

## TRIBUNALE DI FIRENZE

Liquidazione Giudiziale n. 89/2024 della

**"XXX E C. S.A.S."**

Giudice Delegato: Dott. Maria Novella Legnaioli

Curatore: Dott. Nicola Giorgetti

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

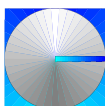
Il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, con studio a Lorenzana (PI) in Via L'Annunziata n. 13, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995 ed all'Albo dei CTU del Tribunale, Valutatore Europeo Qualificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/15 e Certificato UNI 11558:2014 di Livello Avanzato con il n. ICK/SC002 VIPRO/0288-2018, indirizzo di posta elettronica certificata [gianluca.catarzi@geopec.it](mailto:gianluca.catarzi@geopec.it), ad evasione dell'incarico ricevuto dal Curatore Dott. Giancarlo Braschi, ora sostituito dal Dott. Nicola Giorgetti, di redigere una perizia di stima degli immobili della "XXX e c. S.a.s" con sede a XXX (FI) in Via XXX e del socio illimitatamente responsabile "XXX" nato a XXX (FI) il XXX codice fiscale XXX, 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, e indicazioni di superfici ricavate da elaborati grafici e parzialmente verificate sul posto;
- determinazione del più probabile "Valore di Mercato" dei beni in conformità con gli standard 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."



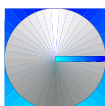
- esonero dal rilevamento dell'inquinamento acustico;
- esonero dalla verifica della presenza di amianto ed altre contaminazioni ambientali;
- esonero dalla verifica della presenza o e/o validità dell'eventuale certificato di prevenzione incendi riferito a parti esclusive e condominiali;
- esonero dalla verifica di conformità, rispondenza o funzionamento della dotazione impiantistica;
- esonero della verifica di idoneità strutturale;
- 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

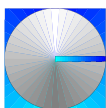
|                                                                                                                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Lotto 1 Appartamento con posto auto e cantina in Abetone (PT), Via Brennero n. 224 .....                                                                         | 4  |
| Accertamento della Proprietà .....                                                                                                                               | 4  |
| Identificazione Catastale e Confini .....                                                                                                                        | 4  |
| Descrizione della Zona .....                                                                                                                                     | 5  |
| Descrizione del Fabbricato .....                                                                                                                                 | 5  |
| Descrizione Dei Beni .....                                                                                                                                       | 6  |
| Disponibilità del Bene .....                                                                                                                                     | 6  |
| Conformità Urbanistica .....                                                                                                                                     | 6  |
| Diritto Reale Stimato e Sopralluogo .....                                                                                                                        | 7  |
| Regime di Tassazione del Trasferimento .....                                                                                                                     | 7  |
| Iscrizioni e Trascrizioni .....                                                                                                                                  | 7  |
| Altre Precisazioni .....                                                                                                                                         | 8  |
| Inventario e Stima degli Arredi .....                                                                                                                            | 8  |
| Valore di Mercato dei Beni .....                                                                                                                                 | 9  |
| Valore a Base d'Asta .....                                                                                                                                       | 12 |
| Lotto 2 Quota indivisa pari al 35% della proprietà di un terreno destinato ad attrezzature e impianti di interesse generale in Abetone (PT), Via Pescinone ..... | 16 |
| Accertamento della Proprietà .....                                                                                                                               | 16 |
| Identificazione Catastale e Confini .....                                                                                                                        | 16 |
| Descrizione della Zona .....                                                                                                                                     | 17 |
| Descrizione Dei Beni .....                                                                                                                                       | 17 |
| Disponibilità del Bene .....                                                                                                                                     | 17 |
| Riferimenti Urbanistici .....                                                                                                                                    | 18 |
| Diritto Reale Stimato e Sopralluogo .....                                                                                                                        | 19 |
| Regime di Tassazione del Trasferimento .....                                                                                                                     | 19 |

Pag. 2



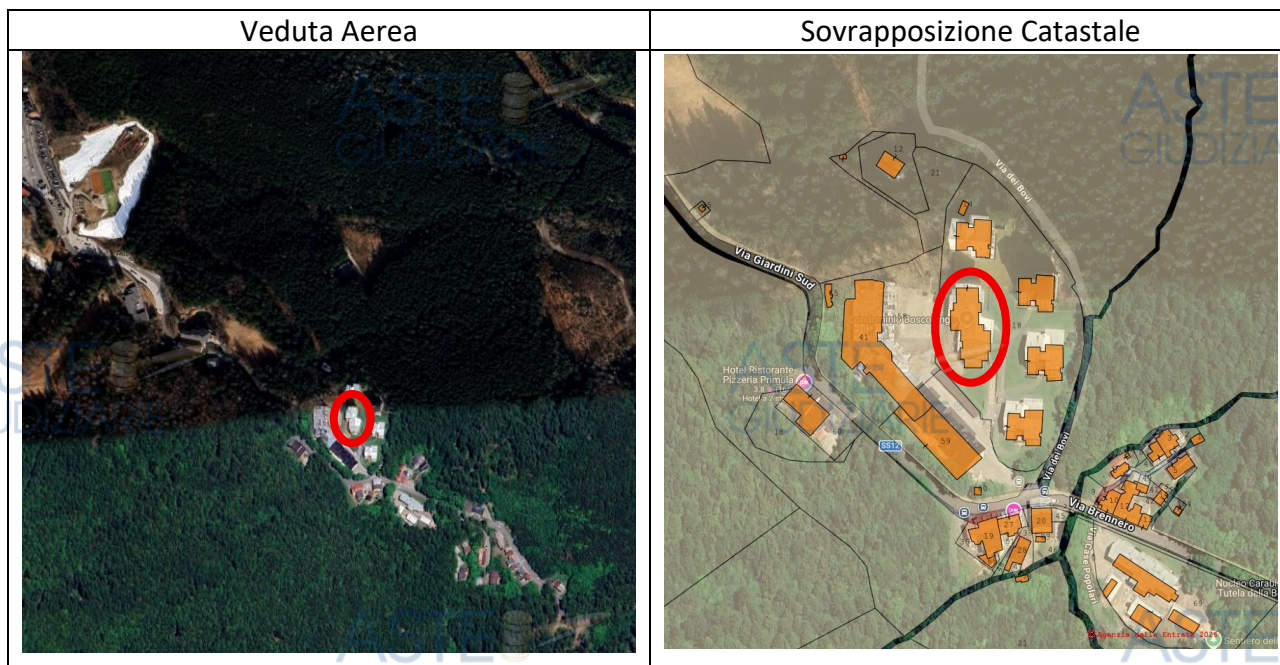
|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Iscrizioni e Trascrizioni .....     | 19 |
| Altre Precisazioni .....            | 19 |
| Valore di Mercato dell'Intero ..... | 19 |
| Valore a Base d'Asta .....          | 22 |
| Stima della Quota .....             | 24 |





Lotto 1

Appartamento con posto auto e cantina in Abetone (PT), Via Brennero n. 224



**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ**

Pag. 4

Il bene è pervenuto a XXX per acquisto fattone da XXX e XXX con atto rogato dal Notaio Orlando Marianna in data 9.10.1989 rep. 60445 racc. 6306 trascritto a Pistoia il 24.10.1989 part. 4369. **Si segnala che la nota di trascrizione è errata in quanto i soggetti a favore e contro ivi indicati sono stati invertiti.**

Dalle informazioni assunte risulta che le quote condominiali di competenza dell'appartamento siano pari a 4,396/1000 e per il posto auto coperto 0,772/1000.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI**

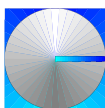
**APPARTAMENTO CON CANTINA**

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

- **Sezione B Abetone, Foglio 4 mappale 18 sub. 140**, categoria A/3 di classe 5<sup>a</sup>, consistenza 3 vani, superficie catastale mq. 48, rendita catastale € 286,63.

*La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.*

Confini: corridoio condominiale, corte condominiale, XXX e XXX, salvo se altri.



## POSTO AUTO COPERTO

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

- **Sezione B Abetone, Foglio 4 mappale 18 sub. 314**, categoria C/6 di classe 10<sup>a</sup>, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 16, rendita catastale € 61,20.

*La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.*

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

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Condominio "Boscolungo" è situato nel Comune di Abetone Cutigliano (PT), lungo la SS12 "Via del Brennero", in un contesto montano-turistico caratterizzato da ampie aree boscate e da una prevalente destinazione residenziale per soggiorni stagionali. La zona risulta funzionale sia all'uso vacanziero (invernale/estivo) sia come appoggio per attività sportive e ricreative legate alla montagna.

L'area di Boscolungo si colloca in prossimità del centro dell'Abetone ed è inserita in un ambiente naturale di pregio, con forte connotazione turistica e presenza di complessi residenziali/ricettivi. La localizzazione lungo l'asse viario della SS12 consente un accesso relativamente diretto alle principali funzioni del paese e alle aree sciistiche.

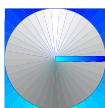
I servizi di base e le principali attività commerciali (negozi, bar/ristorazione e servizi connessi alla stagione turistica) risultano concentrati nel centro dell'Abetone, raggiungibile in pochi minuti. L'area è inoltre servita da strutture e servizi legati agli sport invernali (noleggi, scuole sci e affini) coerentemente con la vocazione del comprensorio.

L'accesso stradale avviene tramite la SS12 "Brennero – Abetone", con collegamenti verso Pistoia passando da SR66 e La Lima (itinerario tipico da Firenze via A11–Pistoia–SR66–SS12).

La località è prossima al comprensorio sciistico dell'Abetone (Abetone–Val di Luce), che comprende circa 50 km di piste e un sistema di impianti gestiti nell'ambito del Consorzio Abetone Multipass. Tale elemento rappresenta un fattore attrattivo primario per la domanda immobiliare stagionale, con particolare interesse per unità ad uso turistico-ricettivo o seconda casa.

## DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

I beni sono compresi all'interno del Condominio Boscolungo, complesso immobiliare a prevalente vocazione turistico-residenziale, costituito da cinque fabbricati compresi in un ampio



parco con un piano seminterrato comune ove si trovano posti auto coperti e locali cantina.

L'appartamento è compreso nel fabbricato "E", elevato a quattro piani fuori terra e comprendente 44 unità immobiliari, avente struttura in cemento armato con copertura a falde inclinate e facciata ad intonaco civile. Il fabbricato "E", dotato di ascensore, comprende la guardiola del portiere di tutto il condominio.

Il complesso è dotato di portiere, riscaldamento centralizzato alimentato a cippato e gasolio, acqua condominiale, sbarra automatica di accesso al piano interrato.

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

Trattasi di un monocale ad uso civile abitazione posto nel comune di Abetone Cutigliano (PT), frazione Abetone, in Via del Brennero n. 224 al piano primo del fabbricato "E" interno 18, composto da un vano multiuso (soggiorno-cottura-camera), disimpegno e bagno per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 45 circa con un balcone di mq. 4 circa, oltre ad una cantina al piano seminterrato di mq. 4 circa e ad un posto auto coperto al piano seminterrato di mq. 14 circa individuato dal n. 149.

Costruito nel 1972 e con rifiniture di tipo ordinario, l'appartamento si presenta in normale stato di conservazione e con le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimenti in moquette;
- pareti ad intonaco civile rivestite in ceramica nella zona cottura;
- pavimenti e rivestimenti in ceramica nel bagno;
- finestre in legno con vetro singolo e avvolgibili in legno;
- bagno completo di wc, lavabo, bidè e vasca.

Sono presenti gli impianti di acqua (condominiale), luce, riscaldamento condominiale con radiatori in alluminio, scaldabagno elettrico, citofono, tutti sottotraccia.

***L'appartamento è comprensivo dell'arredamento indicato nell'inventario di cui al relativo paragrafo, più avanti nella presente relazione.***

### **DISPONIBILITÀ DEL BENE**

Il bene è libero.

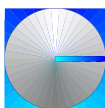
### **CONFORMITÀ URBANISTICA**

Sulla base degli accertamenti effettuati presso il Comune di Abetone Cutigliano in data

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Crespina Lorenzana (Pi)

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

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



28.10.2025, il fabbricato risulta essere stato costruito con **licenza edilizia n. 7/1970 del 10.3.1970** e successiva variante in corso d'opera di cui alla **licenza edilizia n. 13/1971 del 2.3.1971**. Il fabbricato "E" ha conseguito **l'Abitabilità n. 9/1972 del 19.12.1972**.

A livello condominiale risultano inoltre presenti le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 19/89 prot. 3029 del 4.6.1988 relativa all'ingresso della portineria;
- Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) prot. 8.932, pratica edilizia 2017/077 del 6 settembre 2017 per i lavori di installazione di caldaia a biomassa, realizzazione di deposito per legna vergine e modifiche all'impianto termoidraulico della centrale termica;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva proto. 5.207/2024 del 22 aprile 2024 per la realizzazione di rampe per disabili d'accesso ai fabbricati "C" ed "E";
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) prot. 5.875 del 8 maggio 2024 per il rifacimento dell'impermeabilizzazione del solaio di copertura dei garage ed opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni.

**I beni risultano sostanzialmente conformi agli elaborati grafici approvati e liberamente commerciabili.**

Pag. 7

*Dalla lettura del preliminare di vendita redatto dal Notaio Nencioni Fabrizio in data 11.4.2017 rep. 9655 racc. 7216 si rileva che l'appartamento è dotato di APE (Attestazione di Prestazione Energetica) redatta dal Geom. Ceccarelli Enzo in data 10.4.2017 e quindi ancora in corso di validità, la quale però non è stata reperita.*

#### **DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO**

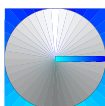
La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. Il sopralluogo è stato effettuato in data 27.8.2025, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

#### **REGIME DI TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO**

Trasferimento soggetto ad imposta di registro.

#### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia, con i repertori aggiornati al 29.8.2025, sul bene gravano nel ventennio le seguenti



formalità:

- **TRASCRIZIONE DI PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 13.4.2017 PART. 1894** a favore della XXX S.r.l. contro XXX;
- **TRASCRIZIONE SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL 19.6.2024 PART. 4060** a favore della Massa Creditori Liquidazione Giudiziale di XXX e c. s.a.s. e del socio XXX contro XXX.

#### **ALTRE PRECISAZIONI**

L'immobile ricade nella categoria di immobili per i quali 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.

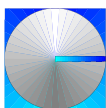
#### **INVENTARIO E STIMA DEGLI ARREDI**

Come già indicato, l'appartamento è comprensivo degli arredi presenti di cui al presente inventario estimativo:

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1. Tavolo tondo in laminato bianco con n. 6 sedie in legno bianco                                                                                                                                                                                                                                                     | € 100,00 |
| 2. N. 4 cassettiere in laminato bianco a cinque cassetti                                                                                                                                                                                                                                                              | € 120,00 |
| 3. Mobile basso in laminato bianco a due sportelli                                                                                                                                                                                                                                                                    | € 40,00  |
| 4. Piano cucina inox costituito da lavello una vasca e quattro piastre elettriche con sottostante mobile a due ante scorrevoli in laminato bianco e piccolo frigo Comfee ad uno sportello; pensile in legno verde con due ante scorrevoli in laminato bianco, quattro vani giorno, quattro cassetti e cappa aspirante | € 250,00 |
| 5. Divano tre posti e due poltrone arancioni in tessuto a righe                                                                                                                                                                                                                                                       | € 150,00 |
| 6. Tavolino basso quadrato con piano in laminato bianco e sotto piano in vetro                                                                                                                                                                                                                                        | € 10,00  |
| 7. Armadio in laminato bianco a due ante scorrevoli                                                                                                                                                                                                                                                                   | € 100,00 |
| 8. Piantana appendiabiti in legno a sei ganci                                                                                                                                                                                                                                                                         | € 10,00  |
| 9. Rete in metallo con materasso per letto matrimoniale                                                                                                                                                                                                                                                               | € 50,00  |
| 10. Mobile in laminato bianco con tre sportelli e due ante a vetro                                                                                                                                                                                                                                                    | € 60,00  |
| 11. Armadio a muro in laminato bianco a quattro ante                                                                                                                                                                                                                                                                  | € 90,00  |
| 12. Lampada da tavolo in vetro bianco con paralume in stoffa arancione                                                                                                                                                                                                                                                | € 20,00  |

**Valore Totale Arredamento € 1.000,00**

**(diconsi Euro mille/00).**



## VALORE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole<sup>1</sup>.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il “principio dell’ordinarietà”<sup>2</sup> ed il “principio dello scopo”<sup>3</sup>.

Il primo si fonda su tre criteri: statistico<sup>4</sup>, giuridico<sup>5</sup> ed economico<sup>6</sup>.

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 mercato<sup>7</sup>, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*<sup>8</sup>, quello *finanziario*<sup>9</sup> e quello dei *costi*<sup>10</sup>, 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

<sup>1</sup> International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

<sup>2</sup> CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

<sup>3</sup> CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

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

<sup>5</sup> Il valore si basa sulle norme legali;

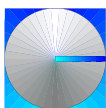
<sup>6</sup> La stima si basa sul “valore atteso” che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d’uso e della probabilità del loro verificarsi;

<sup>7</sup> Requisito 1 delle LG ABI;

<sup>8</sup> Sales comparison approach;

<sup>9</sup> Income capitalisation approach;

<sup>10</sup> Cost approach;



quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

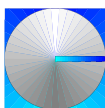
Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, 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.

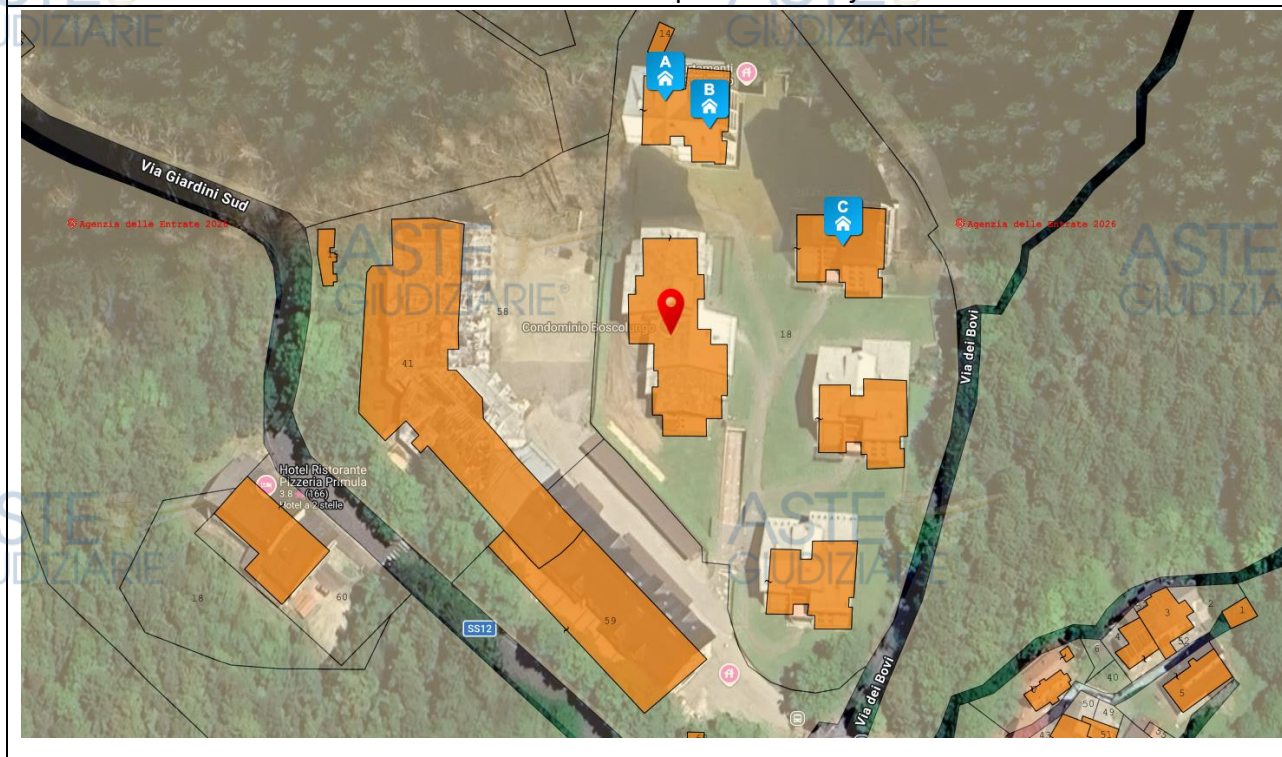
Nel caso in esame si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato (MCA) in quanto mediante una ricerca di atti effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia sono state reperite tre compravendite avvenute negli ultimi due anni aventi ad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

Pag. 10

- A) Appartamento in Via del Brennero n. 224/D int. 13 al piano primo, avente una superficie di mq. 40 circa, balcone di mq. 22 circa, cantina di mq. 5 circa, posto auto coperto di mq. 13 circa, un bagno, impianto di riscaldamento, in normale stato, venduto al prezzo di € 42.500,00 - atto Trascritto il 17.1.2025 al part. 240;
- B) Appartamento in Via del Brennero n. 224/D int. 21 al piano secondo, avente una superficie di mq. 40 circa, balcone di mq. 5 circa, cantina di mq. 4 circa, posto auto coperto di mq. 15 circa, un bagno, impianto di riscaldamento, in normale stato, venduto al prezzo di € 40.000,00 - atto Trascritto il 2.2.2024 al part. 731;
- C) Appartamento in Via del Brennero n. 224/C int. 45 al piano quarto, avente una superficie di mq. 53 circa, balcone di mq. 7 circa, cantina di mq. 5 circa, posto auto coperto di mq. 12 circa, un bagno, impianto di riscaldamento, in buono stato, venduto al prezzo di € 67.353,00 - atto Trascritto il 19.1.2024 al part. 425.



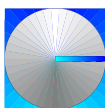
### Posizionamento Comparabili e Subject



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:

Pag. 11

- **DATA:** il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Mediante analisi delle quotazioni OMI dell'ultimo anno è stato possibile 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 € 7.000,00 (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 € 3.600,00 (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 dotati di ascensore, si è ritenuto di applicare un incremento 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:

- Appartamento – mq. 45
- Balcone – mq. 4 (coefficiente mercantile 30%)
- Cantina – mq. 4 (coefficiente mercantile 25%)
- Posto auto coperto – mq. 14 (coefficiente mercantile 40%)

**Totale Superficie Commerciale = mq. 52,80**

Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo, ed aggiungendo il valore attribuito agli arredi, ricaviamo che il bene ha un complessivo **Valore di Mercato pari ad € 43.000,00 (diconsi Euro quarantatremila/00).**

Pag. 12

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

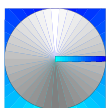
#### **VALORE A BASE D'ASTA**

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.

Pag. 13

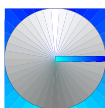
Anche gli standard internazionali di valutazione definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

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’adequata 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.

Pag. 14

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:

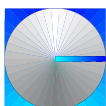
- previsione saggio variazione prezzi di mercato = 0,00% (stabile)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,077%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,480%
- rischio per assenza di garanzie postume o vizi occulti = 10%

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative causate dalla vendita forzata, al valore di mercato dovremo applicare una percentuale di abbattimento del 12,36%, al quale andranno aggiunti € 1.000,00 relativi agli arredi interni. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

**VALORE A BASE D'ASTA**

$$€ 42.000,00 \times (1 - 0,1236) + € 1.000,00 =$$

$$€ 37.808,12$$



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
(diconsi Euro trentottomila/00).

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
ed in cifra tonda € 38.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pag. 15

ASTE  
GIUDIZIARIE®

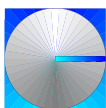
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

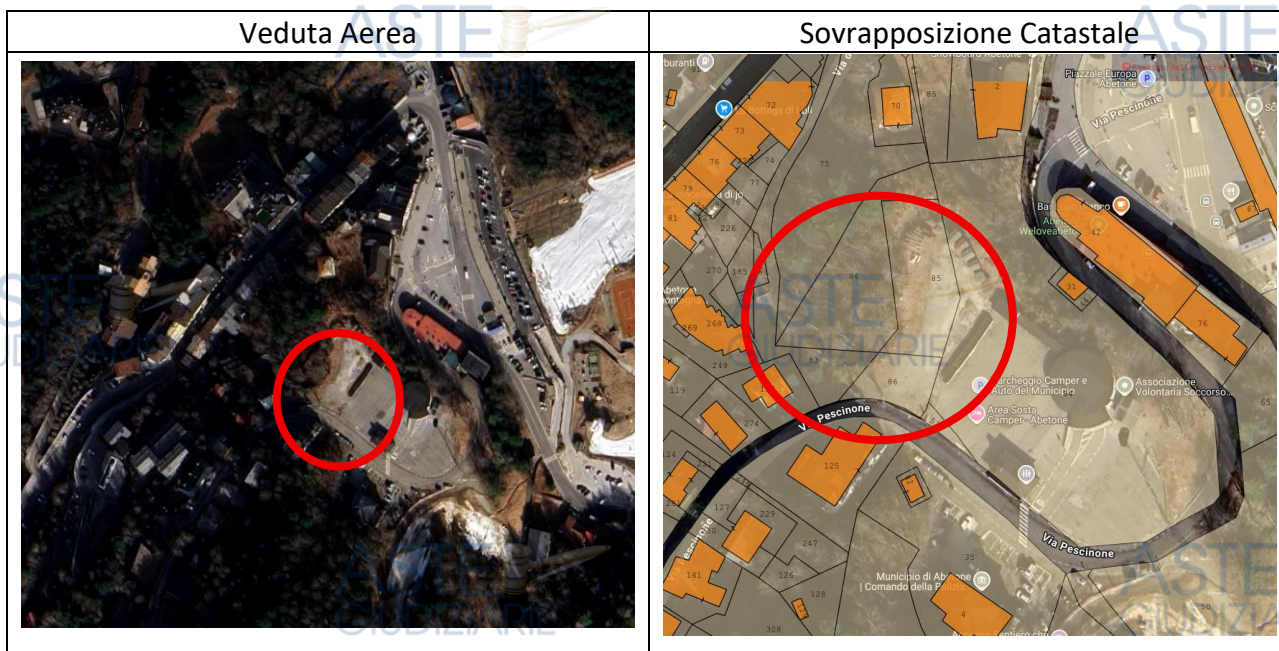
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## Lotto 2

**Quota indivisa pari al 35% della proprietà di un terreno destinato ad attrezzature e impianti di interesse generale in Abetone (PT), Via Pescinone**



Pag. 16

### ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

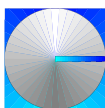
Il bene è pervenuto a XXX (per la quota del 35%), a XXX (per la quota del 25%) e alla XXX S.r.l. (per la quota del 40%) per acquisto fattone da XXX con atto rogato dal Notaio Bafunno Vincenzo in data 1.12.1995 rep. 10263 racc. 829 trascritto a Pistoia il 28.12.1995 part. 5543.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Al Catasto Terreni del Comune di Abetone Cutigliano il bene, intestato a XXX, XXX S.r.l. e XXX per le rispettive quote, è così individuato:

- **Sezione A Abetone Fiumalbo, Foglio 7 mappale 84**, bosco ceduo di classe 1<sup>a</sup>, superficie mq. 1.100, reddito dominicale € 0,80, reddito agrario € 0,34;
- **Sezione A Abetone Fiumalbo, Foglio 7 mappale 85**, bosco ceduo di classe 1<sup>a</sup>, superficie mq. 840, reddito dominicale € 0,61, reddito agrario € 0,26.

Confini: XXX, XXX, Comune di Abetone Cutigliano, salvo se altri.



### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il terreno si trova in zona centrale della frazione di Abetone, appena sopra la piazza centrale e in prossimità del palazzo municipale.

La zona risulta funzionale sia all'uso vacanziero (invernale/estivo) sia come appoggio per attività sportive e ricreative legate alla montagna, con forte connotazione turistica e presenza di complessi residenziali/ricettivi.

I servizi di base e le principali attività commerciali (negozi, bar/ristorazione e servizi connessi alla stagione turistica) risultano concentrati nel centro dell'Abetone, area servita inoltre da strutture e servizi legati agli sport invernali (noleggi, scuole sci e affini) coerentemente con la vocazione del comprensorio.

L'accesso stradale avviene tramite la SS12 "Brennero – Abetone", con collegamenti verso Pistoia passando da SR66 e La Lima (itinerario tipico da Firenze via A11–Pistoia–SR66–SS12).

La località è prossima al comprensorio sciistico dell'Abetone (Abetone–Val di Luce), che comprende circa 50 km di piste e un sistema di impianti gestiti nell'ambito del Consorzio Abetone Multipass. Tale elemento rappresenta un fattore attrattivo primario per la domanda immobiliare stagionale, con particolare interesse per unità ad uso turistico-ricettivo o seconda casa.

Pag. 17

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

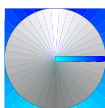
Trattasi della quota indivisa pari a  $\frac{35}{100}$  (trentacinque centesimi) della proprietà di un terreno di mq. 1.940 destinato ad attrezzature e impianti di interesse generale posto nel comune di Abetone Cutigliano (PT), frazione Abetone, in Via del Pescinone.

Il bene oggetto della presente relazione è parte di un più ampio terreno destinato alla realizzazione di un palaghiaccio con annessi servizi ed altre destinazioni complementari (ufficio amministrativo, bar-ristoro, servizi per il pubblico).

La particella 85 costituisce porzione del piazzale pianeggiante adiacente al parcheggio, mentre la particella 84 consiste in bosco con giacitura acclive.

### **DISPONIBILITÀ DEL BENE**

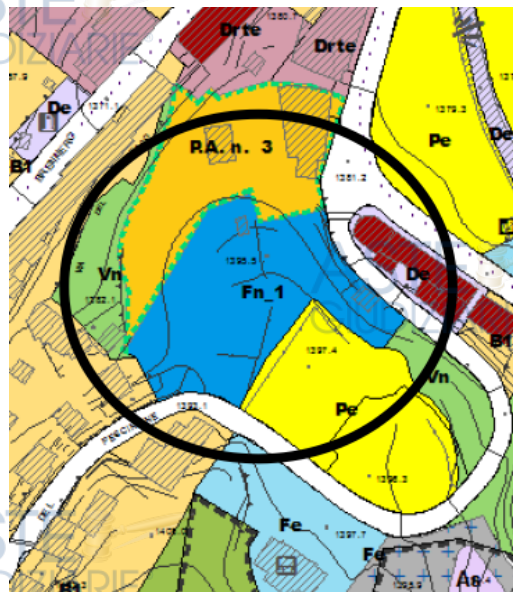
Al momento del sopralluogo sul piazzale (particella 85) erano depositati materiali, strutture ed attrezzature riferibili al consorzio sciistico di zona, per il quale non si ha conoscenza circa l'esistenza di un eventuale titolo che ne legittimi l'occupazione, o se siano beni degli altri comproprietari.



## RIFERIMENTI URBANISTICI

A norma del vigente Piano Operativo approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 5.8.2024, i beni ricadono in “Aree di trasformazione per attrezzature e impianti di interesse generali” (art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione) normata dalla “Scheda Fn. 1” dell’appendice 6.

L’area d’intervento ha una superficie complessiva di mq. 3.731 (di cui solo mq. 1.940 costituita dai beni oggetto della presente relazione), ed è interessata dai vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 142, Aree tutelate per Legge, c.1, Lett. d) e dal Decreto n. 268/1951. Dalla scheda si rileva che:

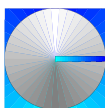


*“È prevista la realizzazione di un palazzetto dello sport (“palaghiaccio”) con annessi servizi (spogliatoi, docce e servizi igienici per atleti e arbitri, saletta medica, ecc.) e altre destinazioni d’uso complementari quali: ufficio amministrativo, bar, punto di ristoro, servizi per il pubblico.*

*Per detto intervento non sono prescritte particolari disposizioni quantitative sia di superficie che di volume, dovendo il progetto costituire anche una occasione per la riqualificazione dell’area e di espressione di qualità architettonica è solo prescritta particolare attenzione al contenimento dell’altezza dell’edificio. Sono altresì prescritte le seguenti indicazioni operative e norme:*

- l’edificio dovrà prevedere un parcheggio interrato da collegarsi funzionalmente con quello esistente;*
- dovranno essere previsti ingressi carrabili e pedonali, distinti nei percorsi, con ingresso dalla viabilità a valle (SS. 12 e piazzale adiacente);*
- dovranno essere previsti percorsi pedonali di collegamento con il Museo dello sci (area PA.3);*
- dovranno essere previsti collegamenti pedonali con l’area a verde pubblico di nuova previsione (Vn) nel settore sud-orientale dell’area;*
- il progetto deve prevedere la progettazione e la sistemazione delle aree pedonali e delle aree a verde in connessione con la riqualificazione della Piazza Oriana Fallaci e le funzioni esistenti (municipio, ingresso al parcheggio esistente, edifici a valle della via del Pescinone).”*

Per le ulteriori prescrizioni si rimanda alla relativa scheda e progetto norma del Piano Operativo Comunale.



### DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla quota indivisa pari a  $\frac{35}{100}$  (trentacinque centesimi) della proprietà. Il sopralluogo è stato effettuato in data 28.10.2025, durante il quale sono stati eseguiti rilievi fotografici.

### REGIME DI TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO

Trasferimento soggetto ad imposta di registro.

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia, con i repertori aggiornati al 29.8.2025, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 25.11.2015 PART. 1482** a favore della XXX S.p.A. in Liquidazione contro XXX, per sicurezza della complessiva somma di € 800.000,00;
- **TRASCRIZIONE SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL 19.6.2024 PART. 4060** a favore della Massa Creditori Liquidazione Giudiziale di XXX e c. s.a.s. e del socio XXX contro XXX.

Pag. 19

### ALTRE PRECISAZIONI

L'immobile non ricade nella categoria di immobili per i quali 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

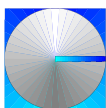
La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole<sup>11</sup>.

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

<sup>11</sup> International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

<sup>12</sup> CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

<sup>13</sup> CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;



Il primo si fonda su tre criteri: statistico<sup>14</sup>, giuridico<sup>15</sup> ed economico<sup>16</sup>.

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 mercato<sup>17</sup>, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*<sup>18</sup>, quello *finanziario*<sup>19</sup> e quello dei *costi*<sup>20</sup>, 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.

Pag. 20

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.

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

<sup>15</sup> Il valore si basa sulle norme legali;

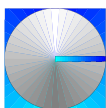
<sup>16</sup> La stima si basa sul "valore atteso" che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d'uso e della probabilità del loro verificarsi;

<sup>17</sup> Requisito 1 delle LG ABI;

<sup>18</sup> Sales comparison approach;

<sup>19</sup> Income capitalisation approach;

<sup>20</sup> Cost approach;



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, a causa della totale assenza di dati di mercato comparabili, sia per il tipo di fabbricato realizzabile (palaghiaccio, categoria speciale priva di evidenze transattive dirette) sia per il terreno oggetto di stima (area da urbanizzare senza atti di compravendita o annunci analoghi nella zona), non risulta applicabile il metodo del confronto di mercato né quello residuale tradizionale, come previsto dagli standard IVS e dalle linee guida ABI/TEGoVA (EVS 2025). In tale contesto, si ritiene di dover procedere con la determinazione del valore d'uso del terreno, in quanto effettivamente utilizzato nella realtà come piazzale a deposito materiali, privilegiando così l'utilità economica corrente rispetto al valore venale teorico-potenziale, coerentemente con quanto ammesso per beni specializzati o mercati illiquidi (IVS 104 Specialised Properties e ABI LGVI). Le quotazioni OMI della zona più limitrofa (Fiumalbo) per magazzini o depositi, assunte come indicatore sostitutivo o approssimativo per il valore di mercato potenziale, saranno applicate in applicando il coefficiente mercantile del 10% in quanto:

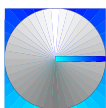
Pag. 21

1. riferite a fabbricati coperti completi di servizi, mentre il piazzale è area scoperta con limitata usabilità (mancanza copertura, minori protezioni e dotazioni);
2. adattate per riflettere la funzione secondaria e non intensiva del deposito attuale.

Tale ricorso alle OMI è giustificato dalla completa assenza di annunci immobiliari attivi e atti notarili reperibili (ricerca eseguita su Agenzia Entrate e portali specializzati), configurandole come unico supporto indiziario disponibile per orientamento di ragionevolezza, con i limiti intrinseci di valori medi zionali non specifici esplicitati ai sensi degli IVS 105 e della prassi estimativa italiana.

Quanto alla zona boschiva sono stati invece reperiti due annunci di vendita (asking price) dai quali è possibile, previa una decurtazione del 10% in considerazione dello sconto medio che emerge dalle trattative commerciali, ricavarne una quotazione media.

Dall'esame delle quotazioni OMI per l'anno 2025 - 1° semestre, si ricava un valore medio per magazzini/depositi di €/mq. 350,00. Applicando il coefficiente mercantile del 10% ricaviamo quindi



un valore medio dei piazzali pari ad €/mq. 35,00.

Dall'esame dei due annunci di vendita dei boschi, applicando uno sconto del 10% a prezzi richiesti, otteniamo:

1. Bosco mq. 17.420 richiesta € 9.000 = €/mq. 0,52 – 10% = €/mq. 0,47
2. Bosco mq. 9.190 richiesta € 5.000 = €/mq. 0,54 – 10% = €/mq. 0,49

Il valore medio del bosco che ne deriva è pertanto €/mq. 0,48.

Di conseguenza il terreno avrà il seguente valore:

- |                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| a) Piazzale particella 85 mq. 840 x €/mq. 35,00 = | € 29.400,00 |
| b) Bosco particella 84 mq. 1.100 x €/mq. 0,48 =   | € 528,00    |

Valore Totale € 29.928,00

**Valore di Mercato arrotondato dell'Intero € 30.000,00**

**(diconsi Euro trentamila/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.

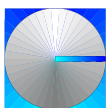
Infatti, uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima" che, come si è visto, in questo caso è duplice.

"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'adequata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"

Pag. 23

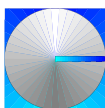
Lo stesso concetto, che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia, è espresso anche dagli altri standard, seppur con parole leggermente diverse.

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 = 3 mesi

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

- previsione saggio variazione prezzi di mercato = 0,00% (stabile)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,077%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 4,171%
- rischio per assenza di garanzie postume o vizi occulti = 10%

Pag. 24

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative causate dalla vendita forzata, al valore di mercato dovremo applicare una percentuale di abbattimento del 12,53%. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

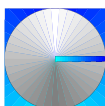
$$\begin{array}{l} \text{VALORE A BASE D'ASTA} \\ \text{€ } 30.000,00 \times (1 - 0,1253) = \text{€ } 26.241,44 \end{array}$$

**ed in cifra tonda € 26.000,00**

**(diconsi Euro ventiseimila/00).**

#### STIMA DELLA QUOTA

Il bene oggetto di stima come già detto è in proprietà a comune indivisa fra tre soggetti diversi, dei quali solo uno interessato dalla liquidazione giudiziale per la quota pari a  $\frac{35}{100}$  (trentacinque centesimi).



Trattandosi di una porzione di terreno che contribuisce in egual modo alla eventuale realizzazione della previsione urbanistica che interessa l'intera area, non si ritiene dovuto alcun abbattimento del valore aritmetico della quota, pertanto avremo:

**VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA**

- € 30.000,00 x 35/100 **€ 10.500,00**  
(diconsi Euro diecimilacinquecento/00).

**VALORE A BASE D'ASTA DELLA QUOTA**

- € 26.000,00 x 35/100 **€ 9.100,00**  
(diconsi Euro novemila/00). **ed in cifra tonda € 9.000,00**

Lorenzana, 2 febbraio 2026

Il Tecnico  
Geom. Gianluca Catarzi

Pag. 25

**Allegati:**

- Tabelle di calcolo valore di mercato;
- Annunci di vendita e tabelle OMI;
- Planimetrie catastali;
- Documentazione fotografica.

| TABELLA 1 - DATI      |        |             |             |             |            |
|-----------------------|--------|-------------|-------------|-------------|------------|
| CARATTERISTICA/PREZZO |        | IMMOBILE A  | IMMOBILE B  | IMMOBILE C  | subject    |
| PREZZO                |        | € 42.500,00 | € 40.000,00 | € 67.353,00 | incogn     |
| FONTE DATO            |        | T. 240/2025 | T. 731/2024 | T. 425/2024 | 0          |
| DATA (GG/MM/AAAA)     | giorni | 13/01/2025  | 29/01/2024  | 21/12/2023  | 01/02/2026 |
| SUP.PRINCIPALE (SEL)  | mq.    | 40,00       | 40,00       | 53,00       | 45,00      |
| SUP.BALCONE           | mq.    | 22,00       | 5,00        | 7,00        | 4,00       |
| SUP.CANTINA           | mq.    | 5,00        | 4,00        | 5,00        | 4,00       |
| SUP.P.AUTO COP.       | mq.    | 13,00       | 15,00       | 12,00       | 14,00      |
|                       | mq.    |             |             |             |            |
|                       | mq.    |             |             |             |            |
|                       | mq.    |             |             |             |            |
|                       | mq.    |             |             |             |            |
|                       | mq.    |             |             |             |            |
| SERVIZI IGIENICI      | n°     | 1           | 1           | 1           | 1          |
| IMP.RISCALDAMENTO     | n°     | 1           | 1           | 1           | 1          |
|                       | n°     |             |             |             |            |
|                       | n°     |             |             |             |            |
|                       | n°     |             |             |             |            |
| STATO MANUTENZION     | n° #   | 3           | 3           | 4           | 3          |
| CLASSE ENERGETICA     | n° ##  |             |             |             |            |
| LIVELLO DI PIANO      | n°     | 1           | 2           | 4           | 1          |

| SUPERFICIE                    | R/M    | unità<br>misura | IMMOBILE A |       | IMMOBILE B |       | IMMOBILE C |       |
|-------------------------------|--------|-----------------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
|                               |        |                 | reale      | comm. | reale      | comm. | reale      | comm. |
| SUP.PRINCIPALE (SEL)          | 1,00   | mq.             | 40,00      | 40,00 | 40,00      | 40,00 | 53,00      | 53,00 |
| SUP.BALCONE                   | 0,30   | mq.             | 22,00      | 6,60  | 5,00       | 1,50  | 7,00       | 2,10  |
| SUP.CANTINA                   | 0,25   | mq.             | 5,00       | 1,25  | 4,00       | 1,00  | 5,00       | 1,25  |
| SUP.P.AUTO COP.               | 0,40   | mq.             | 13,00      | 5,20  | 15,00      | 6,00  | 12,00      | 4,80  |
|                               | 0,00   | mq.             | 0,00       | 0,00  | 0,00       | 0,00  | 0,00       | 0,00  |
|                               | 0,00   | mq.             | 0,00       | 0,00  | 0,00       | 0,00  | 0,00       | 0,00  |
|                               | 0,00   | mq.             | 0,00       | 0,00  | 0,00       | 0,00  | 0,00       | 0,00  |
|                               | 0,00   | mq.             | 0,00       | 0,00  | 0,00       | 0,00  | 0,00       | 0,00  |
|                               | 0,00   | mq.             | 0,00       | 0,00  | 0,00       | 0,00  | 0,00       | 0,00  |
|                               | 0,00   | mq.             | 0,00       | 0,00  | 0,00       | 0,00  | 0,00       | 0,00  |
|                               | totale | mq.             |            | 53,05 |            | 48,50 |            | 61,15 |
| <b>PREZZO MEDIO MARGINALE</b> |        | €/mq.           | € 801,13   |       | € 824,74   |       | € 1.101,44 |       |

|                                           |        |
|-------------------------------------------|--------|
| <i>divergenza % prezzi medi marginali</i> | 37,49% |
|-------------------------------------------|--------|

|                 | Variazione Prezzi medi periodo* |            |
|-----------------|---------------------------------|------------|
| Data recente    | <a href="#">30/06/2023</a>      | € 1.525,00 |
| Date precedente | <a href="#">30/06/2021</a>      | € 1.525,00 |
| Fonte:          | OMI                             |            |

Fonte: OMI

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

| SCALE E UNITA' DI MISURA        |                          |            |
|---------------------------------|--------------------------|------------|
| stato manutenzione              |                          |            |
| #                               | scadente                 | 1          |
|                                 | mediocre                 | 2          |
|                                 | normale                  | 3          |
|                                 | discreto                 | 4          |
|                                 | ottimo                   | 5          |
| costo a mq.                     |                          | € 250,00   |
| classe energetica               |                          |            |
| ##                              | classe E-F-G             | 1          |
|                                 | classe D                 | 2          |
|                                 | classe C                 | 3          |
|                                 | classe B                 | 4          |
|                                 | classe A                 | 5          |
| costo a €/m² classe             |                          | € 50,00    |
| servizi igienici                |                          |            |
| costo a nuovo                   |                          | € 7.000,00 |
| vetustà                         |                          | 35         |
| vita utile attesa               |                          | 35         |
| costo deprezzato                |                          | € 200,00   |
| impianto : riscaldamento        |                          |            |
| costo a nuovo                   |                          | € 3.600,00 |
| vetustà                         |                          | 10         |
| vita utile attesa               |                          | 35         |
| costo deprezzato                |                          | € 2.571,43 |
| altro impianto: nessun impianto |                          |            |
| costo a nuovo                   |                          | € 1.575,00 |
| vetustà                         |                          | 10         |
| vita utile attesa               |                          | 35         |
| costo deprezzato                |                          | € 1.125,00 |
| altro impianto: nessun impianto |                          |            |
| costo a nuovo                   |                          |            |
| vetustà                         |                          |            |
| vita utile attesa               |                          | 35         |
| costo deprezzato                |                          | € -        |
| altro impianto: nessun impianto |                          |            |
| costo a nuovo                   |                          |            |
| vetustà                         |                          |            |
| vita utile attesa               |                          | 35         |
| costo deprezzato                |                          | € -        |
| data                            |                          |            |
| *                               | variazione annua         | 0,00%      |
| livello di piano                |                          |            |
| **                              | variazione livello piano | 1,50%      |

| 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                                                              | €              |       | 42.500,00     | €              |       | 40.000,00     | €              |       | 67.353,00     |
| DATA (variazione giornaliera)                                       | € -            | +     | € -           | € -            | +     | € -           | € -            | +     | € -           |
| SERVIZI IGIENICI                                                    | € 200,00       | +     | € -           | € 200,00       | +     | € -           | € 200,00       | +     | € -           |
| IMP.RISCALDAMENTO                                                   | € 2.583,60     | +     | € -           | € 2.362,01     | +     | € -           | € 2.978,08     | +     | € -           |
|                                                                     | € 1.130,33     | +     | € -           | € 1.033,38     | +     | € -           | € 1.302,91     | +     | € -           |
|                                                                     | € -            | +     | € -           | € -            | +     | € -           | € -            | +     | € -           |
|                                                                     | € -            | +     | € -           | € -            | +     | € -           | € -            | +     | € -           |
| STATO MANUTENZIONE                                                  | € 13.262,50    | +     | € -           | € 12.125,00    | +     | € -           | € 15.287,50    | -     | -€ 15.287,50  |
| CLASSE ENERGETICA                                                   | € 2.652,50     | +     | € -           | € 2.425,00     | +     | € -           | € 2.875,00     | +     | € -           |
| LIVELLO DI PIANO                                                    | € 637,50       | +     | € -           | € 600,00       | -     | -€ 600,00     | € 1.010,30     | -     | -€ 3.030,89   |
| PREZZO CORRETTO                                                     | €              |       | 42.500,00     | €              |       | 39.400,00     | €              |       | 49.034,62     |

| TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO |       |            |       |            |          |
|-----------------------------------------------------|-------|------------|-------|------------|----------|
|                                                     | u.m.  | IMMOBILE A |       | IMMOBILE B |          |
| superficie commerciale                              | mq.   |            | 53,05 |            | 48,50    |
| PREZZO MEDIO MARGINALE                              | €/mq. | € 801,13   |       | € 812,37   | € 801,87 |

|                                                      |       |
|------------------------------------------------------|-------|
| divergenza % assoluta prezzi medi marginali corretti | 1,40% |
|------------------------------------------------------|-------|

| TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE |       |            |            |            |
|---------------------------------------------------------------------|-------|------------|------------|------------|
| CARATTERISTICA/PREZZO                                               | u.m   | IMMOBILE A | IMMOBILE B | IMMOBILE C |
| SUP.PRINCIPALE (SEL) ***                                            | €/mq. | € 801,13   | € 801,13   | € 801,13   |
| SUP.BALCONE                                                         | €/mq. | € 240,34   | € 240,34   | € 240,34   |
| SUP.CANTINA                                                         | €/mq. | € 200,28   | € 200,28   | € 200,28   |
| SUP.P.AUTO COP.                                                     | €/mq. | € 320,45   | € 320,45   | € 320,45   |
|                                                                     | €/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                         | €              |       | 42.500,00     | €              |       | 39.400,00     | €              |       | 49.034,62     |
| SUP.PRINCIPALE (SEL)           | € 801,13       | +     | € 4.005,66    | € 801,13       | +     | € 4.005,66    | € 801,13       | -     | -€ 6.409,05   |
| SUP.BALCONE                    | € 240,34       | -     | -€ 4.326,11   | € 240,34       | -     | -€ 240,34     | € 240,34       | -     | -€ 721,02     |
| SUP.CANTINA                    | € 200,28       | -     | -€ 200,28     | € 200,28       | +     | € -           | € 200,28       | -     | -€ 200,28     |
| SUP.P.AUTO COP.                | € 320,45       | +     | € 320,45      | € 320,45       | -     | -€ 320,45     | € 320,45       | +     | € 640,90      |
|                                | €              | +     | € -           | €              | +     | € -           | € -            | +     | € -           |
|                                | € -            | +     | € -           | € -            | +     | € -           | € -            | +     | € -           |
|                                | € -            | +     | € -           | € -            | +     | € -           | € -            | +     | € -           |
|                                | € -            | +     | € -           | € -            | +     | € -           | € -            | +     | € -           |
|                                | € -            | +     | € -           | € -            | +     | € -           | € -            | +     | € -           |
| PREZZO CORRETTO                | €              |       | 42.299,72     | €              |       | 42.844,86     | €              |       | 42.345,17     |
| Peso attribuito al comparabile |                |       | 33,33%        |                |       | 33,33%        |                |       | 33,33%        |

| DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO |             |
|-------------------------------------------------|-------------|
| VALORE ATTESO DEL SUBJECT                       | € 42.496,58 |
| <i>Spese per due diligence</i>                  |             |
| VALORE ATTESO NETTO                             | € 42.496,58 |
| ed in cifra tonda                               | € 42.000,00 |

| VALORE MONOPARAMETRICO           |          |
|----------------------------------|----------|
| superficie commerciale (SEL) mq. | € 52,80  |
| valore unitario al mq.           | € 795,45 |

| Verifica dell'attendibilità della stima    | Test superato se d < 10% |
|--------------------------------------------|--------------------------|
| divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C | 1,29%                    |
| divergenza percentuale assoluta (d%) A-C   | 0,11%                    |
| divergenza percentuale assoluta (d%) A-B   | 1,29%                    |
| divergenza percentuale assoluta (d%) B-C   | 1,18%                    |

| DESTINAZIONE:                  | RESIDENZIALE |           |            |
|--------------------------------|--------------|-----------|------------|
| Valore di Mercato              | €            | 42.000,00 | LOTTO 1    |
| Saggio Capitalizzazione Annuo  |              | 4,971% *  |            |
| Incidenza Area                 |              | 25,00%    |            |
| ANALISI ESTIMATIVA             |              |           |            |
| % annua                        | mesi         |           |            |
| Variazione mercato             | 0,000%       | 6         | € -        |
| Mancato guadagno               | 3,077%       | 3         | € 318,62   |
| Mancato reddito **             | 3,480%       | 3         | € 359,70   |
| Quota ammortamento             | 1,000%       | 12        | € 313,57   |
| Rischio assunto                | 10,000%      |           | € 4.200,00 |
| totale deprezzamenti           |              |           | € 5.191,88 |
| Ribasso                        |              |           | 12,36%     |
| Aggiunta per arredamento       | -€           |           | 1.000,00   |
| Valore di mercato ridotto      | €            |           | 37.808,12  |
| PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO |              | €         | 38.000,00  |

## DATI MEDI OMI/BORSINO IMMOBILIARE

|                           |       | Val. Mercato<br>€/mq | Val. Locazione<br>€/mq x mese |
|---------------------------|-------|----------------------|-------------------------------|
| SAGGIO FRUTTUOSITA' MEDIO | 4,97% | € 1.525,00           | € 6,35                        |

intervallo data stima e aggiudicazione

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

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)

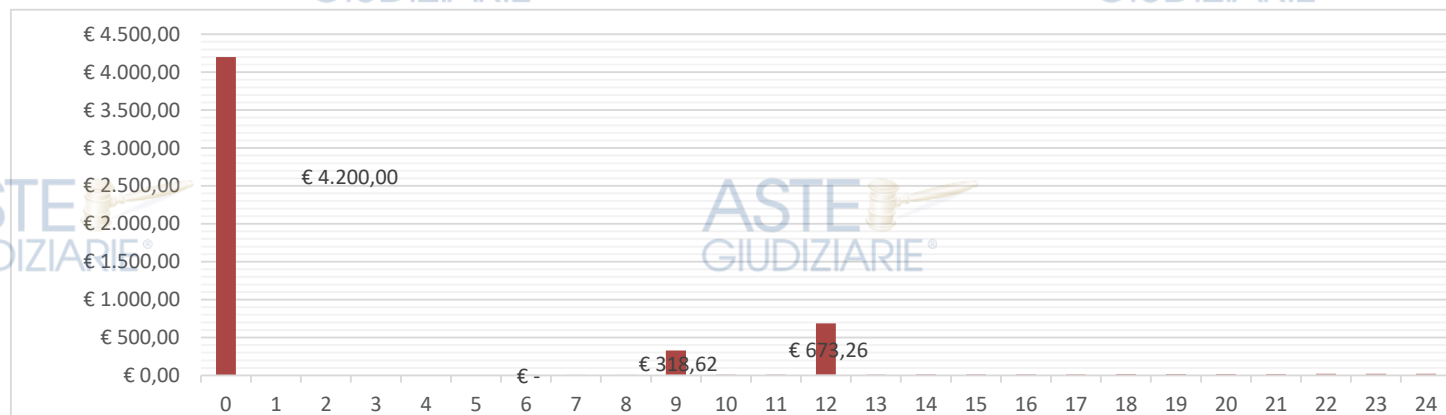
\*\*il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7

\*\*\* 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

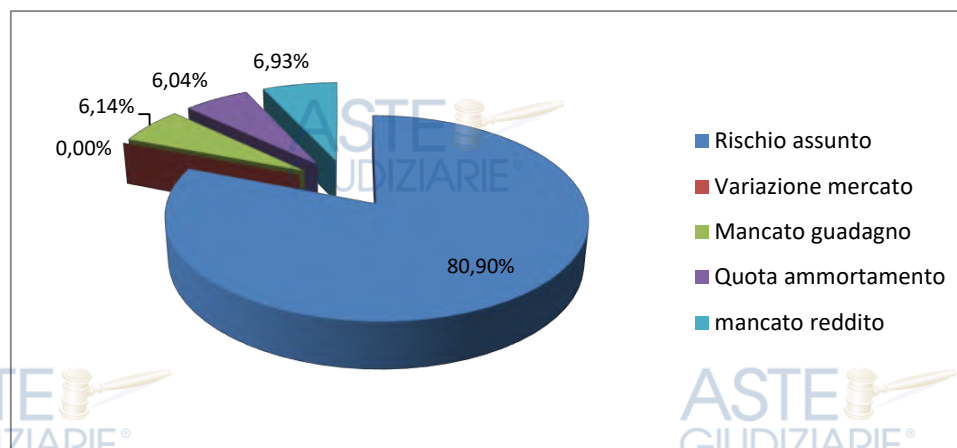
## ANALISI FINANZIARIA DELLE SPESE E MANCATI GUADAGNI NEL TEMPO (MESI DALLA DATA DI STIMA)

(valori scontati al momento della stima)



**GRAFICO 2**

**ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI**

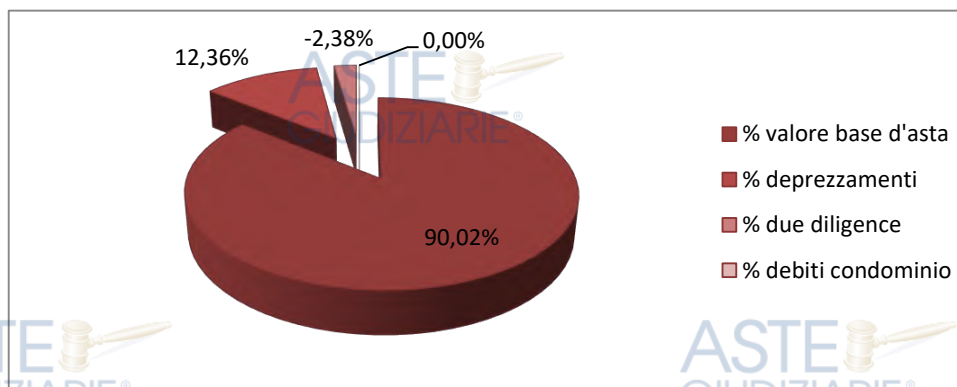


*Dati assoluti grafico 2*

|                    |   |          |
|--------------------|---|----------|
| Rischio assunto    | € | 4.200,00 |
| Variazione mercato | € | -        |
| Mancato guadagno   | € | 318,62   |
| Quota ammortamento | € | 313,57   |
| mancato reddito    | € | 359,70   |

**GRAFICO 3**

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



*Dati assoluti grafico 3*

|                        |    |           |
|------------------------|----|-----------|
| valore mercato         | €  | 42.000,00 |
| valore deprezzamenti   | €  | 5.191,88  |
| # spese due diligence  | -€ | 1.000,00  |
| Arretrati condominiali | €  | -         |
| base d'asta            | €  | 37.808,12 |

# = 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.

## Terreno agricolo in Vendita

Casa di Sorana, Abetone Cutigliano (PT)

Zone: Abetone

€ 5.000

Riferimento: 2022Lu012



Superficie: 9.190 m<sup>2</sup>

Disponibilità: libero

Descrizione: Vendesi a Cutigliano Terreno Boschivo di 9190 mq Rif. 2022LU012 Vendesi lotto di terreno Bosco Ceduo di 9190 mq zona Casa di Sorana attraversato da strada comunale Per maggiori informazioni contattare l'agenzia riportando il codice di riferimento



© OpenStreetMap contributors  
02/02/2026

Questo annuncio è visibile su

 **immobiliare.it**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Terreno agricolo in Vendita

via delle Motte, Abetone Cutigliano (PT)

Zone: Abetone

€ 9.000

Riferimento: 2022LU009



Superficie: 17.420 m<sup>2</sup>

Disponibilità: libero

Descrizione: Vendesi a Cutigliano Terreno Boschivo di 17420 mq Rif: 2022LU009 Vendesi lotto di terreno Bosco Ceduo di 17420 mq zona Le Piaggie costeggiato da strada comunale Per informazioni rivolgersi in agenzia



02/02/2026

Questo annuncio è visibile su

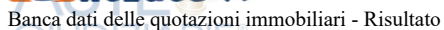
 **immobiliare.it**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Provincia:** MODENA**Comune:** FIUMALBO

**Fascia/zona:** Extraurbana/ZONA%20AGRICOLA

**Codice zona:** R1

**Microzona: 0**

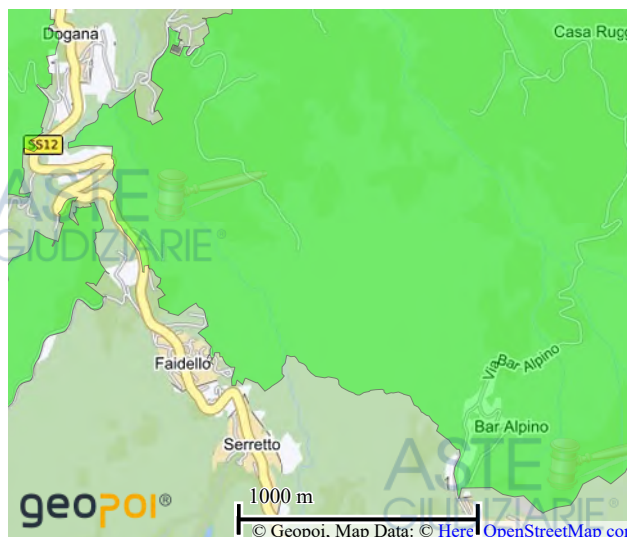
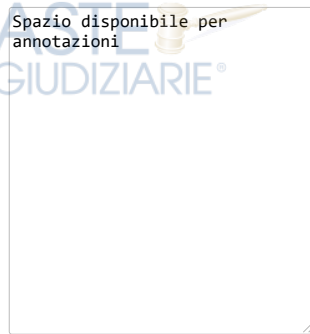
**Tipologia prevalente:** Non presente

**Destinazione:**

| Tipologia           | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|---------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                     |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Capannoni<br>finizi | Normale            | 270                   | 430 | L                | 1,3                            | 2,2 | L                |

Stampa

### Legenda



| DESTINAZIONE:                         |         | PRODUTTIVO                  |                  |
|---------------------------------------|---------|-----------------------------|------------------|
| Valore di Mercato                     | €       | 30.000,00                   | LOTTO 2          |
| Saggio Capitalizzazione Annuo         |         | 5,959% *                    |                  |
| Incidenza Area                        |         | 25,00%                      |                  |
| <b>ANALISI ESTIMATIVA</b>             |         |                             |                  |
|                                       | % annua | mesi                        |                  |
| Variazione mercato                    | 0,000%  | 6                           | € -              |
| Mancato guadagno                      | 3,077%  | 3                           | € 227,58         |
| Mancato reddito **                    | 4,171%  | 3                           | € 307,00         |
| Quota ammortamento                    | 1,000%  | 12                          | € 223,98         |
| Rischio assunto                       | 10,000% |                             | € 3.000,00       |
|                                       |         | <i>totale deprezzamenti</i> | € 3.758,56       |
|                                       |         | <b>Ribasso</b>              | <b>12,53%</b>    |
|                                       |         | Aggiunta per arredamento    | € -              |
|                                       |         | Valore di mercato ridotto   | € 26.241,44      |
| <b>PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO</b> |         | €                           | <b>26.000,00</b> |

## DATI MEDI OMI/BORSINO IMMOBILIARE

|                           |       | Val. Mercato<br>€/mq | Val. Locazione<br>€/mq x mese |
|---------------------------|-------|----------------------|-------------------------------|
| SAGGIO FRUTTUOSITA' MEDIO | 5,96% | € 350,00             | € 1,75                        |

intervallo data stima e aggiudicazione

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

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)

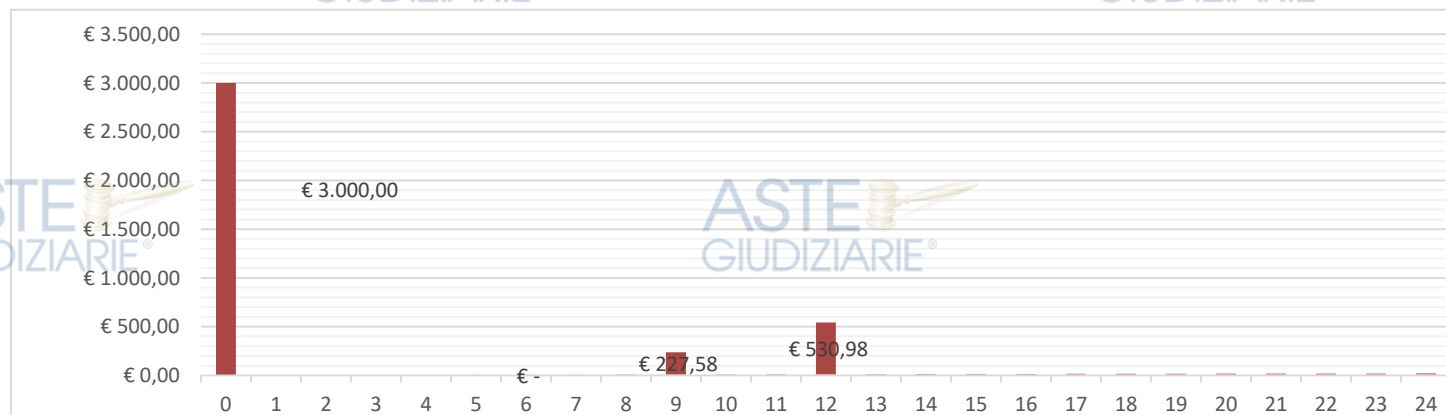
\*\*il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7

\*\*\* 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

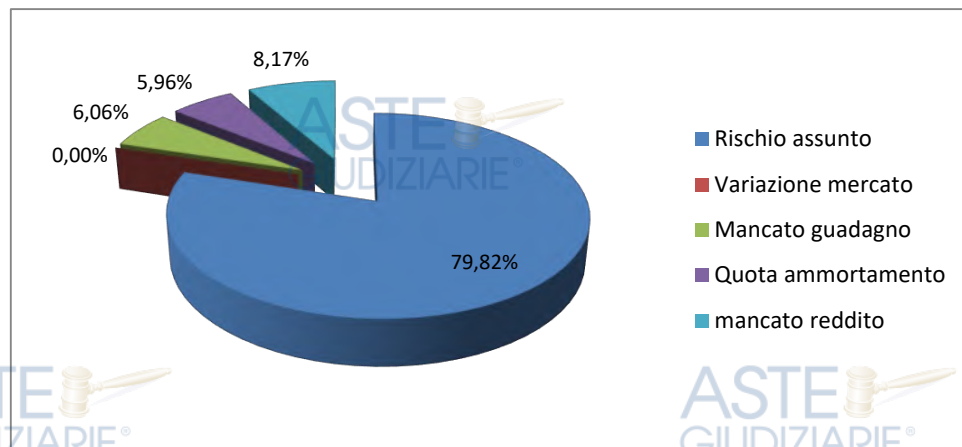
## ANALISI FINANZIARIA DELLE SPESE E MANCATI GUADAGNI NEL TEMPO (MESI DALLA DATA DI STIMA)

(valori scontati al momento della stima)



## GRAFICO 2

## ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI

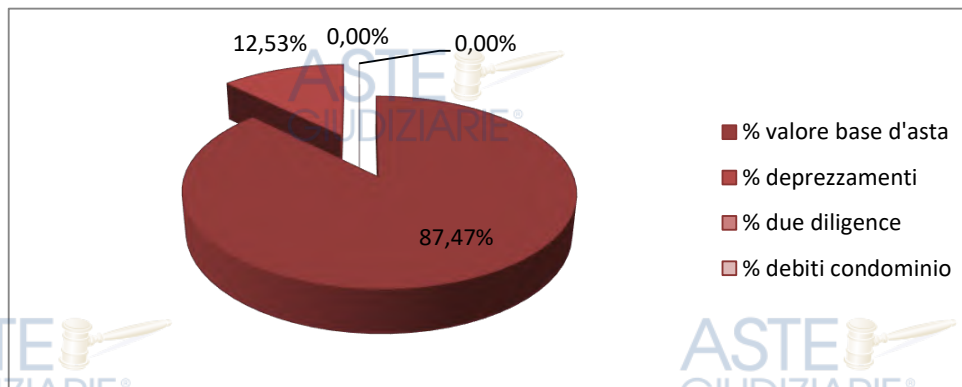


## Dati assoluti grafico 2

|                    |   |          |
|--------------------|---|----------|
| Rischio assunto    | € | 3.000,00 |
| Variazione mercato | € | -        |
| Mancato guadagno   | € | 227,58   |
| Quota ammortamento | € | 223,98   |
| mancato reddito    | € | 307,00   |

## GRAFICO 3

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



## Dati assoluti grafico 3

|                        |   |           |
|------------------------|---|-----------|
| valore mercato         | € | 30.000,00 |
| valore deprezzamenti   | € | 3.758,56  |
| # spese due diligence  | € | -         |
| Arretrati condominiali | € | -         |
| base d'asta            | € | 26.241,44 |

# = 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.