

Relazione di PERIZIA DI STIMA**TRIBUNALE DI LIVORNO**

Uffici Palazzo De Larderel

All'Att.ne dell'Ill.mo Giudice

dell'Esecuzione Immobiliare

Dott. Simona Capurso

Esecuzione Imm.re n° 91/2025

Prossima Udienda: 29/01/2026

LOTTO UNICO

Proprietà 1/1 di unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano seminterrato, sita in via Ferrucci, 32, nel Comune di Cecina (LI).

Esecutati: sig.ri

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 seminterrato, sita in via Ferrucci, 32f, nel Comune di Cecina (LI).

Esecutati: sig.1

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	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

nessuno

3. CREDITORI SEQUESTANTI

nessuno

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di					
14.11.08	notaio	Alterio Anna	data	14.11.2008	repertorio	78358
Al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	LIVORNO	data	21.11.2008	n. particolare	11841

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di					
25.03.99	notaio	Tamma Francesco Paolo	data	25.03.1999	repertorio	76499
Al	TRASCRIZIONE					
14.11.08	Ufficio	LIVORNO	data	02.04.1999	n. particolare	2953

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

C.F. BNCVTI70E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138
iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

Studio Tecnico

VITO BONACCORSO Geometra

Via delle Commedie, 1 9 - 57123 Livorno

cell. 335.5379797

e-mail bonaccorsovito38@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

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, come riportato nel verbale di primo sopralluogo redatto dal custode, è saltuariamente occupato dal _____, per salvaguardare lo stesso da allagamenti essendo l'unità immobiliare posta al piano seminterrato e dotata di due impianti di sollevamento, uno interno ed uno esterno.

9. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	85.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino debiti condominiali	8.871,00
Valore netto di mercato	76.000,00
Prezzo base d'asta	67.000,00

Studio Tecnico
VITO BONACCORSO Geometra
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno
cell. 335.5379797
e-mail bonaccorsovito38@gmail.com



Estratto mappa catastale

10. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA

L'immobile NON risulta comodamente divisibile in natura.

C.F. BNCVTI70E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138
iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

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

Studio Tecnico

VITO BONACCORSO Geometra

Via delle Commedie, 1 9 - 57123 Livorno

cell. 335.5379797

e-mail bonaccorsovito38@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

Proprietà 1/1 di unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano seminterrato, sita in via Ferrucci, 32f, nel Comune di Cecina (LI).

Esecutati: :

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

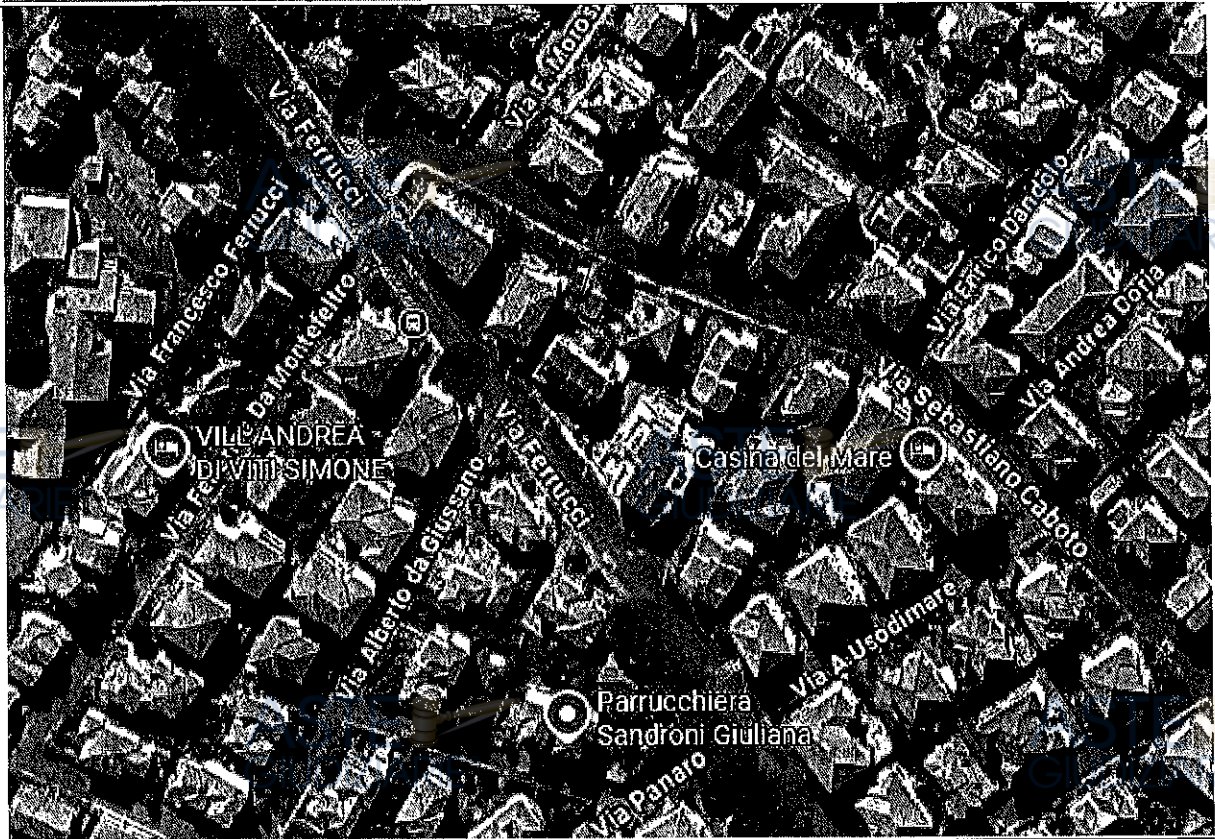
ASTE
GIUDIZIARIE®

C.F. BNCVTI70E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138
iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ubicazione

a) Descrizione del bene

L'immobile oggetto di stima consiste in una **unità immobiliare ad uso civile abitazione** sita al piano seminterrato, di un fabbricato facente parte di un complesso edilizio più ampio costruito nel 1973, con accesso dal civico n.32f situato nel Comune di Cecina, 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 tramite il cortile condominiale, l'unità immobiliare posta al piano seminterrato, ad uso civile abitazione, allo stato attuale risulta di fatto composta:

C.F. BNCVTI70E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138
iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

da un vano adibito ad ingresso/cucina della superficie utile di circa mq 12,28, anti bagno della superficie utile di circa mq 1,81, bagno della superficie utile di circa mq 2,43, vano adibito a camera della superficie utile di circa mq 8,79, vano adibito a camera della superficie utile di circa mq 22,97.

Antistante l'ingresso principale all'unità immobiliare è presente un resede della superficie di circa mq 49,00 dal quale mediante una scala esterna in muratura si accede all'ingresso del piano seminterrato.

Il suddetto resede non risulta rappresentato nella planimetria catastale, nella stessa è riportata la dicitura "corte a comune", mentre nell'atto di acquisto della suddetta unità immobiliare viene riportata la seguente dicitura "nella vendita è compreso l'uso esclusivo perpetuo e trasmissibile di un cortile retrostante".

L'altezza interna dei vani sopra descritti varia da H=1,80, ad H=1,74 per il vano adibito a camera posto sul lato del prospetto principale.

L'ingresso dell'unità immobiliare al piano seminterrato è dotata di portone in legno a due ante, le finestre sono parte in legno e parte in alluminio.

La pavimentazione ed i rivestimenti sono in gress porcellanato e ceramica.

A riguardo delle dotazioni tecnologiche, l'unità immobiliare ubicata al piano seminterrato non risulta dotata di impianto di riscaldamento è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda, (da verificare il funzionamento), l'impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte esterno, (da verificare il funzionamento).

Così come dichiarato da _____, e come fatto vedere mediante l'apertura di un pozzetto interno all'abitazione, posto nel vano adibito a camera della superficie utile di circa mq 22,97, è presente un pozzetto dove è stata alloggiata una pompa elettrica per mantenere la falda delle acque sotto al livello della pavimentazione, posizione indicata nell'elaborato grafico (allegato 2).

Esternamente, come indicato sempre nell'elaborato grafico (allegato 2), è presente un impianto di sollevamento dove vengono convogliate le acque meteoriche provenienti sia dalla scala di accesso al piano seminterrato sia dalla zona esterna

antistante l'ingresso al piano seminterrato, all'interno della vasca di raccolta è posta una pompa elettrica per il sollevamento e scarico delle acque meteoriche.

All'interno dell'unità immobiliare sono presenti contro pareti in cartongesso, in alcuni vani è presente una fascia al posto del battiscopa per arginare le infiltrazioni di umidità dovute agli allagamenti, anche le zampe del letto risultano isolate dal pavimento, sono presenti delle griglie a pavimento.

Nel complesso l'intera unità immobiliare oggetto di stima si trova in normale stato di manutenzione.

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

PIANO SEMINTERRATO

- Ingresso/cucina (mq 12,28);
- Vano camera (mq 8,79);
- Vano camera (mq 22,97);
- Anti bagno (mq 1,81);
- Bagno (mq 2,43);
- Resede esterno in uso esclusivo perpetuo e trasmissibile (mq 49,00);

Calcolo della superficie commerciale

P.no seminterrato:

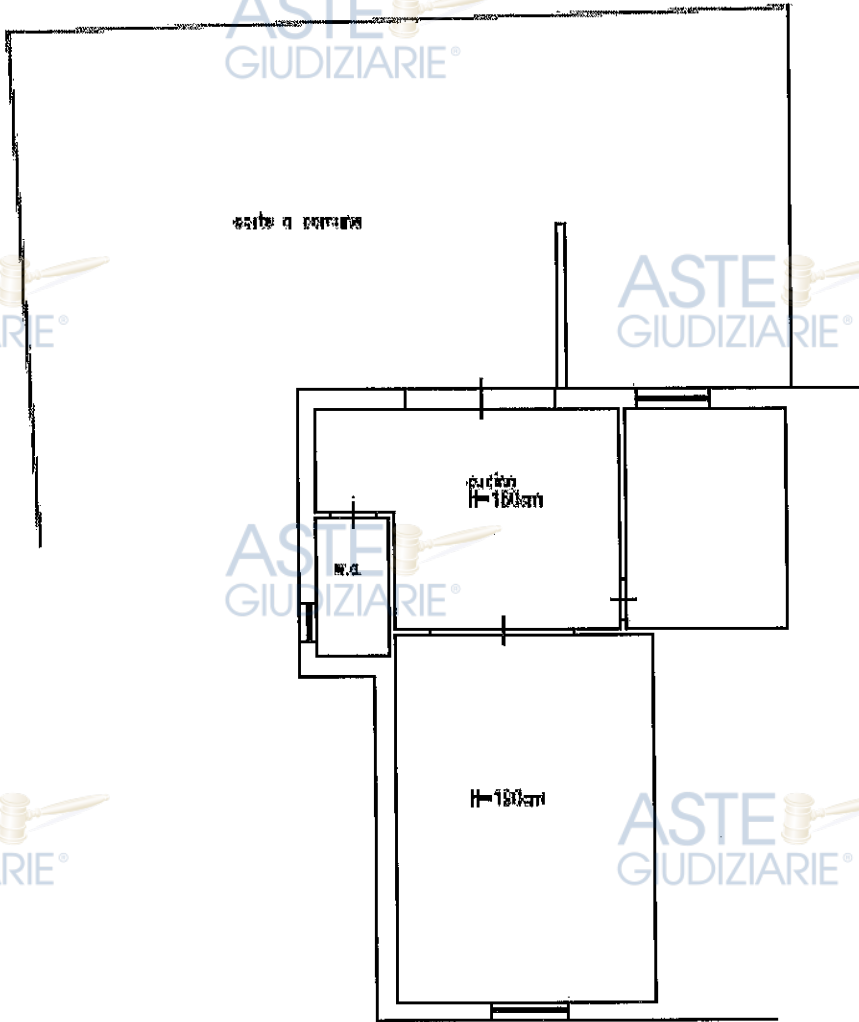
superficie lorda abitazione circa mq 57,75

resede esterno sup. totale mq 49,00 fino a mq 25x10% (coeff. di riduzione) = mq 2,50

resede esterno sup. totale mq 49,00 eccedenza mq 24x2% (coeff. di riduzione) = mq 0,48

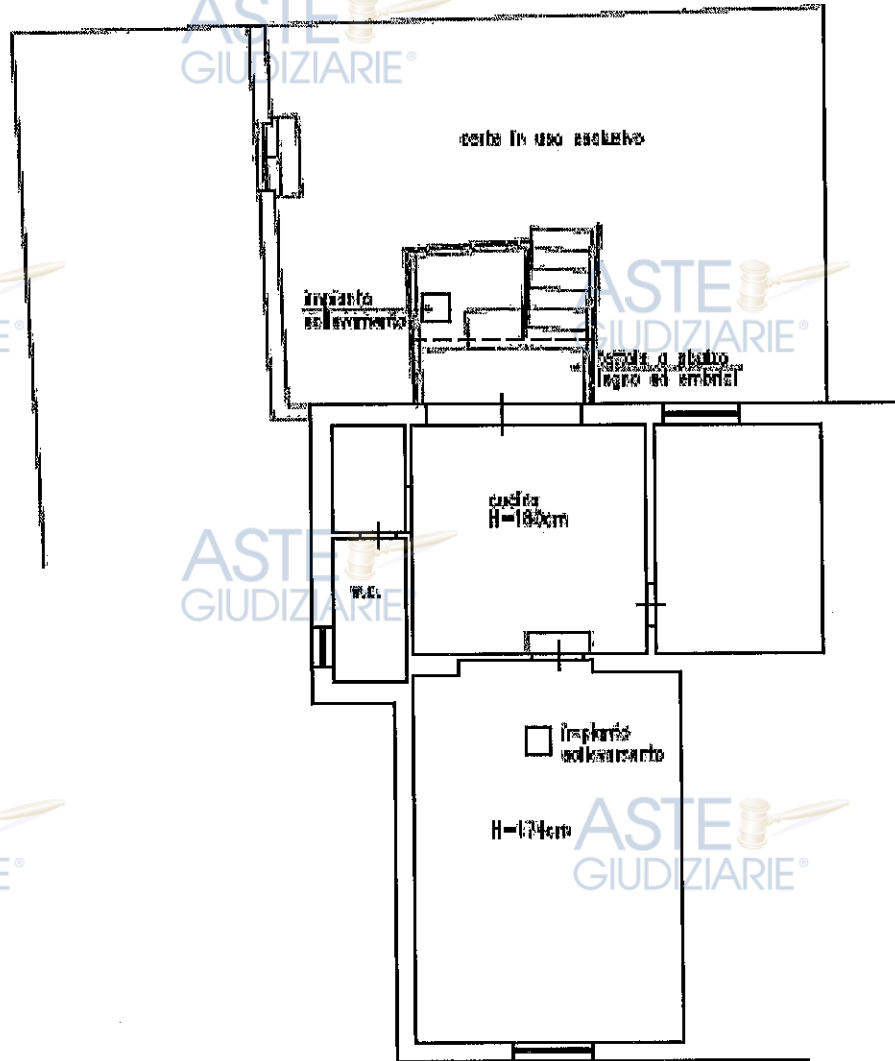
Totale superficie commerciale circa mq 60,73

Rep. in Sanatoria N.2537/1986
Piano sanatorrate
Scala 1:50



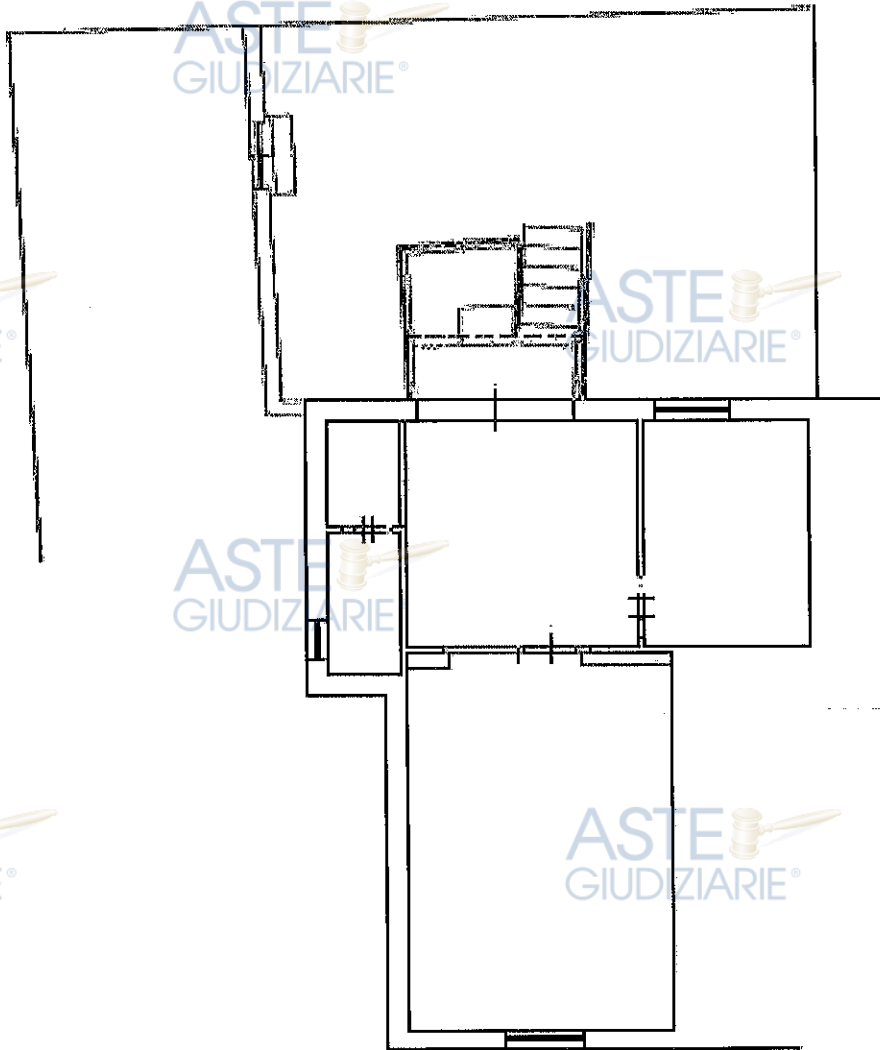
Stato precedente Sanatoria N.2537/1986

Stato attuale
Piano seminterrato
Scala 1:100



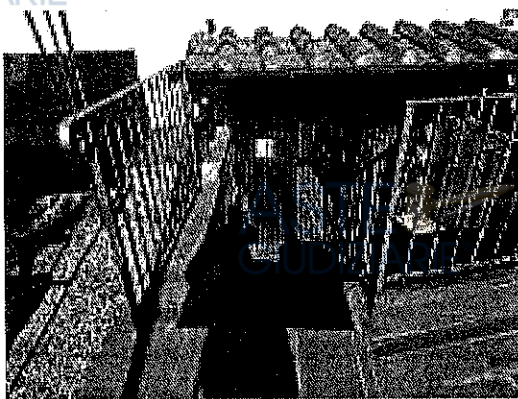
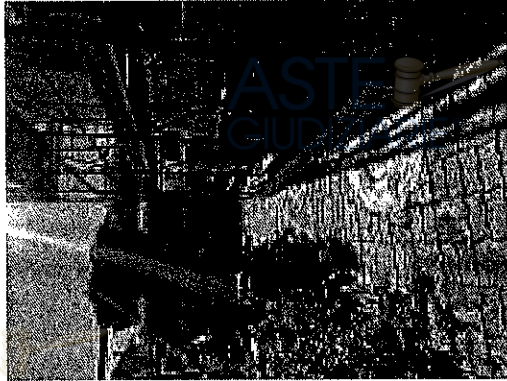
Stato attuale

Stato sovrapposto
Piano seminterrato
Scala 1:100



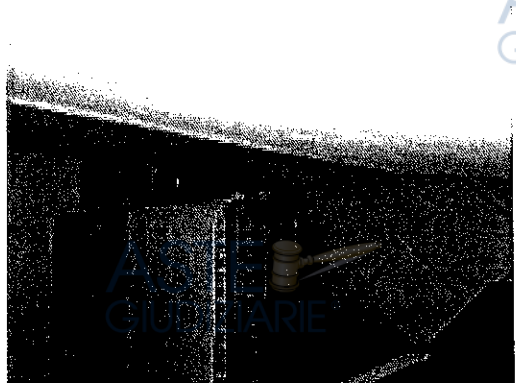
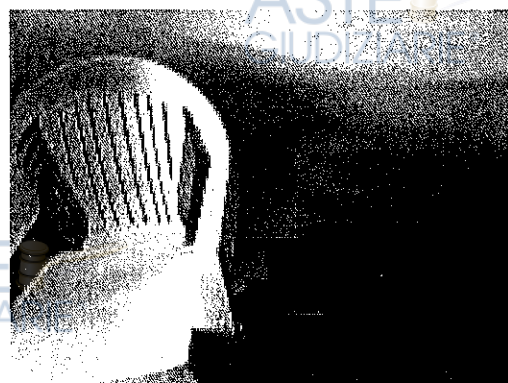
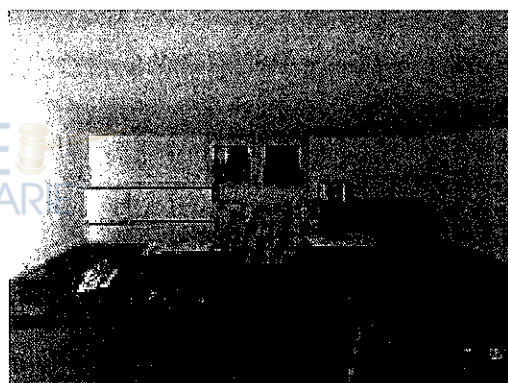
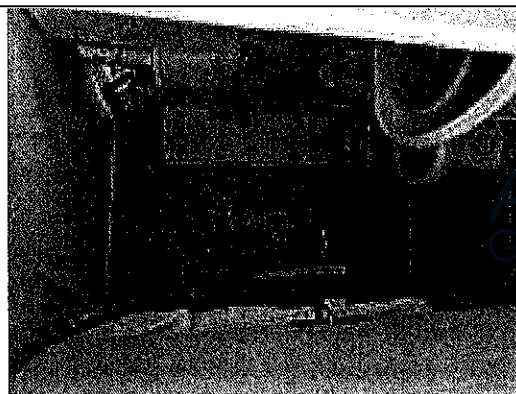
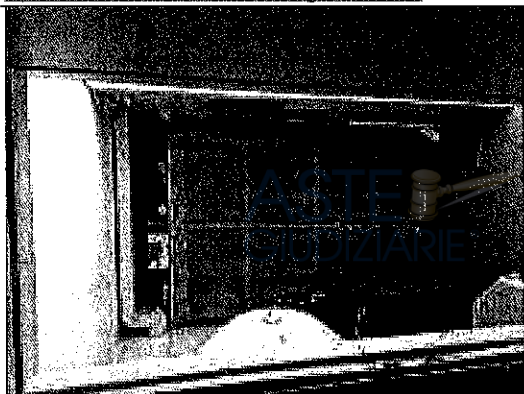
Stato sovrapposto

Rilievo fotografico



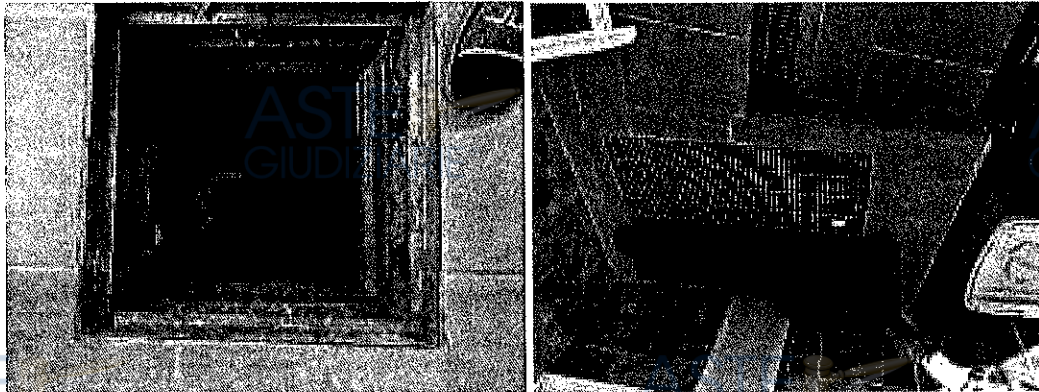
Studio Tecnico
VITO BONACCORSO Geometra
Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno
cell. 335.5379797
e-mail bonaccorsovito38@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®



C.F. BNCVTI70E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138
iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

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



b) Descrizione catastale:

I beni in oggetto sono censiti al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 23** del Comune di Cecina, ed in particolare:

- **Part 2025, Sub 8**, categoria A/3 di classe 2, cons. 3,5 vani, superficie catastale totale mq 59, rendita € 280,18;

L'intestazione catastale del bene in esame risulta corretta,

... (diritto proprietà per 1/2) in

regime di separazione dei beni,

C.F.

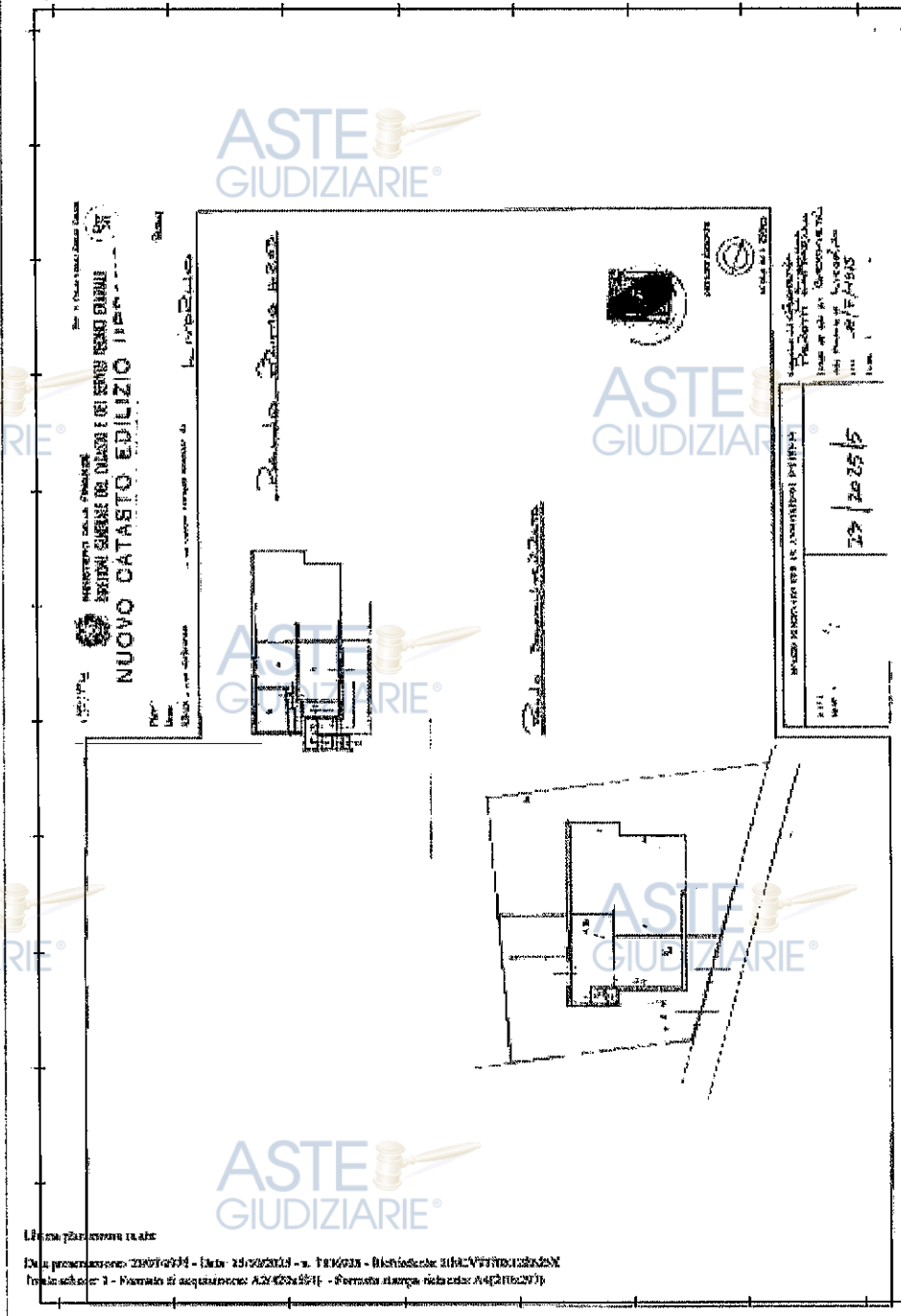
..., (diritto proprietà per 1/2) in regime di

separazione dei beni,

C.F

Dalle verifiche e ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio è stata reperita la planimetria storica presentata in data 23/07/1975 (allegato 3), successivamente è stata presentata una variazione catastale in data 05/04/1991.

Data promulgazione: 23/07/2014 - Data: 23/07/2014 - n. 1138/2014 - Riferimento: BNCVTI70E12E625X



Planimetria catastale impianto

Studio Tecnico

VITO BONACCORSO Geometra

Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno

cell. 335.5379797

e-mail bonaccorsovito38@gmail.com

-spostamento del vano porta sia di accesso al bagno, sia di accesso al vano destinato a camera;

-restringimento dell'apertura posta tra l'ingresso/cucina ed il vano destinato a camera;

-costruzione di parete per la formazione dell'antibagno;

-non rappresentazione della corte esterna posta sul retro del fabbricato, compreso della scala esterna di accesso al piano seminterrato;

-diversa altezza interna del vano destinato a camera;

A parere del sottoscritto le modifiche sopra evidenziate 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:

Dalle ricerche effettuate tramite il portale del Comune di Cecina, sono state reperite le pratiche edilizie riferite all'unità immobiliare in oggetto.

La costruzione del fabbricato con Permesso a Costruire pratica n.150/1973 e successiva variante prot. 18261 del 17/12/1974, a cui ha fatto seguito Autorizzazione di Abitabilità del 26/07/1975;

successivamente l'unità immobiliare è stata oggetto di Sanatoria Edilizia N.2537/1986, pratica prot. 23929 del 30/09/1986;

per la suddetta unità immobiliare è stata depositata Attestazione di Abitabilità prot. 9180 del 14/03/2003;

La due deligence edilizia è stata espletata in base al portale consultabile tramite il sito del Comune di Cecina, 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.

C.F. BNCVTI70E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138
iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

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 stata oggetto di Sanatoria Edilizia 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 allegato alla Concessione in Sanatoria rilevato con il rilievo dello stato attuale eseguito dal sottoscritto.

Le opere difformi rilevate sono:

- spostamento del vano porta sia di accesso al bagno, sia di accesso al vano destinato a camera;
- restringimento dell'apertura posta tra l'ingresso/cucina ed il vano destinato a camera;
- costruzione di parete per la formazione dell'antibagno;
- non rappresentazione della corte esterna posta sul retro del fabbricato, compreso della scala esterna di accesso al piano seminterrato;
- diversa altezza interna del vano destinato a camera;

A parere del sottoscritto, relativamente alle opere realizzate successivamente alla Sanatoria, previa preliminare verifica con l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Cecina, potrà essere possibile presentare una SCIA in Sanatoria/CILA tardiva per

Studio Tecnico

VITO BONACCORSO Geometra

Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno

cell. 335.5379797

e-mail bonaccorsovito38@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

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:

-considerato che l'immobile ricade in area a vincolo paesaggistico, dovrà essere preventivamente acquistato il nulla osta in sanatoria relativo alle opere esterne;

-rilievo e restituzione grafica, redazione e presentazione di SCIA in sanatoria/CILA tardiva completa di elaborati grafici, relazione, rilievo fotografico, 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 5.000, oltre spese di presentazione stimate in euro 400,00, iva 22% e cassa previdenza 5%, per un totale complessivo di euro 6.805,00;

Sanzione amministrativa da versare alla Soprintendenza di Pisa per il rilascio dell'Autorizzazione in Sanatoria stimata in euro 1.033,00;

Sanzione amministrativa da versare al Comune di Livorno per la presentazione della SCIA in Sanatoria/CILA tardiva stimata in euro 1.033,00;

Totale generale per gli interventi sopra elencati stimati in euro 8.871,00.

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 atto Unep Firenze del 11/10/2018
reneritorio n 11121 e trascritto ai nn 2106/1465 in data 07/02/2019, a favore di

di piena proprietà su NCEU foglio 23 particella 2025 subalterno 8 sito nel Comune di Cecina (LI).

C.F. BNCVTI70E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138
iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

TRASCRIZIONI:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, atto Uff. Giud. Tribunale di Livorno del 03/01/2025 repertorio n.1442 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Livorno in data 19/06/2025 al numero generale 10740 e al numero particolare 7554 a favore di

_____ domicilio ipotecario eletto in _____

_____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU foglio 23 particella 2025 subalterno 8 sito nel Comune di Cecina (LI).

ISCRIZIONE NN 12380/2915 del 15/07/2008

IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Alterio Anna del 14/11/2008 repertorio n.78359/15069 ed iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Livorno in data 21/11/2008 al numero generale 20803 e al numero particolare 5166 a favore di _____ con sede in _____

_____ domicilio ipotecario eletto _____ per capitale di €. 65.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €. 130.000,00, durata 25 anni, a carico di _____ rata a _____

_____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, _____ il _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su NCEU foglio 23 particella 2025 subalterno 8 sito nel Comune di Cecina (LI).

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

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

L'immobile, come riportato nel verbale di primo sopralluogo redatto dal custode, è saltuariamente occupato dal _____, per salvaguardare lo stesso da allagamenti essendo l'unità immobiliare posta al piano seminterrato e dotata di due impianti di sollevamento, uno interno ed uno esterno.

La s _____, sentita telefonicamente, mi conferma che per il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte non è stato costituito nessun condominio visto il numero esiguo delle unità immobiliari che lo compongono.

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.

C.F. BNCVTI70E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138
iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

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

C.F. BNCVTI70E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138
iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

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.

l) 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 7002 del 14/07/25) R.g 12874	Unità B (Repertorio 33652 del 18/11/24) R.g 20734	Unità C (Repertorio 9968 del 18/12/25) R.g 22667	Subject
Prezzo di mercato PRZ (euro)	109.000,00	185.000,00	190.000,00	X?
Data contratto DAT (mesi)	5	2	1	-
Superficie comm. ponderata SC (mq) catastale	43,00	83,00	49,00	59,00
Riscaldamento RIS	0	1	0	0
Livello di piano LIV	3	1	1	-1
Stato manutent. MAN	1	3	1	1
Numero bagni (n)	1	1	1	1

Riepilogo degli indici mercantili:

saggio annuale di svalutazione del prezzo = 0,015

saggio del livello di piano = 0,02

Analisi dei prezzi marginali:

$pA(DAT) = 109.000 \times 0,015/12 = 136,25$

$pB(DAT) = 185.000 \times 0,015/12 = 231,25$

$pC(DAT) = 190.000 \times 0,015/12 = 237,50$

$pA(SC) = 109.000 / 43 = 2.534,88$

C.F. BNCVT170E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138
iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

Studio Tecnico

VITO BONACCORSO Geometra

Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno

cell. 335.5379797

e-mail bonaccorsovito38@gmail.com

$$pB(SC) = 185.000 / 83.00 = 2.228,91$$

$$pC(SC) = 190.000 / 49.00 = 3.877,55$$

$$p(\text{bagno}) = 8.000,00$$

$$p(\text{riscald.}) = 20.000,00$$

$$p(\text{MAN}) = (1 = \text{scadente} 10.000,00) - (2 = \text{normale} = 25.000,00) - (3 = \text{ottimo} = 45.000,00)$$

$$pA(\text{LIV}) = 109.000 \times 0,02 / (3+0,02) = 721,85$$

$$pB(\text{LIV}) = 185.000 \times 0,02 / (1+0,02) = 3.627,45$$

$$pC(\text{LIV}) = 190.000 \times 0,02 / (1+0,02) = 3.725,49$$

Tabella MCA - valutazione "prezzi corretti":

-Unità A-

$$109.000,00 + (0-5) \times 136,25 + (59,00-43,00) \times 2.534,88 + (1-1) \times 8.000,00 + (0-0) \times 20.000 + (1-2) \times 25.000 + (-1-3) \times 721,85 =$$
$$= 109.000 - 681,25 + 40.558,08 + 0 + 0 - 25.000,00 - 2.165,55 = 121.711,28$$

-Unità B-

$$185.000,00 + (0-2) \times 231,25 + (59,00-83,00) \times 2.228,91 + (1-1) \times 8.000,00 + (0-1) \times 20.000 + (1-3) \times 45.000 + (-1-1) \times 3.627,45 =$$
$$= 185.000,00 - 462,50 - 53.493,84 + 0 - 20.000,00 - 90.000,00 - 3.627,45 = 17.416,21$$

-Unità C-

$$190.000,00 + (0-1) \times 237,50 + (59,00-49,00) \times 3.877,55 + (1-1) \times 8.000,00 + (0-0) \times 20.000 + (1-2) \times 25.000 + (-1-1) \times 3.725,49 =$$
$$= 190.000,00 - 237,50 + 38.775,50 + 0 + 0 - 25.000,00 - 3.725,49 = 199.812,51$$

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:

$$V_m = (121.711,28 + 17.416,21 + 199.812,51) / 3 = \text{€ } 112.980,00.$$

che in cifra tonda possiamo pertanto considerare pari a: € 113.000,00.

V_m = € 113.000,00 (più probabile valore di mercato del bene).

Considerato che le unità immobiliari comparabili prese in esame per il calcolo sopra riportato, hanno tutte un'altezza interna abitabile standard, come previsto dalla

C.F. BNCVTI70E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138
iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

Studio Tecnico

VITO BONACCORSO Geometra

Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno

cell. 335.5379797

e-mail bonaccorsovito38@gmail.com

normativa vigente, considerato altresì che l'unità immobiliare oggetto della presente stima oltre ad essere ubicata al piano seminterrato e pertanto soggetta a problematiche derivate da infiltrazioni di acqua, come sopra descritto, la stessa nasce come cantina e viene successivamente trasformata in abitazione tramite pratica di condono edilizio che permetteva di andare in deroga agli standard urbanistici minimi previsti dalla normativa vigente, di fatto l'altezza interna varia da cm 180 a cm 174, quando per i suddetti locali da un punto di vista normativo l'altezza interna dovrebbe variare da cm 240 per i locali accessori a cm 270 per i vani abitabili.

Alla luce di quanto sopra descritto il sottoscritto ritiene di applicare un coefficiente riduttivo per equiparare il prezzo medio ottenuto nella tabella sopra riportata (metodo di stima MCA), che tenga conto dell'effettivo valore di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima relative alle altezze interne dei singoli vani, sia accessori sia abitabili:

$$V_{mi} = € 113.000,00 \times 25\% \text{ (coeff. di riduzione)} = € 28.250,00$$

$$V_{mii} = € 113.000,00 - € 28.250,00 = € 84.750,00$$

che in cifra tonda possiamo pertanto considerare pari a: **€ 85.000,00**.

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 pertanto avremo:

$$\underline{€ 85.000,00 - 8.871,00 = € 76.129,00}$$

che in cifra tonda possiamo pertanto considerare pari a: **€ 76.000,00**.

V_m = € 76.000,00 (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,

C.F. BNCVTI70E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138
iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

Studio Tecnico

VITO BONACCORSO Geometra

Via delle Commedie, 19 - 57123 Livorno

cell. 335.5379797

e-mail bonaccorsovito38@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

cose e persone implicati nelle due diverse stime, per cui dovrà essere operato un abbattimento percentuale del valore di mercato affinché possa essere adeguato alla stima in esame.

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

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

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

- intervallo tra data stima e primo incanto;

- intervallo tra data dell'aggiudicazione e decreto di trasferimento;

C.F. BNCVT170E12E625X - P.I. 01030270498 - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.138
iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.929

- 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 € 66.677,40 detratto delle quote condominiali e dei costi di regolarizzazione, (allegato 6).

Operando, in seconda istanza, tramite "metodo per confronto", ovvero analizzando i dati dalle ultime pubblicazioni sul sito *Procedure.it* (vedi estratto allegato 7) 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 = € 66.677,40

Vba (arrotondato) = € 67.000,00 (Euro sessantasettemila/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 = € 76.000,00 valore di mercato (**€ 67.000,00** 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 29/12/2025

L'ESPERTO

f.to Bonaccorso Geom. *Vito*

Allegati:

- Rilievo fotografico;
- n.1 ubicazione;
- n.2 elaborato grafico;
- n.3 Planimetria catastale impianto;
- n.4 Planimetria catastale attuale;
- n.5 Ispezione ipotecaria;
- n.6 schema calcolo valore base d'asta;
- n.7 ricerca comparabili Procedure .it;
- n.8 visura e planimetria catastale;
- n.9 compravendite beni comparabili;
- n.10 atto di proprietà;
- n.11 pratiche Urbanistico/Edilizie;
- n.12 ricevuta invio perizia per pec
- n.13 ricevuta invio perizia agli esecutati;