e	Vani/mc/mq	Rendita (€)	Piano
61	581	2	D8	//	2.478,99	T-1
61	581	3	C6/7	30	88,31	T
61	581	4	A2/3	5	619,75	T-2
61	581	5	C2/7	63	178,95	T



Figura 5: Estratto di mappa catastale foglio 61 particella 581

I beni risultano intestati a:

- Diritto di: Proprieta' per l'area
- Diritto di: Proprieta' superficaria per 1000/1000

2.4 Consistenza

Le consistenze lorda riportate nella tabella che segue sono state desunte dalle planimetrie depositata presso l'Agencia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio calcolata con secondo i criteri previsti dal DPR 138/98 (allegato C) nonché dagli esiti del sopralluogo.

Foglio, particella e subalterno	piano	Superficie commerciale raggugiata omog. [mq]
Fg. 68 p.IIa 705 sub 609	1	580
Fg. 61 p.IIa 581sub 2	T-1	425
Fg. 61 p.IIa 581 sub 3	T	33
Fg. 61 p.IIa 581 sub 4	2	130
Fg. 61 p.IIa 581 sub 5	T	73

3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEI BENI

3.1 Quadro normativo vigente

Il quadro normativo di riferimento è definito principalmente dal D.P.R. 380/2001 (TU edilizia), dalla L.R. n. 65 del 2014 (Norme di governo del territorio), dal P.I.T. con valore di Piano Paesaggistico regionale approvato con Delibera C.R.T. n. 37 del 27.03.2015, dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Livorno e dallo Strumento Urbanistico Generale del Comune.

3.2 Applicazione di norme cogenti

Non risultano in essere allo stato attuale comunicazioni, ordinanze o deliberazioni relative ad opere connesse all'utilizzo dei beni.

3.3 Descrizione urbanistica

3.3.1 Destinazione urbanistica

LOTTO 1 Scalpellini 24:

NTA Unità Territoriali Omogenee Elementari
Zone omogenee ai sensi del D.M. 1444/1968
Limite

Interventi di trasformazione, piani attuativi vigenti, interventi di riqualificazione urbana

Normativa vigente sull'area
Pericolosità geomorfologica

Normativa vigente sull'area
Pericolosità idraulica

Normativa vigente sull'area
Vincoli ricadenti sull'area
Fascia di rispetto e tutela

UTOE 8 - Riconversione urbana

D - zone destinate ad attività produttive

Perimetro dei centri abitati ai sensi dell'art. 55 L.R. 01/2005

Piano attuativo vigente - D5.2a

G.2c - Pericolosità geomorfologica media

I.3 - Pericolosità idraulica elevata (a seguito di studi idrologici-idraulici)

1
Perimetro del centro abitato (D.lgs 30 Aprile 1992, n. 285, D.P.R. 16 Dicembre 1992, n. 495)

Lotto 2: Via Commercio 9 Comune Campiglia Marittima:

Il fabbricato oggetto di perizia trova ubicazione in zona PIP in particolare:

Unità Territoriali Omogenee Elementari UTOE 3 - Piana di Venturina

Zone omogenee ai sensi del D.M. 1444/1968: D - zone destinate ad attività produttive

Limite: Perimetro dei centri abitati ai sensi dell'art. 55 L.R. 01/2005
interventi di trasformazione, piani attuativi vigenti, interventi di riqualificazione urbana: Piano attuativo vigente - D5.1

Pericolosità Geomorfologica media

Pericolosità idraulica: I.3 - Pericolosità idraulica elevata (a seguito di studi idrologici-idraulici)

Fascia di rispetto e tutela: Perimetro del centro abitato (D.lgs 30 Aprile 1992, n. 285, D.P.R. 16 Dicembre 1992, n. 495)

Ad oggi è in stato di approvazione definitiva, in attesa di osservazioni, il Piano Operativo. Pertanto risulta il tutto in regime di salvaguardia.

Nel nuovo Piano operativo che entrerà in vigore a breve il fabbricato risulterà inserito in:

P11 TPS2TU1D

P1.1 Ambito artigianale del PIP La Monaca

Art. 80 Sistema della Produzione

TPS2 Tessuto piattaforma produttive commerciali direzionali.

Di fatto essendo inserito in zona PIP l'art 80 indica che risultano ammesse lavorazioni industriali, di artigianato e attività terziarie. Non sono ammesse la residenza e le attività turistico ricettive. Pertanto essendo il fabbricato, identificato come LOTTO 2, progettato nel suo insieme per attività artigianale con annessi uffici e residenza per il custode si è ritenuto di non poterlo stimare in lotti separati in quanto andrebbe a ledere con le indicazioni di Piano Operativo, pertanto è stato stimato nel suo insieme.

3.3.2 Convenzioni

Risultano in essere le seguenti convenzioni con Comune di Campiglia Marittima:

Lotto 1 Via degli Scalpellini 24 Comune di Campiglia Marittima:

Convenzione rep. 104572/28145 del 31/01/2003 Il Comune di Campiglia Marittima concede diritto di superficie nella zona PIP a

Atto

trascritto a Volterra il 13 febbraio 2003 al n. particolare 941.

L'art. 4 della convenzione prevede una superficie coperta di mq 1705. L'articolo 10 prevede una durata di anni 99 a far data dal giorno 31 gennaio 2003. L'articolo 14 prevede che non siano stipulati contratti di vendita e/o locazione prima di 5 anni dalla stipula della Convenzione stessa. Inoltre dispone che il prezzo di vendita dovrà essere stabilito sulla scorta del Valore degli edifici determinato in base ai valori medi di mercato, il corrispettivo versato per la concessione del diritto di superficie nonché del valore delle urbanizzazioni che eventualmente siano state realizzate a cura del proprietario. Il canone di locazione sarà stabilito nella misura non superiore al 5% determinato secondo la procedura adottata per la cessione. L'articolo 15 prevede che per ogni controversia l'arbitrato sarà a cura del Comune di Campiglia Marittima. I proprietari ai sensi della convenzione suddetta potranno usare o disporre l'immobile non contrastando con quanto prescritto dalla Legge 865 del 22.10.1971. Sussiste diritto di prelazione a favore di Comune di Campiglia Marittima (Zona PIP).

LOTTO 2 Via Commercio 9 Venturina fraz. Campiglia Marittima (LI):

Registro Generale 917 Vol. 1628 n. 721 del 12/2/82

Convenzione fra _____ e la _____ (ai

tempi concessionario), per la concessione in diritto di superficie delle aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi approvato con D.P.G.R.T. n. 512 del 3 luglio 1974 ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865.

a) Il _____ proprietario delle aree comprese nel PIP di cui sopra in dipendenza del decreto definitivo di espropriazione n. 656 del Presidente della Giunta Regionale Toscana datato 13 settembre 1980 registrato a Piombino il 16 ottobre 1980 al n. 1941 Vol. 104 Mod I, trascritto alla Conservatoria di Volterra il 6 novembre 1980 al n. 6377 vol. 150 particolare 4691 in dipendenza di vari atti di compravendita.



b) Il sig. _____ in qualità di ditta omonima presentava domanda al _____ per ottenere la Concessione di Diritto di Superficie di un appezzamento di terreno fabbricabile destinato a Insediamenti Produttivi compreso nel Piano delle aree produttive. Veniva concesso e veniva deliberato da Giunta Municipale in data 8 ottobre 1981 e diventava esecutivo ai sensi di legge.

Il _____ concedeva il Diritto di Superficie alla Ditta _____ su terreno contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Campiglia al Foglio 61 particella 581. All'art. 4 della convenzione viene specificato che la convenzione è stipulata ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 865 del 22/10/71 per soli fini di costruzione di uno o più fabbricati ad uso artigianale con superficie coperta di mq 670 il cui godimento viene garantito dalla convenzione. L'articolo 5 della convenzione prevedeva di non alienare e trasmettere a terzi, per atto tra vivi, il diritto di costruire sull'area inedificata oggetto di convenzione prima di avere esercitato la facoltà di utilizzazione edificatoria formante il contenuto del diritto stesso. L'articolo 6 della convenzione prevede che l'area oggetto può essere ipotecata a favore di enti di credito. L'articolo 10 della convenzione prevede che la stessa abbia una durata di anni 99 a partire dalla data di stipulazione della stessa (stipula del 16/12/1981). Alla scadenza di detto termine la proprietà degli edifici, degli impianti e delle loro pertinenze come pure quanto altro sia costruito al di sopra o al di sotto del suolo diventerà automaticamente proprietà del Comune di _____ senza che il concessionario possa vantare alcuna pretesa a titolo di indennizzo o risarcimento. L'articolo 11 prevede che la convenzione possa essere rinnovata per una durata non superiore ad anni 99 a condizione che il concessionario abbia adempiuto esattamente agli obblighi della convenzione; il concessionario abbia inoltrato istanza per il rinnovo almeno un anno prima della scadenza del termine previsto; il concessionario si impegni a versare al comune il corrispettivo per il rinnovo come descritto all'articolo 12. L'articolo 12 prevede che il corrispettivo per il rinnovo debba essere determinato sulla base del prezzo di esproprio dell'area oggetto della concessione del diritto di superficie secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso, aumentato dell'eventuale onere che il Comune dovesse sostenere per la ricostruzione, il consolidamento o il restauro delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area medesima, secondo quanto verrà stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale, salvo diverse disposizioni contenute nelle normative vigenti al momento del rinnovo della concessione. L'articolo 13 prevede che gli immobili e le altre opere accessorie costruite sul terreno dato in concessione saranno, fino al termine della convenzione, di proprietà del sig. _____ intendendo le parti costituire un diritto di superficie ai sensi dell'art. 852 primo comma del CC. Di contro l'articolo 14 prevede che gli immobili edificati sull'area oggetto della convenzione potranno essere venduti o locati solo dopo che siano trascorsi 5 anni dal rilascio della licenza d'uso (agibilità del 06/11/2006), salvo specifica deliberazione rilasciata dal Consiglio Comunale. Il concessionario in caso di vendita o locazione degli immobili, si obbliga per se e per i suoi aventi causa, a praticare un prezzo di cessione o canone di affitto da determinarsi come segue: a) il prezzo di vendita dovrà essere determinato sulla scorta del valore degli edifici determinato in base ai valori medi di mercato; 2) il corrispettivo versato per la concessione del diritto di superficie nonché del valore delle urbanizzazioni che siano eventualmente state realizzate a cura del proprietario medesimo. Il canone di Locazione sarà _____



stabilito in misura non superiore al 5% del valore determinato con i medesimi criteri adottati per la cessione. La revisione del canone di locazione potrà avvenire solo con l'adeguamento del canone stesso alle variazioni del valore degli immobili, determinato come ai fini della cessione, fermo restando il limite massimo del canone del 5%. Copia autentica del contratto di locazione dovrà essere inviata dal locatore al _____, con lettera raccomandata entro 5 giorni dalla registrazione dell'atto stesso. L'articolo 15 prevede che i contratti di vendita e di locazione dei fabbricati, verranno normalmente stipulati, nell'osservanza dei criteri prestabiliti, tra i diretti interessati. In caso di mancato accordo, gli interessati potranno fare ricorso all'arbitrato del _____ che nominerà un proprio tecnico, eventualmente assistito da due periti nominati dalle parti. L'articolo 16 prevede che gli acquirenti e successivamente i loro eventuali aventi causa (subentranti) rispettino quanto previsto dalla convenzione (oneri, diritti ed altro). L'articolo 18 prevede che il _____ abbia facoltà di apportare al Piano per gli insediamenti produttivi tutte le varianti che riterrà opportune, senza che per questo il concessionario possa pretendere danni di sorta. Sussiste diritto di prelazione a favore di _____ (Zona PIP).

3.3.3 Vincoli paesaggistici/culturali (dlgs 42/2004) Lotto 1 e 2

Dalle indagini eseguite non risultano in essere vincoli ai fini della valutazione del bene da stimare (sia per quanto riguarda il lotto 1 che il lotto 2).

3.3.4 Potenzialità edificatorie residue Lotto 1 e 2

Non risulta alcuna potenzialità edificatoria residua.

3.3.5 Storico pratiche edilizie

Lotto 1) Via Scalpellini 24

Fabbricato realizzato in forza di Permesso a Costruire n. 77/08 del 03/07/2009 e successiva variante del 08/02/2011 (Pratica edilizia 08/321) con rilascio di Attestazione di Abitabilità protocollata al n. 9391 del 16/05/2011.

Non sono state trovate pratiche successive.

Lotto 2) Via Commercio 9

Fabbricato realizzato in forza delle Concessione Edilizia n. 81 del 17/06/1982 e Concessione edilizia (rinnovo) c/94/111 del 18/08/1994 (pratica edilizia 53/1982) con rilascio di Attestazione di abitabilità protocollata al numero 023467 del 06/11/06 (allegata in calce).

Domanda di ampliamento capannone pratica 143/2008 del 28/08/2008 andata senza seguito.

Non sono state trovate pratiche successive.

3.4 Contratti di locazione

LOTTO 1 Via degli Scalpellini 24:

Non sono stati individuati contratti di Locazione/comodato. L'amministratore delegato riferiva che il bene risulta libero. Vi sono accatastati beni mobili di terzi.

LOTTO 2 Via Commercio 9:

1. Contratto locazione con conduttore registrato presso l'ufficio delle Entrate di Livorno in data 28/06/2011 al n. 6136 serie III, durata del contratto dal 01/07/2011 al 30/06/2017 prorogato fino al 30/06/2029. Su immobile sito a Venturina identificato catastalmente al Foglio 61 particella 581 subalterno 2 (piano terra e ufficio piano primo) Veniva fornito pagamento imposta di bollo
2. Contratto locazione con conduttore registrato presso l'ufficio delle Entrate di Piombino nell'anno 2017 al n. 1552 serie 3T, durata del contratto dal 15/11/2017 al 15/11/2021 prorogato fino al 15/11/2025 identificato al foglio 61, particella 581, subalterno 4. Fornita ricevuta pagamento imposta di bollo per anno 2023
3. Contratto locazione con conduttore DITTA registrato presso l'ufficio delle entrate di Piombino in data 28/06/2010 al n. 1405 serie 3, durata del contratto dal 01/07/2010 al 30/06/2016 prorogato fino al 30/06/2028. **Fornita ricevuta pagamento imposta di bollo per anno 2023 (non veniva reperito pagamento per il 2024)** identificato al foglio 61, particella 581 subalterno 5.

3.5 Situazione debitoria condominiale

Lotto 1:

Non risultano debiti, non vi è amministratore condominiale, non risulta costituito condominio.

Lotto 2:

Non risultano debiti condominiali, non risulta costituito condominio.

3.6 Vendita

Trattasi di fabbricati costruiti da più di 5 anni e non dall'impresa eseguita per cui non soggetto ad IVA ma ad imposta di registro.

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 Criteri e metodologie estimative

In teoria e in un regime di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici dovrebbero tendere al valore di mercato, anche se nella realtà si tratta di valori diversi. Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile avrebbe la maggiore

probabilità di essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (venditore e compratore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, si esplica in generale mediante il metodo comparativo secondo tutti i vari procedimenti riconducibili ad esso;
- le metodologie indirette, utilizzate in assenza delle condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, sono basate sulla ricerca del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima (valore di capitalizzazione, valore di trasformazione, valore di surrogazione e valore di costo) utilizzato come procedimento.

La metodologia diretta si esplica essenzialmente attraverso il procedimento comparativo e le condizioni per l'applicabilità nella stima del valore di mercato sono:

- a) *esistenza di beni simili al bene da stimare (omogeneità);*
- b) *sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;*
- c) *conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili (in un periodo prossimo a quello della stima).*

È evidente, quindi, che l'utilizzo della comparazione diretta è l'opzione sempre da privilegiare, se praticabile.

Nel caso in cui non si verifichi una o alcuna delle condizioni sopra elencate necessarie all'applicazione, non si potrà procedere alla valutazione utilizzando l'approccio di mercato in quanto mancherebbero gli elementi essenziali per svolgere la comparazione diretta del *subject* (bene oggetto di stima) con *comparabile/i* appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Le metodologie indirette sono procedimenti che non conducono alla stima del valore di mercato attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse, bensì attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche differenti attribuibili al bene per la stima del suo valore di mercato; le suddette metodologie si attuano mediante:

- il procedimento del valore di trasformazione;
- l'approccio finanziario (o reddituale);
- l'approccio del costo.

Il procedimento del valore di trasformazione

Tale procedimento di stima del valore di mercato di un bene immobile si applica normalmente quando il bene in stima si trova in condizioni fisiche o/e economiche inferiori all'ordinarietà o quando, anche se in condizioni di ordinarietà, il bene è comunque suscettibile di una trasformazione che ne accresca il valore economico. Tale procedimento può essere utilizzato solo a condizione che la trasformazione sia attuabile sia dal punto di vista normativo, sia dal punto di vista tecnico-economico.

L'approccio reddituale-finanziario definisce il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso sarà in grado di generare e si sviluppa principalmente attraverso:

- la capitalizzazione dei redditi (Direct Capitalization), che determina il valore del bene come accumulazione finale dei redditi futuri che esso produrrà nella sua vita utile, considerati costanti, attualizzati ad un saggio detto di capitalizzazione.
- l'analisi dei flussi di cassa scontati all'attualità (Discounted Cash Flow Analysis), che definisce il valore del bene come sommatoria dei flussi di cassa futuri (sia in termini di costi che di ricavi) che esso sarà in grado di generare, attualizzati attraverso un opportuno tasso di sconto.

L'approccio del costo si basa sul principio di sostituzione, secondo cui il valore di un bene si può determinare come somma dei prezzi dei suoi diversi fattori produttivi in quanto "nessun acquirente ordinario pagherà per un immobile più di quanto gli costerebbe acquisire un terreno e poi realizzare un immobile simile a quello per cui dimostra interesse".

L'aspetto economico su cui si base tale metodologia di stima è principalmente quello del *valore di surrogazione* ossia la determinazione del valore di un altro immobile che sia in grado di dispiegare analoga funzione e utilità economica del bene oggetto di stima.

4.2 Analisi del mercato immobiliare

4.2.1 Analisi generale del mercato

Come rilevato dalla pubblicazione OMI, Rapporto Immobiliare 2024, i volumi nel 2023 risultano pari a 709.591 il totale del numero di abitazioni (in termini di NTN) compravendute in Italia, con l'esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare, con una contrazione del 9,7% sul 2022. Si registra quindi, come accennato in precedenza, un'inversione del trend di crescita dei volumi transati in atto dal 2014, interrotto solo dal forte calo del 2020 (-7,7%) indotto dalla crisi pandemica.

Rispetto al 2022 la diminuzione dei volumi di compravendita è più accentuata nelle aree del Centro, in calo del 13,1%, e nel Nord Est dove la contrazione si attesta intorno all'11,7%. Nei comuni capoluogo, nel complesso, il calo sul 2022 è più marcato, -10,7%, rispetto ai comuni non capoluogo dove è del 9,2%.

Le dimensioni

L'analisi delle compravendite in termini di dimensione delle abitazioni (superficie in m²) mostra dinamiche simili a quelle già osservate in relazione all' NTN, sia in termini aggregati sia per aree. Sono state vendute abitazioni per un totale di oltre 75 milioni di metri quadrati, in diminuzione del 10,3% rispetto al 2022, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 106,1 m², in lieve diminuzione rispetto al 2022 (-0,7 m²).

La contrazione più accentuata, in termini di superficie residenziale scambiata, si riscontra nel Centro che, rispetto al 2022, presenta una diminuzione del 13,9%, seguono il Nord Est (-11,9%) e il Nord Ovest (-10%). Al Sud il dato è pari a -8,1% e nelle Isole a -3,2%, cali inferiori al dato nazionale. La superficie media delle abitazioni compravendute nel 2023 è più elevata nel Nord Est, 114,5 m², e più contenuta nel Nord Ovest, 101,3 m².

In tutte le aree del paese, nel 2023 le residenze scambiate nei comuni non capoluogo sono in media più grandi rispetto agli alloggi compravenduti nei



comuni capoluogo. Tuttavia, il decremento di superficie compravenduta totale risulta più elevato per i comuni capoluogo, -11,2% sul 2022, rispetto a quello dei comuni minori, -9,9% sul 2022.

Dati regionali

La diminuzione degli scambi di abitazioni registrata a livello nazionale, -9,7% rispetto al 2022, è confermata in tutte le regioni. Le regioni con la maggiore quota di scambi sul totale nazionale sono la Lombardia e il Lazio e presentano entrambe un calo delle compravendite, rispettivamente dell'8,9% e del 12,5%. Anche le altre regioni con quote consistenti di mercato, l'Emilia Romagna, il Piemonte e il Veneto perdono rispettivamente il 12%, l'8,9% e il 10,7% rispetto al 2022. I tassi di riduzione maggiore, superiori al 14%, si registrano nei mercati del Friuli- Venezia Giulia e della Valle d'Aosta che rappresentano una quota del NTN in valore assoluto più esigua.

In termini di intensità delle compravendite in relazione allo stock immobiliare, il valore dell'IMI, che a livello nazionale si attesta al 2,05%, rimane sopra il 2,5% in Lombardia, è pari a 2,44% in Emilia Romagna, ed è superiore al 2,2% in Veneto, Piemonte, Liguria e Toscana. Nello specifico, dalla banca dati Omi, per il comune di Campiglia Marittima, per la tipologia residenziale, si registra una diminuzione delle NTN 2023/2022 (ultimo dato disponibile) del 15,8% (NTN 2023:180 NTN 2022: 214). Ai fini della redazione della presente stima per reperire beni simili a quelli in valutazione nell'ambito del territorio comunale di Campiglia M.ma è stata effettuata una ricerca di comparabili all'interno della zona D2, risultando sufficienti le compravendite rinvenute ai fini dell'applicazione del procedimento comparativo per la determinazione del valore. Si evidenzia che al fine dell'analisi comparativa per il bene in esame nonché per i comparabili utilizzati nell'applicazione del procedimento dell'MCA, si farà riferimento alle quotazioni immobiliari per la tipologia edilizia "residenziale" - abitazioni civili (in questo caso però risulta un'abitazione per il custode in diritto di superficie) " in stato "normale", delle zone OMI "D2" per il periodo primo semestre 2024 riferito al subject (minimo €/mq 1350 - massimo €/mq 1550).

4.2.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento

Dai dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di questa Agenzia e pubblicati dall'Ufficio Studi dell'OMI i diversi rapporti immobiliari definiscono un discreto mercato di compravendite relativo alle unità immobiliari ad uso residenziale. Attesa la consistenza del subject sono state condotte indagini al fine di assemblare un campione di riferimento di immobili con consistenza e caratteristiche simili oggetto di trasferimento. Dalle indagini è emersa una modesta vivacità del mercato che ha condotto ad ampliare l'arco temporale al quinquennio antecedente la data della richiesta. Ciò ha consentito la costituzione di un campione costituito da 4 comparabili di cui uno riferiti al secondo semestre del 2024, e tre al primo semestre del 2024.

4.3 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Tale condizione consente l'applicazione della metodologia diretta



declinata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

A causa della variabilità che caratterizza questo tipo di beni il campione dei prezzi non risulta completamente omogeneo rispetto all'immobile in stima.

La comparazione viene quindi effettuata utilizzando il procedimento pluriparametrico indicato, con il quale è possibile quantificare l'influenza sul prezzo di ciascuna caratteristica di rilievo al fine di pervenire al corretto giudizio di valore. Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, infatti, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

-*quantitative*, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero ecc.);

-*qualitative ordinabili*, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (per es. scadente, normale, ottimo);

-*quantitative non ordinabili*, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (per es. presente/non presente).

Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente, legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica del cosiddetto "prezzo implicito" (cioè quel prezzo che esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare dell'unità di riferimento della caratteristica considerata).

Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione, tramite indagine di mercato, di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano stati oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati in epoca prossima a quella della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;



6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

4.3.1 Indagini di mercato e costituzione del campione

Sulla base di quanto riportato precedentemente, le indagini di mercato effettuate hanno riguardato contratti di compravendita di beni immobili a destinazione produttiva e residenziale nel biennio 2023-2024, con caratteristiche simili a quelle dei subject - S, che nel caso specifico hanno una consistenza pari a:

- Fg. 68 p.lla 705 sub 609
- Fg. 61 p.lla 581 sub 2: mq.
- Fg. 61 p.lla 581 sub 3: mq.
- Fg. 61 p.lla 581 sub 4: mq.
- Fg. 61 p.lla 581 sub 5:mq.

ubicati tutti nel comune di Campiglia Marittima e nella medesima zona Omi "D2".

Campione dei beni a destinazione produttiva:

- **Comparabile C_a**: Fog. 61 part.637 -compravenduto con atto del not. Luca Cristiani del 20/09/2023 repertorio 29973: Fabbricato terratetto costituito da un capannone ad uso produttivo (categoria D/7) realizzato in forza della Concessione n.11 del 29n gennaio 1985 (P.E. n. 273/1984) e successiva variante n. 109 del 16 ottobre 1987 (P.E. n. 170/1986) posto nelle immediate vicinanze del subject, sviluppato su un piano fuori terra (T) e costituito da 1 unità immobiliare. Sulla base degli atti depositati presso la Banca Dati catastale dell'UP-T- di Livorno la disposizione planimetrica risulta essere la seguente: ampio vano con duplice accesso, ufficio e servizi igienici. Lo stato manutentivo e conservativo del fabbricato è considerato ordinariamente normale. La consistenza commerciale ragguagliata, calcolata con i medesimi criteri adottati per il subject è pari a circa 395 mq comprendente la superficie lorda del piano terra e la superficie della corte esclusiva ragguagliata al 10%.
- **Comparabile C_b**: Fog. 61 part.645 sub. 604 -compravenduto con atto del not. Luca Cristiani del 6/05/2024 :repertorio 30982: Porzione di un capannone ad uso produttivo (categoria D/7) realizzato in forza della Concessione n. C/1983/45 in data 21 aprile 1983 (P.E. n.185/82) oggetto di manutenzione straordinaria ,alla originaria tettoia, con autorizzazione Edilizia rilasciata dal comune di Campiglia M.ma n A/2000/36 in data 163 aprile 200 (P.E. n. 129/2000) posto nelle immediate vicinanze del subject, sviluppato su un piano fuori terra (T) e costituito da 5 unità immobiliare. Sulla base degli atti depositati presso la Banca Dati catastale dell'UP-T- di Livorno la disposizione planimetrica risulta essere la seguente: ampio vano con retrostante bagno e disimpegno, oltre a porzione di cortei. Lo stato manutentivo e conservativo del fabbricato è considerato ordinariamente normale. La consistenza commerciale ragguagliata, calcolata con i medesimi criteri adottati per il subject è pari

a circa 325 mq comprendente la superficie lorda del piano terra e la superficie della corte esclusiva ragguagliata al 10%.

- **Comparabile Cc:** Fog. 61 part.720 -compravenduto con atto del not. Luca Cristiani del 7/03/2023 repertorio 29225: Porzione di un capannone ad uso produttivo (categoria D/7) realizzato in forza della Concessione n. C/92/00155 in data 23 dicembre 1992 e successiva variante C/95/00062 in data 13 luglio 1995 posto nelle immediate vicinanze del subject, sviluppato su un piano fuori terra (T) e costituito da 1 unità immobiliare. Sulla base degli atti depositati presso la Banca Dati catastale dell'UP-T di Livorno la disposizione planimetrica risulta essere la seguente: ampio locale ad uso magazzino ed altro locale magazzino, bagno e disimpegno, con annessa porzione di corte esclusiva. Lo stato manutentivo e conservativo del fabbricato è considerato ordinariamente normale. La consistenza commerciale ragguagliata, calcolata con i medesimi criteri adottati per il subject è pari a circa 340 mq comprendente la superficie lorda del piano terra e la superficie della corte esclusiva ragguagliata al 10%.

Campione dei beni a destinazione residenziale:

- **Comparabile Ca:** Fog. 60 part.1238 sub.5 -compravenduto con atto del not. Sergio Graziosi del 13/11/2024 repertorio 50913: Appartamento per civile abitazione (A/2 - abitazione di tipo civile), posto al piano secondo di un fabbricato in normale stato manutentivo senza ascensore di 3 piani fuori terra costituito da 4 unità immobiliari a destinazione prevalentemente residenziale con costruzione ante 1967. L'immobile è ubicato nel comune di Campiglia marittima via Lazio n. 21. In base alle risultanze planimetriche degli atti depositati presso la Banca Dati Catastale dell'UP-T di Livorno, la disposizione planimetrica risulta essere la seguente: due locali, cucina ed accessori con altezza interna di 3,50 m ed una terrazza. La consistenza commerciale ragguagliata, calcolata con i medesimi criteri adottati per il subject è pari a circa 90 mq. Il comparabile è stato assunto in quanto presenta caratteristiche simili a quelle del subject ad eccezione di qualche caratteristica che in sede di elaborazione saranno omogeneizzati mediante specifici coefficienti descritti e riportati al paragrafo "Prezzi Impliciti". In base alla documentazione in possesso presso la Banca Dati Catastale e all'Attestato di prestazione energetica - APE - redatto in data 15/11/2021 dell'Ing. Cristiana Guerrini, allegato all'atto di compravendita l'unità immobiliare rientra nella classe energetica G.
- **Comparabile Cb:** Fog. 50 part.312 sub.605- compravenduto con atto del not Gian Luca Cristiani del 28/03/2024 repertorio 30837: Appartamento per civile abitazione (A/2 - abitazione di tipo civile), posto al piano primo di un fabbricato in normale stato manutentivo senza ascensore di 3 piani fuori terra costituito da 4 unità immobiliari a destinazione prevalentemente residenziale con costruzione ante 1967. L'immobile è ubicato nel comune di Campiglia marittima via Giordano Bruno n. 9. In base alle risultanze planimetriche degli atti depositati presso la Banca Dati Catastale dell'UP-T di Livorno, la disposizione planimetrica risulta essere la seguente: tre locali, cucina ed accessori con



altezza interna di 2,95 m ed un balcone oltre ad un vano cantina al piano terra. La consistenza commerciale ragguagliata, calcolata con i medesimi criteri adottati per il subject è pari a circa 95 mq. Il comparabile è stato assunto in quanto presenta caratteristiche simili a quelle dei subject ad eccezione di qualche caratteristica che in sede di elaborazione saranno omogeneizzati mediante specifici coefficienti descritti e riportati al paragrafo "Prezzi Impliciti". In base alla documentazione in possesso presso la Banca Dati Catastale e all'Attestato di prestazione energetica - APE - redatto in data 02/03/2024 del geom. Andrea Tamburini, allegato all'atto di compravendita l'unità immobiliare rientra nella classe energetica F.

- **Comparabile Cc:** Fog. 69 part.221 sub.615- compravenduto con atto del not David Morelli del 14/02/2024 repertorio 117342: Appartamento per civile abitazione (A/2 - abitazione di tipo civile), posto al piano secondo di un fabbricato in normale stato manutentivo senza ascensore di 3 piani fuori terra costituito da 4 unità immobiliari a destinazione prevalentemente residenziale con costruzione ante 1967. L'immobile è ubicato nel comune di Campiglia marittima via Lazio n. 21. In base alle risultanze planimetriche degli atti depositati presso la Banca Dati Catastale dell'UP-T di Livorno, la disposizione planimetrica risulta essere la seguente: due locali, cucina ed accessori con altezza interna di 3,50 m ed una terrazza. La consistenza commerciale ragguagliata, calcolata con i medesimi criteri adottati per il subject è pari a circa 90 mq. Il comparabile è stato assunto in quanto presenta caratteristiche simili a quelle dei subject ad eccezione di qualche caratteristica che in sede di elaborazione saranno omogeneizzati mediante specifici coefficienti descritti e riportati al paragrafo "Prezzi Impliciti". In base alla documentazione in possesso presso la Banca Dati Catastale e all'Attestato di prestazione energetica - APE - redatto in data 15/11/2021 dell'Ing. Cristiana Guerrini, allegato all'atto di compravendita l'unità immobiliare rientra nella classe energetica G.
- **Comparabile Cd:** Fog. 50 part.398 sub.4- compravenduto con atto del not Mario Muschio del 30/04/2024 repertorio 7878: Appartamento per civile abitazione (A/2 - abitazione di tipo civile), posto al piano secondo di un fabbricato in normale stato manutentivo senza ascensore di 4 piani fuori terra costituito da 8 unità immobiliari a destinazione prevalentemente residenziale con costruzione ante 1967. L'immobile è ubicato nel comune di Campiglia marittima via Cristoforo Colombo n. 1. In base alle risultanze planimetriche degli atti depositati presso la Banca Dati Catastale dell'UP-T di Livorno, la disposizione planimetrica risulta essere la seguente: due locali, cucina ed accessori con altezza interna di 3,05 m e una terrazza oltre ad un locale di sgombero al piano terra. La consistenza commerciale ragguagliata, calcolata con i medesimi criteri adottati per il subject è pari a circa 76 mq. Il comparabile è stato assunto in quanto presenta caratteristiche simili a quelle dei subject ad eccezione di qualche caratteristica che in sede di elaborazione saranno omogeneizzati mediante specifici coefficienti descritti e riportati al paragrafo "Prezzi Impliciti". In base alla documentazione in possesso presso la Banca Dati Catastale e all'Attestato di prestazione energetica -





APE - redatto in data 11/04/2024 dell'Ing. Virginia Govi, allegato all'atto di compravendita l'unità immobiliare rientra nella classe energetica G.



Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comp.)						IMMOBILE IN STIMA (S= subj.)
Produttivo		Ca	Cb	Cc				
Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita				
	Atto not. Luca Cristiani repertorio 29973	Atto not. Luca Cristiani repertorio 30982	Atto not. Luca Cristiani repertorio 29225	Atto not. Luca Cristiani repertorio 29225				
Prezzo o valore assunto (€)	220.000,00	150.000,00	220.000,00	220.000,00				
Epoca dato (Semestrale)	2°/2023	1°/2024	1°/2024	1°/2023				2°/2024
Comune	Campiglia M.ma	Campiglia M.ma	Campiglia M.ma	Campiglia M.ma				Campiglia M.ma
Indirizzo	via dell'Artigianato	via della Tecnica	via della Tecnica	via della Tecnica				via degli Scalpellini
	8	snc	6E/8	6E/8				24
Sezione	U	U	U	U				U
	61	61	61	61				68
Foglio	637	645	645	720				705
	Part. IIe	804	804	-				609
Subalterno	-	D2	D2	D2				D2
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	600,00	600,00	600,00				
Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	750,00	750,00	750,00				
	Massimo €/m ²	600,00	600,00	600,00				600,00
Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ²	750,00	750,00	750,00				750,00
	Massimo €/m ²	395,00	325,00	340,00				580,00
Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	Ordinario	Ordinario	Ordinario				Ordinario
	Livello della Tipologia costruttiva	Normale	Normale	Normale				Normale
Dotazione impiantistica	Normale	Normale	Normale	Normale				Normale
	Accessibilità e Collegamenti vian	Normale	Normale	Normale				Normale
Stato Manutentivo	Ordinaria	Ordinaria	Ordinaria	Ordinaria				Ordinaria
	Altezza							
Caratteristiche oggetto	Superficie in m ²							
	Certificazioni							

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comp.)							IMMOBILE IN STIMA (S = subj.)
Immobili Residenziali		Ca	Cb	Cc	Cd				
Fonte		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita				
Estremi		Atto not. Sergio Graziosi repertorio 50913	Atto not. Gian Luca Cristiani repertorio 30637	Atto not. David Moralli repertorio 117342	Atto not. Mario Maschio repertorio 7878				
Prezzo o valore assunto (€)		118.000,00	95.000,00	98.000,00	80.000,00				
Epoca dato (Semestre/anno)		2°/2024	1°/2024	1°/2024	1°/2024	2°/2024			
Comune		Campiglia marittima	Campiglia marittima	Campiglia marittima	Campiglia marittima				
Indirizzo		via Firenze	via Giordano Bruno	U	Via Cristoforo Colombo				
Toponimo		2	g		1c				
Numero civico		U	U	U	U				
Sezione		60	50	69	50	61			
Foglio		1238	312	221	398	581			
Partelle		5	605	615	4	4			
Subalterno		D2	D2	D2	D2	D2			
Denominazione della zona DM di ubicazione degli immobili		1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00			
Valori all'epoca del comparabile		1.550,00	1.550,00	1.550,00	1.550,00	1.550,00			
Minimo €/m²		1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00			
Massimo €/m²		1.550,00	1.550,00	1.550,00	1.550,00	1.550,00			
Superficie in m²		99,00	95,00	90,00	76,00	130,00			
Costo di costruzione		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			
Localizzazione di dettaglio		Civile	Civile	Civile	Civile	Civile			
Tipo di area		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			
Stato manutenzione dell'it		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			
Qualità di finitura e piazzate dell'it		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			
Orientamento piazzate dell'it		E-O	N	S	SE-SD	SE-SD			
Lineo di piano dell'it		Primo	Primo	Primo	Primo	Primo			
Lineo di piano dell'it		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			
Stato manutenzione dell'edificio (Stp. Comparabile)		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			

4.3.2 Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite un coefficiente, che tenga conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Detto coefficiente, infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile; riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante un coefficiente che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "Test di ammissibilità" sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i suddetti coefficienti, nonché il prezzo unitario corretto, determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato per i suddetti coefficienti. Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo. I valori di C' e C'' nel test di ammissibilità si assumono pari ad €/mq 400 (per le unità residenziali) e pari ad €/mq 200 (per le unità produttive), calcolate dai costi ricavati dal Prezzario DEI. Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.



TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ

IMMOBILE IN STIMA (Subject)	Ca	Cb	Cc	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
				D2	D2
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	D2	D2
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	D2	D2
Zona OMI	D2	D2	D2	D2	D2
Prezzo rilevato (€)	220.000,00	160.000,00	220.000,00	$V_{sub} \cdot m \cdot l = \text{€m}^2$	600,00
Semestre OMI di riferimento	21/2023	11/2024	11/2023	$V_{sub} \cdot m \cdot l \cdot t = \text{€m}^2$	760,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	675,00	675,00	675,00	$C' = \frac{\text{€m}^2}{\text{m}^2}$ (per scala e normale)	200,00
Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{sub} \cdot m \cdot l \cdot t / V_{sub} \cdot m \cdot l$ epoca comparabile)	1,00	1,00	1,00	$C'' = \frac{\text{€m}^2}{\text{m}^2}$ (per normale o altro)	200,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	675,00	675,00	675,00	Epoca stima: 21/2024	675,00
Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{sub} \cdot m \cdot l \cdot t / V_{sub} \cdot m \cdot l$ zona comparabile)	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = €m ² (zona ed epoca subject)	675,00
Consistenza ragguagliata S Toi (mq)	395	325	340	425	
Prezzo unitario p/c (€/mq) (prezzo rilevato sup. ragg.)	566,96	461,54	647,06	Prezzo m. l. ammissibile = €m ² ($V_{sub} \cdot m \cdot l \cdot t - C'$)	400,00
Prezzo unitario omogeneizzato p/c = p/Ci x ke x kl (€/mq)	566,96	461,54	647,06	Prezzo m. l. ammissibile = €m ² ($V_{sub} \cdot m \cdot l \cdot t - C''$)	960,00
Prezzo complessivo omogeneizzato Po = p/Ci x ST (€)	220.000,00	160.000,00	220.000,00	p/c min = €	461,54
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI		

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ

IMMOBILI IN STIMA (Subject)		Cd	Cc	Cb	Ca	IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai testi comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	
D2		D2	D2	D2	D2	D2	D2
$V_{a, m, h} = \text{€m}^2$	1.350,00	80.000,00	98.000,00	95.000,00	118.000,00	Zona OM	
$V_{a, m, ar} = \text{€m}^2$	1.550,00	1*2024	1*2024	1*2024	2*2024	Prezzo rilevato (€)	
$C^* (\text{€m}^2)$ (per scabrezza normale)	400,00	1.450,00	1.450,00	1.450,00	1.450,00	Semestre OM di riferimento	
$C^* (\text{€m}^2)$ (per scabrezza ordinaria)	400,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OM (€mq) (zona ed epoca comparabile)	
Epoca stima: 2*2024	2*2024	1,00	1,00	1,00	1,00	Coefficiente epoca K_w (nella zona dei comparabili) ($V_{a, m, h} \text{ epoca stima} / V_{a, m, h} \text{ epoca comparabile}$)	
Valore centrale OM (€mq) (come epoca subject)	130	76	90	95	99	Valore centrale OM (€mq) (zona comparabile all'epoca stima)	
$P_{a, m, h} = \text{€m}^2$ ($V_{a, m, h} \cdot m(h - C)$)	950,00	1.052,63	1.088,89	1.000,00	1.191,92	Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{a, m, h} \text{ zona subject} / V_{a, m, h} \text{ zona comparabile}$)	
$P_{a, m, ar} = \text{€m}^2$ ($V_{a, m, ar} \cdot m(ar - C)$)	1.950,00	1.052,63	1.088,89	1.000,00	1.191,92	Consistenza raggugliata ST_{ci} (mq)	
$p/c \text{ min} = \text{€}$	1.000,00	80.000,00	95.000,00	95.000,00	118.000,00	Prezzo unitario p_c (€mq) (prezzo rilevato / sup. ragg.)	
		SI	SI	SI	SI	Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = p_{ci} \times k_e \times k_l$ (€mq)	
		SI	SI	SI	SI	Prezzo complessivo omogeneizzato $P_c = p'c_i \times ST_i$ (€)	
		SI	SI	SI	SI	Dato ammissibile (SI o NO)	

4.3.3 Tabella dati

La tabella dati riporta la quantificazione delle caratteristiche influenti sul prezzo. La misura di ogni caratteristica di tipo quantitativo (per es. la superficie) viene espressa dalla quantità stessa, mentre quelle di tipo qualitativo, sia ordinabili che non ordinabili, sono tradotte in punteggi numerici (per es. 0, 1, 2 ecc.). Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche "Capannone"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Livello della Tipologia Costruttiva	Inferiore all'ordinario	0
	Ordinario	1
	Superiore all'ordinario	2
Dotazione impiantistica	Carente	0
	Normale	1
	Elevata	2
Accessibilità e Collegamenti viari	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2
Altezza	Inferiore all'ordinaria	0
	Ordinaria	1
	Superiore all'ordinaria	2
Stato Manutentivo	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2



Caratteristiche "Abitazione"		
Denominazione	Dettaglio e Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie raggugliata	m ²
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricercata	2
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Scadente	0
	Normale	1
Livello di piano dell'ulu	Ottimo	2
	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore (n = numero piano)	7 - n
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero piano)	8 - n
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 - n
	Orientamento prevalente dell'ulu	N
NE-NO		1
E-O		2
SE-SO		3
S		4
Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Stato manutentivo dell'ulu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2



Fog. 61 part.581 sub.2

TABELLA "C" - DATI											
N. ordine	Caratteristiche degli Immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subiect)			
		Ca		Cb		Cc					
		teleglio o nomenclatore Superficie in m²	quantità o num.	teleglio o nomenclatore Superficie in m²	quantità o num.	teleglio o nomenclatore Superficie in m²	quantità o num.	teleglio o nomenclatore Superficie in m²	quantità o num.		
c1	Conservenza appoggiata	325,00		325,00		340,00				425,00	
c2	Livello della topografia costruttiva	Ordinario	1,00	Ordinario	1,00	Ordinario	1,00			Ordinario	1,00
c3	Distanza topografica	Normale	1,00	Corrente	0,00	Normale	1,00			Normale	1,00
c4	Accessibilità e Collegamenti via	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00			Normale	1,00
c5	Stato Manufatto	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00			Normale	1,00
c6	Altezza	Ordinario	1,00	Ordinario	1,00	Ordinario	1,00			Ordinario	1,00

Fog. 68 part.705 sub.609

TABELLA "C" - DATI											
N. ordine	Caratteristiche degli Immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subiect)			
		Ca		Cb		Cc					
		teleglio o nomenclatore Superficie in m²	quantità o num.	teleglio o nomenclatore Superficie in m²	quantità o num.	teleglio o nomenclatore Superficie in m²	quantità o num.	teleglio o nomenclatore Superficie in m²	quantità o num.		
c1	Conservenza appoggiata	325,00		325,00		340,00				580,00	
c2	Livello della topografia costruttiva	Ordinario	1,00	Ordinario	1,00	Ordinario	1,00			Ordinario	1,00
c3	Distanza topografica	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00			Normale	1,00
c4	Accessibilità e Collegamenti via	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00			Normale	1,00
c5	Stato Manufatto	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00			Normale	1,00
c6	Altezza	Ordinario	1,00	Ordinario	1,00	Ordinario	1,00			Ordinario	1,00

Fog. 61 part.581 sub.4

TABELLA "C" - DATI											
N. ordine	Caratteristiche degli Immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subiect)			
		Ca		Cb		Cc		Cd			
		teleglio o nomenclatore Superficie in m²	quantità o num.	teleglio o nomenclatore Superficie in m²	quantità o num.	teleglio o nomenclatore Superficie in m²	quantità o num.	teleglio o nomenclatore Superficie in m²	quantità o num.		
c1	Conservenza appoggiata	55,00		55,00		50,00		76,00		100,00	
c2	Localizzazione e dettaglio del lotto	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Topografia costruttiva dell'edificio	Giuste	1,00	Giuste	1,00	Giuste	1,00	Giuste	1,00	Giuste	1,00
c4	Stato manufatto dell'au	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Qualità dell'au con prevalenza dell'au	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadenza	0,00
c6	Quantamento prevalenza dell'au	EO	2,00	II	0,00	S	4,00	SESO	3,00	SESO	3,00
c7	Livello di piano dell'au	Primo	6,00	Primo	6,00	secondo senza sottopiano	5,00	Primo	6,00	Primo	6,00
c8	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c9	Stato manufatto e dell'edificio (Sup. Comparabile)	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00

4.3.4 Tabella prezzi marginali o impliciti

Il prezzo marginale o implicito di una caratteristica esprime la variazione di prezzo al variare della caratteristica stessa.

Nella Tabella "D" - prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/rialineato del corrispondente comparabile (Pci) ovvero, per alcune caratteristiche (es. stato manutentivo), mediante la superficie dell'immobile da stimare (Sts); per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Di seguito sono riportati i prezzi impliciti per caratteristica e per ciascun comparabile/i.

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI								
CARATTERISTICHE				PREZZI IMPLICITI				
Nordite	Nome	Simbolo	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca	Cb	Cc	
c1	Consistenza appoggiata	Kc1xPcm	€mq	1,00	461,54	461,54	461,54	
c2	Livello della tipologia costruttiva	Kc2xPci	€	5,0%	11.000,00	7.500,00	11.000,00	
c3	Delazione impiantistica	Kc3xPci	€	10,0%	22.000,00	15.000,00	22.000,00	
c4	Accessibilità e Collegamenti viai	Kc4xPci	€	10,0%	22.000,00	15.000,00	22.000,00	
c5	Stato Manutentivo	Kc5xSts	€	200,00	85.000,00	85.000,00	85.000,00	
c6	Altezza	Kc6xPci	€	7,0%	15.400,00	10.500,00	15.400,00	

Fog. 61 part.581 sub.2

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI								
CARATTERISTICHE				PREZZI IMPLICITI				
Nordite	Nome	Simbolo	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca	Cb	Cc	
c1	Consistenza appoggiata	Kc1xPcm	€mq	1,00	461,54	461,54	461,54	
c2	Livello della tipologia costruttiva	Kc2xPci	€	5,0%	11.000,00	7.500,00	11.000,00	
c3	Delazione impiantistica	Kc3xPci	€	10,0%	22.000,00	15.000,00	22.000,00	
c4	Accessibilità e Collegamenti viai	Kc4xPci	€	10,0%	22.000,00	15.000,00	22.000,00	
c5	Stato Manutentivo	Kc5xSts	€	200,00	116.000,00	116.000,00	116.000,00	
c6	Altezza	Kc6xPci	€	7,0%	15.400,00	10.500,00	15.400,00	

Fog. 68 part.705 sub.609

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI								
CARATTERISTICHE				PREZZI IMPLICITI				
Nordine	Nome	Simbo glia	Unità di misura	Coeff. Pci	Ca	Cb	Cc	Cd
c1	Consistenza adeguata	K01X	€/m ²	1,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	K02X(Pci)	€	7,0%	8.260,00	6.680,00	6.860,00	6.600,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	K03X(Pci)	€	7,0%	8.260,00	6.680,00	6.860,00	6.600,00
c4	Stato manutentivo dell'usu	K04X(Sb)	€	400,00	62.000,00	62.000,00	62.000,00	62.000,00
c5	Qualità dell'arredo prevalente dell'usu	K05X(Pci)	€	6,0%	7.080,00	5.700,00	5.880,00	4.800,00
c6	Ordinamento prevalente dell'usu	K06X(Pci)	€	5,0%	5.900,00	4.750,00	4.900,00	4.000,00
c7	Livello di piano dell'usu	K07X(Pci)	€	5,0%	5.900,00	4.750,00	4.900,00	4.000,00
c8	Qualità distributiva	K08X(Pci)	€	8,0%	9.440,00	7.600,00	7.840,00	6.400,00
c9	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Computabile)	K09X(Pci)	€	10,0%	11.800,00	9.800,00	9.800,00	8.000,00

Fog. 61 part.581 sub.4

4.3.5 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella tabella di valutazione si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima.

In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare.

Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "rialineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{\text{corretto}} = P_{\text{ci}} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino dal valore medio determinato per una percentuale superiore all'alea stimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima, devono essere scartati e il valore di mercato deve essere ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui e reiterato il procedimento di verifica.

Fog.

61 part.581 sub.2

TABELLA "E" - VALUTAZIONE SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						MOBILEN STIMA (Subject)
	Ca	Cb	Cc	Quantità Privilegi	Correzione del prezzo	Quantità Privilegi	
Identificativo							
Consistenza ragguagliata	30,00	0,00	0,00	0,00	46.6385	0,00	39.230,77
Livello della Tipologia costruttiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotazione impiantistica	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Accessibilità e Collegamenti viari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stato Manutenitivo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altezza	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Σ Δ.P.	13.846,15				61.153,86		39.230,77
Pc	220.000,00				150.000,00		220.000,00
Pc + Σ Δ.P.	233.846,15				211.153,86		259.230,77
Pc medio	550,23				496,83		609,95
Δ medio %	-0,38%				-10,06%		10,43%
Esito 1° sintesi valutativa	Accettato				Accettato		Accettato
1° SINTESI							Prezzo medio (€)
							552,33
							% di scostamento accettato
							15%
							Valore 1° sintesi (€)
							234.740,23

sub.609

Fog. 68 part.705

TABELLA "E" - VALUTAZIONE SINTESI VALUTATIVA

N.	Caratteristica	MMOBILI IN COMPARAZIONE						MMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca		Cb		Cc		
		Quantità Privilegi	Correzione del prezzo	Quantità Privilegi	Correzione del prezzo	Quantità Privilegi	Correzione del prezzo	
c1	Identificativo	85,00	85.384,62	255,00	117.692,31	240,00	107.692,23	
c2	Consistenza ragguagliata	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c3	Livello della Tipologia costruttiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c4	Dotazione impiantistica	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c5	Accessibilità e Collegamenti viari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c6	Stato Manutentivo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Altezza	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	$\Sigma \Delta P$		86.384,62		117.692,31		110.788,23	
	P _c		220.000,00		150.000,00		220.000,00	
	P _c + $\Sigma \Delta P$		306.384,62		267.692,31		330.788,23	
	P _{correzione}		526,63		461,64		570,29	519,46
	Δ medio %		1,36 %		-11,15 %		9,79 %	15 %
	Esito 1° sintesi valutativa	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato			30.122,00
1° SINTESI								prezzo medio P _{correzione} % di scostamento accettato

Per la determinazione del valore attribuibile alle unità pertinenziali (locale di deposito ed autorimessa), tenuto conto della inesistenza di un mercato che consente di determinarne il valore con procedimento diretto, considerato che gli stessi possono essere considerati pertinenze dell'unità immobiliare residenziale, si ritiene di determinarne il valore facendo ricorso agli ordinari rapporti mercantili:

- Fog. 61 part. 581 sub.3: mq.33 x €/mq. 1053,25 x 50% = €.17.378,62
- Fog. 61 part. 581 sub.5: mq.73 x €/mq. 1053,25 x 40% =€. 30.747,60

LOTTO 1:

Vista l'esistenza del diritto di superficie, vista la vita media di un immobile di questo tipo, vista la durata del diritto, visti gli immobili comparabili (sempre con diritto di superficie), visti i contratti di locazione in essere si conferma la valutazione di:

- Fg. 68 p.lla 705 sub 609: **€.301.000,00**
- Cila in sanatoria, variazione catastale, onorari tecnici **-€ 2.000,00**
- **Valutazione complessiva € 299.000,00.**

LOTTO 2:

Vista l'esistenza del diritto di superficie, vista la vita media di un immobile di questo tipo, vista la durata del diritto, visti gli immobili comparabili (che nella zona sono esclusivamente con diritto di superficie e del medesimo periodo), visti i contratti di locazione in essere si conferma la valutazione di:

- Fg. 61 p.lla 581 sub 2: €. 234.500,00
- Fg. 61 p.lla 581 sub 3: €.17.300,00
- Fg. 61 p.lla 581 sub 4: €.136.500,00
- Fg. 61 p.lla 581 sub 5: €.30.700,00
- **Totale € 419.000,00**

4.3.6 Capitalizzazione dei redditi

Vista l'esistenza di canoni di affitto, verificati i canoni stessi, verificati i canoni minimi e massimi della zona considerate le spese fisse e fluttuanti (imposte, assicurazioni, ...) si valuta:

LOTTO 1)

Foglio 68 particella 705 sub 609

$$Vds = R \cdot (qn-1)/rqn = 15.500 \cdot (1,05-1)^{77} / 0,05 \cdot 1,05^{77} = € 302.759,00 \text{ (si)}$$

conferma la stima MCA)

LOTTO 2)**Foglio 61 particella 581 sub 2**

$$Vds = R \cdot (qn-1)/rqn = 12.800 \cdot (1,05-1)^{56} / 0.05 \cdot 1,05^{56} = € 239.341,00$$

Foglio 61 particella 581 sub 3

$$Vds = R \cdot (qn-1)/rqn = 1.300 \cdot (1,072-1)^{56} / 0.072 \cdot 1,072^{56} = € 17.687,00$$

Foglio 61 particella 581 sub 4

$$Vds = R \cdot (qn-1)/rqn = 7500 \cdot (1,053-1)^{56} / 0.053 \cdot 1,053^{56} = € 133.660,00$$

Foglio 61 particella 581 sub 5

$$Vds = R \cdot (qn-1)/rqn = 1.550 \cdot (1,05-1)^{56} / 0.05 \cdot 1,05^{56} = € 28.982,00$$

Sommano LOTTO 1=€ 419.670,00 (si conferma la stima con metodo MCA)

5. CONCLUSIONI

Lo scopo della presente valutazione, è stato quello di determinare, con riferimento temporale all'attualità, il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari sopra descritte.

Lo scrivente ha preso visione delle norme degli strumenti urbanistici, acquisito tutti i possibili elementi tecnici ed economici indispensabili per una completa indagine estimale.

Considerata la tipologia degli immobili e l'esistenza di una sufficiente dinamica di mercato per simili destinazioni, ha proceduto a redigere il presente giudizio di stima applicando il procedimento comparativo diretto derivato dal Market Comparison Approach (MCA) e per verifica con metodo in base al valore di capitalizzazione.

Il valore di mercato dei beni, arrotondato, risulta essere:

LOTTO 1:

Vista l'esistenza del diritto di superficie, vista la vita media di un immobile di questo tipo, vista la durata del diritto, visti gli immobili comparabili (sempre con diritto di superficie), visti i contratti di locazione in essere si conferma la valutazione con metodo MCA di:

- Fg. 68 p.lla 705 sub 609: **€ 301.000,00**
- Cila in sanatoria, variazione catastale, onorari tecnici **-€ 2.000,00**



- **Valutazione complessiva € 299.000,00.**

LOTTO 2:

Vista l'esistenza del diritto di superficie, vista la vita media di un immobile di questo tipo, vista la durata del diritto, visti gli immobili comparabili (che nella zona sono esclusivamente con diritto di superficie e del medesimo periodo), visti i contratti di locazione in essere si conferma la valutazione con metodo MCA di:

- Fg. 61 p.lla 581 sub 2: € . 234.500,00
- Fg. 61 p.lla 581 sub 3: € .17.300,00
- Fg. 61 p.lla 581 sub 4: € .136.500,00
- Fg. 61 p.lla 581 sub 5: € .30.700,00

- **Totale € 419.000,00**

Cila in sanatoria, variazione catastale, onorari tecnici **-€ 2.000,00**

- **Valutazione complessiva € 417.000,00.**

VALORE A BASE D'ASTA

Abbiamo svolto una ricerca accedendo come indicazione del Tribunale di Livorno all'area riservata del portale www.procedure.it verificando l'esistenza di "Beni comparabili", in prima analisi, è stata verificata l'eventuale presenza in zona, di immobili comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, abbiamo scelto gli elementi necessari per la localizzazione (macroarea, indirizzo del bene da stimare, raggio di azione della ricerca dall'indirizzo), per la metodica di stima, per Catasto (tipo e categoria), per tipologia (destinazione), per intervallo di prezzo (di stima e/o di aggiudicazione) e per data di stima. Abbiamo individuato un campione di 2 comparabili. Abbiamo verificato le varie tipologie in special modo le zone ubicative dei beni aggiudicati con media agg/v.mec pari a 4,17%

Quindi avremo:

- Valore di Mercato **LOTTO 1** € 299.000,00-4,17%=€ 286.531,70 da intendersi arrotondato **€ 287.000,00**
- Valore di Mercato **LOTTO 2** € 417.000,00-4,17%=€ 399.611,10 da intendersi arrotondato **€ 400.000,00**

Livorno, 23/01/2025

L'ESPERTO

Geom. LEONARDO MALTINTI