

TRIBUNALE DI LIVORNO

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Simona Capurso

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 197 / 2023

Promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Custode Giudiziario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Data incarico: **29/01/2024**

Data giuramento: **30/01/2024**

Data fissazione udienza ex art. 569 cpc: **27/02/2025**

Descrizione dei beni: piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano secondo di un fabbricato composto complessivamente da n. 4 piani fuori terra ed un piano seminterrato, con annesso in proprietà esclusiva un locale ad uso cantina posto al piano seminterrato, il tutto ubicato nel Comune di Livorno (LI), Via Adolfo Tommasi n. 38.

Tutto ciò premesso, visto inoltre l'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, gli Uffici Tecnici del Comune di Livorno e considerati i quesiti posti all'atto del giuramento che si riporta in allegato (all. n° 01), il sottoscritto espone alla S.V. quanto di seguito riportato.

SOMMARIO

A) ANALISI PRELIMINARE;

- A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi;
- A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza;
- A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia;
- A.4. Gravami sulla proprietà;
- A.5. Stato di possesso;
- A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale;
- A.7. Disciplina fiscale del trasferimento;
- A.8. Pendenze Giudiziarie;
- A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni;

B) DESCRIZIONE GENERALE

- B.1. Descrizione del bene, caratteristiche del fabbricato e della zona di ubicazione;

C) STIMA DEI BENI

- C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti;
- C.2. Scelta del procedimento di stima;
- C.3. Determinazione del valore di mercato;
- C.4. Determinazione del prezzo a base d'asta;

D) CONCLUSIONI

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

Piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano secondo di un fabbricato composto complessivamente da n. 4 piani fuori terra ed un piano seminterrato, con annesso in proprietà esclusiva un locale ad uso cantina posto al piano seminterrato, il tutto ubicato nel Comune di Livorno (LI), Via Adolfo Tommasi n. 38.

Titolarità dell'immobile

Il cespite risulta attualmente di piena proprietà del sig.re xxxxxx nato a xxxxx il xxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxx e della sig.ra xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota pari ad 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di:

- atto di compravendita del Notaio Riccetti Giovanni di Livorno rep. 8243 del 14/04/1997, trascritto alla Conservatoria dei RR II di Livorno al Part. n° 2712 del 15/04/1997 e del successivo ricongiungimento del diritto di abitazione vitalizio con il diritto di nuda proprietà, a seguito al decesso della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx avvenuto in data 29/12/2006.
- atto di scelta del regime patrimoniale di separazione dei beni del Notaio Corrias Bianca del 02/10/2000 Rep. 3921, registrato a Livorno in data 20/10/2000 al n. 1526.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza**LOTTO UNICO**

L'abitazione e la cantina in oggetto sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al Foglio 32, P.lla 726, Sub. 6, Cat. A/3, Classe 4, Vani 5.5, Superficie Catastale Totale **108,00 mq** e Rendita Catastale € **426,08**;

Al momento del sopralluogo **l'appartamento e la cantina sono risultati conformi alla documentazione catastale in atti**, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

L'intestazione catastale dell'u.i. risulta regolare.

Alla presente si allegano: la visura catastale storica dell'appartamento e della cantina (all. n° **10**) la planimetria catastale dall'appartamento e della cantina (all. n° **11**) e l'estratto di mappa wegis (all. n° **12**).

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Come richiesto dal quesito posto in sede di giuramento, quanto di seguito descritto viene reso esclusivamente quale contributo della situazione dei beni al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso.

Si precisa che la verifica urbanistica dei beni oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende la verifica strutturale e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione e ai dati forniti dall'ufficio tecnico comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

L'esperto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o parziale o non aggiornata.

Non si può garantire il rispetto dei beni alle disposizioni del D.P.C.M. 05/12/1997 sui requisiti acustici degli edifici, aspetto questo non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi, ed inoltre non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi, oltre che del

sistema di smaltimento delle acque reflue.

La presente verifica urbanistico-edilizia e catastale delle u.i. si limita esclusivamente alle parti oggetto pignoramento, escludendo quelle di proprietà comune e/o condominiale ai sensi dell'art. 9bis comma 1ter del D.P.R. 380/2001, come modificato dalla L. n. 105/2024.

LOTTO UNICO

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ufficio Condono e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Livorno, è emerso che il fabbricato, di cui fanno parte l'appartamento e la cantina in esame, è stato edificato in forza del P.d.C. rilasciato con Licenza n. 157 del 28/04/1959 ed è stato dichiarato abitabile con il certificato n. 117 rilasciato dal Comune di Livorno in data 24/09/1962.

Successivamente per la chiusura di uno dei due terrazzi con veranda, è stata presentata Domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 al prot. n. 42907/85, alla quale ha fatto seguito il rilascio, in data 18/03/2015, della Concessione in Sanatoria n. 915492.

L'immobile non fa parte dell'elenco dei beni sottoposti alla tutela delle cose di interesse storico ed artistico di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/39) e l'area sulla quale insiste non è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del medesimo D.Lgs (ex L. 1497/39).

Dal confronto tra quanto rappresentato nella Licenza del 1959 e quanto presente nella Concessione in Sanatoria n. 915492 del 2015, sono emerse alcune incongruenze che a parere dello scrivente non costituiscono difformità edilizie ai sensi dell'Art. 34Bis comma 4 del DPR 380/2001, in quanto realizzate nella stessa epoca di costruzione del fabbricato, considerato che in parte sono state correttamente rappresentate nella planimetria catastale di primo impianto depositata agli atti in data 22/06/1964, ed in parte in quanto trattasi di elementi strutturali presenti in tutto il resto fabbricato, come ad esempio i balconi lato Via Tommasi, che dimostrano appunto che la loro realizzazione risale necessariamente alla stessa epoca di costruzione del fabbricato.

Appurato quanto sopra è stata inoltre verificata la conformità edilizia tra quanto riscontrato il loco in occasione del sopralluogo e quanto legittimato dai titoli edili sopra descritti, riscontrando solamente alcune lievi incongruenze dimensionali dei locali, delle aperture

esterne e di sagoma, da imputare ad errori grafici di rappresentazione ed a modeste opere interne ed esterne eseguite in corso dei lavori di cui alla Licenza Edilizia, non costituenti difformità edilizie ai sensi dell'art. 34Bis del D.P.R. 380/2001 come modificato dalla L. n. 105/2024 ed ai sensi dell'art. 13 sexies del R.E. comunale attualmente vigente.

In conclusione, viste le norme vigenti in materia urbanistico-edilizia, premesso quanto sopra descritto, lo scrivente ritiene che gli immobili siano urbanisticamente conformi.

Alla presente si allegano: copia del Permesso di Costruzione n. 157 del 28/04/1959 (all. n° 13), copia del Certificato di Abitabilità n. 117 del 24/09/1962 (all. n° 14) e copia della Concessione in Sanatoria n. 915492 del 18/03/2015 (all. n° 15).

A.4. Gravami sulla proprietà

Dalla documentazione reperita agli atti e dall'analisi dello stato dei luoghi non è stata riscontrata la presenza di gravami per i beni in questione.

A.5. Stato di possesso

Al momento del sopralluogo il lotto oggetto della presente relazione di stima è risultato occupato dall'esecutata e dalla figlia.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Per quanto concerne la posizione economica degli esecutati nei confronti del condominio, si rimanda alla comunicazione pervenuta dall'amministratore del condominio in data 22/11/2024 (all. n° 09), dalla quale è possibile inoltre dedurre che per l'unità in oggetto ineriscono millesimi condominiali pari a 71,426 e che non sono state deliberate spese condominiali straordinarie.

Dalla stessa non è stato però possibile verificare la presenza o meno di un regolamento condominiale.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento dell'immobile è soggetto ad imposta di registro.

Nel caso in cui l'aggiudicatario sia una persona fisica, questa potrà usufruire delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa.

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

Per il lotto non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.lgs 122/2015.

A.8. Pendenze giudiziarie

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR II di Livorno non sono emerse pendenze giudiziarie per gli immobili in esame.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio della Conservatoria dei RR.II. di Livorno in data 27/11/2024, ed in base all'analisi dei documenti allegati, il sottoscritto procede alla elencazione delle trascrizioni e delle iscrizioni dell'ultimo ventennio come segue:

B) DESCRIZIONE GENERALE**B.1. Descrizione dei beni, caratteristiche del fabbricato e della zona di ubicazione**

Piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano secondo di un fabbricato composto complessivamente da n. 4 piani fuori terra ed un piano seminterrato, con annesso in proprietà esclusiva un locale ad uso cantina posto al piano seminterrato, il tutto ubicato nel Comune di Livorno (LI), Via Adolfo Tommasi n. 38.

Il fabbricato di cui fanno parte l'abitazione e la cantina è costituito da una struttura portante in muratura, prospetti intonacati e tinteggiati a civile e copertura a falde inclinate, il tutto per quanto potuto visionare dall'esterno, in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'appartamento ha accesso al piano secondo dal vano scala condominiale interno al fabbricato. L'atrio d'ingresso è raggiungibile direttamente da Via Adolfo Tommasi tramite un portone in metallo a doppia anta provvisto di apertura elettrificata ed impianto citofonico.

L'abitazione presenta una distribuzione interna regolare ed è composta da tre vani principali, oltre a cucina, servizio igienico, ingresso, disimpegno, terrazzo e veranda.

Le finiture interne sono caratterizzate da una pavimentazione in monocottura in tutta l'abitazione e da pareti intonacate e tinteggiate a civile, ad eccezione del servizio igienico e della cucina dove sono presenti rivestimenti in piastrelle di gress.

Il servizio igienico è dotato di infisso esterno ed è corredato da lavabo, wc, bidet e vasca da bagno.

Gli infissi interni sono in legno, mentre quegli esterni sono in alluminio dotati di vetrocamera ed avvolgibili anch'essi in alluminio.

Gli impianti tecnologici comprendono: l'impianto elettrico, l'impianto idrico, l'impianto di riscaldamento autonomo a metano, l'impianto citofonico, l'impianto gas della cucina e l'impianto antenna TV.

L'altezza interna dei locali è pari a circa 2,85 ml.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare il completo corretto funzionamento di tutti gli impianti sopra descritti.

Nel complesso, sia le rifiniture interne che le condizioni di manutenzione dell'u.i. sono da considerarsi buone.

Completa l'oggetto della presente relazione di stima un locale ad uso cantina posto al piano seminterrato del medesimo fabbricato, composto da un unico vano e dotato di infisso esterno.

L'altezza interna della cantina è pari a circa 2,00 ml.

Confini

Appartamento p.2°: Via Adolfo Tommasi, altra proprietà, vano scala, corte comune, salvo se altri e più precisi e/o aventi causa.

Cantina PSI: corridoio comune, altra proprietà per più lati, Via Adolfo Tommasi, salvo se altri e più precisi e/o aventi causa.

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza espressa in mq. al lordo delle murature dei beni oggetto di stima, che qui di seguito viene riportata:

SUP. LORDA APPARTAMENTO	c.ca.	mq.	91,00
SUP. LORDA VERANDA	c.ca.	mq.	2,80
SUP. TERRAZZO	c.ca.	mq.	4,50
SUP. LORDA CANTINA P. S1	c.ca.	mq.	7,50

Quanto sopra è meglio visibile dalla documentazione fotografica (all. n° 20) e dall'elaborato grafico (all. n° 21).

C) STIMA DEI BENI

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Per la presente relazione di stima, come richiesto dal quesito posto dal G.d.E. in sede di nomina, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno, in ragione del miglior e più conveniente uso degli immobili pignorati, costituire per gli stessi la formazione di un unico lotto.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Come previsto dal quesito lo scrivente procederà alla determinazione del "**valore di mercato**" e del "**valore di base d'asta**" dei beni in esame, da considerarsi però tipologie di valori che sono tra loro differenti per la materia dell'estimo.

Infatti, uno dei principi su cui si basa l'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta..." (I. Micheli - " Corso di Estimo " Ed. Calderini – Cap. 1 - Pag. 142).

Anche **G. Porciani** ed **E.V. Finzi Ottolonghi** in "**Estimo**" - Ed. Edagricole – Pag. 63 - affermano che: *" il valore non è... un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato "*.

E' quindi chiaro che sussiste una differenza tra un valore nel libero mercato ed un valore per una base d'asta, in quanto differenti sono i rapporti intercorrenti tra fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il valore nel libero mercato si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Nel caso del valore a base d'asta invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando anche alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici

derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere diretta e/o completa visione del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione nella proprietà in tempo posteriore più o meno lungo dalla data del versamento prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (120 giorni), sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando sarà emesso il Decreto di trasferimento, spesso con tempi non certo brevi, presupposto per l'erogazione.

Gli stessi poi non hanno la certezza che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità in tempi brevi dal pagamento (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come sopra detto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Il valore di mercato viene definito (circolare 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia), come “ l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Nel caso in esame il procedimento di stima adottato è derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA);

Il M.C.A. rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi

marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Perché la stima effettuata con il M.C.A. sia attendibile risulta di estrema importanza la cura e l'attenzione con cui il perito sceglie i dati per effettuare la comparazione.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) l'analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare oppure in alternativa di annunci di immobili posti in vendita, nel caso di mancanza di atti di compravendita;
- 2) la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante foto, ecc.);
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi marginali o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione;
- 7) la sintesi valutativa.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

La difficoltà nell'applicazione di questo metodo è individuata nel reperire informazioni attinenti a compravendite avvenute negli ultimi 11 mesi riguardanti immobili di zona con caratteristiche similari.

Infatti dopo un'accurata verifica sono stati riscontrati i seguenti beni comparabili aventi le caratteristiche similari al bene oggetto di stima.

Precisamente sono stati individuati i beni comparabili riportati al paragrafo "elenco comparabili lotto unico".

Le caratteristiche che si sono individuate e che differenziano i beni presi a confronto dal bene oggetto di stima (Subject) risultano:

- 1) la S.E.L. dell'unità immobiliare per civile abitazione e le relative superfici accessorie.

2) Analisi dei prezzi marginali: il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale; può avere valori nulli nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche si è tenuto conto dei seguenti valori:

Data: il prezzo marginale è espresso in percentuale rispetto ai prezzi rilevati.

Per il segmento immobiliare in analisi riferito alla localizzazione ed alla tipologia immobiliare si ritiene che il mercato immobiliare abbia subito un incremento, così come desunto dal rapporto pubblicato sul sito del Borsino Immobiliare che ha indicato nel periodo corrente un aumento delle quotazioni per una percentuale pari allo 0,72% annuo.

Superficie: La superficie dei beni comparabili (SEL) è stata calcolata sulla base della superfici catastali indicate nelle visure oppure dalle superficie riportate negli annunci di vendita; il prezzo marginale è stato calcolato mediante rapporto tra il valore unitario tra i comparabili utilizzati e la differenza di superficie tra il comparabile ed il subject.

Servizi igienici: il numero dei servizi igienici dei beni comparabili sono stati parametrati con il subject prevedendo un costo a nuovo per ogni servizio igienico pari ad €. 7.000,00, una vita media pari ad anni 25 ed una vetusta pari ad anni 10.

Stato di manutenzione: è una caratteristica tipologia che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile; tiene conto della condizione dello stato di conservazione dell'immobile.

Si sono individuati e quantificati 3 livelli inerenti la condizione dello stato di conservazione dell'immobile e precisamente:

Livello 1 : L'immobile presenta situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di ripristino dell'ordinaria funzionalità dell'unità abitativa.

Livello 2 : L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur

sono presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici.

Livello 3 : Le condizioni di conservazione dell'immobile sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria.

La quantificazione economica attribuita per il passaggio da livello all'altro è pari ad €. 300,00 al mq di SEL.

Stato di manutenzione impianti: lo stato di manutenzione degli impianti dei beni comparabili sono stati parametrati con il subject prevedendo un costo a nuovo degli impianti pari ad €. 150,00/mq della superficie dell'appartamento, una vita media pari ad anni 30 ed una vetusta pari ad anni 10.

Livello di piano: il prezzo marginale del livello di piano è stato calcolato prevedendo un deprezzamento del 1% del valore di mercato dell'immobile per ogni piano;

Ascensore: il prezzo marginale circa la presenza dell'impianto di ascensore è stata calcolata in aumento del 2% del rapporto tra il valore di mercato dell'immobile comparabile ed il livello di piano.

Stima dei beni

A seguito di quanto sopra esposto, in base alle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, comparando naturalmente il lotto in oggetto con altri simili per zona, condizioni di manutenzione, vetustà, ed applicando il metodo del M.C.A., utilizzando i dati dei comparabili di seguito riportati, appare congruo attribuire un valore medio pari a **1.387,20 €/mq.**

Il suddetto valore unitario è stato determinato a seguito di ricerche di compravendite di beni comparabili all'oggetto in perizia, oltre che da banche dati di indicatori di valori aggiornati dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino immobiliare.

ELENCO COMPARABILI LOTTO UNICO

COMPARABILE A

Tipologia: appartamento (5,5 vani catastali) con cantina
Ubicazione: Livorno Via Alberto Montanari n. 2
Piano: primo con cantina al piano terreno
Stato di manutenzione: dal titolo di provenienza ritenuto da buono/abitabile
Superficie catastale: 96 mq
Locali accessori: cantina
Giardino privato: no
Riscaldamento: autonomo a metano
Ascensore: no
Prezzo di cessione €. 137.000,00
Valore unitario scaturito circa: €. 1.427,00/mq
Classe Energetica: F
Fonte del dato: atto di compravendita part. 15436 del 20/12/2023

COMPARABILE B

Tipologia: appartamento (ingresso, cucina, tre vani, bagno ed accessori) con ripostiglio
Ubicazione: Livorno, Via Adolfo Tommasi n. 37
Piano: secondo con ripostiglio esterno al piano terreno
Stato di manutenzione: dal titolo di provenienza ritenuto da buono/abitabile
Superficie catastale: 91,75 mq
Locali accessori: ripostiglio al piano terreno
Giardino privato: no
Riscaldamento: autonomo
Ascensore: no
Prezzo di cessione €. 130.000,00
Valore unitario scaturito circa: €. 1.416,00/mq
Classe Energetica: G
Fonte del dato: atto di compravendita part. 11906 del 03/10/2024

COMPARABILE C

Tipologia: appartamento (ingresso, cucina, 3 vani, bagno, terrazzo e veranda) con cantina
Ubicazione: Livorno Via Niccolò Paganini n. 6
Piano: piano quarto con cantina al piano terreno
Stato di manutenzione: dal titolo di provenienza ritenuto da buono/abitabile
Superficie catastale: 93 mq
Locali accessori: cantina al piano terreno
Giardino privato: no
Riscaldamento: autonomo a metano
Ascensore: no
Prezzo di cessione €. 129.500,00
Valore unitario scaturito circa: €. 1.392,00/mq

Classe Energetica: F

Fonte del dato: atto di compravendita part. 5703 del 08/05/2024

COMPARABILI OSSERVATORI

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Ubicazione: Semicentrale/Via Galilei - Cisternone - Ospedale - Stazione - Coteto

Stato di manutenzione: normale

Valore unitario minimo per abitazioni di tipo civile: €. 1.250,00 al mq

Valore unitario massimo per abitazioni di tipo civile: €. 1.350,00 al mq

Fonte del dato: Osservatorio del mercato Immobiliare – 2° semestre 2023

COMPARABILI OSSERVATORI

Tipologia: abitazioni in stabili di seconda fascia

Ubicazione: Livorno, Via Adolfo Tommasi

Valore unitario minimo per abitazioni di 2° fascia: €. 1.281,00 al mq

Valore unitario medio per abitazioni di 2° fascia: €. 1.373,00 al mq

Valore unitario massimo per abitazioni di 2° fascia: €. 1.465,00 al mq

Fonte del dato: Borsino Immobiliare – Marzo 2024

N.B. = in assenza di dati desumibili dalla documentazione agli atti, per il subject è stata ipotizzata una classe energetica G

ALLEGATO TABELLE MCA

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Compravendita			Subject S
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo richiesto/Transazione	137.000,00	130.000,00	129.500,00	
Sconto trattativa commerciale (%)	0,0%	0,0%	0,0%	
Prezzo totale PRZ (euro)	137.000,00	130.000,00	129.500,00	134.211,60
€/mq	1427	1.417	1.392	1.387
Data DAT (mesi)	12	2	7	
Superficie Commerciale SUC (mq)	96,00	91,75	93,00	96,75
Livello piano LIV (n)	1	2	4	2
Presenza Ascensore ASC (n) Si(1) NO(-1)	-1	-1	-1	-1
Numero Servizi Igienici SER (n)	1	1	1	1
Stato impianti IMP (liv.)	2,00	2,00	2,00	2,00
Stato di manutenzione STM (liv.)	2,00	2,00	2,00	2,00
Garage	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantine e/o resede e/o posto auto scoperto	1,00	1,00	1,00	1,00

CARATTERISTICHE ENERGETICHE

2. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

1. TABELLA DEI DATI	2	1	2	1
in alternativa: 2) valutazione della prestazione energetica e dell'indice di emissione CO2				
Indice prestazione energetica EPI (kwh*mq*a)	0	0	0	0
CE costo energetico (€/kwh*mq*a)	14,40	13,76	13,95	14,51
Emissione di CO2 CDE (KgCO2/mq*a)	0	0	0	0
CO2 Prezzo Emissione CO2 (€/KgCO2*mq*a)	1,440	1,376	1,395	1,451

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,0072
p(LIV)/PRZ	-0,0100
p(ASC)/PRZ	0,02
Costo servizio a nuovo SER (euro):	7.000,00
- vetusta media (anni)	10,00
- vita media (anni)	25,00
Impianti a nuovo (euro/mq):	150,00
- vetusta media (anni)	10,00
- vita media (anni)	30,00
Costo int. manutenzione (euro/mq)	300,00
Garage	25.000,00
Cantine e/o resede e/o posto auto scoperto	10.000,00
Costo ragguaglio classi energetiche (euro)	5.000,00
Costo unitario energetico (€/kwh)	0,15
Saggio di capitalizzazione	0,04
Tasso di variazione dei costi energetici	0,01
Costo unitario medio credito CO2 (€/tCO2)	15,00
Tasso di variazione del costo delle emissioni di CO2	0,01

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...)/A	p(...)/B	p(...)/C
p(DAT) (euro/mese)	-82,20	-78,00	-77,70
p(SUP) (euro/mq)	1.392,47	1.392,47	1.392,47
p(LIV) (euro/mq)	-1.370,00	-1.300,00	-1.295,00
p(ASC) (euro/mq)	-2.740,00	-5.200,00	-10.360,00
p(SER) (euro/n)	4.200,00	4.200,00	4.200,00
p(IMP) (euro/n)	100,00	100,00	100,00
p(STM) (euro/n)	300,00	300,00	300,00
p(CLE) (euro/n)	5.000,00	5.000,00	5.000,00
p(EPI) (euro/kwh*mq*a)	480,00	458,75	465,00
p(CO2) (euro/KgCO2*mq*a)	48,00	45,88	46,50

Indice classe energetica:

- A4 - 10
- A3 - 9
- A2 - 8
- A1 - 7
- B - 6
- C - 5
- D - 4
- E - 3
- F - 2
- G - 1

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	137.000,00	130.000,00	129.500,00
DAT (mesi)	986,40	156,00	543,90
SUC (mq)	1.044,35	6.962,37	5.221,77
LIV (n)	-1.370,00	0,00	2.590,00
ASC (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	0,00	0,00	0,00
IMP (liv.)	0,00	0,00	0,00
STM (liv.)	0,00	0,00	0,00
Garage	0,00	0,00	0,00
Cantine e/o resede e/o posto auto scoperto	0,00	0,00	0,00
CLE (n)	-5.000,00	0,00	-5.000,00
EPI (euro)	0,00	0,00	0,00
CO2 (euro)	0,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (euro)	132.660,75	137.118,37	132.855,67

5. RECONCILIATION E STIMA

Stima Unità S =	134.211,60 euro	Vmax: 137.118,37
Prezzo Unitario S (€/mq) =	1.387,20 euro	Vmin: 132.660,75
		D% 3,360

Per il subject, non essendo in possesso di APE, è stata ipotizzata cautelativamente una classe energetica "G"

VALORE DI MERCATO

Calcolo della superficie commerciale del LOTTO UNICO:

SUP. APPARTAMENTO	(91,00 mq x 1,00) =	91,00 mq
SUP. VERANDA	(2,80 mq x 0,50) =	1,40 mq
SUP. TERRAZZO	(4,50 mq x 0,30) =	1,35 mq
SUP. LOC. CANTINA P. S1	(7,50 mq x 0,40) =	<u>3,00 mq</u>
TOTALE SUP. COMMERCIALE		96,75 mq

Calcolo del valore di mercato (Vm)

Vm = sup. commerciale x valore di mercato unitario

Vm = 96,75 mq x 1.387,20 €/mq = **134.211,60 €**

LOTTO UNICO: In base alla stima, la piena proprietà assume il valore arrotondato complessivo di **€uro 134.000,00 (€uro CENTOTRANTAQUATTROMILA/00)**.

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

Secondo la direttiva del Tribunale di Livorno del 16/12/2021, che recepisce le linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili redatte dall'A.B.I., il prezzo a base d'asta è equiparabile al valore di mercato con assunzione.

Tale valore quindi non può e non deve essere determinato mediante una semplice decurtazione percentuale discrezionale del C.T.U. da applicare al valore di mercato precedentemente stimato, ma deve essere adeguatamente giustificato da elementi certi dati da precedenti stime ed aggiudicazioni inerenti altre procedure esecutive nella zona e nel segmento di mercato di riferimento, aventi ad oggetto immobili con caratteristiche simili a quelli in esame.

Per tale motivazione, il Tribunale di Livorno ha dato vita al “progetto dati immobiliari da aggiudicazioni” con pubblicazione sul portale Procedure.it, delle caratteristiche, dei valori di mercato e dei prezzi di aggiudicazione degli immobili oggetto di procedure esecutive, per fornire elementi utili al C.T.U. per la determinazione del valore a base d’asta.

Da una ricerca effettuata sul suddetto portale on-line di immobili aggiudicati nel territorio del Comune di Livorno il più possibile similari a quello in oggetto, ed indicativamente entro un raggio di 500 ml dal subject, è emerso un unico dato di riferimento da poter prendere in esame, corrispondente alla procedura Ruolo n. LI-EI-110-2023, il cui immobile è stato aggiudicato ad un prezzo inferiore del 13,73% rispetto al valore stimato in sede di CTU.

Si riportano di seguito i dati relativi alla scheda dell’immobile preso a confronto:

Procedura: Ruolo n. LI-EI-110-2023 (CTU non allegata al portale)

Ubicazione: Livorno, Via del Fagiano n. 64 piano secondo

Superficie: 138 mq

Stato di manutenzione: normale

Metodo di stima: M.C.A. con atti di compravendita

Valore di stima: 204.000,00 €

Prezzo di aggiudicazione: 176.000,00 €

P% di riduzione rispetto al valore stimato: 13,73%

N° asta esperita: 1

Data della stima: 15/01/2024

Data di aggiudicazione: 29/10/2024

Pertanto lo scrivente, in sede di determinazione del più probabile valore d’asta del bene pignorato, ha ritenuto opportuno considerare una percentuale di riduzione al valore di stima pari al 13,73%, a compensazione anche delle difficoltà, delle incertezze, delle tempistiche dovute alle procedure di aggiudicazione prima e delle prese in possesso dopo.

La determinazione del valore del bene da considerare a base d'asta, avverrà praticando opportuni aggiustamenti (già anticipati in altra parte della presente perizia) ai valori sopra determinati, partendo dalle seguenti considerazioni:

- in questi casi giudiziari l'alienazione del bene comporta da parte dell'acquirente un pagamento per contanti, diversamente da quanto avviene nel libero mercato dove il pagamento è quasi sempre dilazionato nel tempo;
- trattandosi di alienazione forzata del bene, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, la contrattazione è limitata all'asta, mentre nel mercato libero, la contrattazione ha dei tempi e dei modi tali da modificare, talvolta in maniera sensibile il valore del bene in vendita;
- l'aggiudicatario del bene non ha nel venditore (tribunale), un referente al quale rivolgersi per gli eventuali vizi occulti del bene stesso, che possono essere sfuggiti anche all'Esperto stimatore;
- l'entrata in possesso del bene, da parte dell'aggiudicatario, avviene normalmente dopo un certo periodo, talvolta particolarmente lungo, quando è necessario un procedimento legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene stesso;
- l'eventualità di avere aste deserte comporta nocimento sia al creditore procedente o surrogato (mancato rientro di quanto dovutogli) e sia al soggetto debitore (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione sui quotidiani, spese legali ed altre formalità);
- l'eventuale ripetersi di aste deserte, potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene, (con conseguenti aumenti di spese);
- la necessità di dover regolarizzare la posizione contabile nei confronti del condominio;
- l'incertezza circa la reale posizione economica della proprietà nei confronti del condominio al momento dall'aggiudicazione;

LOTTO UNICO: Tutto ciò premesso e considerato che la presente relazione riguarda l'intera quota di proprietà, il sottoscritto ritiene che la stessa debba avere un **valore a base d'asta pari a:**

Valore di mercato stimato	=	€. 134.000,00
Detrazioni ex art. 568:		
regolarizzazione urbanistica	= - €.	0,00
regolarizzazione catastale	= - €.	0,00
debiti di natura condominiale	= - €.	0,00
Detrazione base d'asta	= - €.	18.398,20 (€. 134.000,00 x 13,73%)
Valore a base d'asta	=	€. 116.000,00 arrotondato (CENTOSEDICIMILA/00)

D) CONCLUSIONI

Il sottoscritto nell'espone quanto sopra, ha considerato la natura lotto stesso sia come qualità che come zona, valutando la sua disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie degli immobili.

Tanto in coscienzioso adempimento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni.

Di seguito elenca tutti gli allegati alla presente e distintamente ossequia.

Stagno (LI), **Dicembre 2024**

L'esperto estimatore

(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

VALUTATORE
CERTIFICATO
NORMA 11558



Allegati

- n° 01 nomina CTU
- n° 02 giuramento CTU
- n° 03 richiesta trasmessa all'Agenzia delle Entrate;
- n° 04 risposta dell'Agenzia delle Entrate;
- n° 05 verbale di sopralluogo del 04/03/2024
- n° 06 dichiarazione dell'occupante;
- n° 07 ordinanza G.d.E. per sospensione operazioni peritali;
- n° 08 ordinanza G.d.E. per ripresa delle operazioni peritali;
- n° 09 prospetto posizione contabile della proprietà nei confronti del condominio;
- n° 10 visura catastale storica;
- n° 11 planimetria catastale;
- n° 12 estratto di mappa wegis;
- n° 13 P.d.C. Con Licenza n. 157 del 28/04/1959;
- n° 14 Certificato do Abitabilità n. 117 del 24/09/1962;
- n° 15 Concessione in Sanatoria n. 915492 del 18/03/2015;
- n° 16 elenco sintetico delle formalità intestato alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxx;
- n° 17 elenco sintetico delle formalità intestato al sig.re xxxxxxxxxxxxxx;
- n° 18 nota di trascrizione del verbale di pignoramento;
- n° 19 atto di provenienza;
- n° 20 documentazione fotografica;
- n° 21 elaborato grafico.