



**TRIBUNALE DI LIVORNO
UFFICIO ESECUZIONI**



N.Es. 89/2024

Nell'esecuzione promossa da:



contro



PERIZIA ESTIMATIVA



GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI/DELEGATO DOTT./SSA CAPURSO SIMONA

————— ◊ —————
esecuzione immobiliare/procedura concorsuale n° 89/2024 R.G.

– Promossa da:

– contro:

- esperto stimatore: geom
- Data Decreto di nomina: 26.07.2024
- Data trasmissione giuramento: 02.08.2024.
- Data udienza ex 569 cpc: 30.01.2025.

LOTTO UNICO

*Piena proprietà di unità immobiliare ad uso artigianale posto nel Comune di Collesalveti, frazione
Stagno, Via Aiaccia n.56 al piano terreno.*

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 2	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/1	Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di					
	notaio	██████████	data	6.12.2012	repertorio	32.644
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	LIVORNO	data	26.04.2012	n.particolare	4332

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di					
	notaio	██████████	Data	4.08.1978	repertorio	4394
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	LIVORNO	Data	11.08.1978	n. particolare	5310

Periodo	ATTO DIVISIONE					
dal	A favore di					
	notaio	██████████	Data	01.12.1980	repertorio	148.144
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	PISA	Data	22.01.1980	n. particolare	5239

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di					
	notaio	██████████	data	06.10.1981	repertorio	171856
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	LIVORNO	data	30.10.1981	n. particolare	6934

Periodo	ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE					
dal	A favore di					
	notaio		data	24.02.2012	repertorio	9990
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	LIVORNO	data	13.09.2012	n.particolare	8888

Periodo	ATTO ACCETTAZIONE EREDITA'					
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	LIVORNO	data	03.08.2012	n.particolare	7993

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Presenza di manufatti accessori su corte esclusiva in assenza di titolo di legittimità edilizia urbanistica
Assenza di locali di servizio pertinenti funzionali alla destinazione d'uso dell'immobile

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO
---	----

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato	SI
--	----

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	SI
-----------------------------	----

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Scegliere un elemento.	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	

Il canone (se presente) è congruo	Scegliere	Il titolo è opponibile alla procedura	Scegliere
-----------------------------------	-----------	---------------------------------------	-----------

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Capannone ad uso artigianale con annesso piazzale esclusivo, posto nel Comune di Collesalveti, frazione Stagno, via Aiaccia n.56 piano terreno

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€. 62.000
Spese regolarizzazioni/ripristino	€. 28.000
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	€. 34.000

Prezzo base d'asta al lordo spese	€. 54.000
Spese regolarizzazioni/ripristino	€. 28.000
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€. 26.000

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	NO
---	----

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Intera proprietà di immobile posto nel Comune di Collesalvetti, frazione Stagno, via Aiaccia n. 56 Piano terreno, consistente in:

- Unità immobiliare adibita a officina per autoriparazioni, posta al piano terreno facente parte di più ampio capannone artigianale, con annesso piazzale, a confine con proprietà salvo altri.

La proprietà del lotto, sino al momento dell'esecuzione immobiliare, risultava:

L'ubicazione dell'immobile è identificata in posizione cartografica mediante sovrapposizione di foto satellitare con mappa catastale, all.to 10.1-2.

Il diritti reali indicato nell'atto di pignoramento, trascrizione del 27/04/2012 Registro particolare **6879** generale,

, corrispondono a quello in titolarità degli esecutati, in forza dell'atto d'acquisto trascritto a loro favore del 6.04.2012 Notaio [REDACTED] sede in LIVORNO, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 27.04.2012 Registro particolare **4332** generale **5938**.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza

Gli immobili facenti parte i lotti sono intestati alla partita

e identificati nel

Comune di Collesalvetti, foglio **55** particella **223** categoria **C/3** classe **4** consistenza **100** m2 rendita catastale Euro **511.29**, relativamente al locale artigianale, foglio **55** particella **647** categoria **F/1** area urbana, consistenza **1118** m2 relativamente al piazzale di pertinenza.

I dati catastali relativamente alla ditta d'intestazione immobile sono coerenti soggettivamente alla nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 08/04/2013 Registro particolare **4332** generale **5938** a favore di

diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Dal certificato storico catastale dell'unità, all.to 3, si rileva VARIAZIONE del 24/02/2012 Pratica n. LI0021019 in atti dal 24/02/2012 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA n. 3300.1/2012 e VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/02/2013 pratica n. LI0039161 in atti dal 25/02/2013 n. 27815.1/2013 per quanto riguarda l'unità immobiliare foglio 55 particella 223 locale artigianale, e COSTITUZIONE del 23/03/2007 Pratica n. LI0045237 in atti dal 23/03/2007 COSTITUZIONE n. 359.1/2007 per la formazione dell'area urbana.

Risulta elaborato planimetrico in atti catastali utile alla identificazione del piazzale di pertinenza all.to 4.3.

Le planimetria catastale in atti, all.to 4.1-2 non è coerente oggettivamente allo stato di fatto rilevato per l'unità, come da elaborato grafico di sovrapposizione dello stato reale con la planimetria catastale legittimo, all.to 5.3. ed in copia ridotta di seguito indicata:



Le difformità rilevate nello stato di fatto derivano dalla presenza di immobili accessori sul piazzale di pertinenza e l'installazione di due cancelli carrabili di ingresso, nonché la non presenza del corpo accessorio destinato ad ufficio e wc, eseguite in assenza di titolo edilizio legittimo, computate economicamente per demolizione e messa in pristino stato legittimo nel paragrafo A.3..

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Per l'unità immobiliare viene condotta indagine presso gli archivi della pubblica amministrazione per la determinazione della legittimità urbanistico/edilizia dell'immobile.

L'edificio cui facente parte l'unità immobiliare è di epoca recente, si rintracciano le pratiche edilizie in atti:

- Concessione edilizia n. **12** del **1980** pratica edilizia protocollo n. **68** del 28.05.1980, richiedenti per la costruzione di un capannone, all.to 6.1. e relativa richiesta di abitabilità protocollo **12/88** del 25.05.1996 non rilasciata, poiché in seguito a visita della pubblica amministrazione nel sito nel 29.10.1982 la costruzione risultò non conforme al progetto per la presenza di elementi accessori. Di seguito fu presentata richiesta variante al progetto originario, con protocollo **8695 n.68/1** del **08.08.1981** all.to 6.2., avente come oggetto la costruzione di pertinenza accessoria a tettoia, pratica edilizia rigettata dall'amministrazione comunale per costruzione in ambito di rispetto stradale non edificabile. Con la concessione in sanatoria n. **89/90** del 02.11.1989 pratica edilizia **539** del 7.11.1989 all.to 6.3. fu ottenuta la liceità di detto capannone e gli accessori pertinenziali.

- Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 28.02.1985 n.47 protocollo n. **97/2963** del 25 Giugno 1997 richiesta a nome di , dove veniva legittimata la porzione di capannone ad utilizzo officina meccanica, immobile facente parte del lotto unico realizzata nell'Aprile 1982, all.to 6.4..

L'immobile corrispondente al lotto unico è pertanto sprovvisto del certificato di abitabilità.

L'ultimo titolo edilizio in ordine cronologico rintracciato, avente come oggetto la liceità della volumetria, è da riferirsi come stato legittimo dell'immobile all.to 5.2, definendo così la consistenza legittima dell'unità, riprodotto nella planimetria di riferimento all.to 5.1. sviluppata secondo indicazione degli elaborati grafici cartacei su base del rilievo attuale utile esclusivamente ai fini delle considerazioni tecniche, stato sovrapposto, all.to 5.3..

Da confronto, lo stato di fatto è da ritenersi difforme rispetto lo stato legittimo, dandone indicazione senza comunque avvallo di loro sanabilità urbanistica ed esclusivamente ai fini d'indagine estimativa, nello specifico per i punti:

- inserimento di due Box prefabbricato in ferro e tamponature in pvc, di cui il primo adibito a spogliatoio e bagno ed il secondo a ufficio, riferimento 2-3 planimetria all.to 5.3.;
- tettoia con struttura in legno e copertura in pannello prefabbricato rigido, riferimento 4;
- annesso in ferro e lamiera ad utilizzo ripostiglio riferimento 5;
- due tettoie in materiale precario con struttura tubi innocenti e copertura in lamiera riferimento 6-7;
- due cancelli carrabili costituiti da struttura portante in ferro e rivestimento riferimento 9-10.

Per le opere edilizie ritenute difformi, per le quali non risulta ad oggi nessun ordine di demolizione da parte degli organi uffici comunali competenti, sarà necessario innanzitutto computarne gli oneri economici relativi alla demolizione per il raggiungimento dello stato legittimo originario dell'immobile, dettagliate nel computo metrico, all.to 8, secondo indicazioni fornite dal prezzario opere edili e impiantistiche DEI Genio civile e Regione Toscana, adeguato alla modesta dimensione delle opere in oggetto, all.to 8, determinando così una detrazione al valore di mercato pari a € **13.000,00** (euro tredicimila/00) con i dovuti arrotondamenti.

Tenuto conto che la destinazione urbanistica dell'immobile preveda i minimi standard igienico sanitari relativamente alla natura artigianale dell'edificio, oggi vanificati dalla necessaria demolizione dei manufatti non legittimi, al fine di poter esercitare effettivamente l'attività per quale è preposto l'immobile sarà necessario prevedere la dotazione della zona servizi igienici, locali spogliatoio e ufficio di pertinenza, oggi presenti in una delle strutture fabbricate oggetto di demolizione per mancata titolarità urbanistica edilizia. A tal scopo si indicano le spese edili per la costruzione di tali servizi partendo dal presupposto che i locali potranno essere edificati all'interno dell'edificio capannone, tenuto conto del vincolo stradale di inedificabilità dell'area di pertinenza, e le spese tecniche per i relativi titoli edilizi, senza comunque avvallo di loro ottenimento dall'amministrazione comunale e enti preposti ed esclusivamente indicati ai fini d'indagine estimativa, opere edilizie dettagliate nel computo metrico:

- Realizzazione di nuovi locali, adibiti a servizio igienico, spogliatoio, ufficio, all'interno del capannone esistente pari a € **12.000,00** (euro dodicimila/00) arrotondato, con spese tecniche per titoli edilizi propedeutici relativi pari a € **2.000,00** (euro duemila/00),

Sarà inoltre necessario l'aggiornamento allo stato di fatto della planimetria catastale presso Agenzia del Territorio, con relative spese tecniche computabili in un importo pari a € **1.000,00** (euro mille/00).

A.4. Gravami sulla proprietà

Con atto di compravendita Notaio ██████████ di Livorno del 4.08.1978 e richiamato nell'atto di acquisto del 6 .12 2012 è stata creata servitù perpetua di passo a favore del lotto unico in oggetto su una striscia di terreno di Proprietà " ██████████ ". allora distinta da particella 24 per porzione del foglio 55, e analoga servitù passiva è stata creata a sua volta per il terreno della particella dello stesso lotto unico oggi facente parte di traversa di via Aiaccia a favore dei limitrofi terreni di proprietà " ██████████ ". Con successivo atto Notaio ██████████ di Livorno in data 1 Dicembre 1980 sarebbe stato esercitato il diritto di passo con ogni mezzo e pedone sulla striscia di terreno di larghezza metri 3.50 lato nord dell'originaria particella 280, onde consentire accesso alla proprietà acquistata con il medesimo atto dai signori

A.5. Stato di possesso

L'immobile era in pieno possesso degli esecutati sino alla data dell'atto di pignoramento. Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato in assenza di titolo abilitativo, così come confermato dichiarazione dell'occupante, all.to 7.

Presso Agenzia del Territorio non risultano attivi atti di locazione immobile, all.to 12.

A.6. Vincoli e oneri di natura condominiale

L'edificio cui facente parte il lotto unico è un immobile in assenza di condominio costituito.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Tenuto conto delle categorie catastali del lotto e del regime di proprietà, la vendita è soggetta a pagamento d'imposta di registro, senza agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario persona fisica. L'aggiudicatario può richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile in oggetto determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione, in applicazione dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005.

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015.

A.8. Pendenze giudiziarie

Non risultano pendenze giudiziarie in capo all'immobile dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.Formalità

Sulla scorta della relazione notarile e dalle visure presso l'Ufficio del Registro viene eseguito controllo cronologico delle proprietà ricorse nel ventennio per l'unità immobiliare in studio e delle formalità:

- Nota di iscrizione del 27/04/2012 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, registro particolare **849** generale **5940**, a favore di BANCO POPOLARE - SOCIETA' COOPERATIVA S.P.A. sede in VERONA, Piazza Nogara n.2 codice fiscale 03700430238, contro per la quota di 1/1 già identificati, per la somma di € 121.899,99 e complessivo di interessi € 243.800,00 durata anni dieci, gravante su immobile del lotto unico Via Aiaccia n.56 identificato al Catasto di Livorno al foglio **55** particella **223** particella **647**;

- Nota di Trascrizione del 05/06/2024 Registro Particolare **6879** Registro Generale **9623** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

per la quota di

1/3 ,
quota di 1/3,

per la

per la quota di 1/3, contro

relativamente alla

quota di 1/1 all'unità negoziale di via Aiaccia n.56, identificato al Catasto di Livorno al foglio **55** particella **223** particella **647** Comune di Collesalveti.

Provenienze

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 6.04.2012 Notaio [REDACTED] sede in LIVORNO, registrato presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 26.04.2012 registro particolare **4332** generale **5938**, dove nato a

per la quota di 5/6 ,

nato a

per la

quota di 1/6, vendevano rispettivamente in quota loro spettante a [REDACTED]

[REDACTED] socio accomandatario della società

nata a

, per la quota di 1/1 di proprietà

dell'immobile identificato catastalmente foglio **55** particella **223** particella **647**, all.to 11;

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 4.08.1978 Notaio [REDACTED] sede in LIVORNO, registrato presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 11.08.1978 registro particolare 5310 , società [REDACTED] con sede in Collesalveti cedeva per la quota di ½.

Successivo ATTO DI DIVISIONE del 1.12.1980 Notaio [REDACTED] sede di PISA registrato presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 22.12.1980 al n. particolare 5239 e definitivo atto a firme autenticate da Notaio [REDACTED] sede di PISA il 6.10.1981 registrato presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 30.10.1981, registro particolare 6934, per la quota di 1/2 ceduta a

[REDACTED] , di proprietà dell'immobile oggi identificato catastalmente foglio 55 particella 223 particella 647;

- ATTO DI SUCCESSIONE EREDITARIA [REDACTED] , registrato a Pontedera il 29.03.2012 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 13.09.2012 registro particolare 8888, dove [REDACTED] già identificato acquisiva quota di 2/6 e [REDACTED] quota di 1/6. ACCETTAZIONE TACITA DI [REDACTED] in virtù di disposizione dei beni e trascritta presso la Conservatoria di Livorno il 3.08.2012 al n. particolare 7993;

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 4.08.1978 Notaio [REDACTED] sede in LIVORNO, registrato presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 11.08.1978 registro particolare 4394 , società [REDACTED] veti cedeva la quota di 1/2 a [REDACTED] già identificata. Successivo ATTO DI DIVISIONE del 1.12.1980 Notaio [REDACTED] [REDACTED] sede di PISA, registrato presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 22.12.1980 al n. particolare 5239, e definitivo atto a firme autenticate da Notaio [REDACTED] sede di PISA il 6.10.1981. registrato presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 30.10.1981 registro particolare 6934.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1.2. Descrizione del bene - Caratteristiche del fabbricato

Il lotto unico è una porzione di un più ampio capannone artigianale, adibito a officina per autoriparazioni, elevato su unico piano fuori terra con annesso piazzale di pertinenza, nel Comune di Collesalveti frazione Stagno, a confine con proprietà [REDACTED] da più lati, proprietà [REDACTED] salvo altri.

Dal civico n. 56 sulla prospiciente strada di collegamento alla via Aiaccia, si ha accesso alla proprietà mediante due cancelli carrabili in ferro, che conducono al piazzale esclusivo accessorio all'attività in essere, prevalentemente asfaltato. Da evidenziare che al momento dei sopralluoghi si riscontrava notevole presenza di beni mobili quali autovetture, motoveicoli e natanti in sosta, oltre a container in stato di abbandono.

Ad ingresso immobile sulla sinistra sul lotto insiste il fabbricato in posizione arretrata rispetto alla strada e libero su due lati, composto da porzione di capannone unico vano ed accesso con porta avvolgibile, struttura portante in ferro prefabbricato e tamponature in pannelli in calcestruzzo o similari, infissi in ferro a nastro perimetrale. La copertura del fabbricato è composta da pannelli rigidi prefabbricati su struttura di supporto in ferro.

L'immobile si presenta in stato conservativo originario all'epoca della sua costruzione avvenuta nel 1980 carente di manutenzione ordinaria e con finiture pressoché essenziali per l'attività, pavimenti in cemento, pareti a intonaco tinteggiato, impianto elettrico, assenza di servizio igienico e spogliatoio per il personale e ufficio, assenza di impianto di riscaldamento. Degli impianti presenti non si rintracciano certificazioni di conformità né attestato di prestazione energetica edificio APE.

In riferimento al lotto unico della procedura esecutiva si specifica che per esclusiva peculiarità estimativa riguardo alle indicazioni del quesito posto di non sono state condotte indagini di sottosuolo dell'immobile, né indagini relative alla conformità della verifica dei requisiti acustici dei locali dell'edificio ai sensi del D.P.C.M. n.5 del 5.12.1997, né la verifica di conformità ed efficienza degli impianti tecnologici presenti e l'eventuale verifica dell'esistenza di servitù occulte, né eventuale verifica e controllo esatta posizione dei confini dei terreni e dei fabbricati costituenti del lotto rispetto al loro stato legittimo, l'acquisto del lotto avverrà comunque nello stato di fatto e di diritto esistente con tutte le servitù apparenti e non.

Ai fini della determinazione della consistenza e delle valutazioni estimative, s'indicano le superfici utili dei locali, superficie interna lorda (SIL), ovvero la superficie calpestabile al lordo delle murature, riferito a quello che risulterà come stato legittimo dell'immobile:

piano terreno

Locale officina mq 76,86

Piazzale di pertinenza

Superficie catastale mq 1118

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

La zona ove ricadente l'immobile del lotto si trova fuori dell'agglomerato urbano a confine della periferia nord della città di Livorno e ovest di Collesalvetti, in area ex rurale urbanizzata ad indirizzo eterogeneo produttivo abitativo con edifici pluripiano senza standard architettonici, in assenza dei servizi pubblici e lontana dalle zone commerciali.

Il ciclo del mercato immobiliare della zona è da ritenersi al di sotto della media rispetto alle altre aree del Comune di ambito a stesse unità immobiliari rispetto a quella in studio.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Il lotto è unico, costituito capannone artigianale, con annesso piazzale, posto nel Comune di Collesalvetti, frazione Stagno, Via Aiaccia n. 56 Piano T.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Fatte le opportune descrizioni e le considerazioni per il bene in oggetto si esegue la trattazione estimativa, avendo cura innanzitutto di individuare per essi il giusto procedimento estimativo atto alla determinazione del più probabile Valore di Mercato.

Secondo i procedimenti estimativi oggi consolidati, il valore determinato è in funzione dello scopo per cui richiesto e per il quale nasce, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti del bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Lo scopo della stima seguente è la determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di atto di pignoramento esecutivo al fine della sua trattazione in asta pubblica.

Al fine di conseguire un rapporto estimativo che garantisca la trasparenza ed una corretta valutazione degli immobili, la stima sarà strutturata tenendo conto quanto indicato dalle *Linee guida ABI, Associazione Bancaria Italiana*, introdotte dalla *Banca d'Italia con circolare del 5 Aprile 2022*, nate per l'esigenza di introdurre una serie di criteri di omogeneità in materia di stima degli immobili, con riferimento specifico agli indicatori di superficie o di volume, alle metodologie di valutazione adottate (per capitalizzazione del reddito, per stima comparativa, ecc.) e allo stesso concetto di valore che per il livello di professionalità dei periti incaricati della valutazione.

Le norme suddette introducono principi che consentano di eseguire valutazioni degli immobili a garanzia dei crediti secondo parametri di certezza del prezzo e trasparenza nei confronti di tutti gli *stakeholder* sia privati (clienti mutuatari, agenzia di rating, ecc.) che Istituzionali (Banca

d'Italia, Agenzia del Territorio, ecc.), finalizzate a rispondere ai principi introdotti nelle citate Istruzioni di Vigilanza della Banca d'Italia nonché a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza precedentemente indicati, redatte tenendo conto delle indicazioni contenute negli standard di valutazione internazionali (*International Valuation Standards IVS, Royal Institution Of Chartered Surveyors RICS, European Valuation Standards EVS e Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, USPAP*) edizione 2022 e del *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (Tecnoborsa) edizione 2018 in considerazione della realtà nazionale.

Valore di Mercato

Il criterio di stima utilizzato è quindi il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue:

“il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Stesso concetto è espresso con altri termini anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, stessa definizione è quella indicata nel *“Codice per la Valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie”* redatto dall'ABI che si allinea a quanto affermato nella circolare n.263/2006 sezione IV punto della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da ipoteca, e cioè *“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti e alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale. Nell'ambito del quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Due Diligence

Prima di procedere alla *due diligence* si fornisce in premessa la definizione e la descrizione degli obiettivi di tale attività, fornendone sua definizione.

Tra le poche definizioni reperibili in letteratura per il processo di *due diligence* si riporta come riferimento una delle più recenti: *“Metodo per una valutazione complessiva di un insediamento o di un patrimonio immobiliare, considerando le sue specifiche caratteristiche peculiari e l'ambiente di collocazione come base per una transazione”*.

Il processo di *due diligence* prevede l'analisi delle condizioni di un bene, normalmente un immobile o un patrimonio immobiliare, oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo

passaggio di proprietà, o il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Identificazione del Regime di Mercato

Le forme del mercato immobiliare possono essere classificate in relazione al numero degli offerenti e dei richiedenti, alla natura del prodotto, alle condizioni di entrata e alla formazione del prezzo.

Tenuto conto delle sue caratteristiche, il probabile regime di mercato nel quale si formerà il prezzo è da definirsi di Concorrenza monopolistica che si instaura quando un certo numero di venditori offre sul mercato beni nati per soddisfare lo stesso bisogno, si presentano in modo diverso, tenuto conto che trattasi di immobili "usati".

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei sub-mercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.

Considerata la tipologia e l'ubicazione dei beni trattati, si rintracciano e si distinguono gli immobili per i quali eseguire il procedimento estimativo relativo alla comparazione con unità immobiliari appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Gli immobili facenti parte il lotto è ubicato nel centro nord della città di Livorno, unità a destinazione prevalentemente direzionale di grande dimensione. Si tratta di un comparto nel quale gli immobili sono pressoché uniformi, in parte in uso ai proprietari e in parte dati in locazione.

Resta definito rispetto ai seguenti parametri:

- Localizzazione	Unità immobiliari singole ad utilizzo artigianale.
- Tipo di contratto	Compravendite immobiliari
- Destinazione	Vendita e affitto di unità ad uso artigianali
- Tipologia immobiliare	Immobili usati.
- Tipologia edilizia	Edifici mono piano
- Dimensione	Unità artigianali di media dimensione.
- Caratteri della domanda e dell'offerta	La domanda è costituita in generale da attività persone giuridiche di media dimensione, mentre l'offerta è rappresentata da persone giuridiche che disinvestono per mobilità o per produrre reddito da immobile.
- Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato"
- Livello di prezzo o numero di scambi	Prezzo ordinario di compravendita per capannoni ad uso artigianale da 370 €/m ² a 668 €/m ² per la vendita e da 1.85 €/m ² /mese a 3.39 €/m ² /mese per la locazione, fonte Borsino immobiliare.

Per la descrizione effettiva dell'immobile in stima, si rimanda alla lettura del capitolo specifico sopra trattato B. descrizione del bene, limitandosi ad indicare per esse le superfici relative ai fini delle valutazioni.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la *superficie interna lorda del fabbricato* (SIL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Si evidenziano le superfici misurate utili alla stima per comparazione, distinguendole con specifico acronimo il relazione alle norme sopracitate :

Lotto unico

Unità immobiliare Capannone artigianale, con annesso piazzale, posto nel Comune di Collesalveti, frazione Stagno, via aiaccia n. 56 Piano terreno.

Superficie interna lorda (SIL) misurata:

piano terreno

Locale officina mq 76,86

Piazzale di pertinenza

Superficie catastale mq 1118

Analisi del mercato e dei dati di confronto (comparabili)

I dati comparativi utilizzati per il confronto delle unità immobiliari sono desunti da ricerca effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari da transazioni eseguite nel breve periodo temporale di diciotto mesi. Tale ricerca è svolta innanzitutto con la individuazione degli edifici delle zone interessate che abbiano caratteristiche compatibili, ed infine a rintracciare quelle aventi caratteristiche di unità immobiliari simili a quella in stima, ricavando così per esse i dati utili quali la descrizione dell'oggetto, le dimensioni, condizioni di manutenzione, prezzo di vendita.

Nel settore immobiliare specifico vi è oggettiva difficoltà nel reperimento dati campione, stante la tipologia dell'immobile e in particolare la rilevata scarsità di compravendite nel periodo temporale suindicato, ovvero dati minimi che consentano di operare una stima diretta per comparazione Market Comparison approach (MCA).

Nello specifico, da indagine condotta presso Agenzia del Territorio per le compravendite immobiliari recenti eseguite nello stesso segmento di mercato del soggetto, non si rintracciano sufficienti elementi di confronto comparabili utili al caso.

In caso di carenza di dati immobiliari, si può ricorrere a dati comparativi da offerte di mercato, meglio evidenziato nella seguente definizione:

4.2.1. Il prezzo richiesto dal venditore (*asking price*) deve essere considerato solo una “aspettativa di realizzo”, sovente oggetto di riduzione anche sensibile sia unilaterale da parte proponente di vendita (nel caso di assenza domanda per l'immobile offerto), sia nel caso di trattativa con soggetto interessato all'acquisto che proponga una riduzione del prezzo dopo aver analizzato le caratteristiche dell'immobile. Per cui gli *asking price* hanno soltanto un valore indicativo e non possono essere intesi come prezzi in senso proprio. (*Codice delle valutazioni immobiliari edizione V*).

L'utilizzo degli *asking price* non può essere condotta per una valutazione diretta, ma bensì attraverso una *Stima econometrica*, procedura di stima che confronta un modello economico con un'evidenza empirica attraverso un test statistico.

Nella valutazione immobiliare il modello economico è un'affermazione sulla relazione tra le caratteristiche dell'immobile ed il suo valore di mercato.

Dati Campione

Dovendo operare su un segmento di mercato limitato, ovvero dove non sono reperibili recenti compravendite e probabilmente proposte di vendita o affitto, si opererà selezionando beni nel mercato “*asking price*” proposti nella stessa zona di ambito *OMI* (osservatorio immobiliare a cura dell'agenzia del Territorio), acquisendo così dati osservati di proposte di vendita e di affitto.

Il campione estimativo di seguito analizzato consiste in una banca dati di “*asking price*” delle quali si reperiscono le informazioni fornite dalle agenzie, ipotizzando che le caratteristiche rilevate influenzino la formazione del Valore di Mercato oltreché locativo.

I dati raccolti del campione estimativo sono organizzati in tabelle comparative, distintamente per “*asking price*” immobili campione in vendita e “*asking price*” immobili campione in locazione, con relative caratteristiche quantitative e qualitative, opportunamente aggiustati applicando lo sconto medio praticato per la zona in questione, tra il prezzo proposto e quello che poi diverrà effettivo, secondo pubblicazioni di istituti di ricerca di livello nazionale, applicando nel caso specifico uno sconto del 13,5% secondo dati studi di settore NOMISMA.

Verifica del Modello

La procedura di stima basata sul metodo dei minimi quadrati e la costruzione degli intervalli di fiducia si fondano su ipotesi riguardanti il vettore degli errori ϵ .

Il vettore ϵ , essendo sconosciuto se ne analizza il comportamento della sua realizzazione denominata vettore dei residui

$$\epsilon = P - X \beta$$

Ricavato il vettore dei residui la verifica delle ipotesi sugli errori sarà individuata dal coefficiente di determinazione multipla, noto come R^2 .

Gli strumenti per la verifica delle ipotesi sugli errori, di carattere essenzialmente grafico, consentono di apprezzare la bontà estimativa dei dati campione, e il valore di R^2 consente esclusivamente di valutare il grado di variabilità spiegata dal modello. I grafici per lo studio della validità delle ipotesi del modello sono così strumento per poter ritenere valida un'analisi di regressione, operando così la scelta con esclusione dei dati campione oltre il limite e facendo così risultare il modello statisticamente corretto (*Comparative approach*).

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Dalla comparazione degli "asking price" vendite ed affitti, interpolata sulla retta di regressione, si potrà quindi determinare il saggio di capitalizzazione con i giusti valori calcolati

$$i = \frac{R}{V}$$

dove:

V =

V = valore immobile

R = reddito annuo dell'immobile

i = saggio di capitalizzazione annuo

Si determina il saggio in tre diversi modi:

- Il rapporto tra la media dei valori dei i dati osservati e aggiustati con la ricerca remota
- Il rapporto tra i valori interpolati con l'analisi di regressione
- In modo indiretto attraverso il DCR, Rapporto di copertura del debito

$$iO = DCR * LTV * iM$$

dove

$$iM = \frac{i}{1 - (1+i)^{-n}}$$

$$Q = V \times LTV \times iM$$

$$Q = (V \times LTV) \times (1 - xi)^{-1} \times iM$$

$$DCR = \frac{R}{Q \text{ amm}}$$

Il valore ottenuto sarà utilizzabile al fine della determinazione del saggio di capitalizzazione annuo.

Determinazione Valore di mercato

Con i valori determinati relativi ai redditi e il saggio di capitalizzazione infine si può così determinare il valore di mercato degli immobili con il procedimento della capitalizzazione finanziaria.

$$V = \frac{R}{iO}$$

Con i valori medi suindicati si determinerà così il saggio di capitalizzazione dell'investimento e di conseguenza il valore di mercato, avendo cura di decurtare i redditi dell'immobile (attivo) provenienti dai valori di locazione medi da tutte le spese derivanti da un bilancio estimativo annuale (passivo), in percentuali indicative di costo riferibili al reddito lordo per diverse destinazioni, secondo dati statistici medi utilizzati in materia estimativa finanziaria:

- Quota di ammortamento
- Spese di manutenzione
- Spese di assicurazione
- Spese servizi
- Spese amministrazione
- Spese imposte
- Sfitto e inesigibilità
- Interessi spese

Tablelle esplicative

Per i lotti andiamo qui di seguito a formulare i calcoli specificati nelle tablelle di riferimento, riportate nel paragrafo ultimo, identificate come:

- INDIVIDUAZIONE DEL BENE
- DATI ECONOMICI ESTIMATIVI
- DATI IMMOBILIARI FABBRICATO
- DATI IMMOBILIARI SUBJECT
- ELEMENTI PER DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE
- DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE PROPOSTE VENDITA
- DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE PROPOSTE AFFITTO
- OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE : P = PREZZI
- INCIDENZA MEDIA DEL PREZZO
- ASSUNZIONI PER AGGIUSTAMENTO
- ANALISI INCIDENZE SU VALORI O.M.I. E BORSINO IMMOBILIARE
- ANALISI DI REGRESSIONE
- VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

- PIU' PROBABILE CANONE LOCAZIONE
- CALCOLO DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

arrivando così a calcolarne i Valori di Mercato.

Valore di Mercato

Lotto unico

Valore di Mercato calcolato per l'unità immobiliare oggetto di stima è pari a € 62.000,00.

A tale valore andranno fatte le opportune detrazioni calcolate:

- € 13.000,00 per regolarizzazione edilizia;
- € 12.000,00 per regolarizzazione igienico sanitaria edilizia;
- € 3.000,00 per pratiche edilizie e regolarizzazione catastale.

Fatti gli opportuni arrotondamenti si ha quindi un valore di mercato del bene pari a € 34.000,00 (euro trentaquattromila/00), e un conseguente valore mono parametrico pari a €/mq 311,00.

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

Si ritiene che un abbattimento in percentuale del valore di mercato per i lotti sia adeguato visto il motivo di stima.

Il prezzo di base d'asta giudiziaria è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa dei partecipanti, che agiscono con loro finalità. Si deve considerare la data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, dell'emissione del decreto di trasferimento e immissione di possesso dell'immobile aggiudicato, operazioni che si svolgono in certo periodo variabile.

La riduzione al valore determinato dovrà tener conto quindi di diversi fattori quali la presenza o meno del certificato di abitabilità, della vetustà dell'immobile, dell'indeterminatezza dei confini delle eventuali aree esterne.

Il procedimento finanziario, fatte le opportune assunzioni ipotizza le maggiori spese e i mancati guadagni in carico all'aggiudicatario rispetto ad un acquirente standard con riferimento comunque al primo incanto (nei successivi incanti si ritiene la riduzione operata contempli già il deprezzamento del tempo trascorso):

- intervallo di stima e primo incanto mesi 10;
 - intervallo tra data di aggiudicazione e decreto di trasferimento mesi 3;
 - intervallo tra data D.T. e disponibilità del bene mesi 6;
- ed in questo intervallo di tempo si assume altresì:
- previsione saggio di variazione prezzi mercato (recessione) – 1%;

- stima quota di ammortamento annua mancata manutenzione 0%;
- mancato guadagno annuo per investimento alternativo 1,413%;
- rischio per assenza garanzie postume o presenza di vizi occulti 10%;

Quest'ultima condizione si riferisce alla verifica edilizia espletata commisurata esclusivamente ai soli fini estimativi urbanistici e non includendo altri aspetti di funzionalità dell'immobile e dei suoi impianti tecnologici in riferimento alla sua agibilità. La riduzione al valore determinato dovrà tener conto quindi di diversi fattori quali la presenza o meno del certificato di abitabilità, della vetustà dell'immobile, dell'indeterminatezza dei confini delle eventuali aree esterne.

Procedendo nel calcolo finanziario di queste condizioni limitative che abbiamo in regime di vendita forzata, rispetto ai valori di mercato dei lotti di cui in APPENDICE B, si determina così il prezzo base d'asta applicando un deprezzamento sul valore di mercato e le spese tecniche necessarie per il raggiungimento stato legittimo e opere edilizie:

Lotto unico

valore di mercato	€. 62.000,00
ribasso 12.57%	€. 7.792.46
spese due diligence	€. 28.000,00
valore base d'asta	€. 26.207,54
valore base d'asta in cifra tonda	€. 26.000,00

D. CONCLUSIONI

A risposta del quesito, in riferimento all'immobile oggetto della presente stima, fatte le opportune valutazioni e comparazioni, il valore totale del bene composto da unità immobiliare ad uso artigianale con annesso piazzale, via Aiaccia n.56 Comune di Collesalveti, è pari a **34.000,00** (euro trentaquattromila/00), con valore mono parametrico pari a €/mq 311,00.

Tenuto conto che il lotto unico è oggetto di asta e alle peculiarità conseguenti della transazione, si propone un prezzo di partenza più conveniente facendo gli opportuni aggiustamenti estimativi, pari a **€. 26.000,00** (euro ventiseimila/00).

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, il sottoscritto consulente rimette la presente relazione, composta da ventiquattro pagine e di tredici allegati, copia della quale viene depositata presso la cancelleria Giudice delegato alla esecuzione, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento.

Livorno, li 19.01.2025



Valutatore immobiliare

Allegati

APPENDICE A – Tabelle valutazione immobiliare Market Comparison Approach (MCA)

APPENDICE B - Deprezzamento asta giudiziaria

- 1. Decreto di nomina con quesito;
- 2. Verbale di giuramento;
- 3.1-2 Visura catastale storica
- 3.3 Visura catastale
- 4.1-2 planimetria catastale
- 5.1 Elaborato grafico stato attuale
- 5.2 Elaborato grafico stato legittimo
- 5.3 Elaborato grafico stato sovrapposto
- 6.1. titolo edilizio 68 1980
- 6.2. titolo edilizio 68 1
- 6.3. titolo edilizio 539 89
- 6.4. titolo edilizio concessione in sanatoria 2963 1997
- 7. dichiarazione occupante
- 8. computo metrico opere edilizie
- 9. Documentazione fotografica
- 10.1-2 mappa catasto su foto satellitare
- 11. Atto compravendita n.2652/2000
- 12. Richiesta all'A.d.E. per verifica esistenza canoni locazione
- 13. Scheda banca dati comparabili.



ELEMENTI PER DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

	tipologia	rapp.merc.
A	SUP. CAPANNONE	1,00
B	SUP. SOPPALCO	0,80
C	SUP. PIAZZALE<1500	0,05
D	ALTRA SUPERFICIE	0,00
E	ALTRA SUPERFICIE	0,00
F	ALTRA SUPERFICIE	0,00
G		

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE PROPOSTE VENDITA

n° dato	fonte	n° annuncio	superfici effettive per tipologia							SUPERFICIE COMMERC	PREZZO RICHIESTO
			A	B	C	D	E	F	G		
P1	immobiliare.it	321/B	200							200	€ 170.000,00
P2	immobiliare.it	75777	160	160						288	€ 250.000,00
P3	immobiliare.it	417	160	160	400					308	€ 250.000,00
P4	immobiliare.it	4929	700	100	0					780	€ 480.000,00
P5	immobiliare.it	V124	165	165	200					307	€ 280.000,00
P6	immobiliare.it	12049	250	60	200					308	€ 280.000,00
P7	immobiliare.it	473	313		160		0			321	€ 260.000,00
P8	immobiliare.it	Ek 97628056	120						0	120	€ 110.000,00
P9	immobiliare.it	Ek 112540219	250			0				250	€ 180.000,00
P10			0		0					0	€ -
P11			0							0	€ -
P12											
P13											
P14											
P15											
P16											
P17											
P18											
P19											
P20											
P21											
P22											
P23											
P24											
P25											

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE PROPOSTE AFFITTO

n° dato	fonte	n° annuncio	superfici effettive per tipologia							SUPERFICIE COMMERC	CANONE RICHIESTO
			A	B	C	D	E	F	G		
R1	immobiliare.it	103681950	200	0	0	0	0	0	0	200	€ 1.300,00
R2	immobiliare.it	112757695	50	50	450	0	0	0	0	112,5	€ 1.500,00
R3	immobiliare.it	60191512	115	0	0	0	0	0	0	115	€ 900,00
R4	immobiliare.it	58606502	165	165	200	0	0	0	0	307	€ 1.800,00
R5	immobiliare.it	111860259	477	0	300	0	0	0	0	492	€ 2.000,00
R6	immobiliare.it	112526261	200	70	100	0	0	0	0	261	€ 1.600,00
R7	immobiliare.it	105256905	260	0	0	0	0	0	0	260	€ 1.800,00
R8	immobiliare.it	97559268	0	0	0	0	0	0	0	0	€ -
R9	immobiliare.it	100596704	0	0	0	0	0	0	0	0	€ -
R10	immobiliare.it	928478720	0	0	0	0	0	0	0	0	€ -
R11	immobiliare.it	92848798	0	0	0	0	0	0	0	0	€ -
R12	immobiliare.it	1127811331	0	0	0	0	0	0	0	0	€ -
R13	immobiliare.it	49227533	0	0	0	0	0	0	0	0	€ -
R14											
R15											
R16											
R17											
R18											
R19											
R20											
R21											
R22											
R23											
R24											
R25											

OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE : P=PREZZI

NR.	DATO	FONTE e/o TIPO DI DATO IMMOBILIARE	TIPOLOGIA EDILIZIA	LOCALIZZAZIONE	STATO MANUTENZ.	UBICAZIONE	FUNZIONALITA'	n° SERVIZI IGIENICI	IMPIANTO RISCALDAM.	ALTRO IMPIANTO	H DI PIANO	SUP. SEL (m²) COMPARAB.	PREZZI		AGGIUSTAMENTI (€)							PREZZI AGGIUSTATI		NR.				
													€.	€/m	SCONTO	LOCALIZ.	MANUT	UBICAZIONE	FUNZIONALITA'	n° S.I.	IM.RISC.	ALTR.IM	H PIANO		€.	€/m²	DATO	
P1	Asking Price	CAPANNONE	C2	3	1	1	0	0	0	0	0	200	170.000	850,00	- 17.000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	153.000,00	765,00	P1		
P2	Asking Price	CAPANNONE	C2	4	1	1	2	0	0	0	0	288	250.000	868,06	- 25.000	0,00	-144.000,00	0,00	0,00	0,00	-6.000,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00	260,42	P2	
P3	Asking Price	CAPANNONE	C2	4	1	1	0	1	0	0	0	308	250.000	811,69	- 25.000	0,00	-154.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-5.714,29	0,00	0,00	65.285,71	211,97	P3	
P4	Asking Price	CAPANNONE	C2	3	1	1	1	0	0	0	0	780	480.000	615,38	- 48.000	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.000,00	0,00	0,00	0,00	429.000,00	550,00	P4		
P5	Asking Price	CAPANNONE	D9	4	1	1	0	0	0	0	0	307	280.000	912,05	- 28.000	7.411,76	-153.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	105.911,76	344,99	P5		
P6	Asking Price	CAPANNONE	D9	3	1	1	1	0	0	0	0	308	280.000	909,09	- 28.000	7.411,76	0,00	0,00	0,00	-3.000,00	0,00	0,00	0,00	256.411,76	832,51	P6		
P7	Asking Price	CAPANNONE	D9	3	1	1	0	0	0	0	0	321	260.000	809,97	- 26.000	6.882,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	240.882,35	750,41	P7		
P8	Asking Price	CAPANNONE	D9	2	1	1	0	0	0	0	0	120	110.000	916,67	- 11.000	2.911,76	60.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	161.911,76	1349,26	P8		
P9	Asking Price	CAPANNONE	D9	2	1	1	0	0	0	0	0	250	180.000	720,00	- 18.000	4.764,71	125.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	291.764,71	1167,06	P9		
P10	Asking Price	CAPANNONE	D9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	#DIV/0!	-	0,00	0,00	17.135,00	94.530,00	0,00	0,00	0,00	0,00	111.665,00	#DIV/0!	P10		
P11	Asking Price	CAPANNONE	D9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	#DIV/0!	-	0,00	0,00	17.135,00	94.530,00	0,00	0,00	0,00	0,00	111.665,00	#DIV/0!	P11		
P12													-														P12	
P13													-															P13
P14													-															P14
P15													-															P15
P16													-															P16
P17													-															P17
P18													-															P18
P19													-															P19
P20													-															P20
P21													-															P21
P22													-															P22
P23													-															P23
P24													-															P24
P25													-															P25
												Σ	2882													Σ	2.002.498,07	

INCIDENZA MEDIA DEL PREZZO (per valutare lo scarto del dato dalla media)	€/m²
	694,83

ASSUNZIONI PER AGGIUSTAMENTO

UNITA' MIS.	AGGIUSTAMENTO	VALORI
LOCALIZZ.	da C2 a C2	0,00%
	da D9 a C2	2,94%
%	SCONTO	10,00%
	H di PIANO	1,500%
P.M.	UBICAZIONE	€ 17.135,00
	FUNZIONALITA'	€ 94.530,00
	ST.MANUTENZ. a mq.	€ 500,00
	SERVIZIO IGIENICO	€ 3.000,00
	IMPIANTO RISCALDAM	€ 5.714,29
ALTRO IMPIANTO	€ 10.000,00	

ANALISI INCIDENZE SU VALORI O.M.I. E BORSINO IMMOBILIARE

UNITA' MIS.	ZONE OMI	DESCRIZIONE	S. MAN.	MEDIA OMI	MEDIA B.I.	MED
€/m	C2	ARTIGIANALE	NORMALE	€ 580,00	€ 575,00	€ 577,50
	D9	ARTIGIANALE	NORMALE	€ 585,00	€ 537,00	€ 561,00

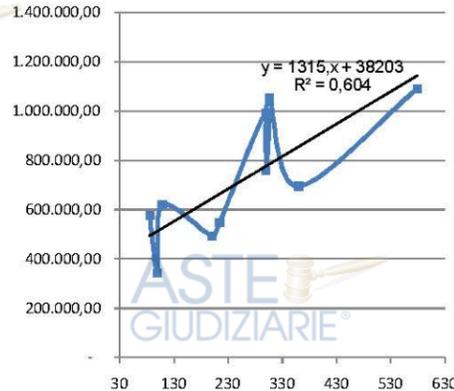
scala stato manutenzione		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5

servizi igienici		impianto : riscaldamento	
costo a nuovo €.	6.000,00	costo a nuovo €.	10.000,00
vetustà anni ^	15	vetustà anni ^	15
vita utile attesa anni	30	vita utile attesa anni	35
costo deprezzato €.	3.000,00	costo deprezzato €.	5.714,29
impianto : condizionamento			
costo a nuovo €.	10.000,00		
vetustà anni ^	15		
vita utile attesa anni	30		
costo deprezzato €.	5.000,00		

^ con riferimento al subject

ANALISI DI REGRESSIONE

n.	SUP. COM.	PREZZI
1	200	153.000,00
2	288	75.000,00
3	308	65.285,71
4	780	429.000,00
5	307	105.911,76
6	308	256.411,76
7	321	240.882,35
8	120	161.911,76
9	250	291.764,71
10	0	111.665,00
11	0	111.665,00
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		

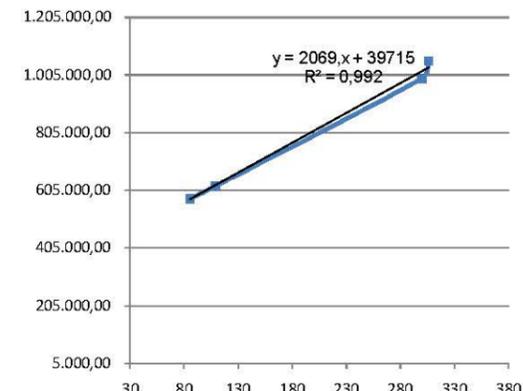


inferenze della retta	
pendenza	intercetta
371,343	84753,38537

verifica accostamento dati alla retta	
ind.deter.	0,4892657
NON VERIFICATA	

verifica significatività con errore percentuale	
e%	46,09%
NON VERIFICATA	

UTILIZZO DATI VERIFICATI		
n°	SUP. COM.	PREZZI
1	200	153.000,00
2	288	75.000,00
6	308	256.411,76



inferenze della retta	
pendenza	intercetta
400,480	55209,92113

verifica accostamento dati alla retta	
ind.deter.	0,0639
NON VERIFICATA	

verifica significatività con errore percentuale	
e%	77,11%
NON VERIFICATA	

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

PIU' PROBABILE CANONE LOCAZIONE			
SUPERFICIE COMMERCIALE	SUBJECT		109,72
INCIDENZA CANONE LOCAZIONE		€/m ² /anno	55,96
PIU' PROBABILE CANONE LOCAZIONE	SUBJECT	€/anno	6.140,46
		€/mese	€ 511,71
	Arrotondato	€/mese	€ 512,00

CALCOLO DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

METODO RICERCA REMOTA				
INCIDENZA CANONE LOCAZIONE		€/m ² /anno	55,96	
INCIDENZA VALORE DI MERCATO		€/mq.	608,56	
SAGGIO CAPITALIZZAZIONE		%	9,20%	
GRM		Anni	11	
CRITERIO DEI MINIMI QUADRATI (analisi di regressione)				
REDDITI	pendenza della retta	b_1	€/m ² /anno	32,14
	intercetta	b_0	€	6.099,68
	variabile esplicativa	x	m ²	109,72
	valore interpolato	\tilde{y}	€	9.625,86
VALORI	pendenza della retta	b_1	€/m ²	400,48
	intercetta	b_0	€	55.209,92
	variabile esplicativa	x	m ²	109,72
	valore interpolato	\tilde{y}	€	99.150,58
SAGGIO CAPITALIZZAZIONE DATI INTERPOLATI		%	9,71%	
GRM		Anni	10	
RAPPORTO DI COPERTURA DEL DEBITO (DCR)				
Eurirs (media Giugno 2024)		%	2,60%	
Spread (da media mutui tasso fisso - fonte B.d'I.)		%	0,80%	
Interesse mutuo		%	3,400%	
Durata mutuo		Anni	15	
Saggio di capitalizzazione mutuo (Im)		%	8,62%	
LTV per direzionale (% su valore)			50%	
Valore osservato (media)		€	82.960,75	
Importo massimo mutuo concesso		€	41.480,38	
Canone osservato (media)		€	7.883,16	
Quota annua ammortamento mutuo (anticip)		€	3.458,39	
Rapporto copertura debito (DCR)			2,28	
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		%	9,83%	
GRM		Anni	10	

PIU' PROBABILE SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

saggio ricerca remota	%	0,333
saggio ricerca minimi quadrati	%	0,333
saggio rapporto copertura del debito	%	0,333
SAGGIO CAPITALIZZAZIONE PESATO	%	9,58%
GRM	Anni	10

DESTINAZIONE:		RESIDENZIALE	
valore di mercato	€	62.000,00	
saggio capitalizzazione annuo		5,96% *	
incidenza area		30,00%	
analisi estimativa			
	% annua		mesi
variazione mercato	1,000%	€ 308,59	6
mancato guadagno	1,413%	€ 217,61	3
mancato reddito *	4,169%	€ 634,24	3
quota ammortam.	1,000%	€ 432,02	12
rischio assunto	10,000%	€ 6.200,00	12
		€ 7.792,46	
valore base d'asta	€	54.207,54	
ribasso %		12,57%	

* saggio fruttuosità OMI (media)

(il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7)

intervallo data stima e aggiudicazione

intervallo tra stima e presa in possesso #

intervallo tra DT e presa in possesso (incide se libero o occupato)

intervallo tra aggiudicazione e DT

rischio ad 1 anno (da valutare secondo la destinazione e vetustà)

la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorporando il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area

GRAFICO 1

ANALISI FINANZIARA DELLE SPESE E MANCATI GUADAGNI NEL TEMPO (MESI DALLA DATA DI STIMA)

(valori scontati al momento della stima)

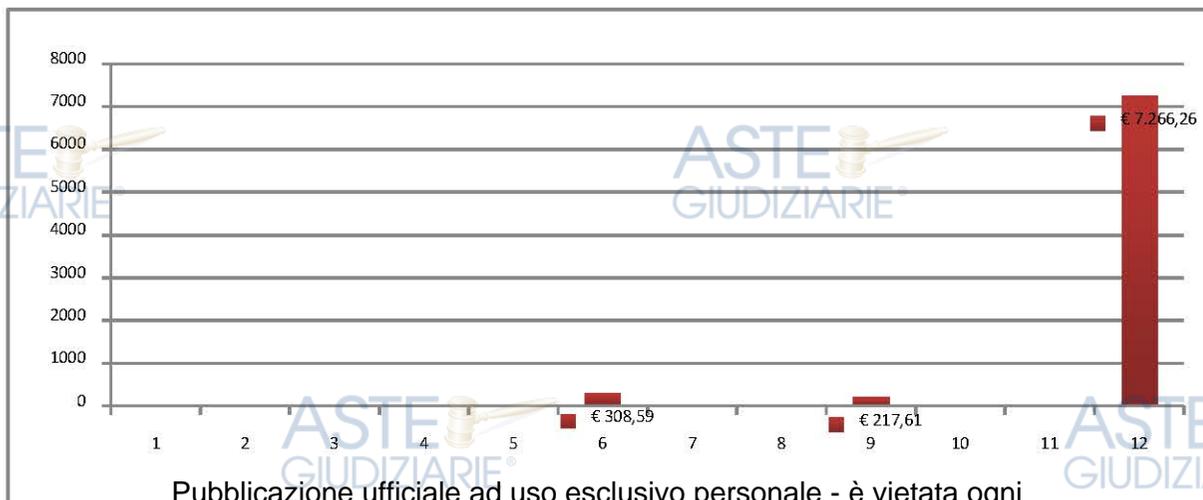
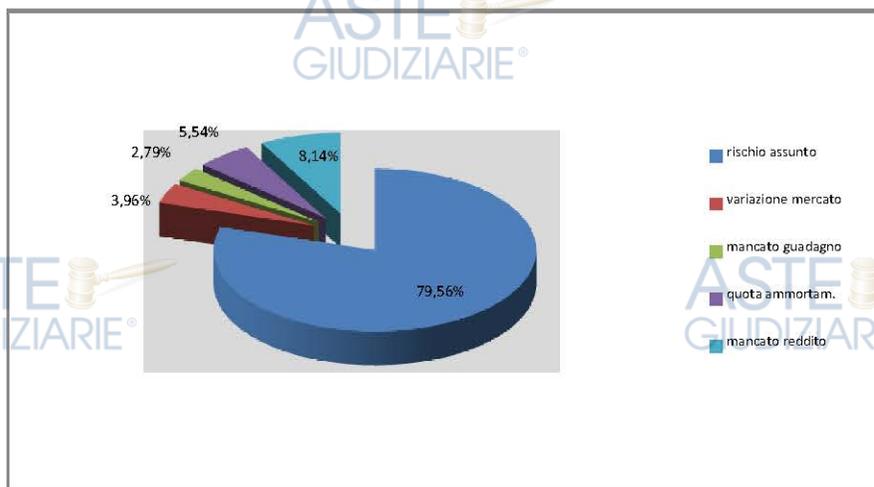


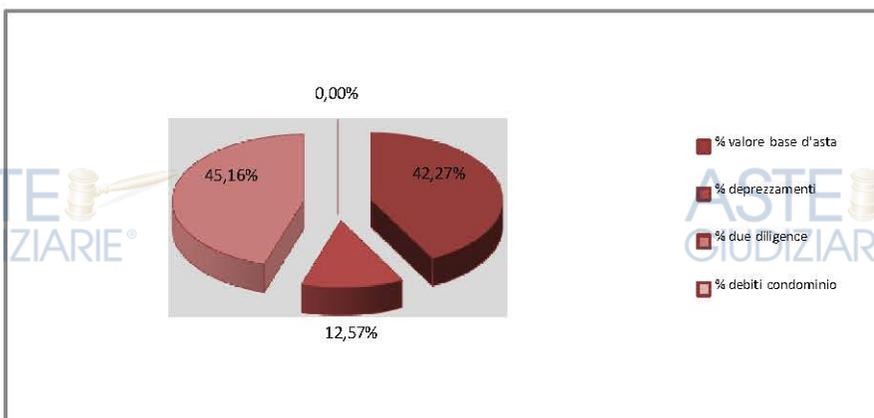
GRAFICO 2
ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI



Dati assoluti grafico 2

rischio assunto	€	6.200,00
variazione mercato	€	308,59
mancato guadagno	€	217,61
quota ammortam.	€	432,02
mancato reddito	€	634,24

GRAFICO 3
ANALISI DEL PREZZO BASE D'ASTA DEFINITIVO IN TERMINI PERCENTUALI RISPETTO AL VALORE DI MERCATO



Dati assoluti grafico 3

valore mercato	€	62.000,00
valore deprezzamenti	€	7.792,46
# spese due diligence	€	28.000,00
debiti condominiali	€	-
base d'asta	€	26.207,54

= si intendono spese per regolarizzazione catastale, spese per regolarizzazione edilizia e/o messa in pristino

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno**

Dichiarazione protocollo n. LI0021019 del 24/02/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Collesalvetti

Via Aiaccia (stagno)

civ. 56

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 27

Particella: 223

Subalterno:

Compilata da:

Centelli Alessandro

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Livorno

N. 699

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE GIUDIZIARIE®

mapp. 278

ASTE GIUDIZIARIE®

traversa Via Aiaccia

ASTE GIUDIZIARIE®

corte esclusiva

ASTE GIUDIZIARIE®

officina auto

mapp. 278

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

H. 4,50

mapp. 647

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

H. 2,50

corte esclusiva

ufficio

w.c.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANO TERRENO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2024 - Comune di COLLESALVETTI(C869) - < Foglio 55 - Particella 223 - Subalterno >
VIA AIACCIA n. 56 Piano T

Ultima planimetria in atti