

TRIBUNALE DI FIRENZE

Liquidazione Giudiziale n. 123/2023 della

“XXX S.r.l.”

Giudice Delegato: Dott. Cristian Soscia

Curatore: Dott.ssa Daiana Borghini

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

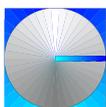
Il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, con studio a Lorenzana (PI) in Via L'Annunziata n. 13, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995 ed all'Albo dei CTU del Tribunale, Valutatore Europeo Qualificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/15 e Certificato UNI 11558:2014 di Livello 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 autorizzato dal Giudice Delegato con provvedimento del 25.3.2024, di redigere una perizia di stima degli immobili della “XXX S.r.l.”, dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi ed accertamenti espone la seguente relazione.

Pag. 1

INCARICO, LIMITI ED ASSUNZIONI

Si procederà alla descrizione dei beni immobili fornendo quei dati utili puntualizzati al “Capitolo 9 – Rapporto di valutazione” del CVI (Codice delle Valutazioni Immobiliari), con i seguenti limiti ricevuti per l'espletamento dell'incarico sulla base delle specifiche richieste del committente e precisamente:

- descrizione sommaria del bene, con esonero alla misurazione diretta dell'immobile, ed indicazioni di superfici ricavate da elaborati grafici e parzialmente verificate sul posto;
- 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.

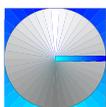


RELAZIONE

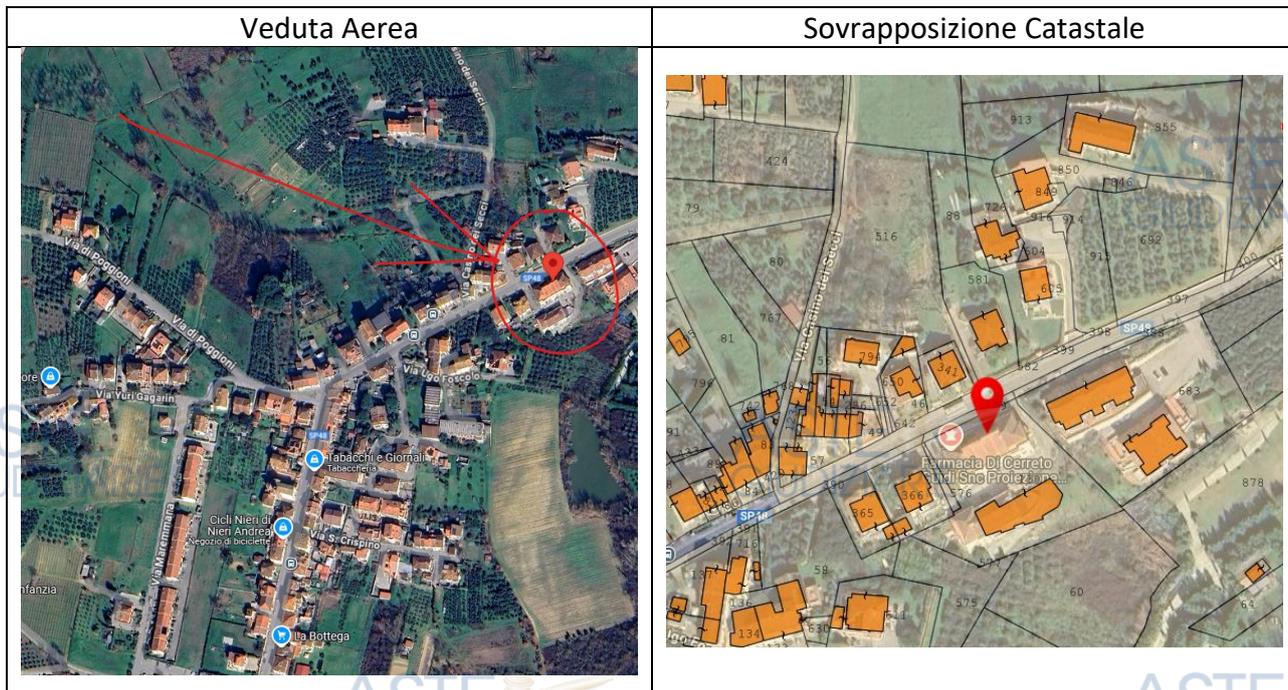
OGGETTO DELLA PERIZIA

Fondo Commerciale in Cerreto Guidi, Frazione Lazzeretto, Via Il Settembre n. 316.....	3
Accertamento della Proprietà.....	3
Identificazione Catastale e Confini	3
Descrizione della Zona	4
Descrizione del Fabbricato.....	4
Descrizione Dei Beni	4
Disponibilità del Bene	5
Conformità Urbanistica.....	5
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo	5
Iscrizioni e Trascrizioni	5
Altre Precisazioni	6
Valore di Mercato dei Beni	6
Valore a Base d'Asta	9





Fondo Commerciale in Cerreto Guidi, Frazione Lazerretto, Via Il Settembre n. 316



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA

Il bene è pervenuto alla XXX S.r.l. per acquisto fattone dalla XXX S.r.l. Unipersonale con atto rogato dal Notaio Giovanni Francesco Maria Donnini in data 10.2.2021 rep. 36194 fasc. 10238, trascritto a Pisa il 19.2.2021 al part. 2357.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

FONDO COMMERCIALE CON ANTISTANTE RESEDE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto Guidi il bene, intestato alla XXX S.r.l., è così individuato:

- **Foglio 9 mappale 130 sub. 7**, categoria C/1 di classe 5^a, consistenza mq. 188, superficie catastale mq. 209, rendita catastale € 5.155,69.

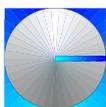
La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

Confini: XXX, parti comuni, Via 2 Settembre, salvo se altri.

PARTI COMUNI CONDOMINIALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto Guidi le parti comuni del fabbricato sono così individuate:

- **Foglio 9 mappale 130 sub. 1**, B.C.N.C. ai sub. 6, 7, 10, 11, 12, 13, 15,17, 18, 19, 500, 501, 502 –



parti condominiali a verde e marciapiede.

- **Foglio 9 mappale 130 sub. 3**, B.C.N.C. ai sub. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 500, 501, 502 - depuratore, recinzione GPL, locale Enel, locale contatori acqua e GPL.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è posto nella Frazione Lazzeretto, a circa 3 chilometri dal capoluogo Cerreto Guidi. Il fondo affaccia sulla via principale (SP48) nella zona posta al margine nord-est del centro abitato. Sono presenti attività commerciali, una scuola elementare ed un ufficio postale. Una zona produttiva è presente nella vicina Frazione Stabbia.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il bene è posto in un fabbricato ultimato all'inizio degli anni '90 elevato a tre piani fuori terra ed uno seminterrato, avente destinazione residenziale e commerciale. In buono stato di manutenzione l'edificio presenta una struttura portante in cemento armato, facciate ad intonaco civile tinte, copertura a falde inclinate con manto di tegole marsigliesi.

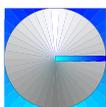
Pag. 4

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di un fondo ad uso commerciale posto nel Comune di Cerreto Guidi, frazione Lazzeretto, Via 2 Settembre n. 316 al piano terreno, a sinistra per chi dalla via guardi il fabbricato, composto da un ampio vano di vendita con quattro vetrine sulla via principale, un locale magazzino, tre ripostigli, e un bagno, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 217 circa, oltre ad una porzione del piazzale antistante adibita a posti auto scoperti di mq. 131 circa (misure rilevate graficamente ed in parte verificate sul posto).

In buono stato di manutenzione e con rifiniture ordinarie, il bene presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimenti in piastrelle di gres 45x45 cm;
- pareti ad intonaco civile tinte in tutti i locali ad eccezione del bagno rivestito con piastrelle di ceramica;
- infissi esterni in alluminio con vetro singolo ed inferriate sul davanti, in legno con doppi vetri ed avvolgibili in plastica sul retro;
- porte interne in legno;



- bagno completo di wc, lavabo, bidè e doccia.

Sono presenti gli impianti di acqua, luce, riscaldamento autonomo a metano con radiatori in ghisa (caldaia non funzionante), allarme, climatizzatori a split.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è in uso dalla società proprietaria in liquidazione.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso il Comune di Cerreto Guidi, il fabbricato comprendente il bene oggetto di stima risulta costruito con Concessione Edilizia n. 1116 del 21.6.1984 (pratica n. 354/1982) e successiva Variante di cui alla Concessione Edilizia n. 1116 del 7.2.1990 (pratica n. 183/1989), dichiarato agibile con autorizzazione n. 1116 del 5.12.1991.

Il fondo commerciale è stato inoltre oggetto della CILA "tardiva" di cui al prot. 2310 del 3.2.2021 per modifiche interne e per riscontrato lieve decremento di volume e superficie con contestuale dimostrazione del rispetto delle tolleranze costruttive.

Il bene risulta dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) n. 219083 valido fino al 5.11.2030 redatto dall'Ing. Vincenzo Martino che gli attribuisce la classe energetica "F" ed un EPgl,nren di 127,55 kWh/m²anno.

L'immobile risulta conforme all'ultimo titolo abilitativo e liberamente commerciabile.

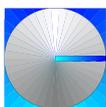
DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. Il sopralluogo è stato effettuato in data 10 aprile 2024, 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 Pisa, con i repertori aggiornati al 18.10.2024, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL 25.1.2012 PART. 1024** a favore della XXX S.r.l. Unipersonale contro XXX S.a.s di XXX & C.;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 25.1.2012 PART. 175** a favore della Cassa di Risparmio di



Volterra SpA contro la XXX S.r.l. Unipersonale, per sicurezza della complessiva somma di € 350.000,00 (colpisce anche altri beni);

- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 19.2.2021 PART. 2357** a favore della XXX S.r.l. contro la XX S.r.l. Unipersonale;
- **TRASCRIZIONE SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL 31.10.2023 PART. 15301** a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della XXX S.r.l. contro la XXX S.r.l..

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 DEI BENI

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 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.

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

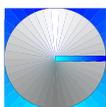
² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

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;



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.

Pag. 7

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 Pisa sono state reperite due compravendite avvenute negli ultimi diciotto mesi aventi ad oggetto immobili commerciali in zona comparabili con quello in esame:

⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

⁸ Sales comparison approach;

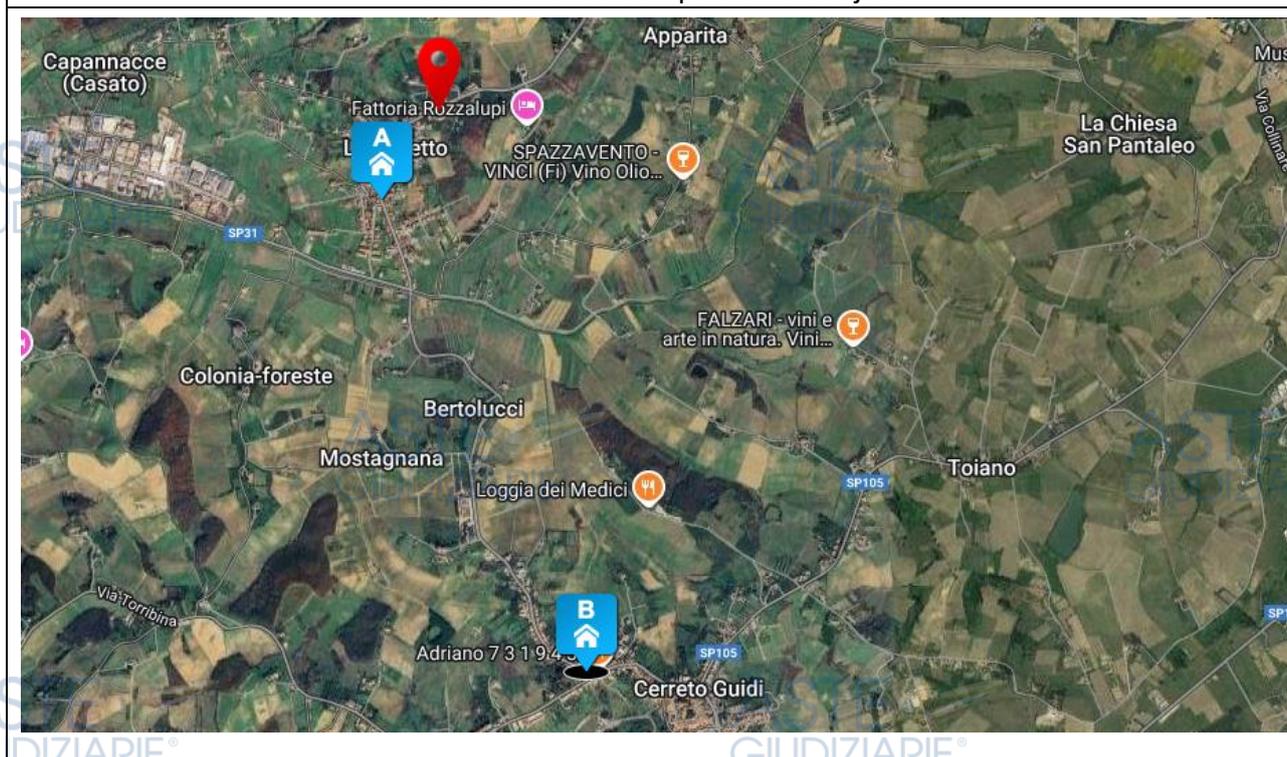
⁹ Income capitalisation approach;

¹⁰ Cost approach;



- A) Fondo commerciale in Via 2 Settembre n. 134 al piano terreno, avente una superficie di mq. 29 circa, resede di mq. 2 circa, un bagno, senza impianto di riscaldamento, in medio stato, venduto al prezzo di € 25.000,00# - atto Trascritto il 21.6.2023 al part. 8972;
- B) Complesso commerciale in Via Piave n. 2 al piano terreno, avente una superficie di mq. 736 circa, piazzale di mq. 1.089 circa, due bagni, senza impianto di riscaldamento, in scadente stato, venduto al prezzo di € 270.000,00# - atto Trascritto il 28.3.2023 al part. 4374.

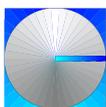
Posizionamento Comparabili e Subject



Pag. 8

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 dell'ultimo anno è stato possibile rilevare una stabilità dei prezzi;
- 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 € 250,00 al mq. per ogni passaggio di livello qualitativo;

- NUMERO SERVIZI IGIENICI: è stato attribuito un costo di € 4.000,00 (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 € 7.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per l'impianto di riscaldamento da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli alla dotazione impiantistica del subject.
- IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO: è stato attribuito un costo di € 10.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per l'impianto di riscaldamento da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli alla dotazione impiantistica del subject.

Altre caratteristiche quali, ad esempio la classe energetica ed il livello di piano, 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:

- Fondo commerciale – mq. 217
- Piazzale esterno – mq. 131 (rapporto mercantile 10%)

Totale Superficie Commerciale = mq. 230,10

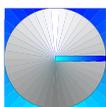
Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo ricaviamo che il bene ha un **Valore di Mercato pari ad € 252.000,00 (diconsi Euro duecentocinquantaduemila/00).**

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante procedimento multiparametrico è da considerarsi a corpo e non a misura, pertanto, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568 comma II del c.p.c. e solo per tale fine, si determina un valore di €/mq. 1.095,18 in relazione alla superficie commerciale di mq. 230,10.

VALORE A BASE D'ASTA

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.

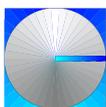
Il primo si fonda sull’incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera con-trattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le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

Pag. 10

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 diversi 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. 11

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% (stabile)
 - stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%



- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,154%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,584%
- 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 13,47%. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

VALORE A BASE D'ASTA

$$€ 252.000,00 \times (1 - 0,1347) =$$

€ 218.046,08

ed in cifra tonda € 218.000,00

(diconsi Euro duecentodiciottomila/00).

Lorenzana, 18 ottobre 2024



Geom. Gianluca Catarzi

Allegati:

- Tabelle di calcolo valore di mercato;
- Tabella di calcolo prezzo base d'asta;
- Planimetrie catastali;
- Documentazione fotografica.