



Studio Tecnico Penitale

Geometra Leonardo Maltinti

Studio 1: Via March 14 -Livorno-

Studio 2: via del Commercio Nord 40

Santa Luce (PI)

Cell. 3475256667

e-mail:

leonardomaltinti@studiomaltinti.org

Pec: leonardo.maltinti@geopec.it



RELAZIONE DI STIMA ANALITICA per Esecuzione Immobiliare n. 3/2024

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stima per MCA (Market Comparison Approach)

Comune di LIVORNO Via Marconi 42



Oggetto

L'incarico professionale veniva conferito al mio studio nella seconda decade del mese di febbraio 2024. Lo scrivente accettava con relativo giuramento del 20.04.2020. Nella nomina venivano indicati con precisione le operazioni da svolgere come inserito nel Quesito di seguito: -A) PROVVEDA l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria: 1) prima di ogni altra attività: a) a controllare la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, Il comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succeduti nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e in particolare: i) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità; ii) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero; iii) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio; in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi; b) a verificare se la procedura esecutiva abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziati cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario-debitore, segnalando, in caso di riscontro positivo, al Giudice e al Custode la fattispecie del vincolo vigente e, in caso di mutuo fondiario, se il creditore procedente sia lo stesso istituto di credito, perché gli stessi possano verificare gli adempimenti di cui ai commi 376, 377 e 378 dell'art. 1 della L. 178/2020 ed adottare i provvedimenti necessari; 2) a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari; 3) a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90; 4) all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali; 5) a verificare la coerenza catastale soggettiva ed oggettiva dei dati e delle planimetrie con lo stato di fatto dell'immobile; 6) a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistano abusi, l'esperto fornirà, per il successivo inoltramento alla Procura della Repubblica, un estratto dell'elaborato, sulla base del fac-simile allegato al Vademecum scaricabile dal sito del Tribunale, da depositarsi in Cancelleria; 7) a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione) risultanti dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; 8) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio); 9) a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.); 10) a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima; 11) depositare copia cartacea della perizia e presenziare all'udienza ex art 569 C.p.c. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti. B) REDIGA quindi l'esperto una relazione, sulla base dello schema predisposto dall'Ufficio e seguendo le indicazioni previste dal Vademecum allegato alle direttive pubblicate sul sito istituzionale del Tribunale di Livorno, provvedendo quindi: 1) all'individuazione dei beni (vedasi punti A4), procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale, specificando, con riferimento alla data della trascrizione del pignoramento, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale; 2) all'indicazione dei dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la coerenza dello stato di fatto con gli stessi (vedasi punto A5) e la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento; 3) all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10; 4) a precisare se: • la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro; • il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente ovvero presenta incoerenze che non permettono di richiedere il calcolo delle imposte di trasferimento sul valore catastale (c.d. prezzo/valore); 5) a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n° 122/2005. 6) a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti; 7) alla descrizione dei beni, anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene) con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni proprie e condominiali; 8) a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati; nel determinare il valore finale di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta sulla base di quanto indicato nelle Direttive pubblicate sul sito del Tribunale, avvalendosi dei dati dei beni aggiudicati presenti nell'apposita Banca, ovvero, in mancanza di dati ritenuti affidabili, tenendo presente: a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato; b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale; c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c. e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta; f) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida e il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile; C) INDICHI l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita. L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione immobiliare
n. 03/2024

Esperto
Geometa Leonardo Maltinti

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data incarico

27/02/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO PERITALE LM

Di GEOM. LEONARDO MALTINTI

Studio 1. Via March 14 57121 LIVORNO

Studio 2. Via del Commercio Nord 40 S.Luca (PI)

Cell. 3475156667

Pec: leonardo.maltinti@geopec.it

e-mail: leonardomaltinti@studiomaltinti.org

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



OGGETTO:

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del seguente bene immobiliare con il metodo Stima per MCA (Market Comparison Approach):

- Fabbricato sito nel comune di LIVORNO (LI) Via Guglielmo Marconi,42

Esecuzione numero 3 /2024

CONSULENTE

Geometra Leonardo Maltinti, nato a LIVORNO il 19/03/1971 e residente nel Comune di SANTA LUCE (PI), Via del Commercio Nord 40, codice fiscale MLTLRD71C19E6250, con studio in LIVORNO, Via March 14, iscritto all'Albo Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al numero 992 dal gennaio 1996.

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

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 metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "**Data**"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo *i* il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "**Superficie**" in assenza di area esterna e di area condominiale

$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST}) =$ superficie del terreno in metri quadrati

$c =$ rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale $P(\text{Liv})$ viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1 - \text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * (- \text{RM})$$

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Geometra Leonardo Maltinti, avendo ricevuto incarico dall'Ill.mo Giudice per le esecuzioni immobiliari di Tribunale di Livorno, in data 27/02/2024, di redigere perizia di Stima per MCA (Market Comparison Approach), al fine di individuare il più probabile valore di mercato della u.i. indicata in oggetto, si è recato in sopralluogo allo stesso, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluogo, con accesso agli stessi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima per MCA (Market Comparison Approach). L'incarico professionale veniva conferito al mio studio nella seconda decade del mese di febbraio 2024. Lo scrivente accettava con relativo giuramento. Nella nomina venivano indicati con precisione le operazioni da svolgere come inserito nel Quesito di seguito: -A) PROVVEDA l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria: 1) prima di ogni altra attività: a) a controllare la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, il comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi



nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e in particolare: i) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità; ii) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero; iii) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio; in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi; b) a verificare se la procedura esecutiva abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziati cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario-debitore, segnalando, in caso di riscontro positivo, al Giudice e al Custode la fattispecie del vincolo vigente e, in caso di mutuo fondiario, se il creditore procedente sia lo stesso istituto di credito, perché gli stessi possano verificare gli adempimenti di cui ai commi 376, 377 e 378 dell'art. 1 della L. 178/2020 ed adottare i provvedimenti necessari; 2) a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari; 3) a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90; 4) all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali; 5) a verificare la coerenza catastale soggettiva ed oggettiva dei dati e delle planimetrie con lo stato di fatto dell'immobile; 6) a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistono abusi, l'esperto fornirà, per il successivo inoltrare alla Procura della Repubblica, un estratto dell'elaborato, sulla base del fac-simile allegato al Vademecum scaricabile dal sito del Tribunale, da depositarsi in Cancelleria; 7) a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione) risultanti dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; 8) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio); 9) a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.); 10) a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima; 11) depositare copia cartacea della perizia e presenziare all'udienza ex art 569 C.p.c. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti. B) REDIGA quindi l'esperto una relazione, sulla base dello schema predisposto dall'Ufficio e seguendo le indicazioni previste dal Vademecum allegato alle direttive pubblicate sul sito istituzionale del Tribunale di Livorno, provvedendo quindi: 1) all'individuazione dei beni (vedasi punti A4), procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale, specificando, con riferimento alla data della trascrizione del pignoramento, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale; 2) all'indicazione dei dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la coerenza dello stato di fatto con gli stessi (vedasi punto A5) e la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento; 3) all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10; 4) a precisare se: • la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro; • il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente ovvero presenta incoerenze che non permettono di richiedere il calcolo delle



imposte di trasferimento sul valore catastale (c.d. prezzo/valore); 5) a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n° 122/2005; 6) a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti; 7) alla descrizione dei beni, anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene) con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni proprie e condominiali; 8) a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati; nel determinare il valore finale di mercato l'esperto specificò il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta sulla base di quanto indicato nelle Direttive pubblicate sul sito del Tribunale, avvalendosi dei dati dei beni aggiudicati presenti nell'apposita Banca, ovvero, in mancanza di dati ritenuti affidabili, tenendo presente: a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato; b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale; c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c. e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta; f) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile; C) INDICHI l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita. L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali della norma UNI 11612/2015.

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Comune: **LIVORNO (LI)** codice belfiore E625

Indirizzo: Via Guglielmo Marconi, 42 cap 57125

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto necessario effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

Ubicazione

Comune: LIVORNO (LI)
 Indirizzo: Via Guglielmo Marconi, 42 571xx
 Piano: Terreno

Descrizione e confini

L'u.i. trova ubicazione al piano terreno e confina su lato nord con androne condominiale e vano scale, lato ovest con pubblica Viale Marconi gli altri lati con altrui proprietà.

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
[REDACTED]	Piena proprietà	100%

1) [REDACTED] proprietario della u.i. oggetto di pignoramento con atto di compravendita del 28/05/2010 trascritto presso agenzia del Territorio a di Livorno [REDACTED]. Notaio De Paola trascritto in data 09/06/2010. Repertorio atto 1241/995. Venditori Diego Bonini e Valentina Bonini.

2) [REDACTED] per denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Viareggio in data 29/06/98 al numero 59/610 trascritto presso [REDACTED].

3) TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/12/2010 - Registro Particolare 13360 Registro Generale 22395 Pubblico ufficiale ANDREINI VALENTINA Repertorio 16408/3721 del 16/12/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in LIVORNO (LI).NOTE: LA TRASCRIZIONE SI RIFERISCE ALLA SUCCESSIONE LEGITTIMA IN [REDACTED] TA ALL'UFFICIO DEL REGISTRO DI VIAREGGIO IL 29 SETTEMBRE 1998, CLASSIFICATA [REDACTED], TRASCRITTA A LIVORNO IN DATA 15 OTTOBRE 1998 [REDACTED], IN [REDACTED]

RINUNCIATO ALL'EREDITA' CON VERBALE REDATTO DINANZI AL CANCELLIERE DELLA PRETURA DI PIETRASANTA IL GIORNO 08/06/98 E REGISTRATO A VIAREGGIO IL [REDACTED]

FORMALITA' PREGIUDEZIEVOLI

1) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 09/06/2010 ai numeri 1 [REDACTED] per Euro 101.400,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 67.600,00 a favore [REDACTED] e successivo atto di surroga annotato a livorno in data 17/10/2017 ai numeri [REDACTED] con la quale il credito [REDACTED]

2) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 30/05/2016 ai numeri [REDACTED] per Euro 50.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo [REDACTED]

3) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Livorno in data 22/01/2024 ai [REDACTED]

LOCAZIONI

Si effettuava ricerca presso agenzia delle entrate non rilevando alcun contratto di locazione.

DEBITI CONDOMINIALI

██████████, amministrazione condominiale, rispondeva al quesito posto e indicato nell'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice per le esecuzioni immobiliari, riferendo che ad oggi mil debito ammonta a € 1.825,63 (gestione corrente anno a far data dal 1/12/23).

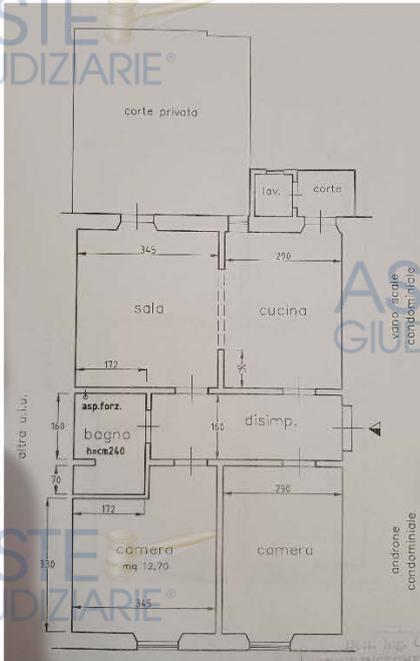
Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
 Ubicazione: Viale Guglielmo Marconi 42
 Foglio: 29
 Mappale: 189
 Subalterno: 1
 Categoria: A/2
 Classe: 1
 Consistenza: 5
 Rendita catastale: € 542,28
 Valore catastale: € 68.327,28

Tipologia Zona OMI primo semestre 2023	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	1.750,00	2.050,00	Lorda	7,10	8,70	Lorda

Dati Urbanistici e stato giuridico

L'u.i. oggetto di stima risulta ubicata in zona identificata in area normativa articolo 11 (impianto storico centrale), edificio del gruppo 3. L'immobile non risulta compreso in zona sottoposta a vincolo ai sensi del D.LGS. 42/04 (ex 1497/39 e 1089/39) il fabbricato nel suo complesso risulta di vetusta realizzazione ha ottenuto il civico 42 in data 04/04/1957. La toponomastica ci indicava che il fabbricato risultava identificato al civico 14 sempre di Via Marconi dal 18/02/39 al 03/04/1957. Dal 1901 al 17.02.1939 la Via aveva il nome di "Via Nazionale" e il fabbricato risultava ubicato al civico 45. Da ricerche presso l'ufficio abitabilità è risultata non presente la certificazione. In data 1 luglio 2010 è stata presentata DIA, numero 69104, relativa a opere di manutenzione straordinaria strutturale, modifica di bagno (solo divisori), rifacimento di impianto di riscaldamento, inoltre sono state inserite in Dia modifiche su parete portante con presentazione di pratica presso il Genio Civile. E' stata presentata regolare denuncia di fine lavori n. ██████████. L'u.i. presenta difformità REALIZZATE verosimilmente SUCCESSIVAMENTE AL 2010 e relative a piccolo solaio pesante posto su parte di vano bagno che riduce l'altezza del bagno portandola al di sotto di ml 2,40 (vedi elaborati sotto e foto). Lievi difformità imputabili ad errori grafici si evidenziano nelle aperture su ingresso. A seguito di demolizione del solaio l'acquirente dovrà a sue spese far certificare agibilità e correggere parzialmente elaborati grafici.



Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

L'u.i. risulta in normale stato di manutenzione e conservazione si evidenziano di fatto evidenti risalite di umidità diffuse che rendono parzialmente insalubre l'abitazione. La stessa è composta da unico vano separato da un'ampia apertura maggiore di mq 4 che alloca cucina con angolo cottura al soggiorno, n. 2 camere, un bagno disimpegnato, un piccolo ripostiglio esterno al quale si accede da una piccola corte esclusiva, una corte di più ampie dimensioni a cui l'accesso è garantito da un'apertura posta nel soggiorno.

Stato di conservazione e manutenzione edificio

L'edificio risulta in buono stato di manutenzione e conservazione, realizzato in solida muratura, intonacato e con copertura a tetto. La parte bassa dell'edificio condominiale presenta in varie zone risalite di umidità diffuse e varie zone di facciata con intonaco in fase di distacco.





Impianti tecnologici

L'u.i. è dotata di tutti gli impianti necessari (elettrico, idraulico, gas), impianto di riscaldamento autonomo con caldaia di recente installazione a tiraggio forzato.



Finiture u.i.

Le finiture risultano di tipo commerciale con pavimentazione in gres porcellanato e dotazioni di finitura di normale tipologia. Essendo stata l'u.i. oggetto di recente manutenzione le dotazioni risultano di tipo moderno. Risulta evidente che non è stata curata adeguatamente la zona a contatto con il terreno viste le diffuse risalite di umidità. Si consiglia un adeguato intervento per l'eliminazione delle muffe presenti e dell'umidità diffusa (vedi sotto).





INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.



Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	72,24
	Superficie commerciale	72,24
Superfici scoperte - Giardini di appartamento (10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente)	Superficie lorda	26,00
	Superficie commerciale	2,60
	Superficie utile netta	72,24
	Superficie utile lorda	72,24
	Superficie commerciale	74,84

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%



N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile	u.i. categoria A/2 Via Pietro Paoli oggetto di com. prevendita in data 06/07/23	u.i. categoria A/2 Via Marconi piano terra oggetto di vendita in data 21 novembre 2023	u.i. categoria A/2 ubicata in Via Pietro Paoli, oggetto di compravendita in data 04/12/2023	
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	€ 203.000,00	€ 130.000,00	€ 78.000,00	
3	Data del contratto	06/07/2023	21/11/2023	04/12/2023	19/08/2024
4	Differenziale [in mesi]	-14	-9	-9	
5	Prezzo marginale	-€ 169,17	-€ 108,33	-€ 65,00	
6	Prezzo della caratteristica	€ 2.368,38	€ 974,97	€ 585,00	
Superfici + Area Esterna					
7	Superficie commerciale [m²]	120,00	75,00	43,00	74,84
8	Differenziale	-45,16	-0,16	31,84	
9	Area esterna [m²]	76,00	8,00	0,00	0,00
10	Differenza Area EST	-76	-8	0	
11	Rapporto complementare	0,00	0,00	0,00	
12	Prezzo al m² Area Esterna	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
13	Prezzo marginale Area EST	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
14	Prezzo della caratteristica Area EST	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
15	Prezzo al m² Superficie	€ 1.691,67	€ 1.733,33	€ 1.813,95	
16	Prezzo marginale Superficie	€ 1.691,67	€ 1.691,67	€ 1.691,67	
17	Prezzo della caratteristica Superficie	-€ 76.395,82	-€ 270,67	€ 53.862,77	
Livello di piano					
18	Piano	Terra	Terra	Terra	Terra
19	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
20	Valore numerico piano	0	0	0	0
21	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
22	Rapporto mercantile	0,000	0,000	0,000	
23	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
24	Prezzo marginale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
25	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Risultati					
26	Prezzo corretto	€ 128.972,56	€ 130.704,30	€ 132.447,77	
27	Prezzo corretto unitario al m²	€ 1.074,77	€ 1.742,72	€ 3.080,18	
28	Prezzo corretto medio	€ 130.708,21	€ 130.708,21	€ 130.708,21	
29	Scarto %	-1,33%	0,00%	1,33%	
30	Scarto assoluto	-€ 1.735,65	-€ 3,91	€ 1.739,56	

Divergenza: 2,69%
 Valore stimato (Media prezzi corretti): € 130.708,21
 Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 130.708,00

A quanto sopra dobbiamo detrarre l'onere relativo alla demolizione del solaio posto al di sopra del bagno che risulta non sanabile in quanto pesante e non adeguatamente progettato per sopportare carichi. Si stima a detrarre:

- Per rimozione struttura sopra bagno l'impiego di n. 2 operai per 2 giorni di lavoro a € 30,00=€ 960,00
- Noli, trasporti e smaltimenti=€ 300,00
- Sommano € 1.260,00.
- Opere tecniche certificazione agibilità e varie € 2.500,00.

Per cui valore di mercato=€ 130.708,21-€ 1.260,00-€ 2.500,00-€ 1.825,00=€ **125.123,00**

VALORE A BASE D'ASTA

Abbiamo svolto una ricerca accedendo come indicazione del Tribunale di Livorno all'area riservata del portale www.procedure.it verificando l'esistenza di "Beni comparabili", in prima analisi, è stata verificata l'eventuale presenza in zona, di immobili comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, abbiamo scelto gli elementi necessari per la localizzazione (macroarea, indirizzo del bene da stimare, raggio di azione della ricerca dall'indirizzo), per la metodica di stima, per Catasto (tipo e categoria), per tipologia (destinazione), per intervallo di prezzo (di stima e/o di aggiudicazione) e per data di stima. Abbiamo individuato un campione di 12 comparabili in macrozona nel Comune di Livorno. Abbiamo verificato le varie tipologie in special modo le zone ubicative dei beni aggiudicati. Abbiamo selezionato i beni più congrui e effettuato una media fra gli stessi, fra prezzo di aggiudicazione e valore di mercato, risultante pari a circa 85% per cui si applica un deprezzamento del 15%.

Quindi:

Valore a base d'asta=Valore di mercato-15%=€ 130.708,00-15%=€ 111.101,80

a detrarre onere per demolizione abusi e varie tecniche=-(€ 1.260,00+€ 2.500,00)-spese condominiali € 1.825,00

Valore a base d'asta=€ **105.516,80.**

Il sottoscritto Geometra Leonardo Maltinti, con studio in LIVORNO (LI), Via March 14, iscritto all'Albo Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al numero 992, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è attualmente, arrotondate, pari a **€ 125.000,00 (diconsi euro centotrentamilasettecento/00).**

Mentre il valore a base d'asta, arrotondato, è stimato in **€ 105.000,00 (Euro centocinque/00).**

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Livorno, 20/08/2024

IL TECNICO

Geometra Leonardo Maltinti

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

- Risposta agenzia entrate contratti locazione
- planimetria catastale
- visura catastale
- Risposta Amministratore circa debiti condominiali