

Relazione di PERIZIA DI STIMA

TRIBUNALE DI LIVORNO

Uffici Palazzo De Larderel

All'Att.ne dell'Ill.ma Giudice

dell'Esecuzione Immobiliare

Dott.ssa Emilia Grassi

Esecuzione Imm.re n° 70/2023

Data udienza ex 569 cpc: 28/03/2024

Data trasmissione giuramento: 12/08/2023

LOTTO UNICO

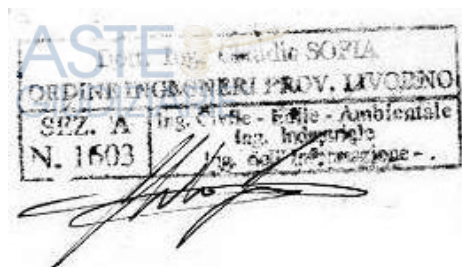
**Quota di proprietà pari ad 1/6 di unità immobiliare ad uso residenziale,
con annesso cortile, ripostiglio esterno, tettoia e terrazza,
siti presso Via Michelangelo Buonarroti civ. 26 (p.terra),
Loc. Donoratico, nel Comune di Castagneto Carducci
CEU Fg 43 Part 1919 Sub 601-602-603**

Esecutato:

(proprietà 1/6)

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



Procedura n. 70/23

PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO

*Quota di proprietà pari ad 1/6 di unità immobiliare ad uso residenziale,
con annesso cortile, ripostiglio esterno, tettoia e terrazza,
siti presso Via Michelangelo Buonarroti civ. 26 (p.terra),
Loc. Donoratico, nel Comune di Castagneto Carducci
CEU Fg 43 Part 1919 Sub 601-602-603*

Esecutato: _____ (proprietà 1/6)

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	_____ (precedente)
sede	_____
codice fiscale	_____
Avvocato che lo rappresenta	_____
Denominazione creditore 2	_____ (intervenuta)
sede	_____
codice fiscale	_____
Avvocato che lo rappresenta	_____
Denominazione creditore 3	_____ (non intervenuta)
sede	_____
codice fiscale	_____
Avvocato che lo rappresenta	_____

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO (proprietà 1/6)

nessuno

3. CREDITORI SEQUESTANTI

nessuno

4. **CONTINUITA' TRASCRIZIONI**

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di					
10.09.1961	notaio		data	10.09.1961	repertorio	272
al	TRASCRIZIONE					
10.08.2012	Ufficio	VOLTERRA	data	26.09.1961	n. particolare	2385

Periodo	ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE					
dal	A favore di					
10.08.2012	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
26.04.2013	Ufficio	VOLTERRA	data	09.04.2013	n. particolare	1672

Periodo	ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE					
dal	A favore di					
10.08.2012	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
24.06.2022	Ufficio	VOLTERRA	data	26.04.2013	n. particolare	1960

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di					
24.06.2022	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
OGGI	Ufficio	VOLTERRA	data	15.07.2022	n. particolare	5054

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA CHE LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI RISULTA INFICIATA DALLA MANCATA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN SEGUITO ALLA SUCCESSIONE PART. 1960 DEL 26.04.2013.

5. **ESISTENZA ABUSI EDILIZI**

Il bene risulta sostanzialmente conforme a livello urbanistico e catastale.

Risulta da rimuovere superficie vetrata (infissi alluminio) su pianerottolo d'ingresso e piccola tettoia con copertura leggera in corrispondenza dell'accesso carrabile alla proprietà.

6. **CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA**

Nessuna

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

Coerente

8. STATO DI OCCUPAZIONE

Libero all'atto del sopralluogo. In data 14.10.2023 la GdE ha concesso al Custode e alla comproprietaria la possibilità di stipulare un contratto di locazione inerente l'alloggio in esame, con termine all'atto dell'aggiudicazione/assegnazione del bene. In data 27.10.2023 risulta esser stato stipulato contratto di locazione con durata 18 mesi a decorrere dal 01/11/2023.

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Trattasi di quota parte pari ad 1/6 di appartamento posto al piano terra di palazzina su due livelli, con accesso indipendente, composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e accessori, con cortile esterno ove insistono un ripostiglio e una tettoia con soprastante terrazza.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	200.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	2.000,00
Debiti condominiali	Non sussiste condominio
Valore di mercato	198.000,00
Valore di mercato quota parte 1/6	33.000,00

Prezzo base d'asta quota parte 1/6	26.000,00
------------------------------------	-----------

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA

L'immobile NON risulta comodamente divisibile in natura.

LOTTO UNICO

***Quota di proprietà pari ad 1/6 di unità immobiliare ad uso residenziale,
con annesso cortile, ripostiglio esterno, tettoia e terrazza,
siti presso Via Michelangelo Buonarroti civ. 26 (p.terra),
Loc. Donoratico, nel Comune di Castagneto Carducci
CEU Fg 43 Part 1919 Sub 601-602-603***

Esecutato:

(proprietà 1/6)

SOMMARIO:

- a) Descrizione del bene pignorato;
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Precisazione sul tipo di vendita, D.Lgs 122/05 e altro;
- g) Descrizione del metodo di stima adottato;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e prezzo a base d'asta;
- i) Considerazioni sulla possibilità di divisione in più Lotti.

a) Descrizione dei beni pignorati

L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento posto nel Comune di Castagneto Carducci, in località Donoratico (vedi ubicazione in allegato), presso Via Michelangelo Buonarroti al civico 26, al piano terra di un fabbricato bifamiliare su due livelli, di non vetusta costruzione (vedi foto n. 1-2-3). Fanno altresì parte del compendio oggetto di stima pure un ripostiglio situato nel cortile esclusivo e una tettoia in muratura con soprastante terrazza, posti sul retro del fabbricato.

Dotato di due ingressi diretti, uno pedonale e l'altro carrabile, dalla pubblica via (vedi foto n.1), attraverso il sopralluogo eseguito all'interno dell'unità, dove favoriva l'accesso la comproprietaria dell'immobile, Sig.ra , andiamo a descrivere il bene oggetto di stima tramite i rilievi metrico/fotografici effettuati in sito e la documentazione cartacea disponibile. Di fatto l'appartamento all'atto del

sopralluogo (10/10/2023) non risultava abitato, e ciò dal decesso della Sig.ra

titolare del diritto di abitazione $\frac{1}{2}$, avvenuto in data 07 Agosto 2022, come da certificato che si produce in allegato.

L'unità residenziale in esame consiste in un appartamento al piano terreno di superficie utile pari a mq 78 circa (lorda mq 100), costituito da un ingresso (foto 4 e 5), soggiorno (foto 15, mq 20), cucina (mq 10,75, v. foto 12-14), due camere doppie (vedi foto n. 9-10, mq 15 e mq 16,50), un servizio igienico (foto 8, mq 5), un disimpegno (foto n. 6 e 7) e due ripostigli di cui uno sottoscala con accesso dalla cucina (foto n. 11-13-14). L'unità abitativa desta in discrete condizioni igieniche e manutentive, con finiture di carattere tradizionale tipiche dell'epoca di costruzione dell'immobile. Per quanto alle dotazioni impiantistiche, risultano presenti quelle di base (elettrico, acqua e gas), oltre ad un impianto di riscaldamento con caldaia autonoma e radiatori al servizio dei vari locali, ed uno split per raffrescamento posto nel disimpegno della zona notte.

Per l'identificazione planimetrica delle u.i. appena descritte si faccia riferimento agli elaborati riportati in allegato (vedi planimetria stato di fatto e catastale allegate). Come già fatto cenno, annesso all'alloggio troviamo pure un ripostiglio esterno in muratura (mq 14, foto 20-21) e una tettoia (mq 7,50, foto 23) con soprastante terrazza (vedi foto 22-24-25), posti sul retro (lato sud) del cortile ad uso esclusivo (mq 75, foto 16-18-19) da cui, sul lato est, trova accesso l'appartamento stesso attraverso un pianerottolo rialzato (vedi foto n. 17).

Per quanto sopra descritto e rilevato, la superficie complessiva commerciale dell'immobile in esame, comprensivo di corte e pertinenze, può esser stimata e calcolata pari a mq 125.

Confini alloggio: a nord pubblica via, a sud e ad ovest corte altrui proprietà, ad est cortile stessa u.i..

b) Descrizione catastale:

Le unità in oggetto risultano censite al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 43** del Comune di Castagneto Carducci, località Donoratico, Via Michelangelo Buonarroti n.26, ed in particolare:

- **Part 1919, Sub 601**, categoria A/2 di classe 2, p.terra, sup. catastale mq 117, consistenza 5,5 vani, rendita € 724,33, l'appartamento;

- **Part 1919, Sub 602**, categoria C/2 di classe 5, p.terra, consistenza 14 mq, rendita € 47,00, il ripostiglio esterno;

- **Part 1919, Sub 603**, categoria C/2 di classe 2, p.terra, consistenza 9 mq, rendita € 18,13, la tettoia posta sul retro del fabbricato.

Le planimetrie catastali dei beni, disponibili ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risultano sostanzialmente conformi in termini di consistenza (superficie catastale) rispetto al loro stato di fatto. Uniche lievi difformità da rilevare consistono nella superficie vetrata presente in corrispondenza del pianerottolo di accesso (vedi foto n. 16 e 17) la quale risulta da rimuovere, e l'installazione della tettoia con colonne in legno e copertura leggera in pannelli tipo sandwich (vedi foto n. 1-17-19) presente in cortile in corrispondenza dell'ingresso carrabile.

Inoltre, v'è da evidenziare in relazione alla terrazza di proprietà posta sul retro del fabbricato, come la sua superficie effettivamente calpestabile (vedi foto 24-25) risulti più ampia rispetto alla planimetria in atti comunali e catastali, risultando in tal caso opportuna una sua delimitazione fisica (ad esempio tramite recinzione metallica) sino al limite di proprietà con l'unità confinante Sub 2.

All'attualità, l'intestazione catastale del bene in esame risulta corretta in termini di quote di titolarità, ovvero a nome della signora _____, nata a _____,

c.f. _____, per la quota 5/6 e della signora _____, nata a _____, c.f. _____, per la quota 1/6,

mentre **risulta in visura ancora inserita la quota 1/2 per diritto di abitazione a**

favore della signora

che in verità è

deceduta in data 07/08/2022, ed essendosi pertanto verificata all'attualità l'estinzione del diritto reale di godimento su menzionato.

c) Descrizione urbanistica:

Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castagneto Carducci sono emerse le seguenti pratiche edilizie aventi attinenza con l'immobile in esame (vedi anche allegati):

- Istanza di permesso a costruire **n. 63/1961 del 13/11/1961** relativa a nuova costruzione di "casa abitazione bifamiliare", con conseguente **Nulla Osta** rilasciato dal Comune di Castagneto Carducci in data **11 Dicembre 1961**, e successiva **Autorizzazione di Abitabilità** in data 13/12/1962 (istanza prot. 8866 del 15/11/1962).
- **Domanda di nuova costruzione (pratica n. 44/1963) del 30/05/1963** relativa a n.2 ripostigli e recinzione esterna, con successiva **autorizzazione del Sindaco** del Comune di Castagneto Carducci **in data 10/07/1963**.
- **Concessione in Sanatoria del 29/01/1993** conseguente ad istanza di condono edilizio L.47/85 Prot. 4107 del 25/03/1986 (pratica n° 200/86), inerente la realizzazione di un locale cantina/ripostiglio con soprastante terrazza, e con contestuale rilascio di autorizzazione di agibilità.
- Il bene non risulta ubicato in zona soggetta a vincolo D.Lgs 42/04.
- Il bene può altresì definirsi "visitabile" ovvero "adattabile" secondo i criteri della L.13/89 e s.m.i. (legge a tutela dei portatori di handicap).
- Dal sopralluogo e dal rilievo eseguito in loco, dato lo stato attuale dei luoghi, oltre che per quanto anche già riportato al precedente punto (b), **è possibile ritenere, i beni in esame, conformi dal punto di vista edilizio-urbanistico**, a meno delle lievi difformità già menzionate al precedente punto (b), consistenti di fatto nella superficie vetrata presente in corrispondenza del pianerottolo di accesso (vedi foto n. 16 e 17) la quale risulta da rimuovere, e l'installazione della tettoia con copertura leggera (vedi

foto n. 1-17-19) posta in cortile in corrispondenza del cancello carrabile, riconducibile a mero pergolato previa rimozione del soprastante pannello di copertura.

In relazione alle parti interne dell'alloggio risulta da evidenziare la presenza di una porta a vetri in corridoio (vedi foto allegata n. 7) posta a separazione tra zona notte e zona giorno, ma che non costituisce difformità urbanistica sostanziale né rilevante.

In ultimo, v'è da sottolineare quanto già evidenziato in merito alla estensione della terrazza di proprietà posta sul retro del fabbricato (vedi foto 24-25), risultando in tal caso opportuna una sua delimitazione fisica per separarla dall'unità confinante Sub 2. Orbene, per quanto sopra descritto e menzionato, è possibile ritenere i beni in esame conformi dal punto di vista urbanistico sempre che vengano rimossi gli infissi in alluminio e vetro presenti sul pianerottolo di accesso all'appartamento (che configurano una "veranda" all'attualità non sanabile) e modificando la tettoia presente in corrispondenza dell'accesso carrabile riducendola a pergolato ombreggiante, con ciò comportando un onere complessivo di spesa stimabile attorno ai 2mila euro.

d) Conservatoria dei RR.II.:

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 2913 del 27 Aprile 2023

Verbale di pignoramento immobili, rif. atto giudiziario n.rep. 1029 del 23/03/2023 pubblico ufficiale Unep di Livorno, C.F. 80008740492. Immobili: Castagneto C.cci - fraz. Donoratico NCEU fgl.43 p.lla 1919 sub.601-602-603, Via Michelangelo Buonarroti n° 26. Quota di proprietà:

(a favore), nata a
C.F. 1/6 di piena proprietà;
(contro), nata a C.F. 1/6 di piena proprietà.

Part. N. 5054 del 15 Luglio 2022

Atto di compravendita, rogato dal notaio Cristiani di Campiglia M.ma, tramite il quale la sig.ra _____ c.s.i., acquistava la nuda proprietà pari ad 1/2 degli immobili in esame dalla sig.ra _____ nata a _____, c.f. _____, per la quota pari a 1/6, e dalla sig.ra _____ nata a _____ per la quota pari a

2/6, riservandosi quest'ultima il diritto di abitazione per la quota pari ad 1/2.

Part. N. 1960 del 26 Aprile 2013

Atto di successione, in morte di _____, c.f. _____, avvenuta in data 10/08/2012, tramite il quale la sig.ra _____, c.s.i., e la sig.ra _____, c.s.i., acquisivano la quota di proprietà pari ad 1/3 degli immobili in esame, e le sig.re _____ c.s.i., e _____, c.s.i., acquisivano la quota pari a 1/6 dei beni in esame;

nota1: la trascrizione dell'atto in questione avviene come rettifica al precedente Part 1672 del 09/04/2013 per erronea indicazione delle quote effettive di proprietà e dei dati catastali dei beni.

nota2: a tale successione non ha fatto seguito alcuna accettazione di eredità.

Part. N. 1672 del 09 Aprile 2013

Atto di successione, in morte di _____ c.s.i., avvenuta in data 10/08/2012, tramite il quale la sig.ra _____, acquisiva la quota di proprietà pari ad 1/3 degli immobili in esame, e le sig.re _____ e _____ c.s.i., acquisivano la quota pari a 2/9 dei beni in esame;

Part. N. 1022 del 07 Aprile 1962

Atto di compravendita, atto pubblico rogato dal notaio Matacena Renzo di Livorno in data 10/09/1961. Immobili: Castagneto Carducci, loc. Donoratico, NCEU fg.43 p.IIIa 103, appezzamento di terreno. Quote di proprietà: _____ (a favore) nato a _____ (contro) nato a _____ il _____ proprietà 1/1.

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 1653 del 07 Dicembre 2021

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna, atto giudiziario rep. 906 del 15/11/2021 emesso dal Tribunale di Livorno, avente ad oggetto la proprietà 1/6 degli immobili in esame, oltre a maggior consistenza, a favore di _____ nata a _____, e contro _____, c.s.i.;

Part. N. 1560 del 23 Novembre 2021

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, atto giudiziario rep. 906 del 15/11/2021 emesso dal Tribunale di Livorno, avente ad oggetto la proprietà 1/6 degli immobili in esame, oltre a maggior consistenza, a favore di _____, nata a _____, c.f. _____, e contro _____, c.s.i.;

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

Il beni in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti e per l'attuale situazione di diritto, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, abitazione, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato, risulta esser stata debitamente interrogata la competente sede provinciale dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha evidenziato alcun atto o contratto in essere alla data del 23/08/2023, avente ad oggetto il bene in esame (vedi allegato).

V'e' da sottolineare che la procedente Sig.ra _____, titolare della quota 5/6 dell'u.i., ha fatto istanza alla GdE per poter locare l'alloggio in questione sino alla data di sua aggiudicazione/assegnazione e tale istanza ha trovato accoglimento in data 14/10/2023.

In data 17/10/2023 risulta esser stato di fatto stipulato e registrato un contratto di locazione, avente come soggetti locatari la sig.ra _____ (per la quota 5/6) e il nominato Custode della presente procedura esecutiva (per la quota 1/6), e

riguardante i beni in esame, con durata 18 mesi a decorrere dalla data del 01/11/2023 (vedi allegato).

Per quanto alla sussistenza di pendenze di carattere condominiale inerente i beni immobili oggetto di procedura, v'e' da precisare come nel caso in specie non sussiste condominio.

f) Precisazione sul tipo di vendita e altro

Trattasi di bene non strumentale, così come definito dalla normativa vigente.

La vendita non è assoggettata ad IVA.

Per la fattispecie, infine, non sussistono i presupposti di cui all'ex-art.9 del D.Lgs 122/05.

g) 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 Lotto Unico in esame (quota 1/6 della proprietà dei beni 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 e di diritto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare lo stato specifico di occupazione, la tipologia, la zona e il contesto ove esso è ubicato, l'estetica, la funzionalità, gli aspetti igienico-sanitari, i materiali di finitura, lo stato manutentivo, la sua situazione a livello di conformità urbanistica e catastale, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori. Resta ovviamente da sottolineare, ai fini della vendita giudiziarie, che la presente stima verte sulla quota di proprietà pari ad 1/6 dell'intero indiviso, senza peraltro possibilità materiale e pratica di divisione dei beni.

h) 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, e di cui verrà considerata la quota parte pari ad 1/6 dell'intero, in quanto oggetto di procedura, 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. Per tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, non risulta di fatto possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame, ma, per completezza, a chiosa della stima vi saranno ad ogni modo confrontati i valori desunti tramite metodo MCA.

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 fattori riportati al precedente punto (g).

Applicazione del metodo MCA:

CARATTERISTICA	Unità A (Part 5857 del 06/09/23)	Unità B (Part 7051 del 27/10/23)	Subject
Prezzo di mercato PRZ (euro)	205.000,00	80.000,00	X?
Data contratto DAT (mesi)	2	0	-
Superficie SC (mq)	140	92	125
Dotazioni e finiture (DF)	1	0	2
Posizione, piano e posto auto (P)	2	1	2

Stato manutentivo (M)	2	0	2
-----------------------	---	---	---

Riepilogo degli indici mercantili:

saggio annuale di svalutazione del prezzo = 0,015

Analisi dei prezzi marginali:

$$pA(DAT) = 205.000 \times 0,015/12 = 256,25$$

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

$$pA(SC) = 205.000 / 140 = 1.464,29$$

$$pB(SC) = 80.000 / 92 = 869,57$$

$$p(DF) = 15.000$$

$$p(P) = +/-10\%$$

$$p(M) = 20.000$$

Tabella MCA - valutazione "prezzi corretti":

-Unità A-

$$[205.000 + (0-2) \times 256,25 + (125-140) \times 1.464,29 + (2-1) \times 15.000,00 + (2-2) \times 20.000] \times 1,00 = 197.523,15$$

-Unità B-

$$[80.000 + (0-0) \times 100,00 + (125-92) \times 869,57 + (2-0) \times 15.000,00 + (2-0) \times 20.000] \times 1,10 = 196.565,39$$

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:

$$Vm' = (197.523,15 + 196.565,39) / 2 = \mathbf{\text{€ } 197.044,27.}$$

Ragionando invece in termini oggettivi di mercato, sentite agenzie ed operatori di zona, valutata attentamente la situazione attuale del mercato immobiliare del territorio e della zona in interesse, con segnali di ripresa ma ancora non certo florida a livello provinciale e nazionale, nonché con riferimento ai parametri disponibili forniti dall'OMI, basati su uno stato di manutenzione del bene definito "normale", è possibile ponderare i valori ed addivenire ad un valore di mercato, per il nostro bene dotato di una superficie commerciale stimata pari a 125 mq (comprensiva delle pertinenze),

nello stato manutentivo in cui si trova, anche per quanto riportato al punto (a) nonché, soprattutto, per quanto descritto al precedente punto (e), pari a:

$$Vm'' = mq \ 125 \times 1.600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 200.000,00.$$

Il Valore di Mercato (dell'intero, proprietà 1/1) calcolato sulla media dei valori ottenuti può esser stimato pertanto pari a:

$$Vmi = (\text{€ } 200.000,00 + \text{€ } 197.044,27) / 2 = 198.522,14$$

in cifra tonda a: € 200.000,00.

$$Vmi = \text{€ } 200.000,00 \text{ (più probabile valore di mercato del bene).}$$

Trattandosi di stima della quota parte pari ad 1/6, si otterrà:

$$Vm = \text{€ } 200.000,00 / 6 = \text{€ } 33.333,33$$

Da tal 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 € 2.000,00, e pertanto avremo:

$$\text{€ } 33.333,33 - (2.000,00 / 6) = \text{€ } 32.999,99$$

che in cifra tonda possiamo pertanto considerare pari a: **€ 33.000,00.**

$$Vm = \text{€ } 33.000,00 \text{ (più probabile valore di mercato della quota di proprietà indivisa pari ad 1/6 del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova).}$$

VALORE A BASE D'ASTA :

Sussiste una differenza sostanziale tra "valore di libero mercato" ed "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 in questa sede, 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 i calcolo come da tabella allegata, la riduzione a base d'asta risulta, opportunamente arrotondata, pari al 12,73%, conseguentemente il valore a base d'asta del compendio risulterebbe pari ad € 174.527,00.

Operando, in seconda istanza, tramite "metodo per confronto", ovvero analizzando i dati dalle ultime pubblicazioni sul sito *Procedure.it* (vedi estratto allegato) è possibile estrapolare un indice di riduzione pari al 23,18%; dato quest'ultimo che non risulta fattivamente applicabile giacché il campione si basa su sole 5 vendite all'incanto ad oggi censite sul sito.

Tomando alle risultanze del metodo finanziario, v'e' però da considerare il non certo secondario aspetto legato al fatto che trattasi di vendita della quota 1/6 della proprietà indivisa e l'appetibilità in sede di pubblico incanto appare davvero molto bassa (sarà pertanto da considerare un'ulteriore riduzione sul prezzo, che considereremo pari al 10%) e pure le necessarie spese per l'eliminazione delle piccole difformità urbanistiche:

Valore base d'asta: € 174.527,00 - € 2.000,00 = € 172.527,00.

Trattandosi della quota pari ad 1/6 dell'intero, per il caso in specie, pertanto avremo:

VALORE A BASE D'ASTA:

$V_{ba} = € 172.527,00 / 6 \times 0,90 = € 25.879,05$

V_{ba} (arrotondato) = € 26.000,00 (Euro ventiseimila/00) a base d'asta.

Conclusioni finali in termini di stima:

La stima del valore della **quota di proprietà pari ad 1/6 dei beni immobili oggetto della presente Perizia (LOTTO UNICO)** tenuto conto di tutte le caratteristiche

c.f. SFOCLD72B29E625J - P.I. 01416570495 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno
iscr. Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno n.1603

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

succitate e descritte, ovvero nello stato di fatto in cui viene a trovarsi, si è così valutato:

LOTTO UNICO = € 33.000,00 valore di mercato (**€ 26.000,00** importo a base d'asta)

i) Considerazioni sulla possibilità di divisione in più Lotti:

I beni oggetto di perizia, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, non risultano divisibile in più Lotti di vendita distinti.

Lo scrivente resta a completa disposizione della S.V. Ill.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 03.11.2023

L'ESPERTO

f.to Sofia Ing. Claudio

Allegati:

- ubicazione, planimetria dei beni e fotografie;
- documentazione catastale
- documentazione urbanistica e varia.

