TRIBUNALE DI FIRENZE

Liquidazione Controllata n. 18/2024 di

"XXX"

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

Liquidatore: Dott.ssa Adriana Cisotta

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 Liquidatore Dott.ssa Adriana Cisotta, autorizzata dal Giudice Delegato con provvedimento del 23.11.2024, di redigere una perizia di stima degli immobili di "XXX", nato a XXX il XXX codice fiscale XXX, dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi ed accertamenti espone la seguente relazione.

INCARICO, LIMITI ED ASSUNZIONI

Il presente rapporto di valutazione sarà redatto inserendo le informazioni previste dalla Norma UNI 11612, con i seguenti limiti ed assunzioni:

- descrizione sommaria del bene, con esonero alla misurazione diretta dell'immobile e della verifica del posizionamento plani-volumetrico del fabbricato all'interno del lotto, con indicazione delle superfici ricavate da elaborati grafici e parzialmente verificate sul posto;
- esonero dal rilevamento dell'inquinamento acustico;
- esonero dalla verifica della presenza di amianto ed altre contaminazioni ambientali;
- esonero dalla verifica della presenza o e/o validità dell'eventuale certificato di prevenzione

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it
C.F. CTZ GLC 73B28 G607X - P.IVA 01825910499

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

incendi riferito a parti esclusive e condominiali;

- esonero dalla verifica di conformità, rispondenza o funzionamento della dotazione impiantistica;
- esonero della verifica di idoneità strutturale;
- determinazione del più probabile "Valore di Mercato" dei beni in conformità degli standards di valutazione, da intendersi come "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."
- il giudizio di commerciabilità del bene è dato dallo scrivente sulla base delle norme di Legge in vigore, come esplicate dalla sentenza della Corte di Cassazione Civile a Sezioni unite n. 8230 del 22.03.2019.

RELAZIONE

OGGETTO DELLA PERIZIA

Appartamento con autorimessa in Prato, Via Sant'Andrea a Tontoli n. 29 3
Accertamento della Proprietà 3
Identificazione Catastale 4
Descrizione della Zona 5
Descrizione del Fabbricato 5
Descrizione Dei Beni 6
Disponibilità del Bene 7
Conformità Urbanistica 7
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo 7
Regime di Tassazione del Trasferimento 7
Parere sulla Divisibilità dei Beni 7
Iscrizioni e Trascrizioni 8
Altre Precisazioni 8
Valore di Mercato dell'Intero 9
Valore a Base d'Asta dell'Intero 13
Stima della Quota 16

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it
C.F. CTRGLC73B08 G628X - P.IVA 01809910499

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

Appartamento con autorimessa in Prato, Via Sant'Andrea a Tontoli n. 29

Veduta Aerea	Sovrapposizione Catastale

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

La quota indivisa pari ad $^1/_3$ (un terzo) della proprietà **dell'appartamento e dell'autorimessa** (al Catasto Fabbricati foglio 64 mappale 237 sub. 25 e 65) è così pervenuta a XXX:

1. la quota indivisa pari a $^2/_{18}$ (due diciottesimi) della proprietà superficiaria dei beni è pervenuta a XXX per successione da XXX apertasi il 20.2.2001, registrata a Prato il 25.7.2001 al n. 67 vol. 658, trascritta a Prato il 3.3.2003 part. 1554 (si segnala che nella nota di trascrizione risulta indicata erroneamente il diritto di proprietà);
2. la proprietà dell'area è pervenuta per acquisto fattone dal Comune di Prato con atto di cessione rogato dal Notaio Renato D'Ambra in data 25.5.2004 rep. 39488, trascritto a Prato il 24.6.2004 part. 5032;
3. la quota indivisa pari a $^4/_{18}$ (quattro diciottesimi) della proprietà dei beni è pervenuta a XXX per successione da XXX apertasi il 19.10.2021, registrata a Prato il 21.9.2022 al n. 373234 vol. 88888/22, trascritta a Prato il 6.10.2022 part. 8192.

A XXX e XXX la proprietà superficiaria dell'appartamento e dell'autorimessa era pervenuta per acquisto fattone dalla Cooperativa Edificatrice Giada Soc. Coop. A r.l. con atto di assegnazione

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

rogato dal Notaio Giuseppa Mazzara in data 8.10.1997 rep. 9993 racc. 1023, trascritto a Prato il 23.10.1997 part. 5644.

La quota indivisa pari a $^{6,01}/_{1000}$ (sei virgola zerouno millesimi) della proprietà di una **porzione della corte condominiale** (al Catasto Terreni foglio 64 mappale 1830) è così pervenuta a XXX:

4. la quota indivisa pari a $^{2,01}/_{1000}$ (due virgola zerouno millesimi) della proprietà è pervenuta per acquisto fattone dal Comune di Prato con atto di cessione rogato dal Notaio Renato D'Ambra in data 25.5.2004 rep. 39488, trascritto a Prato il 24.6.2004 part. 5032;
5. la quota indivisa pari a $^{4}/_{1000}$ (quattro millesimi) della proprietà dei beni è pervenuta a RigaXXX per successione da XXX apertasi il 19.10.2021, registrata a Prato il 21.9.2022 al n. 373234 vol. 88888/22, trascritta a Prato il 6.10.2022 part. 8192.

Si precisa che non risultano trascritte le accettazioni di eredità relative alle due successioni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

APPARTAMENTO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato il bene, intestato a XXX per la complessiva quota di $^{1}/_{3}$ e ad altri soggetti per le restanti quote, è così individuato:

- **Foglio 64 mappale 237 sub. 25,** categoria A/2 di classe 4ª, consistenza 7 vani, superficie catastale mq. 114, rendita catastale € 795,34.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

AUTORIMESSA

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato il bene, intestato a XXX per la complessiva quota di $^{1}/_{3}$ e ad altri soggetti per le restanti quote, è così individuato:

- **Foglio 64 mappale 237 sub. 65,** categoria C/6 di classe 5ª, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 20, rendita catastale € 117,13.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

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

PORZIONE DI CORTE CONDOMINIALE

Al Catasto Terreni del Comune di Prato il bene, intestato a XXX per la complessiva quota di $^{6}/_{1000}$ e ad altri soggetti per le restanti quote, è così individuato:

- **Foglio 64 mappale 1830,** seminativo arborato di classe 2ª, superficie mq. 63, reddito dominicale € 0,39, reddito agrario € 0,20.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono posti in zona "Mezzana", situata circa 2,5 km a sud-est del centro cittadino, in direzione di Firenze, limitrofa al casello dell'A11 "Prato est".

Il quartiere presenta un tessuto urbano prevalentemente residenziale caratterizzato da palazzoni anni '70 particolarmente alti rispetto alla media pratese, villette anni '50 costruite su piano rialzato per laboratori artigiani al piano terra, costruzioni anni '60 con rifiniture geometriche a mattoncini e villette anni '30 con balconcini rotondi e balaustre in pietra.

Mezzana è ben servita dai trasporti pubblici locali e dista poco più di 10 minuti a piedi dalla stazione ferroviaria di Prato Porta al Serraglio. Sono presenti anche servizi educativi e culturali quali scuole materne e il Centro per l'Arte Contemporanea Luigi Pecci. La zona offre inoltre una buona dotazione di servizi di prossimità quali supermercati e negozi, servizi bancari e postali, bar e ristoranti, servizi sanitari e sportivi.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

I beni sono compresi in un condominio costituito da due fabbricati di diversa dimensione inseriti in un ampio parco dotato della relativa viabilità interna. In particolare, il fabbricato che comprende i beni, elevato in parte a 6 ed in parte a 7 piani fuori terra oltre uno interrato, è suddiviso in quattro distinte scale per un totale di 44 appartamenti, presenta struttura in cemento armato con tamponamenti in pannelli di calcestruzzo prefabbricato con finitura a buccia d'arancia tinteggiati e

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

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

copertura piana.

Il vano scale è pavimentato in travertino ed è dotato di ascensore. Nel complesso l'edificio si presenta in normale stato di manutenzione ad eccezione di alcune parti della tinteggiatura esterna.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della quota indivisa pari ad $^{1}/_{3}$ (un terzo) della proprietà di un appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Prato in Via Sant'Andrea a Tontoli n. 29 al piano primo, a sinistra per chi sale le scale, composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, corridoio e ripostiglio per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 110 circa e tre balconi per una superficie complessiva di mq. 14 circa, oltre ad un'autorimessa posta al piano terreno, la sesta da destra per chi guarda la facciata sul retro del fabbricato, avente la superficie di mq. 20 circa, nonché la quota indivisa pari a $^{6,01}/_{1000}$ (sei virgola zerounomillesimi) della proprietà di una porzione di mq. 63 della corte condominiale e gli spettanti diritti di comproprietà sulle parti comuni per loro natura.

Costruito a metà degli anni '80 e con rifiniture di tipo economico, l'appartamento si presenta in mediocre stato di conservazione e con le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimenti in ceramica;
- pareti rivestite in ceramica in cucina e bagno;
- finestre in legno con doppio vetro e avvolgibili in plastica;
- porte interne in tamburato di legno;
- bagno di servizio completo di wc, lavabo e doccia;
- bagno principale completo di wc, lavabo, bidè e vasca.

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

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it
C.F. CTRGLC73B08G628X - P.IVA 01838290499

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

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Durante il sopralluogo è emerso che i beni sono occupati dalle comproprietarie XXX e XXX.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso il Comune di Prato, il fabbricato comprendente i beni oggetto di relazione è stato costruito in forza della Concessione edilizia rilasciata il 6.8.1982 di cui alla pratica n. 847/1981 e successiva Variante in corso d'opera in forza della Concessione edilizia rilasciata il 22.5.1984 di cui alla pratica n. 831/1983, conseguendo poi la Licenza di Abitabilità n. 7 del 25.3.1993

L'immobile risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici di cui ai titoli abilitativi e liberamente commerciabile.

DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla quota indivisa pari ad $^{1}/_{3}$ (un terzo) della piena proprietà dell'appartamento e dell'autorimessa ed alla quota indivisa pari a $^{6,01}/_{1000}$ (sei virgola zerouno millesimi) della piena proprietà di una porzione della corte condominiale. Il sopralluogo è stato effettuato in data 7 maggio 2025, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

REGIME DI TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO

Trasferimento soggetto ad imposta di registro.

PARERE SULLA DIVISIBILITÀ DEI BENI

Benché da un sommario esame degli strumenti urbanistici del Comune di Prato non si rilevino particolari divieti a frazionare l'appartamento e ricavarne uno della superficie lorda di mq.

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

37 circa (ovvero pari ad 1/3 dell'intero appartamento), i beni non risultano comodamente divisibili in quanto questo comporterebbe la necessità di scissione degli impianti e creazione di una nuova cucina, nonché l'individuazione di uno spazio comune di accesso ai due appartamenti eventualmente creati. Inoltre, uno dei due appartamenti non avrebbe autorimessa o posto auto di pertinenza.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Prato, con i repertori aggiornati al 17.12.2024, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI SUCCESSIONE DEL 3.3.2003 PART. 1554** a favore di XXX, XXX, XXX, XXX contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DI CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO DEL 24.6.2004 PART. 5032** a favore di XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX contro il Comune di Prato;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA LEGALE DEL 2.7.2007 PART. 3172** a favore di Equitalia Cerit S.p.A. contro XXX, per sicurezza della complessiva somma di € 195.407,70;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA LEGALE DELL'11.10.2010 PART. 2304** a favore di Equitalia Cerit S.p.A. contro XXX, per sicurezza della complessiva somma di € 80.385,50 (non grava la quota di porzione della corte condominiale);
- **TRASCRIZIONE DI SUCCESSIONE DEL 6.10.2022 PART. 8192** a favore di XXX, XXX, XXX, XXX contro XXX;
- **TRASCRIZIONE SENTENZA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL 4.3.2025 PART. 1685** a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Controllata di XXX contro XXX.

Si precisa che non risultano trascritte le accettazioni di eredità relative alle due successioni.

ALTRE PRECISAZIONI

L'immobile ricade nella categoria di immobili per i quali è possibile usufruire delle

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it
C.F. CTRGLC73B28 G607X - P.IVA 01811520100

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

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[1].

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: statistico[4], giuridico[5] ed economico[6].

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[7], i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*[8], quello

[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;

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it
Codice Fiscale CTZ DNI 68E15 E625Y - P.IVA 01809150499

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

finanziario[9] e quello dei *costi*[10], e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti, un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

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

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

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

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla 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.

[9] Income capitalisation approach;
[10] Cost approach;

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it
C.F. CTZ GLC 73B28 G628X - P.IVA 01811520509

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

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 Prato sono state reperite tre compravendite avvenute negli ultimi sei mesi aventi ad oggetto immobili simili in zona e comparabili con quello in esame:

Posizionamento Comparabili e Subject

A) Appartamento in Via del Cittadino n. 84 al piano terzo, avente una superficie di mq. 111 circa, balconi per mq. 10 circa, garage di mq. 15 circa, posto auto scoperto di mq. 10 circa, veranda di mq. 9 circa, due bagni, impianto di riscaldamento, impianto di condizionamento, in mediocre stato, venduto al prezzo di € 215.000,00# - atto Trascritto il 20.2.2025 al part. 1355;

B) Appartamento in Via del Cittadino n. 136 al piano primo, avente una superficie di mq. 86 circa, balconi per mq. 15 circa, garage di mq. 18 circa, un bagno, impianto di riscaldamento, in buono stato, venduto al prezzo di € 220.000,00# - atto Trascritto il 18.3.2025 al part. 2205;

C) Appartamento in Via del Cittadino n. 144 al piano primo, avente una superficie di mq. 83 circa, balconi per mq. 16 circa, garage di mq. 18 circa, un bagno, impianto di riscaldamento, in buono stato, venduto al prezzo di € 200.000,00# - atto Trascritto il 28.3.2025 al part. 2548.

Le caratteristiche che usualmente differenziano questi beni di confronto (comparabili) con

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it
C.F. CTRGLC73B28 G628X - P.IVA 01811520499

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

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 di Borsino Immobiliare dell'ultimo anno è stato possibile rilevare un incrementoo dei prezzi dell'1,32;
- 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 € 6.000,00 (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 € 8.000,00 (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 € 5.000,00 (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.

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it
C.F. CTRGLC73B28 G628X - P.IVA 01829010499

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

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, omettendo la valutazione della quota di porzione della corte condominiale in quanto trattasi di parti comuni:

- Appartamento – mq. 110
- Balconi – mq. 14 (rapporto mercantile 30%)
- Autorimessa – mq. 20 (rapporto mercantile 50%)

Totale Superficie Commerciale = mq. 124,20

Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo ricaviamo che il bene ha un **Valore di Mercato pari ad € 204.000,00 (diconsi Euro duecentoquattromila/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.

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...".

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it
C.F. CTZ GLC 73B28 G628X - P.IVA 01829910499

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

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"

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it
C.F. CTRGLC73B08 G628X - P.IVA 01811520100

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

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.

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

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

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 = +1,32% (in crescita)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 2,969%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,822%
- 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 11,76%. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO

€ 204.000,00 x (1-0,1176) = € 180.005,65

ed in cifra tonda € 180.000,00

(diconsi Euro centottantamila/00).

STIMA DELLA QUOTA

Il bene oggetto di stima come già detto è in proprietà a comune indivisa fra vari soggetti diversi, dei quali solo uno in liquidazione per la quota pari a $^1/_3$ (un terzo).

La questione non è però risolvibile con una semplice operazione ma-tematica di divisione del valore dell'intero, in quanto entrano in gioco dei fattori esterni che mutano il valore venale del bene

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it
C.C.I.A.A. C.F. 01328 66258 - p.i. 01 [illegible]

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

quali la difficile commerciabilità di una quota di un immobile e la necessità di una vendita per un rea-lizzo a breve o medio termine.

Tutto quanto sopra premesso, per valutare la quota spettante a XXX, lo scrivente ritiene equo un abbattimento del 20% del valore aritmetico della quota posseduta dal soggetto pignorato:

VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA

- € 204.000,00 x 1/3 x 0,80 € 54.400,00

ed in cifra tonda € 54.000,00

(diconsi Euro cinquantaquattromila/00).

VALORE A BASE D'ASTA DELLA QUOTA

- € 180.000,00 x 1/3 x 0,80 **€ 48.000,00**

(diconsi Euro quarantottomila/00).

Si rappresenta che, nel caso in cui l'immobile fosse venduto per intero, la quota spettante a Rigato Valter corrisponderebbe ad 1/3 aritemetico di quanto ricavato dalla vendita, senza procedere ad alcun abbattimento percentuale.

Lorenzana, 13 agosto 2025

Il Tecnico

Geom. Gianluca Catarzi

Allegati:

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

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it
Cod. Fisc. CTRL 73B28 G625X - p. 02 - 15210 - 99

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