

TRIBUNALE DI AREZZO

Liquidazione Giudiziale n. 45/2025 di

“XXX”

Giudice Delegato: Dott. Federico Pani

Curatore: Dott. Mirco Barciulli

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

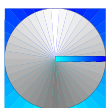
Il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, con studio a Lorenzana (PI) in Via L'Annunziata n. 13, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995 ed all'Albo dei CTU del Tribunale, Valutatore Europeo Qualificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/15 e Certificato UNI 11558:2014 di Livello Avanzato con il n. ICK/SC002 VIPRO/0288-2018, indirizzo di posta elettronica certificata gianluca.catarzi@geopec.it, ad evasione dell'incarico ricevuto dal Curatore Dott. Mirco Barciulli, di redigere una perizia di stima degli immobili di “XXX”, nata a XXX (AR) il XXX codice fiscale XXX titolare dell'impresa individuale “XXX” con sede ad XXX in Via XXX partita Iva XXX, dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi ed accertamenti espone la seguente relazione.

Pag. 1

INCARICO, LIMITI ED ASSUNZIONI

Il presente rapporto di valutazione sarà redatto inserendo le informazioni previste dalla Norma UNI 11612, con i seguenti limiti ed assunzioni:

- descrizione sommaria del bene, con esonero alla misurazione diretta dell'immobile e della verifica del posizionamento plani-volumetrico del fabbricato all'interno del lotto, con indicazione delle superfici ricavate da elaborati grafici e parzialmente verificate sul posto;
- esonero dal rilevamento dell'inquinamento acustico;
- esonero dalla verifica della presenza di amianto ed altre contaminazioni ambientali;
- esonero dalla verifica della presenza o e/o validità dell'eventuale certificato di prevenzione incendi riferito a parti esclusive e condominiali;
- esonero dalla verifica di conformità, rispondenza o funzionamento della dotazione impiantistica;
- esonero della verifica di idoneità strutturale;
- determinazione del più probabile “Valore di Mercato” dei beni in conformità degli standards di



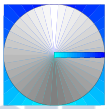
valutazione, da intendersi come “il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

- il giudizio di commerciabilità del bene è dato dallo scrivente sulla base delle norme di Legge in vigore, come esplicate dalla sentenza della Corte di Cassazione Civile a Sezioni unite n. 8230 del 22.03.2019.

RELAZIONE

OGGETTO DELLA PERIZIA

Lotto 1 Quota indivisa pari a $\frac{3}{4}$ della proprietà su laboratorio posto nel Comune di Arezzo in Via delle Biele n. 40 al piano terreno.....	4
Accertamento della Proprietà.....	4
Identificazione Catastale e Confini	4
Descrizione della Zona	5
Descrizione del Fabbricato.....	6
Descrizione Dei Beni	6
Disponibilità del Bene	7
Conformità Urbanistica.....	7
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo	8
Iscrizioni e Trascrizioni	9
Altre Precisazioni	9
Valore di Mercato dell'Intero	9
Valore a Base d'Asta dell'Intero.....	12
Stima della Quota	15
Lotto Quota indivisa pari a $\frac{3}{4}$ della proprietà su laboratorio posto nel Comune di Arezzo in Via delle Biele n. 42 ai piani terreno e primo	17
Accertamento della Proprietà.....	17
Identificazione Catastale e Confini	17
Descrizione della Zona	18
Descrizione del Fabbricato.....	19
Descrizione Dei Beni	19
Disponibilità del Bene	20
Conformità Urbanistica.....	20
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo	21
Iscrizioni e Trascrizioni	21
Altre Precisazioni	22
Valore di Mercato dell'Intero	22



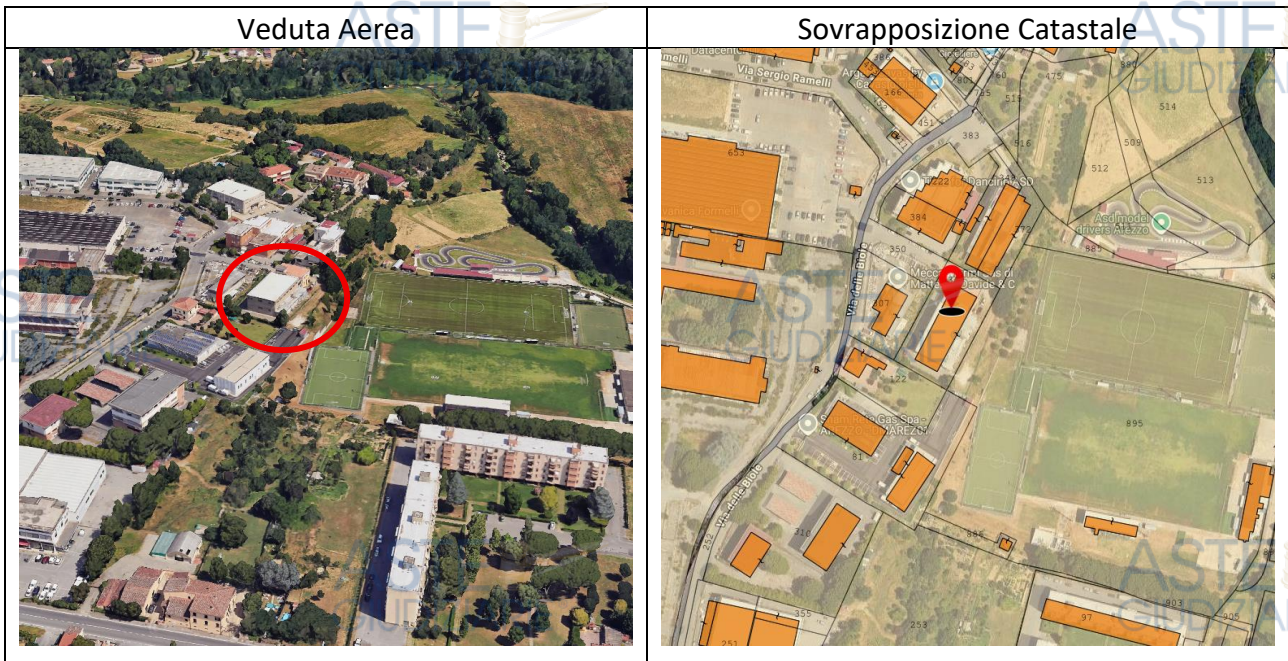
Valore a Base d'Asta dell'Intero.....	25
Stima della Quota	28





Lotto 1

**Quota indivisa pari a $\frac{3}{4}$ della proprietà su laboratorio posto nel
Comune di Arezzo in Via delle Biele n. 40 al piano terreno**



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato comprendete l'unità immobiliare di cui al presente lotto è pervenuto a XXX e XXX (coniugi in regime di comunione dei beni) per acquisto fattone da XXX e XXX con atto rogato dal Notaio Giovan Battista Cirianni in data 14.9.1977 rep. 49441 racc. 5330 trascritto ad Arezzo il 29.9.1977 part. 7316.

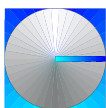
In data 4.3.2019 è deceduto il coniuge XXX, proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) dell'immobile, ma non risulta trascritta alcuna denuncia di successione.

È in corso di attivazione la procedura di accettazione di eredità da parte del Curatore della Liquidazione Giudiziale, che porterà quindi all'acquisizione da parte di XXX dell'ulteriore quota di $\frac{1}{4}$ (un quarto) della proprietà, costituendo pertanto una quota indivisa complessiva di proprietà pari a $\frac{3}{4}$ (tre quarti).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

LABORATORIO AL PIANO TERRENO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo il bene, intestato a XXX e XXX, è così individuato:



- **Sezione Urbana A - Foglio 86 mappale 372 sub. 6**, zona censuaria 2, categoria C/3 di classe 6^a, consistenza mq. 203, superficie catastale mq. 242, rendita catastale € 576,62.

La planimetria catastale presenta difformità consistenti nell'avvenuta realizzazione di tramezzature interne che hanno creato una sala riunioni e prolungato il corridoio degli uffici. Inoltre, è stata demolita la parete divisoria con l'adiacente unità immobiliare distinta dal sub. 5. Tali difformità non comportano variazioni alla destinazione d'uso o alla consistenza complessiva e, pertanto, non sono tali da influire sul classamento e sulla determinazione della rendita catastale, non rendendo necessario l'aggiornamento della planimetria ai sensi della Circolare n. 2/E del 9 luglio 2010 dell'Agenzia delle Entrate.

Confini: XXX e XXX, parti comuni, salvo se altri.

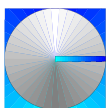
DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di stima è ubicato in zona San Leo, nella prima periferia ovest di Arezzo, in un contesto territoriale misto a vocazione artigianale, commerciale e residenziale. L'area si caratterizza per la presenza di "isolati organici" che alternano insediamenti produttivi di media grandezza (con presenza di aziende operanti nel settore manifatturiero, logistico e dei servizi) a nuclei abitativi.

Urbanisticamente, la zona si sviluppa come una traversa della direttrice principale di Via Fiorentina, arteria fondamentale che collega il centro urbano con le zone di espansione verso il Valdarno e l'autostrada. La posizione è strategica per attività artigianali, beneficiando di una collocazione defilata dal traffico di attraversamento ma immediatamente connessa alla viabilità di scorrimento principale, che risulta quindi ottimale per la tipologia d'uso dell'immobile. La zona è servita direttamente da Via Fiorentina (SR 69), che permette di raggiungere il centro storico di Arezzo in circa 5-10 minuti (distanza circa 3 km). L'accesso al casello autostradale A1 (Arezzo - Battifolle) dista circa 9 km ed è percorribile in circa 10 minuti tramite il raccordo autostradale.

La viabilità interna di Via delle Biele e delle strade limitrofe presenta una buona dotazione di spazi per la sosta pubblica e privata, con facilità di manovra anche per mezzi commerciali, caratteristica tipica delle zone di espansione artigianale.

L'area risulta ben urbanizzata e dotata dei principali servizi di supporto alle attività e alla residenza. Il collegamento con il centro città e la stazione ferroviaria di Arezzo è garantito dal servizio di trasporto pubblico urbano gestito da Autolinee Toscane (linee N ed O) con fermate situate a breve distanza pedonale da Via delle Biele.



Nelle immediate vicinanze, lungo l'asse di Via Fiorentina, sono presenti numerosi servizi essenziali quali istituti di credito, uffici postali e attività di ristorazione. L'area è inoltre servita da poli della grande distribuzione facilmente raggiungibili.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'unità immobiliare è compresa in un fabbricato a destinazione mista residenziale-artigianale costruito alla fine degli anni '70 avente struttura in cemento armato con tamponamenti in muratura, copertura piana e facciata ad intonaco civile graffiato.

L'edificio è in parte elevato a tre piani fuori terra ed in parte ad uno, oltre ad un piano seminterrato, e comprende quattro appartamenti, quattro laboratori e tre autorimesse, oltre a circostante corte comune dotata di cancello automatico carrabile e pedonale.

Nel complesso il fabbricato si presenta in normale stato di conservazione.

DESCRIZIONE DEI BENI

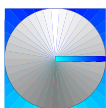
Trattasi della quota indivisa pari a $\frac{3}{4}$ (tre quarti) della proprietà di un laboratorio ad uso artigianale posto nel Comune di Arezzo in Via delle Biele n. 40 al piano terreno, composto da due vani ufficio, tre servizi igienici con antibagno, corridoio ed un vano di lavoro, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 242 circa, oltre alla comproprietà di un locale centrale termica di mq. 19 circa posto sul lato sud del fabbricato a comune con il laboratorio distinto dal mappale 372 sub. 5 (lotto 2 della presente perizia). Sono inoltre comprese le spettanti quote di comproprietà sulle parti comuni del complesso immobiliare.

In normale stato di conservazione ma con l'evidenza di una lesione longitudinale sull'intonaco in corrispondenza del cambio di altezza interna, il bene presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimenti in graniglia nel vano laboratorio; in parquet blu negli uffici; in gres porcellanato nei bagni;
- pareti rivestite in ceramica nei servizi igienici;
- infissi esterni in alluminio;
- servizi igienici dotati di lavabo nell'antibagno, due vani wc e un vano doccia.

Sono presenti gli impianti di acqua (condominiale), luce, riscaldamento con fancoil a metano condiviso con l'altra unità ad uso laboratorio di cui al lotto 2 della presente relazione.





Relativamente alla fessurazione, dal non esaustivo esame esclusivamente visivo effettuato dal quale si rilevano labbra del taglio pulite, è possibile ipotizzare che la causa possa attribuirsi alla spinta termica del lastrico solare. I lastrici solari, infatti, se privi di adeguato isolamento o di giunti di dilatazione perimetrali efficaci, subiscono forti escursioni termiche (cicli caldo-freddo), dilatandosi orizzontalmente e spingendo contro l'elemento rigido verticale.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è libero.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Sulla base delle ricerche effettuate presso il Comune di Arezzo in data 10.11.2025, è emerso che il fabbricato che comprende il bene oggetto della presente relazione è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n. 513 del 3.9.1977 (pratica S/1977/499) e Variante n. 115 del 17.2.1979 (pratica S/1978/581), pratiche irreperibili presso l'archivio comunale e quindi non visionate.

Il fabbricato ha ottenuto l'abitabilità n. 14039 del 23.1.1980.

Il laboratorio è stato oggetto della diniegata pratica di condono edilizio n. 21822/86 di cui al prot. 54824 del 27.9.1986 tesa a sanare il frazionamento dell'intera unità immobiliare ad uso laboratorio dalla quale deriva quella di cui al presente lotto, e la realizzazione del locale centrale termica comune alle due unità ad uso laboratorio derivanti da detto frazionamento.

Con istanza di condono n. 15208/95 volta a chiedere la rideterminazione della precedente istanza di condono n. 21822/86, è stata però indicata esclusivamente la realizzazione del locale centrale termica, tralasciando l'avvenuto frazionamento del laboratorio in due unità. Motivo per il quale con lettera del 3.5.2001 prot. 49782 il Comune di Arezzo ha chiesto di integrare entro tre mesi la pratica presentando due separate istanze di sanatoria per il frazionamento. Non risultano presenti le integrazioni richieste e la concessione edilizia in sanatoria non è mai stata rilasciata.

Con Attestazione di Formazione del Silenzio Assenso rilasciato in data 9.5.2008 relativa alla pratica di condono edilizio n. C/86/21823 di cui al prot. 54824 del 27.9.1986 sono state sanate varianti prospettiche ed interne realizzate in corso 'opera rispetto alla concessione edilizia n. 115 del 17.2.1979 (nessun elaborato grafico presente).

Dai registri comunali si rileva infine l'esistenza della pratica n. 2011/1980 per Accertamento di Conformità in Sanatoria, anch'essa però non reperibile in archivio e non visionata.

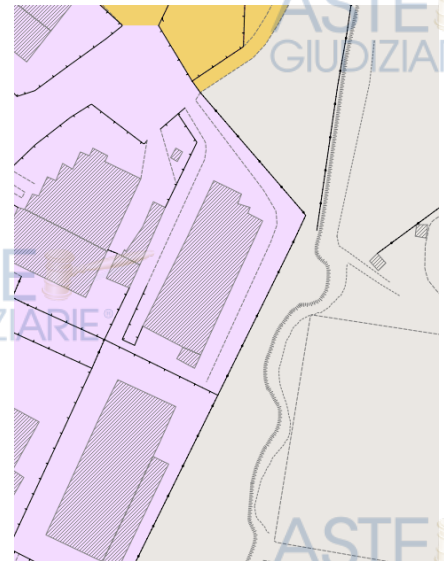
Sulla base della documentazione catastale e comunale reperita si deve quindi rilevare che il



bene presenta le seguenti difformità:

- bene derivante da frazionamento eseguito senza titolo legittimo;
- realizzazione di modifiche interne che hanno costituito il prolungamento del corridoio uffici con realizzazione di un vano sala riunioni;
- spostamento di un tramezzo interno al vano laboratorio;
- demolizione della tramezzatura interna di divisione tra le due unità immobiliari ad uso laboratorio;
- realizzazione di un locale centrale termica a comune con l'altra unità ad uso laboratorio adiacente.

Al fine di ripristinare la conformità del bene si ritiene che sia necessaria la presentazione di una pratica di accertamento di conformità in sanatoria per il frazionamento dell'originaria unità ad uso laboratorio nelle due attuali, per le modifiche interne realizzate e per la costruzione del locale centrale termica. Si dovrà altresì procedere alla realizzazione della parete divisoria tra le due unità ad uso laboratorio. Tali operazioni dovranno coinvolgere anche l'altra unità immobiliare oggetto della presente relazione di cui al Lotto 2, pertanto la sommaria quantificazione delle spese necessarie al ripristino della conformità del presente lotto saranno indicate per la spettante quota del 50%. Quantificando sommariamente i costi per sanzioni, oneri di urbanizzazione, onorari tecnici per la presentazione delle pratiche comunali e catastali, nonché i costi di ricostruzione per la parete divisoria da ricostruire, è possibile indicare che la quota pari al 50% delle spese totali da sostenere ammonta indicativamente ad € 10.000,00, cifra che sarà detratta dal valore stimato del bene.

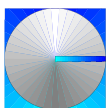


Pag. 8

A norma del vigente Piano Operativo approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 134 del 30 settembre 2021, i beni ricadono in "Ambiti a media trasformabilità della produzione" ([art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione](#)).

DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla quota indivisa pari a $\frac{1}{4}$ (tre quarti) della proprietà. Il sopralluogo è stato effettuato in data 26.8.2025, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.



Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenda delle Entrate di Arezzo, con i repertori aggiornati al 23.10.2025, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DEL 19.4.2024 PART. 748** a favore dell'Agenda delle Entrate Riscossione contro XXX, per sicurezza della complessiva somma di € 848.955,28 (*colpisce la quota di ½ della proprietà dei sub. 5 e 6*);
- **TRASCRIZIONE SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL 19.8.2025 PART. 11314** a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale di XXX contro XXX (*colpisce anche altri beni*).

ALTRE PRECISAZIONI

L'immobile ricade nella categoria di immobili per i quali non è possibile usufruire delle agevolazioni prima casa da parte dell'acquirente.

Nel caso della procedura in oggetto non vi sono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al D.lgs. 122/2005.

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole¹.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il "principio dell'ordinarietà"² ed il "principio dello scopo"³.

Il primo si fonda su tre criteri: statistico⁴, giuridico⁵ ed economico⁶.

Quest'ultimo consiste nella verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and best use*) che il bene presenta nell'uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni; tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente

¹ International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

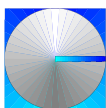
² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

³ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

⁴ Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

⁵ Il valore si basa sulle norme legali;

⁶ La stima si basa sul "valore atteso" che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d'uso e della probabilità del loro verificarsi;



consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

Nel caso in esame la verifica dell'HBU non è stata effettuata per i limiti imposti nello svolgimento dell'incarico.

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato⁷, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*⁸, quello *finanziario*⁹ e quello dei *costi*¹⁰, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti, un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

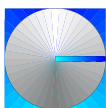
Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

⁸ Sales comparison approach;

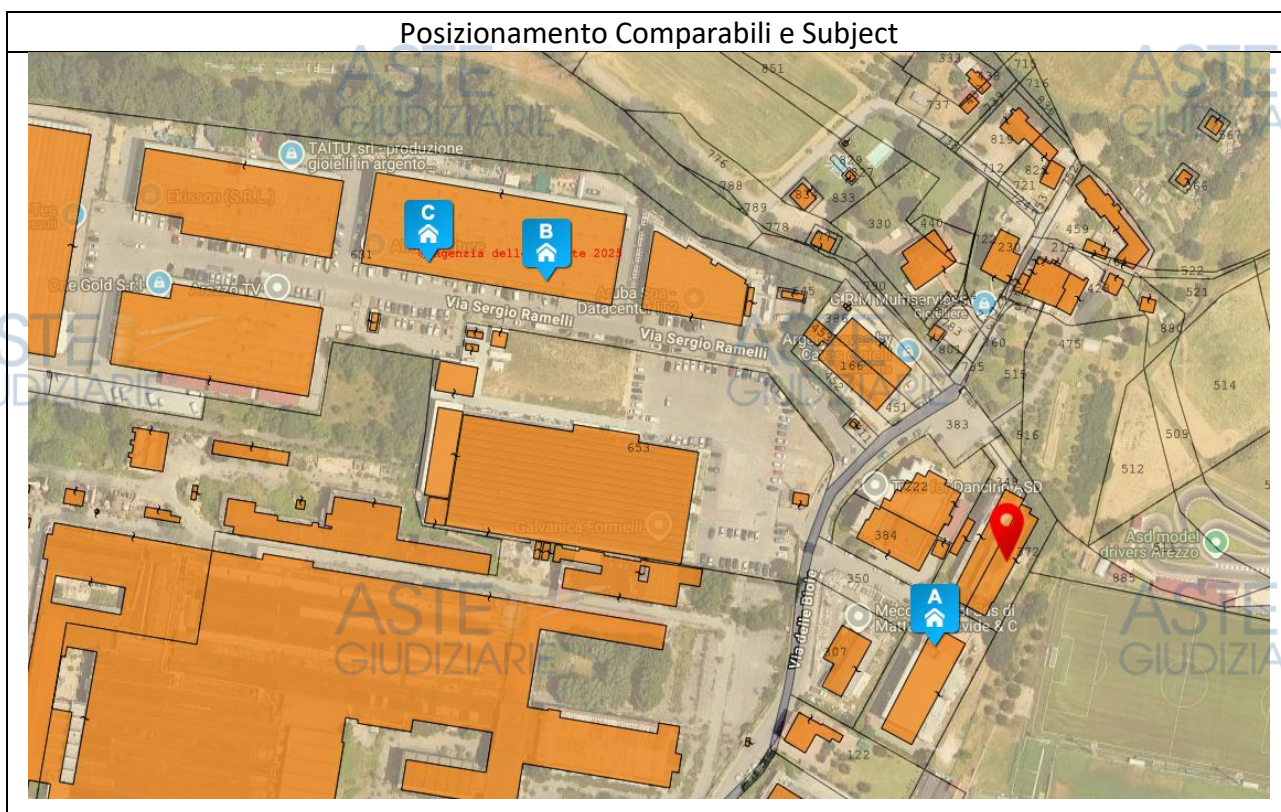
⁹ Income capitalisation approach;

¹⁰ Cost approach;

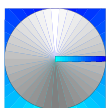


Nel caso in esame si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato (MCA) in quanto mediante una ricerca di atti effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agazia delle Entrate di Arezzo sono state reperite tre compravendite avvenute negli ultimi due anni aventi ad oggetto immobili simili in zona e comparabili con quello in esame:

- A) Laboratorio in Via delle Biele n. 26 al piano terreno, avente una superficie di mq. 145 circa, tre bagni, impianto di riscaldamento, in normale stato, venduto al prezzo di € 50.000,00# - atto Trascritto il 14.11.2023 al part. 14932;
- B) Laboratorio in Via Sergio Ramelli n. 32 al piano primo, avente una superficie di mq. 195 circa, resede di mq. 41 circa, due bagni, senza impianto di riscaldamento, in normale stato, venduto al prezzo di € 70.000,00# - atto Trascritto il 19.6.2024 al part. 8466;
- C) Laboratorio in Via Sergio Ramelli n. 42 al piano terreno, avente una superficie di mq. 99 circa, resede di mq. 40 circa, un bagno, impianto di riscaldamento, in buono stato, venduto al prezzo di € 55.000,00# - atto Trascritto il 3.7.2024 al part. 9201.



Le caratteristiche che usualmente differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono la "data di compravendita", la "superficie", lo "stato di manutenzione", il "numero di servizi igienici", la presenza di "riscaldamento", il "livello di piano". Per la determinazione dei relativi prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati:



- **DATA:** il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Mediante analisi delle quotazioni OMI nel periodo esaminato è stato possibile rilevare un incremento dei prezzi dello 0,72% annuo;
- **SUPERFICI:** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile. Le superfici dei comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali;
- **STATO DI MANUTENZIONE:** è stato attribuito un costo marginale relativamente ai costi medi a metro quadrato di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello del subject, assumendo un costo di € 150,00 al mq. per ogni passaggio di livello qualitativo;
- **NUMERO SERVIZI IGIENICI:** è stato attribuito un costo di € 3.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per ogni servizio igienico da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli al numero dei servizi presenti nel subject.
- **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:** è stato attribuito un costo di € 15.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per l'impianto di riscaldamento da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli alla dotazione impiantistica del subject.
- **LIVELLO DI PIANO:** il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. In questo caso, considerato che tutti gli edifici sono privi di ascensore o montacarichi, si è ritenuto di applicare decremento di valore dell'1,5% per ogni aumento di livello di piano.

Pag. 12

Altre caratteristiche quali, ad esempio la classe energetica, non sono state considerate in quanto non vi sono differenze tra i comparabili ed il subject oppure in quanto non rilevabili.

Ai fini del calcolo del valore di mercato del bene sono state utilizzate le Superfici Esterne Lorde (SEL), come di seguito specificate:

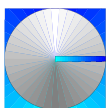
- Laboratorio – mq. 242

Totale Superficie Commerciale = mq. 242

Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo, e sottraendo i costi per il ripristino di legittimità, ricaviamo che il bene ha un **Valore di Mercato dell'intero pari ad € 77.000,00 (diconsi Euro settantasettemila/00).**

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante procedimento multiparametrico è da considerarsi a corpo e non a misura.

VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO



Trattandosi di vendita forzata si procederà anche alla determinazione del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta.

Infatti, uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima" che, come si è visto, in questo caso è duplice.

"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...".

Ed infatti "...il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato".

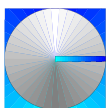
È chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera con-trattazione di compravendita, 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.

Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro un termine perentorio versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che qualora non si possa usufruire di mutuo per finanziare l'acquisto, si deve nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende "...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore,



essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”

Lo stesso concetto, che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia, è espresso anche dagli altri standard, seppur con parole leggermente diverse.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all'uso e applicazione di principi di-versi da quelli del valore di mercato.

Contrariamente al passato, negli aggiornamenti degli EVS e del CVI, tra i valori diversi non figura più la vendita forzata; solo le Linee Guida ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di mercato anche il valore di vendita forzata, specificando però che non costituisce una base di valore.

Gli EVS 2016 fanno riferimento al valore di vendita forzata nelle note illustrative riguardanti “La valutazione ai fini del credito”, ma in termini generici.

Nell'ultima edizione il CVI ha modificato la definizione del valore di vendita forzata riprendendo in sostanza quella degli IVS, specificando che “... il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato...” ma dipende “...dalla natura della pressione operata sul venditore...” ed aggiunge che “...il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente...” concludendo che “...la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento”.

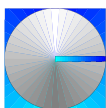
Pag. 14

In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

Considerando dunque che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile, possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nel caso in esame si possono assumere, con riferimento comunque al primo incanto, i seguenti parametri:

- intervallo tra data stima e aggiudicazione = 6 mesi
- intervallo tra data di aggiudicazione ed emissione decreto = 3 mesi
- intervallo tra decreto e disponibilità del bene = 3 mesi



in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si assume altresì:

- previsione saggio variazione prezzi di mercato = -0,72% (in crescita)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 2,028%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 4,914%
- rischio per assenza di garanzie postume o vizi occulti = 10%

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative causate dalla vendita forzata, al valore di mercato dovremo applicare una percentuale di abbattimento del 12,09%, al quale andranno sottratti € 10.000,00 per costi di ripristino legittimità dei luoghi. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

VALORE A BASE D'ASTA

$$€ 87.000,00 \times (1-0,1209) - € 10.000,00 = € 66.480,10$$

ed in cifra tonda € 66.000,00

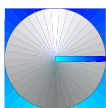
(diconsi Euro sessantaseimila/00).

STIMA DELLA QUOTA

Il bene oggetto di stima è in proprietà a comune indivisa fra due soggetti diversi, dei quali solo uno coinvolto nella liquidazione giudiziale per la quota pari a $\frac{3}{4}$ (tre quarti).

La questione non è però risolvibile con una semplice operazione matematica di divisione del valore dell'intero, in quanto entrano in gioco dei fattori esterni che mutano il valore venale del bene quali la difficile commerciabilità di una quota di un immobile e la necessità di una vendita per un realizzo a breve o medio termine. La quota indivisa è, infatti, un bene "imperfetto" (illiquido e privo di autonomia gestionale). Il criterio logico ed analitico che si ritiene più solido considerare è quello del "criterio del costo di trasformazione legale", ovvero considerare il valore della quota pari al suo valore aritmetico decurtato dei costi e dei rischi necessari per renderla liquida (cioè, per ottenere la proprietà intera o il denaro equivalente tramite divisione giudiziale). L'abbattimento percentuale di valore aritmetico della quota deriva quindi dalla somma dei costi procedurali (spese legali, compensi CTU, compensi delegato alla vendita), dal fattore tempo (attualizzazione finanziaria di un capitale bloccato per i circa 3 anni di durata della causa), il rischio d'asta (che può portare ad una perdita del valore di mercato rispetto al prezzo di aggiudicazione).

Tutto quanto sopra premesso, per valutare la quota spettante a XXX, lo scrivente ritiene equo un abbattimento che contempi un costo di causa pari ad € 10.000,00 ed oneri finanziari del



2% (attuale tasso legale) per i tre anni presunti di durata della causa. Nel nostro caso non si ritiene di dover contemplare una riduzione percentuale specifico per il rischio d'asta poiché questo è già contemplato nella determinazione del prezzo base d'asta in quanto ci troviamo già nell'ambito di una procedura giudiziaria. Avremo quindi:

VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA

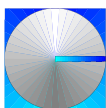
- $\text{€ } 77.000,00 \times \frac{3}{4} \times (1 - (\text{€ } 10.000,00 + 77.000,00 \times \frac{3}{4} \times 1,02^3) : (\text{€ } 77.000,00 \times \frac{3}{4}))$ € 44.215,24
ed in cifra tonda di € 44.000,00

(diconsi Euro quarantaquattromila/00).

VALORE A BASE D'ASTA DELLA QUOTA

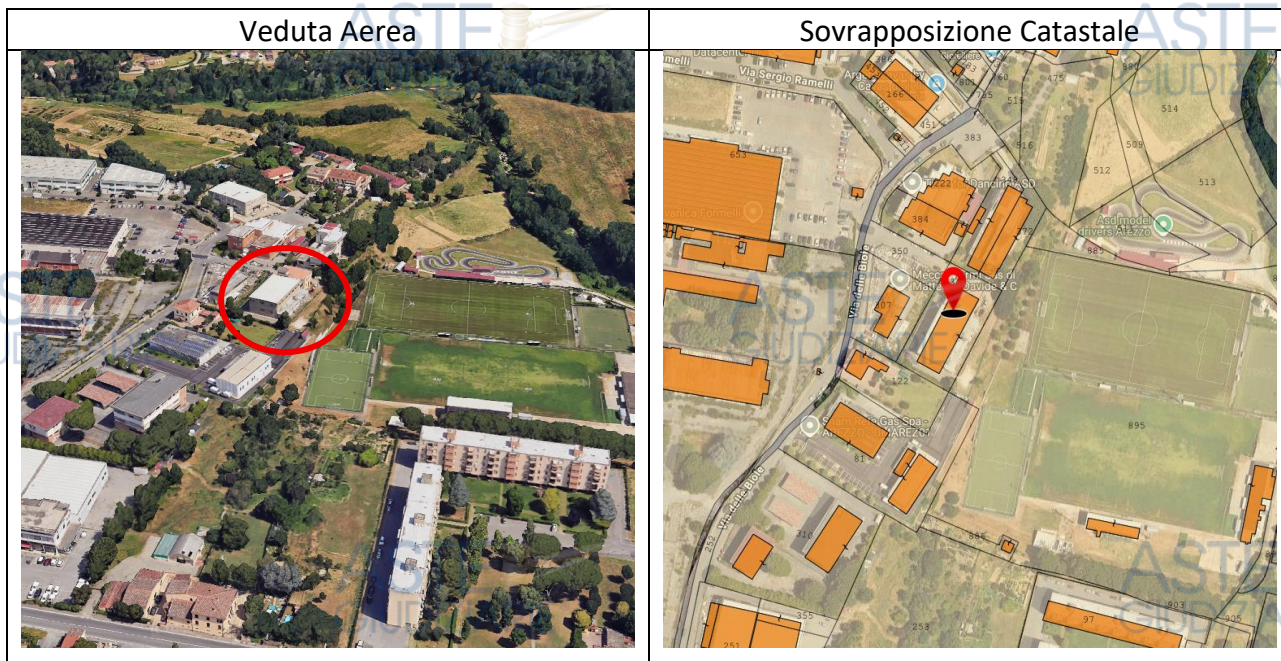
- $\text{€ } 66.000,00 \times \frac{3}{4} \times (1 - (\text{€ } 10.000,00 + 66.000,00 \times \frac{3}{4} \times 1,02^3) : (\text{€ } 66.000,00 \times \frac{3}{4}))$ € 36.470,20
ed in cifra tonda di € 36.000,00

(diconsi Euro trentaseimila/00).



Lotto

**Quota indivisa pari a $\frac{3}{4}$ della proprietà su laboratorio posto nel
Comune di Arezzo in Via delle Biele n. 42 ai piani terreno e primo**



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato comprendete l'unità immobiliare di cui al presente lotto è pervenuto a XXX e XXX (coniugi in regime di comunione dei beni) per acquisto fattone da XXX e XXX con atto rogato dal Notaio Giovan Battista Cirianni in data 14.9.1977 rep. 49441 racc. 5330 trascritto ad Arezzo il 29.9.1977 part. 7316.

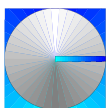
In data 4.3.2019 è deceduto il coniuge XXX, proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) dell'immobile, ma non risulta trascritta alcuna denuncia di successione.

È in corso di attivazione la procedura di accettazione di eredità da parte del Curatore della Liquidazione Giudiziale, che porterà quindi all'acquisizione da parte di XXX dell'ulteriore quota di $\frac{1}{4}$ (un quarto) della proprietà, costituendo quindi una quota indivisa complessiva di proprietà pari a $\frac{3}{4}$ (tre quarti).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

LABORATORIO AI PIANI TERRENO E PRIMO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo il bene, intestato a XXX e XXX, è così individuato:



- **Sezione Urbana A - Foglio 86 mappale 372 sub. 5**, zona censuaria 2, categoria C/3 di classe 6^a, consistenza mq. 173, superficie catastale mq. 213, rendita catastale € 491,41.

La planimetria è sostanzialmente conforme allo stato di fatto, ma si segnala l'avvenuta demolizione della parete divisoria con l'adiacente unità immobiliare distinta dal sub. 6. Tali difformità non comportano variazioni alla destinazione d'uso o alla consistenza complessiva e, pertanto, non sono tali da influire sul classamento e sulla determinazione della rendita catastale, non rendendo necessario l'aggiornamento della planimetria ai sensi della Circolare n. 2/E del 9 luglio 2010 dell'Agenzia delle Entrate.

Confini: XXX e XXX, parti comuni, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

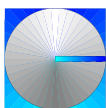
L'immobile oggetto di stima è ubicato in zona San Leo, nella prima periferia ovest di Arezzo, in un contesto territoriale misto a vocazione artigianale, commerciale e residenziale. L'area si caratterizza per la presenza di "isolati organici" che alternano insediamenti produttivi di media grandezza (con presenza di aziende operanti nel settore manifatturiero, logistico e dei servizi) a nuclei abitativi.

Urbanisticamente, la zona si sviluppa come una traversa della direttrice principale di Via Fiorentina, arteria fondamentale che collega il centro urbano con le zone di espansione verso il Valdarno e l'autostrada. La posizione è strategica per attività artigianali, beneficiando di una collocazione defilata dal traffico di attraversamento ma immediatamente connessa alla viabilità di scorrimento principale, che risulta quindi ottimale per la tipologia d'uso dell'immobile. La zona è servita direttamente da Via Fiorentina (SR 69), che permette di raggiungere il centro storico di Arezzo in circa 5-10 minuti (distanza circa 3 km). L'accesso al casello autostradale A1 (Arezzo - Battifolle) dista circa 9 km ed è percorribile in circa 10 minuti tramite il raccordo autostradale.

La viabilità interna di Via delle Biele e delle strade limitrofe presenta una buona dotazione di spazi per la sosta pubblica e privata, con facilità di manovra anche per mezzi commerciali, caratteristica tipica delle zone di espansione artigianale.

L'area risulta ben urbanizzata e dotata dei principali servizi di supporto alle attività e alla residenza. Il collegamento con il centro città e la stazione ferroviaria di Arezzo è garantito dal servizio di trasporto pubblico urbano gestito da Autolinee Toscane (linee N ed O) con fermate situate a breve distanza pedonale da Via delle Biele.

Nelle immediate vicinanze, lungo l'asse di Via Fiorentina, sono presenti numerosi servizi



essenziali quali istituti di credito, uffici postali e attività di ristorazione. L'area è inoltre servita da poli della grande distribuzione facilmente raggiungibili.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'unità immobiliare è compresa in un fabbricato a destinazione mista residenziale-artigianale costruito alla fine degli anni '70 avente struttura in cemento armato con tamponamenti in muratura, copertura piana e facciata ad intonaco civile graffiato.

L'edificio è in parte elevato a tre piani fuori terra ed in parte ad uno, oltre ad un piano seminterrato, e comprende quattro appartamenti, quattro laboratori e tre autorimesse, oltre a circostante corte comune dotata di cancello automatico carrabile e pedonale.

Nel complesso il fabbricato si presenta in normale stato di conservazione.

DESCRIZIONE DEI BENI

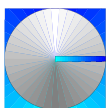
Trattasi della quota indivisa pari a $\frac{3}{4}$ (tre quarti) della proprietà di un laboratorio ad uso artigianale posto nel Comune di Arezzo in Via delle Biele n. 42 di sposto su due livelli, composto al piano terreno da un vano laboratorio e relativo vano scale interno che conduce al piano primo ove si trova altro e più ampio vano laboratorio con bagno ed antibagno, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 215 circa, oltre alla comproprietà di un locale centrale termica di mq. 19 circa posto sul lato sud del fabbricato a comune con il laboratorio distinto dal mappale 372 sub. 6 (lotto 1 della presente perizia). Sono inoltre comprese le spettanti quote di comproprietà sulle parti comuni del complesso immobiliare.

In mediocre stato di conservazione e con l'evidenza di una lesione longitudinale sull'intonaco in corrispondenza del solaio del ballatoio di arrivo delle scale ed un avvallamento dello stesso ballatoio, il bene presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimenti in graniglia;
- pareti rivestite in ceramica nel bagno;
- infissi esterni in legno con avvolgibili in plastica in cattivo stato;
- servizi igienici dotati di wc e lavabo.

Sono presenti gli impianti di acqua (condominiale), luce, riscaldamento con fancoil a metano





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

condiviso con l'altra unità ad uso laboratorio di cui al lotto 1 della presente relazione.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è libero.

CONFORMITÀ URBANISTICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sulla base delle ricerche effettuate presso il Comune di Arezzo in data 10.11.2025, è emerso che il fabbricato che comprende il bene oggetto della presente relazione è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n. 513 del 3.9.1977 (pratica S/1977/499) e Variante n. 115 del 17.2.1979 (pratica S/1978/581), pratiche irreperibili presso l'archivio comunale e quindi non visionate.

Il fabbricato ha ottenuto l'abitabilità n. 14039 del 23.1.1980.

Il laboratorio è stato oggetto della diniegata pratica di condono edilizio n. 21822/86 di cui al prot. 54824 del 27.9.1986 tesa a sanare il frazionamento dell'intera unità immobiliare ad uso laboratorio dalla quale deriva quella di cui al presente lotto, e la realizzazione del locale centrale termica comune alle due unità ad uso laboratorio derivanti da detto frazionamento.

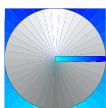
Con istanza di condono n. 15208/95 volta a chiedere la rideterminazione della precedente istanza di condono n. 21822/86, è stata però indicata esclusivamente la realizzazione del locale centrale termica, tralasciando l'avvenuto frazionamento del laboratorio in due unità. Motivo per il quale con lettera del 3.5.2001 prot. 49782 il Comune di Arezzo ha chiesto di integrare entro tre mesi la pratica presentando due separate istanze di sanatoria per il frazionamento. Non risultano presenti le integrazioni richieste e la concessione edilizia in sanatoria non è mai stata rilasciata.

Con Attestazione di Formazione del Silenzio Assenso rilasciato in data 9.5.2008 relativa alla pratica di condono edilizio n. C/86/21823 di cui al prot. 54824 del 27.9.1986 sono state sanate varianti prospettiche ed interne realizzate in corso 'opera rispetto alla concessione edilizia n. 115 del 17.2.1979 (nessun elaborato grafico presente).

Dai registri comunali si rileva infine l'esistenza della pratica n. 2011/1980 per Accertamento di Conformità in Sanatoria, anch'essa però non reperibile in archivio e non visionata.

Sulla base della documentazione catastale e comunale reperita si deve quindi rilevare che il bene presenta le seguenti difformità:

- bene derivante da frazionamento eseguito senza titolo legittimo;
- demolizione della tramezzatura interna di divisione tra le due unità immobiliari ad uso laboratorio;



- realizzazione di un locale centrale termica a comune con l'altra unità ad uso laboratorio adiacente.

Al fine di ripristinare la conformità del bene si ritiene che sia necessaria la presentazione di una pratica di accertamento di conformità in sanatoria per il frazionamento dell'originaria unità ad uso laboratorio nelle due attuali, per le modifiche interne realizzate e per la costruzione del locale centrale termica. Si dovrà altresì procedere alla realizzazione della parete divisoria tra le due unità ad uso laboratorio. Tali operazioni dovranno coinvolgere anche l'altra unità immobiliare oggetto della presente relazione di cui al Lotto 1, pertanto la sommaria quantificazione delle spese necessarie al ripristino della conformità del presente lotto saranno indicate per la spettante quota del 50%. Quantificando sommariamente i costi per sanzioni, oneri di urbanizzazione, onorari tecnici per la presentazione delle pratiche comunali e catastali, nonché i costi di ricostruzione per la parete divisoria da ricostruire, è possibile indicare che la quota pari al 50% delle spese totali da sostenere ammonta indicativamente ad € 10.000,00, cifra che sarà detratta dal valore stimato del bene.



Pag. 21

A norma del vigente Piano Operativo approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 134 del 30 settembre 2021, i beni ricadono in "Ambiti a media trasformabilità della produzione" ([art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione](#)).

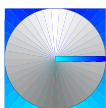
DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla quota indivisa pari a $\frac{3}{4}$ (tre quarti) della proprietà. Il sopralluogo è stato effettuato in data 26.8.2025, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo, con i repertori aggiornati al 23.10.2025, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DEL 19.4.2024 PART. 748** a favore dell'Agenzia delle Entrate Riscossione contro XXX, per sicurezza della complessiva somma di € 848.955,28



(colpisce la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà dei sub. 5 e 6);

- **TRASCRIZIONE SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL 19.8.2025 PART. 11314** a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale di XXX contro XXX (colpisce anche altri beni).

ALTRE PRECISAZIONI

L'immobile ricade nella categoria di immobili per i quali non è possibile usufruire delle agevolazioni prima casa da parte dell'acquirente.

Nel caso della procedura in oggetto non vi sono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al D.lgs. 122/2005.

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole¹¹.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il "principio dell'ordinarietà"¹² ed il "principio dello scopo"¹³.

Il primo si fonda su tre criteri: statistico¹⁴, giuridico¹⁵ ed economico¹⁶.

Pag. 22

Quest'ultimo consiste nella verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and best use*) che il bene presenta nell'uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni; tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

Nel caso in esame la verifica dell'HBU non è stata effettuata per i limiti imposti nello svolgimento dell'incarico.

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato¹⁷, i

¹¹ International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

¹² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

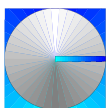
¹³ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

¹⁴ Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

¹⁵ Il valore si basa sulle norme legali;

¹⁶ La stima si basa sul "valore atteso" che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d'uso e della probabilità del loro verificarsi;

¹⁷ Requisito 1 delle LG ABI;



procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*¹⁸, quello *finanziario*¹⁹ e quello dei *costi*²⁰, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti, un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

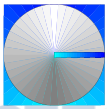
Nel caso in esame si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato (MCA) in quanto mediante una ricerca di atti effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo sono state reperite tre compravendite avvenute negli ultimi due anni aventi ad oggetto immobili simili in zona e comparabili con quello in esame:

A) Laboratorio in Via delle Biole n. 26 al piano terreno, avente una superficie di mq. 145 circa, tre

¹⁸ Sales comparison approach;

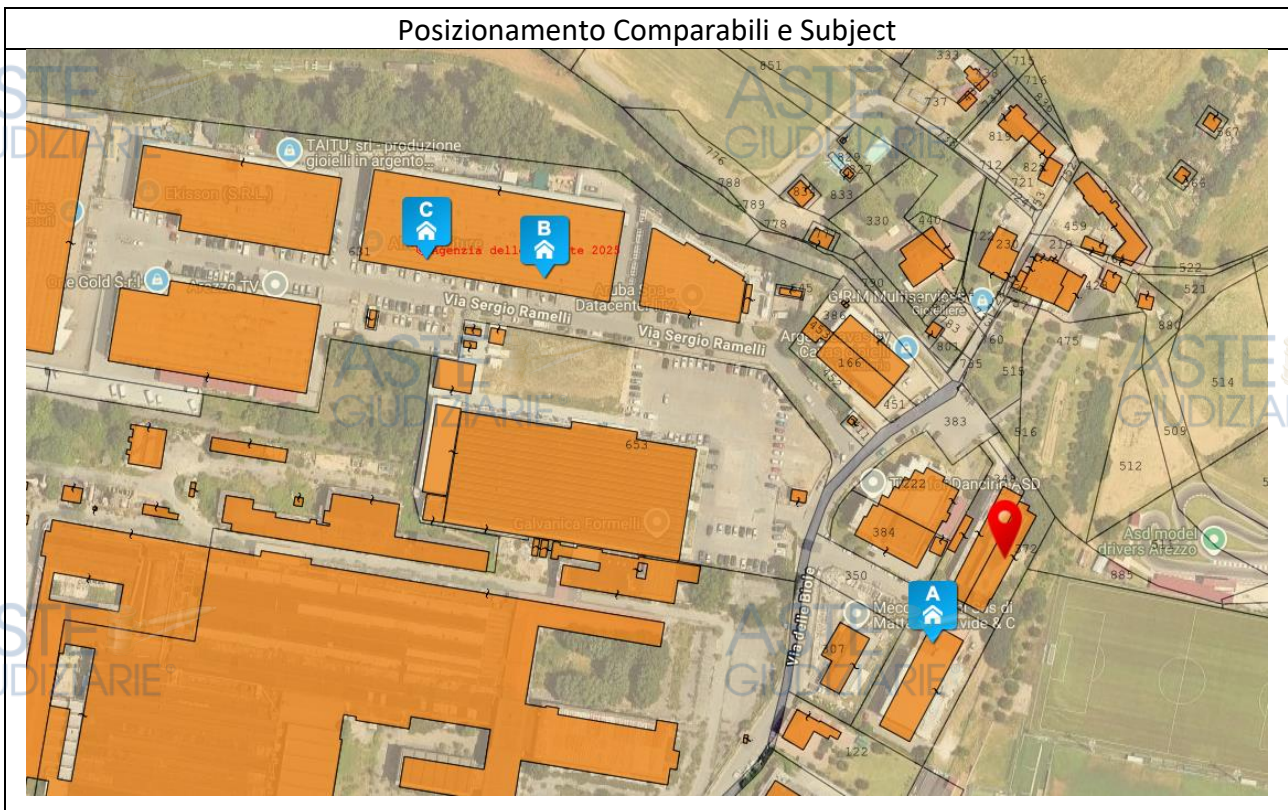
¹⁹ Income capitalisation approach;

²⁰ Cost approach;



bagni, impianto di riscaldamento, in normale stato, venduto al prezzo di € 50.000,00# - atto Trascritto il 14.11.2023 al part. 14932;

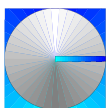
- B) Laboratorio in Via Sergio Ramelli n. 32 al piano primo, avente una superficie di mq. 195 circa, resede di mq. 41 circa, due bagni, senza impianto di riscaldamento, in normale stato, venduto al prezzo di € 70.000,00# - atto Trascritto il 19.6.2024 al part. 8466;
- C) Laboratorio in Via Sergio Ramelli n. 42 al piano terreno, avente una superficie di mq. 99 circa, resede di mq. 40 circa, un bagno, impianto di riscaldamento, in buono stato, venduto al prezzo di € 55.000,00# - atto Trascritto il 3.7.2024 al part. 9201.



Pag. 24

Le caratteristiche che usualmente differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono la "data di compravendita", la "superficie", lo "stato di manutenzione", il "numero di servizi igienici", la presenza di "riscaldamento", il "livello di piano". Per la determinazione dei relativi prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati:

- DATA: il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Mediante analisi delle quotazioni OMI nel periodo esaminato è stato possibile rilevare un incremento dei prezzi dello 0,72% annuo;
- SUPERFICI: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile. Le superfici dei comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali;



- **STATO DI MANUTENZIONE:** è stato attribuito un costo marginale relativamente ai costi medi a metro quadrato di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello del subject, assumendo un costo di € 150,00 al mq. per ogni passaggio di livello qualitativo;
- **NUMERO SERVIZI IGIENICI:** è stato attribuito un costo di € 3.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per ogni servizio igienico da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli al numero dei servizi presenti nel subject.
- **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:** è stato attribuito un costo di € 15.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per l'impianto di riscaldamento da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli alla dotazione impiantistica del subject.
- **LIVELLO DI PIANO:** il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. In questo caso, considerato che tutti gli edifici sono privi di ascensore o montacarichi, si è ritenuto di applicare decremento di valore dell'1,5% per ogni aumento di livello di piano.

Altre caratteristiche quali, ad esempio la classe energetica, non sono state considerate in quanto non vi sono differenze tra i comparabili ed il subject oppure in quanto non rilevabili.

Ai fini del calcolo del valore di mercato del bene sono state utilizzate le Superfici Esterne Lorde (SEL), come di seguito specificate:

Pag. 25

- Laboratorio – mq. 215

Totale Superficie Commerciale = mq. 215

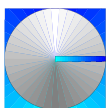
Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo, e sottraendo i costi per il ripristino di legittimità, ricaviamo che il bene ha un **Valore di Mercato dell'Intero pari ad € 62.000,00 (diconsi Euro sessantaduemila/00).**

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante procedimento multiparametrico è da considerarsi a corpo e non a misura.

VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Trattandosi di vendita forzata si procederà anche alla determinazione del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta.

Infatti, uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima" che, come si è visto, in questo caso è duplice.



“L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...”.

Ed infatti “..il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato”.

È chiaro che vi è differenza 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.

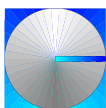
Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera con-trattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro un termine perentorio versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che qualora non si possa usufruire di mutuo per finanziare l'acquisto, si deve nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende “...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”

Lo stesso concetto, che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia, è espresso anche dagli altri standard, seppur con parole leggermente diverse.



Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all'uso e applicazione di principi di-versi da quelli del valore di mercato.

Contrariamente al passato, negli aggiornamenti degli EVS e del CVI, tra i valori diversi non figura più la vendita forzata; solo le Linee Guida ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di mercato anche il valore di vendita forzata, specificando però che non costituisce una base di valore.

Gli EVS 2016 fanno riferimento al valore di vendita forzata nelle note illustrative riguardanti "La valutazione ai fini del credito", ma in termini generici.

Nell'ultima edizione il CVI ha modificato la definizione del valore di vendita forzata riprendendo in sostanza quella degli IVS, specificando che "... il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato..." ma dipende "...dalla natura della pressione operata sul venditore..." ed aggiunge che "...il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente,..." concludendo che "...la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento".

In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

Pag. 27

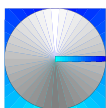
Considerando dunque che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile, possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nel caso in esame si possono assumere, con riferimento comunque al primo incanto, i seguenti parametri:

- intervallo tra data stima e aggiudicazione = 6 mesi
- intervallo tra data di aggiudicazione ed emissione decreto = 3 mesi
- intervallo tra decreto e disponibilità del bene = 3 mesi

in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si assume altresì:

- previsione saggio variazione prezzi di mercato = -0,72% (in crescita)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 2,028%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 4,914%



- rischio per assenza di garanzie postume o vizi occulti = 10%

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative causate dalla vendita forzata, al valore di mercato dovremo applicare una percentuale di abbattimento del 12,09%, al quale andranno sottratti € 10.000,00 per costi di ripristino legittimità dei luoghi. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:



VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO

$$€ 72.000,00 \times (1-0,1209) - € 10.000,00 =$$



€ 53.293,88

ed in cifra tonda € 53.000,00

(diconsi Euro cinquantatremila/00).



STIMA DELLA QUOTA



Il bene oggetto di stima è in proprietà a comune indivisa fra due soggetti diversi, dei quali solo uno coinvolto nella liquidazione giudiziale per la quota pari a $\frac{3}{4}$ (tre quarti).

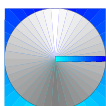
La questione non è però risolvibile con una semplice operazione matematica di divisione del valore dell'intero, in quanto entrano in gioco dei fattori esterni che mutano il valore venale del bene quali la difficile commerciabilità di una quota di un immobile e la necessità di una vendita per un realizzo a breve o medio termine. La quota indivisa è, infatti, un bene "imperfetto" (illiquido e privo di autonomia gestionale). Il criterio logico ed analitico che si ritiene più solido considerare è quello del "criterio del costo di trasformazione legale", ovvero considerare il valore della quota pari al suo valore aritmetico decurtato dei costi e dei rischi necessari per renderla liquida (cioè, per ottenere la proprietà intera o il denaro equivalente tramite divisione giudiziale). L'abbattimento percentuale di valore aritmetico della quota deriva quindi dalla somma dei costi procedurali (spese legali, compensi CTU, compensi delegato alla vendita), dal fattore tempo (attualizzazione finanziaria di un capitale bloccato per i circa 3 anni di durata della causa), il rischio d'asta (che può portare ad una perdita del valore di mercato rispetto al prezzo di aggiudicazione).

Pag. 28

Tutto quanto sopra premesso, per valutare la quota spettante a XXX, lo scrivente ritiene equo un abbattimento che contempra un costo di causa pari ad € 10.000,00 ed oneri finanziari del 2% (attuale tasso legale) per i tre anni presunti di durata della causa. Nel nostro caso non si ritiene di dover contemplare una riduzione percentuale specifico per il rischio d'asta poiché questo è già contemplato nella determinazione del prezzo base d'asta in quanto ci troviamo già nell'ambito di una procedura giudiziaria. Avremo quindi:

VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA





• € 62.000,00 x ¾ x (1 - (€ 10.000,00 + 62.000,00 x ¾ x 1,02³) : (€ 62.000,00 x ¾)) € 33.653,83

ed in cifra tonda di € 34.000,00

(diconsi Euro trentaquattromila/00).

VALORE A BASE D'ASTA DELLA QUOTA

• € 53.000,00 x ¾ x (1 - (€ 10.000,00 + 53.000,00 x ¾ x 1,02³) : (€ 53.000,00 x ¾)) € 27.316,98

ed in cifra tonda di € 27.000,00

(diconsi Euro ventisettemila/00).

Lorenzana, 1° dicembre 2025

Il Tecnico

Geom. Gianluca Catarzi

Allegati:

- Tabelle di calcolo valore di mercato;
- Tabella di calcolo prezzo base d'asta;
- Visure e planimetrie catastali;
- Schema stato rilevato;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione urbanistica;
- Documentazione ipotecaria.



TABELLA 3 - CORREZIONE PREZZO PER CARATTERISTICHE NON SUPERFICIARIE										
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C			
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	
PREZZO	€		50.000,00	€		70.000,00	€		55.000,00	
DATA (variazione giornaliera)	-€	0,99	+	€	746,45	-€	1,39	+	€	530,34
SERVIZI IGIENICI	€	857,14	+	€	-	€	857,14	+	€	857,14
IMP.RISCALDAMENTO	€	2.567,89	-	-€	1.283,94	€	3.455,14	+	€	1.727,57
	€	1.369,54	+	€	-	€	1.842,74	+	€	-
	€	-	+	€	-	€	-	+	€	-
	€	-	+	€	-	€	-	+	€	-
STATO MANUTENZIONE	€	21.750,00	+	€	-	€	29.265,00	+	€	-
CLASSE ENERGETICA	€	7.250,00	+	€	-	€	9.755,00	+	€	-
LIVELLO DI PIANO	-€	750,00	+	€	-	-€	1.050,00	+	€	1.050,00
PREZZO CORRETTO	€			€	49.462,50	€			€	74.165,05
									€	40.920,36

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO				
	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
superficie commerciale	mq.	145,00	195,10	103,00
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€ 341,12	€ 380,14	€ 397,29

divergenza % assoluta prezzi medi marginali corretti	16,46%
--	--------

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
SUP.PRINCIPALE (SEL) ***	€/mq.	€ 341,12	€ 341,12	€ 341,12
SUP.PIAZZALE	€/mq.	€ 34,11	€ 34,11	€ 34,11
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi marginali medi corretti.

TABELLA 6 - VALUTAZIONE									
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€ 49.462,50			€ 74.165,05			€ 40.920,36		
SUP.PRINCIPALE (SEL)	€ 341,12	+	€ 33.088,71	€ 341,12	+	€ 17.397,16	€ 341,12	+	€ 48.780,26
SUP.PIAZZALE	€ 34,11	+	€ -	€ 34,11	-	-€ 1.398,59	€ 34,11	-	-€ 1.364,48
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
PREZZO CORRETTO	€ 82.551,21			€ 90.163,62			€ 88.336,13		
<i>Peso attribuito al comparabile</i>	33,33%			33,33%			33,33%		

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 87.016,99
<i>Spese per due diligence</i>	€ 10.000,00
VALORE ATTESO NETTO	€ 77.016,99
ed in cifra tonda	€ 77.000,00

VALORE MONOPARAMETRICO	
<i>superficie commerciale (SEL) mq.</i>	€ 242,00
<i>valore unitario al mq.</i>	€ 318,18

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato se $d < 15\%$
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	9,22%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	7,01%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	9,22%
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	2,07%

DESTINAZIONE:	PRODUTTIVO		
Valore di Mercato	€ 87.000,00	LOTTO 1	
Saggio Capitalizzazione Annuo	7,020% *		
Incidenza Area	25,00%		
ANALISI ESTIMATIVA			
% annua	mesi		
Variazione mercato	0,720%	6	-€ 312,17
Mancato guadagno	2,028%	3	€ 437,04
Mancato reddito **	4,914%	3	€ 1.045,50
Quota ammortamento	1,000%	12	€ 649,53
Rischio assunto	10,000%		€ 8.700,00
<i>totale deprezzamenti</i>		€	10.519,90
Ribasso			12,09%
Detrazioni per Spese e Oneri	€		10.000,00
Valore di mercato ridotto	€		66.480,10
PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO	€		66.000,00

DATI MEDI OMI/BORSINO IMMOBILIARE

	Val. Mercato €/mq	Val. Locazione €/mq x mese
SAGGIO FRUTTUOSITA' MEDIO	7,02% € 700,00	€ 4,10

intervallo data stima e aggiudicazione

[intervallo tra aggiudicazione e DT \(Rendistato ottobre 2025\)](#)

intervallo tra DT e presa in possesso (nel residenziale incide se libero o occupato)

intervallo tra stima e presa in possesso ***

valore assoluto (rischio da valutare secondo la destinazione e vetustà)

* saggio fruttuosità OMI/Borsino Immobiliare (media)

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

*** la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorpondo il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area

GRAFICO 1

ANALISI FINANZIARIA DELLE SPESE E MANCATI GUADAGNI NEL TEMPO (MESI DALLA DATA DI STIMA)

(valori scontati al momento della stima)

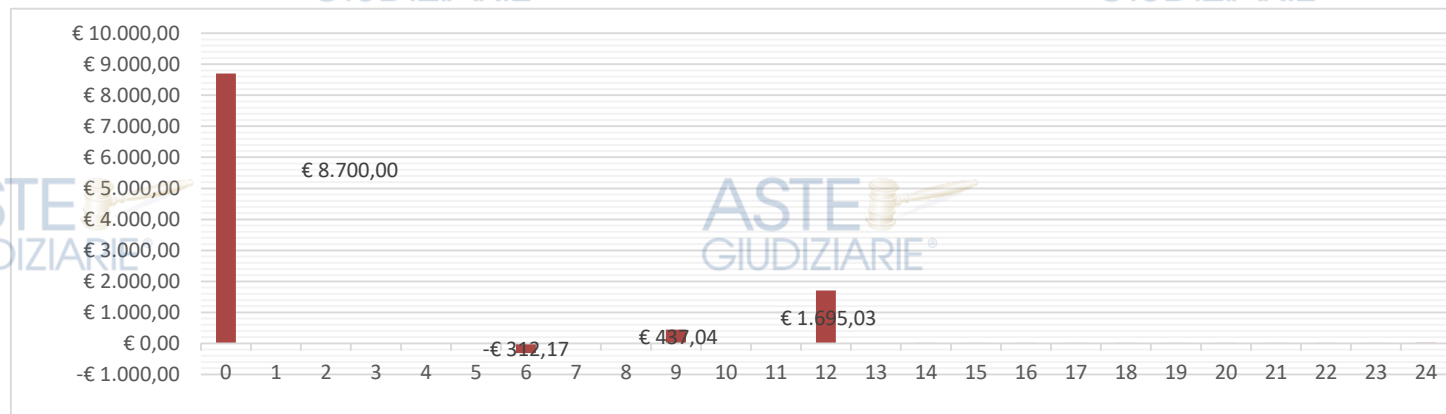
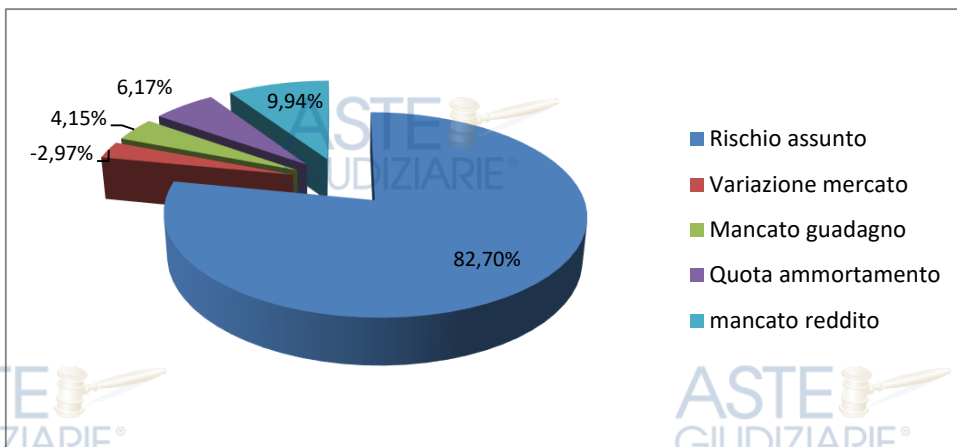


GRAFICO 2

ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI

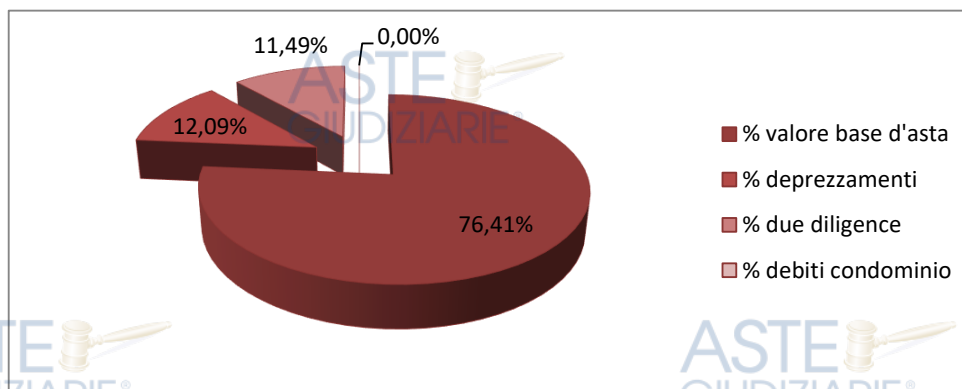


Dati assoluti grafico 2

Rischio assunto	€	8.700,00
Variazione mercato	-€	312,17
Mancato guadagno	€	437,04
Quota ammortamento	€	649,53
mancato reddito	€	1.045,50

GRAFICO 3

ANALISI DEL PREZZO BASE D'ASTA DEFINITIVO IN TERMINI PERCENTUALI RISPETTO AL VALORE DI MERCATO



Dati assoluti grafico 3

valore mercato	€	87.000,00
valore deprezzamenti	€	10.519,90
# spese due diligence	€	10.000,00
Arretrati condominiali	€	-
base d'asta	€	66.480,10

= si intendono spese per regolarizzazione catastale, spese per regolarizzazione edilizia e/o messa in pristino

N.B.: eventuali lievi divergenze con le cifre indicate in perizia sono dovute all'arrotondamento.



TABELLA 3 - CORREZIONE PREZZO PER CARATTERISTICHE NON SUPERFICIARIE										
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C			
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	
PREZZO	€		50.000,00	€		70.000,00	€		55.000,00	
DATA (variazione giornaliera)	-€	0,99	+	€	746,45	-€	1,39	+	€	530,34
SERVIZI IGIENICI	€	857,14	-	-€	1.714,29	€	857,14	-	-€	857,14
IMP.RISCALDAMENTO	€	2.987,64	-	-€	1.493,82	€	4.019,92	+	€	2.009,96
	€	1.593,41	+	€	-	€	2.143,96	+	€	-
	€	-	+	€	-	€	-	+	€	-
	€	-	+	€	-	€	-	+	€	-
STATO MANUTENZIONE	€	21.750,00	+	€	-	€	29.265,00	+	€	-
CLASSE ENERGETICA	€	7.250,00	+	€	-	€	9.755,00	+	€	-
LIVELLO DI PIANO	-€	750,00	-	-€	750,00	-€	1.050,00	+	€	-
PREZZO CORRETTO	€			€	46.788,34	€	71.683,16		€	38.231,99

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO				
	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
superficie commerciale	mq.	145,00	195,10	103,00
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€ 322,68	€ 367,42	€ 371,18

divergenza % assoluta prezzi medi marginali corretti	15,03%
--	--------

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
SUP.PRINCIPALE (SEL) ***	€/mq.	€ 322,68	€ 322,68	€ 322,68
SUP.PIAZZALE	€/mq.	€ 32,27	€ 32,27	€ 32,27
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi marginali medi corretti.

TABELLA 6 - VALUTAZIONE									
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€ 46.788,34			€ 71.683,16			€ 38.231,99		
SUP.PRINCIPALE (SEL)	€ 322,68	+	€ 20.328,73	€ 322,68	+	€ 5.485,53	€ 322,68	+	€ 35.171,93
SUP.PIAZZALE	€ 32,27	+	€ -	€ 32,27	-	-€ 1.322,98	€ 32,27	-	-€ 1.290,71
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
PREZZO CORRETTO	€ 67.117,07			€ 75.845,71			€ 72.113,20		
<i>Peso attribuito al comparabile</i>	33,33%			33,33%			33,33%		

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 71.691,99
<i>Spese per due diligence</i>	€ 10.000,00
VALORE ATTESO NETTO	€ 61.691,99
ed in cifra tonda	€ 62.000,00

VALORE MONOPARAMETRICO	
<i>superficie commerciale (SEL) mq.</i>	€ 208,00
<i>valore unitario al mq.</i>	€ 298,08

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato se $d < 15\%$
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	13,01%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	7,44%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	13,01%
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	5,18%

DESTINAZIONE:	PRODUTTIVO		
Valore di Mercato	€ 72.000,00	LOTTO 2	
Saggio Capitalizzazione Annuo	7,020% *		
Incidenza Area	25,00%		
ANALISI ESTIMATIVA			
% annua	mesi		
Variazione mercato	0,720%	6	-€ 258,35
Mancato guadagno	2,028%	3	€ 361,69
Mancato reddito **	4,914%	3	€ 865,24
Quota ammortamento	1,000%	12	€ 537,54
Rischio assunto	10,000%		€ 7.200,00
<i>totale deprezzamenti</i>			€ 8.706,12
Ribasso			12,09%
Detrazioni per Spese e Oneri	€	10.000,00	
Valore di mercato ridotto	€	53.293,88	
PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO	€	53.000,00	

DATI MEDI OMI/BORSINO IMMOBILIARE

	Val. Mercato €/mq	Val. Locazione €/mq x mese
SAGGIO FRUTTUOSITA' MEDIO	7,02%	€ 700,00
	€	€ 4,10

intervallo data stima e aggiudicazione

[intervallo tra aggiudicazione e DT \(Rendistato ottobre 2025\)](#)

intervallo tra DT e presa in possesso (nel residenziale incide se libero o occupato)

intervallo tra stima e presa in possesso ***

valore assoluto (rischio da valutare secondo la destinazione e vetustà)

* saggio fruttuosità OMI/Borsino Immobiliare (media)

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

*** la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorpendo il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area

GRAFICO 1

ANALISI FINANZIARA DELLE SPESE E MANCATI GUADAGNI NEL TEMPO (MESI DALLA DATA DI STIMA)

(valori scontati al momento della stima)

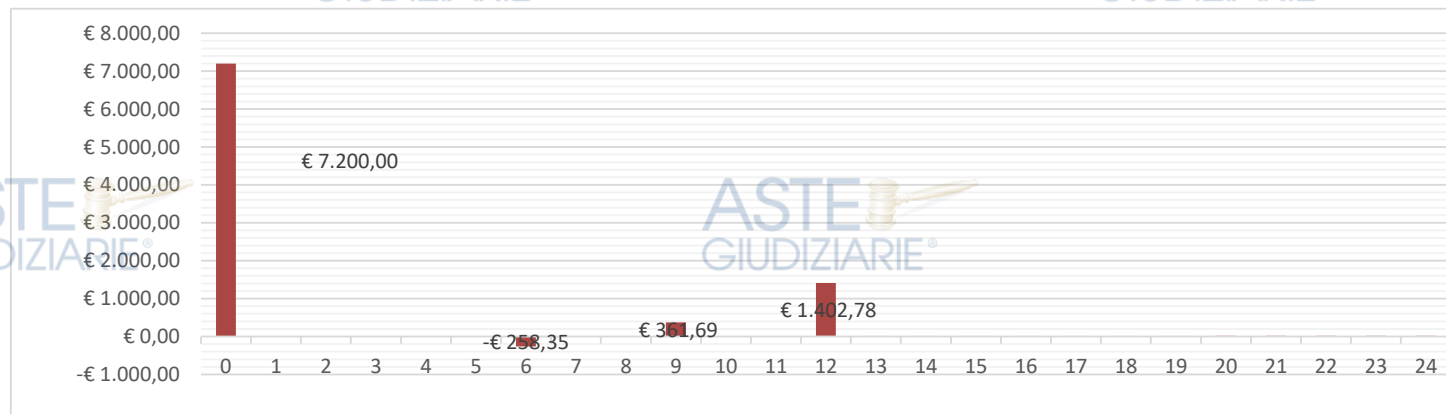
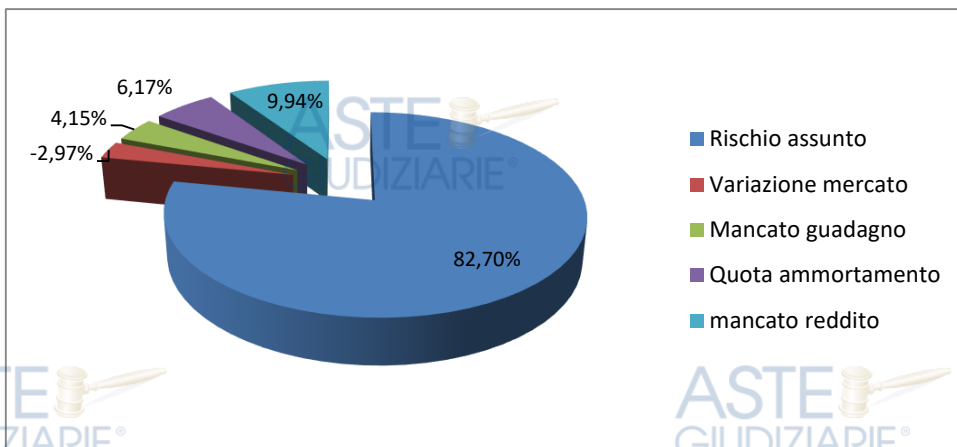


GRAFICO 2

ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI

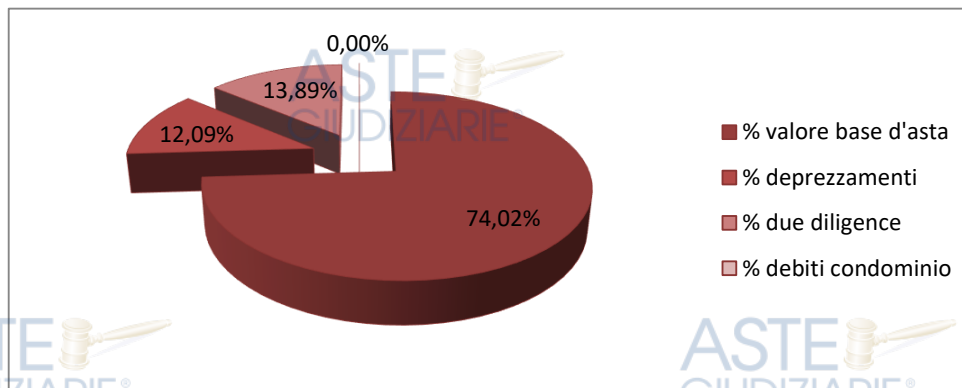


Dati assoluti grafico 2

Rischio assunto	€	7.200,00
Variazione mercato	-€	258,35
Mancato guadagno	€	361,69
Quota ammortamento	€	537,54
mancato reddito	€	865,24

GRAFICO 3

ANALISI DEL PREZZO BASE D'ASTA DEFINITIVO IN TERMINI PERCENTUALI RISPETTO AL VALORE DI MERCATO



Dati assoluti grafico 3

valore mercato	€	72.000,00
valore deprezzamenti	€	8.706,12
# spese due diligence	€	10.000,00
Arretrati condominiali	€	-
base d'asta	€	53.293,88

= si intendono spese per regolarizzazione catastale, spese per regolarizzazione edilizia e/o messa in pristino

N.B.: eventuali lievi divergenze con le cifre indicate in perizia sono dovute all'arrotondamento.