

promossa da: OMISSIS

**- AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ( C.F. 13756881002)**

contro : - OMISSIS

esperto estimatore : Arch. GRILLI GABRIELE

custode : ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

decreto incarico : 23/04/2024

trasmissione giuramento : 24/04/2024

udienza ex 569 cpc : 16/01/2025

---

**LOTTO UNICO**

Attuale proprietario :

OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazioni dei beni dell'**immobile per civile abitazione sito in San Vincenzo (LI), Via Del Belvedere n° 24**. L'immobile, libero su tre lati, è composto da tre piani con annesso giardino e garage.



Sommario

**A) ANALISI PRELIMINARE**

- A.1) Inquadramento Immobile oggetto di analisi
- A.2) Identificazione catastale e verifica coerenza
- A.3) Inquadramento urbanistico, Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia
- A.4) Stato di possesso
- A.5) Vincoli e oneri di natura condominiale
- A.6) Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

**B) DESCRIZIONE GENERALE**

- B.1) Descrizione del bene
- B.2) Caratteristiche del fabbricato
- B.3) Caratteristiche della zona di ubicazione

**C) STIMA DEL BENE**

- C.1) Metodo di stima
- C.2) Determinazione del valore di mercato
- C.3) Determinazione del prezzo a base d'asta

**A.1) Inquadramento Immobile oggetto di analisi**



Ubicazione Via del Belvedere, 24

In data 18/07/2024 e in data 23/10/2024 sono stati eseguiti i sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente. (all.ti 1 e 2)

**Appartamento per civile abitazione sito in San Vincenzo (LI), Via Del Belvedere n° 24.**

L'alloggio è parte di una lottizzazione residenziale realizzata con concessione edilizia del 1988. E' distribuito su tre livelli con giardino di pertinenza e garage. Al piano terra sono ubicati il soggiorno, tre camere, due bagni e la cucina. Dal piano terra, mediante una scala, si raggiunge il piano primo dove trovano posto una camera, un bagno, locali sottotetto e due terrazzi. Il piano seminterrato, raggiungibile anch'esso tramite la scala interna, è composto da un bagno, un locale denominato stileria, una cantina, un ripostiglio, un locale di sgombero e dal garage. Esternamente è posizionato il locale tecnico. L'alloggio è in buono stato di manutenzione e realizzato con finiture di qualità.

**Titoli di provenienza :**

- Immobile riportato in **NCT a Foglio 3 Part. 790** è pervenuto a OMISSIS per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del **Notaio Cristiani Mauro** del **7 ottobre 1995** repertorio n. **64821/190021** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Volterra** in data **19 ottobre 1995** al numero di registro generale **5827** e numero di registro particolare **4094** da **Belvedere Società Cooperativa a Responsabilità Limitata** con sede in **San Vincenzo (LI) C.F. 00303950497** per i diritti di 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di **San Vincenzo (LI)** di cui alla procedura.(all.3)

- Immobile riportato in NCT a **Foglio 3 Part. 714** soppresso che genera i terreni riportati in NCT a **Foglio 3 Part. 788 e Part. 789** di cui alla procedura e l'ente urbano riportato in NCT a **Foglio 3 Part. 788** su cui sono stati costituiti gli immobili riportati al NCEU **Foglio 3 part. 788 Sub. 1, Sub. 2 e Sub.3** di cui alla procedura pervenuto a OMISSIS per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del **Notaio Cristiani Mauro** del **31 ottobre 1990** repertorio n. **42328/13512** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Volterra** in data **29/11/1990** al numero di registro generale **7560** e numero di registro particolare **5179** da **Belvedere Società Cooperativa a Responsabilità Limitata** con sede in **San Vincenzo (LI) C.F. 00303950497** per i diritti di 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di **San Vincenzo (LI)** di cui alla procedura.(all. 4)

**A.2) Identificazione catastale (all. 5 )**

- Appartamento per civile abitazione sito in San Vincenzo, Via del Belvedere 24 piano S1-T-1 identificato al NCEU di Livorno al Foglio 3, Particella 788, Subalterno 2, Cat.A/2, Classe 4, Cons.vani 10,5, Rendita euro 1.843,75.

- Garage sito in San Vincenzo, Via del Belvedere 24 piano S1 identificato al NCEU di Livorno al Foglio 3, Particella 788, Subalterno 3, Cat.A/6, Classe 5, Cons.vani 29 mq, Rendita euro 1.73,74.t

- Corte, identificata al NCEU di Livorno al Foglio 3, Particella 788, Subalterno 1 ( bene comune non censibile ai Sub. 2 e Sub. 3)

- Ente urbano riportato al NCT al foglio 3 Particella 788 - sup. 480 mq

- Terreno riportato al NCT al foglio 3 particella 789 – superficie 10 mq

- Terreno riportato al NCT al foglio 3 particella 790 – superficie 58 mq

### **Immobili confinanti**

L'immobile confina a nord con Foglio3 mapp. 713, a est con Foglio 3 mapp. 784 e a ovest con Via del Belvedere.

### **A.3) Inquadramento urbanistico, identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia**

Come evidenziato dal Certificato di Destinazione Urbanistica ( all.6) l'immobile ricade :

#### **Piano Operativo**

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità : **la città nuova (U3)**

**aree recenti a prevalente destinazione residenziale ( U3.2) ( totalmente)**

Classificazione del patrimonio edilizio esistente : **classe c4 ( totalmente)**

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub UTOE : **UTOE1 della città, sub UTOE 1.1 San Vincenzo (totalmente)**

Zone territoriali omogenee : **zona B (totalmente)**

#### **Piano Strutturale**

Le particelle ricadono su :

All'interno del sub-sistema insediativo della città nuova : (Icn)

#### **Piano Strutturale Intercomunale**

Le particelle ricadono su :

Tavola S01

U.T.O.E. 1 – **San Vincenzo (totalmente)**

**Tavola S07**

Sistemi Territoriali **1 – Pianura (totalmente)**

Sottosistema territoriale **1.1 – San Vincenzo e la Pianura alta ( totalmente)**

### - Pratiche edilizie :

A seguito della richiesta di accesso agli atti del 15/07/2024 l'ufficio comunale competente ha prodotto le seguenti pratiche edilizie :

- Pratica edilizia n° 77 del 1986 - ARCHIVIATA
- Concessione edilizia n° 2/88 rilasciata in data 13 gennaio 1988 ( all. 7)
- Variante in corso d'opera approvata in data 16.01.1990 n.17 (all.7.1)
- Certificato di abitabilità n° 10/93 del 10 febbraio 1993.
- Progetto garage e modifiche est. ( non realizzato) – ARCHIVIATA
- Pratica edilizia ai sensi dell' art.26 della Legge 28/02/1985 N.47 – Prot. 005839 del 15.03.1995 (all. 7.2)
- Concessione in sanatoria L/99/45 del 28.05.1999 e AGIBILITA' n.52 del 28.05.1999 ( all. 7.3)

### - Verifica rispondenza edilizia

- La cucina è stata spostata dal piano terra, come riportato dalla Concessione edilizia n° 2/88 rilasciata in data 13 gennaio 1988, in un locale di sgombero posto nel piano seminterrato. Tale locale ha un'altezza di 2,58 mt, inferiore quindi a 2,70 mt, misura minima per i locali abitabili. L'intervento, realizzato nel 1994, non è sanabile per cui si prevede lo spostamento della cucina dove originariamente progettato.
- I piccoli spostamenti di pareti al piano primo realizzati durante la costruzione dell'edificio rientrano nelle tolleranze esecutive previste all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 e successivi aggiornamenti.
- Manufatti esterni e vasca idromassaggio realizzati nel giardino di pertinenza senza autorizzazione edilizia. Il manufatto in legno e la vasca idromassaggio sono stati messi in opera nel 1998. La serra in vetro, ora coperta, è stata messa in opera nel 1993. I manufatti sono stati realizzati su una piattaforma di cemento in contrasto con quanto riportato all'art. 92 comma F del Regolamento Edilizio del Comune di San Vincenzo che ammette ripostigli di massimo 6 mq ma con “strutture solamente appoggiate al suolo ed eventualmente ancorate”. La vasca idromassaggi, assimilabile ad una piscina, è in posizione interrata. Il Piano Operativo del Comune di San Vincenzo consente la realizzazione di piscine pertinenziali se completamente interrate ed ove per l'approvvigionamento sia dimostrato l'esclusivo utilizzo di acqua non destinata al consumo umano e con tecniche di trattamento e gestione tese al risparmio idrico, fermo restando il rispetto dei criteri di qualità indicati dall'Allegato D al D.P.G.R. n. 54/R del 13/05/2015. Sia per i manufatti che per la vasca per idromassaggio, realizzati in contrasto con le norme sopra riportate, si prevede la loro rimozione.

## - Costi per la regolarizzazione edilizia

Spostamento della cucina:

- Realizzazione di impianto certificato di adduzione acqua calda e fredda e di scarico per la cucina al piano terra. Si intende compreso di linea di adduzione dal contatore, valvola di intercettazione per ogni linea e prese acqua per lavabo e lavastoviglie. A corpo Euro 1.400,00
- Realizzazione di impianto certificato gas cucina completo di raccorderia necessaria, valvola di intercettazione e quant'altro necessario per rendere l'opera completa a regola d'arte. A corpo Euro 1.000,00
- Realizzazione di impianto elettrico certificato per gli elettrodomestici della cucina. A corpo Euro 1.200,00
- Assistenza muraria agli impianti. A corpo Euro 2.000,00

Rimozione manufatti esterni e vasca idromassaggio :

- Demolizione e smaltimento della base di appoggio in cemento dei manufatti di 1,15 mc. A corpo Euro 800,00
- Rimozione e smaltimento dei due manufatti. A corpo Euro 900,00
- Rimozione della vasca idromassaggio interrata in resina e suo smaltimento compreso il reinterro. A corpo Euro 1.000,00

Totale costi per la regolarizzazione edilizia Euro 8.900,00

Seguono foto e individuazione planimetrica delle irregolarità edilizie



Ripostiglio esterno



Serra



Vasca per idromassaggio



Locale studio a piano terra con destinazione cucina



Cucina realizzata nel locale di sgombero del seminterrato



# SOVRAPPOSTO

PIANO SEMINTERRATO

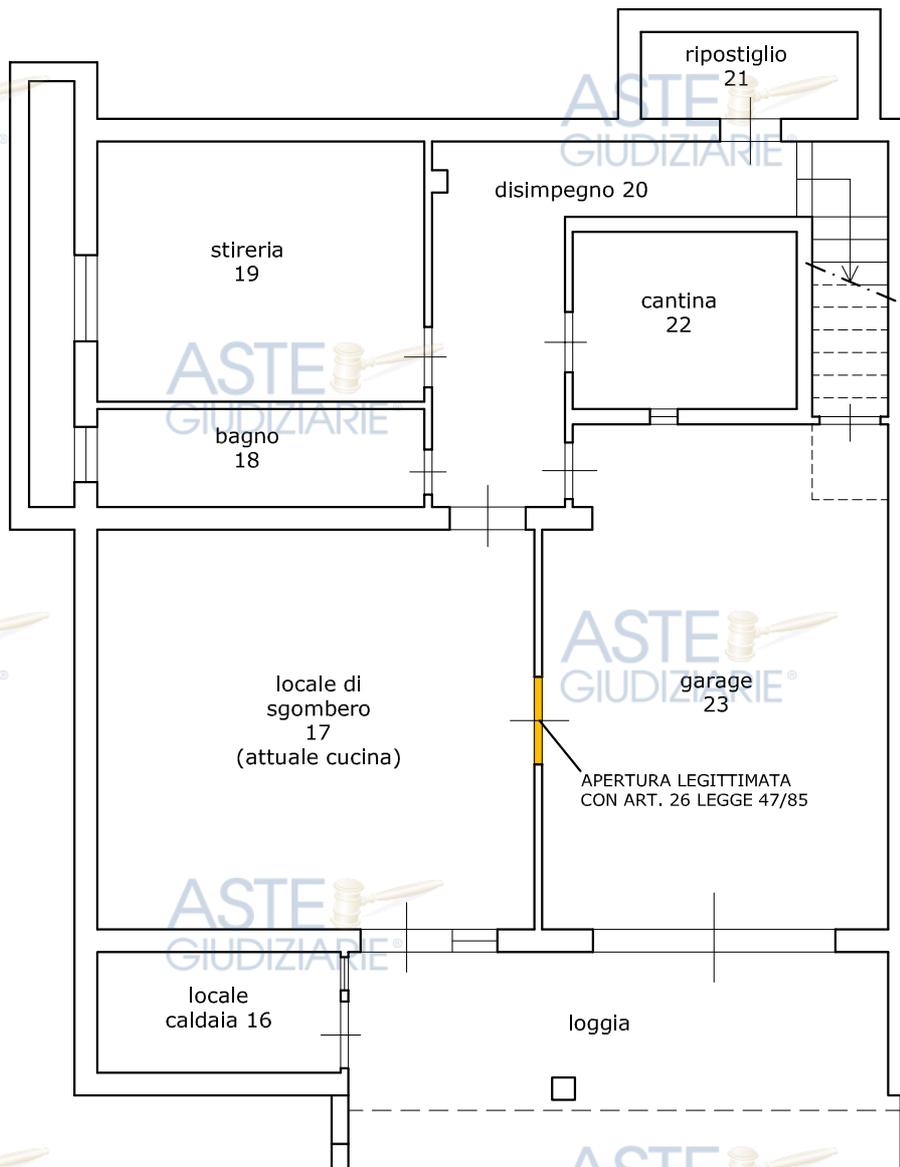
scala 1/100

costruito



demolito

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Firmato Da: GABRIELE GRILLI Emesso Da: ARUBAPEC.EU.QUALIFIED.CERTIFICATES.CA.G1.Serial#: 7d3351766675ad446d30d0775f13b364c

# SOVRAPPOSTO

PIANO TERRA

scala 1/100

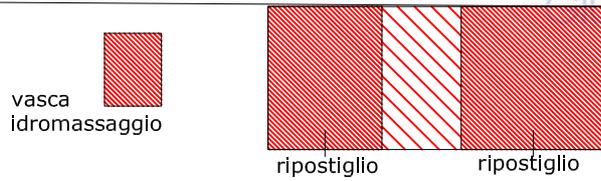
costruito



demolito

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



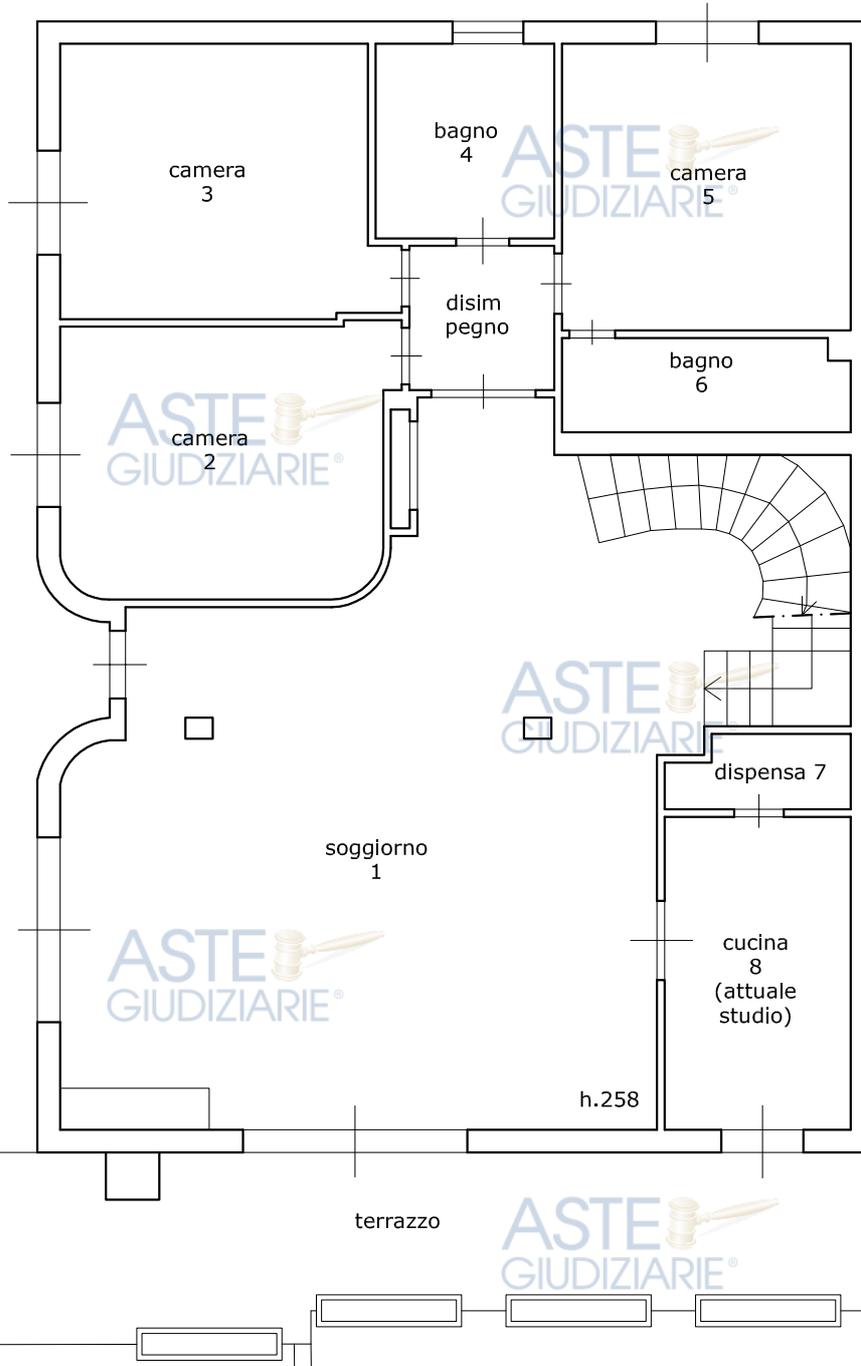
MANUFATTI REALIZZATI SENZA AUTORIZZAZIONE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



# SOVRAPPOSTO

PIANO PRIMO

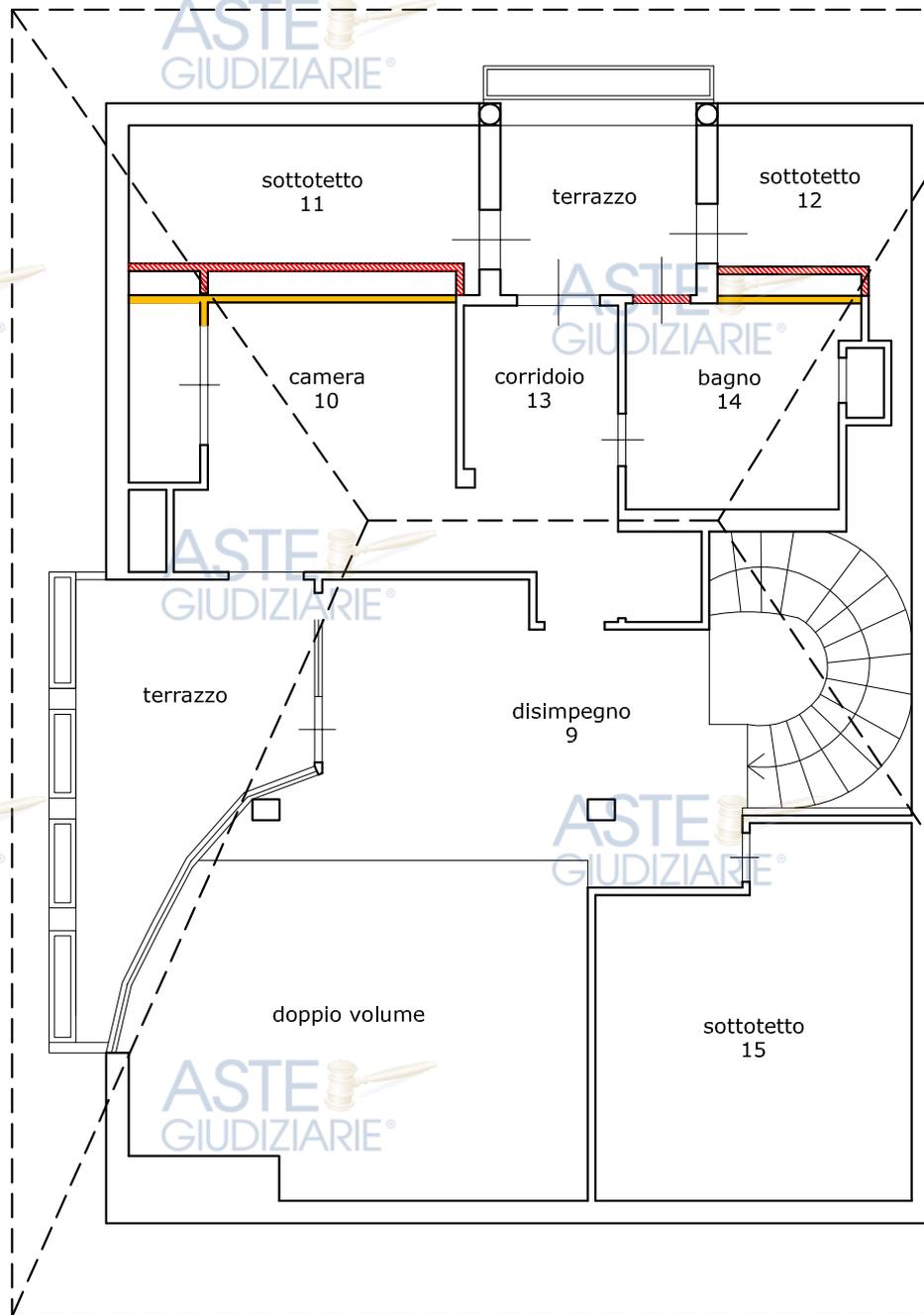
scala 1/100

costruito



demolito

ASTE GIUDIZIARIE®



Firmato Da: GABRIELE GRILLI Emesso Da: ARUBAPEC.EUQUALIFIED.CERTIFICATES.CA.G1.Serial#: 7d351766675ad446d30d0775f13b364c



#### **A.4) Stato di possesso**

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato. Si allega documento dell'Agenzia delle Entrate in cui non risultano in corso contratti di locazione o comodato per l'immobile in oggetto. (all. 8)

#### **A.5) Vincoli e oneri di natura condominiale**

L'immobile non è costituito in condominio.

#### **A.6) Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli al 21/11/2024 (all.9)**

1. ISCRIZIONE CONTRO del 30/03/2011 – Registro Particolare 400 Registro Generale 2169  
Pubblico ufficiale BASILE GIOVANNA Repertorio 22465/10773 del 16/03/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUOFONDIARIO  
Immobili siti in SAN VINCENZO (LI)
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 202/04/2024 – Registro Particolare 2120 Registro Generale 2744  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 804 del  
21/02/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in SAN VINCENZO (LI)

### **B) DESCRIZIONE GENERALE**

B.1) Descrizione del bene. (fascicolo fotografico allegato)

#### **Appartamento per civile abitazione sito in San Vincenzo (LI), Via Del Belvedere n° 24.**

L'alloggio è parte di una lottizzazione residenziale realizzata con concessione edilizia del 1998. E' libero su tre lati e distribuito su tre livelli con giardino di pertinenza e garage. L'accesso alla abitazione avviene da Via Del Belvedere. Al piano terra sono ubicati il soggiorno ( costituito da un doppio volume), tre camere, due bagni e la cucina (dove trova posto il locale studio). Nel soggiorno è presente un caminetto d'angolo come nel locale sottostante. Dal piano terra, mediante una scala in marmo, si raggiunge il piano primo composto da una camera , un bagno, locali sottotetto e due terrazzi. Il piano seminterrato, raggiungibile anch'esso tramite la scala interna in marmo, è composto da un bagno, un locale denominato stireria, una cantina, un ripostiglio, un locale di sgombero e dal garage. Nel locale di sgombero è stata realizzata la cucina dell'alloggio. Esternamente è posizionato il locale tecnico in cui trova posto la caldaia per il funzionamento dell'impianto di riscaldamento costituito da elementi radianti. Nella camera al piano primo è posizionato uno split per il raffrescamento aria. Gli infissi esterni e le persiane sono in legno ad eccezione dell'infisso del terrazzo lato ovest del piano primo che è in alluminio con doppi vetri. La pavimentazione a piano terra è in mattonelle di cotto lucido, quella al piano primo in parquet. Al piano seminterrato la pavimentazione del locale di sgombero (cucina) è in mattonelle di graniglia mentre per gli altri locali è in mattonelle di cotto. I bagni hanno pavimentazione e rivestimenti in mattonelle di monocottura ceramica. Il garage ha la pavimentazione in gres ed è accessibile mediante il cancello posto nella strada privata. L'alloggio è in buono stato di manutenzione e realizzato con finiture di qualità. Planimetrie allegate. Seguono alcune foto :



Soggiorno piano terra ( doppio volume)



Camera 3 piano terra



Disimpegno piano primo



Terrazzo ovest piano primo



Locale ad uso cucina piano seminterrato

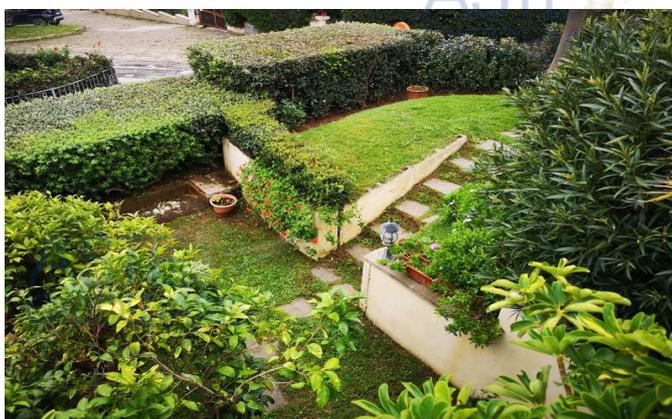


Interno garage

## B.2) Caratteristiche del fabbricato



Edificio Via Del Belvedere, 24 – San Vincenzo (LI)



Giardino



Cancello di accesso al garage

L'alloggio è parte di un edificio che conta due unità abitative contigue. La costruzione ha la struttura realizzata in cemento armato, le tamponature esterne con finitura ad intonaco, la copertura è a falde inclinate. L'edificio, libero su tre lati, è dotato di un giardino che si estende su due livelli. Dalla strada privata laterale si accede al garage. Lo stato di manutenzione è buono.

### B.3) Caratteristiche della zona di ubicazione



Localizzazione dell'immobile



Via Del Belvedere

L'immobile, facente parte di una lottizzazione residenziale realizzata negli anni ottanta del secolo scorso, è ubicato a circa un chilometro dal centro di San Vincenzo. La zona è priva di negozi e attività commerciali in genere.

### C) STIMA DEL BENE

#### C.1) Metodo di stima

Il metodo di stima adottato è quello denominato "MARKET COMPARISON APPROACH". Per la determinazione del valore del bene in oggetto viene utilizzato il metodo comparativo, che terrà conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, quali l'ubicazione, la consistenza, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione, il livello delle finiture dei vari ambienti. Il criterio di stima tiene conto dell'attuale valore unitario per immobili comparabili di caratteristiche analoghe a quello in oggetto, ubicati in analoghe zone urbanizzate.

## C.2) Determinazione del valore di mercato

### - Determinazione della superficie commerciale :

<b>bagno</b>	4	6,44 mq	1,00	6,44 mq	7,17 mq
<i>camera</i>	5	14,82 mq	1,00	14,82 mq	17,22 mq
<b>bagno</b>	6	5,58 mq	1,00	5,58 mq	6,02 mq
<i>Disimpegno</i>		4,04 mq	1,00	4,04 mq	4,04 mq
<i>dispensa</i>	7	2,51 mq	1,00	2,51 mq	2,84 mq
<i>excucina</i>	8	10,49 mq	1,00	10,49 mq	12,59 mq
<b>Totale</b>		<b>147,97 mq</b>			<b>163,38 mq</b>
<i>terrazzo</i>		27,12 mq	0,30	8,14 mq	27,12 mq
<b>TOTALE SUPER. COMM.</b>				<b>156,11 mq</b>	

### PIANO PRIMO

<i>Disimpegno</i>	9	19,05 mq	1,00	19,05 mq	20,50 mq
<i>camera</i>	10	14,58 mq	1,00	14,58 mq	15,60 mq
<i>armadi camera 10</i>		3,36 mq	1,00	3,36 mq	3,80 mq
<i>corridoio</i>	13	10,29 mq	1,00	10,29 mq	10,40 mq
<b>bagno</b>	14	10,29 mq	1,00	10,29 mq	10,40 mq
<b>Totale</b>		<b>57,57 mq</b>			<b>60,70 mq</b>
<i>sottotetto</i>	11	6,82 mq	0,50	3,41 mq	7,28 mq
<i>sottotetto</i>	12	4,37 mq	0,50	2,19 mq	5,28 mq
<i>sottotetto</i>	15	3,98 mq	0,50	1,99 mq	4,40 mq
<i>terrazzo</i>		11,52 mq	0,30	3,46 mq	
<i>terrazzo</i>		6,82 mq	0,30	2,05 mq	
<b>TOTALE SUPER. COMM.</b>				<b>70,66 mq</b>	

fino h. 150 cm  
fino h. 150 cm  
fino h. 150 cm

### PIANO SEMINTERRATO

<i>locale caldaia</i>	16	5,78 mq	0,15	0,87 mq	7,35 mq
<i>locale di sgombero</i>	17	32,11 mq	0,50	16,06 mq	34,54 mq
<b>bagno</b>	18	6,75 mq	1,00	6,75 mq	6,75 mq
<i>stireria</i>	19	15,76 mq	0,50	7,88 mq	17,10 mq
<i>Disimpegno</i>	20	15,45 mq	0,50	7,73 mq	16,88 mq
<i>ripostiglio</i>	21	3,71 mq	0,50	1,86 mq	5,52 mq
<i>cantina</i>	22	7,90 mq	0,50	3,95 mq	7,90 mq
<b>Totale</b>		<b>87,46 mq</b>			<b>96,04 mq</b>
<i>loggia</i>		14,94 mq	0,35	5,23 mq	15,54 mq
<i>Scannafosso</i>	24	4,18 mq	0,00	0,00 mq	6,29 mq
<b>TOTALE SUPER. COMM.</b>				<b>50,31 mq</b>	

### GARAGE

	23	<b>32,46 mq</b>	0,60	<b>19,48 mq</b>	<b>36,44 mq</b>
--	----	-----------------	------	-----------------	-----------------

### RESEDE GIARDINO

		<b>357,00 mq</b>			
		25,00 mq	0,10	<b>2,50 mq</b>	
		332,00 mq	0,02	<b>6,64 mq</b>	

<b>TOTALE SUPER. COMM.</b>				<b>305,69 mq</b>	
----------------------------	--	--	--	------------------	--

Per la perizia di stima è stata utilizzata la S.I.L. Superficie interna lorda

### - Beni comparabili e parametri utilizzati

Nella zona su cui insiste il fabbricato non sono reperibili molti contratti di compravendita stipulati recentemente. E' stata svolta un'indagine presso le agenzie immobiliari della zona. Sono stati analizzati 5 immobili compravenduti negli anni 2023 e 2024 di cui tre con caratteristiche similari utilizzati per la comparazione:

- 1 – Immobile sito in San Vincenzo compravenduto con atto del notaio Laura Vicinanza in data 18/04/2023 Repertorio n.13845 – Raccolta n. 3282
- 2 – Immobile sito in San Vincenzo compravenduto con atto del notaio Nadia Panattoni in data 21/11/2023 Repertorio n.10.014 – Raccolta n. 3084
- 3 – Immobile sito in San Vincenzo compravenduto con atto del notaio Gian Luca Cristiani in data 28/04/2023 Repertorio n.29433 – Raccolta n.19734



In rosso i beni comparabili, in verde immobile oggetto di stima

### - Valorizzazione utilizzata :

Si assume quale valore medio del bagno : € 9.000,00

Costo marginale Localizzazione : da 1 a 2 € 20.000,00 da 2 a 3 € 40.000,00

Costo marginale Stato di manutenzione : ( 1 pessimo, 2 mediocre, 3 sufficiente, 4 buono, 5 ottimo). da 1 a 2 € 50.000,00 ; da 1 a 3 € 100.000,00 ) ; da 1 a 4 € 150.000,00 ; da 1 a 5 € 200.000,00.

**TABELLA DATI**

<b>Prezzo di mercato e caratteristica</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>subject</b>	<b>Informazioni mercantili</b>
Prezzo	€ 260.000,00	€ 500.000,00	€ 310.000,00		prezzi ricavati da atti o da informazioni dimostrabili
data (mesi)	7	12	19	-	variazione dei prezzi annuali nell'ordine del 1,85%
Superficie principale (S.I.L.)	116,36 mq	114,15 mq	130,77 mq	212,29 mq	indice mercantile 1
Superficie conv. Locali di sgombero piano primo	9,35 mq			7,59 mq	indice mercantile 0,50
Superficie conv. Locali di sgombero piano semi interrato		25,64 mq	35,58 mq	37,47 mq	indice mercantile 0,50
Superficie conv. Terrazzi		6,44 mq		13,64 mq	indice mercantile 0,30
Superficie conv. Giardino	3,07 mq	6,88 mq	5,33 mq	9,14 mq	indice mercantile 0,10 / 0,02
Superficie conv. Loggiati	4,47 mq	7,12 mq		5,23 mq	indice mercantile 0,35
Superficie conv. Locale tec. Esterno	0,60 mq	1,13 mq		,87 mq	indice mercantile 0,15
Superficie conv. Garage	0,00 mq	13,61 mq	9,00 mq	19,48 mq	indice mercantile 0,60
bagni (n°)	3	4	2	4	costo marginale € 9.000
localizzazione	2	3	3	1	Da 1-2 € 20.000 da 1-3 € 40.000
Stato di manutenzione (1 pessimo, 2 mediocre, 3 sufficiente, 4 buono, 5 ottimo)	1	5	1	4	Da 1-2 € 25.000 da 1-3 € 50.000 da 1-4 € 75.000 e da 1-5 € 100.000
Superficie totale convenzionale	<b>133,85 mq</b>	<b>174,96 mq</b>	<b>180,68 mq</b>	<b>305,69 mq</b>	

**TABELLA PREZZI MARGINALI**

<b>Prezzo di mercato e caratteristica</b>	<b>€ 1,00</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
data (mesi)	€ 400,83	€ 770,83	€ 477,92
Superficie convenzionale	€ 1.942,46	€ 2.857,76	€ 1.715,71
Bagno	€ 27.000,00	€ 36.000,00	€ 18.000,00
posto auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
localizzazione	€ 20.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00
Stato di manutenzione (1 pessimo, 2 mediocre, 3 sufficiente, 4 buono, 5 ottimo)	€ 0,00	€ 200.000,00	€ 0,00

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

<b>Prezzo di mercato e caratteristica</b>	<b>€ 1,00</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Prezzo	€ 260.000,00	€ 500.000,00	€ 310.000,00
data (mesi)	€ 2.805,83	€ 9.250,00	€ 9.080,42
prezzo sub.	€ 593.790,11	€ 873.587,20	€ 524.476,02
Bagno	€ 9.000,00	€ 0,00	€ 18.000,00
posto auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
localizzazione	<b>-€ 20.000,00</b>	<b>-€ 40.000,00</b>	<b>-€ 40.000,00</b>
Stato di manutenzione	€ 150.000,00	<b>-€ 50.000,00</b>	€ 150.000,00
Prezzo corretto	<b>€ 735.595,94</b>	<b>€ 792.837,20</b>	<b>€ 661.556,43</b>

Valore di mercato media	<b>€ 729.996,52</b>	<b>€/mq 2.388,03</b>
-------------------------	---------------------	----------------------

In ragione delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte come esposto nelle pagine precedenti, il piu' probabile valore dell'immobile oggetto di stima risulta pari a **€ 2.400,00/mq.** ( valore arrotondato)

**Valore di mercato : € 2.400,00/mq x 305,69 mq = € 733.656,00**

Al valore del bene si devono detrarre i costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia:

Spese per regolarizzazione edilizia € 8.900,00

Debito condominiale € 0,00

**Valore di mercato netto stimato : € 724.756,00**

### C.3 Determinazione del prezzo base d'asta

Il prezzo a base d'asta è stato ottenuto riferendosi alle Linee Guida ABI e agli Standard Europei di Valutazione sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali applicate al caso trattato e applicando una correzione dei prezzi marginali delle caratteristiche prese in esame.

#### DETERMINAZIONE ANALITICA PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO

valore di mercato stimato € 733.656,00  
 Incidenza area 20%

#### Calcolo saggio di capitalizzazione

V locaz.		Valore di Mercato Min.	
(V.locazione Min. X 12 mesi) / valore di mercato Min.	€/mq 7,80 x 12	€/mq 1.850,00	5,059%
(V.locazione Max. X 12 mesi) / valore di mercato Max.	€/mq 9,90 x 12	€/mq 2.400,00	4,950%
			<b>media 5,005%</b>

Deprezzamento	periodo	r% annuo	importo a detrarre	nota metodologica
variazione di mercato	10 mesi	1,000%	€ 6.085,96	variazione di mercato in funzione del periodo trascorso tra data della stima e aggiudicazione.
mancato guadagno da investimento alternativo	3 mesi	3,438%	€ 6.208,54	il saggio di interesse per il calcolo del mancato guadagno è relativo al rendimento dei titoli di Stato a media / lungo termine - fascia da 8 a 12 anni da pubblicazione curata da Banca d'Italia (Rendistato - ott. 20243)
mancato reddito da locazione	6 mesi	5,005%	€ 17.950,62	ricavato dalla media sei saggi di capitalizzazione come da formula sopra riportata
quota di ammortamento	12 mesi	1,000%	€ 1.460,63	quota di ammortamento per immobili residenziali la cui vita economica si ipotizza di cento anni, considerando un intervallo tra stima e presa in possesso di 12 mesi
rischio per mancata garanzia		7,000%	€ 51.355,92	rischio connesso all'assenza di garanzia postuma o presenza di vizi o difetti non individuabili prima dell'acquisto che oscilla tra un minimo del 7% e un massimo del 10% in funzione dell'estensione, della qualità e dalla natura del complesso oggetto di stima
		<b>totale</b>	<b>€ 83.061,67</b>	
		<b>valore a base d'asta</b>	<b>€ 650.594,33</b>	
		ribasso	11,32%	

Prezzo a base d'asta a lordo : € 650.594,33

Spese per regolarizzazione € 8.900,00

Debito condominiale € 0,00

**Prezzo a base d'asta € 641.694,33**

Per quanto sopra espresso i valori determinati sono :

VALORE DI STIMA	VALORE A BASE D'ASTA
€ 725.000,00 ( settecentoventicinquemila)	€ 642.000,00 ( seicentoquarantaduemila)

(valori arrotondati)

Il sottoscritto, a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti,

distintamente saluta

Livorno, 10.12.2024

perito estimatore

Arch. Gabriele Grilli

La presente relazione di stima è stata consegnata tramite P.E.C./Raccomandata A.R. alle Parti. Una copia comprensiva degli allegati è stata consegnata in forma cartacea (compreso estratto della relazione con specificati gli abusi) e tramite PCT alla Cancelleria del Tribunale di Livorno.

**Allegati :**

Prospetto riassuntivo ( allegato II)

Prospetti abusi edilizi riscontrati

Fotografie

Planimetrie

Perizia di stima privacy

**Altri allegati :**

all.1 - 2) Verbali sopralluogo

all.3 - 4) Atti di assegnazione a socio di cooperativa edilizia

all.5) Visure storica catastale , Planimetrie catastale, Estratto di mappa, Elaborato planimetrico

all.6) Certificato di destinazione Urbanistica

all.7-7.1-7.2-7.3) Pratiche edilizie agli atti presso l'A.C. di San Vincenzo e certificato di Abitabilità

all.8) Interrogazione della Agenzia delle Entrate per contratti di affitto/comodato

all.9) Ispezione ipotecaria