

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

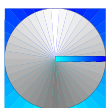
Il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, con studio a Lorenzana (PI) in Via L'Annunziata n. 13, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995 ed all'Albo dei CTU del Tribunale, Valutatore Europeo Qualificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/15 e Certificato UNI 11558:2014 di Livello Avanzato con il n. ICK/SC002 VIPRO/0288-2018, indirizzo di posta elettronica certificata gianluca.catarzi@geopec.it, 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 Livorno – 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



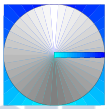
vigore, come esplicate dalla sentenza della Corte di Cassazione Civile a Sezioni unite n. 8230 del 22.03.2019.

RELAZIONE

OGGETTO DELLA PERIZIA

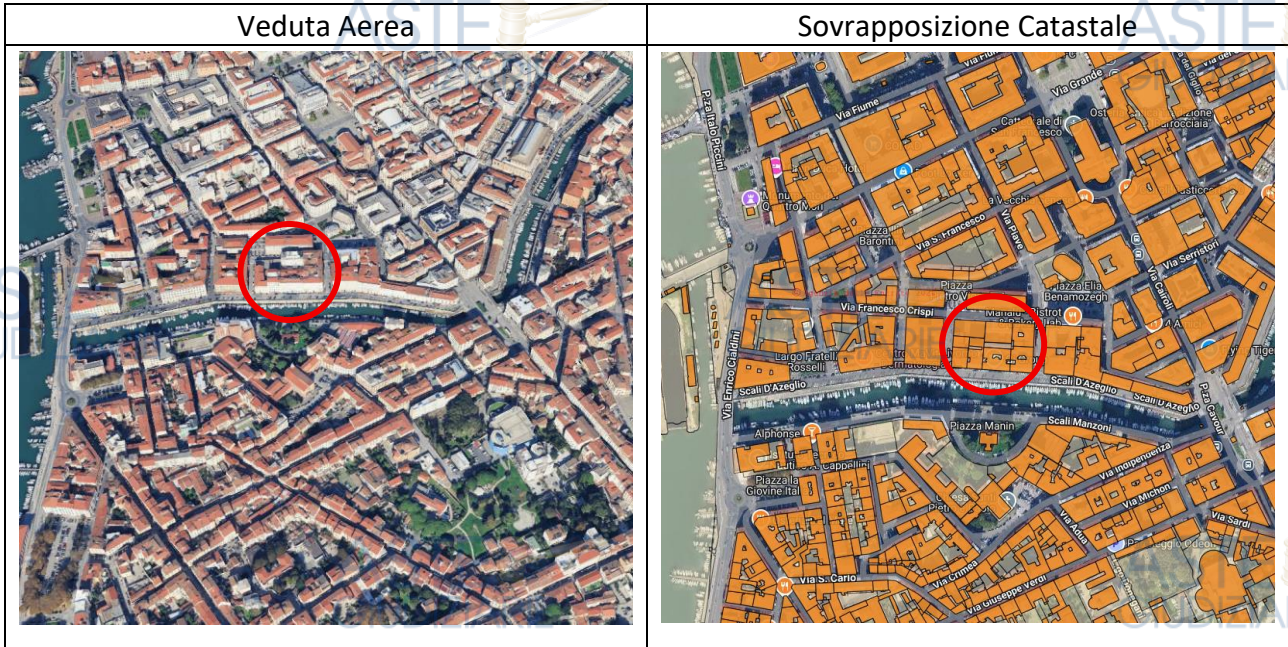
Lotto 2 Quota indivisa pari ad 1/2 della proprietà di un appartamento posto nel Comune di Livorno, Scali d'Azeglio n. 32.....	3
Accertamento della Proprietà.....	3
Identificazione Catastale e Confini	4
Descrizione della Zona	4
Descrizione del Fabbricato.....	4
Descrizione Dei Beni	5
Disponibilità del Bene	6
Conformità Urbanistica.....	6
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo	7
Regime di Tassazione del Trasferimento	7
Iscrizioni e Trascrizioni.....	7
Altre Precisazioni	7
Valore di Mercato dell'Intero	8
Valore a Base d'Asta dell'Intero.....	11
Stima della Quota	14





Lotto 2

**Quota indivisa pari ad ½ della proprietà di un appartamento
posto nel Comune di Livorno, Scali d'Azeglio n. 32**

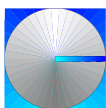


ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il bene è pervenuto a XXX e XXX per acquisto fattone da XXX con atto rogato dal Notaio Rosa Flaviana Lapolla in data 8.6.2010 rep. 49323 racc. 11650, trascritto a Livorno l'11.6.2010 al part. 6638.

La quota pari ad ½ (un mezzo) della proprietà di XXX è stata trasferita a 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 ½ (un mezzo) della proprietà ceduta gratuitamente da XXX alla moglie XXX con l'atto Brugnoli del 6.3.2024 rep. 9140 predetto.



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

- **Foglio 94 mappale 3712 sub. 19**, categoria A/2 di classe 3^a, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq. 49, rendita catastale € 374,43.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

Confini: Scali d'Azeglio, parti comuni, Fiz e Zanchetta, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

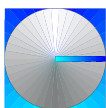
L'immobile è posto in zona centrale, prossima a Piazza Cavour e l'area di Porta a Mare, e si affaccia sul Fosso Reale, asse d'acqua che costituisce un elemento paesaggistico di rilievo e che conferisce alla via una qualità ambientale superiore rispetto ad altre strade del centro. La viabilità carrabile è buona: Scali d'Azeglio è via a scorrimento ordinario non compresa in ZTL, con accesso diretto alle principali arterie del centro. Sono prossime molteplici linee del servizio di trasporto pubblico con le quali anche la Stazione Ferroviaria Centrale è raggiungibile rapidamente. L'area presenta una dotazione di servizi particolarmente completa, tipica di una zona centrale:

- Istruzione: presenza di scuole materne ed elementari entro 50-80 m e istituti superiori entro 170 m dagli Scali d'Azeglio;
- Commercio e ristorazione: il centro storico offre una densa rete di negozi di vicinato, mercati, bar e ristoranti tradizionali;
- Sanità: farmacie entro 260 m e strutture sanitarie nel raggio del centro città;
- Cultura e tempo libero: il Quartiere Venezia ospita il celebre festival Effetto Venezia, manifestazione culturale estiva di rilevanza regionale;
- Porto e waterfront: nelle immediate vicinanze si trova il Porto Turistico e il progetto Porta a Mare, grande intervento di rigenerazione urbana del waterfront livornese di notevole estensione.

Pag. 4

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'unità immobiliare è posta in un fabbricato signorile denominato Palazzo Reggio di impianto neoclassico-ottocentesco (presumibilmente seconda metà del XIX secolo), sviluppato su quattro piani fuori terra oltre ad un ulteriore piano sottotetto, con struttura portante in muratura tradizionale e copertura a falde inclinate con manto di tegole in laterizio.



La facciata, intonacata in tinta bianca/avorio, è caratterizzata da bugnato angolare in finta pietra, aperture al piano terra con archi a tutto sesto, finestre ai piani superiori con timpani alternati triangolari e arcuati, cornici modanate in finta pietra e persiane in legno. Il piano terra ospita unità commerciali con accessi indipendenti, e il fabbricato conta dodici appartamenti aventi un unico accesso comune dal portone centrale.

L'androne condominiale presenta pavimentazione in marmo a scacchiera; il vano scala è di tipo ellittico con cavedio ovoidale dotato di ascensore al suo centro e illuminazione zenitale da lucernario, gradini in pietra naturale, balaustre in ferro battuto con corrimano in legno massello e lanterne a sospensione in stile liberty.

Lo stato conservativo è complessivamente discreto, con finiture storiche originali in larga parte preservate.

Si precisa che l'ascensore raggiunge il terzo piano e per proseguire al quarto si devono percorrere due strette rampe di scale ricavate nella torretta dell'edificio.

DESCRIZIONE DEI BENI

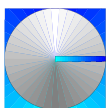
Trattasi della quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della proprietà di un monolocale mansardato posto a Livorno in Scali d'Azeglio n. 32 al piano quarto, composto da un vano pluriuso con zona cottura ed un bagno per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 49 circa (misure rilevate graficamente ed in parte verificate sul posto).

L'unità, accessibile da un disimpegno comune con gli appartamenti adiacenti, si sviluppa in un unico ambiente principale a pianta rettangolare allungata, con il lato più lungo parallelo alla via, con altezza interna variabile tra 3,50 e 1,95 metri circa, l'angolo cottura separato da un tramezzo parziale, ed il bagno compartimentato.

In buono stato di manutenzione ma con finiture datate e tracce di umidità attorno alle finestre di falda, presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimenti in laminato ligneo;
- pavimenti e rivestimenti in ceramica nel bagno;
- finestre in legno ed in alluminio;
- solaio di copertura con struttura lignea a vista e tavelloni in laterizio a faccia-vista;
- bagno completo di wc, lavabo, bidè e doccia.

Sono presenti gli impianti di acqua condominiale, luce, pompa di calore, scaldabagno elettrico, citofono, tutti sottotraccia.



Il bene è libero.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso il Comune di Livorno è emerso che non è possibile risalire al progetto di costruzione od alla data di abitabilità del fabbricato in quanto costruito in epoca remota, **antecedentemente al 1942**.

Relativamente all'appartamento risulta essere stata presentata la **domanda di Condono Edilizio di cui al prot. 47492 del 30.6.1986**, mai definita. Rispetto all'elaborato grafico allegato a detta pratica si rilevano le seguenti difformità:

- Realizzazione di tre finestre alte su parete lato nord;
- Apertura di lucernario sulla falda del tetto nella zona cottura;
- Creazione di due abbaini lato Scali d'Azeglio;
- Demolizione di parete interna con la creazione di un unico vano, costruzione di tramezzo parziale per creazione zona cottura.

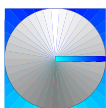
Si ritiene quindi che l'aggiudicatario dovrà provvedere a riattivare il procedimento di definizione della pratica di condono edilizio citato, ed alla presentazione di SCIA in sanatoria per regolarizzare le difformità rilevate, provvedendo eventualmente ad effettuare interventi di adeguamento per rendere conforme l'appartamento alle norme regolamentari, con particolare riferimento all'art. 61 del Regolamento Edilizio di Livorno che prevede la presenza di un disimpegno per il bagno.

Pag. 6

A norma del vigente Piano Operativo, il bene è compreso all'interno del Territorio Urbanizzato di cui alla UTOE 2 "Città Storica e Consolidata", in edificio E2 "di valore storico testimoniale" (art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione), di cui alla disciplina TS2 "Tessuti compatti di matrice preottocentesca sostituiti" (art. 100 delle Norme Tecniche di Attuazione). L'edificio è inoltre classificato nell'elenco dei palazzi di patrimonio storico testimoniale con identificativo PA.40 di cui alla scheda n. 111.



Per i suddetti motivi il valore stimato sarà forfetariamente decurtato di un importo pari ad €



5.000,00 in considerazione delle spese che si ritengono saranno indicativamente da sostenere per ripristinarne lo stato legittimo.

L'immobile è pertanto da ritenersi non conforme ma liberamente commerciabile.

DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. Il sopralluogo è stato effettuato in data 22.10.2025, 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'Agenda delle Entrate di Livorno, con i repertori aggiornati al 5.12.2025, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

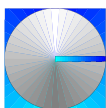
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 28.10.20204 PART. 11141** a favore di XXX contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DELL'11.6.2010 PART. 6638** a favore di XXX e XXX contro XXX;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DELL'11.6.2010 PART. 2665** a favore della Deutsche Bank S.p.A. contro XXX e XXX, per sicurezza della complessiva somma di € 157.500,00;
- **TRASCRIZIONE DELLA CESSIONE DI DIRITTI REALI DELL'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.

Pag. 7

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.



ASTE
GIUDIZIARIE®

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO

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

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

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

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

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

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

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

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile

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

² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

³ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

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

⁵ Il valore si basa sulle norme legali;

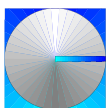
⁶ La stima si basa sul "valore atteso" che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d'uso e della probabilità del loro verificarsi;

⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

⁸ Sales comparison approach;

⁹ Income capitalisation approach;

¹⁰ Cost approach;



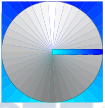
quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

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.

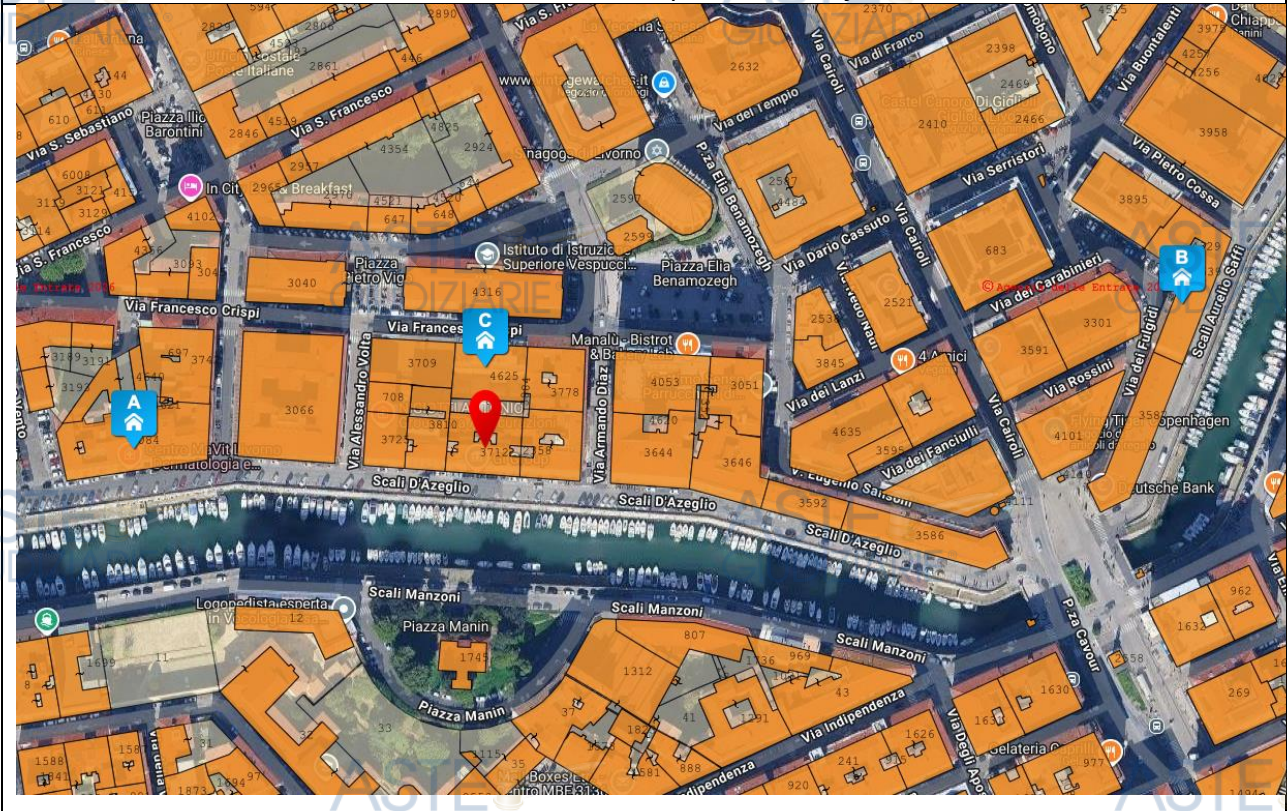
Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati 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 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 Scali d'Azeglio n. 52 al piano quinto/sesto, avente una superficie di mq. 59 circa, mansarda di mq. 29 circa, terrazza di mq. 10 circa, un bagno, impianto di riscaldamento, impianto di condizionamento, in ottimo stato, venduto al prezzo di € 190.000,00# - atto Trascritto il 27.12.2021 al part. 16388;
- B) Appartamento in Via dei Fulgidi n. 14 al piano secondo, avente una superficie di mq. 71 circa, un bagno, privo di riscaldamento, in buono stato, venduto al prezzo di € 125.000,00# - atto Trascritto il 2.2.2022 al part. 1048;
- C) Appartamento in Via Crispi n. 50 al piano terzo, avente una superficie di mq. 55 circa, un bagno, impianto di riscaldamento, impianto di condizionamento, in buono stato, venduto al prezzo di € 115.000,00# - atto Trascritto il 7.5.2025 al part. 5520.

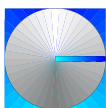


Posizionamento Comparabili e Subject



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 dall'OMI del periodo esaminato è stato possibile prendere atto di un incremento dei prezzi del 2,87%;
- **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 € 300,00 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 € 4.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per l'impianto di riscaldamento da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli alla dotazione impiantistica del subject.
- IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO: è stato attribuito un costo di € 2.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per l'impianto di riscaldamento da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli alla dotazione impiantistica del subject.
- LIVELLO DI PIANO: il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. In questo caso, considerato che tutti gli edifici sono 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 in mansarda – mq. 49 (coefficiente mercantile 75%)

Totale Superficie Commerciale = mq. 36,75

Pag. 11

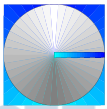
Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo, detraendo i costi presunti per ripristino della legittimità urbanistica, ricaviamo che il bene ha un **Valore di Mercato pari dell'Intero ad € 74.000,00 (diconsi Euro settantaquattromila/00)**.

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. 2.013,61 in relazione alla superficie commerciale di mq. 36,75.

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



ASTE GIUDIZIARIE®
duplice.

ASTE GIUDIZIARIE®

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

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

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

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

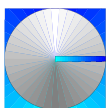
Pag. 12

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Pag. 13

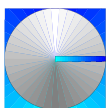
Considerando dunque che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile, possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie 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 = 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 = +2,87% (in aumento)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,03%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 4,101%



- 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'11,61% e procedere poi alla decurtazione delle spese di ripristino legittimità. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO

$$€ 79.000,00 \times (1 - 0,1161) - € 5.000,00 =$$

$$€ 64.831,80$$

ed in cifra tonda € 65.000,00

(diconsi Euro sessantacinquemila/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).

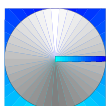
Pag. 14

Tutto quanto sopra premesso, per valutare la quota spettante a XXX, lo scrivente ritiene equo un abbattimento che contempra un costo di causa pari ad € 7.000,00 ed oneri finanziari del 1,60% (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

- $€ 74.000,00 \times \frac{1}{2} \times (1 - (€ 7.000,00 + 74.000,00 \times \frac{1}{2} \times 1,016^3) : (€ 74.000,00 \times \frac{1}{2}))$

$$€ 28.195,43$$



(diconsi Euro ventottomila/00).



ed in cifra tonda di € 28.000,00

VALORE A BASE D'ASTA DELLA QUOTA

• € 65.000,00 x 1/2 x (1 - (€ 7.000,00 + 65.000,00 x 1/2 x 1,016³) : (€ 65.000,00 x 1/2)) € 23.914,91

ed in cifra tonda di € 24.000,00

(diconsi Euro ventiquattromila/00).

Lorenzana, 1 marzo 2026



Geom. Gianluca Catarzi

Allegati:

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



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	€		190.000,00	€		125.000,00	€		115.000,00						
DATA (variazione giornaliera)	-€	14,92	+	€	21.057,10	-€	9,82	+	€	20.504,93	-€	9,03	+	€	1.680,08
SERVIZI IGIENICI	€	3.000,00	+	€	-	€	3.000,00	+	€	-	€	3.000,00	+	€	-
IMP.RISCALDAMENTO	€	9.061,22	-	-€	9.061,22	€	7.727,89	+	€	-	€	5.986,39	-	-€	5.986,39
IMP.CONDIZIONAMENTO	€	2.588,92	+	€	-	€	2.207,97	+	€	2.207,97	€	1.710,40	+	€	-
	€	-	+	€	-	€	-	+	€	-	€	-	+	€	-
	€	-	+	€	-	€	-	+	€	-	€	-	+	€	-
STATO MANUTENZIONE	€	24.975,00	-	-€	24.975,00	€	21.300,00	+	€	-	€	16.500,00	+	€	-
CLASSE ENERGETICA	€	4.162,50	+	€	-	€	3.550,00	+	€	-	€	-	+	€	-
LIVELLO DI PIANO	€	2.850,00	-	-€	2.850,00	€	1.875,00	+	€	3.750,00	€	1.725,00	+	€	1.725,00
PREZZO CORRETTO	€			€	174.170,88	€			€	151.462,90	€			€	112.418,68

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO

	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
superficie commerciale	mq.	83,25	71,00	55,00
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€ 2.092,14	€ 2.133,28	€ 2.043,98

divergenza % assoluta prezzi medi marginali corretti

4,37%

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE

CARATTERISTICA/PREZZO	u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
SUP.PRINCIPALE (SEL) ***	€/mq.	€ 2.043,98	€ 2.043,98	€ 2.043,98
SUP.MANSARDA	€/mq.	€ 1.532,98	€ 1.532,98	€ 1.532,98
SUP.TERRAZZA	€/mq.	€ 510,99	€ 510,99	€ 510,99
	€/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	€ 174.170,88			€ 151.462,90			€ 112.418,68		
SUP.PRINCIPALE (SEL)	€ 2.043,98	-	-€ 120.594,58	€ 2.043,98	-	-€ 145.122,30	€ 2.043,98	-	-€ 112.418,68
SUP.MANSARDA	€ 1.532,98	+	€ 30.659,64	€ 1.532,98	+	€ 75.116,12	€ 1.532,98	+	€ 75.116,12
SUP.TERRAZZA	€ 510,99	-	-€ 5.109,94	€ 510,99	+	€ -	€ 510,99	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
PREZZO CORRETTO	€ 79.125,99			€ 81.456,72			€ 75.116,12		
<i>Peso attribuito al comparabile</i>	33,33%			33,33%			33,33%		

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 78.566,28
<i>Spese per due diligence</i>	€ 5.000,00
VALORE ATTESO NETTO	€ 73.566,28
ed in cifra tonda	€ 74.000,00

VALORE MONOPARAMETRICO	
<i>superficie commerciale (SEL) mq.</i>	€ 36,75
<i>valore unitario al mq.</i>	€ 2.013,61

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato se $d < 10\%$
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	8,44%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	5,34%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	2,95%
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	8,44%

DESTINAZIONE:	RESIDENZIALE		
Valore di Mercato	€ 79.000,00	LOTTO 2	
Saggio Capitalizzazione Annuo	5,858% *		
Incidenza Area	25,00%		
ANALISI ESTIMATIVA			
% annua	mesi		
Variazione mercato	2,870%	3	-€ 559,50
Mancato guadagno	3,030%	3	€ 590,27
Mancato reddito **	4,101%	3	€ 795,08
Quota ammortamento	1,000%	9	€ 442,35
Rischio assunto	10,000%		€ 7.900,00
totale deprezzamenti		€	9.168,20
Ribasso			11,61%
Detrazioni per Spese e Oneri	€	5.000,00	
Valore di mercato ridotto	€	64.831,80	
PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO	€	65.000,00	

DATI MEDI OMI/BORSINO IMMOBILIARE

	Val. Mercato €/mq	Val. Locazione €/mq x mese
SAGGIO FRUTTUOSITA' MEDIO	5,86%	€ 1.700,00
	€	€ 8,30

intervallo data stima e aggiudicazione

[intervallo tra aggiudicazione e DT \(Rendistato gennaio 2026\)](#)

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)

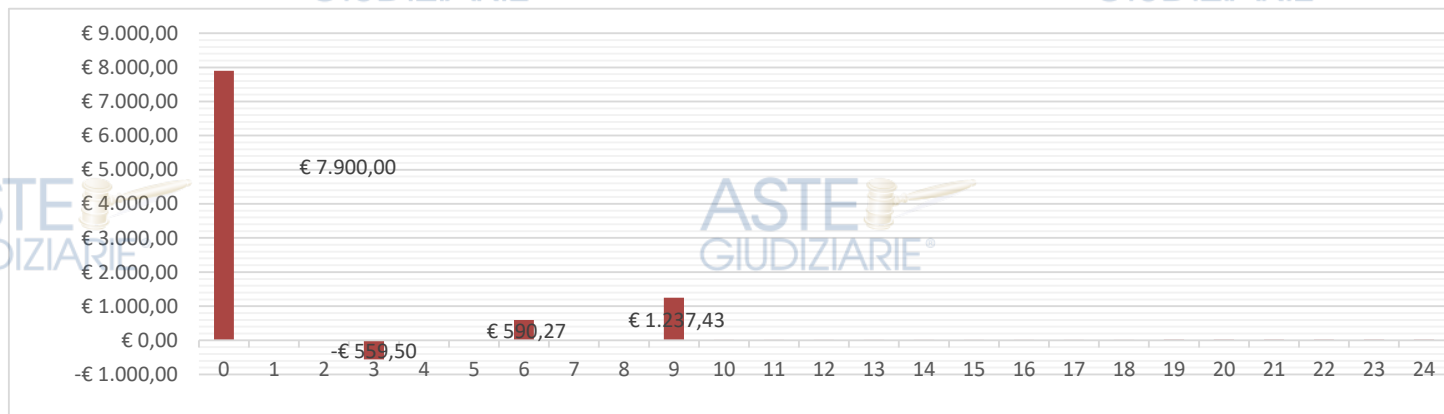
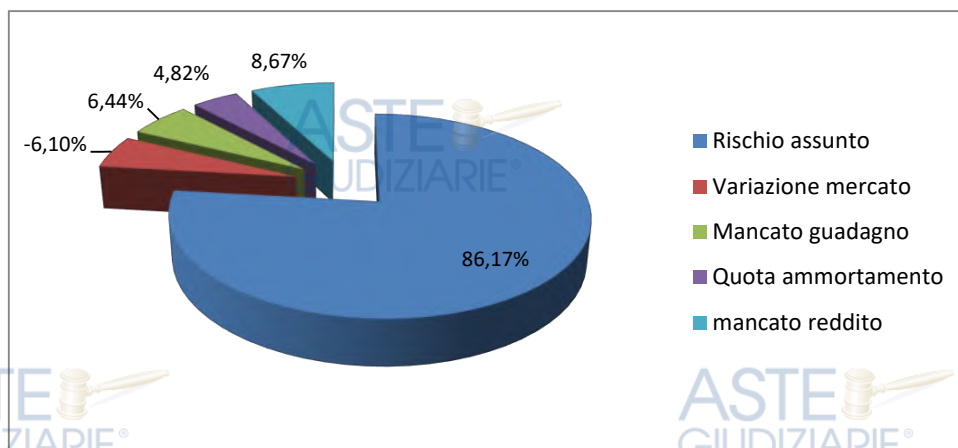


GRAFICO 2

ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI

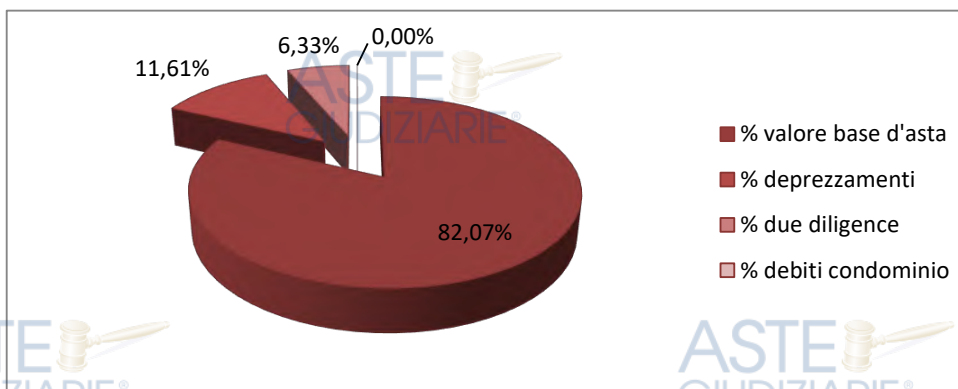


Dati assoluti grafico 2

Rischio assunto	€	7.900,00
Variazione mercato	-€	559,50
Mancato guadagno	€	590,27
Quota ammortamento	€	442,35
mancato reddito	€	795,08

GRAFICO 3

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



Dati assoluti grafico 3

valore mercato	€	79.000,00
valore deprezzamenti	€	9.168,20
# spese due diligence	€	5.000,00
Arretrati condominiali	€	-
base d'asta	€	64.831,80

= 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 del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. LI0054682 del 23/04/2010

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

Scali D'azeglio

civ. 32

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 94

Particella: 3712

Subalterno: 19

Compilata da:
Rossi Valerio

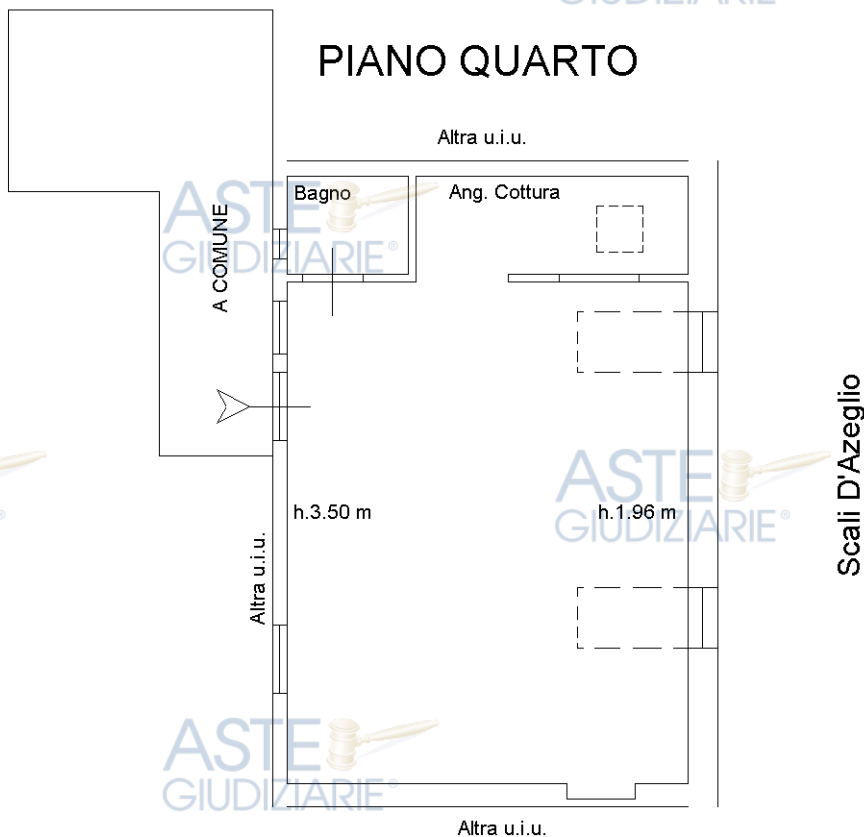
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Livorno

N. 526

Scheda n. 1

Scala 1:100



NORD



Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE DI LIVORNO

L.G. N. 22/2024



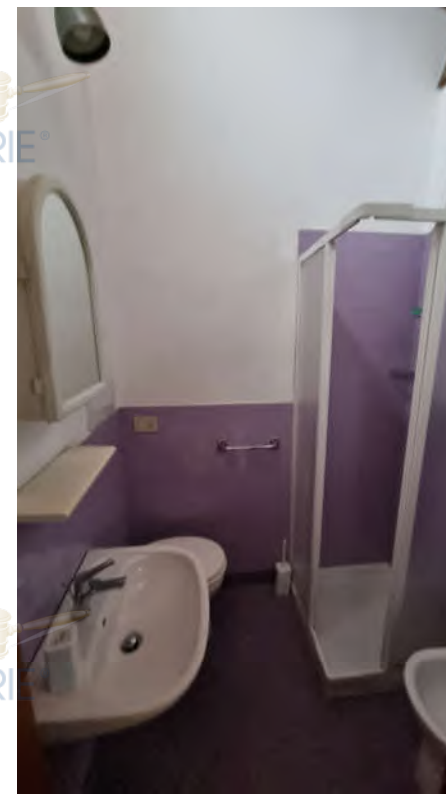
Schema Stato Rilevato

ASTE GIUDIZIARIE Lotto 2
Scala 1:100









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®

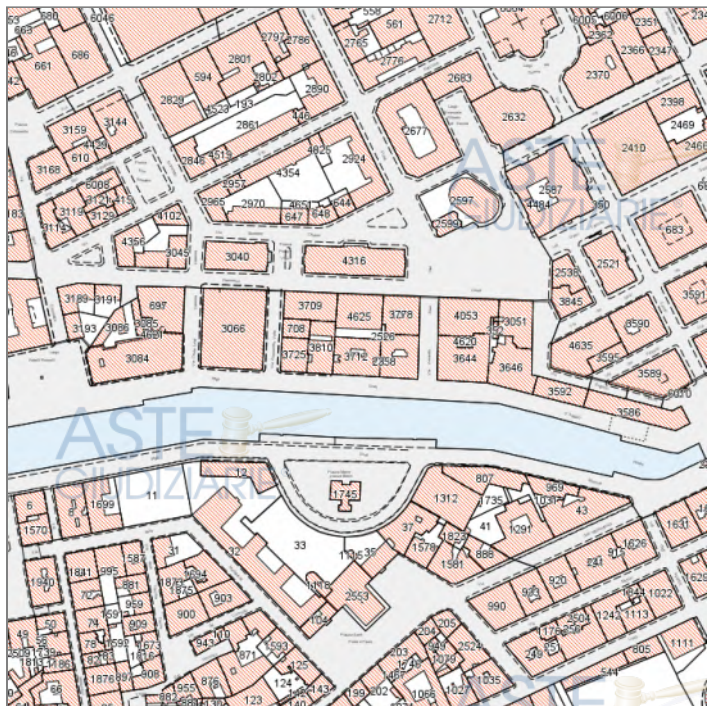
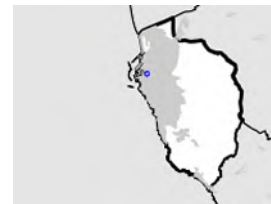


ASTE
GIUDIZIARIE®

Report Scheda Edifici patrimonio urbano N°111

Edifici associati alla Scheda:

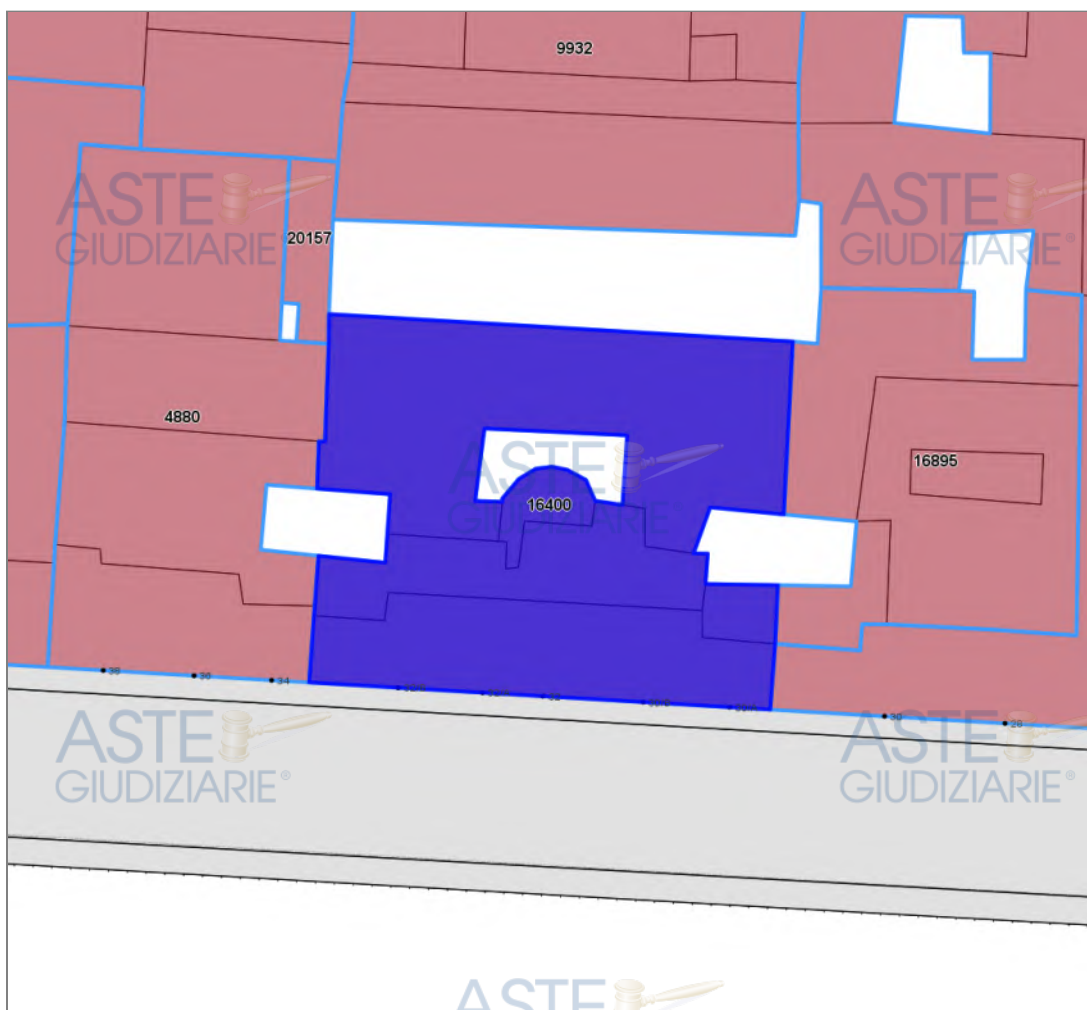
ID 16400



Catasto (1:5000)



Foto aerea 2019 (1:5000)



Informazioni sulla Scheda

- **Data rilevazione** 25/10/2022
- **N° elenco** PA.40
- **Località** SCALI D'AZEGLIO
- **Denominazione** PALAZZO REGGIO
- **Morfologia territoriale** Pianura
- **Localizzazione territoriale** ambito urbano
- **Elementi della percezione paesaggistica** assenti
- **Tipologia viabilità di accesso** strada asfaltata
- **Pertinenza** nessuna



Informazioni sull'Edificio 16400

Unità volumetriche dell'Edificio 16400

N°	Foglio	Particella	Superficie coperta CTR (m ²)	N° piani	Piani interrati	Mansarda
6996	94	3712	342.41			
6999	94	3712	22.79			
7000	94	3712	114.5			
7001	94	3712	174.94			
7003	94	3712	18.27			

Caratteristiche generali

- **Tipologia rilievo:** palazzo storico
- **Proprietà:** privato
- **Stato di conservazione:** buono
- **Stato di utilizzo:** occupato
- **Stato di trasformazione:** nessuna

Caratteristiche architettoniche e strutturali

- **Tipologia copertura:** capanna
- **Manto di copertura:** in laterizio
- **Docce e pluviali:** incassati
- **Gronda:** in cemento
- **Finitura esterna muratura:** intonaco
- **Infissi:** in alluminio
in legno
- **Oscuramenti:** persiane in legno
- **Presenza di elementi architettonici e decorativi esterni di pregio:** elementi decorativi
decorazioni sottogronda
angolari
zoccolature
riquadrate aperture
cornici marcapiano
abbaino

Rilievi fotografici

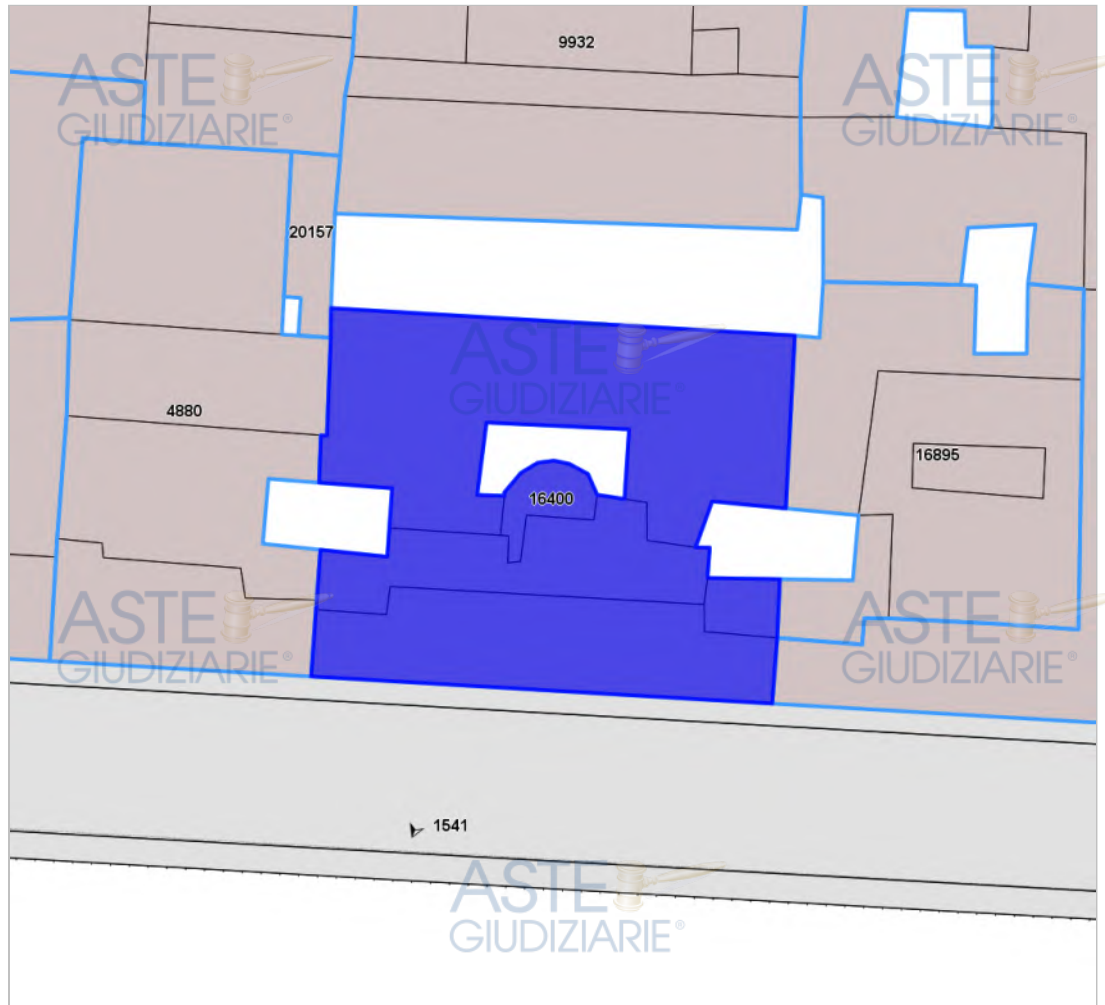


FOTO n° 1540 (pertinenza)



FOTO n° 1541 (pertinenza)

