



TRIBUNALE DI LIVORNO

Esecuzione Immobiliare n.15-2021



Giudice Delegato al Fallimento: Dott.ssa Emilia Grassi

INTEGRAZIONE

promossa da

██████████, e per essa ██████████”

CONTRO

“██████████”



**Custode Giudiziale: Istituto Vendite Giudiziarie Circondario
del Tribunale di Livorno**

Esperto Stimatore: Geom. Roberta Conte



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 15-2021 -INTEGRAZIONE FEBBARIO 2023

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



PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO:

- Unità immobiliare a destinazione di attività sportiva posta a Livorno in via Nenni n. 5;

Attuali intestatari:

- a) COMUNE DI LIVORNO con sede in Livorno P.I. 00104330493, proprietà per l'area;
2 [REDACTED] con sede in Livorno, P.I. 0 [REDACTED] 5, UTILISTA DELLA SUPERFICIE

ATTO DI PROVENIENZA:

- Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso, Rogante: Segretario Generale Comune Livorno, Repertorio n. 51988 del 13/07/1995.

PRECEDENTI INTESTATARI NEL VENTENNIO:

- Comune di Livorno con sede in Livorno, Partita IVA 00104330493; Si dichiara la continuità delle trascrizioni.
- Nessuna causa ostativa alla vendita;
- La planimetria catastale NON E' CONFORME allo stato di fatto.
- Il complesso sportivo NON E' CONFORME urbanisticamente per lieve difformità.
- Non è presente nessun diritto di prelazione;



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 15-2021 -INTEGRAZIONE FEBBARIO 2023

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





- Valore di stima:

LOTTO UNICO IMPIANTI SPORTIVI

€ 2.550.000,00 (duemilicinquacentocinquantamila/00 euro);

- Valore a base d'asta:

LOTTO UNICO DIRITTO DI SUPERFICIE ED IMPIANTI SPORTIVI
€ 2.300.000,00 (duemilionitrecentomila/00 euro);

- L'unità immobiliare è iscritta all'Agenzia del Territorio di Livorno, Comune di Livorno, Catasto Fabbricati:
 - 1) Fg. 63 part. 701 Cat. D/6, R.C. Euro 16.650,00;
- Stato di occupazione: occupato dagli esecutati;
- All'Agenzia dell'Entrate non esistono contratti di locazione registrati.
- Il trasferimento del bene è soggetto ad I.V.A.

Premessa:

Il Giudice Delegato Dott.ssa Emilia Grassi, in data 22/04/2021, trasmetteva, tramite posta certificata, la nomina alla sottoscritta Geom. Conte Roberta, iscritta al n. 864 dell'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno, quale Perito Esperto Stimatore, per la valutazione dei beni immobili oggetto della Procedura di Esecuzione n. 15/2021. La scrivente il 12/04/2022 inviava al Tribunale di Livorno, per via telematica, la Relazione Peritale a conclusione dell'incarico ricevuto. Nell'udienza del 17/11/2022 (**ALL.1**) la scrivente veniva convocata e le



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 15-2021 -INTEGRAZIONE FEBBARIO 2023

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



veniva conferito l'incarico di provvedere alla valutazione integrativa delle opere eseguite sull'area pignorata.

La scrivente provvedeva alla stesura della relazione di stima.

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

L'immobile oggetto dell'esecuzione è un complesso sportivo posto alla periferia sud di Livorno, in una zona nota denominata di "Banditella" località di pregio nel verde a poca distanza dal lungomare di Antignano

Esso è formato da due campi da calcio di cui uno in sintetico ed uno in erba (omologato per la serie "D"), tre campi da calcetto, tre gabbioni, una tribuna, spogliatoi e servizi igienici, uffici, bar, locali tecnici ed una foresteria in fase di costruzione.

L'accesso è garantito da un ingresso ubicato a Livorno, in via Pietro Nenni n. 5 ed uno dalla strada sterrata lato sud entrambi carrabili e pedonali.

Nei sopralluoghi effettuati il 04/06/2021 ed il 13/07/2021 si è accertata la consistenza, nonché lo stato di legittimità e di manutenzione dei beni oggetto di stima.

L'intera area di mq 24.193,00 è recintata con paletti in ferro, fissati su un muro di cemento alto 50 cm e rete plastificata a maglia sciolta,

Dall'ingresso di via Nenni troviamo:

- a. alla sinistra per chi guarda dalla via P. Nenni, una struttura in cemento armato non ultimata, essa è indicata nella Concessione Edilizia n. 218/99 come futura foresteria con ristorante, camere, palestra oltre servizi. La



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 15-2021 -INTEGRAZIONE FEBBARIO 2023

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

superficie lorda pavimentata è la seguente (edificio 9) come da progetti depositati:

piano terra mq 365,00, H= 3.30 mt;

piano primo mq 144,00, H= 3.30 mt;

verandata di mq 109,00, H= 2,85 mt.

- b. alla destra per chi guarda dalla via P. Nenni, un fabbricato su due piani fuori terra con struttura in cemento armato e tamponatura in laterizio. Al piano terra sono ubicati gli uffici, un bar e gli spogliatoi oltre servizi. Al piano primo, si giunge tramite una scala esterna in cemento armato, sono presenti gli uffici con servizi igienici oltre un'ampia terrazza praticabile. Gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni sono in legno. I pavimenti sono in gres porcellanato ed i rivestimenti in ceramica. La superficie lorda pavimentata è la seguente come lo stato dei luoghi (edificio 7).

piano terra mq 341,00, H= 3.30 mt;

piano primo mq 140,00, H= 3.30 mt,

- c. Tra i due fabbricati, lato via P. Nenni, si trova una piccola costruzione ad un piano utilizzata come locale autoclave e locale caldaia (edificio 8).

piano terra mq 28,00, Hmedia= 3.00 mt;

- d. Lungo il confine lato ovest troviamo una tribuna con struttura in acciaio e cemento. Essa è in parte coperta con una pensilina in ferro. Nel sotto



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 15-2021 -INTEGRAZIONE FEBBARIO 2023

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

tribuna, al piano terra troviamo spogliatoi, servizi igienici, infermeria e magazzini (edificio 1).

piano terra mq 317,00, H= 2,70 mt;

piano primo mq 368, 00 tribuna

copertura mq 178, 00 pensilina in ferro

e. Sulla sinistra della tribuna a confine con strada sterrata sono presenti: un magazzino in legno ed in aderenza a questo un piccolo edificio in muratura adibito a biglietteria:

piano terra mq 19,00, H= 3.50 mt, biglietteria;

piano terra mq 19,00, Hm=3,10 mt ripostiglio in legno;

f. Sulla destra della tribuna è presente un locale tecnico in muratura per impianto termico ed autoclave (edificio 3).

piano terra mq 24,00, H= 2,80 mt.

All'interno dell'area, sono presenti inoltre:

- g. un campo da calcio in erba delle dimensioni di 110 mt x 60 mt (omologato per la serie "D"),
- h. un campo da calcio con fondo in sintetico 100 mt x 50 mt,
- i. tre campi di calcetto 44 mt x 23 mt con fondo sintetico;
- j. due gabbioni 23 mt x 16 mt con fondo sintetico.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 15-2021 -INTEGRAZIONE FEBBARIO 2023

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

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



L'intero complesso sportivo si presenta in prevalenza in uno stato ordinario di manutenzione ad eccezione della pensilina della tribuna che necessita di lavori di manutenzione straordinaria (**ALL.2**).

Stima del bene

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e l'Accordo Internazionale di vigilanza prudenziale noto con la denominazione breve di "Basilea II". Il rapporto di valutazione mira a stabilire il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, ad esporre il procedimento e ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti. Il rapporto di valutazione è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2009;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III, edizione 2005, in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I,



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 15-2021 -INTEGRAZIONE FEBBARIO 2023

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



Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 Credit Requirement Directive);

- "Requisiti per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanati dall'Associazione Bancaria Italiana nel giugno del 2009;

- "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile

Il criterio di stima è 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.”

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi altra imposta associata, escludendo specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 15-2021 -INTEGRAZIONE FEBBARIO 2023

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



L'analisi di mercato mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in uno specifico segmento di mercato. Considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali ed il prezzo è il risultato della loro interazione. Questo inoltre mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

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

Nella domanda di integrazione peritale la scrivente, non avendo trovato comparabili simili a quelli oggetto di stima avendo caratteristiche esclusive, andrà a valutare il più probabile valore di mercato degli immobili presenti in loco mediante la stima a costo di costruzione applicando le detrazioni dovute alla vetustà ed allo stato manutentivo.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 15-2021 -INTEGRAZIONE FEBBARIO 2023

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



La ricerca dei costi necessari alla costruzione a nuovo degli impianti sono stati reperiti dai prezzari: prodotti da "Sport&Impianti" giugno 2021, testata specialistica registrata presso il Tribunale di Monza n.2/2022 Reg. Stampa e n.7019/2021 N.C e dal prezzario DEI Tipologie edilizie 2019 Collegio degli Ingegneri e architetti Milano. La scrivente a ritenuto opportuno procedere, per quest'ultimi, alla rivalutazione degli indici Istat, Tassi e Costi di Costruzione pubblicato da "Bollettino di Legislazione Tecnica" ultimo aggiornamento del 18/01/2023.

La scrivente riporta di seguito le risultanze (gli immobili sono numerati come indicato nell' **ALL.3**):

a) edificio 1 – biglietteria-ripostiglio:

piano terra mq 19,00, H= 3.50 mt, biglietteria;

$19,00 \times 600,00 \text{ €/mq} = 11.400,00 \text{ €}$

piano terra mq 19,00, Hm=3,10 mt ripostiglio in legno;

$19,00 \times 300,00 \text{ €/mq} = 5.700,00 \text{ €}$

b) edificio 2- tribuna/spogliatoi:

piano terra mq 317,00, H= 2,70 mt;

$\text{mq } 317,00 \times 969,42 \text{ €/mq} = 307.306,14 \text{ €}$

piano primo mq 368, 00 tribuna

$\text{mq } 368,00 \times 969,42 \text{ €/mq} = 356.746,56 \text{ €}$

copertura mq 178, 00 pensilina in ferro

a corpo **160.000,00 €**



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 15-2021 -INTEGRAZIONE FEBBARIO 2023

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



c) edificio 3 - locale tecnico:

piano terra mq 24,00, H= 2,80 mt.

24,00 x 600,00 €/mq = **14.400,00 €**

d) edificio 4 - campo calcio 110 x 60 in erba:

CALCIO 11 IN ERBA	mq		
erba naturale con drenaggio tubolare a rotoli	6600,00	35,00 €	231.000,00 €
irrigazione	a corpo		49.000,00 €
impianto di illuminazione	a corpo		161.000,00 €
recinzione completa realizzata con rete metallica zincata e plastificata a maglia losanga da mm. 48 x 48 e in pali in ferro tubolare zincato a caldo	a corpo		116.000,00 €
attrezzature porte bandierine	a corpo		9.500,00 €
totale			566.500,00 €

e) edificio 5 - campo calcio 100 x 50 in erba sintetica

CALCIO 11 IN ERBA SINTETICA	mq		
sintetico standard drenaggio verticale intaso in organico naturale	5000,00	67,00 €	335.000,00 €
irrigazione	a corpo		49.000,00 €
impianto di illuminazione	a corpo		161.000,00 €
recinzione completa realizzata con rete metallica zincata e plastificata a maglia losanga da mm. 48 x 48 e in pali in ferro tubolare zincato a caldo	a corpo		116.000,00 €
attrezzature porte - bandierine	a corpo		9.500,00 €
totale			670.500,00 €



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 15-2021 -INTEGRAZIONE FEBBARIO 2023

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





- f) edificio 6 - n. 3 campi calcio a 5 in erba sintetica, n. 3 gabbioni in erba sintetica

CALCIO A 5 ERBA SINTETICO	mq		
campo in erba sintetica con drenaggio orizzontale intaso in organico naturale	1012,00	114,00 €	115.368,00 €
impianto illuminazione 200 lux parziale	a corpo		11.000,00 €
			126.368,00 €
totale n. 3 campi calcio a 5			379.104,00 €
GABBIONE ERBA SINTETICO	mq		
campo in erba sintetica con drenaggio orizzontale intaso in organico naturale	368,00	114,00 €	41.952,00 €
impianto illuminazione 200 lux parziale	a corpo		11.000,00 €
			52.952,00 €
totale n. 3 gabbioni			158.856,00 €

- g) edificio 7 - bar/ristoro, spogliatoio uffici:

sup pt	365,00 x 969,42 €/mq =	330.572,22 €
sup p1	145,00 x 969,42 €/mq =	135.718,80 €
	Totale	466.291,02 €

- h) edificio 8 - locale tecnico;

piano terra mq 28,00, Hmedia= 3.00 mt:



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 15-2021 -INTEGRAZIONE FEBBARIO 2023

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



sup pt 28,00 x 600,00 €/mq = **16.800,00 €**

i) edificio 9 – foresteria (solo struttura in cemento armato)

sup pt 365,00 x 369,16 €/mq = 134.741,62 €

sup p1 145,00 x 369,16 €/mq = 53.527,49 €

Totale 188.269,12 €

Dalla stima effettuata dovrà essere valutato il deprezzamento dovuto alla vetusta ed allo stato di manutenzione dei beni, avremo pertanto:

edificio 1 -

deprezzamento 25% più probabile valore di mercato biglietteria-ripostiglio:

8.550,00 €

deprezzamento 25% più probabile valore di mercato ripostiglio in legno:

4.275,00 €

edificio 2-

deprezzamento 25% più probabile valore di mercato tribuna/spogliatoi:

618.039,53 €

edificio 3 -

deprezzamento 25% più probabile valore di mercato locale tecnico:

10.800,00 €

edificio 4 -

deprezzamento 35% più probabile valore di mercato campo calcio 110 x 60 in

erba



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 15-2021 -INTEGRAZIONE FEBBARIO 2023

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



edificio 5 -

deprezzamento 35% più probabile valore di mercato campo calcio 100 x 50 in

erba sintetica



435.825,00 €

edificio 6 -

deprezzamento 30% più probabile valore di mercato n. 3 campi calcio a 5 in erba sintetica, n. 3 gabbioni in erba sintetica

376.572,00 €

edificio 7 -

deprezzamento 25 % più probabile valore di mercato bar/ristoro, spogliatoio uffici:

349.718,27 €

edificio 8 -

deprezzamento 25 % più probabile valore di mercato locale tecnico:

12.600,00 €

edificio 9 -

deprezzamento 25 % più probabile valore di mercato foresteria (solo struttura in cemento armato)

141.201,84 €



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 15-2021 -INTEGRAZIONE FEBBARIO 2023

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



La scrivente per la valutazione delle opere esterne ritiene ponderata l'incidenza del 10% del totale del valore di mercato pari ad € 232.580,66.

Totale Lotto UNICO più probabile valore di mercato arrotondato

€ 2.550.000,00 (duemilionicinquecentocinquantamila/00euro)

Stima del valore base d'asta

Il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

Nell'attribuire il valore unitario la sottoscritta ha tenuto conto che il bene oggetto di stima è soggetto a vendita giudiziaria, e non posto sul libero mercato.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 15-2021 -INTEGRAZIONE FEBBARIO 2023

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

Questo comporta che i futuri aggiudicatari potranno prendere visione diretta del bene in esame ma tra l'aggiudicazione, il versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del Decreto di Trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, potrebbe passare parecchio tempo a seconda delle diverse formalità da espletare per l'aggiudicazione del bene stesso. Queste limitazioni influiscono certamente sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame. Con l'attuale crisi di mercato e lo stato occupazionale dell'immobile, si potrebbero incontrare ulteriori difficoltà nella vendita e questo potrebbe allungare i tempi di aggiudicazione.

Per i motivi sopra esposti si è ritenuto opportuno applicare i parametri riportati nella sottostante tabella al fine di ottenere un deprezzamento su base analitica.

PRODUTTIVA			
valore di mercato		€ 2.550.000,00	
saggio capit. annuo		3,00%	saggio fruttuosità OMI (media)
incidenza area		17,50%	il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7
analisi estimativa	% annua		mesi
variazione mercato	1,50%	€ 25.326,35	8 intervallo data stima e aggiudicazione
quota ammortam.	1,50%	€ 31.341,36	12 intervallo tra stima e presa in possesso
mancato reddito *	2,10%	€ 8.840,23	2 intervallo tra DT e presa in possesso (incide se libero o occupato)
mancato guadagno	2,10%	€ 13.260,35	3 intervallo tra aggiudicazione e DT
rischio assunto	8,0%	€ 180.474,54	11 rischio ad 1 anno (valutare anche secondo la destinazione e vetustà)
		€ 259.242,83	
		€ 2.290.757,17	
		€ 2.286.757,17	la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorpondo il valore del terreno attraverso
		10,17%	

Avremo quindi che il valore base d'asta sarà arrotondato a:



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 15-2021 -INTEGRAZIONE FEBBARIO 2023

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



€ 2.300.000,00 (duemilionitrecentomila/00 euro)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La scrivente ritenendo di aver svolto l'incarico affidatogli rimane a disposizione della S.V. III.ma per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti.

Livorno, li,06/02/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto Stimatore
(Geom. Roberta Conte)



ALLEGATI:

1. Nomina per integrazione perizia;
2. Rilievo fotografico;
3. Elaborati grafici;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 15-2021 -INTEGRAZIONE FEBBARIO 2023

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

