

Relazione di PERIZIA DI STIMA

TRIBUNALE DI LIVORNO

Uffici Palazzo De Larderel

All'Att.ne dell'Ill.mo Giudice

dell'Esecuzione Immobiliare

Dott. Elisa Pinna

Esecuzione Imm.re n° 30/2025

Prossima Udienza: 13/11/2025

LOTTO UNICO

Proprietà 1/1 di unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano secondo, sito via Sproni, 8, nel Comune di Livorno (LI).

Esecutato: sig. xxx

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 al piano secondo, sito via Sproni, 8, nel Comune di Livorno (LI).

Esecutato: sig. xxx

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	xxx S.P.A. (precedente)
sede	ROMA (RM)
codice fiscale	xxx
Avvocato che lo rappresenta	Avv. xxx

Denominazione creditore 2	xxx (intervenuta)
sede	Roma
codice fiscale	xxx
Avvocato che lo rappresenta	xxx

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

nessuno

3. CREDITORI SEQUESTANTI

nessuno

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
dal	A favore di	xxx				
05.10.94	notaio	xxx	data	11.10.1996	repertorio	xxx
Al	TRASCRIZIONE					
11.10.96	Ufficio	LIVORNO	data	14.10.1996	n. particolare	xxx/xxx

Periodo	ATTO	CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE E SUCCESSIVA RETTIFICA				
dal	A favore di	xxx				
05.10.94	notaio	Ufficio registro Livorno	data	05.10.1994 14.01.1999	repertorio	xx/xxx xx/xxx
Al	TRASCRIZIONE					
06.02.95	Ufficio	LIVORNO	data	06.02.1995 10.04.2000	n. particolare	xxx/xxx xxx/xxx

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

C.F. xxx - P.I. xxx - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.xxx
iscr. Albo del Collegio dei xxxi della Provincia di xxx n.xxx

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Risulta accettazione tacita di eredità in morte di Asario Rosaria da parte degli eredi.

5. ESISTENZA DI ABUSI EDILIZI: Si

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

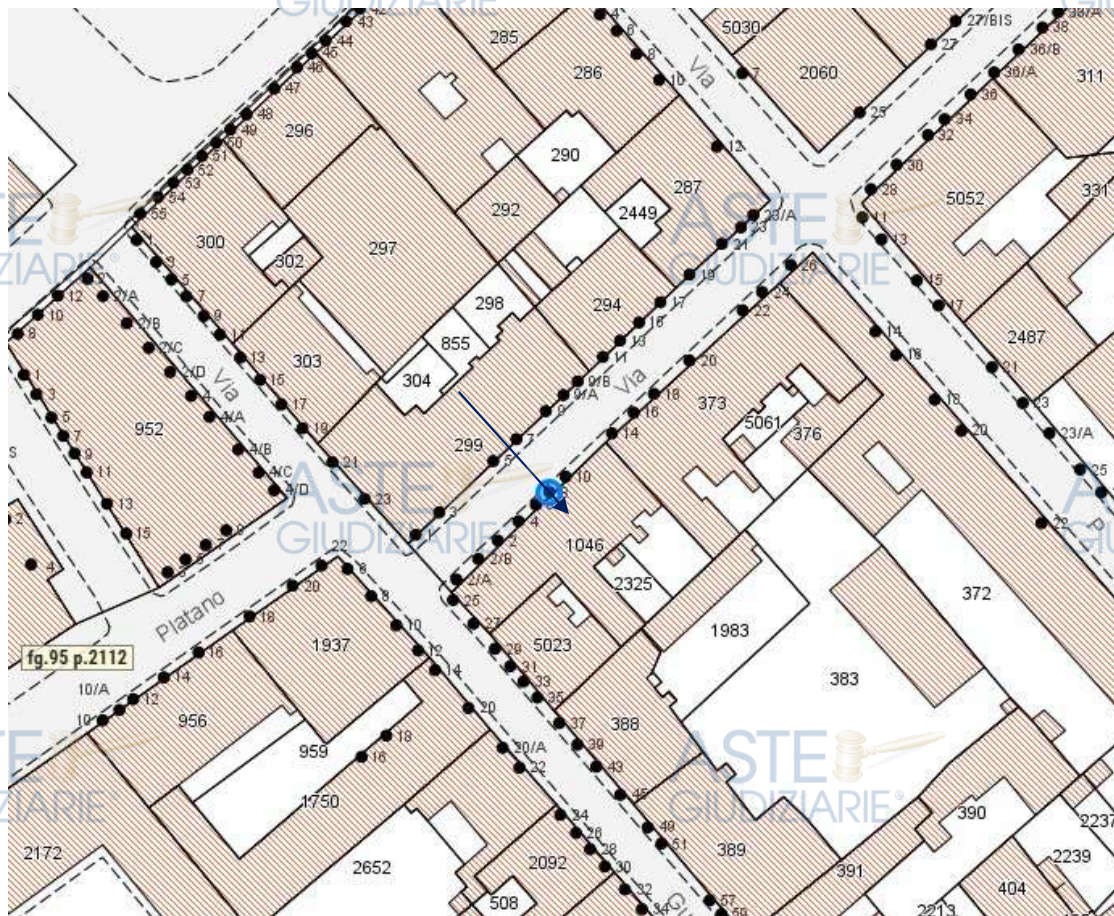
7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO:
Coerente

8. STATO DI OCCUPAZIONE:

L'immobile, l'appartamento risulta occupato dall'esecutato sig. Poma Francesco.

9. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	143.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	7.484,50
debiti condominiali	465,65
Valore netto di mercato	135.000,00
Prezzo base d'asta	118.000,00



Estratto mappa catastale

10. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA

L'immobile NON risulta comodamente divisibile in natura.

LOTTO UNICO

Proprietà 1/1 di unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano secondo, sito via Sproni, 8, nel Comune di Livorno (LI).

Esecutato: sig. xxx

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





Ubicazione

a) Descrizione del bene

L'immobile oggetto di stima consiste in una **unità immobiliare ad uso civile abitazione** sita al piano secondo, di un fabbricato facente parte di un complesso edilizio più ampio costruito precedentemente al 1928, con accesso dal civico n.8, situato nel Comune di Livorno, 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 secondo da un ingresso/disimpegno della superficie utile di circa mq 9,07, soggiorno con affaccio sulla via principale, della superficie utile di circa mq 16,59,

C.F. xxx - P.I. xxx - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.xxx
iscr. Albo del Collegio dei xxx della Provincia di xxx n.xxx

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sala con affaccio sulla via principale, della superficie utile di circa mq 16,22, cucina della superficie utile di circa mq 9,26 da cui si accede ad un balcone verandato della superficie utile di circa mq 2,19 da qui si accede ad un piccolo vano adibito a w.c. della superficie utile di circa mq 0,82, dalla cucina accediamo ad un vano di passaggio privo di finestre della superficie utile di mq 12,56, da qui accediamo ad un altro vano di passaggio dotato di finestra della superficie utile di mq 10,35, camera della superficie utile di mq 19,15, antibagno della superfici totale utile di mq 4,50, bagno dotato di finestra della superficie utile di mq 4,72, un ripostiglio posto esternamente ed in adiacenza all'unità immobiliare in oggetto, con accesso dal pianerottolo del secondo piano del vano scala a comune, della superficie utile di mq 2,60.

L'altezza interna dei vani sopra descritti varia da H=3,20, H=2,92.

L'ingresso dell'unità immobiliare al piano secondo è dotata di portone in legno a due ante, le finestre e le porte finestre sono in legno dotate di scuri interni.

La pavimentazione è in ceramica, in parte ricoperta da moquette, il bagno che si trova in pessime condizioni e non completamente funzionante, risulta rivestito con mattonelle.

A riguardo delle dotazioni tecnologiche, l'unità immobiliare ubicata al piano secondo non risulta dotata di impianto di riscaldamento è presente una caldaia a gas per la sola produzione di acqua calda (da verificare il funzionamento), l'impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte esterno risulta vetusto.

Nel vano destinato ad antibagno è presente una infiltrazione che interessa parte del soffitto e della parete sottostante, anche il bagno si trova in pessime condizioni di manutenzione, sono presenti numerosi interventi non completati che hanno interessato gli impianti esistenti e gli apparecchi igienico sanitari, come meglio evidenziati nel rilievo fotografico allegato alla presente

Nel complesso l'intera unità immobiliare oggetto di stima si trova in pessime condizioni e necessita di radicali lavori generali.



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

PIANO SECONDO

- Ingresso/dis. (mq 9,07);
- Vano 1 (mq 16,59);
- Vano 2 (mq 16,22);
- Cucina (mq 9,26);
- Veranda (mq 2,19);
- W.c. (mq 0,82);
- Vano 3 (mq 12,56);
- Vano 4 (mq 10,35);
- Vano 5 (mq 19,15);
- Anti bagno (mq 4,50);
- Bagno (mq 4,72);

Calcolo della superficie commerciale

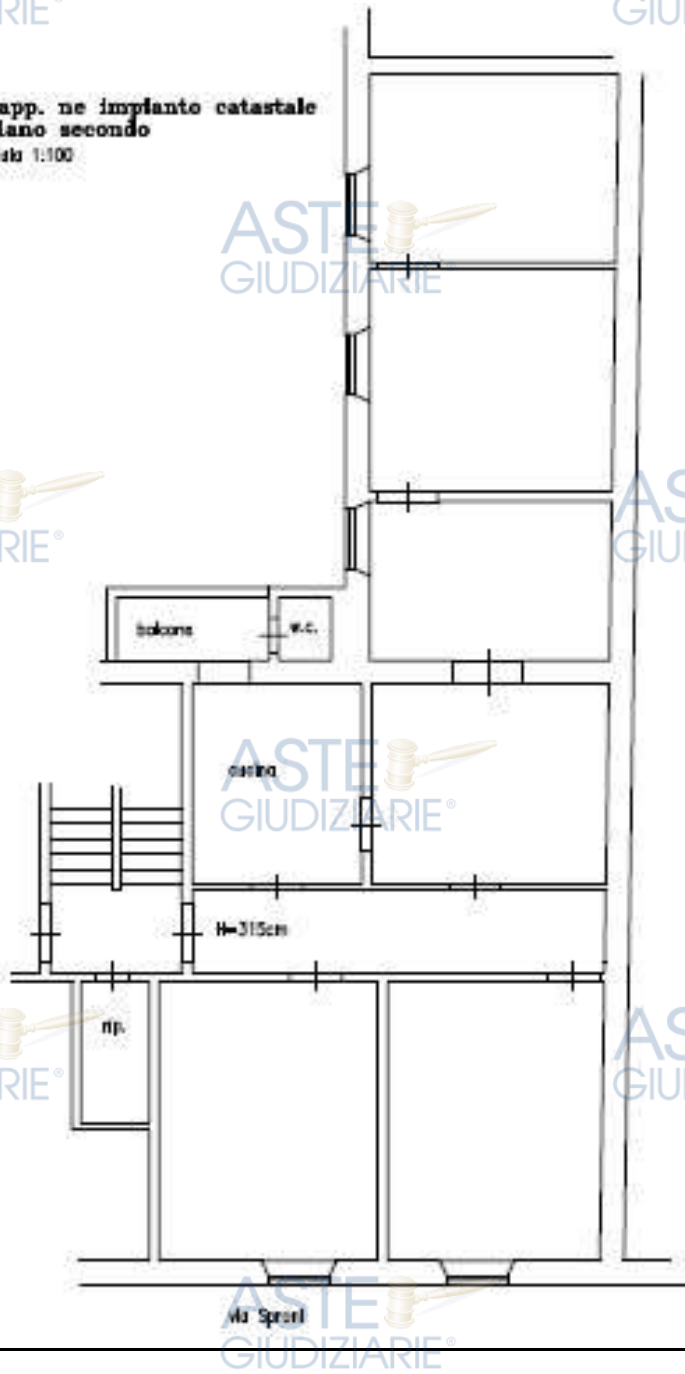
P.no secondo:

superficie lorda abitazione circa mq 125,23

ripostiglio esterno all'abitazione mq 3,18x40% (coeff. di riduzione) = mq 1,27

Totale superficie commerciale circa mq 126,50

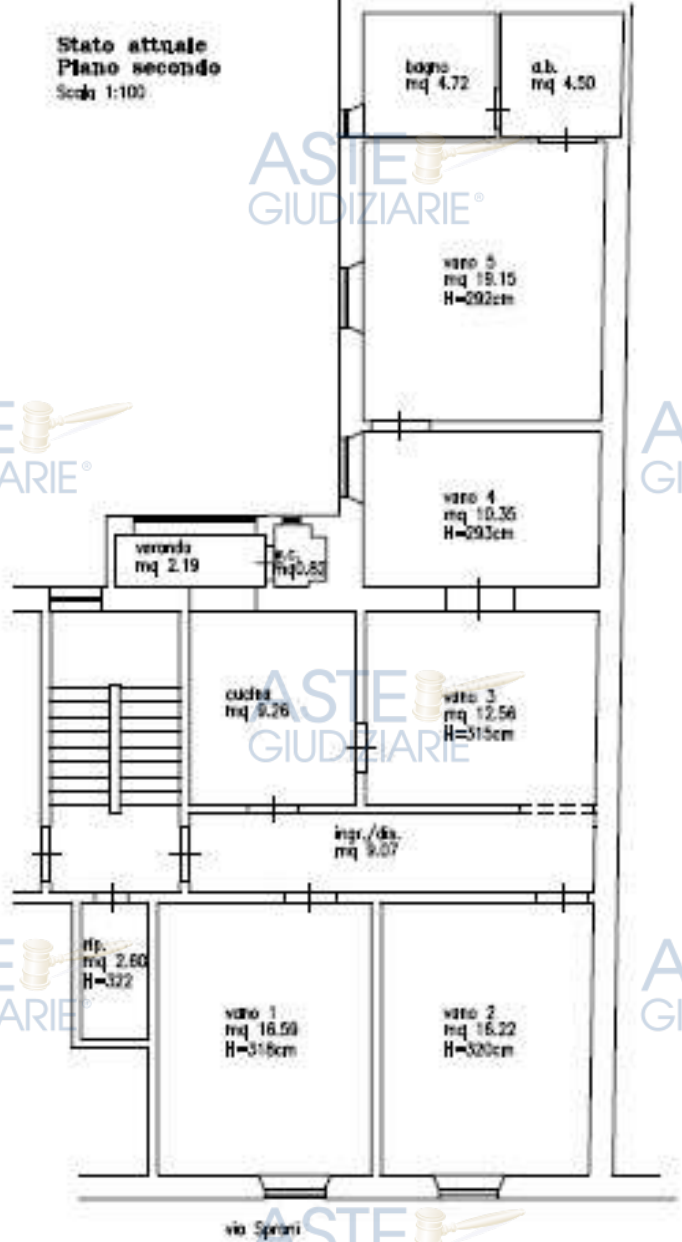
Rapp. ne impianto catastale
Piano secondo
Scala 1:100



Stato precedente



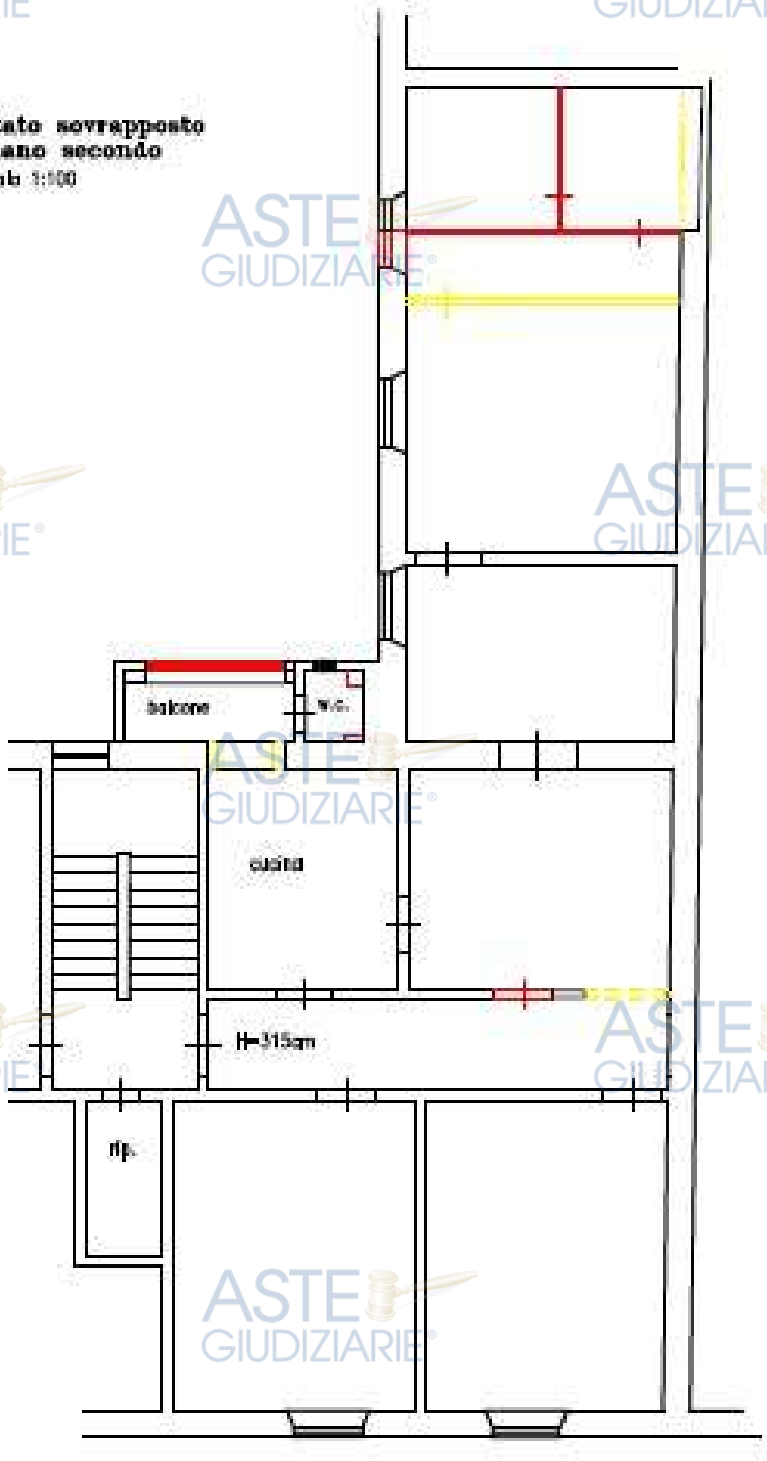
Stato attuale
Piano secondo
Scala 1:100



Stato attuale



Stato sovrapposto
Piano secondo
Scala 1:100



Rilievo fotografico









b) Descrizione catastale:

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

- **Part xxx, Sub xxx**, categoria A/4 di classe 5, cons. 7,5 vani, superficie catastale totale mq 126 totale escluse aree scoperte mq 126, rendita € 697,22;

L'intestazione catastale del bene in esame risulta corretta,

xxx nato a xxx (xx) il xx/xx/xxxx, (diritto proprietà per 1000/1000),

C.F. xxx;

Dalle verifiche e ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio è stata reperita la planimetria storica presentata in data 05/10/1939 (allegato 3), successivamente è stata presentata una variazione castale in data 11/06/1996.

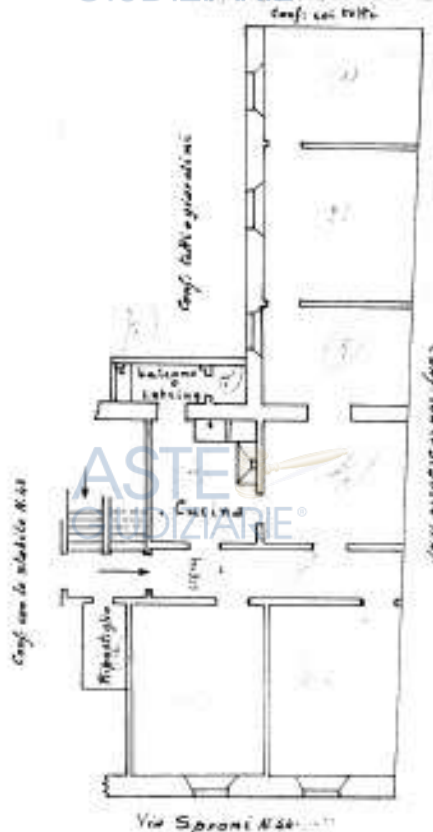


Data presentazione: 05/10/2025 - Data: 08/09/2025 - n. T81608 - Richiedente: BNCVIT1708120025X

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI SERVIZI TRIBUTARI PAZZI A
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 127/7249
Comune: Livorno - *Interventista Lorenzo Gianluigi Nigotti*
Via Sproni N° 44

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
COMUNE
di Livorno
Tabella di riepilogo
SCHEDA NUMERO
127/7249



S.E. ORIENTAMENTO
SCALA n° 1:100
Completato dal Richiedente
Firma _____
Data _____

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 05/10/2025 - Data: 08/09/2025 - n. T81608 - Richiedente: BNCVIT1708120025X
Totale schede: 1 - Formale di acquisizione: A3(297e420) - Formale stampa richiesta: A4(210e297)

Catastro di Livorno (LIV) al 08/09/2025 - Comune di LIVORNO (LIV) - Particella 1046 - Subalterno 10 - Ditta appaltata

Planimetria catastale impianto

c) Conformità catastale:

La planimetria catastale del bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (vedi allegato 4), risulta **conforme** allo stato di fatto dell'unità immobiliare, **fatta eccezione** per:

- spostamento del vano porta posto tra il vano 3 ed il disimpegno;
- ampliamento dell'apertura posta tra la cucina e la veranda;
- restringimento della finestra a servizio del bagno;

-non corretta ed esaustiva rappresentazione della veranda, non rappresentazione di nicchie e cavedi all'interno del locale w.c., errata rappresentazione del vano finestra a servizio del bagno, errata rappresentazione del vano anti bagno;

A parere del sottoscritto le modifiche sopra evidenziate non influiscono sul calcolo dei vani catastali e perciò sulla rendita catastale, si raccomanda per una corretta rappresentazione grafica la presentazione di una nuova planimetria catastale.

d) Descrizione urbanistica:

Il sottoscritto ha richiesto ufficialmente l'epoca di costruzione dell'immobile all'ufficio Toponomastica del Comune di Livorno dalla richiesta è emerso:

via Sproni n.8 dal 21/02/1955, ex via Sproni n.44 da data imprecisata (ante 1928), al P.T. n.4 app.ti, dal P.1 al P.3 n.2 app.ti a piano, (allegato 5).

Dalle ricerche effettuate tramite il portale del Comune di Livorno, non sono state reperiti pratiche edilizie riferite all'unità immobiliare in oggetto.

La due diligence edilizia è stata espletata in base al portale consultabile tramite il sito del Comune di Livorno, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

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



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

e) Considerazione sulle difformità riscontrate:

Considerato che la suddetta unità immobiliare è di vetusta costruzione e che per la stessa successivamente non è stato reperito nessuna pratica edilizia, al fine di dimostrare la conformità attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima, il sottoscritto a confronto lo stato attuale rilevato con la planimetria catastale d'impianto e non dalla planimetria catastale depositata in data 11/06/1999 in variazione alla planimetria d'impianto in quanto come sopra relazionato, non è stata reperita nessuna pratica edilizia che autorizzi tali modifiche.

Le opere difformi rilevate sono:

- spostamento del vano porta posto tra il vano 3 ed il disimpegno;
- ampliamento dell'apertura posta tra la cucina e la veranda;
- chiusura con infisso in alluminio e vetro del balcone, non corretta ed esaustiva rappresentazione di nicchie e cavedi all'interno del locale w.c.;
- demolizione di una parete divisoria;
- formazione di pareti divisorie per la realizzazione di un antibagno e bagno;
- restringimento della finestra a servizio del bagno;

A parere del sottoscritto, relativamente alle altre opere realizzate successivamente, previa preliminare verifica con l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno, potrà essere possibile presentare una SCIA in Sanatoria per sistemare lo stato rilevato e la



presentazione di nuova variazione catastale per il deposito della nuova planimetria catastale;

I suddetti interventi comportano un onere di spesa stimabile in:

-rilievo e restituzione grafica, redazione e presentazione di SCIA in sanatoria completa di elaborati grafici, relazione, rilievo fotografico, certificato di Idoneità Statica ed Ininfluenza Sismica e quant'altro accorra e richiesto dal Comune;

-redazione e presentazione di variazione catastale per il deposito della planimetria catastale aggiornata;

per le prestazioni professionali di cui sopra si stima un costo di euro totale compreso oneri professionali, diritti di segreteria e sanzione amministrativa in euro 4.500, oltre spese di presentazione stimate in euro 220,00, iva 22% e cassa previdenza 5%, per un totale complessivo di euro 5984,50;

Sanzione amministrativa da versare al Comune di Livorno per la presentazione della SCIA in Sanatoria stimata in euro 1.500,00;

Totale generale per gli interventi sopra elencati stimati in euro 7.484,50.

f) Conservatoria dei RR.II.:

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

TRASCRIZIONI:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.xxx/xxx in data 12/06/2009, notificato dal Tribunale di Livorno con sede in Livorno (LI) in data 04/06/2009 rep. N. xxx/xxx a favore di xxx sede Livorno (LI) C.F. xxx contro xxx nato il 24/10/1957 a xxx (xx) C.F. xxx

TRASCRIZIONI:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.xxx/xxx in data 21/12/2025, notificato da Uff. Giud. Tribunale di Livorno con sede in Livorno (LI) in data 14/02/2025 rep. N. xx/xxxx a favore di xxx. sede MILANO (MI) C.F. xxx contro xxx nato il 24/10/1957 a xxx (xx) C.F. xxx

ISCRIZIONE NN xxx/xxx del 15/07/2008



IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di xxx da Livorno (LI) in data 11/07/2008 rep.n.xxx/xxx a favore di xxx – S.P.A. sede xxx (xx) C.F. xxx contro xxx nato il 24/10/1957 a xxx (xx) C.F. xxx

ISCRIZIONE NN xxx/xxx del 22/04/2009

IPOTECA GIUD.LE – decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno con sede in Livorno (LI) in data 26/03/2009 rep.n. xxx/xxx a favore di xxx sede in Livorno (LI) C.F. xxx contro xxx nato il 24/10/1957 a xxx (xx) C.F. xxx

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

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

Per il bene in oggetto in data 05/09/2025 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 non risultano contratti di locazione e comodato a nome del sig. xxx, risposta ricevuta per Pec dal sottoscritto in data 16/09/2025, (vedi allegato 6).

A riguardo delle spese condominiali dovute, il sottoscritto allega alla presente la dichiarazione dell'amministratore del condominio dalla quale si evince che la posizione dell'esecutato non è in regola con le quote condominiali a far data dal 10/01/2025 per un importo complessivo di €. 465,65, che la quota ordinaria condominiale di spettanza dell'immobile è attualmente pari ad €. 54,94 mensile, che all'unità immobiliare di cui sopra la quota dei millesimi è di 152,87. L'amministratore dichiara inoltre che non sono state deliberate spese condominiali straordinarie, nelle altre eventuali dichiarazioni scrive + 465,65 salvo conguaglio 2024/2025.

(vedi allegato 7).

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

h) Precisazione sul tipo di vendita e altro

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

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

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

i) Descrizione del metodo di stima adottato

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

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

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



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

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

I) Determinazione del valore del bene immobile:

VALORE DI MERCATO:

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

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



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

Applicazione del metodo MCA:

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

CARATTERISTICA	Unità A (Repertorio xxx del 10/01/25) Racc.xxx	Unità B (Repertorio xxx del 09/07/24) Racc xxx	Unità C (Repertorio xxx del 20/03/25) Racc. xxx	Subject
Prezzo di mercato PRZ (euro)	80.000,00	105.000,00	95.000,00	X?
Data contratto DAT (mesi)	8	14	6	-
Superficie comm. ponderata SC (mq) catastale	61,00	94,00	63,40	126,50
Riscaldamento RIS	1	1	1	0
Livello di piano LIV	1	1	1	2
Stato manutent. MAN	2	2	2	1
Numero bagni (n)	1	1	1	2

Riepilogo degli indici mercantili:

saggio annuale di svalutazione del prezzo = 0,015

saggio del livello di piano = 0,02



Analisi dei prezzi marginali:

$$pA(DAT) = 80.000 \times 0,015/12 = 100,00$$

$$pB(DAT) = 105.000 \times 0,015/12 = 131,25$$

$$pC(DAT) = 95.000 \times 0,015/12 = 118,75$$

$$pA(SC) = 80.000 / 61 = 1.311,47$$

$$pB(SC) = 105.000 / 94,00 = 1.117,02$$

$$pC(SC) = 95.000 / 63,40 = 1.498,42$$

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

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

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

$$pA(LIV) = 80.000 \times 0,02/(1+0,02) = 1.568,62$$

$$pB(LIV) = 105.000 \times 0,02/(1+0,02) = 2.058,82$$

$$pC(LIV) = 95.000 \times 0,02/(1+0,02) = 1.862,74$$

Tabella MCA - valutazione "prezzi corretti":

-Unità A-

$$\begin{aligned} & 80.000,00 + (0-8) \times 100,00 + (126,50-61,00) \times 1.311,47 + (2-1) \times 8.000,00 + (0-1) \times 6.000 + (1- \\ & 2) \times 25.000 + (2-1) \times 1.568,62 = \\ & = 80.000 - 800,00 + 85.901,28 + 8.000,00 - 6.000,00 - 25.000,00 + 1.568,62 = 143.669,90 \end{aligned}$$

-Unità B-

$$\begin{aligned} & 105.000,00 + (0-14) \times 131,25 + (126,50-94,00) \times 1.117,02 + (2-1) \times 8.000,00 + (0-1) \times 6.000 + (1- \\ & 2) \times 25.000 + (2-1) \times 2.058,82 = \\ & = 105.000,00 - 1.837,50 + 36.303,15 + 8.000,00 - 6.000,00 - 25.000,00 + 2.058,82 = \\ & 118.524,47 \end{aligned}$$

-Unità C-

$$\begin{aligned} & 95.000,00 + (0-6) \times 118,75 + (126,50-63,40) \times 1.498,42 + (2-1) \times 8.000,00 + (0-1) \times 6.000 + (1- \\ & 2) \times 25.000 + (2-1) \times 1.862,74 = \\ & = 95.000,00 - 712,50 + 94.550,30 + 8.000,00 - 6.000,00 - 25.000,00 + 1.862,74 = 167.700,57 \end{aligned}$$



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

$$V_m = (143.669,90 + 118.524,47 + 167.700,57) / 3 = € 143.298,31.$$

che in cifra tonda possiamo pertanto considerare pari a: **€ 143.000,00.**

V_{mi} = € 143.000,00 (più probabile valore di mercato del bene).

Da tale valore dovrà esser altresì sottratta la spesa stimata, e da sostenere, per portare alla piena conformità urbanistica il bene precedentemente quantificate per un totale di € 7.484,50, e la spesa delle quote condominiali non versate di € 465,65 e pertanto avremo:

$$\underline{€ 143.000,00 - 7.484,50 - 465,65 = € 135.049,85}$$

che in cifra tonda possiamo pertanto considerare pari a: **€ 135.000,00.**

V_m = € 135.000,00 (più probabile valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, detratto dei costi da sostenere).

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

C.F. xxx - P.I. xxx - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.xxx
iscr. Albo del Collegio dei xxxi della Provincia di xxx n.xxx



alcune associazioni hanno elaborato alcuni studi per determinare in modo analitico il “prezzo base d'asta” rispetto al “valore di mercato”.

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

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

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



Sviluppando il calcolo come da tabella allegata, la riduzione a base d'asta risulta, opportunamente arrotondata, pari al 12,27%, conseguentemente il valore a base d'asta del compendio risulterebbe pari ad € 118.440,11 detratto delle quote condominiali e dei costi di regolarizzazione, (allegato 8).

Operando, in seconda istanza, tramite "metodo per confronto", ovvero analizzando i dati dalle ultime pubblicazioni sul sito *Procedure.it* (vedi estratto allegato 9) 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 = € 118.440,11

Vba (arrotondato) = € 118.000,00 (Euro cento diciottomila/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 = € 135.000,00 valore di mercato (**€ 118.000,00** 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 06/10/2025

L'ESPERTO

f.to xxx



Allegati:

- Rilievo fotografico;
- n.1 ubicazione;
- n.2 elaborato grafico;
- n.3 Planimetria catastale impianto;
- n.4 Planimetria catastale attuale;
- n.5 toponomastica;
- n.6 esito richiesta Ag. Entrate per verifica contratti locazione e/o comodato;
- n.7 situazione contabile condominio;
- n.8 schema calcolo valore base d'asta;
- n.9 ricerca comparabili Procedure .it;
- n.10 Ispezione Ipotecaria;
- n.11 visura e planimetria catastale;
- n.12 compravendite beni comparabili;
- n.13 atto di proprietà;
- n.14 ricevuta invio perizia per pec Avv.to xxx;
- n.15 ricevuta invio perizia per raccomandata all'esecutato;

