

TRIBUNALE DI LIVORNO

Procedura di sovra indebitamento

68/2021 C.P.



PERIZIA ESTIMATIVA



Valutatore certificato UNI 11558:2014
ICK/SC001 VIMCA/0365-2020



Geom. Luca Bacci - Corso Amedeo 61 - Livorno - Tel fax 0586.219183- studiolubage@yahoo.it



TRIBUNALE DI LIVORNO

Procedura di sovra indebitamento

68/2021 C.P.



PROSPETTO RIASSUNTIVO

Lotto unico

Unità immobiliare a uso abitazione, località Le Foci n.34, Comune di Portoferraio.

periodo		formalità		sogget to favore			sogget to contro			ogget to
dal	al	n° part.	data	nominat ivo	quota	regime	nominat ivo	quota	regime	
23.01.1977	23.08.2006	1771	07.09.2006		1	csep.		½	cd	ATTO DI COMPRAVENDITA
								½	cd	
23.01.1977		161	12.02.1977		½	cd		1		ATTO DI COMPRAVENDITA
					½	cd				

dal = data dell'at to

al = data trascrizione

ccl = coniugi in regime patrimoniale di comunione dei beni

c.sep. = coniugi in regime patrimoniale di separazione dei beni

n.i. = non indicato in at to



2. esistenza di eventuali abusi edilizi

Stato di fatto non conforme al titolo edilizio legittimo.

3. Cause ostative alla vendita

Non si rilevano particolari condizioni che possano impedire la transazione del bene.

4. Valore di stima

Lotto unico

Valore di stima immobile pari a € **307.000,00** (trecentosettemila/00)

Prezzo base d'asta pari a € **260.000,00** (duecentosessantamila/00).



5. Descrizione sommaria del bene - riferimenti catastali

Lotto unico

Intera proprietà di immobile posto nel Comune di Portoferraio, località le Foci, consistente in:

- Unità immobiliare a uso abitazione, con accesso direttamente dal civico numero 34 di detta via, composto da terra tetto su due livelli libero su tre lati con corte esclusiva, sei vani e accessori diretti e indiretti, il tutto confinante con altra proprietà e area di pertinenza.

I descritti immobili risultano distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di PORTOFERRAIO, alla ditta catastale **proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**, al Foglio **21**:

- con la particella **113** subalterno **607**, particella **818** subalterno **601** e particella **842**, categoria **A/2** classe **5** vani **6,5** rendita catastale Euro **1,477,07**.

6. Stato di occupazione dell'immobile

Occupato in forza di titolo abilitativo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LIVORNO

Procedura di sovra indebitamento

68/2021 C.P.



PREMESSO CHE

Con provvedimento del 19.09.2021 della dott.ssa Ilaria Maria Corso,
, in qualità di Liquidatore giudiziale della procedura di sovra indebitamento n. 68/2021 della

nominata con decreto del G.d.E. del 07/07/2021, Il sottoscritto geom. Luca Bacci, con studio in Livorno, Via della Madonna 70 , esercente la libera professione di geometra, essendo abilitato a farlo poiché iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Livorno al n°911 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno, veniva nominato C.T.U. nella causa indicata in epigrafe;

Il consulente riceveva ordine di incarico veniva posto il quesito per la consulenza tecnica in oggetto;

Il consulente dava quindi inizio delle operazioni peritali per il rilievo grafico e fotografico e per la verifica dei materiali, finiture, consistenza e stato di conservazione degli immobili oggetto di studio;

Tutto ciò premesso,

Il C.T.U., effettuate le proprie ricerche, presenta alla S.V. Ill.ma

PERIZIA ESTIMATIVA

Relativa al quesito di cui al provvedimento d'incarico.



contro (

Capitale euro € 43.411,70 per un totale di € 86.823,40, gravante sul bene oggetto di esecuzione.

A.1.2. Provenienze

Dal 23.08.2006 sino a data pignoramento:

Atto di compravendita del 23.08.2006 notaio BARTOLINI MARIO di PORTOFERRAIO trascritto il 07.09.2006 al registro particolare e generale n. _____, dove l'esecutata (_____)
1 _____, diventa proprietaria

Per la quota di 1/1 In regime di separazione dei beni, per l'immobile oggetto di esecuzione allora distinto al catasto edilizio al foglio **21** particella **113** subalterno **607**e particella **818**, da potere di

coniugati in comunione di beni;

Dal 23.01.1977 sino al 23.08.2006;

Atto di compravendita del 23.01.1977 notaio SANGALLI ANGELO di PORTOFERRAIO trascritto il 12.02.1977 al registro n. _____ a identificati diventavano
proprietari del terreno ove fu edificato l'immobile oggetto di esecuzione da potere d

A.2. Verifica provenienza da successione ed eventuale accettazione eredità

Per i beni di cui in oggetto non risultano nel ventennio passaggi di proprietà derivanti da successioni intercorse.

A.3. Verifica quote indivise del bene in pignoramento

Il beni erano in quota di proprietà:

_____ , proprietà
per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Le intere quote sono state oggetto di pignoramento.

A.4 Stato catastale immobile ai fini del trasferimento

I descritti immobili sono distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Livorno, regolarmente in ditta

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, al Foglio **21**:

- con la particella **113** subalterno **607**, particella **818** subalterno **601** e particella **842**, categoria A/2 classe 5 vani **6,5** rendita catastale Euro **1,477,07**.

Dal certificato storico catastale dell'unità, allegato 3, si rileva VARIAZIONE del 23/12/2008 protocollo n. _____ in atti dal 23/12/2008 in seguito ad AMPLIAMENTO- RISTRUTTURAZIONE.

Gli identificativi catastali sono variati nel tempo, sia in conseguenza alle variazioni di consistenza che di classamento.

La planimetria catastale in atti, allegato 4, non è conforme allo stato legittimo, per diversa distribuzione degli spazi interni e diverso utilizzo dei locali rispetto alla loro destinazione d'uso.

A.5. Verifica proprietà del bene pignorato

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

_____, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni e l'intera quota è stata oggetto di pignoramento.

A.6. Verifica mancata denuncia di successione

Per quanto emerso nel capitolo A.1., non si riscontra per l'immobile in oggetto mancata denuncia di successione nel ventennio.

A.7. Identificazione bene oggetto di pignoramento – Formazione Lotti

Lotto unico

Intera proprietà di immobile posto nel Comune di Portoferraio, località le Foci, consistente in:

- Unità immobiliare ad uso abitazione, con accesso direttamente dal civico numero 34 di detta via, composto da terra tetto su due livelli libero su tre lati con corte esclusiva, sei vani ed accessori diretti ed indiretti, il tutto confinante con altra proprietà e area esclusiva.

I descritti immobili sono distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di PORTOFERRAIO, regolarmente in ditta _____ Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, al Foglio **21**:

- con la particella **113** subalterno **607**, particella **818** subalterno **601** e particella **842**, categoria **A/2** classe **5** vani **6,5** rendita catastale Euro **1,477,07**.

Al momento del sopralluogo, l'appartamento risultava essere occupato in forza di titolo abilitativo.

A.8. Descrizione dei beni

A.8.1. Caratteristiche Immobile - Contesto insediativo

L'unità immobiliare si trova in un edificio edificato negli anni 70 in area periferica nella città di Portoferraio, in zona panoramica a bassa densità abitativa e di pendice collinare a bassa quota denominata "le foci", a sud rispetto al porto turistico e per sua posizione non ben collegata ai servizi pubblici e alle attività commerciali del centro cittadino.

Arretrato dalla pubblica via e ad essa collegato mediante uno stradello vicinale di circa quattrocento metri, l'edificio è costituito da una palazzina bifamiliare con aree esterne di pertinenza esclusiva, disposto su due livelli fuori terra edificato con struttura portante mista e copertura a capanna in travi in legno e mezzane, con finiture in facciata sobria ed essenziale planare ad intonaco verniciata e rifinitura a rivestimento in pietra al piano seminterrato, in stato di manutenzione visivamente sufficiente.

L'edificio è diviso in due unità immobiliari terra tetto ad indirizzo abitativo. Si ha accesso al fabbricato dalla corte esclusiva arredata con aree a verde e cemento e muretti di delimitazione, ove è presente una scala esterna che conduce al portoncino di ingresso, oltre ad uno stradello esclusivo di arrivo all'area a parcheggio.

A.8.2. Caratteristiche unità Immobiliare

L'ingresso all'appartamento è garantito da una porta finestra con persiana presente nella facciata retro dell'edificio, che conduce ad un grande vano disposto nella prima parte a soggiorno e nella finale a zona pranzo con angolo cottura con illuminazione naturale da due finestre e porta finestra di collegamento al terrazzo di forma rettangolare. Da tale locale si può accedere ad ampia veranda, anch'essa collegata con il terrazzo, e al locale bagno dotato di finestra.

Sempre dal soggiorno si ha accesso alla zona notte attraverso ad una scala autoportante in ferro con gradini in legno, a raggiungimento di un disimpegno ove prospettano a destra le camere, rispettivamente matrimoniale e singola, e in fronte il bagno.

Lo stato manutentivo dell'immobile è da ritenersi in condizioni ordinarie, con pavimentazioni gres porcellanato nei due livelli, porte interne in vetro e finestre in pvc persiane in legno, pareti rifinite ad intonaco civile verniciate.

Sempre dalla corte esclusiva si ha accesso a due locali al piano seminterrato, il principale utilizzato come ripostiglio e locale tecnico ad accoglimento della caldaia ed impianto di riscaldamento a pavimento radiante, oltre a boiler acqua calda sanitaria, mentre il locale piccolo trattasi di un cavedio, non potuto visionare e misurare per infisso porta serrato.

L'appartamento oggi è riscaldato con caldaia a pallet posta in angolo nel soggiorno, oltre a camino nel centro del locale, entrambi gli impianti sprovvisti di specifiche autorizzazioni e non verificati per la messa in sicurezza e conformità d'uso; è presente impianto elettrico standard sottotraccia e quadro comandi minimo. Per gli impianti tecnologici non è stata fornita documentazione relativa alla dichiarazione di conformità dei necessari progetti da depositarsi presso enti preposti.

L'area esterna lascia presagire visivamente di non essere stata portata a termine in seguito ai lavori di trasformazione edilizia a suo tempo condotti, mancando la recinzione a delimitazione della proprietà, cancelli pedonali e carrabili, le pavimentazioni definitive della parti impermeabili, illuminazione delle aree esterne.

L'immobile, per sua tipologia e contesto ove inserito, avrebbe giusta collocazione nel segmento di mercato immobiliare di appartenenza attraverso opere di risanamento conservativo atte a raggiungere il completamento manutentivo.

A.8.3. Caratteristiche metriche unità immobiliare

Ai fini della determinazione della consistenza e delle valutazioni estimative, si indicano le superfici utili dei locali (SU), ovvero la superficie calpestabile al netto delle murature:

Appartamento

piano terreno

- | | |
|-------------------------|----------|
| - soggiorno zona pranzo | mq 43,55 |
| - bagno | mq 4,56 |
| - veranda | mq 12,12 |
| - terrazzo | mq 8,49 |

piano primo

- | | |
|--------------|----------|
| - camera | mq 16,01 |
| - camera | mq 15,21 |
| - bagno | mq 6,00 |
| - disimpegno | mq 4,41 |

piano seminterrato

locali accessori indiretti

- | | |
|------------------------------|----------|
| - ripostiglio locale tecnico | mq 15,15 |
| - cavedio | n.d. |

- | | |
|-------------------|--|
| - corte esclusiva | |
|-------------------|--|

consistenza catastale non verificata per assenza

materializzazione confini

mq 492

A.8.4. Stato di possesso del bene

L'immobile risultava essere in pieno possesso dell'esecutato sino alla data della procedura di sovra indebitamento. Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupato così come da dichiarazione dell'occupante, allegato 6, in forza di un contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Latina in data 06.11.2018 numero 35 serie N.8997, durata anni quattro dal 19.11.2018 e scadenza il 18.11.2022, per un importo canone annuo pari a € 9.600,00, stipulato tra le parti _____ codice fiscale _____ in qualità di locatore e _____ già identificata in qualità di conduttore, allegato 5.

A.8.4.1. Conformità del canone di locazione

In applicazione degli effetti dell'art. 2923 CC, III comma, si riscontrano i valori di mercato medi dei canoni locativi per gli immobili ad uso residenziale, avvalendoci a tal scopo della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la zona ove ricadente l'immobile, riscontrando i dati per la tipologia abitazioni civili, valori locazione €/mq x mese da un minimo di 8,8 euro ad un massimo 12,9 euro per superficie lorda, scegliendo allo scopo il valore medio pari a 10,85 euro a metro quadro.

Secondo i dati metrici scaturenti dalla stima si avrà:

Superficie commerciale mq 128,28 x € 10,85 = € 1.391,83 x mese x 12 mesi = € 16.702,05 annuo.

€ 16.702,05 annuo / 3 = € 5.567,35 < € 9.600,00 canone locativo attuale riscontrato.

Pertanto, ai fini della procedura esecutiva il canone locativo attuale applicato per l'unità immobiliare è da ritenersi congruo.

A.8.5. - A.8.6. - A.8.7. Verifica formalità gravanti sul bene

Non risultano eventuali vincoli di natura eterogenea che possono essere gravanti sull'unità immobiliare tali da non renderlo commerciabile.

A.8.8. Verifica regolarità urbanistica ed edilizia del bene - Abitabilità

Da indagine condotta indagine presso gli archivi pratiche edilizie della pubblica amministrazione per la determinazione della legittimità urbanistico/edilizia dell'immobile, per l'edificio cui facente parte l'unità immobiliare si rintracciano per esso le pratiche edilizie:

- Autorizzazione n. **41/2006** - Pratica edilizia n. **D104/2006** n. _____ in data 30.05.2006, progetto per la formazione della rampa di accesso ad area di sosta, attraverso lavori strutturali condotti sulla particella catastale 818;

- pratica edilizia n. _____ del 1.10.2007, da cui il Permesso a costruire n. _____ per la ristrutturazione ed ampliamento di due unità immobiliari ad uso residenziale, con la quale si ampliava in elevazione l'intero edificio con incremento di superficie utile;

- pratica edilizia n. **V1** del 27.03.2008, da cui il permesso a costruire n. _____ - Variante in corso d'opera al permesso a costruire n. _____ rilasciato in data 08/01/2005 per la ristrutturazione ed ampliamento di due unità immobiliari ad uso residenziale.

- autorizzazione paesaggistica n. **171/2008** relativa alle opere in variante di cui al permesso a costruire n. _____

L'immobile, per la sua consistenza attuale e forma raggiunta in seguito all'ampliamento, è sprovvisto del certificato di abitabilità.

L'elaborato grafico relativo all'unica pratica edilizia, essendo l'ultimo in ordine cronologico che ha dato origine all'unità immobiliare in oggetto nella consistenza attuale, rappresenta quindi lo stato legittimo dell'immobile, nella planimetria di riferimento, allegato 1.a. Da confronto, lo stato di fatto è da ritenersi difforme dallo stato legittimo, allegato 1.b., dandone indicazione senza comunque avvallo di loro sanabilità urbanistica ed esclusivamente ai fini di indagine estimativa, per i punti da distinguersi per tipologia ed ambito di appartenenza:

Area esterna

- E' assente la finitura di area a parcheggio prevista da stato legittimo, attualmente in massetto di cemento invece che con lastre di porfido ;

- scaletta di accesso di collegamento dall'area parcheggio alla sovrastante area a verde, non prevista da progetto;

- casotto utenze acqua non rappresentato negli elaborati progettuali;

- muretto basso in forati presente nell'area esterna a piano seminterrato interposto tra ingresso cavedio e locale tecnico;

- mancato rivestimento dei pilastri con elementi in pietra, secondo le indicazioni progettuali;

- arredamento del lotto con aree in genere difforme rispetto ad elaborato progettuale;

- muro di confine con altra proprietà posto in area a parcheggio facciata retro, realizzato in blocchi di laterizio a grezzo;

Facciate

principale, laterale e retro:

- Setto murario il perimetro della copertura veranda e terrazzo incrementato in altezza per tutto il suo perimetro.

Retro

- diverso posizionamento e dimensione delle aperture finestre e porta finestra di ingresso, oltre ad inserimento di ulteriore vano finestra rispetto ai progetti legittimi, comunque evidenziata nelle tavole relative alle planimetrie;

- Il piano secondo, composto da un involucro con tetto a capanna, nell'altezza minima e massima risulta essere maggiore rispetto alle indicazioni di progetto, per un'altezza in più pari a mt. 0.30. Il tetto è composto da travi in legno e mezzane, tale differenza in altezza potrebbe derivare comunque da una diversa impostazione di misura, tenuto conto dello spessore delle travi. Non vi sono quote esterne di altezza in gronda del fabbricato da poter essere riscontrate, eventuale pratica edilizia a sanatoria di tutte le difformità riscontrate dovrà comunque prevedere approfondimento dell'altezza legittima dell'edificio rispetto allo stato di fatto, oggi nella sua forma in seguito ad una sopraelevazione;

Parte interna

Piano seminterrato

- locale tecnico di dimensione maggiore in lunghezza ed in larghezza, oltre che di distribuzione interna;

- diversa posizione vano porta a locale interrato, e realizzazione di apertura vano finestra;

- chiusura del vano cavedio con infisso porta;

Piano terreno

- presenza di camino nel centro dell'unico vano;

- parete in forati a delimitazione interna nel vano bagno;

- muro di divisione vano veranda da terrazzo in maggiore spessore rispetto agli elaborati, vano porta di collegamento in diversa posizione e dimensione;

- scala di collegamento zona giorno/notte con diverso sviluppo e forma;

- diversa tipologia infisso ed aperture del vano veranda;

Piano primo

- spostamento della parete di divisione tra le due camere e del cavedio relativo al tiraggio;

- sviluppo perimetrale del vano bagno difforme su di un lato.

Impianti

- Posizionamento impianto pannelli solari divergente rispetto alle previsioni di progetto architettonico;

- Impianto di riscaldamento con caldaia a pellet, in assenza di autorizzazione.

Sarà necessario quindi ottenere approvazione di titoli edilizi autorizzativi di sanatoria edilizia formulati secondo le specifiche della Legge Regionale 65/2014 e successivi aggiornamenti, ed oggi ipotizzati esclusivamente ai fini della valutazione dei costi, spese tecniche da sostenersi come detrazione al valore di mercato attuale dell'immobile, con ipotesi tecniche di massima assunte, rimandando all'aggiudicatario puntuale soluzione tecniche soggette ad approvazione dell'Amministrazione Comunale:

- Pratica edilizia, Modulistica, elaborati, relazioni;

- Variazione Catastale presso Agenzia del Territorio;

- Deposito Attestazione di Agibilità;

- Tributi presso enti ed eventuali sanzioni amministrative.

Per tali pratiche, si assume ai fini estimativi un costo forfettario come detrazione al valore, comprensivo delle eventuali sanzioni e tributi, in un importo pari a **€ 9.000,00**.

A.8.9. Specifiche procedurali di stima

Per esclusiva peculiarità estimativa in relazione alle indicazioni del quesito posto si specifica di non aver condotto le indagini di sottosuolo dell'immobile, per eventuale presenza di inquinamento o di sostanze nocive o comunque qualsiasi tipo di contaminazione dei suoli, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi e agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D.lgs. 4/2008, 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 la eventuale verifica dell'esistenza di servitù occulte, né eventuale verifica e controllo esatta posizione dei confini dei terreni e dei fabbricati costituenti i lotti 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.

B. RELAZIONE DI STIMA

Lotto unico

Unità immobiliare ad uso abitazione, località Le Foci n.34, Comune di Portoferraio.

B.1.1. Indicazione e descrizione del bene

Per l'identificazione e descrizione del bene si rimanda ai punti A4 e A5 già descritti nel dettaglio.

Si produce in allegato elaborato grafico derivante da rilievo di dettaglio eseguito per l'appartamento ed edificio, allegato 1.a-b-c-d-e-f, nonché ampia documentazione fotografica interna ed esterna dell'unità immobiliare, allegato 2 e copia sia della planimetria catastale allegato 4. che del certificato catastale storico, allegato 3, riportando qui di seguito i dati utili scaturenti:

Proprietà per 1/1 in regime di

separazione dei beni, al Foglio 21:

- con la particella 113 subalterno 607, particella 818 subalterno 601 e particella 842, categoria A/2 classe 5 vani 6,5 rendita catastale Euro 1,477,07, dati corrispondenti al DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCA DELL'ELBA CREDITO COOP SOC COOP con sede a PORTOFERRAIO (LI), codice fiscale e contro

per l'immobile oggetto di esecuzione.

B.2. Stato di possesso immobile

B.2.1. Lotto Unico

Secondo quanto scaturente dai capitoli A1, il creditore risultava essere in possesso dell'immobile fino alla data di trascrizione del pignoramento con Atto di compravendita del **23.08.2006**, notaio BARTOLINI MARIO di PORTOFERRAIO trascritto il 07.09.2006 al registro particolare e generale n. **1771/2675**, dove gli esecutato,

coniugati in comunione di beni.

B.3. Relazione di stima - Determinazione valore di mercato del bene

B.3.1. Finalità della valutazione

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 è richiesta, quindi in relazione dello scopo per 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 27 Dicembre 2006 n. 263*, 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*) e del *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (Tecnoborsa) in considerazione della realtà nazionale.

B.3.2. 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 sarebbe 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 della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

B.3.3. Due Diligence

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

B.3.4. Obiettivi

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.

B.3.5. 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. Il probabile regime di mercato nella quale si formerà il prezzo è il seguente:

- Mercato di concorrenza perfetta: operano un grande numero di acquirenti e di venditore il prodotto è omogeneo;
- Monopolio: vi è la presenza di un solo offerente e di numerosi compratori, non vi sono sostituti stretti della merce e sono poste barriere all'entrata di nuove imprese;
- Concorrenza monopolistica: valgono le stesse condizioni di concorrenza perfetta tranne che la condizione di omogeneità del prodotto;

- Oligopolio: l'offerta è rappresentata da un ridotto numero di imprese;
- Monopolio bilaterale: vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti;



B.3.6. 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 loro classificazione in segmenti dipende dalla struttura e dalle finalità della classificazione medesima.

Considerata la tipologia e l'ubicazione del bene trattato, 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.

Lotto unico

Il bene trattato si trova inserito in edificio in zona periferica, di media 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:

<i>Tipologia del parametro</i>	<i>Definizione</i>	<i>Analisi del parametro di segmentazione del mercato</i>
<i>Localizzazione</i>	Indica la localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli di rendita di posizione.	Unità immobiliari in edifici bifamiliari ad utilizzo abitativo.
<i>Tipo di contratto</i>	Indica se si tratta di compravendite, affitti o altro (permuta, leasing, ecc.)	Compravendite immobiliari.
<i>Destinazione</i>	Indica se si tratta di contratti per abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, agricole, industriali o terziarie.	Vendita di appartamenti ad uso residenziale
<i>Tipologia immobiliare</i>	Indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati e a terreni, se si tratta del mercato dell'usato, del ristrutturato, del nuovo o semi nuovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, mono vani) o in proprietà esclusiva.	Appartamenti usati.
<i>Tipologia edilizia</i>	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multi piano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc.)	Unità immobiliari a villette con accesso indipendente
<i>Dimensione</i>	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità residenziali in appartamenti di media e grande dimensione.



<i>Caratteri della domanda e dell'offerta</i>	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita in generale da un ceto sociale medio (giovani coppie, anziani, impiegati), mentre l'offerta è rappresentata da singoli privati che disinvestono per mobilità.
<i>Forma di mercato</i>	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato".
<i>Livello di prezzo o numero di scambi</i>	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita da 1.850 €/m2 a 2.700 €/m2 – Fonte banca quotazioni immobiliari OMI

B.3.7. Dati generali descrizione immobile oggetto di stima

Per la descrizione effettiva dell'immobile in stima, si rimanda alla lettura del capitolo specifico sopra trattato B.1. Identificazione e descrizione dell'unità immobiliare, limitandosi ad indicare per esse le superfici relative ai fini delle valutazioni.

B.3.8. Superficie del bene

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

Intera proprietà di un appartamento per civile abitazione, posto nel Comune di Portoferraio, località le Foci n.34.

Al catasto fabbricati, distinto al foglio **21** particella **113** subalterno **607**, particella **818** subalterno **601** e particella **842**, categoria **A/2** classe **5** vani **6,5** rendita catastale Euro **1,477,07**.

Elaborato grafico, allegato 1.a.b.c.d.e.f., documentazione fotografica, allegato 2.:

Superficie interna lorda (SIL) misurata:

appartamento pt e pl

mq 95,26

veranda (VER)	mq 12,11
ripostiglio locale tecnico (CAN)	mq 15,68
terrazza (TER)	mq 8,69
giardino esclusivo	
superficie catastale (SUE)	mq 462



B.3.9. 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 e l'Agenzia del Territorio, rilevando così dati di compravendite avvenute sino a dodici mesi addietro dalla data di stima, per beni dello stesso segmento di mercato di quelli in studio.

Nel segmento di mercato del soggetto di stima 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).

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, 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.



B.3.10. Campione di dati immobiliari rilevati da indagini di mercato

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 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 15% secondo dati studi di settore NOMISMA.

B.3.11. 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 inconoscibile se ne analizza il comportamento della sua realizzazione denominata vettore dei residui

$$\varepsilon = P - X \beta$$

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*).

B.3.11. Tabelle esplicative

Si formuleranno le indicazioni nelle tabelle di riferimento, di cui in APPENDICE A:

- INDIVIDUAZIONE DEL BENE
- DATI ECONOMICI ESTIMATIVI
- DATI IMMOBILIARI FABBRICATO
- DATI IMMOBILIARI SUBJECT
- ELEMENTI PER DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE
- DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE PROPOSTE VENDITA
- OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE : P = PREZZI
- INCIDENZA MEDIA DEL PREZZO
- ASSUNZIONI PER AGGIUSTAMENTO

- ANALISI DI REGRESSIONE
- VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

B.3.12. Valore di Mercato

Valore di Mercato calcolato per l'unità immobiliare oggetto di stima e pari a € 307.000,00 a cifra tonda (*trecentosettemila/00*).

B.3.13. Valore a 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, dell'emissione del decreto di trasferimento e immissione di possesso dell'immobile aggiudicato, operazioni che si svolgono in certo periodo di tempo 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 3

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 15%

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 al lotto:

Lotto unico

Valore di Mercato **€. 307.000,00** (trecentosettemila/00)

ribasso 12,53%

spese due diligence €. 9.000,00

Valore base d'asta €. 259.536,81 in cifra tonda **€. 260.000,00** (duecentosessantamila/00).

B.4. Ipotesi di divisibilità del bene

L'immobile risulta essere intestato unicamente ai debitori, non sussistendo comunque presupposti di una comoda divisibilità dell'immobile tenuto conto dei vincoli parametrici dei regolamenti edilizi vigenti nei rispettivi comuni.

B.5. Regime fiscale della vendita

Tenuto conto della categoria catastale di cui facente parte il bene e del tipo di proprietà, si specifica che la vendita è soggetta a pagamento di imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale.

B.6. Diritto di prelazione

Dall'analisi documentale effettuata e secondo le ricerche e le verifiche condotte si può sostenere che per l'immobile in oggetto non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

B.7. Indicazioni specifiche

Viste risultanze della consulenza condotta per l'immobile in oggetto non si riscontrano la sussistenza di particolari circostanze ostative alla vendita.

C. CONCLUSIONI

A risposta del quesito posto, in riferimento all'immobile oggetto della presente stima, fatte le opportune valutazioni e comparazioni, il valore totale del bene è pari a **€ 307.000,00** (trecentosettemila/00), corrispondente ad un prezzo mono parametrico lordo pari a 2.394 €/mq a lordo di detrazioni applicate.

Tenuto conto che il lotto è oggetto di asta e le peculiarità conseguenti della transazione, si propone un prezzo di partenza per esso più conveniente pari **€. 260.000,00** (duecentosessantamila/00).

§

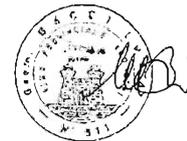
Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, il sottoscritto consulente rimette la presente relazione, composta da 23 pagine e di 14 allegati, copia della quale viene depositata presso la cancelleria Giudice delegato alla esecuzione, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento.

Livorno, lì 27 Marzo 2022

Valutatore certificato UNI 11558:2014
ICK/SC001 VIMCA/0365-2020



Il consulente tecnico



Allegati

APPENDICE A – tabelle regressione lineare stima econometrica

APPENDICE B - deprezzamento asta giudiziaria

- 1.a. elaborato grafico stato legittimo
- 1.b. elaborato grafico stato sovrapposto
- 1.c. prospetti stato legittimo 1
- 1.d. prospetti stato sovrapposto 1
- 1.e. prospetti stato legittimo 2
- 1.f. prospetti stato sovrapposto 2
- 2. Documentazione fotografica
- 3. Visura catastale storica
- 4. Planimetria catastale
- 4.1 Elaborato planimetrico catastale
- 5. Contratto di locazione
- 6. dichiarazione occupante
- 7. incarico di nomina



XXXX DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO XXXXDATI SUBJECT

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA (SUBJECT)

DATA STIMA	20.03.2022
------------	------------



1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE	
Indirizzo:	Localita Le foci
Località:	via delle foci 34
Comune:	PORTOFERRAIO

2. DATI ECONOMICI ESTIMATIVI	
LOCALIZZAZIONE (ZONA O.M.I.)	D7
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	EDIFICIO BIFAMILIARE
TIPOLOGIA EDILIZIA	QUADRILOCALE
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	C.A.
DIMENSIONE *	MEDIA

3. DATI IMMOBILIARI FABBRICATO	
anno di costruzione	2007
n° piani fuori terra	2
stato conservazione	medioc/norm
	2,5
impianti condominiali	

4. DATI IMMOBILIARI SUBJECT		mq.	R.M.	S.COMM.
superficie principale	S.I.L.	95,26	1,00	95,26
SUP.VERANDA		12,11	0,80	9,69
SUP.BALCONE		8,69	0,25	2,17
SUP.CANTINA		15,68	0,20	3,14
SUP.GIARD <150		150,00	0,10	15,00
SUP.GIARD >301		151,00	0,02	3,02
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				128,28
anno di ristrutturazione				
livello di piano		0		
n° servizi igienici		2		
stato conservazione		norm/discr		
		3		
caratteristiche edoniche	AFFACCIO	scala	1	
	UBICAZIONE	scala	1	
impianti	riscaldamento	SI	1	
	condizionamento	NO	0	
	nessun impianto	NO	0	
arredamento		NO	0	



ELEMENTI PER DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

	tipologia	rapp.merc.
A	ALTRA SUPERFICIE	1,00
B	SUP.VERANDA	0,80
C	SUP.TERRAZZA	0,25
D	SUP.SEMINTERRATO	0,20
E	SUP.GIARD <150	0,10
F	SUP.GIARD >301	0,02
G	SUP.P.AUTO COP	0,60



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	GABETTI ELBA	4751	80							80	€ 250.000,00
P2	IMMOBILELBA	1522-13/07/2021	86	0		20				90	€ 290.000,00
P3	CENTRO SERVIZI IMMOBILIARI	21911649	90				50		12	102,2	€ 310.000,00
P4	IMMOBILIARE.IT	EK-90211129	90		14				0	93,5	€ 270.000,00
P5	HOMEPAL	305660	120				150	150	24	152,4	€ 420.000,00
P6	HOMEPAL	709845	120				150	150	24	152,4	€ 420.000,00
P7	IMMOBILELBA	1391-09/01/2021	200			25	150	150	48	251,8	€ 550.000,00



OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE : P-PREZZI

NR. DATO	FONTE e/o TIPO DI DATO IMMOBILIARE	TIPOLOGIA EDILIZIA	LOCALIZZAZION	STATO MANUTENZ.	AFFACCIO	UBICAZIONE	n° SERVIZI IGIENICI	IMPIANTO RISCALDAM.	ALTRO IMPIANTO	H DI PIANO	SUP SEL (m²) COMPARAB	PREZZI			AGGIUSTAMENTI (€)							PREZZI AGGIUSTATI		NR. DATO				
												€.	€/m	SCONTO	LOCALIZ.	MANUT.	AFFACCIO	UBICAZIONE	n° S.I.	IM.RISC.	ALTR.IM	H PIANO	€.		€/m²			
P1	Asking Price	APPARTAMENTO	D7	4	1	1	1	1	0	0	80	250.000	3125,00	- 37.500	0,00	-16.000,00	0,00	0,00	3.000,00	0,00	0,00	0,00	199.500,00	2493,75	P1			
P2	Asking Price	APPARTAMENTO	D7	4	1	1	1	1	0	0	90	290.000	3222,22	- 43.500	0,00	-18.000,00	0,00	0,00	3.000,00	0,00	0,00	0,00	231.500,00	2572,22	P2			
P3	Asking Price	APPARTAMENTO	D7	3	1	1	1	1	0	0	102,2	310.000	3033,27	- 46.500	0,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00	0,00	0,00	0,00	266.500,00	2607,63	P3			
P4	Asking Price	APPARTAMENTO	D7	3	1	1	1	1	0	0	93,5	270.000	2887,70	- 40.500	0,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00	0,00	0,00	0,00	232.500,00	2486,63	P4			
P5	Asking Price	APPARTAMENTO	D7	3	1	1	2	1	0	0	152,4	420.000	2755,91	- 63.000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	357.000,00	2342,52	P5			
P6	Asking Price	APPARTAMENTO	D7	3	1	1	1	1	0	0	152,4	420.000	2755,91	- 63.000	0,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00	0,00	0,00	0,00	360.000,00	2362,20	P6			
P7	Asking Price	VILLETTA	D7	2	1	1	4	1	0	0	251,8	550.000	2184,27	- 82.500	0,00	50.360,00	0,00	0,00	-6.000,00	0,00	0,00	0,00	511.860,00	2032,80	P7			
P11												-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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			
												2	922,3													2	2.158.860,00	

INCIDENZA MEDIA DEL PREZZO	€/m²
(per valutare lo scarto del dato dalla media)	2.340,74

ASSUNZIONI PER AGGIUSTAMENTO

UNITA' MIS.	AGGIUSTAMENTO	VALORI
vana	da D7 a D7	0,00%
LOCALIZZ.		
%	SCONTO	15,00%
	H di PIANO	1,500%
P.M.I.	AFFACCIO	€ 20.000,00
	UBICAZIONE	€ 20.000,00
COSTI	ST.MANUTENZ. à mq.	€ 200,00
	SERVIZIO IGIENICO	€ 3.000,00
	IMPIANTO RISCALDAM	€ 5.142,86
	ALTRO IMPIANTO	€ 12.500,00

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

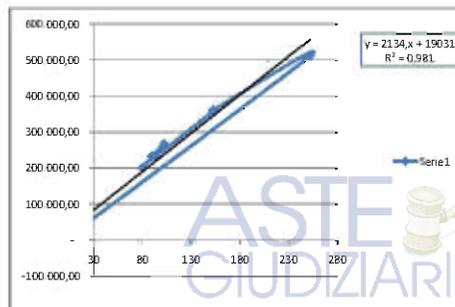
UNITA' MIS.	ZONE OMI	DESCRIZIONE	S. NAN.	MEDIA OMI	MEDIA B.I.	MED	3	scala stato manutenzione
€/m	D7	RESIDENZIALE	NORMALE	€ 2.275,00	€ 2.420,00	€ 2.347,50	4	scadente 1
							4	mediocre 2
							3	normale 3
							3	discreto 4
							3	ottimo 5
							2	

	servizi igienici	impianto	riscaldamento
costo a nuovo €	6.000,00	costo a nuovo €	9.000,00
vetustà anni ^	15	vetustà anni ^	15
vita utile attesa anni	30	vita utile attesa anni	35
costo deprezzato €	3.000,00	costo deprezzato €	5.142,86
impianto condizionamento			
costo a nuovo €	12.500,00		
vetustà anni ^	0		
vita utile attesa anni	30		
costo deprezzato €	12.500,00		

^ con riferimento al subject

ANALISI DI REGRESSIONE

€	10,00	SUP. COM.	PREZZI
0,5	80	199.500,00	
1	90	231.500,00	
2	102,2	266.500,00	
3	93,5	232.500,00	
4	152,4	357.000,00	
5	152,4	360.000,00	
6	251,8	511.860,00	
7	0	-	
8	0	-	
9	0	-	
10	0	-	
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			

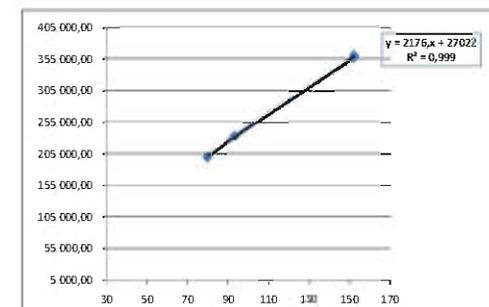


inferenze della retta	pendenza	intercetta
	2134,397	19030,54234

verifica accostamento dati alla retta
ind.deter. 1,4055453
VERIFICATA

verifica significatività con errore percentuale
e% 9,13%
VERIFICATA

n°	SUP. COM.	PREZZI
1	80	199.500,00
4	93,5	232.500,00
5	152,4	357.000,00
6	152,4	360.000,00



inferenze della retta	pendenza	intercetta
	2176,272	27022,31486

verifica accostamento dati alla retta
ind.deter. 0,9995
VERIFICATA

verifica significatività con errore percentuale
e% 0,82%
VERIFICATA

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

METODO RICERCA REMOTA			
SUPERFICIE COMMERCIALE	SUBJECT		128,28
INCIDENZA VALORE DI MERCATO		€	2.402,26
VALORE MERCATO		€	308.153,25

CRITERIO DEI MINIMI QUADRATI (analisi di regressione)				
VALORI	pendenza della retta	b_1	€/m ²	2.176,27
	intercetta	b_0	€	27.022,31
	variabile esplicativa	x	m ²	128,28
	valore interpolato	\tilde{y}	€	306.186,83

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO		
Metodo ricerca remota	€	308.153,25
Criterio dei minimi quadrati	€	306.186,83
Valore atteso	€	307.170,04
ed in cifra tonda	€	€ 307.000,00

verifica attendibilità stima (d<10%)	
divergenza	0,64%

verifica valore monoparametrico		
€/mq.	€	2.394,59

DESTINAZIONE:		RESIDENZIALE	
valore di mercato	€	307.000,00	
saggio capitalizzazione annuo		5,72% *	
incidenza area		30,00%	
analisi estimativa			
	% annua		mesi
variazione mercato	1,000%	€ 1.528,01	6
mancato guadagno	1,413%	€ 1.077,52	3
mancato reddito *	4,005%	€ 3.018,45	3
quota ammortam.	1,000%	€ 2.139,21	12
rischio assunto	10,000%	€ 30.700,00	12
		€ 38.463,19	
valore base d'asta	€	268.536,81	
ribasso %		12,53%	

* 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)

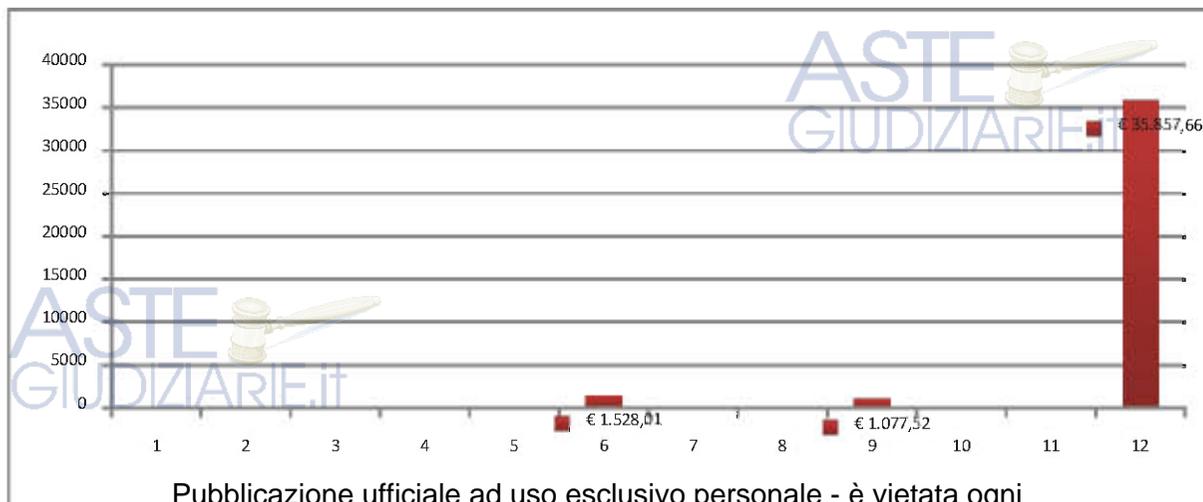
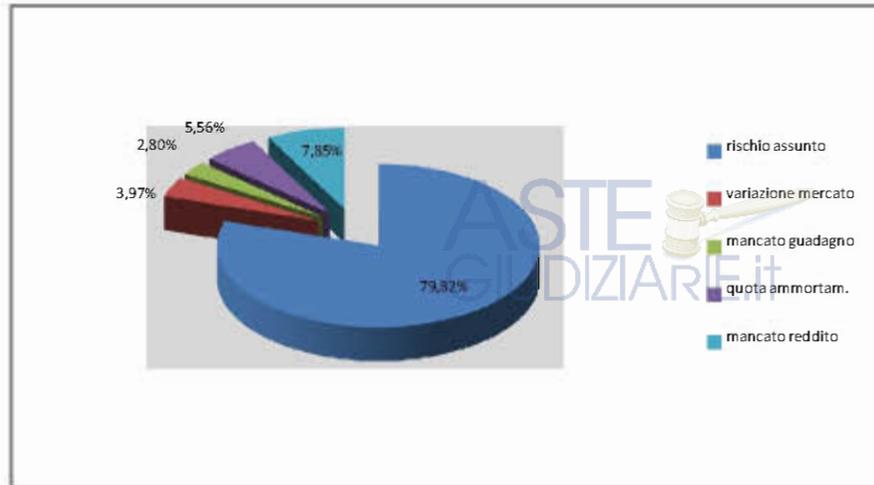


GRAFICO 2

ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI

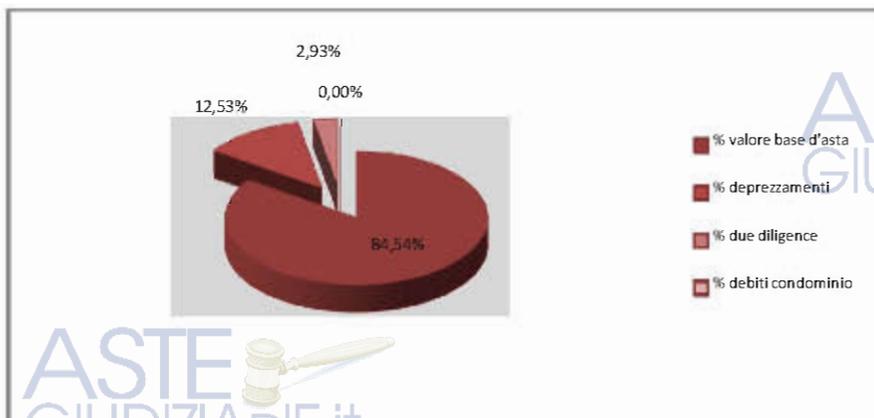


Dati assoluti grafico 2

<i>rischio assunto</i>	€	30.700,00
<i>variazione mercato</i>	€	1.528,01
<i>mancato guadagno</i>	€	1.077,52
<i>quota ammortam.</i>	€	2.139,21
<i>mancato reddito</i>	€	3.018,45

GRAFICO 3

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



Dati assoluti grafico 3

<i>valore mercato</i>	€	307.000,00
<i>valore deprezzamenti</i>	€	38.463,19
<i># spese due diligence</i>	€	9.000,00
<i>debiti condominiali</i>	€	-
<i>base d'asta</i>	€	259.536,81

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