TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT.SSA ELISA PINNA

..*

Esecuzione Immobiliare n°52/2025 R.G.

- Promossa da: [redacted]

  [redacted]

  Avv.to [redacted]

- contro: [redacted]
- esperto stimatore: **GEOM. PIETRO PUCINI**
- Data Decreto di nomina: 29.07.25
- Data trasmissione giuramento: 01.08.25
- Data udienza ex 569 cpc: 15.01.26

..*

PERIZIA DI STIMA AGGIORNATA AL 10/02/2026

LOTTO UNICO

Quota di 1/2 della proprietà di **ABITAZIONE** posta in **LIVORNO** (LI), **Via Zola NN°49/51** al piano **SEMINTERRATO E TERRA\RIALZATO**.

..*

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

R.G.E. **Procedura n. 52/2025** **LOTTO UNICO**

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	[redacted]
sede	[redacted]
codice fiscale	[redacted]
Avvocato che lo rappresenta	[redacted]

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	[redacted]				
codice fiscale	[redacted]				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/2	Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE					
dal	A favore di	[redacted]				
06/11/2019	registrato	LIVORNO	data	02/10/2023	repertorio	88888/425374
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	[redacted]				
18/02/2004	notaio	[redacted]	data	18/02/2004	repertorio	17587
al	TRASCRIZIONE					
06/11/2019	Ufficio	LIVORNO	data	03/03/2004	n. particolare	2153.1

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	[redacted]				
30/06/1995	notaio	SELLI	data	30/06/1995	repertorio	83387
al	TRASCRIZIONE					
18/02/2004	Ufficio	LIVORNO	data	13/07/1995	n. particolare	422

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di	[redacted]				
03/12/1982	notaio	FERRARA	data	03/12/1982	repertorio	6654
al	TRASCRIZIONE					
30/06/1995	Ufficio	LIVORNO	data	16/12/1982	n. particolare	4896

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

Periodo	ATTO					
dal	A favore di	[redacted]				
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
03/12/1982	Ufficio		data		n. particolare	

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato	SI

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	SI

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

ABITAZIONE TIPO CIVILE, POSTA AL PIANO TERRA\RIALZATO DEL FABBRICATO DI QUATTRO PIANI FUORI TERRA DI CUI FA PARTE, COMPOSTA DI INGRESSO, SOGGIORNO, CUCINOTTO, VERANDA, BAGNO, DUE CAMERE E RIPOSTIGLIO, OLTRE CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	**€. 59.232,50**
Spese regolarizzazioni/ripristino	€. 9.400,00
Debiti condominiali	€. 4.014,51
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	€. 45.817,99

Prezzo base d'asta al lordo spese	€. 52.124,60
Spese regolarizzazioni/ripristino	€. 9.400,00
Debiti condominiali	€. 4.014,51
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta arrotondato	**€.38.700,00**

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

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	NO

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

A.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA COERENZA

UNITA' IMMOBILIARE CENSITA AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI LIVORNO

FOGLIO 19 PARTICELLA 462 SUBALTERNO 2 (all.05/06)

Tale unità immobiliare risulta essere stata oggetto delle seguenti variazioni:

1) VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.
2) VARIAZIONE del 01/09/2014 Pratica n. LI0053084 in atti dal 01/09/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 11086.1/2014)
3) VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
4) VARIAZIONE del 09/05/1986 in atti dal 05/03/1996 VERANDA (N.1909F.1/1986)
5) AMPLIAMENTO del 09/05/1986 in atti dal 20/08/1987 VCO (n. 1909F/1986)
6) Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate sez. Fabbricati, risulta presente l'elaborato planimetrico, **(all.07)** pertanto si può indicare che l'unità immobiliare in oggetto si affaccia sulla corte condominiale, in parte lato est ed in parte lato ovest, oltre ad essere confinante internamente, con vano scala condominiale e altre unità immobiliari, oltre altri e se più precisi.

A.3) IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA RISPONDENZA

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione risulta iniziata prima del primo settembre 1967, come indicato nell'atto di acquisto, redatto dal Notaio Bianca Corrias rep.17.587 del 18 febbraio 2004, **(all.08)** e presente nel 1957 come indicato

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

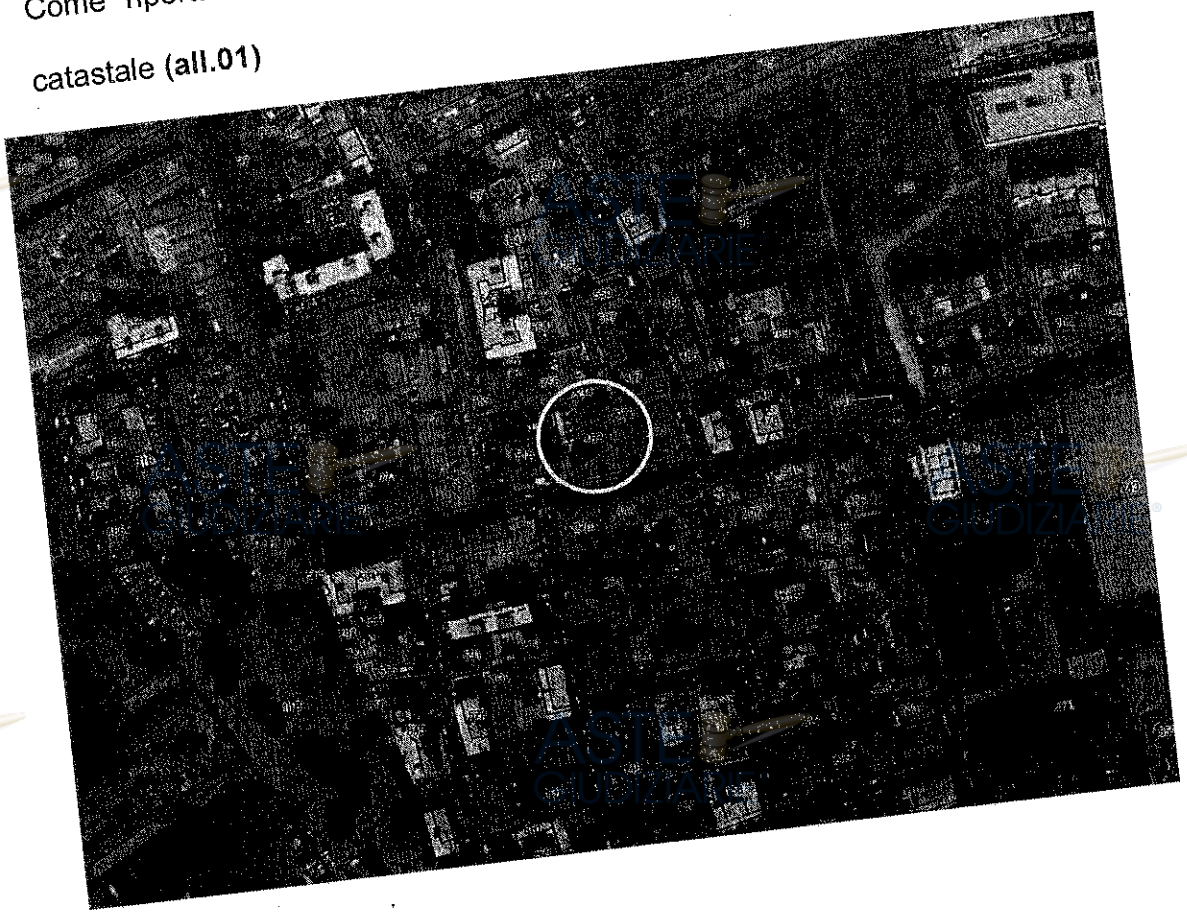
..*.*

REDAZIONE DELLA PERIZIA IMMOBILIARE

A.1) INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI

QUOTA PARTE DI 1/2 DELLA PROPRIETA', DI ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, SITA IN LIVORNO (LI) IN VIA E. ZOLA NN°49/51, CONSISTENTE IN APPARTAMENTO TIPO CIVILE POSTO AL PIANO TERRA\RIALZATO, IL SECONDO MONTANDO LA RAMPA DI SCALE CONDOMINIALE, CIVICO N°49 COMPOSTO DI INGRESSO, SOGGIORNO, CUCINOTTO, VERANDA, BAGNO, DUE CAMERE E RIPOSTIGLIO, OLTRE CANTINA POSTA AL PIANO SEMINTERRATO CIVICO N°51.

Come riportato nella sovrapposizione tra la vista satellitare e la mappa catastale **(all.01)**



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

nella verifica storica dell'Ufficio Toponomastica del Comune di Livorno; **(all.09)**

Realizzato con Permesso di Costruzione rilasciato con Deliberazione in data 27 febbraio 1957 n°16403; **(all.10)**

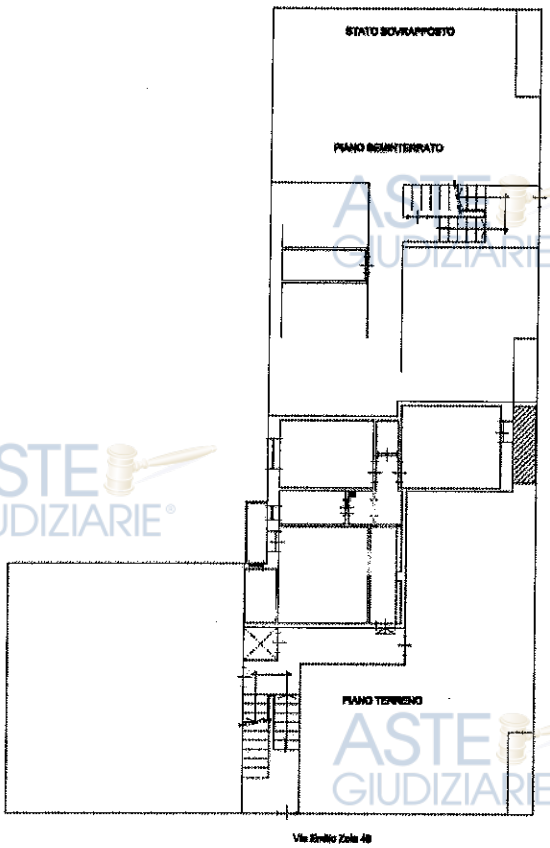
successivamente l'unità immobiliare è stata oggetto di Concessione in Sanatoria n°908198 del 18/04/1945 per la costruzione di una veranda. **(all.11)**

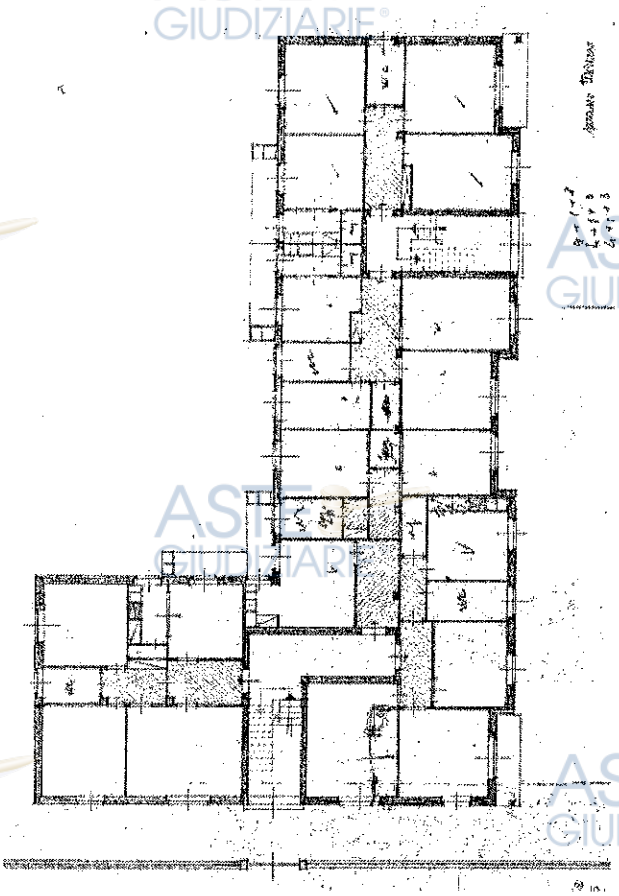
Inoltre l'intero condominio è stato oggetto di *"Deposito certificazione di Conformità art.13 sexies"* prot. n°.125663 del 12/09/2024 consistente nel *"Deposito di aggiornamento quadro conoscitivo del fabbricato ai sensi dell'art. 13 sexies del R.E."* da riferirsi al il piano seminterrato adibito a cantine oltre ad altre variazioni inerenti i prospetti rispetto a quanto raffigurato nella licenza originaria. **(all.12)**

A verifica delle eventuali difformità e\o modifiche dell'unità immobiliare e si è provveduto al rilievo dell'immobile e alla restituzione grafica, per la sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e lo stato di diritto, **(all.13)** riscontrando dal Titolo Edilizio di legittimità originario sopracitato, alcune modifiche interne ed esterne, quali:

- la chiusura dell'angolo cottura mediante la realizzazione di una paretina per la creazione di un cucinotto comunicante con il soggiorno;
- l'ampliamento dell'apertura tra l'ingresso e il soggiorno;
- realizzazione di divisorio in muratura con apertura, tra ingresso e disimpegno
- la demolizione della paretina dell'antibagno;
- lo spostamento della porta di ingresso del bagno;
- la realizzazione di una loggia prospiciente la camera,
- l'arretramento del fabbricato rispetto al filo strada.

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





Stato Sovrapposto **(All. 13)**

Stato Autorizzato **(All.10)**

Per quanto attiene la regolarizzazione e la sanabilità, delle opere difformi, si ritiene di evidenziare, che negli ultimi anni la disciplina che regola la materia edilizia, ha avuto e sta avendo un sistematico rinnovo delle norme che la regolano, sia a livello nazionale che regionale, talvolta con interpretazioni che discordano tra i vari comuni della stessa regione, come norme approvate ed in contrasto tra le stesse, ad oggi si ritiene in via cautelativa nei confronti degli ipotetici interessati al trasferimento, precisando, come specificato nel quesito *"il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso"* per quanto riguarda alle modifiche interne non strutturali, se realizzate in corso d'opera al momento della costruzione dell'immobile potrebbero essere riconducibili a quanto dettato dal d.P.R. 380/2001, art. 34-bis al comma 1-bis quali tolleranze costruttive, mentre nel caso siano state realizzate successivamente in tempi più recenti e in

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

assenza di titolo edilizio potrebbero essere oggetto di Sanatoria Edilizia nel caso risultino interventi consentiti dagli strumenti urbanistici ed edilizi al momento della richiesta, compreso il rapporto areo\illuminate. In alternativa oggetto di ripristino al titolo di legittimità.

Nel caso della realizzazione della loggia con valutazione e redazione della pratica sismica come previsto dalla normativa in materia.

Pertanto si ritiene a titolo cautelativo quale "contributo e senza avvallo della fattibilità", nei confronti degli interessati, di valutare l'ipotesi e i relativi costi per la sanatoria e la messa in ripristino allo stato originario delle opere eventualmente non sanabili, diritti e compensi professionali che ammontano a circa €. 9.400,00 come calcolato dal computo metrico estimativo. **(all.14)**

..*

In riferimento all'esistenza della dichiarazione di agibilità, risulta presente in atti l'Autorizzazione di Abitabilità originaria n°196 del 15 novembre 1957. **(all.15)**

A.4) GRAVAMI SULLA PROPRIETA'

Dalla documentazione riscontrata in atti, l'immobile risulta libero da vincoli e servitù.

SI EVIDENZIA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE COME IN SEGUITO MEGLIO DESCRITTO

A.5) STATO DI POSSESSO

Come dichiarato e nella relazione di PRIMO ACCESSO CUSTODE EX ART. 560 C.P.C. *"L'immobile risulta occupato dall'esecutata con il proprio figlio maggiorenne. Sono presenti all'interno beni mobili di vario genere."*

A verifica veniva fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate per appurare l'esistenza di atti di locazione o quanto altro registrato **(all.16)** ricevendo

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

risposta **(all.17)** *"☒ non sono stati individuati contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione Si segnala la presenza di un contratto di locazione registrato in data 25 Marzo 2019 al numero 2124 serie 3T a favore di Venanzoni Graziella con decorrenza dal 20 Marzo 2019 fino al 19 Marzo 2020 che non risulta essere stato prorogato."*

A.6) VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

In riferimento alla posizione di oneri di natura condominiale, si procedeva a fare richiesta all'Amministrazione del Condominio, richiedendo lo stato aggiornato della quote dovute e versate e la presenza di eventuali spese straordinarie approvate **(all.18)** ricevendo risposta **(all.19)** *"in allegato estratto conto aggiornato ad oggi dal quale si evince:*

- saldo del consuntivo 01/01/2024-31/12/2024 pari ad euro 3.508,41

- n°2 rate preventive semestrali riferite all'esercizio 01/01/2025-31/12/2025 pari ad euro 194,02 cadauna

- quota di euro 118,07 per ripristino muretti perimetrali cortile

***Per un totale di euro 4.014,51.**"* indicando su eventuali delibere per lavori straordinari *"Tutte queste cifre (consuntivo 2024, preventivo 2025 e ripristino muretti sono stati approvati nell'ultima Assemblea del 16/07/2025 di cui alleghiamo copia."*

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Nel caso in oggetto le vendite potranno essere, soggette a imposta di registro e imposte ipo-catastali, in maniera fissa e/o proporzionale, da distinguersi a secondo dei casi in cui si identifichi l'acquirente.

Come pure il regime i.v.a. sarà da verificare in funzione della classificazione dell'immobile e dell'identificazione dell'acquirente;

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

attualmente trattasi di bene non strumentale, così come definito dalla normativa vigente, pertanto si ritiene che la vendita non è assoggettata ad IVA.

Per quanto attiene alle agevolazioni fiscali, l'unità immobiliare in oggetto, è censita con categoria catastale A2, e come indicato sul portale del Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia delle Entrate dall'Agenzia tale categoria può usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto.

Ai fini del riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015, per l'unità in oggetto non sussistono i presupposti per il riconoscimento di tale diritto.

A.8) ALTRE TRASCRIZIONI O ISCRIZIONI

A verifica di altre Trascrizioni e Iscrizioni, si è provveduto a fare le visure ipo-catastali aggiornate, presso l'Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare presso la banca dati della Conservatoria dei Registri Immobiliari per i nominativo degli attuali proprietari **(all.20/21)** confermando gli atti indicati nella certificazione notarile.

Inoltre è stata fatta richiesta presso la Cancelleria del Tribunale di Livorno Ufficio Contenziosi, **(all.22)** rimanendo in attesa di risposta.

A.9) CRONOLOGIA TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/03/2004 - Registro Particolare 2153 Registro Generale 3822 Pubblico ufficiale CORRIAS BIANCA Repertorio 17587/4913 del 18/02/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in LIVORNO(LI) SOGGETTO ACQUIRENTE;

2. ISCRIZIONE CONTRO del 18/06/2018 - Registro Particolare 1621 Registro Generale 9581 Pubblico ufficiale CORRIAS BIANCA Repertorio 38252/19167 del 15/06/2018 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in LIVORNO(LI) SOGGETTO DEBITORE;

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

3. ISCRIZIONE CONTRO del 07/12/2018 - Registro Particolare 3513 Registro Generale 19335 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 1229/2018 del 03/10/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LIVORNO(LI) SOGGETTO DEBITORE;

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/03/2025 - Registro Particolare 2707 Registro Generale 3838 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 519 del 04/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in LIVORNO(LI);

..*.*

FORMALITA' TRASCRITTE

CHE RESTANO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

SI EVIDENZIA LA PRESENZA DELLA TRASCRIZIONE TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 26/04/2012 - Registro Particolare 4278 Registro Generale 5849 Pubblico ufficiale CORRIAS BIANCA Repertorio 32636/14557 del 03/04/2012 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Immobili siti in LIVORNO(LI) come indicata nella Nota **(all.35)** tra i quali unità negoziabile n°2

fabbricato censito nel Comune di Livorno al Foglio 19 particella 462 sub.2;

soggetti a favore e contro

Soggetto n. 1

In qualità di FAVORE [redacted]

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

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE Con [redacted]

Soggetto n. 2

In qualità di FAVORE[redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE [redacted]

(soggetto n.1)

Ulteriori informazioni

[redacted] HANNO COSTITUITO UN FONDO PATRIMONIALE VINCOLANDO ALLO STESSO I BENI INDICATI NEL QUADRO "B" CHE RIMANGONO DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DI CIASCUN CONIUGE, PER LA QUOTA DI SPETTANZA. I BENI VINCOLATI AL FONDO PATRIMONIALE POTRANNO ESSERE ALIENATI, IPOTECATI O COMUNQUE VINCOLATI, SENZA AUTORIZZAZIONE GIUDIZIALE E CHE L'AMMINISTRAZIONE DEI BENI COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE SARA' REGOLATA SECONDO IL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTICOLI 168 TERZO COMMA E 180 CODICE CIVILE".

..*

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

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

L'abitazione oggetto della presente perizia, risulta ubicata nel Comune di Livorno in via Emilio Zola inserita all'interno di un condominio di civile abitazione composto di due scale nn°49/51.

Dalla pubblica via si accede al vano scala condominiale del fabbricato civico n°49, l'unità immobiliare è posta al piano terra rialzato, l'ingresso disimpegna da un lato, il locale soggiorno comunicante con cucinotto e veranda, dall'altro lato disimpegno, bagno, ripostiglio e due camere di cui una con accesso alla loggia, completa l'unità immobiliare la cantina posta al piano seminterrato della scala civico n°51, il tutto come di seguito descritto,

<u>piano terra\rialzato:</u>

- ingresso di circa 5,63 m²;
- soggiorno di circa 16,37 m²;
- cucinotto di circa 3,17 m²;
- disimpegno di circa 4,87 m²;
- bagno di circa 4,29 m²;
- camera di circa 12,07 m²;
- ripostiglio di circa 1,36 m²;
- camera di circa 15,50 m²;
- veranda di circa 2,34 m²;
- loggia di circa 3,28 m²;
- cantina di circa 4,87 m²;

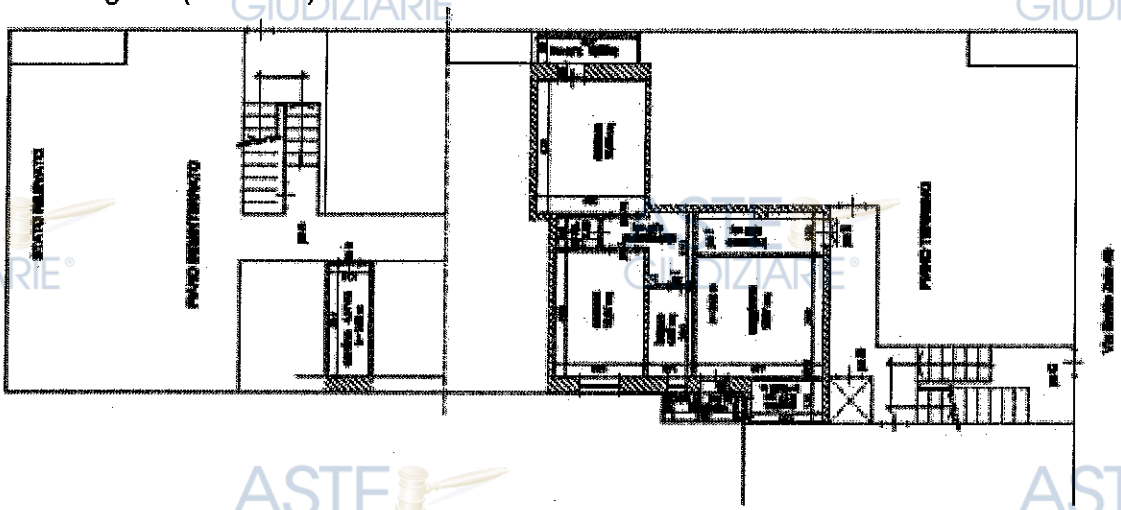
Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza, espressa in m² del bene oggetto di stima che qui di seguito risulta riportata

Superficie netta locali abitabili	**63,26 m²**
Superficie veranda e cantina lorda ragguagliata	3,40 m²

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

Superficie loggia ragguagliata	0,88 m²
SUPERF. LORDA COMMERCIALE	**81,70 m²**

Quanto sopra esposto è rappresentato nell'elaborato planimetrico allegato. **(all. n°13)**



Caratteristiche

L'abitazione è pavimentata con rivestimento uniforme in laminato, rifinita perimetralmente con battiscopa in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il bagno e il cucinotto sono pavimentati in ceramica o gres e le pareti rivestite con piastrelle.

Il servizio igienico risulta corredato di lavabo, water, bidet e doccia, con rubinetterie e miscelatore in acciaio.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, corredate da avvolgibili in p.v.c. le porte interne in legno e vetro, il portoncino d'ingresso tipo blindato, gli l'impianti presenti sono, elettrico, riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia autonoma a gas.

Per gli impianti, non sono state fornite le certificazione di conformità, come pure non sono stati testati sull'effettivo funzionamento.

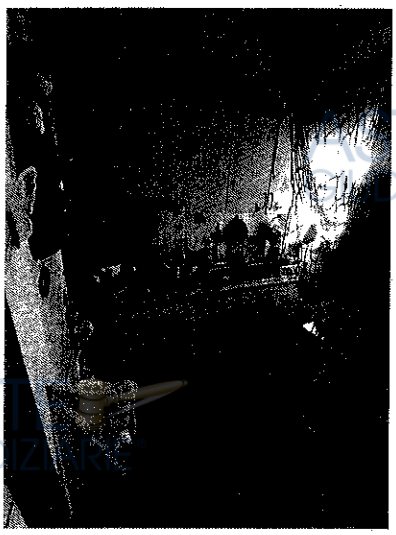
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto riguarda alle condizioni di manutenzione dell'unità abitativa, risultano in medio stato di manutenzione generale, come rappresentato dal rilievo fotografico. **(all.n°23)**

Il livello di finiture sopradescritte, risultano medie come pure i materiali utilizzati, per la tipologia di costruzione e per l'ubicazione dell'unità immobiliare, inserita in un contesto di unità analoghe, risulta ai fini commerciali, di medio buon interesse.











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















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

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante mista in muratura di mattoni e cemento armato, i solai in latero-cemento e a pagiglione.

Le condizioni di manutenzione richiedono interventi di ordinaria manutenzione.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'abitazione oggetto della presente perizia, risulta ubicata in zona centro nord semi-centrale della città, in via E. Zola n°49, posizionata tra la via Aurelia di attraversamento della città da sud a nord e la Fortezza Nuova. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra, realizzato nel 1957 e inserito in un contesto di fabbricati analoghi.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Vista la tipologia ed il numero di unità immobiliare risulta univoca la formazione di un LOTTO UNICO.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Il sottoscritto ritiene doveroso soffermarsi su tale capitolo, visto che le precedenti informazioni risultano di natura tecnica pervenute da ricerche presso i vari uffici e dai rilievi durante i sopralluoghi, pur sempre documentazione oggettiva riscontrabile.

Tale documentazione risulta, indispensabile ed importante, perché concorre a caratterizzare e differenziare ogni singola unità immobiliare, pur più simile che sia, da un'altra.

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

Si ritiene però che l'oggetto principale del quesito posto dal Giudice sia la ricerca e il calcolo del più probabile valore di mercato, come richiesto "a determinare il valore di mercato".

Tale quesito risulta di notevole importanza, visto che il "valore di mercato" è frutto di stima soggettiva da parte del perito, in taluni casi discordante tra più valutazioni peritali.

Questo avviene non sempre per superficialità tecnica, ma per l'interporsi tra il valore stimato e l'effettivo risultato della successiva compravendita.

Purtroppo questi due valori possono, essere influenzati da molteplici ragioni, eventi, situazioni e.t.c. che differenziano il risultato.

Pertanto di seguito si cercherà di descrivere e chiarire quali siano, ad oggi, le linee guida e gli strumenti utili, da poter scegliere ed utilizzare, quali basi, per intraprendere il più logico e coretto metodo di stima.

Oggi più che mai, in un momento così particolare, a "cavallo" tra il periodo della "bolla Immobiliare" di qualche anno fa, ed il periodo di crisi immobiliare, dove semestre per semestre, le contrattazioni immobiliari e le relative compravendite, si riducono sempre più, in un mercato con abbondanza di offerta, ma con una richiesta sempre più ridotta, in parte dovuta anche dalla difficoltà, di reperire disponibilità finanziaria presso gli istituti di credito, cresce l'esigenza di regole comuni per le valutazioni immobiliari, rendendo necessario, aggiornare la classica "stima", ormai "obsoleta", con standard unificati, cosi da poter rendere trasparente e stabile l'oscillazione dei valori di mercato per prodotti analoghi o similari, oggetto di compravendita, sia nel campo privato, che per le esposizione creditizie.

Si ritiene che ad oggi, le varie linee giuda valide, in materia di stima, siano disciplinate dagli "STANDARDS INTERNAZIONALI DI VALUITAZIONE" definite quali complesso di regole uniformi e condivise a livello internazionale, di natura

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

metodologica e applicativa, raccolte e presentate in maniera sintetica. Gli "Internazional Valuation Standard" sono definiti dall'International Valuation Standard Council (IVSC) di Londra una organizzazione non governativa costituita nel 1981 e membro delle Nazioni Unite.

Tra i vari standard troviamo il "CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI – Italian Property Valutation Standard" creato nel 2000 da Tecnoborsa per dotare il sistema economico-professionale italiano di una metodologia di valutazione condivisa, identificabile anche a livello internazionale univoca e agevolmente applicabile.

Tecnoborsa è una società consortile con sede in Roma, costituita dalle Camere di Commercio, con obbiettivo lo sviluppo e la regolamentazione dell'economia immobiliare.

Gli standard del Codice riguardano le definizioni dei valori di stima, i criteri di misurazione delle consistenze, procedimenti di stima, gli elementi essenziali per la stesura del Rapporto di Valutazione o perizia, i principi per il riesame del rapporto di valutazione, il Codice Etico-Deontologico del Valutatore.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa fornisce una chiara definizione di cosa dobbiamo trovare in un Rapporto di Valutazione Immobiliare, in tale rapporto sono indicati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal Valutatore per elaborare la valutazione.

Un esempio di applicazione degli IVS, risultano i requisiti ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Le Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie sono state elaborate nell'ottica di:

- assicurare la massima trasparenza nella valutazione degli immobili dati in

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

garanzia nel mercato ipotecario;

- rispondere alle disposizioni di vigilanza dettate dalla Circolare della Banca d'Italia n. 263/2006;
- garantire anche all'Italia, come avviene negli altri paesi europei, specifiche linee guida per il comparto.

Tali linee guida sono state condivise tra tutti gli ordini professionali dei periti, le principali società di valutazioni immobiliare e Tecnoborsa nell'ambito di un protocollo d'intesa siglato il 25 novembre 2010.

L'ABI, con la condivisione dell'Agenzia del Territorio - ha elaborato specifiche "Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" finalizzate a garantire la trasparenza nella corretta valutazione degli immobili quale elemento essenziale per assicurare la stabilità e l'efficienza del mercato, con riferimento sia alle attività di erogazione dei crediti sia alle emissioni o acquisizioni di titoli rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione e di obbligazioni bancarie garantite.

In particolare, tali Linee guida intendono definire una prassi per agevolare gli intermediari nell'applicazione dei criteri generali di valutazione e di sorveglianza sugli immobili a garanzia di esposizioni creditizie, in attuazione alle disposizioni di vigilanza della Banca d'Italia (circolare del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV) al fine di riconoscere gli immobili come idonei strumenti di mitigazione del rischio di credito.

L'elaborazione delle Linee guida risponde, inoltre, all'esigenza di introdurre criteri di riferimento omogenei in tale materia con riferimento specifico agli indicatori di superficie o di volume; alle metodologie di valutazione adottate (per capitalizzazione del reddito, per stima comparativa, ecc.); al livello di professionalità dei periti incaricati della valutazione.

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

Le nuove regole sulla valutazione degli immobili nel credito ipotecario residenziale introducono nuovi principi, tra i quali:

- Il valore dell'immobile non dipende dal merito creditizio del debitore.
- Il valore dell'immobile deve essere stimato da un perito indipendente, ad un valore non superiore al prezzo di mercato.
- Il valore degli immobili residenziali deve essere monitorato frequentemente ed almeno una volta ogni tre anni (per i residenziali) o una volta l'anno (per i commerciali). Una verifica più frequente è prevista nel caso il mercato subisca variazioni significative.
- L'immobile deve essere stimato da un perito indipendente, se le informazioni indicano che il suo valore sia diminuito in misura rilevante in relazione ai prezzi di mercato.
- Per "perito indipendente" si intende un soggetto con le necessarie qualifiche tecniche, capacità ed esperienze, indipendente dal processo di decisione del credito.

Gli scopi della valutazione

Nel settore immobiliare possiamo individuare diverse categorie di beni immobili: fondi agricoli, aree fabbricabili, edifici residenziali, uffici, capannoni industriali, e.t.c. come pure gli scopi della valutazione sono molteplici, quali trattative di compravendita, espropriazioni, divisioni patrimoniali, concessioni di crediti, e:t.c. Molteplici sono le occasioni in cui viene richiesta la valutazione di un immobile, sia nell'ambito urbano che in quello agricolo. Se guardiamo alla Committenza, possiamo individuare diverse tipologie di richiedenti, quali il settore ***Giudiziario*** (nel contenzioso economico e per le operazioni di esecuzione) le ***Banche*** (per le operazioni di credito), i ***fondi immobiliari*** (per gli investimenti) il settore del ***Leasing***

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

(per i finanziamenti), le ***Imprese*** (per bilanci) ***l'Utenza Privata*** (per acquisto o vendita dell'abitazione o dell'azienda agricola).

Il valore di stima e il quesito di stima

Quindi è facilmente intuibile come la valutazione interessi un campo applicativo molto vasto, dai confini non sempre ben delineati, per tale motivo è importante individuare fin da subito il valore di stima da ricercare, sia esso il valore di mercato, il valore di uso, il valore cauzionale, il valore di investimento, il valore assicurabile o un altro ancora.

Questo valore rappresenta il cosiddetto quesito di stima, cioè la domanda posta dal committente alla quale l'estimatore deve dare risposta.

Pertanto per quanto sopra esposto, in riferimento al quesito principale della presente perizia, "***DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO***" risulta doveroso definire il Valore di Mercato degli immobili e perché sia necessario condividere la definizione.

Il valore di mercato degli immobili, come definizione non è presente nell'ordinamento giuridico italiano, ma è surrogata da altre denominazioni quali: *valore venale, valore normale, valore di comune commercio*, nate prevalentemente per scopi di verifica fiscale e non per la condivisione del significato del valore.

Mentre la definizione più indicativa risulta citata dall'Internazional Valutation Standars 2007 (IVS) definendo il **VALORE DI MERCATO** ***"l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione,"***

Pertanto definito il quesito principale, rimane la ricerca dei *dati immobiliari*, (prezzo, caratteristiche e documenti) per poter procedere con i calcoli di stima.

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

Purtroppo ad oggi, non ostante la materia della stima sia notevolmente avanzata e disciplinata come sopra descritto, rimane ancora da sviluppare un buon canale di accesso ad una banca dati veritiera, dove poter convogliare e archiviare i risultati delle stime già redatte, ossia un archivio uniformato da tutti i Periti, dove inserire i propri risultati di stime e reperire per tipologie, caratteristiche e.t.c. i valori unitari di riferimento.

Highest and best use

Nella metodologia estimative italiana, la destinazione ordinaria rappresenta la destinazione più frequente in un dato segmento di mercato.

In presenza di due o più destinazioni per l'immobile oggetto della stima, la valutazione non può prescindere dal considerare eventuali destinazioni alternative e in particolare la destinazione che assicura all'immobile il suo *highest and best use* (HBU), cioè la destinazione maggiormente redditizia in termini di valore o reddito di trasformazione.

L'idea alla base di questo concetto è che il valore di un immobile dipende dal suo uso più produttivo e che questo può non coincidere con l'uso al quale l'immobile è attualmente destinato.

L'*ighest and best use* è un uso potenziale dell'immobile, ma deve essere legalmente ammesso, fisicamente possibile, finanziariamente conveniente e massimamente produttivo, capace cioè di generare il più elevato beneficio.

Per trovare l'*highest and best use* necessaria un'accurata indagine dei vincoli giuridici, urbanistici e finanziari, che gravano sul bene, nonché lo studio della domanda ed offerta concorrenziale.

I procedimenti di stima immobiliare

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

I procedimenti di stima sono generalmente schemi concettuali, modelli logici, modelli matematici o modelli statici volti alla previsione e attraverso i quali si giunge alla formulazione quantitativa della valutazione .

Lo scopo del procedimento di stima è quello di conferire il massimo di obbiettività e di verificabilità sia ai dati elementari sia alla relazione logico-matematica.

I tre approcci classici alla stima immobiliare, in precedenza nominati, sono:

- il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach);
- il metodo del costo (Cost Approach) ;
- il metodo finanziario o di capitalizzazione del reddito (Invome Capitalisation Approach).

Il metodo del confronto di mercato

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore di un immobile attraverso il *confronto* tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di un prezzo noto.
Questo metodo si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

L'applicazione del metodo prevede una serie di *aggiustamenti sistematici* ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche (superfici principali e secondarie, età, livello piano, stato di manutenzione, impianti tecnologici, panorama ossia affacci, luminosità esposizione, e.t.c.) degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Questo metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili quando si dispone di almeno una transazione di confronto rilevata(di recente) nello stesso segmento di mercato dell'immobile in oggetto.

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

Naturalmente maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima.

Come si evince, il metodo di confronto di mercato si basa sulla sola rilevazione di *dati immobiliari* (prezzi di mercato e categorie degli immobili.)

Un ***dato immobiliare*** è un insieme di informazioni relative ad un contratto di un immobile (terreno, fabbricato o semplice unità immobiliare).

Le informazioni riguardano il vero ***prezzo*** di compravendita e/o di affitto, unitamente a tutte le ***caratteristiche*** immobiliari che contraddistinguono l'immobile (superficie livello di piano, stato di manutenzione, impianti ecc.) oltre a tutti i ***documenti*** (foto, planimetrie, atti ecc.) che ne testimoniano la completezza e la veridicità.

Il metodo del costo

Il metodo del costo è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del *valore del suolo* come se fosse edificabile e del *costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.*

Questo metodo si fonda sull'assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno edificabile e del costo di costruzione di un altro immobile, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nello stato di uso.

Il costo di ricostruzione si determina in base al computo metrico estimativo, un elaborato contabile riassuntivo che permette di stimare il costo di un'opera o di un intervento attraverso la somma dei prodotti tra le quantità delle unità di lavorazione relative e i corrispondenti prezzi unitari.

Il valore del suolo non si considera soggetto a deprezzamento,

- il terreno agricolo ricostruisce nel tempo la propria fertilità con un processo naturale;

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

- il suolo urbano edificabile solitamente varia di valore in relazione alla pressione della domanda.

Il costo di ricostruzione deprezzato è un valore diverso dal valore di marcato e riguarda immobili edificati a destinazione speciale, *con un ridotto mercato o senza mercato,* per una serie di finalità relative alle stime di inventario, alle stime contabili, alle stime assicurative, alla stima dei danni, alle divisioni ereditarie e cosi di seguito.

Il metodo finanziario

Il metodo finanziario o di capitalizzazione del reddito è un procedimento di stima del valore dell'immobile basato sull'attuazione della stringa dei flussi di cassa che l'immobile è in grado di generare in futuro.

Questo metodo si fonda sull'assunto elementare che un investitore è disposto a pagare per un immobile in relazione ai benefici monetari che esso produrrà.

Questo metodo si utilizza in prevalenza per stimare gli immobili commerciali, cioè gli immobili che producono reddito tramite canoni di locazione (alberghi, uffici, centri commerciali e.t.c.) ma anche gli immobili a destinazione residenziale.

Il metodo si attua attraverso la predisposizione di uno schema economico finanziario nel quale si inserisce per ciascun anno futuro la serie dei costi e dei ricavi attesi dall'immobile. Dal calcolo dei benefici e dalle loro attualizzazioni mediante inappropriato saggio di sconto si attiene il valore dell'immobile.

- i ricavi annui sono costituiti dai canoni di locazione, tenendo presente un tasso fisiologico di sfitto (vacancy);
- i costi annui si riferiscono alle spese di gestione ossia le imposte sugli immobili, l'assicurazione, le spese amministrative.

L'operazione di attualizzazione dei flussi di cassa futuri, ossia di determinazione del valore dell'immobile tramite la capitalizzazione dei benefici monetari che esso produrrà, avviene mediante tre metodi

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

- *Direct capitalisation*

$$V = \frac{C}{r}$$

- *Yield capitalisation*

$$V = \frac{C}{r} * \left[1 - \frac{1}{(1+r)^T}\right]$$

- *Discounted cash flow analysis*

$$V = \sum_t \frac{C_t}{(1+r)^t}$$

- dove C, è il flusso di cassa atteso dall'immobile per il periodo *t* erè il costo opportunità del capitale.

In questi tre c.d. metodi riconosciamo in realtà tra modi diversi di applicare lo *stesso criterio del valore attuale*.

Nel primo caso ad un flusso di benefici tutti uguali C da qui all'infinito (che finanziariamente si traduce in una rendita perpetua).

Nel secondo caso ad un flusso di benefici tutti uguali per un numero finito di *T* periodi (rendita annua)

Nel terzo e generale caso ad una stringa per *t* periodi di flussi di cassa *Ct*.

Come ormai ben sappiamo, nell'operazione di attualizzazione dei flussi di cassa è critica la scelta del costo opportunità del capitale.

La stima

Pertanto nella stima in oggetto, il perito utilizzando i dati immobiliari in suo possesso, può applicare i più appropriati modelli valutativi previsti nell'ambito del *Market* Comparison *Approach*.

Qualora tale approccio valutativo non risulti applicabile, per l'effettiva assenza di *comparables*, ricorre all'*Income Capitalisation Approach* o al *Cost Approac*.

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

Per quanto riguarda l'unità oggetto dell'esecuzione, sono stati esaminati vari criteri di stima, quali la determinazione del valore in rapporto alla superficie, il metodo comparativo e della capitalizzazione dei redditi.

L'immobili in oggetto attualmente non risulta produttivo di reddito, pertanto si ritiene di poter valutale tale unità, con il METODO COMPARATIVO, affrontato la stima medesima operando con il sistema MCA e dalla determinazione del valore in rapporto alla superficie.

Stima comparativa

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del valore di mercato, il sottoscritto confronterà la proprietà con immobili di similare tipologia, ricercando i più probabili valori di mercato dei beni, utilizzando il metodo analitico MCA (**all.24**) e sintetico comparativo.

Tali metodi consistano nella determinazione del valore di mercato paragonando i beni in oggetto con immobili di pari appetibilità e similari con caratteristiche estrinseche (ubicazione del bene, collegamenti con le zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, salubrità della zona, rumorosità, e.t.c.) e caratteristiche intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie e disposizione del locale, luminosità dell'ambiente, grado di rifinitura e qualità dei materiali, stato di conservazione e manutenzione, orientamento, vetustà, impianti, e.t.c.)

Sono stati verificati i prezzi di mercato attuali pubblicizzati per compravendite **(all.25-26)**, sono state interpellate persone particolarmente esperte in questo specifico campo ed inoltre è stato riscontrato c\o l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio il servizio OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare **(all.27)** come pure "Aste Giudiziarie il portale italiano delle Vendite Giudiziarie".

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

Inoltre la stima è stata indirizzata, nella ricerca di dati ufficiali, mediante, il ritrovamento a "setaccio" di immobili con caratteristiche analoghe, posizionate in un raggio più breve possibili e oggetto di compravendite attuali.

La ricerca ed il reperimento dei dati essenziali, degli atti, è stato svolto con l'ausilio della banca dati dell'Ufficio del Territorio e l'archivio della Conservatoria dei Registi Immobiliari, **(all.28)** oltre al canale Geoweb AsSister. **(all.29)**

La ricerca ha dato esito positivo, visto il ritrovamento di immobili ipoteticamente comparabili, per caratteristiche di zona, manutenzione, di superficie e periodo di negoziazione (compravenduti di recente), con parziali elementi comparabili.

Di seguito si riportano gli estremi delle compravendite più significative tra quelle reperite:

1) Compravendita Notaio Dr.ssa Bianca Corrias, di Livorno (LI) del 28/05/2025 Repertorio N. 43.649 con oggetto, *"il diritto di PIENA PROPRIETÀ, sul seguente compendio immobiliare che le parti così descrivono: "In Comune di Livorno, via Emilio Zola n.49, e precisamente:- appartamento ad uso civile abitazione al piano secondo di un maggior fabbricato, avente accesso dal vano scale condominiale, composto da cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio, servizio igienico, oltre ai vani accessori. Completano l'unità immobiliare due balconi rispettivamente accessibili dalla cucina e dal soggiorno e un ripostiglio ad uso cantina al piano seminterrato, accessibile dal corridoio condominiale.; - foglio 19, particella 462, subalterno 609, categoria A/2, classe 2^, consistenza vani catastali 5 (cinque), superficie catastale totale: 110 (centodieci) metri quadri, totale escluse aree scoperte: 108 (centootto) metri quadri, rendita euro 632,66, - foglio 19, particella 462, subalterno 610, categoria C/2, classe 9^, consistenza metri quadri 4 (quattro), superficie catastale totale: 6 (sei) metri quadri, rendita euro 19,01"* per

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

un prezzo di **€. 140.000,00**. **(all.30)**

2) Compravendita Notaio Dr. Gaetano d'Abramo, di Livorno (LI) del 03/12/2025 Repertorio N. 65.070 con oggetto, *"posto in Comune di Livorno, via Guarducci n. 33 e precisamente: l' appartamento al piano secondo, composto da due vani, cucina ed accessori, con annesso garage al piano terra, confinante con detta via, vano scale, cortile condominiale, salvo se altri. Quanto descritto si identifica al Catasto Fabbricati, esattamente in ditta alla parte venditrice, come segue:- foglio 19, particella 497 sub. 33, categoria A/2 classe 1, vani 4, rendita euro 433,82 e particella 534 sub. 5, categoria C/6 classe 5, mq. 12, rendita euro 35,33."*, per un prezzo di **€ 120.000,00**. **(all.31)**

3) Compravendita Notaio Dr.ssa Roberta Cocchini, di Livorno (LI) del 13/11/2025 Repertorio N. 84.544 con oggetto, *"appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Livorno, Via Jacopo Sgarallino n. 70 piano primo con annessi cantina e posto auto scoperto al piano terra avente accesso dal ci vico n. 46. Composto da tre vani, cucina, bagno, ripostiglio e accessori. Quanto sopra è censito al Catasto Fabbricati di detto Comune - al Foglio 19 particella 587 subalterno 3 A/2 classe 2 vani 5,5 mq. 75 Rendita Euro 695,93 (l'appartamento); - al Foglio 19 particella 587 subalterno 616 C/2 classe 5 mq. 7 Rendita Euro 16,63 (la cantina) e - al Foglio 19 particella 496 subalterno 63 C/6 classe 1 mq. 10 Rendita Euro 8,26 (il posto auto)"*, per un prezzo di €. **103.000,00**. **(all.32)**

Detto questo si determinerà il prezzo dei beni simili a quelli da stimare riferito al parametro tecnico del m² di superficie lorda.

Stabilito, quindi, il prezzo di mercato unitario relativo a beni simili, noto il parametro tecnico del m² di superficie, determinato come esposto in precedenza, si ricaverà il valore incognito.

*****

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

C.3. Determinazione del valore di mercato

Al fine di procedere alla valutazione con i metodi di stima sopra indicati, oltre a quanto precedentemente descritto si riepilogano le considerazioni di seguito esposte, riguardanti l'aspetto commerciale dell'immobile in oggetto.

L'unità immobiliari in questione è ubicata in zona semi-centrale, inserendosi in un contesto di immobili, con caratteristiche intrinseche, estrinseche e di valore commerciale analoghe.

Il fabbricato nel complesso e l'unità immobiliare oggetto della presente perizia risultano richiedere la necessità di interventi di ordinaria manutenzione, le caratteristiche e le finiture, dell'abitazione risultano semplici e ubicata in zona di medio interesse, la tipologia di unità immobiliare, ai fini del mercato delle compravendite, è di medio interesse.

E' opportuno soffermarci sul principio dell'attualità della stima che si basa all'estensione al futuro delle condizioni esistenti al momento della stima; oggi questo è particolarmente difficile dipendendo da fattori esterni (economia, imposizione e\o incentivi fiscali, sviluppo dell'area, fenomeni migratori, e.t.c.) che hanno inciso negativamente sul mercato immobiliare per la mancanza di prospettive certe, rendendolo "anomalo".

In analogia i prezzi di mercato per gli immobili ad uso residenziale correnti nella stessa zona alla data odierna, viste le ultime contrattazioni per la vendita di immobili simili alla consistenza e nello stato di manutenzione, siti nella stessa zona e visti i requisiti dei fabbricati in generale e delle singole unità in particolare, viste le caratteristiche dell'unità in oggetto, e tenendo conto di:

- *stato d'uso e manutenzione*;
- *stato di possesso;*
- *eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica;*

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

- *dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;*
- *eventuali spese condominiali;*

si ritiene equo il seguente prezzo unitario di **1.450,00, €/m²** di superficie lorda, con importo di

LOTTO UNICO abitazione di tipo economico

Abitazione - €\m² 1.450,00* 81,70 m² = **€. 118.465,00**

le indagini descritte ed effettuati i calcoli di stima in adempimento al compito assegnatoli, verificata l'attuale situazione del mercato immobiliare, il sottoscritto, ritiene che il valore di mercato, in un libero mercato di compra vendita, dell'immobili di cui all'oggetto risulta di

Lotto UNICO €. 118.465,00 Si evidenzia che per tale lotto la parte esecutata è riferita alla quota di 1/2 pertanto avremo €. 118.465,00 * 1/2 = 59.232,50 (diconsi cinquantanovemiladuecentotrenradue/50)

..*

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

Nel proporre, il valore base d'asta, il sottoscritto dovrà tenere conto del fatto che la presente perizia riguarda una vendita giudiziaria, pertanto gli immobili non sono posti sul libero mercato, ma saranno immessi alla pubblica vendita con una procedura particolare ben precisa;

Il valore di vendita forzata è così definito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione ".... la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato. .... Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore. In tal caso il valutatore non deve effettuare la

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

valutazione sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto".

I futuri aggiudicatari, infatti, potranno prendere visione diretta dei beni in esame, ma saranno consapevoli in partenza del fatto che potrebbero non venire in possesso degli stessi in tempi brevi dal momento del pagamento, considerate le innumerevoli formalità da espletare .

inoltre si terra dovrà tener conto:

l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;

che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

la rigidità delle modalità del trasferimento;

che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, l'imposta viene pagata sul valore del bene immobile determinato in base ai coefficienti catastali che, in taluni casi, sono anche molto inferiori ai valori di mercato e ogni altra modalità del trasferimento è meno rigida;

la mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento

Tali limitazioni influiscono, quindi, sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame, riducendo quello che potrebbe essere il valore di un immobile simile, a quelli in oggetto, posti invece sul libero mercato.

Come rendere in forma economica queste assunzioni sono le stesse "Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" redatte dall'ABI (al punto 3.1) a precisarlo: "Nell'applicazione del calcolo del "valore di mercato" con l'assunzione - come sopra evidenziata e motivata - il perito (valutatore immobiliare) deve considerare tale circostanza attraverso una correzione dei prezzi

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

marginali delle caratteristiche prese in esame con una ponderazione dei saggi di capitalizzazione e/o canone di locazione e dei costi, tenendo conto, laddove risulti possibile:

- dei dati immobiliari (prezzi e caratteristiche) di beni venduti con le medesime procedure;

- delle risultanze e degli andamenti delle compravendite;

- delle indagini statistiche svolte sulle vendite giudiziarie (singolo Tribunale oppure nazionali);

- degli elementi desumibili dal Tribunale in oggetto (tempi di vendita, ecc.);

- delle condizioni che modificano le situazioni indicate nella definizione di valore di mercato.

..*.*.*

Le ultime disposizioni e direttive pubblicate dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Livorno indirizzano gli esperti stimatori a distinguere le differenze tra il *"prezzo base d'asta"* rispetto al *"valore di mercato"*, considerando alcuni studi pubblicati da Periti esperti in materia, i quali indicano due metodi di calcolo distinti.

Il primo metodo 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.

Purtroppo la banca dati oggi a disposizione non fornisce ancora un campione significativo sul quale poter fondare un efficace metodo per confronto.

Il secondo metodo risulta *"analitico finanziario"*, fondato sulla base dell'attualizzazione delle maggiori spese e dei mancati guadagni da parte dell'aggiudicatario rispetto ad un acquirente nel libero mercato.

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

Nel caso in oggetto la ricerca per *"confronto"* sul portale *"Procedure.it"* **(all.33)** ha restituito un risultato equivalente alla percentuale di ribasso medio tra il *"Prezzo Base d'Asta aggiudicato"* e il *"Valore di Mercato"* del 82,21%.

Tale valore si ritiene in parte significativo, visto che gli elementi comparabili ritrovati risultano n°6 a fronte di un numero più significativo, circa 8/10 per avere un risultato significativo.

Pertanto si è provveduto allo sviluppo del metodo *"analitico-finanziario"* considerando i parametri richiesti da inserire nella tabella di calcolo **(all.34)** consistenti in:

- saggio capitalizzazione annuo (saggio fruttuosità OMI (media))
- variazione mercato (intervallo data stima e aggiudicazione)
- mancato guadagno (intervallo tra aggiudicazione e DT)
- mancato reddito (intervallo tra DT e presa in possesso (incide se libero o occupato))
- quota ammortamento (intervallo tra stima e presa in possesso)
- rischio assunto (rischi ad 1 anno (da valutare secondo la destinazione e vetustà))

considerando che

il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. *0,7

la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile

ottenendo un ribasso in percentuale del 12,27%.

..*.*

Per le considerazioni sopra espresse, si ritiene che un abbattimento percentuale sul valore di mercato, considerando che attualmente l'immobile è

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

utilizzato dall'esecutata, quale abitazione, può essere valutato pari al 12,00% del valore di mercato.

quindi avremo:

LOTTO UNICO

Valore di mercato €. 59.232,50 - riduzione d'Asta 12%= €. 52.124,60

A tale importo sono da detrarsi le spese per la regolarizzazione o ripristino riconducibili ad **€. 9.400,00** e debiti condominiali riconducibili a **€.4.014,51**

Pertanto il valore a base d'asta risulta €. 38.710,09

Arrotondato a 38.700,00 (diconsi trentootomilasettecento/00);

..*.*

DELLE CONCLUSIONI

Il sottoscritto nell'esporre quanto sopra, ha considerato la natura dei beni stessi sia come qualità che come zona valutando la loro disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile.

Tanto in coscienzioso adempimento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti e delucidazioni ringraziandoLa per avergli accordato fiducia.

Di seguito allega tutti i documenti alla presente e distintamente ossequi.

Livorno lì 10 febbraio 2026

Il Consulente

(Geom. Pietro Pucini)

allegati:

all_01 nomina perito 13479884s;

all_02 D_99783 - E_I_52_2025 prospetto riassuntivo;

all_03 D_99798 E_I_52_2025 abusi;

all_04 sovrapposizione estratto di mappa;

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

all_05 visura catastale;

all_06 elaborato planimetrico;

all_07 planimetria catastale;

all_08 Atto di provenienza;

all_09 verifica storia censimento immobile VIA ZOLA N°49;

all_10 Permesso di Costruzione 1957-13020;

all_11 Concessione in Sanatoria 1986_031132;

all_12 certificato di conformita art 13 sexies;

all_13 rilievo unità immobiliare e stato sovrapposto DIFFORMITA';

all_14 computo metrico difformita e costi di ripristino;

all_15 autorizzazione di ABITABILITà;

all_16 verifica agenzia entrate;

all_17 risposta VERIFICA_REGISTRAZIONI_ATTI;

all_18 richiesta verifica oneri condominiali;

all_19 in risposta Amministratore Verbale 16.07.2025;

all_20 visura conservatoria aggiornata PALOMBA DEBORAH;

all_21 visura conservatoria aggiornata VIVALDI MICHELE;

all_22 verifica contenziosi TRIBUNALE di livorno;

all_23 illustrazioni fotografiche VIA ZOLA 49;

all_24 calcolo stima metodi MCA via ZOLA 49;

all_25 pubblicità immobiliare_it;

all_26 pubblicità immobiliare casa_it;

all_27 osservatorio Geopoi OMI;

all_28 visura conservatoria elenco comparabili;

all_29 ricerca comparabili canale Geoweb;

all_30 compravendita comparabile 1 via zola 49 p2°;

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

all_31 compravendita comparabile via guarducci 33 p2°;

all_32 compravendita comparabile 3 via sgarallino 70 t°;

all_33 ricerca valori Procedure.it;

all_34 calcolo valore base d'asta VIA ZOLA 49;

all_35 NOTA trascrizione fondo patrimoniale.

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

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