



quindi può essere accettato. Si precisa inoltre che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico è quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II del c.p.c., come modificato dall'art.13 del D.L. 27-giugno 2015, n. 83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015 n. 132. Il valore di mercato della piena proprietà dell'immobile con i suoi annessi e connessi fatti i responsabili arrotondamenti sarà pari a **141.000,00 €.** cioè :

€. 141.000,00 (valore di Mercato della piena proprietà del bene)

F) VALORE A BASE DI ASTA

Il valore di mercato della piena proprietà superficaria, stabilito al punto precedente, si basa sulla legge della domanda e dell'offerta nelle compravendite immobiliari, derivando quindi direttamente dalla libera contrattazione tra chi vende e chi acquista. Quando viene concordato il prezzo definitivo, l'acquirente ha piena consapevolezza delle caratteristiche del bene, lo può comparare cercando di soddisfare il più possibile le proprie esigenze, può concordare le modalità ed i tempi del pagamento nonché la data dell'entrata in possesso dello stesso. Nel caso di asta giudiziaria, il prezzo iniziale è un dato che può subire variazioni anche notevoli, dovute alla competizione tra i partecipanti, i quali difficilmente, hanno potuto prendere visione diretta e completa del bene oggetto d'asta. I potenziali compratori, inoltre verranno in possesso del bene dopo l'effettuazione di tutte le formalità necessarie al caso e quindi ad una certa distanza di tempo dal



seguenti periodi di tempo: A) intervallo tra la data di stima e il primo incanto – come da tabella finale dell'all.08; B) intervallo tra l'aggiudicazione e il decreto di trasferimento – come da tabella finale dell' All. 08; C) intervallo tra data del D.T. e la disponibilità del bene come da solita tabella. In questo intervallo si può assumere :

- una previsione del saggio di variazione dei prezzi di mercato (positivo in fase espansiva e negativo in fase di regressione), nel caso in oggetto è basso del 3,85%.
- la stima della quota di ammortamento per mancata manutenzione, indicativamente si assume il valori dell' 1% annuo
- Il mancato reddito per locazione dell'immobile, calcolato come incidenza sul saggio di fruttuosità medio annuo, attualmente pari al 2.90%
- Il mancato guadagno annuo da investimento alternativo, nel caso in esame abbiamo assunto il tasso medio di rendimento ricavato dal rendi stato ultimo disponibile (11/2023) pari al 4,045%.
- Il rischio assunto per assenza di garanzie postume o presenza di vizi occulti che oscilla mediamente tra il 7-10 % in funzione dell'estensione del compendio immobiliare, nel caso in esame si è ritenuto di assumere il valore medio del 8%. Da quanto precedentemente valutato, ponderando il contributo di ciascun aspetto considerato si è giunti alla definizione di una percentuale di abbattimento del valore di mercato della proprietà superficiaria definito mediante la stima. In base allo sviluppo dei calcoli effettuati (si veda All. 08 tabella in fondo), lo scrivente ritiene che per determinare il valore a base d'asta della piena proprietà, debba essere



determinato un abbattimento percentuale del valore di mercato dell'intera piena proprietà prima calcolato pari al 11,99% per cui si assumerebbe un valore a base d'asta pari a: €. 141.000,00 *(1- 0.1199) = € 124.094,10.



L'immobile non facendo parte di un condominio ha le spese condominiali pari a 0,00 €, e quindi, niente in questo senso sarà da togliere al valore a base d'asta sopra indicato. Alla cifra di cui sopra, andrà invece tolto, oltre che la spesa per la trasformazione catastale della particella 345, sub.610 da area urbana categoria F1 ad area a comune non censibile, anche quanto necessario a legittimare le irregolarità presenti e/o a ridurre in pristino, se necessario. Ad una stima di massima del sottoscritto la cifra forfettaria da togliere al valore a base d'asta sopra indicato per aggiornamenti catastali sanatorie e/o ripristini, comprese le spese tecniche, sarà di circa €. **5.000,00** di imponibile per cui, **il valore a base d'asta definitivo per la piena proprietà del bene sarà quindi pari a: 124.094,10 €.** - 5.000,00 €. = **119.094,10, che con i responsabili arrotondamenti diventa pari a:**

€ . 119.000,00 (valore base d'asta della piena proprietà del bene)

G) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Per quanto sopra esposto, riepilogando avremo:

Valore di mercato della piena proprietà del bene per la quota di 1/1 :

€. 141.000,0

Valore a base d'asta della piena proprietà del bene per la quota di 1/1 :

€. 119.000,00



H) CONCLUSIONI





Il sottoscritto nell'esporre quanto sopra, ha considerato la natura del bene stesso sia come qualità del costruito che come zona e tipologia di costruito, considerando la localizzazione, la sua disponibilità, le difformità edilizie e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie. Non esistono cause ostative alla vendita del presente immobile. A disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequia.



ALLEGATI

- n° **01** Decreto di Nomina per l'integrazione della perizia originaria;
- n° **02** Verbale del secondo sopralluogo e dichiarazione dell'occupante;
- n° **03** Risposta del G.E. all'istanza del C.T.U., per inclusione particella;
- n° **04** Visure Catastali;
- n° **05** Estratto di mappa ;
- n° **06** Planimetrie Catastali - elaborato planimetrico area urbana;
- n° **07** Elaborati grafici di rilievo di diritto e sovrapposti;
- n° **08** tabelle dei comparabili, dei subject per valutazione valore mercato e tabelle calcolo di fruttuosità media e ribasso per valore a base d'asta;
- n° **09** valori OMI aggiornati alla data di integrazione;



Livorno, li 05 Febbraio 2023

IL CONSULENTE

(Dott. Ing. Alessandro PACCIARDI)

Dott. Ing. Alessandro PACCIARDI
 ORDINE INGEGNERI PROV. LIVORNO
 SEZ. A Ing. Civile e Ambientale
 N. 1266



10.11.0001.0002/2023