

Relazione di PERIZIA DI STIMA

TRIBUNALE DI LIVORNO

Uffici Palazzo De Larderel

All'Att.ne dell'Ill.mo Giudice

dell'Esecuzione Immobiliare

Dott. Simona Capurso

Esecuzione Imm.re n° 27/2024

Prossima Udienza: 10/04/2025

LOTTO UNICO

Proprietà 1/1 di unità immobiliare ad uso civile abitazione e cantina ai piani s1 e terzo, sito presso via Curtatone, 2 nel Comune di San Vincenzo (LI).

Esecutati: sig.ri xxxxi e xxxx

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

IL TECNICO

PROSPETTO RIASSUNTIVO



LOTTO UNICO

Proprietà 1/1 di unità immobiliare ad uso civile abitazione e cantina ai piani s1 e terzo, sito presso via Curtatone, 2 nel Comune di San Vincenzo (LI).

Esecutati: sig.ri xxxx e xxxx

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	xxxx (procedente)
sede	xxxx
codice fiscale	xxxx
Avvocato che lo rappresenta	Avv. xxxx

Denominazione creditore 2	xxxx (intervenuta)
sede	xxxx
codice fiscale	xxxx
Avvocato che lo rappresenta	Avv. xxxx

Denominazione creditore 2	xxxx (intervenuta)
sede	xxxx
codice fiscale	xxxx
Avvocato che lo rappresenta	Proc. xxxx

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

nessuno

3. CREDITORI SEQUESTANTI

nessuno

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
dal	A favore di	xxxx E xxxx				
04.10.99	notaio	xxxx	data	04.10.1999	repertorio	xxxx
al	TRASCRIZIONE					
03.03.25	Ufficio	LIVORNO	data	08.10.1999	n. particolare	xxxx

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

5. ESISTENZA DI ABUSI EDILIZI: No

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

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

Coerente

8. STATO DI OCCUPAZIONE:

Con riferimento alla nota del 03 Luglio 2024 comunico che, da interrogazioni effettuate a nome dei Sig.ri xxxx (cf xxxx) e xxxx (cf xxxx) in qualità di danti causa risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Piombino il seguente contratto di locazione San Vincenzo via Curtatone 2 iscritto al catasto al foglio 8 particella 204 sub 613 con pertinenza al sub 614;

- in data 22 Febbraio 2024 al numero xxx serie 3T a favore di xxxx con decorrenza 01 Aprile 2023 e fino al 31 Marzo 2024, per un canone annuo 5.400,00 Il contratto non risulta prorogato

Come riportato nel verbale di prima ricognizione, redatto dall'Istituto Vendite Giudiziarie circondario del Tribunale di Livorno, l'immobile, l'appartamento risulta occupato come da contratto di locazione.

Successivamente l'Istituto Vendite Giudiziarie circondario del Tribunale di Livorno, in data 12/12/2024, intimava per raccomandata ai sig.ri xxxx e xxxx formale disdetta non oltre la scadenza contrattuale 01/04/2025 e richiesta del pagamento dei canoni di locazione, nella stessa comunicazione fa altresì presente che il pignoramento è antecedente alla data di registrazione del contratto di locazione.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	173000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	
debiti condominiali	1341,04
Valore netto di mercato	171500,00
Prezzo base d'asta	150000,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA

L'immobile NON risulta comodamente divisibile in natura.

LOTTO UNICO

Proprietà 1/1 di unità immobiliare ad uso civile abitazione e cantina ai piani s1 e terzo, sito presso via Curtatone, 2 nel Comune di San Vincenzo (LI).

Esecutati: sig.ri xxxx e xxxx

SOMMARIO:

a) Descrizione del contesto e del bene pignorato;

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

a) Descrizione del bene

L'immobile oggetto di stima consiste in una **unità immobiliare ad uso civile abitazione** sita al piano terzo, di un fabbricato facente parte di un complesso edilizio più ampio costruito nel 1968 e reso abitabile nel 1971, con accesso dal civico n.2, situato nel Comune di San Vincenzo, provincia di Livorno, (vedi allegato 1 - ubicazione).

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

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

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

al piano terzo da un ampio ingresso ingresso della superficie utile di circa mq 11,61, un soggiorno della superficie utile di circa mq 17,52 con altezza interna di circa ml 2,97, da qui si accede ad un balcone della superficie di mq 9,60, disimpegno della superficie utile di mq 1,68, una cucina della superficie utile di mq 9,80 da cui si può accedere al balcone sopra descritto, un disimpegno della superficie utile di mq 2,60,



due camere, la prima della superficie utile di mq 16,17, la seconda della superficie utile di mq 10,80, un bagno dotato di finestra della superficie utile di mq 5,38;

al piano seminterrato, con accesso sempre dal vano scala condominiale è ubicata una cantina della superficie utile di mq 7,53 con altezza interna H=2,15 ml.

L'ingresso dell'unità immobiliare al piano terzo è dotata di portone blindato, le finestre e le porte finestre sono in legno dotate di doppio vetro ed avvolgibile esterno in pvc, fatta eccezione per le porte finestre relative alla cucina ed al soggiorno che sono in alluminio con doppio vetro.

La pavimentazione è in parquet, fatta eccezione per la cucina ed i bagni che sono in ceramica/gress porcellanato, le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle in ceramica.

Le pareti del vano ingresso, disimpegno e soggiorno sono rivestite con carta da parati.

A riguardo delle dotazioni tecnologiche, l'unità immobiliare ubicata al piano terzo è dotata di caldaia per la produzione del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria, è posizionata all'esterno sul balcone, l'inquilino al momento del sopralluogo a fatto presente che la caldaia non è funzionante, non produce ne riscaldamento ne acqua calda sanitaria (a verificare), radiatori parte in ghisa parte in alluminio, alcuni dotati di valvole termostatiche.

Nella camera singola subito all'entrata è stato realizzato un piccolo ripostiglio aereo dotato di sportello di chiusura.

La cantina ubicata al piano seminterrato è dotata di porta in ferro, all'interno è presente una piccola apertura dotata di griglia, si trova in pessimo stato di manutenzione, sono presenti infiltrazioni ed umidità di risalita, la pavimentazione è in cemento priva di mattonelle, presenza di impianto elettrico in canaletta.

Così come evidenziato dal rilievo fotografico allegato alla presente, nell'unità immobiliare posta al piano terzo ed ultimo, sono presenti su diverse pareti interne ampie macchie di umidità e muffa.



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

PIANO TERZO

- Ingresso (mq 11,61);
- Soggiorno (mq 17,52);
- cucina (mq 9,80);
- Balcone (mq 9,60);
- disimpegno (mq 1,68);
- disimpegno (mq 2,60);
- camera (mq 10,80);
- camera (mq 16,17);
- bagno (mq 5,38);

PIANO SEMINTERRATO

- cantina vano unico (mq 7,92);

Calcolo della superficie commerciale

P.no terzo:

superficie lorda stimata abitazione circa mq 86,90

balcone mq 9,60x25% (coeff. di riduzione) = mq 2,40

P.no seminterrato:

superficie lorda cantina mq 10,00x25% (coeff. di riduzione) = mq 2,50

Totale superficie commerciale circa mq 91,80

b) Descrizione catastale:

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

- **Part xxx, Sub xxx**, categoria A/2 di classe 2, cons. 5,0 vani, superficie catastale

totale mq 89 totale escluse aree scoperte mq 86, rendita € 658,48;

L'intestazione catastale del bene in esame risulta corretta,

xxxx nato a Campiglia Marittima (LI) il 15/07/1966, (diritto proprietà per 1/2),



C.F. xxxx;

xxxx nato a Cremona (CR) il 13/02/1971, (diritto proprietà per 1/2),

C.F. xxxx;

- **Part xxx, Sub xxx**, categoria C/2 di classe 6, cons. 8 mq, superficie catastale totale mq 10, rendita € 65,28;

L'intestazione catastale del bene in esame risulta corretta,

xxxx nato a Campiglia Marittima (LI) il 15/07/1966, (diritto proprietà per 1/2),

C.F. xxxx;

xxxx nato a Cremona (CR) il 13/02/1971, (diritto proprietà per 1/2),

C.F. xxxx;

c) Conformità catastale:

Le planimetrie catastali dei beni disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (vedi allegato 3), risultano **conformi** allo stato di fatto delle unità immobiliari, **fatta eccezione** per l'abitazione ubicata al piano terzo, non viene rappresentato il piccolo ripiano aereo all'interno della camera singola posto in corrispondenza della porta d'ingresso che dovrà essere eliminato.

d) Descrizione urbanistica:

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

Dal sito del Comune di San Vincenzo, sono state reperiti e richieste diverse pratiche edilizie che interessano sia l'unità immobiliare oggetto di perizia sia l'intero fabbricato.

Le pratiche sono state inviate al sottoscritto per PEC dal Comune di San Vincenzo, di seguito elenco quanto ricevuto:

- 1)  Permesso a Costruire relativo alla costruzione del fabbricato pratica GE/1968/0005069 del 21/05/1968 e successiva variante nel 1971;
- 2) Abitabilità n.32/71 del 20/07/1971;
- 3) Art.26 pratica H/1987/116 del 26/11/1987 intestata al sig. xxxx;



4) Art.26 pratica H/1988/96 del 25/01/1988 intestata al sig. xxxx, (pratiche richiesta dal sottoscritto ma non consegnata da parte del Comune in quanto mi è stato scritto che la stessa è relativa ad un'altra unità immobiliare, vedi allegato 4, mail di scambio con il Comune di San Vincenzo);

5) DIA prot. 22056 del 08/10/2007 pratica n.A/2007/349 intestata al sig. xxxx e relativa alla sostituzione e spostamento della caldaia;

Le seguenti pratiche sono relative al fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte:

6) Sanatoria art.206 bis L.R. 65/2014 prot. istanza GE/2021/0006023 del 08/03/2021 pratica A/2021/103, per interventi eseguiti in parziale difformità alla Licenza Edilizia;

7) Pratica Edilizia n. A/2021/172 del 14/04/2021, avente ad oggetto la realizzazione del cappotto esterno;

8) Pratica Edilizia n. A/2022/11 del 11/01/2022 - CILAS;

9) Pratica Edilizia n. A/2022/147 del 09/03/2022 – realizzazione manufatti per alloggio contatori;

10) Pratica Edilizia n. A/2024/297 del 26/09/2024 – coibentazione copertura;

11) CILA tardiva prot. N. GE 2025/0006693 del 11/03/2025;

(vedi allegato 5)

Si precisa che la verifica Urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro strutturale (rispetto ad eventuali pratiche depositate presso l'ufficio del Genio Civile) e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

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



Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Non si può garantire il rispetto del bene alle disposizioni del DPCM 5/12/1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici, aspetto questo non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi, ed inoltre non si ha possesso delle certificazioni degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del prezzo base d'asta che andremo ad eseguire successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art.568 c.p.c.) che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per integrare, certificare o rendere efficienti e conformi gli impianti e le loro parti.

Alla luce delle verifiche effettuate, tra il rilievo metrico eseguito sul posto, e le tavole grafiche visionate rilasciate dal Comune di San Vincenzo, si fa presente che dovrà essere tolto il piccolo ripiano aereo all'interno della camera singola posto in corrispondenza della porta d'ingresso.

e) Conservatoria dei RR.II.:

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per i beni in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato (vedi anche Certificazione Notarile in atti ed allegato 6):

f.1) TRASCRIZIONI:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.xxxx in data 15/02/2024, verbale di pignoramento immobili del 27/01/2024 numero di repertorio xxx emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno sede Livorno.

A favore di xxxx contro xxxx e xxxx, gravata su San Vincenzo foglio x particella xxx sub. xxx sub. xxx particella xxx sub. xxx.

f.2) ISCRIZIONI:

Iscrizione n.xxx/xxx del 08/10/1999 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO del 04/10/1999 numero di repertorio xxxx Notaio xxxx.

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA , contro xxxx e xxxx.

Gravata su San Vincenzo foglio x particella xxx sub.xx.

Ipoteca in Rinnovazione n.xxx/xxx del 27/09/2019 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 04/10/1999 Notaio xxxx repertorio n. xxxx;



Iscrizione n.xxx/xxx del 26/06/2012 Ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13/06/2012 numero repertorio xxx/xxx notaio xxxx, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena, contro xxxx e xxxx.
Gravata su San Vincenzo foglio x particella xxx sub.xx;

Iscrizione n.xxx/xxx del 18/09/2014 ipoteca legale nascente da ruolo del 12/09/2014 numero di repertorio xxx/xxx emesso da equitalia Centro Spa, contro xxxx.
Gravata su San Vincenzo foglio x particella xxx sub.xx;

Iscrizione n.xxx/xxx del 27/09/2019 ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 04/10/1999 numero repertorio xxxx notaio xxxx, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena, contro xxxx e xxxx.
Gravata su San Vincenzo foglio x particella xxx sub. xx;

Iscrizione n.xxx/xxx del 15/04/2022 ipoteca della riscossione nascente da ruolo, avviso di accertamento del 14/04/2022 numero repertorio xxx/xxx emesso da Agenzia delle entrate Riscossione Roma, a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione, contro xxxx.
Gravata su San Vincenzo foglio x particella xxx sub. xx;

Iscrizione n.xxx/xxx del 27/12/2023 ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 13/10/2023 numero repertorio xxx emesso da Tribunale di Livorno, a favore di Castagneto Banca 1910 Credito Cooperativo S.C., contro xxxx e xxxx.
Gravata su San Vincenzo foglio x particella xxx sub. xxx particella xxx sub. xxx;

f) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie:

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

Per il bene in oggetto in data 03/07/2024 è stata fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate al fine di verificare ed accertare la presenza di eventuali contratti registrati, (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi.

Dalla richiesta fatta all'Agenzia delle Entrate di Livorno circa la presenza di contratti di locazione e/o comodato è emerso che a nome dei sig.ri xxxx e xxxx risulta registrato un contratto di locazione in data 22/02/2024 al numero xxx serie 3T a favore di xxxx con decorrenza 01/04/2023 e fino al 31/03/2024, per un canone annuo di euro 5.400,00 – alla data del 12/07/2024 il contratto non risulta prorogato, (vedi allegato 7).

A riguardo della verifica della conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, il sottoscritto a basato la verifica sulle tariffe riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Per la zona in oggetto è stata reperita la scheda OMI relativa alla destinazione residenziale, (vedi allegato 13 – scheda O.M.I.).

Per la suddetta verifica è stato preso in esame, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare, il valore espresso in € 7.0 /mq x mese e la superficie relativa alla sola unità immobiliare ad uso civile abitazione.

$Mq\ 89.30 \times 7.0 = 625,10\ \text{€ mensili}$

Il canone di locazione pattuito contrattualmente prevede un importo mensile di €.
450,00.

Pertanto alla luce dei dati sopra riportati si evince che il canone pattuito, non risulta congruo.

A riguardo delle spese condominiali dovute, il sottoscritto allega alla presente la dichiarazione dell'amministratore del condominio dalla quale si evince che la posizione dell'esecutato non è in regola con le quote condominiali a far data dal 10/10/2023 per un importo complessivo di €. 1.341,04, che la quota ordinaria condominiale di spettanza dell'immobile è attualmente pari ad €. 335,13 trimestrali, che all'unità immobiliare di cui sopra la quota dei millesimi è di 90,95.

L'amministratore dichiara inoltre che sono state deliberate spese condominiali straordinarie non ancora scadute per un importo pari ad euro 13.130,69.

Le rate ordinarie ricomprendono anche le quote del conduttore (anch'egli moroso) – i lavori di manutenzione straordinaria iniziati a settembre 2024 sono ancora da terminare (dichiarazione scritta dall'amministratore in data 08/01/2025), lo stesso nella mail di risposta fa presente che i lavori di straordinaria manutenzione sono stati deliberati ed accettati in data 25/05/2024 preventivo di spesa per lavori edili di rifacimento facciate e copertura del fabbricato, i condomini saputo delle problematiche dei sig.ri in oggetto ed in particolare la loro irreperibilità, hanno deliberato di accollarsi la loro quota spesa per non vanificare i lavori resi necessari.

(vedi allegato 8).

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

h) Precisazione sul tipo di vendita e altro



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

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

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

i) Descrizione del metodo di stima adottato

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

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

Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di



interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

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

I) Determinazione del valore del bene immobile:

VALORE DI MERCATO:

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

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

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



Applicazione del metodo MCA:

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

CARATTERISTICA	Unità A (R.gen. xxxx del 25/06/24) Rep.xxxx	Unità B (R.gen. xxxx del 15/11/23) Rep. xxxx		Subject
Prezzo di mercato PRZ (euro)	160.000,00	110.000,00		X?
Data contratto DAT (mesi)	8	15		-
Superficie comm. ponderata SC (mq) catastale	99,00	93		91,80
Riscaldamento RIS	0	0		1
Livello di piano LIV	1	2		3
Stato manutent. MAN	2	1		2
Numero bagni (n)	1	1		1

Riepilogo degli indici mercantili:

saggio annuale di svalutazione del prezzo = 0,015

saggio del livello di piano = 0,02

Analisi dei prezzi marginali:

$pA(DAT) = 160.000 \times 0,015/12 = 200,00$

$pB(DAT) = 110.000 \times 0,015/12 = 137,50$



$$pA(SC) = 160.000 / 99 = 1.616,16$$

$$pB(SC) = 110.000 / 93 = 1.182,79$$

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

$$p(\text{riscald.}) = 12.000$$

$$p(MAN) = (1 = \text{scadente} = 20.000,00) - (2 = \text{normale} = 25.000,00) - (3 = \text{ottimo} = 35.000,00)$$

$$pA(LIV) = 160.000 \times 0,02 / (1 + 0,02) = 3.137,25$$

$$pB(LIV) = 110.000 \times 0,02 / (2 + 0,02) = 1.089,10$$

Tabella MCA - valutazione "prezzi corretti":

-Unità A-

$$160.000 + (0-8) \times 200,00 + (91,80-99,00) \times 1.616,16 + (1-1) \times 8.000,00 + (1-0) \times 12.000 + (2-2) \times 25.000 + (3-1) \times 3.137,25 =$$

$$= 160.000 - 1.600,00 - 11.636,35 + 0 + 12.000,00 + 0 + 6.274,50 = 165.038,15$$

-Unità B-

$$110.000 + (0-15) \times 137,50 + (91,80-93,00) \times 1.182,79 + (1-1) \times 8.000,00 + (1-0) \times 12.000 + (2-1) \times 20.000 + (3-2) \times 1.089,10 =$$

$$= 110.000 - 2.062,50 - 1419,34 + 0 + 12.000,00 + 20.000,00 + 1.089,10 = 138.518,16$$

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

$$Vm' = (165.038,15 + 138.518,16) / 2 = € 151.778,15.$$

In riferimento ai parametri disponibili forniti dall'OMI, (allegato 9), pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate, basati su uno stato di manutenzione del bene "normale" è possibile ponderare i valori per ottenere un valore di mercato, per l'unità immobiliare in oggetto avente una superficie commerciale stimata pari a 91,80 mq (compreso di pertinenze), nello stato manutentivo in cui si trova pari a :

$$Vm'' = \text{mq } 91,80 \times 2.125,00 \text{ (valore medio) } €/mq = € 195.075,00$$

Il valore di mercato (dell'intero, proprietà 1/1) calcolato sulla media dei valori ottenuti può essere stimato come segue:

$$Vmi = (151.778,15 + 195.075,00) / 2 = € 173.426,57$$

In cifra tonda a: **€ 173.000,00** (più probabile valore di mercato del bene, nello stato di fatto in cui si trova).

Da tale valore dovrà esser altresì sottratta la spesa delle quote condominiali non versate di € 1.341,04 e pertanto avremo:

$$\underline{\text{€ } 173.000,00 - 1.341,04 = \text{€ } 171.658,96}$$

che in cifra tonda possiamo pertanto considerare pari a: **€ 171.500,00.**

Vm = € 171.500,00 (più probabile valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova).

VALORE A BASE D'ASTA :

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

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

Applichiamo quindi, in primo luogo, uno dei metodi scaturiti da tali studi che è quello "finanziario", fondato sulla base dell'attualizzazione delle maggiori spese e dei mancati guadagni da parte



dell'aggiudicatario rispetto ad un acquirente nel libero mercato, oltre ad altri impegni previsti dall'art. 568 c.p.c.. Ulteriori studi hanno portato ad un altro metodo applicabile, quello per "confronto", sviluppato tramite l'analisi del prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato e l'applicazione di metodi statistici basati su un campione standard significativo. Ma la banca-dati oggi a disposizione non fornisce ancora un campione significativo sul quale poter fondare un efficace metodo per confronto, per cui sarà percorsa in questa sede in primis il "metodo finanziario" e in seconda istanza il "metodo per confronto".

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

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

Sviluppando il calcolo come da tabella allegata, la riduzione a base d'asta risulta, opportunamente arrotondata, pari al 12,27%, conseguentemente il valore a base d'asta del compendio risulterebbe pari ad € 150.462,81 detratto delle quote condominiali e dei costi di regolarizzazione.



Operando, in seconda istanza, tramite "metodo per confronto", ovvero analizzando i dati dalle ultime pubblicazioni sul sito *Procedure.it* (vedi estratto allegato 10) non è stato possibile estrapolare un indice di riduzione, in quanto la ricerca effettuata con vari criteri di ricerca non ha prodotto nessuna vendita da poter prendere a campione ad oggi censite sul sito.

per il caso in specie, pertanto avremo:

VALORE A BASE D'ASTA:

Vba = € 150.462,81

Vba (arrotondato) = € 150.000,00 (Euro centocinquantamila/00) a base d'asta.

Conclusioni finali in termini di stima:

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

LOTTO UNICO = € 173.000,00 valore di mercato (**€ 150.000,00** importo a base d'asta)

m) Considerazioni sulla possibilità di divisione del bene:

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

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

Livorno, li 09/04/2025

L'ESPERTO

f.to

Allegati:

- Rilievo fotografico;
- n.1 ubicazione;
- n.2 elaborato grafico;
- n.3 visura e planimetria catastale;
- n.4 mail di scambio con Comune per pratiche edilizie;
- n.5 documentazione urbanistica;
- n.6 visura conservatoria;
- n.7 esito richiesta Ag. Entrate per verifica contratti locazione e/o comodato e copia contratto locaz.;





- n.8 situazione contabile condominio (dichiarazione amministratore);
- n.9 Scheda O.M.I.;
- n.10 ricerca comparabili Procedure .it e scheda calcolo Vba;
- n.11 compravendita e visura catastale beni comparabili;
- n.12 ricevuta invio perizia per pec Avv.to ;
- n.13 ricevuta invio perizia per raccomandata agli esecutati;

