

## TRIBUNALE DI LIVORNO

Liquidazione Giudiziale n. 22-2024 della

“XXX & C. S.A.S.”

Giudice Delegato: Dott.ssa Elisa Pinna

Curatore: Dott. Federico Cartei

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

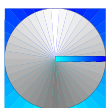
Il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, con studio a Lorenzana (PI) in Via L'Annunziata n. 13, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995 ed all'Albo dei CTU del Tribunale, Valutatore Europeo Qualificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/15 e Certificato UNI 11558:2014 di Livello 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. Federico Cartei di redigere una perizia di stima degli immobili della “XXX & C. S.a.s” con sede a XXX – codice fiscale XXX, nonché dei soci XXX e 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, ed indicazioni di superfici ricavate da elaborati grafici e parzialmente verificate sul posto;
- determinazione del più probabile “Valore di Mercato” dei beni in conformità degli standards di valutazione, da intendersi come “il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”
- il giudizio di commerciabilità del bene è dato dallo scrivente sulla base delle norme di Legge in



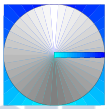
vigore, come esplicate dalla sentenza della Corte di Cassazione Civile a Sezioni unite n. 8230 del 22.03.2019.

## RELAZIONE

### OGGETTO DELLA PERIZIA

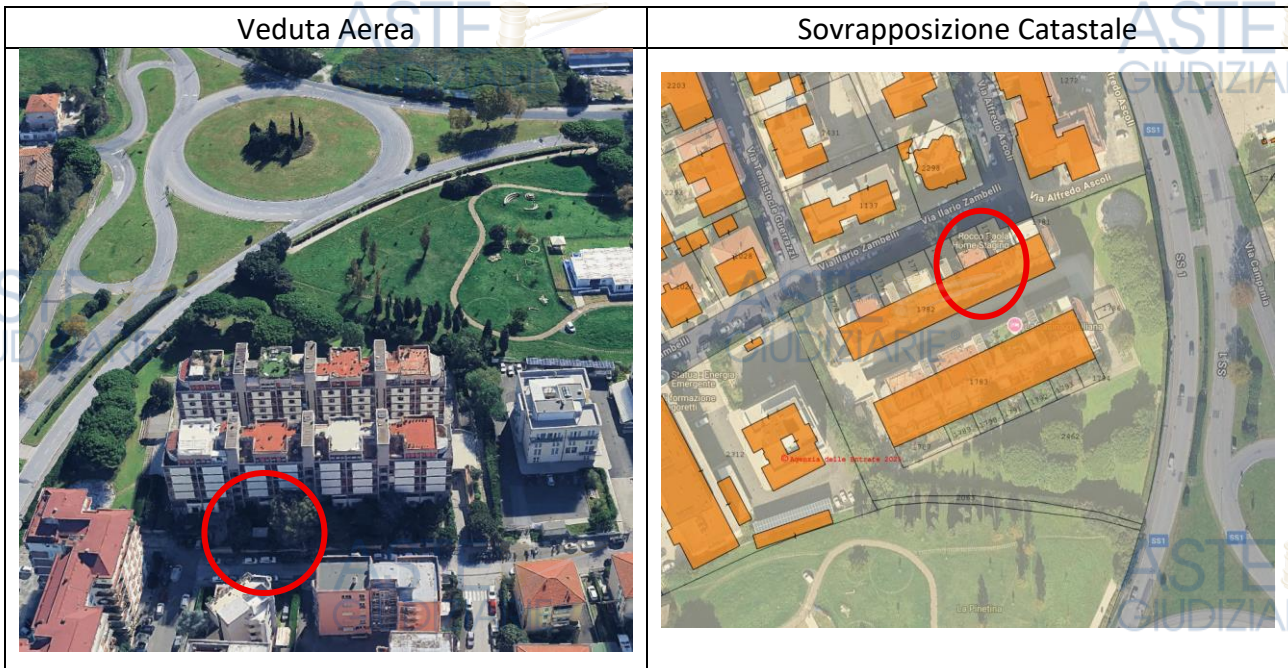
Lotto 1 Quota indivisa pari ad 1/2 della proprietà di un appartamento con giardino posto nel Comune di Livorno, Via Ilario Zambelli n. 20-22 .....	3
Accertamento della Proprietà .....	3
Identificazione Catastale e Confini .....	4
Descrizione della Zona .....	4
Descrizione del Fabbricato .....	4
Descrizione Dei Beni .....	5
Disponibilità del Bene .....	5
Conformità Urbanistica .....	5
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo .....	6
Regime di Tassazione del Trasferimento .....	6
Iscrizioni e Trascrizioni .....	6
Altre Precisazioni .....	6
Valore di Mercato dell'Intero .....	7
Valore a Base d'Asta dell'Intero .....	10
Stima della Quota .....	13





**Lotto 1**

**Quota indivisa pari ad  $\frac{1}{2}$  della proprietà di un appartamento con giardino  
posto nel Comune di Livorno, Via Ilario Zambelli n. 20-22**



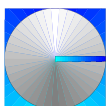
**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ**

Il bene è pervenuto a XXX e XXX (con usufrutto del 50% in favore di XXX deceduta il 5.11.2009) per acquisto fattone dalla "XXX – S.p.A." con atto rogato dal Notaio Andrea Riccetti in data 8.6.1978 rep. 30388, trascritto a Livorno il 26.6.1978 al part. 4246.

*Dalla lettura dell'atto si rileva che esiste Regolamento Condominiale pubblicato con trascrizione del 3.4.1978 part. 2434 e che sul cortile condominiale grava servitù di passo ed elettrodotto in favore dell'ENEL, sorta con Atto Notaio Biondi del 10.3.1978.*

La quota pari ad  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) della proprietà è pervenuta a XXX da XXX con atto di cessione in adempimento di accordo di separazione rogato dal Notaio Gloria Brugnoli in data 6.3.2024 rep. 9140 racc. 6761 trascritto a Livorno l'8.3.2024 al part. 2938, diventandone quindi la piena proprietaria.

Mediante trascrizione della sentenza dichiarativa della Liquidazione Giudiziale effettuata a Livorno il 25.10.2024 al part. 12876, il Curatore ha proceduto all'acquisizione al patrimonio della liquidazione giudiziale ai sensi dell'art. 163 comma 2 del C.C.I. della quota pari ad  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) della proprietà ceduta gratuitamente da XXX alla moglie XXX con l'atto Brugnoli del 6.3.2024 rep. 9140



### IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

#### **APPARTAMENTO CON RESEDE ESCLUSIVO**

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

- **Foglio 41 mappale 1778 sub. 601 unito al mappale 1779 sub. 601 ed al mappale 1782 sub. 609**, categoria A/2 di classe 4<sup>a</sup>, consistenza 7,5 vani, superficie catastale non indicata, rendita catastale € 1.316,97.

*La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto, ma si rileva la mancata indicazione della dizione "bagno" nel vano piccolo interposto tra le due camere.*

Confini: Via Ilario Zambelli, parti comuni, XXX, XXX e XXX, salvo se altri.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Via Ilario Zambelli si trova nella zona nord-est di Livorno, in prossimità di Viale della Libertà, una delle principali arterie cittadine. L'area è caratterizzata da un tessuto urbano prevalentemente residenziale sviluppatosi nel corso del XX secolo, con edificazione di tipo condominiale medio-alta.

La zona risulta ben servita da infrastrutture e servizi urbani, con presenza nelle immediate vicinanze di esercizi commerciali, servizi pubblici e collegamenti con i principali servizi della città.

L'accessibilità è garantita dalla rete viaria principale che consente rapidi collegamenti sia verso il centro storico di Livorno che verso le aree costiere e le zone industriali del comune

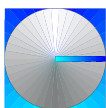
Pag. 4

### DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'unità immobiliare è posta in un ampio complesso immobiliare costituito da due fabbricati elevati a sette piani fuori terra oltre ad un piano interrato comune ove sono presenti i box auto. Ciascun fabbricato è suddiviso in cinque scale di accesso per un totale di 101 appartamenti, di cui quelli posti al piano terreno aventi accesso autonomo.

Costruito alla fine degli anni '70, il complesso presenta una struttura portante in cemento armato con copertura piana a terrazza e facciate ad intonaco civile. È presente un'ampia corte condominiale ed un lastrico solare comune interposto tra i due fabbricati e sovrastante le autorimesse.

Il condominio ha accesso pedonale e carrabile automatizzato, è dotato di portiere e si presenta in buono stato di manutenzione.



### DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della quota indivisa pari ad  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) della proprietà di un appartamento posto a Livorno in Via Ilario Zambelli n. 20-22 al piano terreno, composto da ingresso, salone, cucina, corridoio, tre camere, due bagni, disimpegno e ripostiglio per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 164 circa, oltre a due balconi per complessivi mq. 12 circa e giardino esclusivo di mq. 240 circa.

L'appartamento deriva dall'unione di due appartamenti adiacenti ed è accessibile autonomamente sia dal lastrico solare condominiale, sia dai due cancelli pedonali del giardino esclusivo direttamente dalla Via Zambelli. In normale stato di manutenzione presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimenti in parquet di legno;
- pavimenti e rivestimenti in ceramica nei bagni;
- finestre in legno con vetro singolo e avvolgibili in plastica;
- porte interne in tamburato di legno;
- bagno lato cucina completo di wc, doppio lavabo, bidè e vasca;
- bagno zona notte completo di wc, lavabo, bidè e doccia.

Sono presenti gli impianti di acqua condominiale, luce, gas metano e riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio, citofono, tutti sottotraccia.

Pag. 5



### DISPONIBILITÀ DEL BENE

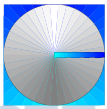
Il bene è occupato dalla proprietaria.

### CONFORMITÀ URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso il Comune di Livorno, il complesso immobiliare risulta costruito con licenza edilizia n. 220 del 28.9.1974 (pratica 1927/1974) e Variante in Corso d'Opera di cui all'Autorizzazione prot. 29313/79 del 31.12.1979. Il fabbricato che comprende l'appartamento oggetto della presente perizia ha conseguito l'Autorizzazione di Abitabilità n. 49 del 21.10.1977.

La ristrutturazione e fusione dei due appartamenti è stata realizzata con SCIA del 6.2.2015 prot. 11209.

Dal raffronto dei titoli legittimi e dello stato di fatto si rileva una sostanziale conformità dell'immobile ma una non esatta corrispondenza delle dimensioni rappresentate graficamente.



Tali lievi differenze si ritengono possano rientrare nelle difformità costruttive previste dall'art. 34-ter comma 4 ed anche dall'art. 34-bis comma 1-bis lettera "c" del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

L'immobile è pertanto da ritenersi conforme e liberamente commerciabile, ma si segnala l'assenza dell'attestazione di agibilità relativa all'intervento di fusione dei due appartamenti effettuata con SCIA del 2015.

#### **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 22.10.2025 e 5.12.2025, durante i quali sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

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

Trasferimento soggetto ad imposta di registro.

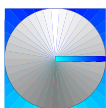
#### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Livorno, con i repertori aggiornati al 5.12.2025, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 17.6.2015 PART. 1253** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci Società Cooperativa per Azioni contro XXX e XXX, per sicurezza della complessiva somma di € 420.000,00;
- **TRASCRIZIONE DELLA CESSIONE DI DIRITTI REALI DEL 8.3.2024 PART. 2938** a favore di XXX contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DI ACQUISIZIONE BENI AL PATRIMONIO DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL 25.10.2024 PART. 12876** a favore della Massa dei creditori della liquidazione giudiziale della XXX & C. S.a.s. e dei soci XXX e XXX contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 16.10.2025 PART. 12818** a favore della Castagneto Banca 1910 Credito Cooperativo -S.C. 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.

### VALORE DI MERCATO DELL'INTERO

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.

Pag. 7

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.

<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;

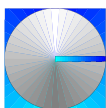
<sup>6</sup> La stima si basa sul "valore atteso" che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d'uso e della probabilità del loro verificarsi;

<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;



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

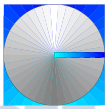
Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi,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

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

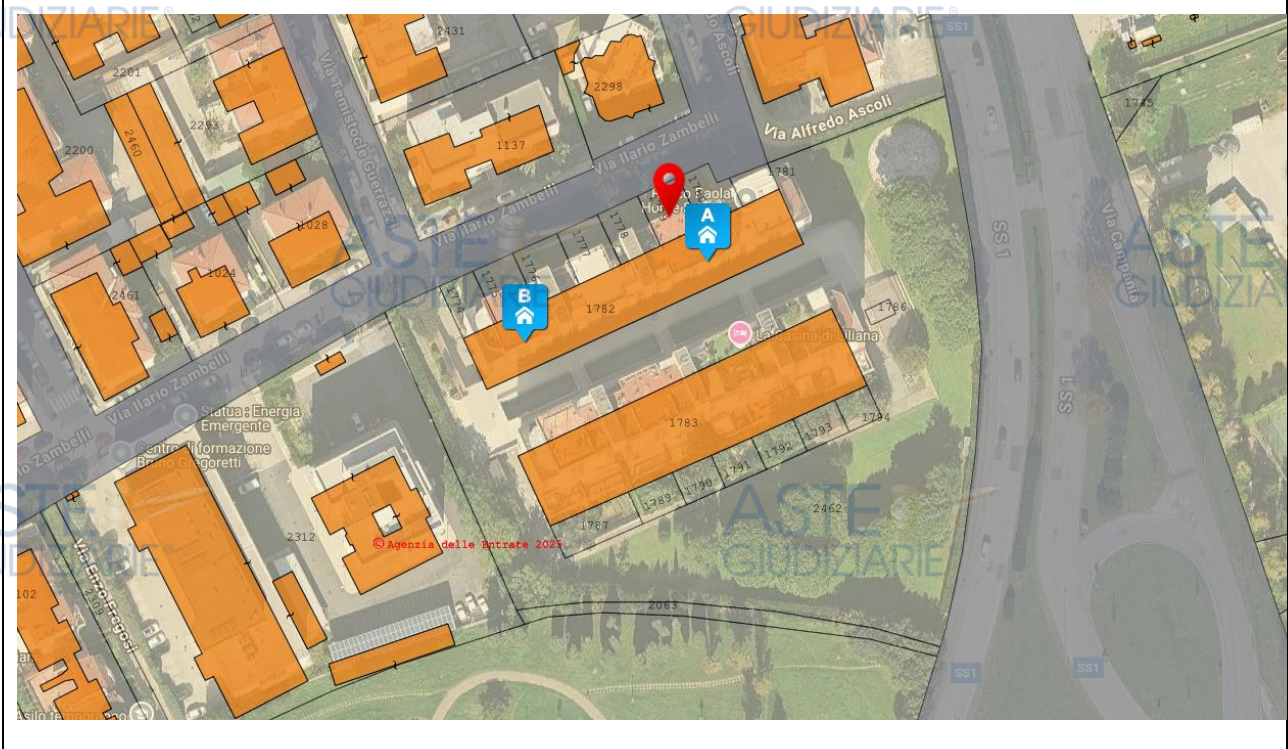
Pag. 8

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 Livorno sono state reperite due compravendite avvenute negli ultimi 6 mesi aventi ad oggetto immobili simili nello stesso fabbricato e pertanto chiaramente comparabili con quello in esame:

- A) Appartamento in Via Ilario Zambelli n. 14 al piano secondo, avente una superficie di mq. 101 circa, balconi per mq. 4 circa, autorimessa di mq. 15 circa, due bagni, impianto di riscaldamento, in normale stato, venduto al prezzo di € 198.000,00# - atto Trascritto il 30.5.2025 al part. 6657.
- B) Appartamento in Via Ilario Zambelli n. 22 al piano terzo, avente una superficie di mq. 93 circa, balconi per mq. 4 circa, autorimessa di mq. 15 circa, due bagni, impianto di riscaldamento, in buono stato, venduto al prezzo di € 227.000,00# - atto Trascritto il 22.7.2025 al part. 9281.

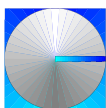


### Posizionamento Comparabili e Subject



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:

- **DATA:** il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Mediante analisi delle quotazioni rilevate da Borsino Immobiliare dell'ultimo anno è stato possibile prendere atto di un incremento dei prezzi del 2,47%;
- **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 € 13.120,00 (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. 164
- Balconi – mq. 12 (rapporto mercantile 30%)
- Giardino – mq. 164 (rapporto mercantile 10%)
- Giardino – mq. 76 (rapporto mercantile 2%)

**Totale Superficie Commerciale = mq. 185,52**

Pag. 10

Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo ricaviamo che il bene ha un **Valore di Mercato pari dell'Intero ad € 335.000,00 (diconsi Euro trecentotrentacinquemila/00).**

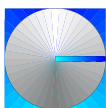
*Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante procedimento multiparametrico è da considerarsi a corpo e non a misura, pertanto, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568 comma II del c.p.c. e solo per tale fine, si determina un valore di €/mq. 1.805,74 in relazione alla superficie commerciale di mq. 185,52.*

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

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

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

"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad



un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...".

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

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

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

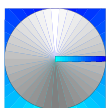
Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro un termine perentorio versare tutto il prezzo d'aggiudicazione,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

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

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

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

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all'uso e



applicazione di principi diversi da quelli del valore di mercato.

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

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

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

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. 12

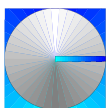
Nel caso in esame si possono assumere, con riferimento comunque al primo incanto, i seguenti parametri:

- intervallo tra data stima e aggiudicazione = 3 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 = +2,47% (in aumento)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 2,969%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,499%
- 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 dell'11,54%. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

**VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO**

$$€ 335.000,00 \times (1 - 0,1154) = € 296.332,22$$

**ed in cifra tonda € 296.000,00**

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

**STIMA DELLA QUOTA**

Oggetto di stima è la quota indivisa pari ad  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) della proprietà appartenente ad un solo soggetto.

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

Pag. 13

Tutto quanto sopra premesso, per valutare la quota spettante a XXX, lo scrivente ritiene equo un abbattimento che contempri un costo di causa pari ad € 10.000,00 ed oneri finanziari del 2% (attuale tasso legale) per i 3 anni presunti di durata della causa. Nel nostro caso non si ritiene di dover contemplare una riduzione percentuale specifico per il rischio d'asta poiché questo è già contemplato nella determinazione del prezzo base d'asta in quanto ci troviamo già nell'ambito di una procedura giudiziaria. Avremo quindi:

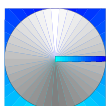
**VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA**

- $€ 335.000,00 \times \frac{1}{2} \times (1 - (€ 10.000,00 + 335.000,00 \times \frac{1}{2} \times 1,02^3) : (€ 335.000,00 \times \frac{1}{2})) = € 147.247,66$

**ed in cifra tonda di € 147.000,00**

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





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

- $€ 298.000,00 \times \frac{1}{2} \times (1 - (\frac{€ 10.000,00 + 298.000,00 \times \frac{1}{2} \times 1,02^3}{€ 298.000,00 \times \frac{1}{2}})) = € 129.880,01$   
**ed in cifra tonda di € 130.000,00**

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

Lorenzana, 9 dicembre 2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Il Tecnico  
Geom. Gianluca Catarzi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Allegati:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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	€ 227.000,00			€ 198.000,00					
DATA (variazione giornaliera)	-€ 15,36	+	€ 1.751,29	-€ 13,40	+	€ 2.396,50			
SERVIZI IGIENICI	€ 3.000,00	+	€ -	€ 3.000,00	+	€ -			
IMP.RISCALDAMENTO	€ 3.082,39	+	€ -	€ 3.324,86	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
STATO MANUTENZIONE	€ 25.425,00	-	-€ 25.425,00	€ 27.425,00	+	€ -			
CLASSE ENERGETICA	€ 5.085,00	+	€ -	€ 5.485,00	+	€ -			
LIVELLO DI PIANO	€ 3.405,00	-	-€ 10.215,00	€ 2.970,00	-	-€ 5.940,00			
PREZZO CORRETTO	€ 193.111,29			€ 194.456,50					

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO				
	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
superficie commerciale	mq.	101,70	109,70	0,00
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€ 1.898,83	€ 1.772,62	

divergenza % assoluta prezzi medi marginali corretti	7,12%
--	-------

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
SUP.PRINCIPALE (SEL) ***	€/mq.	€ 1.772,62	€ 1.772,62	€ 1.772,62
SUP.BALCONE	€/mq.	€ 531,79	€ 531,79	€ 531,79
SUP.GIARD <S.PRINC.1	€/mq.	€ 177,26	€ 177,26	€ 177,26
SUP.GIARD <S.PRINC.2	€/mq.	€ 35,45	€ 35,45	€ 35,45
SUP.GARAGE	€/mq.	€ 886,31	€ 886,31	€ 886,31
	€/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	€ 193.111,29			€ 194.456,50					
SUP.PRINCIPALE (SEL)	€ 1.772,62	+	€ 125.856,08	€ 1.772,62	+	€ 111.675,11			
SUP.BALCONE	€ 531,79	+	€ 4.254,29	€ 531,79	+	€ 4.254,29			
SUP.GIARD <S.PRINC.1	€ 177,26	+	€ 29.070,98	€ 177,26	+	€ 29.070,98			
SUP.GIARD <S.PRINC.2	€ 35,45	+	€ 2.694,38	€ 35,45	+	€ 2.694,38			
SUP.GARAGE	€ 886,31	-	-€ 13.294,66	€ 886,31	-	-€ 13.294,66			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
PREZZO CORRETTO	€ 341.692,36			€ 328.856,61					
<i>Peso attribuito al comparabile</i>	50,00%			50,00%			0,00%		

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 335.274,49
<i>Spese per due diligence</i>	
VALORE ATTESO NETTO	€ 335.274,49
ed in cifra tonda	€ 335.000,00

VALORE MONOPARAMETRICO	
<i>superficie commerciale (SEL) mq.</i>	€ 185,52
<i>valore unitario al mq.</i>	€ 1.805,74

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato se $d < 10\%$
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	3,90%
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	

DESTINAZIONE:	RESIDENZIALE		
Valore di Mercato	€ 335.000,00	<b>LOTTO 1</b>	
Saggio Capitalizzazione Annuo	4,998% *		
Incidenza Area	25,00%		
<b>ANALISI ESTIMATIVA</b>			
% annua	mesi		
Variazione mercato	2,470%	6	-€ 4.091,14
Mancato guadagno	2,969%	3	€ 2.453,33
Mancato reddito **	3,499%	3	€ 2.884,23
Quota ammortamento	1,000%	12	€ 2.501,06
Rischio assunto	10,000%		€ 33.500,00
totale deprezzamenti		€	37.247,47
<b>Ribasso</b>			<b>11,12%</b>
Detrazioni per Spese e Oneri	€		
Valore di mercato ridotto	€		297.752,53
<b>PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO</b>	<b>€</b>		<b>298.000,00</b>

**DATI MEDI OMI/BORSINO IMMOBILIARE**

	Val. Mercato €/mq	Val. Locazione €/mq x mese
SAGGIO FRUTTUOSITA' MEDIO	5,00%	€ 1.825,00
	€	€ 7,60

intervallo data stima e aggiudicazione

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

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

intervallo tra stima e presa in possesso \*\*\*

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

\* saggio fruttuosità OMI/Borsino Immobiliare (media)

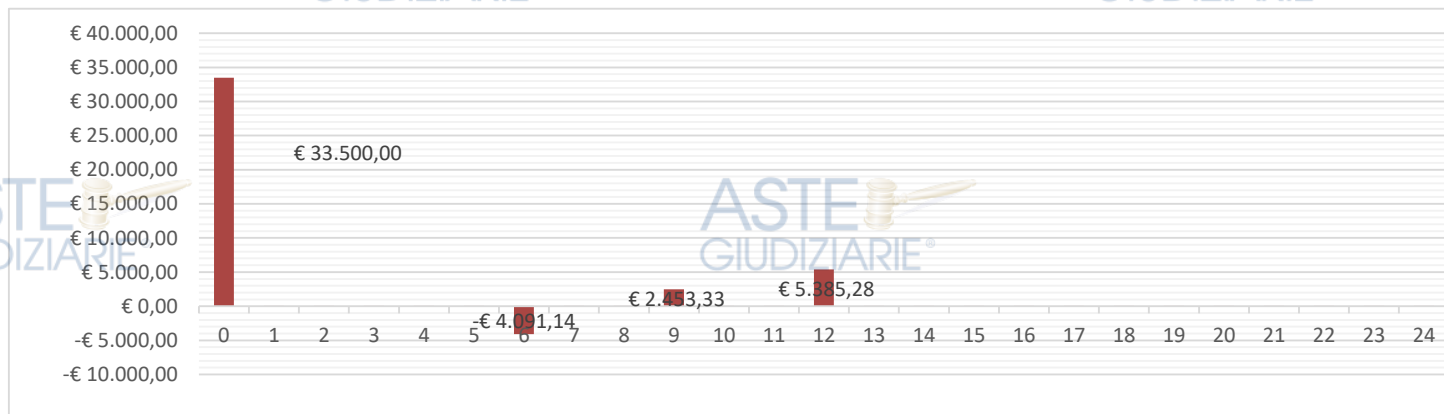
\*\*il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7

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

**GRAFICO 1**

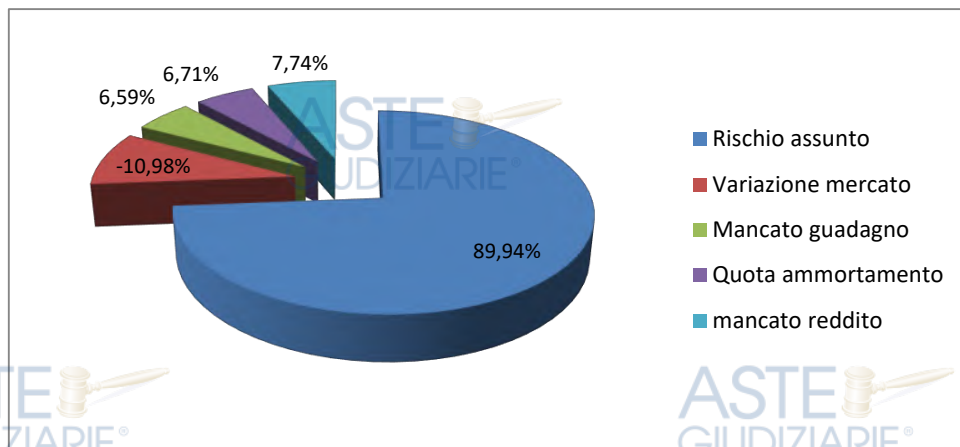
**ANALISI FINANZIARA DELLE SPESE E MANCATI GUADAGNI NEL TEMPO (MESI DALLA DATA DI STIMA)**

(valori scontati al momento della stima)



**GRAFICO 2**

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

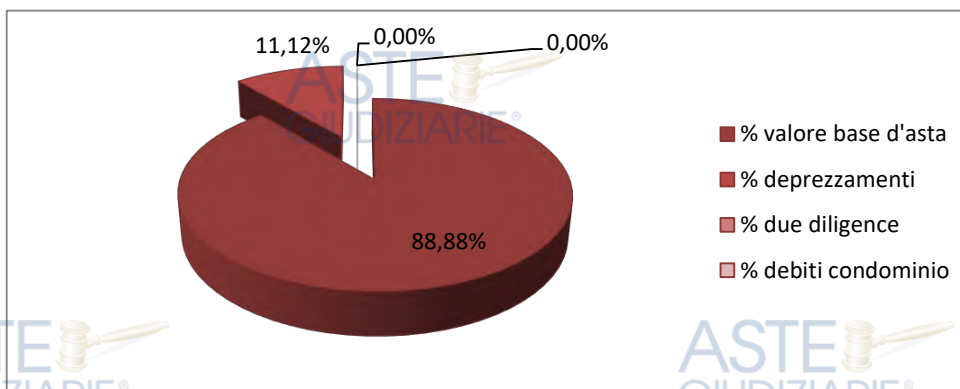


*Dati assoluti grafico 2*

Rischio assunto	€	33.500,00
Variazione mercato	-€	4.091,14
Mancato guadagno	€	2.453,33
Quota ammortamento	€	2.501,06
mancato reddito	€	2.884,23

**GRAFICO 3**

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



*Dati assoluti grafico 3*

valore mercato	€	335.000,00
valore deprezzamenti	€	37.247,47
# spese due diligence	€	-
Arretrati condominiali	€	-
base d'asta	€	297.752,53

# = 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.

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Livorno**

Dichiarazione protocollo n. LI0029544 del 14/04/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno

Via Ilario Zambelli

civ. 20-22

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 41

Particella: 1782

Subalterno: 609

Compilata da:  
Montella Sole

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Livorno

N. 1292

Scheda n. 1

Scala 1:200

piano terra  
h = 2,90 mt

altra u.i.u.

altra u.i.u.

altra u.i.u.

giardino

Via Zambelli



Ultima planimetria in atti

Data: 02/11/2025 - n. T10332 - Richiedente: CTRLGC73R28E625X

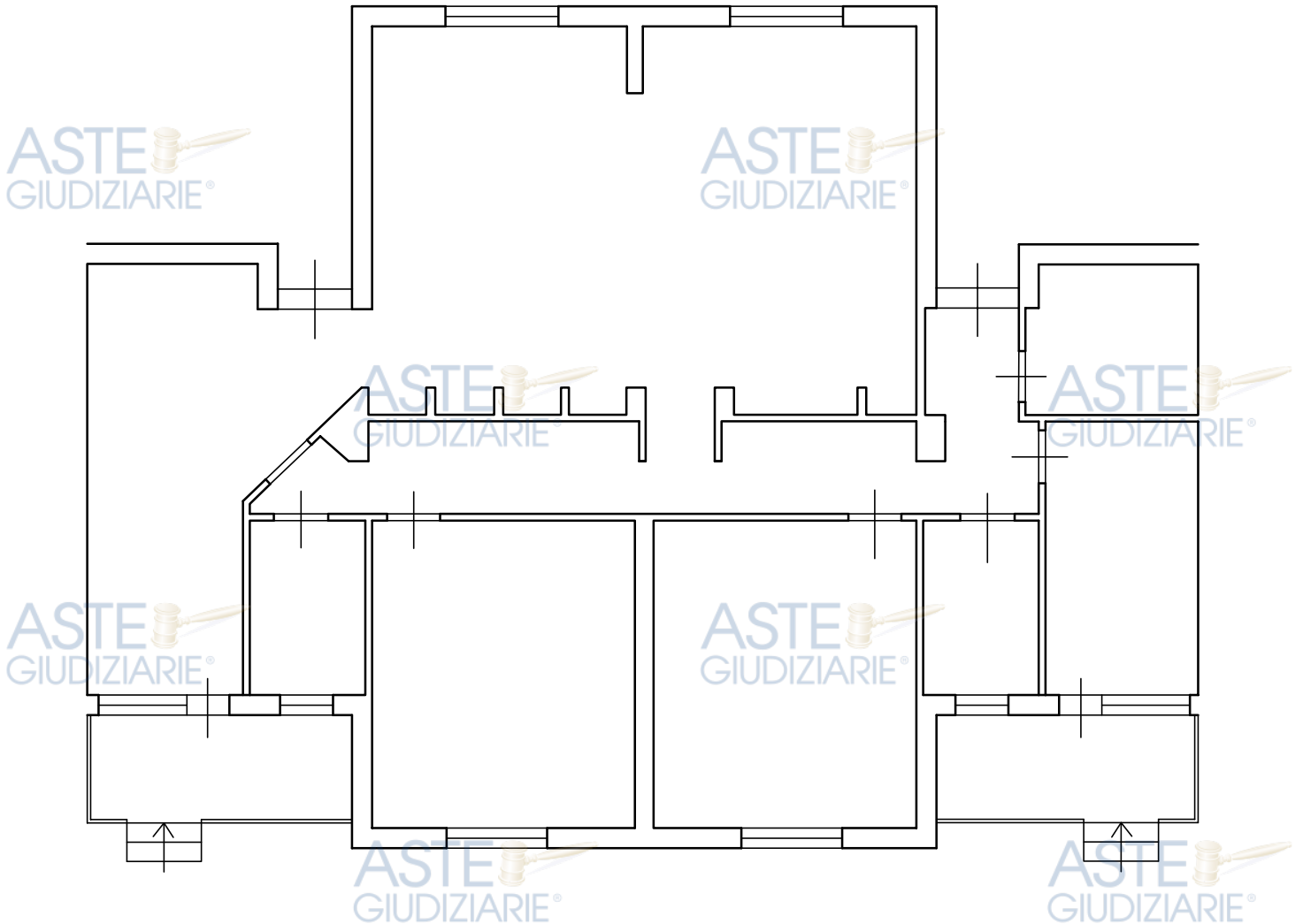
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: Pdf - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/11/2025 - Comune di LIVORNO(E625) - < Foglio 41 - Particella 1778 - Subalterno 601 > - Uiu graffiata  
VIA ILARIO ZAMBELLI n. 20-22 Piano T

TRIBUNALE DI LIVORNO  
L.G. 37/2024  
Schema Stato Rilevato

Via Ilario Zambelli n. 20-22 Livorno



Piano Terreno

Scala 1:100



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®