



TRIBUNALE DI FIRENZE

Liquidazione Giudiziale n. 52/2025 della

"XXX S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

Giudice Delegato: Dott. Cristian Soscia

Curatore: Dott.ssa Adelaide di Tullio

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.ssa Adelaide di Tullio in data 13 maggio 2025 acquisita agli atti dal Giudice Delegato in data 29.5.2025, di redigere una perizia di stima degli immobili della "XXX S.r.l. in Liquidazione" con sede a XXX (FI) in XXX – codice fiscale 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 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 dalla verifica della presenza di amianto ed altre contaminazioni ambientali;
- esonero dalla 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

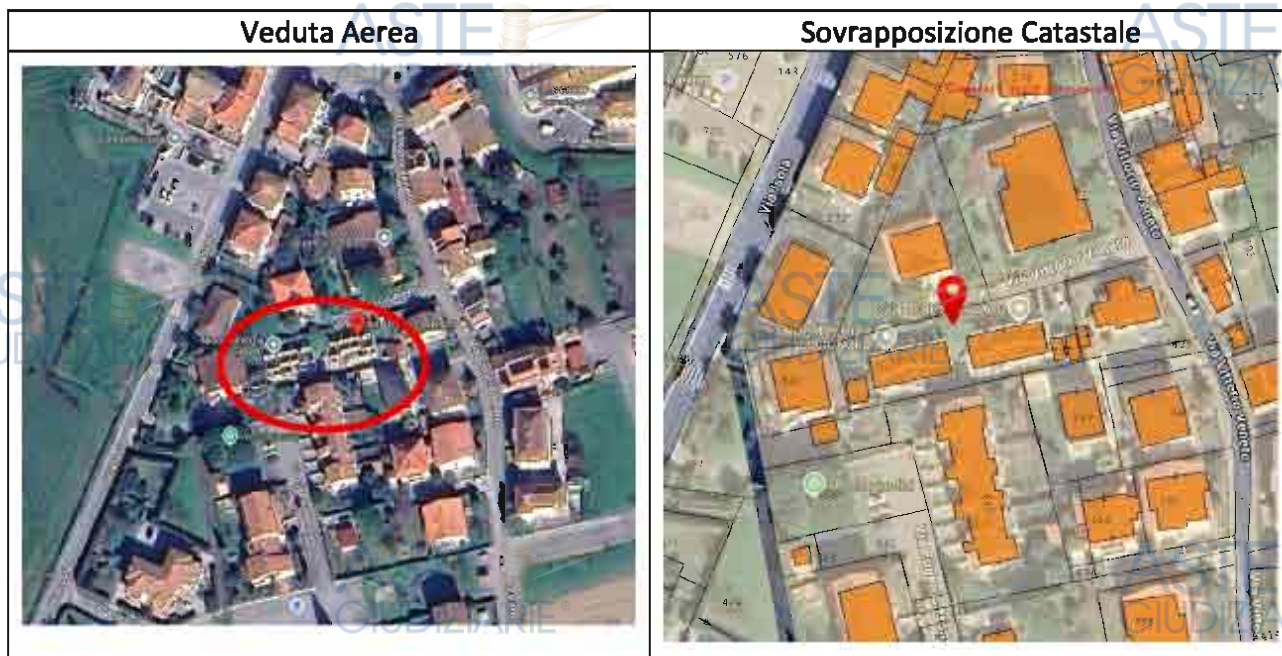
Lotto 1 Area con sovrastanti fabbricati residenziali collabenti in San Miniato (PI), Frazione Isola, Via Vittorio Veneto n. 12, 14, 16, 18.....	3
Accertamento della Proprietà.....	3
Identificazione Catastale e Confini	3
Descrizione della Zona	4
Descrizione Dei Beni	4
Disponibilità del Bene	6
Conformità Urbanistica.....	6
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo	7
Iscrizioni e Trascrizioni	8
Altre Precisazioni	8
Valore di Mercato dei Beni	8
Valore a Base d'Asta	11
Lotto 2 Area con sovrastanti fabbricati residenziali collabenti in San Miniato (PI), Frazione Ponte a Elsa, Via Poggio a Isola n. 65, 67, 69, 71	14
Accertamento della Proprietà.....	14
Identificazione Catastale e Confini	14
Descrizione della Zona	14
Descrizione Dei Beni	15
Disponibilità del Bene	15
Conformità Urbanistica.....	15
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo	17
Iscrizioni e Trascrizioni	17
Altre Precisazioni	17
Valore di Mercato dei Beni	18
Valore a Base d'Asta	20

Pag. 2



Lotto 1

**Area con sovrastanti fabbricati residenziali collabenti in San Miniato (PI), Frazione
Isola, Via Vittorio Veneto n. 12, 14, 16, 18**



Pag. 3

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il bene è pervenuto alla XXX S.r.l. per acquisto fattone, in più ampia consistenza, dal Comune di San Miniato con atto di cessione rogato dal Notaio Daniele Muritano in data 27.7.2007 rep. 27992 racc. 5759, trascritto a Livorno il 3.8.2007 part. 9082.

L'accesso alla particella avviene da uno stradello insistente sulla particella 286 del foglio 3 di proprietà del Comune di San Miniato, sulla quale grava una servitù di passo di metri 5x38,5 in favore della particella 174 del foglio 3, come risultante dall'atto di compravendita rogato dal Notaio Banti Mario in data 26.10.1965 rep. 21949 racc. 6246, registrato a San Miniato il 15.11.1965 al n. 850.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

FABBRICATI ABITATIVI DEMOLITI

Al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato i beni, intestati alla XXX S.r.l., sono così individuati:

- Foglio 3 mappale 309 sub. 10, categoria F/2.

L'elaborato planimetrico è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.



AUTORIMESSE

Geom. Gianluca Catarzi
Studio Tecnico

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato i beni, intestati alla XXX S.r.l., sono così individuati:

- Foglio 3 mappale 309 sub. 6, categoria C/6 di classe 2^a, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 13, rendita catastale € 65,13;
- Foglio 3 mappale 309 sub. 7, categoria C/6 di classe 2^a, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 13, rendita catastale € 65,13;
- Foglio 3 mappale 309 sub. 8, categoria C/6 di classe 2^a, consistenza mq. 14, superficie catastale mq. 14, rendita catastale € 70,13;
- Foglio 3 mappale 309 sub. 9, categoria C/6 di classe 2^a, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 15, rendita catastale € 75,14.

Le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

RESEDE

Al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato il resede, privo di intestazione in quanto bene comune, è così individuato:

- Foglio 3 mappale 309 sub. 1, Bene Comune Non Censibile, corte comune ai subalterni 6, 7, 8, 9 e 10.

L'elaborato planimetrico è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

Confini: XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni si trovano nella frazione Isola, piccolo centro abitato posto a circa 4 km dal capoluogo San Miniato e circa 7 km dal centro di Empoli. Nelle immediate vicinanze è posta una scuola materna, ma nella frazione i servizi sono pressoché assenti, benché nel raggio di circa 3 km si possono raggiungere centri commerciali e servizi vari.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di un'area avente la superficie catastale di mq. 960 posta nel Comune di San Miniato, Frazione Isola, in Via Vittorio Veneto n. 12, 14, 16, 18, sulla quale insistono i ruderi di due fabbricati residenziali collabenti suscettibili di ricostruzione costituiti da due appartamenti ciascuno ed altri tre manufatti diruti comprendenti quattro autorimesse, il tutto costituente i fabbricati popolari denominati "Case Minime Isola". L'area ha giacitura pianeggiante e



Via L'Annunziata, 13 - 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 - 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it

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

UNICE EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11189:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato
GIANLUCA CATARZI
N°/SC002 VIPro/0288-2019

Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b04ffe333ba7a2977c2af6cca453c9d



forma pressoché rettangolare, ed è dotata di recinzione da cantiere su tutti i lati.

I due fabbricati abitativi, ormai rasi al suolo e del quale permangono solo i basamenti di fondazione in muratura, si sviluppavano su un piano fuori terra ed avevano una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 138 ciascuno, e quindi per complessivi mq. 276 circa, mentre le quattro autorimesse comprese in tre distinti manufatti (anch'essi diruti e da demolire), hanno una superficie esterna lorda di mq. 55 circa. Le misure sono state ricavate dalle planimetrie catastali in quanto essendo in corso le operazioni di bonifica non è stato possibile accedere all'interno dell'area.

La struttura delle case minime, poggiate su basamento in muratura di laterizio, era in ferro e legno con tamponamenti in pannelli sandwich di fibrocemento con interposto isolamento in materiale fibroso. Il manto di copertura era già stato rimosso in passato. A causa dell'avvenuto crollo, la procedura ha, al momento, alla rimozione ed avvio allo smaltimento dei materiali in ottemperanza dell'Ordinanza del Comune di San Miniato prot. 18728 del 29.4.2025. Alla data del 15.9.2025 parte dei rifiuti raccolti all'interno dei big bags in polietilene risultavano ancora presenti in quanto le operazioni di carico e smaltimento in discarica erano ancora in fase di ultimazione, ma si ritiene che, verosimilmente, saranno rimossi prima della vendita.

Relativamente alle quattro autorimesse si rileva che una di queste è costituita da un box in lamiera, mentre le altre tre sono suddivise su un fabbricato che ne comprende una ed altro fabbricato che ne comprende due. Per quanto possibile verificare dall'esterno dell'area, le strutture delle tre autorimesse appaiono in calcestruzzo prefabbricato.

Dalla lettura della Comunicazione di Fine Lavori per la Messa in Sicurezza Rifiuti redatta dal Geologo Gianfranco Chighine in data 12.8.2025 si rileva che:

- sulla superficie dei basamenti in muratura sono presenti frammenti di materiali presumibilmente contenenti amianto provenienti dalla demolizione dei fabbricati, incapsulati con doppio telo di polipropilene assicurati con listelli di legno inchiodati;
- frammisti ai terreni si trovano frammenti di materiali contenenti amianto per i quali è stato provveduto all'applicazione di liquidi incapsulanti colorati sull'intera superficie compresa tra i basamenti in muratura e le recinzioni perimetrali.

L'immobile che forma il presente lotto consiste nella sostanza in un'area di terreno suscettibile di ristrutturazione edilizia ricostruttiva dei fabbricati preesistenti sulla quale insistono i due basamenti in muratura delle case minime incapsulati con teli di polietilene ed i ruderi delle autorimesse da demolire ai fini della successiva ricostruzione di fabbricati residenziali.

Si segnala che, allo stato attuale, qualora il bene fosse ceduto antecedentemente alla



bonifica, sarà onere del futuro proprietario verificare e provvedere alla eventuale bonifica dei materiali messi in sicurezza come sopra descritti presenti sui basamenti incapsulati e sui terreni circostanti mediante la loro scoticatura.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è libero.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Mediante gli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Miniato non è stato possibile risalire al progetto di costruzione degli edifici, ma dall'atto di compravendita si rileva che il Comune ha dichiarato che gli stessi sono stati costruiti precedentemente al 1° settembre 1967.

Dalle ricerche è emerso che i fabbricati sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie aventi ad oggetto la demolizione e costruzione di nuovi fabbricati residenziali:

- Pratica 739/2005 che ha conseguito il Permesso di Costruire n. 739 del 7.6.2006 per costruzione di nuovo edificio residenziale derivante dalla parziale demolizione e ricostruzione delle Case Minime – Intervento non realizzato;
- Pratica 94/2007 di cui al prot. 6713 del 28.2.2007 per costruzione di nuovo edificio residenziale derivante dalla parziale demolizione e ricostruzione delle Case Minime – permesso di costruire mai conseguito;
- Pratica 9/2008 di cui al prot. 451 dell'8.1.2008 per costruzione di nuovo edificio residenziale derivante dalla parziale demolizione e ricostruzione delle Case Minime – permesso di costruire mai conseguito;
- Pratica 889/2008 che ha conseguito il Permesso di Costruire n. 889 del 17.5.2010 per costruzione di nuovo edificio residenziale derivante dalla parziale demolizione e ricostruzione delle Case Minime – Intervento non realizzato;
- Pratica 301/2011 che ha conseguito il Permesso di Costruire n. 301 del 9.5.2011 per variante al permesso di costruire n. 889 del 17.5.2010 relativo alla costruzione di nuovo edificio residenziale derivante dalla parziale demolizione e ricostruzione delle Case Minime – Intervento non realizzato;

In base al vigente Regolamento Urbanistico i beni ricadono in "Area di trasformazione ordinaria – Aree di Consolidamento" regolata dall'art. 88 delle Norme Tecniche di Attuazione, nella



quale si possono eseguire gli interventi indicati all'art. 87 comma 1 lett. c delle predette N.T.A.. Di seguito si riportano gli stralci più significativi delle norme d'interesse:

"Art. 88 - Aree residenziali di consolidamento

1. Per gli edifici residenziali esistenti indicati dal RU fra quelli di categoria 3, sono consentiti gli interventi indicati all'art. 87 comma 1, lett. c) compreso una addizione funzionale una tantum di Sul fino ad un massimo di mq. 30 per ciascuna unità immobiliare abitativa esistente alla data di adozione del 2° RU, purché con tale addizione non vengano a costituirsi nuove unità immobiliari e purché non sia stata utilizzata interamente nel periodo di validità del 1° Regolamento Urbanistico. Tale addizione dovrà essere compatibile con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi."

"Art. 87 - Interventi edilizi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

c) Categoria 3. Edifici di valore irrilevante:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- addizione volumetrica;
- verifiche obbligatorie: condizioni alla trasformazione ex articolo 130 e fattibilità geologica, idraulica e sismica ex articolo 141."

L'area non risulta soggetta a vincolo idrogeologico o paesaggistico.

Si ritiene pertanto che sull'area sia possibile un intervento di demolizione e ricostruzione delle quattro unità abitative per una superficie complessiva di mq. 276 circa, oltre ad eventuali addizioni volumetriche qualora compatibili con le distanze dai confini e fabbricati circostanti, nonché di autorimesse per mq. 55.

DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. I sopralluoghi sono stati effettuati in data 24 maggio e 15 settembre 2025, durante il quale sono stati eseguiti esclusivamente rilievi fotografici in quanto l'area non è accessibile.



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Livorno, con i repertori aggiornati all'8.5.2025, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO DEL 3.8.2007 PART. 9082** a favore della XXX S.r.l. contro il Comune di San Miniato;
- **TRASCRIZIONE DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DEL 9.11.2009 PART. 10991** a favore del Comune di San Miniato contro la XXX S.r.l. (vincolo di pertinenzialità autorimesse di cui alla pratica edilizia n. 889/2008 il cui intervento non è mai stato realizzato);
- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 27.2.2019 PART. 2203** a favore della Banca Cambiano 1884 S.p.A. contro la XXX S.r.l. (colpisce anche altri beni);
- **TRASCRIZIONE SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL 9.5.2025 PART. 5623** a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della XXX S.r.l. contro la XXX S.r.l. (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 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.

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;



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 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

⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

⁸ Sales comparison approach;

⁹ Income capitalisation approach;

¹⁰ Cost approach;



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, trattandosi di un'immobile suscettibile di trasformazione, si ritiene opportuno utilizzare il metodo finanziario dell'analisi del flusso di cassa scontato (DCFA).

La previsione urbanistica prevede interventi di ricostruzione con possibilità di addizioni funzionali di mq. 30 per ciascuna unità immobiliare. Non avendo reperito progetti di costruzione dei beni e non avendo potuto accedere all'area per prendere misure esatte, per determinare le superfici dei quattro appartamenti preesistenti si utilizzeranno le misure ricavabili dalle planimetrie catastali, ovvero una superficie edificata complessiva di mq. 276. In questa sede non si ritiene possibile considerare l'eventuale superficie aggiuntiva ampliabile in quanto, vista la ristrettezza della particella, la verifica del rispetto dei confini e distanze dai fabbricati necessiterebbe di una più attenta progettazione.

Ai fini della stima verrà quindi ipotizzata la ricostruzione di quattro appartamenti per complessivi mq. 276 dotati di un resede di mq. 100 ciascuno, e quattro autorimesse per complessivi mq. 55. L'ipotesi indicata non ha alcuna valenza progettuale.

Sulla base di questa previsione è stato quindi sviluppato un flusso di cassa per un investimento immobiliare della durata di due anni che prevede la vendita del nuovo fabbricato al prezzo medio di €/mq. 2.650,00, a fronte di un costo medio di costruzione di €/mq. 1.900,00, oltre agli altri costi per demolizioni e bonifiche, spese tecniche, oneri di urbanizzazione, finanziari, profitto dell'investitore.

Si precisa che per la determinazione del valore dei beni sono state ipotizzate spese per demolizioni dei manufatti presenti e bonifiche in complessivi € 70.000,00. **Tale cifra è da ritenersi puramente indicativa** in quanto non è stato prodotto alla procedura alcun preventivo in proposito poiché le operazioni di bonifica non sono al momento determinabili e sono variabili in funzione della reale situazione che si presenterà durante le stesse operazioni di bonifica.

In base a quanto sopra esposto, e rimandando all'allegata tabella di calcolo, applicando il metodo finanziario del DCFA è possibile determinare il **Valore di Mercato dell'area in € 49.000,00 (diconsi Euro quarantanovemila/00).**

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



Qualora i beni venissero messi in vendita a bonifica effettuata, il Valore di Mercato dell'area sarà invece da intendersi determinato in € 114.000,00 (diconsi Euro centoquattordicimila/00).

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.

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.

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 = 0 mesi

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

- previsione saggio variazione prezzi di mercato = +3,080% (in aumento)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,008%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,407%
- 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 9,78%. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

VALORE A BASE D'ASTA
 $€ 49.000,00 \times (1 - 0,0978) =$

€ 44.206,29

ed in cifra tonda € 44.000,00

Pag. 13

(diconsi Euro quarantaquattromila/00).

Si ricorda che sarà onere dell'aggiudicatario verificare e provvedere alla bonifica dei materiali messi in sicurezza dalla procedura come descritti nei precedenti paragrafi presenti sui basamenti incapsulati e sui terreni circostanti.

Qualora i beni venissero invece messi in vendita a bonifica effettuata, il Valore a Base d'Asta dell'area sarà da intendersi determinato in € 103.000,00 (diconsi Euro centotremila/00).



Lotto 2

**Area con sovrastanti fabbricati residenziali collabenti in San Miniato (PI), Frazione
Ponte a Elsa, Via Poggio a Isola n. 65, 67, 69, 71**



Pag. 14

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il bene è pervenuto alla XXX S.r.l. per acquisto fattone, in più ampia consistenza, dal Comune di San Miniato con atto di cessione rogato dal Notaio Daniele Muritano in data 27.7.2007 rep. 27992 racc. 5759, trascritto a Livorno il 3.8.2007 part. 9082.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato i beni, intestati alla XXX S.r.l., sono così individuati:

- **Foglio 34 mappale 420 sub. 6, categoria F/2.**

L'elaborato planimetrico è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

Confini: Via Poggio a Isola, XXX, XXX, XXX, Condominio Via Poggio a Isola n. 73/83, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni si trovano nella Ponte a Elsa, centro abitato compreso nel Comune di San Miniato e



nel Comune di Empoli dotato dei servizi principali quali negozi, scuole materne e primarie, impianti sportivi e trasporto pubblico. I beni distano circa 4 km dal capoluogo San Miniato e circa 6 km dal centro di Empoli.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di un'area avente la superficie catastale di mq. 980 posta nel Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Elsa, in Via Poggio a Isola n. 65, 67, 69, 71, sulla quale insistono due fabbricati residenziali collabenti privi di copertura suscettibili di ricostruzione costituiti al piano terreno da due appartamenti ciascuno ed al piano seminterrato da due vani cantina ciascuno, il tutto costituente i fabbricati popolari denominati "Case Minime di Ponte a Elsa". L'area ha forma di parallelogramma con giacitura leggermente scoscesa, ed è dotata di recinzione da cantiere su tutti i lati.

I due fabbricati abitativi si sviluppavano su un piano fuori terra ed hanno una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 138 ciascuno, e quindi per complessivi mq. 276 circa, con sottostante piano seminterrato nel quale sono presenti complessivamente quattro ampi locali cantina di pari superficie. Le misure sono state ricavate dalle planimetrie catastali in quanto non è stato possibile accedere all'interno dell'area a causa della fitta vegetazione e della non agibilità dei fabbricati.

La struttura delle case minime, poggiate su basamento muratura di laterizio, è in ferro e legno con tamponamenti in pannelli sandwich di fibrocemento contenente amianto con interposto isolamento in fibra di vetro. La copertura in lastre ondulate di eternit è già stata rimossa completamente in passato.

L'immobile che forma il presente lotto consiste nella sostanza in un'area di terreno suscettibile di ristrutturazione edilizia ricostruttiva dei fabbricati esistenti da demolire ai fini della successiva ricostruzione di fabbricati residenziali.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è libero.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Mediante gli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Miniato non è stato possibile risalire al progetto di costruzione degli edifici, ma dall'atto di compravendita si rileva che il Comune ha dichiarato che gli stessi sono stati costruiti precedentemente al 1° settembre



1967.

Dalle ricerche è emerso che i fabbricati sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie aventi ad oggetto la demolizione e costruzione di nuovi fabbricati residenziali:

- Pratica 746/2006 che ha conseguito il Permesso di Costruire n. 746 del 16.7.2007 per demolizione di fabbricati esistenti e costruzione di nuovo edificio residenziale– Intervento non realizzato;
- Pratica 810/2009 che ha conseguito il Permesso di Costruire n. 810 del 23.3.2011 per realizzazione di nuovo edificio residenziale con demolizione e ricostruzione fabbricati esistenti – permesso dichiarato decaduto con comunicazione del 3.5.2012 prot. 9049 ed intervento non realizzato;

In base al vigente Regolamento Urbanistico i beni ricadono in “Area di trasformazione ordinaria – Aree di Consolidamento” regolata dall’art. 88 delle Norme Tecniche di Attuazione, nella quale si possono eseguire gli interventi indicati all’art. 87 comma 1 lett. c delle predette N.T.A.. Di seguito si riportano gli stralci più significativi delle norme d’interesse:

“Art. 88 - Aree residenziali di consolidamento

1. Per gli edifici residenziali esistenti indicati dal RU fra quelli di categoria 3, sono consentiti gli interventi indicati all’art. 87 comma 1, lett. c) compreso una addizione funzionale una tantum di Sul fino ad un massimo di mq. 30 per ciascuna unità immobiliare abitativa esistente alla data di adozione del 2° RU, purché con tale addizione non vengano a costituirsi nuove unità immobiliari e purché non sia stata utilizzata interamente nel periodo di validità del 1° Regolamento Urbanistico. Tale addizione dovrà essere compatibile con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi.”

“Art. 87 - Interventi edilizi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

c) Categoria 3. Edifici di valore irrilevante:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- addizione volumetrica;

Pag. 16



- **verifiche obbligatorie: condizioni alla trasformazione ex articolo 130 e fattibilità geologica, idraulica e sismica ex articolo 141.**"

L'area non risulta soggetta a vincolo idrogeologico o paesaggistico.

Si ritiene pertanto che sull'area sia possibile un intervento di demolizione e ricostruzione delle quattro unità abitative per una superficie complessiva di mq. 276 circa, oltre ad eventuali addizioni volumetriche qualora compatibili con le distanze dai confini e fabbricati circostanti, nonché autorimesse eventualmente ricavabili dai volumi seminterrati.

DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. I sopralluoghi sono stati effettuati in data 24 maggio e 15 settembre 2025, durante il quale sono stati eseguiti esclusivamente rilievi fotografici in quanto l'area non è accessibile.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Livorno, con i repertori aggiornati all'8.5.2025, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO DEL 3.8.2007 PART. 9082** a favore della XXX S.r.l. contro il Comune di San Miniato;
- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 27.2.2019 PART. 2203** a favore della Banca Cambiano 1884 S.p.A. contro la XXX S.r.l. (colpisce anche altri beni);
- **TRASCRIZIONE SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL 9.5.2025 PART. 5623** a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della XXX S.r.l. contro la XXX S.r.l. (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 DEI BENI

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.

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 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

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;

¹⁸ Sales comparison approach;

¹⁹ Income capitalisation approach;

²⁰ Cost approach;



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, trattandosi di un'immobile suscettibile di trasformazione, si ritiene opportuno utilizzare il metodo finanziario dell'analisi del flusso di cassa scontato (DCFA).

Pag. 19

La previsione urbanistica prevede interventi di ricostruzione con possibilità di addizioni funzionali di mq. 30 per ciascuna unità immobiliare. Non avendo reperito progetti di costruzione dei beni e non avendo potuto accedere all'area per prendere misure esatte, per determinare le superfici dei quattro appartamenti preesistenti si utilizzeranno le misure ricavabili dalle planimetrie catastali, ovvero una superficie edificata complessiva di mq. 276. In questa sede non si ritiene possibile considerare l'eventuale superficie aggiuntiva ampliabile in quanto, vista la ristrettezza della particella, la verifica del rispetto dei confini e distanze dai fabbricati necessiterebbe di una più attenta progettazione.

Ai fini della stima verrà quindi ipotizzata la ricostruzione di quattro appartamenti per complessivi mq. 276 dotati di un resede di mq. 100 ciascuno, e quattro autorimesse da mq. 18 ciascuna. L'ipotesi indicata non ha alcuna valenza progettuale.

Sulla base di questa previsione è stato quindi sviluppato un flusso di cassa per un investimento immobiliare della durata di due anni che prevede la vendita del nuovo fabbricato al prezzo medio di €/mq. 2.750,00, a fronte di un costo medio di costruzione di €/mq. 1.900,00, oltre agli altri costi per demolizioni e bonifiche, spese tecniche, oneri di urbanizzazione, finanziari, profitto



dell'investitore.

Si precisa che per la determinazione del valore dei beni sono state ipotizzate spese per demolizioni dei manufatti presenti e smaltimenti in complessivi € 35.000,00. Tale cifra è da ritenersi puramente indicativa in quanto non è stato prodotto alla procedura alcun preventivo in proposito.

In base a quanto sopra esposto, e rimandando all'allegata tabella di calcolo, applicando il metodo finanziario del DCFA è possibile determinare il Valore di Mercato dell'area in € 117.000,00 (diconsi Euro centodiciassettemila/00).

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

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.



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.

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 = 0 mesi

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

- previsione saggio variazione prezzi di mercato = +3,080% (in aumento)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,008%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,407%
- 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 9,78%. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

VALORE A BASE D'ASTA

€ 117.000,00 x (1-0,0978) =

€ 105.553,79

ed in cifra tonda € 106.000,00

(diconsi Euro centoseimila/00).

Si ricorda che sarà onere dell'aggiudicatario provvedere alla eventuale analisi dei materiali presenti ed alla demolizione e smaltimento dei manufatti nelle modalità conseguenti.

Lorenzana, 25 settembre 2025

Il Tecnico
Geom. Gianluca Catarzi

Allegati:

- Tabelle di calcolo valore di mercato;
- Tabella di calcolo prezzo base d'asta;
- Visure e planimetrie catastali;
- Documentazione fotografica;
- Estratti Regolamento Urbanistico.

Via L'Annunziata, 13 - 56042 Lorenzana (Pi)

Tel/Fax 050662790 - 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it

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



Allegati LOTTO 1



Tribunale di Firenze - Liquidazione Giudiziale 52/2025 - LOTTO 1

RICAVI (DA DETERMINAZIONE VALORE FINALE)			
Tipologia	mq/mc/n°	€/mq-mc-cd	valori
Residenziale	276	€ 2.650,00	€ 731.400,00
Garage	55	€ 1.325,00	€ 72.875,00
Resede	276	€ 265,00	€ 73.140,00
Resede	124	€ 53,00	€ 6.572,00
		TOTALE RICAVI	€ 883.987,00

RIPARTIZIONE SULL'ORIZZONTE TEMPORALE						
COSTI						RICAVI
trimestri	sp. tecniche	oneri+altri costi	opere prelimin.	c. costruzioni	FLUSSO COSTI	FLUSSO RICAVI
0	€ 8.829,75	€ 12.224,20	€ 70.000,00	€ -	€ 91.053,95	€ -
1	€ 4.246,69	€ 1.954,82	€ -	€ 88.297,50	€ 94.499,01	€ -
2	€ 2.775,06	€ 16.459,65	€ -	€ 88.297,50	€ 107.532,21	€ -
3	€ 4.246,69	€ 1.954,82	€ -	€ 88.297,50	€ 94.499,01	€ -
4	€ 2.775,06	€ 16.459,65	€ -	€ 88.297,50	€ 107.532,21	€ 88.398,70
5	€ 16.019,69	€ 1.954,82	€ -	€ 88.297,50	€ 106.272,01	€ 220.996,75
6	€ 8.661,56	€ 7.656,39	€ -	€ 88.297,50	€ 104.615,45	€ 265.196,10
7	€ 11.310,49	€ 5.375,76	€ -	€ 58.865,00	€ 75.551,25	€ 309.395,45
8	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
9	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
10	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
12	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
13	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
14	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
15	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
16	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verifica su totali	€ 58.865,00	€ 64.040,11	€ 70.000,00	€ 588.650,00	€ 781.555,11	€ 883.987,00

DETERMINAZIONE SAGGIO DI ATTUALIZZAZIONE IMMOBILIARE			
<u>Dati OMI</u> <u>Zona E2</u>	prezzo minimo	€	1.000,00
	prezzo massimo	€	1.600,00
	locazione minima	€	4,30
	locazione massima	€	6,10
	saggio medio OMI		4,800%
<u>Dati BORSINO</u> <u>IMMOBILIARE</u>	prezzo medio	€	1.438,00
	locazione media	€	5,62
	saggio medio B.I.		4,69%
Saggio medio di Capitalizzazione			4,74%

V.A.N. immobile (arrond.)	€ 49.000,00
---------------------------	-------------

DESTINAZIONE:		RESIDENZIALE		LOTTO 1
Valore di Mercato		€	49.000,00	
Saggio Capitalizzazione Annuo			4,868% *	
Incidenza Area			25,00%	
ANALISI ESTIMATIVA				
% annua			mesi	
Variazione mercato	3,080%		6	744,15
Mancato guadagno	3,008%		3	363,50
Mancato reddito **	3,407%		0	-
Quota ammortamento	1,000%		9	274,37
Rischio assunto	10,000%			4.900,00
totale deprezzamenti				4.793,71
Ribasso				9,78%
Detrazioni per Spese e Oneri				-
Valore di mercato ridotto				44.206,29
PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO				€ 44.000,00

DATI MEDI OMI/BORSINO IMMOBILIARE

SAGGIO FRUTTUOSITA' MEDIO	4,87%	€	1.300,00	€	5,20
---------------------------	-------	---	----------	---	------

Val: Locazione
€/mq x mese

Val. Mercato
€/mq

[intervallo data stima e aggiudicazione](#)
[intervallo tra aggiudicazione e DT \(Rendistato agosto 2025\)](#)
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 scorporando 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)

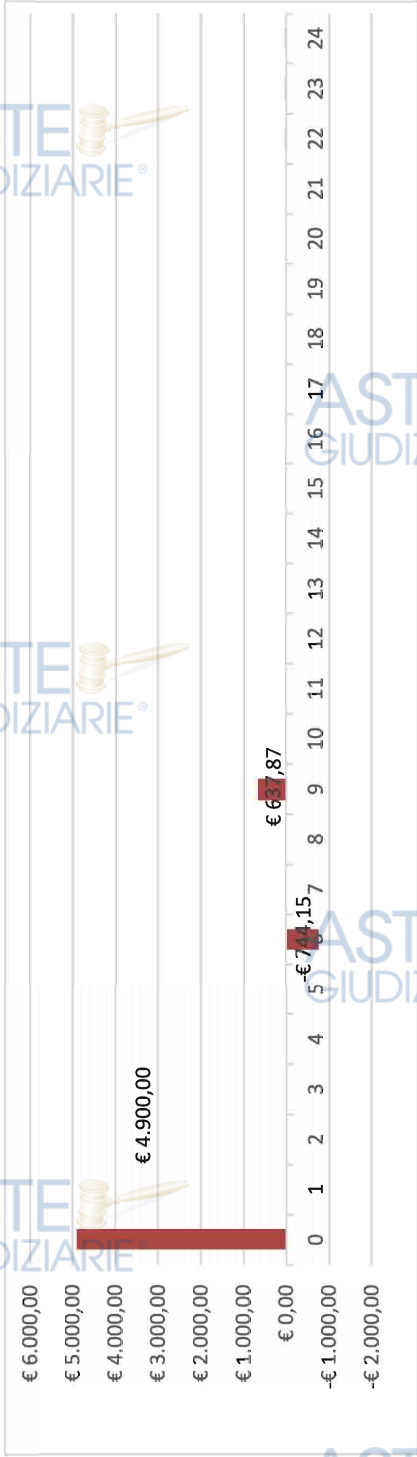
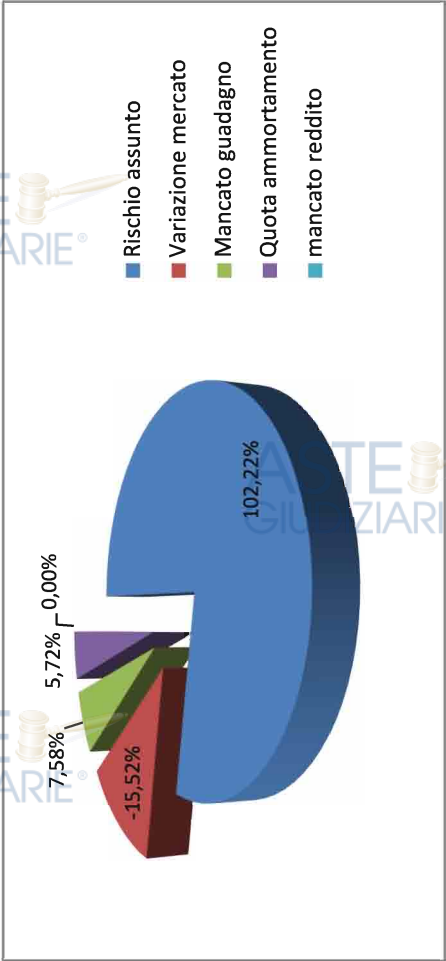


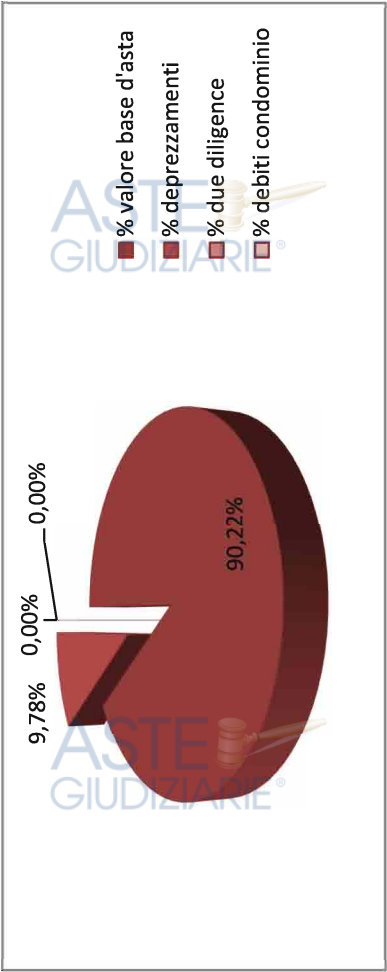
GRAFICO 2
ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI



Dati assoluti grafico 2

Rischio assunto	€	4.900,00
Variazione mercato	-€	744,15
Mancato guadagno	€	363,50
Quota ammortamento	€	274,37
mancato reddito	€	-

GRAFICO 3
ANALISI DEL PREZZO BASE D'ASTA DEFINITIVO IN TERMINI PERCENTUALI RISPETTO AL VALORE DI MERCATO



Dati assoluti grafico 3

valore mercato	€	49.000,00
valore deprezzamenti	€	4.793,71
# spese due diligence	€	-
Arretrati condominiali	€	-
base d'asta	€	44.206,29

= 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.

Tribunale di Firenze - Liquidazione Giudiziale 52/2025 - LOTTO 1

RICAVI (DA DETERMINAZIONE VALORE FINALE)			
Tipologia	mq/mc/n°	€/mq-mc-cd	valori
Residenziale	276	€ 2.650,00	€ 731.400,00
Garage	55	€ 1.325,00	€ 72.875,00
Resede	276	€ 265,00	€ 73.140,00
Resede	124	€ 53,00	€ 6.572,00
		TOTALE RICAVI	€ 883.987,00

RIPARTIZIONE SULL'ORIZZONTE TEMPORALE						
COSTI						RICAVI
trimestri	sp. tecniche	oneri+altri costi	opere prelimin.	c. costruzioni	FLUSSO COSTI	FLUSSO RICAVI
0	€ 8.829,75	€ 12.224,20	€ 5.000,00	€ -	€ 26.053,95	€ -
1	€ 4.246,69	€ 1.954,82	€ -	€ 88.297,50	€ 94.499,01	€ -
2	€ 2.775,06	€ 16.459,65	€ -	€ 88.297,50	€ 107.532,21	€ -
3	€ 4.246,69	€ 1.954,82	€ -	€ 88.297,50	€ 94.499,01	€ -
4	€ 2.775,06	€ 16.459,65	€ -	€ 88.297,50	€ 107.532,21	€ 88.398,70
5	€ 16.019,69	€ 1.954,82	€ -	€ 88.297,50	€ 106.272,01	€ 220.996,75
6	€ 8.661,56	€ 7.656,39	€ -	€ 88.297,50	€ 104.615,45	€ 265.196,10
7	€ 11.310,49	€ 5.375,76	€ -	€ 58.865,00	€ 75.551,25	€ 309.395,45
8	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
9	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
10	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
12	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
13	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
14	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
15	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
16	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verifica su totali	€ 58.865,00	€ 64.040,11	€ 5.000,00	€ 588.650,00	€ 716.555,11	€ 883.987,00

DETERMINAZIONE SAGGIO DI ATTUALIZZAZIONE IMMOBILIARE			
<u>Dati OMI</u> <u>Zona E2</u>	prezzo minimo	€	1.000,00
	prezzo massimo	€	1.600,00
	locazione minima	€	4,30
	locazione massima	€	6,10
	saggio medio OMI		4,8000%
<u>Dati BORSINO</u> <u>IMMOBILIARE</u>	prezzo medio	€	1.438,00
	locazione media	€	5,62
	saggio medio B.I.		4,69%
Saggio medio di Capitalizzazione			4,74%

V.A.N. immobile (arrotond.)	€ 114.000,00
-----------------------------	--------------

AS
GIL

ANALISI I

i Mercato

enza Area

3,080%

3,008%

3,407%

1,000%

10,000%

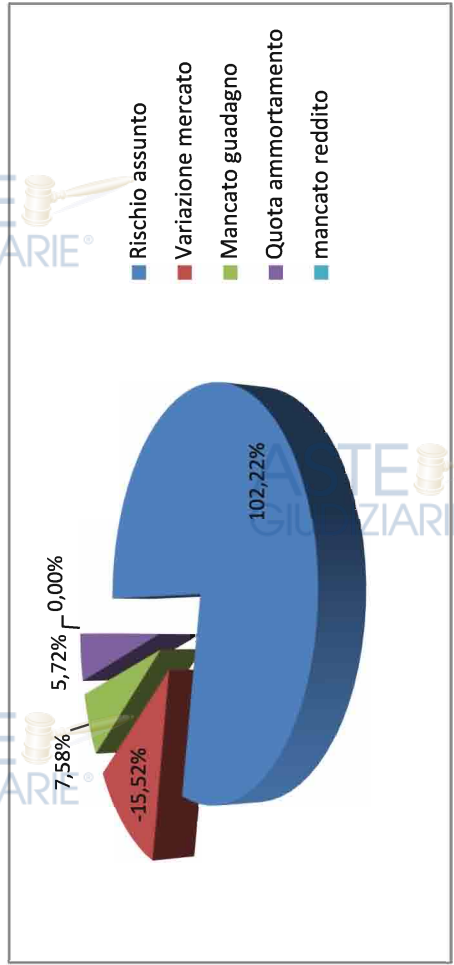
Detrazioni

Valore

4



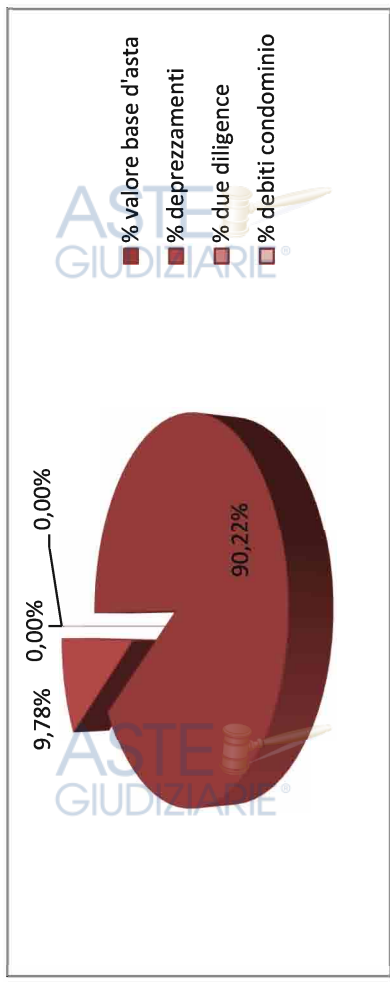
GRAFICO 2
ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI



Dati assoluti grafico 2

Rischio assunto	€ 11.400,00
Variazione mercato	-€ 1.731,29
Mancato guadagno	€ 845,68
Quota ammortamento	€ 638,33
mancato reddito	€ -

GRAFICO 3
ANALISI DEL PREZZO BASE D'ASTA DEFINITIVO IN TERMINI PERCENTUALI RISPETTO AL VALORE DI MERCATO



Dati assoluti grafico 3

valore mercato	€ 114.000,00
valore deprezzamenti	€ 11.152,72
# spese due diligence	€ -
Arretrati condominiali	€ -
base d'asta	€ 102.847,28

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

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SAN MINIATO		3	309		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via vittorio veneto		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE COMUNE AI SUB 6,7,8,9,10
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
10	via vittorio veneto	12	T			UNITA' COLLABENTI

Visura telematica



Allegati LOTTO 2



Tribunale di Firenze - Liquidazione Giudiziale 52/2025 - LOTTO 2

RICAVI (DA DETERMINAZIONE VALORE FINALE)			
Tipologia	mq/mc/n°	€/mq-mc-cd	valori
Residenziale	276	€ 2.750,00	€ 759.000,00
Garage	72	€ 1.375,00	€ 99.000,00
Resede	276	€ 275,00	€ 75.900,00
Resede	124	€ 55,00	€ 6.820,00
		TOTALE RICAVI	940.720,00

RIPARTIZIONE SULL'ORIZZONTE TEMPORALE						
COSTI						RICAVI
trimestri	sp. tecniche	oneri+altri costi	opere prelimin.	c. costruzioni	FLUSSO COSTI	FLUSSO RICAVI
0	€ 9.072,00	€ 12.224,20	€ 35.000,00	-	€ 56.296,20	-
1	€ 4.363,20	€ 2.005,58	-	€ 90.720,00	€ 97.088,78	-
2	€ 2.851,20	€ 16.569,62	-	€ 90.720,00	€ 110.140,82	-
3	€ 4.363,20	€ 2.005,58	-	€ 90.720,00	€ 97.088,78	-
4	€ 2.851,20	€ 16.569,62	-	€ 90.720,00	€ 110.140,82	€ 94.072,00
5	€ 16.459,20	€ 2.005,58	-	€ 90.720,00	€ 109.184,78	€ 235.180,00
6	€ 8.899,20	€ 7.855,18	-	€ 90.720,00	€ 107.474,38	€ 282.216,00
7	€ 11.620,80	€ 5.515,34	-	€ 60.480,00	€ 77.616,14	€ 329.252,00
8	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
9	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
10	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
12	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
13	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
14	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
15	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
16	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verifica su totali	€ 60.480,00	€ 64.750,71	€ 35.000,00	€ 604.800,00	765.030,71	940.720,00

DETERMINAZIONE SAGGIO DI ATTUALIZZAZIONE IMMOBILIARE			
<u>Dati OMI</u> <u>Zona E2</u>	prezzo minimo	€	1.000,00
	prezzo massimo	€	1.600,00
	locazione minima	€	4,30
	locazione massima	€	6,10
	saggio medio OMI		4,800%
<u>Dati BORSINO</u> <u>IMMOBILIARE</u>	prezzo medio	€	1.438,00
	locazione media	€	5,62
	saggio medio B.I.		4,69%
Saggio medio di Capitalizzazione			4,74%

V.A.N. immobile (arrotond.)	117.000,00
-----------------------------	------------