

Relazione di PERIZIA DI STIMA



**TRIBUNALE DI LIVORNO**

*Uffici Palazzo De Larderel*

*All'Att.ne dell'Ill.mo Giudice*

*dell'Esecuzione Immobiliare*

*Dott. Emilia Grassi*



**Esecuzione Imm.re n° 33/2023**

*Prossima Udienza: 22/02/2024*

**LOTTO UNICO**

**Proprietà 1/1 di unità immobiliare ad uso ufficio al piano primo  
sito presso Scali del Corso, 11  
nel Comune di Livorno (LI)**

*Esecutato: sig.ri xxxxx e xxxxx*

*Per incarico ricevuto dall'Ill.ma Giudice per le Esecuzioni Immobiliari svolgo di seguito una relazione di perizia di stima di cui si espongono le conclusioni, in linea con i contenuti di cui alle "Direttive per esperti stimatori" e Linee Guida pubblicate nell'Ottobre 2023 sul sito del Tribunale di Livorno.*

**IL TECNICO**



C.F. xxxxxx - P.I. xxxxxx - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.xxx  
iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.xxx

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



## PROSPETTO RIASSUNTIVO



<b>LOTTO UNICO</b> <b>Proprietà 1/1 di unità immobiliare ad uso ufficio al piano primo</b> <b>sito presso Scali del Corso, 11</b> <b>nel Comune di Livorno (LI)</b>  <b>Esecutato: sig.ri xxxx e xxxxx</b>
---

### 1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	xxxxxx (procedente)
sede	LIVORNO
codice fiscale	xxxxx
Avvocato che lo rappresenta	Avv. xxxxxx

Denominazione creditore 2	AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE (intervenuta)
sede	Roma
codice fiscale	13756881002
Avvocato che lo rappresenta	Proc. Sig. xxxxx

Denominazione creditore 3	Banco Di xxxx e Del Tirreno SPA (non intervenuta)
sede	
codice fiscale	01880620461
Avvocato che lo rappresenta	

### 2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

nessuno

### 3. CREDITORI SEQUESTANTI

nessuno

### 4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo dal	<b>ATTO COMPRAVENDITA</b>					
	A favore di	xxxxxxx				
	notaio	xxxx	data	26.08.14	repertorio	xxxxx
al 14.08.23	<b>TRASCRIZIONE</b>					
	Ufficio	LIVORNO	data	02.09.14	n. particolare	xxxxx

Periodo dal	<b>ATTO COMPRAVENDITA</b>					
	A favore di	xxxxxxx				

C.F. xxxxxx - P.I. xxxxxx - Iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.xxx  
iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.xxx



	notaio	xxxx	data	10.08.16	repertorio	xxxx
al	<b>TRASCRIZIONE</b>					
14.08.23	Ufficio	LIVORNO	data	11.08.16	n. particolare	xxxx

Periodo	<b>ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE</b>					
dal	A favore di	xxxxxxx				
	notaio		data		repertorio	
al	<b>TRASCRIZIONE</b>					
14.08.23	Ufficio	LIVORNO	data	08/08/06	n. particolare	xxxxx

Periodo	<b>ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE</b>					
dal	A favore di	xxxxxxx				
	notaio		data		repertorio	
al	<b>TRASCRIZIONE</b>					
14/08/23	Ufficio	LIVORNO	data	14/04/08	n. particolare	xxxx

**ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA CHE LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI RISULTA INFICIATA DALLA MANCATA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN SEGUITO ALLA SUCCESSIONE PART. xxxx DEL 08.08.2006 E PART. xxxxxx DEL 14/04/2008.**

**5. ESISTENZA DI ABUSI EDILIZI:** Si

**6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA:** Dalla relazione notarile risultano formalità pregiudizievoli ostative alla vendita.(preso da verbale di primo accesso IVG)

**7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO:**  
Coerente

**8. STATO DI OCCUPAZIONE:**

Come riportato nella relazione primo accesso Custode ex art.560 C.P.C., redatto dall'Istituto Vendite Giudiziarie, " stando alle dichiarazioni della sig.ra xxxx, co-esecutata, l'immobile sarebbe occupato dall'esecutato che vi eserciterebbe la propria attività professionale.

Dalla richiesta fatta all'Agenzia delle Entrate di Livorno circa la presenza di contratti di locazione e/o comodato è emerso quanto di seguito indicato:

-contratto di locazione registrato in data 25/02/2015 al numero xxxx serie 3T a favore di xxxxx con decorrenza 26/01/2015 e fino al 25/01/2020, per un canone annuo di €. 4.800,00 per l'immobile identificato al catasto del Comune di Livorno Scali del Corso 11 iscritto al foglio 93 particella 255 sub. xxx.



## 10. VALUTAZIONE DEL BENE



Valore di mercato al lordo spese	155000
Spese regolarizzazioni/ripristino	9540
debiti condominiali	
Valore di mercato	145500
Prezzo base d'asta	126500

## 11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA

L'immobile NON risulta comodamente divisibile in natura.

<b>LOTTO UNICO</b> <b>Proprietà 1/1 di unità immobiliare ad uso ufficio al piano primo</b> <b>sito presso Scali del Corso, 11</b> <b>nel Comune di Livorno (LI)</b>  <b>Esecutato: sig.ri xxxx e xxxx</b>
--

### SOMMARIO:

- a) Descrizione del contesto e del bene pignorato;
- b) Descrizione catastale;
- c) Conformità catastale;
- d) Descrizione urbanistica;
- e) Conservatoria dei RR.II.;
- f) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- g) Precisazione sul tipo di vendita e D.Lgs 122/05;
- h) Descrizione del metodo di stima adottato;
- i) Determinazione del valore del bene immobile;
- l) Considerazioni sulla possibilità di divisione dei beni

### a) Descrizione del bene

C.F. xxxxxx - P.I. xxxxxx - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.xxx  
iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.xxx



L'immobile oggetto di stima consiste in una **unità immobiliare ad uso ufficio** sita al piano primo, di un fabbricato in linea rimodernato e restaurato nell'anno 1976, con accesso dal civico n.11 della pubblica strada denominata Scali del Corso, situata nella zona centrale della città di Livorno (vedi allegato 1 - ubicazione).

Eseguito il sopralluogo presso l'unità in oggetto, andiamo a descrivere il bene medesimo tramite il rilievo metrico/fotografico eseguito in sito e la documentazione cartacea disponibile.

Per l'identificazione planimetrica dell'unità e dei suoi locali interni si faccia riferimento all'elaborato planimetrico riportato in allegato (vedi allegato 2 – elaborato grafico).

Si accede all'unità immobiliare in oggetto mediante il vano scala condominiale che ha accesso diretto dalla pubblica via, il fabbricato è dotato di impianto di ascensore, l'unità immobiliare ad uso ufficio risulta di fatto composta:

Ingresso disimpegno della superficie di circa mq 21,94 con altezza interna di circa ml 2,25, rip. della superficie di mq 2,40 con altezza interna di circa ml 2,25, vano ad uso ufficio contraddistinto con il n.1 della superficie di mq 17,47, vano ad uso ufficio contraddistinto con il n.2 della superficie di mq 18,23 con annesso balcone della superficie di mq 3,91, vano ad uso ufficio contraddistinto con il n.3 della superficie di mq 16,73, vano ad uso ufficio contraddistinto con il n. 4 della superficie di mq 14,44, vano ad uso ufficio contraddistinto con il n. 5 della superficie di mq 13,33 e da un bagno della superficie di mq 2,93 con altezza interna H=2,24 ml.

I vani destinati ad uso ufficio hanno altezza interna di circa ml 4,40.

All'interno dei vani dell'unità immobiliare sono stati ricavate alcune zone soppalcate, mediante la realizzazione di un solaio intermedio che ha ribassato l'altezza interna del vano ingresso/disimpegno, ripostiglio e del bagno.

Nei vani contraddistinti con la numerazione 2 e 3 è presente una scala a chiocciola che da accesso ad uno spazio ricavato in parte sopra al ripostiglio ed in parte sopra all'ingresso/disimpegno, (zona soppalcata), avente altezza interna di circa ml 1,97, mentre dai vani contraddistinti con la numerazione 1 e 5 è presente un piano



intermedio ricavato in parte del bagno ed in parte dal disimpegno, (zona soppalcata), ma non è presente nessuna scala fissa di accesso.

Vano ufficio n.1 zona soppalcata di circa ml 4,55, non dotata di scala di accesso;

Vano ufficio n.2 zona soppalcata di circa ml 6,90, dotata di scala di accesso;

Vano ufficio n.3 zona soppalcata di circa ml 6,95, dotata di scala di accesso;

Vano ufficio n.5 zona soppalcata di circa ml 5,00, non dotata di scala di accesso;

La suddetta unità immobiliare è dotata di un portone d'ingresso in legno, le finestre e le porte finestre sono in legno con doppio vetro, dotate di persiane in legno.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è in ceramica e gress porcellanato.

Il bagno privo di finestra e dotato di aspirazione forzata.

Di seguito si riporta il riepilogo dei vani con l'indicazione delle superficie utili dei singoli spazi;

- Ingr.dis. (mq 21,94);
- rip. (mq 2,40);
- bagno (mq 2,93);
- ufficio 1 (mq 17,47);
- ufficio 2 (mq 18,23);
- ufficio 3 (mq 16,73);
- ufficio 4 (mq 14,44);
- ufficio 5 (mq 13,33)

A riguardo delle dotazioni tecnologiche, l'unità immobiliare risulta dotata di impianto di riscaldamento centralizzato ed i radiatori sono in alluminio.

Nel vano ripostiglio è presente un boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico in parte è sottotraccia ed in parte è in canaletta esterna, non è stato possibile verificarne il regolare funzionamento, non sono presenti certificazioni dello stesso.



Per il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, non è possibile verificare lo stato di conservazione della copertura.

Internamente l'unità immobiliare posta al piano primo si presenta in normale stato di conservazione, il balcone necessita di lavori di sistemazione.

#### Calcolo della superficie commerciale

P.no primo superficie lorda stimata circa mq 130,03

terrazzi mq 3,91x25% (coeff. di riduzione) = mq 0,97

Totale superficie commerciale circa mq 131,00

#### **b) Descrizione catastale:**

Il bene in oggetto è censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 93** del Comune di Livorno, ed in particolare:

- **Part 255, Sub 608**, categoria A/10 di classe 3, cons. 6,5 vani, superficie catastale totale mq 134, totale escluse aree scoperte mq 134, rendita € 1.997,40;

L'intestazione catastale del bene in esame risulta corretta,

xxxxx nata a Livorno (LI), il 18/04/1962 (nuda proprietà per 1/3),

C.F. xxxxxxxxxx;

xxxxx nato a Livorno (LI), il 09/01/1958 (proprietà per 2/3) e (usufrutto per 1/3),

C.F. xxxxxxxxxx;

#### **c) Conformità catastale:**

La planimetria catastale del bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (vedi allegato 3), risulta **conforme** allo stato di fatto dell'unità immobiliare, **fatta eccezione** per la non rappresentazione delle due scale a chiocciola e degli spazi soppalcati ricavati in parte sopra al ripostiglio, ingresso/disimpegno e bagno, nella planimetria catastale è indicata una sola altezza, mentre nei vani ripostiglio, ingresso/disimpegno e bagno l'altezza è di circa ml 2,25.

A parere del sottoscritto le modifiche sopra evidenziate influiscono sul calcolo dei vani catastali e perciò sulla rendita catastale, pertanto o si procede al ripristino dello stato





originario dei luoghi, oppure si raccomanda per una corretta rappresentazione grafica la presentazione di una nuova planimetria catastale.

**d) Descrizione urbanistica:**

Il sottoscritto dopo le opportune ricerche ha richiesto ufficialmente l'accesso agli atti presso il Comune di Livorno per la visione ed il rilascio dei titoli abilitativi relativi al fabbricato oggetto di perizia.

Dalla verifica presso l'ufficio toponomastica del Comune di Livorno è emerso quanto segue:

Scali del Corso n.11 dal 14/10/1974, fabbricato interamente ristrutturato, rilascio permesso abitabilità anno 1976, al P.T. Fondi, al P.1° n.2 app.ti, al P.2° n.3 app.ti, al P.3° n.5 app.ti, al P.4° n.3 app.ti, dal P.5 al P.6° n.2 app.ti al piano, situazione attuale: al P.1° n.4 app.ti + n.2 uffici, al P.2° n.2 app.ti + n.1 ufficio, al P.3° n.7 app.ti, al P.4° n.2 app.ti + n.2 uffici, al P.5° n.1 app.to + n.1 ufficio, al P.6° n.2 app.ti.

Dopo aver visionato i titoli richiesti, di seguito riporto elenco e descrizione dei titoli visionati;

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è stato rimodernato e restaurato in forza del Permesso di Costruzione rilasciato con Licenza n.320-455-99 del 31/12/1970 e 09/04/1973.

L'unità immobiliare è dotata dell'Autorizzazione di ABITABILITA' n.32 del 20/05/1976. Autorizzazione in Sanatoria n. 166 del 17/12/2012 prot. 043309 del 23/05/2012 con oggetto la sanatoria del balcone.

(vedi allegato 4)

Dalle ricerche effettuate presso il portale del Comune di Livorno, non sono state reperite altre pratiche.

**e) Considerazione sulle difformità riscontrate:**

Dalla verifica, tra il rilievo metrico eseguito sul posto e le tavole grafiche allegate ai due titoli edilizi sopra citati, sono state rilevate alcune difformità interne consistenti in:





costruzione di un solaio intermedio posto nei vani ripostiglio, ingresso/disimpegno e bagno, per la formazione di alcune zone accessibili dai vani destinati ad ufficio, nei vani contraddistinti con il n.2 e 3 sono state inserite due scale a chiocciola, per l'accesso diretto allo spazio ricavato, il suddetto intervento oltre a non essere stato autorizzato con pratiche edilizie, risulta in contrasto con il Regolamento Edilizio, in quanto l'altezza interna dei vani ripostiglio, ingresso/disimpegno e bagno, non può essere inferiore a ml 2,40, mentre dal rilievo metrico eseguito sul posto l'altezza rilevata è di circa ml 2,25.

A parere del sottoscritto, al fine di ripristinare lo stato originario dei luoghi dovrà essere demolito il solaio interpiano, costruito nei vani ripostiglio, ingresso/disimpegno e bagno e dovranno essere rimosse le due scale a chiocciola, e dovranno essere ricostruite le pareti di separazioni tra i vani ad uso ufficio ed il rip.- Ingr./disimpegno e bagno adiacenti, con ciò comportando un onere complessivo di spesa stimabile in circa euro 9.540,00.

#### **f) Conservatoria dei RR.II.:**

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per i beni in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato (vedi anche Certificazione Notarile in atti ed allegato 5):

##### f.1) TRASCRIZIONI:

-Atto di pignoramento immobiliare del 20/04/2023 repertorio n. 1613/2023 Ufficiale Giudiziario di Livorno C.F. 80008740492 – Registro generale n.xxxx – Registro particolare n.xxxx del 26/05/2023,

a favore di Condominio Scali del Corso n.11, Livorno;

contro xxxx nata a Livorno il 18/04/1962 C.F. xxxxx, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3;

-Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Livorno in data 13/02/2023, rep. xxxx contro xxxx, per il diritto di piena proprietà e a favore del Condominio Scali del Corso n.11 Livorno, C.F. 80020060499, si precisa che nella trascrizione del

---

[C.F. xxxxxx - P.I. xxxxxxx - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.xxx](#)  
[iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.xxx](#)



pignoramento è indicata erroneamente la quota in proprietà del sig. xxxx, come riportato nella certificazione notarile;

-in xxxx, per il diritto di piena ed esclusiva proprietà per acquisto da xxxx, nata a Livorno il 24/08/1970 e xxxx, nata a Livorno il 03/04/1967, in

forza dell'atto ricevuto il 26/08/2014 dal Notaio xxxx di Livorno, repertorio xxxx, raccolta 23974, ivi registrato il 01 settembre seguente al n. xxxx/1T ed ivi trascritto il 02 settembre detto al n. xxxx del registro particolare e n. xxxx del registro generale;

-in xxxx, per la quota indivisa di 1/3 della nuda proprietà da xxxx, con atto di compravendita ricevuto dal Notaio xxxx di Livorno in data 10/08/2016, rep. n. xxxx, raccolta n.12234, registrato a Livorno e trascritto in data 11/08/2016 al n. xxxx del registro particolare e n. xxxx del registro generale;

-in xxxx e xxxx, per la quota indivisa di 1/2ciascuna della piena proprietà, nel seguente modo:

-quanto alla quota indivisa di 1/3 ciascuna della piena proprietà per successione in morte del padre, xxxx, nato a Livorno il 13/09/1934, deceduto il 10/06/2005, denuncia di successione registrata a Livorno il 25/06/2006 al n. xx del volume xxx ed ivi trascritta il giorno 8/08/2006 al n. xxxx del registro particolare e n. xxxx del registro generale;

-in quanto alla restante quota indivisa di 1/6 ciascuna della piena proprietà per successione in morte della madre sig.ra xxxx, nata a Torritta di Siena il 5/08/1937 deceduta il 18/05/2007, denuncia di successione registrata a Livorno il 18/03/2008 al n. xx del volume xxxx e trascritta il 14/04/2008 al n.xxxx del registro particolare e n. xxxx del registro generale;

#### f.2) ISCRIZIONI:

-Ipoteca volontaria iscritta presso Uff. dei Registri Imm. Di Livorno, in data 27/04/2016 al n. xxxx R.G. E n. 1144 r.p. A favore del Banco di Lucca e del tirreno – Società per Azioni, con sede in Lucca, domicilio ipotecario eletto in Lucca, Viale Agostino Marti



443, C.F. 01880620461, iscritta per complessivi euro xxxx a garanzia di un mutuo di euro xxxx contro xxxx per il diritto di piena proprietà;

-Ipoteca cessione amministrativa/riscossione iscritta presso Uff. dei Registri Imm.

Di Livorno in data 09/09/2022 al n. xxxx.g. E n. xxxx r.p. A favore dell'Agenzia delle Entrate Riscossione, con sede in Livorno, domicilio ipotecario eletto in Livorno via dell'Indipendenza n.71/73, C.F. 13756881002, iscritta per complessivi euro xxxx a garanzia di un capitale di euro xxxx contro xxxx per la quota indivisa di 2/3 del diritto di piena proprietà e 1/3 del diritto di usufrutto vitalizio;

**g) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie:**

Come riportato nella relazione primo accesso Custode ex art.560 C.P.C., redatto dall'Istituto Vendite Giudiziarie, " stando alle dichiarazioni della sig.ra Allegranti Cinzia, co-esecutata, l'immobile sarebbe occupato dall'esecutato che vi eserciterebbe la propria attività professionale.

Per il bene in oggetto in data 14/07/2023 è stata fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate al fine di verificare ed accertare la presenza di eventuali contratti registrati, (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi.

Dalla richiesta fatta all'Agenzia delle Entrate di Livorno circa la presenza di contratti di locazione e/o comodato è emerso quanto di seguito indicato:

-contratto di locazione registrato in data 25/02/2015 al numero xxxx serie 3T a favore di xxxx con decorrenza 26/01/2015 e fino al 25/01/2020, per un canone annuo di €. 4.800,00 per l'immobile identificato al catasto del Comune di Livorno Scali del Corso 11 iscritto al foglio 93 particella 255 sub. xxx.

(vedere allegato 6).

A riguardo delle spese condominiali dovute, il sottoscritto allega alla presente la dichiarazione dell'amministratore del condominio dalla quale si evince che la posizione degli esecutati non è in regola con le quote condominiali a far data dal 01/09/2019 per un importo complessivo di €. 16.749,80, che la quota ordinaria condominiale di spettanza dell'immobile è attualmente pari ad €. 456,00 bimestrali,

---

C.F. xxxxxx - P.I. xxxxxx - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.xxx  
iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.xxx



che il fabbricato nel quale è compreso l'immobile è dotato di regolamento di condominio, che all'unità immobiliare di cui sopra ineriscono millesimi 48,00 generali di proprietà.

L'amministratore dichiara inoltre che il giorno 16/01/2024 si terrà la riunione condominiale con all'ordine del giorno, oltre al consuntivo e preventivo di gestione ordinaria, alcuni punti inerenti decisioni straordinarie.

(vedi allegato 7).

**Sarà cura dell'aggiudicatario prendere contatto con l'amministratore del Condominio al fine di verificare in tale data la reale situazione contabile a carico dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia.**

#### **h) Precisazione sul tipo di vendita e altro**

Non trattasi di bene strumentale, così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad imposta di registro, imposta ipotecaria e catastale, nella misura e nei termini contemplati dalle vigenti leggi in materia, poiché il bene è intestato a persona fisica.

Per la fattispecie, infine, non sussistono i presupposti di cui al D.Lgs 122/05.

#### **i) Descrizione del metodo di stima adottato**

Come richiesto nel quesito lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del "valore di mercato" e del "valore a base d'asta" del bene in esame, sottolineando come tali valori debbano risultare essenzialmente differenti l'uno l'altro per i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicate nelle due diverse stime.

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso. Nel caso del "valore a base d'asta" invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando che alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli



economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione.

Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi "libero", la sua sostanziale conformità sia catastale sia urbanistica, la specifica destinazione residenziale, la zona ove esso è ubicato, l'estetica, la funzionalità, gli aspetti igienico-sanitari, i materiali di finitura, il suo stato manutentivo, la dotazione specifica di impianti tecnologici, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

#### **I) Determinazione del valore del bene immobile:**

##### **VALORE DI MERCATO:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ha ritenuto opportuno ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo" (stima MCA Market Comparison Approach); di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, ovvero nello stesso segmento di mercato, risulta nel caso in specie praticabile, essendo risultati noti, da una accurata ricerca



eseguita presso la competente Conservatoria dei RR.II., taluni dati estrapolati da intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Anche tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai non secondari fattori riportati al precedente punto (h).

#### Applicazione del metodo MCA:

Poiché non è possibile fare un rilievo metrico delle due unità immobiliari prese in esame, per avere una stessa base di paragone, la superficie commerciale presa in esame e riportata nella tabella sarà ricavata dalle visure catastali di ciascuna unità immobiliare;

CARATTERISTICA	Unità A (Racc xxxx del 21/09/23) Rep.xxxx	Unità B (Racc. xxxx del 06/04/23) Rep. xxxx		Subject
Prezzo di mercato PRZ (euro)	120.000,00	30.000,00		X?
Data contratto DAT (mesi)	2	7		
Superficie comm. ponderata SC (mq) catastale	135,00	43,00		131,00
Riscaldamento RIS	0	1		1

C.F. xxxxxx - P.I. xxxxxxx - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.xxx  
iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.xxx



Livello di piano LIV	1	1	1
Stato manutent. MAN	2	2	2
Numero bagni (n)	1	1	1

*Riepilogo degli indici mercantili:*

saggio annuale di svalutazione del prezzo = 0,015

saggio del livello di piano = 0,02

*Analisi dei prezzi marginali:*

$$pA(DAT) = 120.000 \times 0,015/12 = 150,00$$

$$pB(DAT) = 30.000 \times 0,015/12 = 37,50$$

$$pA(SC) = 120.000 / 135 = 888,88$$

$$pB(SC) = 30.000 / 43 = 697,67$$

$$p(\text{bagno}) = 8.000$$

$$p(\text{riscald.}) = 6.000$$

$$p(MAN) = (1 = scadente) - (2 = normale = 25.000,00) - (3 = ottimo = 35.000,00)$$

$$pA(LIV) = 120.000 \times 0,02/(1+0,02) = 2,352,94$$

$$pB(LIV) = 30.000 \times 0,02/(1+0,02) = 588,23$$

*Tabella MCA - valutazione "prezzi corretti":*

-Unità A-

$$120.000 + (0-2) \times 150,00 + (131,00-135,00) \times 888,88 + (1-1) \times 8.000,00 + (1-0) \times 6.000 + (2-2) \times 25.000 + (1-1) \times 2,352,94 =$$

$$= 120.000 - 300,00 - 3.555,52 + 0 + 6.000,00 + 0 + 0 = 122.144,48$$

-Unità B-

$$30.000 + (0-7) \times 37,50 + (131,00-43,00) \times 697,67 + (1-1) \times 8.000,00 + (1-1) \times 6.000 + (2-2) \times 25.000 + (1-1) \times 588,23 =$$

$$= 30.000 - 262,50 + 61.394,96 + 0 + 0 + 0 + 0 = 91.132,46$$



Il valore attuale di mercato dell'immobile da valutare sarà pertanto rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, ovvero pari a:

$$Vm' = (122.144,48 + 91.132,46) / 2 = € 106.638,47.$$

In riferimento ai parametri disponibili forniti dall'OMI, (allegato 8), pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate, basati su uno stato di manutenzione del bene "normale" è possibile ponderare i valori per ottenere un valore di mercato, per l'unità immobiliare in oggetto avente una superficie commerciale stimata pari a 131 mq, nello stato manutentivo in cui si trova "normale" pari a :

$$Vm'' = mq 131 \times 1.550,00 \text{ €/mq} = € 203.050,00$$

Il valore di mercato (dell'intero, proprietà 1/1) calcolato sulla media dei valori ottenuti può essere stimato come segue:

$$Vmi = (106.638,47 + 203.050,00) / 2 = € 154.844,23$$

in cifra tonda a: € 155.000,00.

**Vmi = € 155.000,00** (più probabile valore di mercato del bene).

Da tale valore dovrà esser altresì sottratta la spesa stimata, e da sostenere, per portare alla piena conformità urbanistica il bene precedentemente quantificate per un totale di € 9.540,00, e pertanto avremo:

$$\underline{€ 155.000,00 - 9.540,00 = € 145.460,00}$$

che in cifra tonda possiamo pertanto considerare pari a: **€ 145.500,00**.

**Vm = € 145.500,00** (più probabile valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova).

#### VALORE A BASE D'ASTA :

Dato atto che vi è comprensibilmente differenza sostanziale tra un "valore di libero mercato" ed un "prezzo a base d'asta", perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime, per cui dovrà essere operato un abbattimento percentuale del valore di mercato affinché possa essere adeguato alla stima in esame.

Per stabilire il valore a base d'asta il sottoscritto dovrà tenere conto del fatto che la presente procedura dovrà portare ad una *vendita giudiziaria*, per cui l'immobile non



è posto sul libero mercato, ma viene immesso alla pubblica vendita con una procedura particolare e ben precisa. Il futuro aggiudicatario infatti non ha la certezza di venire in possesso del bene in tempi brevi dal pagamento, date le molte formalità da espletare (con quello che ciò comporta anche in termini di interessi passivi), non potendo, oltretutto, offrire il bene stesso in garanzia, qualora sia dovuto ricorrere a finanziamenti bancari. Tali limitazioni influiscono quindi sul valore che può essere attribuito al bene in esame, riducendo quello che potrebbe essere il valore di un immobile simile posto invece sul libero mercato. Gli esperti valutatori che operano come consulenti dei G.d.E. sono a conoscenza delle differenze sin ora esposte, tant'è che alcune associazioni hanno elaborato alcuni studi per determinare in modo analitico il "prezzo base d'asta" rispetto al "valore di mercato".

Applichiamo quindi, in primo luogo, uno dei metodi scaturiti da tali studi che è quello "finanziario", fondato sulla base dell'attualizzazione delle maggiori spese e dei mancati guadagni da parte dell'aggiudicatario rispetto ad un acquirente nel libero mercato, oltre ad altri impegni previsti dall'art. 568 c.p.c.. Ulteriori studi hanno portato ad un altro metodo applicabile, quello per "confronto", sviluppato tramite l'analisi del prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato e l'applicazione di metodi statistici basati su un campione standard significativo. Ma la banca-dati oggi a disposizione non fornisce ancora un campione significativo sul quale poter fondare un efficace metodo per confronto, per cui sarà percorsa in questa sede in primis il "metodo finanziario" e in seconda istanza il "metodo per confronto".

Tale metodo finanziario è riassunto nella tabella che si riporta in allegato, i cui parametri essenziali vertono su:

- intervallo tra data stima e primo incanto;
- intervallo tra data dell'aggiudicazione e decreto di trasferimento;
- intervallo tra data del decreto di trasferimento e disponibilità del bene, ed in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si può assumere una previsione del saggio di variazione dei prezzi di mercato (positivo in fase di espansione e negativo in recessione), nel caso in oggetto pari all'1%;

---

C.F. xxxxxx - P.I. xxxxxx - iscr. Albo dei Periti del Tribunale di Livorno al n.xxx  
iscr. Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno n.xxx

- la stima della quota ammortamento annua per mancata manutenzione, pari all'1%;
- il mancato reddito per locazione immobile (dall'acquisizione alla messa in possesso),  
calcolato come incidenza sul saggio di capitalizzazione annuo pari al 5,58%;
- il mancato guadagno annuo da investimento alternativo; nel caso in esame è stato  
assunto un tasso di rendimento pari al 3,866%;
- il rischio per assenza delle garanzie postume o presenza di vizi occulti, che  
oscilla solitamente tra il 7% ed il 10% in funzione dell'estensione del compendio  
immobiliare, nel caso in esame si è ritenuto di assumere il valore medio pari al 8,5%.

Sviluppando i calcolo come da tabella allegata, la riduzione a base d'asta risulta,  
opportunamente arrotondata, pari al 12,27%, conseguentemente il valore a base  
d'asta del compendio risulterebbe pari ad € 135.986,80 – 9.540,00 stima costi di  
ripristino) = 126.446,80 euro.

Operando, in seconda istanza, tramite “metodo per confronto”, ovvero analizzando i dati  
dalle ultime pubblicazioni sul sito *Procedure.it* (vedi estratto allegato) non è possibile  
estrapolare un indice di riduzione dato che la ricerca eseguita non ha trovato nessun bene  
comparabile, data la destinazione d'uso dell'immobile oggetto di stima, vendute all'incanto  
ad oggi censite sul sito.

per il caso in specie, pertanto avremo:

VALORE A BASE D'ASTA:

Vba = € 126.446,80

**Vba (arrotondato) = € 126.500,00** (Euro centoventiseimilacinquecento/00) a base  
d'asta.

**Conclusioni finali in termini di stima:**

La stima del valore della **quota di proprietà pari ad 1/1 del bene immobile oggetto  
della presente Perizia (LOTTO UNICO)** tenuto conto di tutte le caratteristiche  
succitate e descritte, ovvero nello stato di fatto in cui viene a trovarsi, si è così  
valutato:



**LOTTO UNICO = € 155.000,00** valore di mercato (**€ 126.500,00** importo a base d'asta)

**m) Considerazioni sulla possibilità di divisione del bene:**

Il bene, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non risulta divisibile.

Lo scrivente resta a completa disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni in merito alla presente stima, facendo presente che copia della stessa perizia viene doverosamente consegnata alle parti interessate nella Procedura, ringraziando per l'incarico ricevuto, coglie l'occasione per porgere i più distinti saluti.

Livorno, li 09/01/2024

L'ESPERTO

f.to xxxx Geom. xxxx

Allegati:

- Rilievo fotografico;
- n.1 ubicazione;
- n.2 elaborato grafico stato legittimo – attuale - sovrapposto;
- n.3 visura e planimetria catastale attuale e d'impianto;
- n.4 documentazione urbanistica;
- n.5 visura conservatoria;
- n.6 esito richiesta Ag. Entrate per verifica contratti locazione e/o comodato;
- n.7 situazione contabile condominio;
- n.8 scheda OMI;
- n.9 compravendita e visura catastale beni comparabili;
- n.10 ricevuta invio perizia per pec Avv.to xxxx;
- n.11 ricevuta invio perizia per raccomandata agli esecutati;
- n.12 ricerca comparabili Procedure .it;
- n.13 schema calcolo valore base d'asta:

