

TRIBUNALE di LIVORNO
UFFICIO ESECUZIONI

Giudice E. : Dott. Emilia Grassi



Esecuzione Imm. n ° 96/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Promossa da:

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



OGGETTO

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER NUOVO QUESITO RELATIVO U.I. VIA MASTACCHI N° 297**

- Perito Esperto Incaricato: **Geom. Maurizio Ceneri**

Via Pisorno, 42 56128 Tirrenia Pisa
Tel/Fax 05030412 cell.3337550994
geomceneri@infinito.it
maurizio.ceneri@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Caratteristiche intrinseche riferite alla U.I. di Via M. Mastacchi, n° 257, P.T.

L'Unità Immobiliare è un appartamento per civile abitazione accessibile da un ingresso condominiale direttamente dalla pubblica via, ed è composta da ingresso, camera matrimoniale, tinello, zona cottura dalla quale si accede al bagno, dal tinello si accede ad una chiostra in uso comune e ad un piccolo ripostiglio esterno.

DESCRIZIONE analitica della U.I.Appartamento

1. Stato di Conservazione SCADENTE ho riscontrato la presenza di fenomeni di umidità ascendente, come ho documentato nel servizio fotografico, lo stato di conservazione è peggiorato rispetto al precedente sopralluogo effettuato per la stima.
2. Sono presenti le forniture di acqua potabile, gas metano ed energia elettrica.
3. Impianto elettrico completamente in sottotraccia, completo di interruttore magnetotermico.
4. Il servizio igienico è completo e funzionante. Ma sono evidenti gravissimi problemi di infiltrazioni di acque piovane, sembra che l'intervento di impermeabilizzazione eseguito previa approvazione dei costi dell'intervento da parte del Giudice della Esecuzione Immobiliare, sia stato mal eseguito e la situazione sia ulteriormente aggravata rispetto a quella a suo tempo riscontrata.
5. Il riscaldamento è garantito esclusivamente da una stufa a gas metano, posizionata nell'ingresso.

D2) CONSISTENZA

Destinazione Vano	Consistenza utile netta mq.
Camera matrimoniale	16,81
Ingresso	7,52
Cottura	5,28
Tinello	12,32
Bagno	4,15
Ripostiglio esterno	1,05
Consistenza appartamento	46,08
Ripostiglio esterno	1,05

Per quanto concerne la Consistenza della Superficie Commerciale, è stata

determinata utilizzando i criteri di computo "della superficie convenzionale vendibile", secondo quanto indicato dalla ex Norma UNI 10750/2005 "servizi - AGENZIE IMMOBILIARI - Requisiti del servizio", ritirata in data 20/01/2011 e sostituita dalla Norma UNI En 15733/2011.

Sono state altresì tenute in debita considerazione le "Istruzioni per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".

DETERMINAZIONE Superficie Commerciale

Voci costitutive	Sup. Commerciale mq.
Appartamento	60.77
Ripostiglio esterno	
Ai fini del calcolo della Superficie Commerciale, la struttura è comparabile a vano accessorio non comunicante verrà valutata in ragione del 25%	1,75 x 25% = 0,4375
	0.4375

Superficie Commerciale determinata pari a **mq. 61.2075**

D3) VALUTAZIONE del Canone

Per determinare il valore dei beni oggetto di perizia, si sono considerati i seguenti parametri per quanto di rispettivo riferimento:

- Tipologia edificio.
- Stato di conservazione **Scadente**.
- Distribuzione delle funzioni in relazione agli spazi.
- Rapporti aero illuminanti sfavorevoli.
- La qualità delle finiture.
- Posizione ed orientamento dell'edificio.
- La sua ubicazione.
- La personale conoscenza del mercato immobiliare.
- La Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia del Territorio, Fascia di riferimento, Zona D1 micro zona 1, Valori determinati al primo semestre 2022, relative alle compravendite ed alle locazioni, NB il canone lo si determina sulla superficie LORDA.



Valori medi di riferimento di locazioni				
Zona	Periferica/RIONI SORGENTI - COREA - SHANGAI - FIORENTINA			
Destinazione d'uso	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq		
Abitazioni civili	Normale	Minimo	Massimo	Medio
Di tipo economico	normale	€ 5,60	€ 7,40	///

Per quanto precedentemente esposto, valutate le problematiche descritte, viste le dotazioni lo stato di conservazione, le caratteristiche peculiari della Abitazione, il grado di appetibilità sul mercato immobiliare, pare equo assegnare il valore di stima del canone di **5/00 €/mq.**

Per cui avremo:

$$\text{Abitazione mq. } 61,2075 \times \text{€/mq. } 5,00 = \text{€ } 306,03$$

Il valore definitivo come indicato in atti, e stimato arrotondato per difetto, ammonta complessivamente ad un valore di locazione pari a **305,00 €** mensili, redditività dell'immobile pari a **3.660,00 €** annui.

Via Marco Mastacchi n° 297 piano terra
**VALORE del canone rivisto in base all'attuale
 stato di manutenzione della U.I.**

€ 305,00 mensili
 (diconsi trecento cinque euro)

PRECISAZIONI

Ritengo di avere risposto esaustivamente portando argomenti certi ed inequivocabili, atti a sostenere il mio operato, affrontando gli argomenti da ogni punto di vista necessario, mettendo a disposizione del G.I. una relazione ed una documentazione allegata che descrive ed affronta gli argomenti del quesito da ogni prospettiva possibile, come mi era richiesto dal quesito.



CONCLUSIONI

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, lo scrivente rassegna la presente relazione di stima che consta di n. 06 pagine, oltre gli allegati che costituiscono parte integrante ed inscindibile dell'elaborato peritale.

**Il Perito Esperto Estimatore
(Geom. Maurizio CENERI)**

Firmato digitalmente


Tirrenia, li 14 NOVEMBRE 2022.-

Elenco degli Allegati:

- Copia Verbale di Sopralluogo. (01 pag.)
- Copia Banca dati OMI Agenzia delle Entrate. (01 pag.)
- Copia servizio Fotografico. (08 pag.)







