TRIBUNALE DI FIRENZE

Liquidazione Controllata n. 4 di

"XXX"

Liquidazione Controllata n. 5 di

"XXX"

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Liquidatore: Dott.ssa Francesca Brazzini

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 Francesca Brazzini, autorizzata dal Giudice Delegato con provvedimento del 21 febbraio 2026, di redigere una perizia di stima degli immobili dei signori "XXX e XXX", dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi ed accertamenti espone la seguente relazione.

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

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

eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

- esonero dal rilevamento dell'inquinamento acustico;
- esonero dalla verifica della presenza di amianto ed altre contaminazioni ambientali;
- esonero dalla verifica della presenza o e/o validità dell'eventuale certificato di prevenzione incendi riferito a parti esclusive e condominiali;
- esonero dalla verifica di conformità, rispondenza o funzionamento della dotazione impiantistica;
- esonero della verifica di idoneità strutturale;
- il giudizio di commerciabilità del bene è dato dallo scrivente sulla base delle norme di Legge in vigore, come esplicate dalla sentenza della Corte di Cassazione Civile a Sezioni unite n. 8230 del 22.03.2019.

RELAZIONE

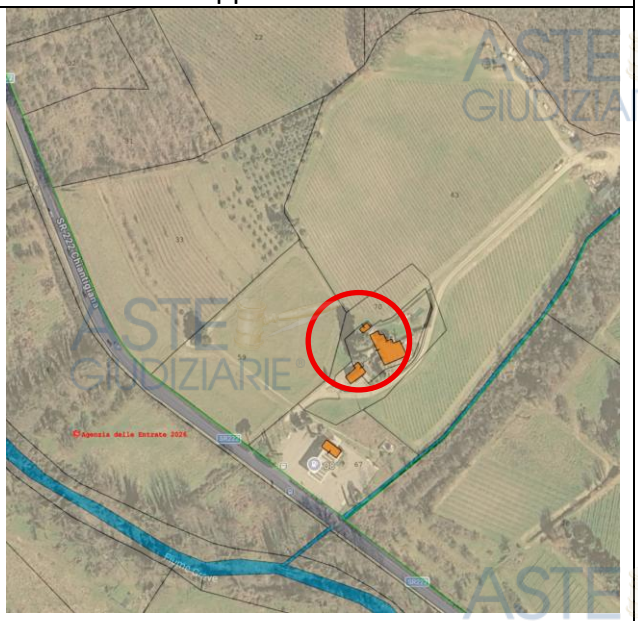
OGGETTO DELLA PERIZIA

Appartamento con resede e deposito in Greve in Chianti, ... 3
Località Selvapiana, Via Citille n. 86 3
Accertamento della Proprietà 3
Identificazione Catastale e Confini 4
Descrizione della Zona 4
Descrizione del Fabbricato 5
Descrizione Dei Beni 5
Disponibilità del Bene 6
Conformità Urbanistica 6
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo 8
Regime di Tassazione del Trasferimento 8
Iscrizioni e Trascrizioni 8
Altre Precisazioni 9
Valore di Mercato dei Beni 9
Valore a Base d'Asta 13

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

Appartamento con resede e deposito in Greve in Chianti, Località Selvapiana, Via Citille n. 86

Veduta Aerea	Sovrapposizione Catastale
	

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

L'appartamento con il resede e il locale di deposito (distinti nel foglio 90 mappale 25 sub. 509 e mappale 73), nonché le spettanti quote di comproprietà sulle parti comuni, sono pervenuti a XXX e XXX, coniugati in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, per acquisto fattone dalla XXX Srl con atto rogato dal Notaio Patrizio Cappelletti in data 6.10.2006 rep. 12027 racc. 2437, trascritto a Firenze il 13.10.2006 part. 32560.

Dalla lettura dell'atto di provenienza predetto si rileva che *all'unità immobiliare compete la quota pari a 252/1000 (duecentocinquantadue millesimi) delle parti condominiali.* Si rileva altresì *che l'accesso al compendio edilizio avviene tramite una viottola poderale che, dipartendosi dalla Via Chiantigiana, insiste in parte su proprietà della "XXX SpA", in parte sulla limitrofa proprietà Morganti e per la parte finale sul resede comune (p.lla 71 sub. 500). Tale accesso è meglio indicato nell'atto per Notaio Alessandro Beretta Anguissola del 25.2.1988, trascritto a Firenze il 17.3.1988 al n. 5384, al quale si rimanda anche per tutte le servitù attive e passive, con specifico riferimento a quanto indicato nell'atto ricevuto dal Notaio Cirri del 30.6.2003 trascritto a Firenze il 16.7.2003 al n. 17704. Si da atto che è venuta a costituirsi per destinazione del padre di famiglia servitù di passo pedonale e carrabile a carico della viabilità interna di collegamento del compendio di cui trattasi ed in*

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

particolare a carico del resede distinto dalla p.lla 71 sub. 500 a favore dell'unità immobiliare abitativa distinta nel foglio 90, particella 25 sub. 512.

Un'ulteriore porzione di giardino (distinta nel foglio 90 mappale 72 di mq. 51) è invece pervenuta successivamente a XXX e XXX, coniugati in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, per acquisto fattone da XXX e XXX con atto rogato dal Notaio Patrizio Cappelletti in data 24.10.2006 rep. 12056 racc. 2463, trascritto a Firenze il 6.11.2006 part. 34798.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

APPARTAMENTO CON RESEDE E LOCALE DI DEPOSITO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Greve in Chianti il bene, intestato a XXX e XXX, è così individuato:

- **Foglio 90 mappale 25 sub. 524,** categoria A/3 di classe 3ª, consistenza 6 vani, superficie catastale mq. 172, rendita catastale € 480,30.

La planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto in quanto nel locale di deposito è stato ricavato un vano bagno e realizzata una cucina, nell'abitazione il ripostiglio sottoscala è stato trasformato in bagno, e perché sul lato nord del resede è presente un deposito in legno avente superficie di mq. 9 circa.

Confini: XXX - XXX, XXX - XXX - XXX - XXX, XXX, XXX, parti comuni, salvo se altri.

PARTI COMUNI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Greve in Chianti le parti comuni afferenti ai bani oggetto di perizia sono così individuate:

- **Foglio 90 mappale 25 sub. 517,** Bene Comune Non Censibile, Resede a comune tra le unità 25/508, 25/524, 25/520, 25/521;
- **Foglio 90 mappale 71 sub. 500,** Bene Comune Non Censibile, Resede a comune tra le unità 25/508, 25/524, 25/512, 25/520, 25/521.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La località Citille, nel Comune di Greve in Chianti, è inserita in un ambito territoriale collinare a prevalente destinazione residenziale-rurale, con tessuto edificato discontinuo e buona qualità ambientale e paesaggistica. La zona risulta caratterizzata da contenuta urbanizzazione e da una dotazione di servizi di prossimità limitata; i principali esercizi commerciali, servizi pubblici e attività

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

di uso quotidiano sono reperibili nel capoluogo comunale, raggiungibile in tempi contenuti tramite la viabilità ordinaria. Il collegamento con il trasporto pubblico locale è presente, seppur non particolarmente capillare, mentre la fruizione della località risulta più efficiente mediante mezzi privati. Nel complesso, l'area presenta caratteristiche compatibili con un mercato orientato alla residenzialità in contesto tranquillo e panoramico, con buona appetibilità per soggetti alla ricerca di immobili in ambiente extraurbano ma non isolato.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

I beni sono compresi in un compendio immobiliare di remota costruzione, costituito da due fabbricati principali ristrutturati nei primi anni duemila, posti sul Poggio Selvapiana. L'edificio che comprende l'appartamento oggetto della presente relazione è elevato a due piani fuori terra e comprende quattro appartamenti indipendenti, ha struttura in muratura di pietra a faccia vista con copertura a falde inclinate e manto di copertura alla toscana in coppi ed embrici.

Il compendio è raggiungibile mediante uno stradello poderale che diparte dalla Via Chiantigiana, in parte sterrato ed in parte pavimentato in cemento.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di un appartamento su due livelli posto nel Comune di Greve in Chianti (FI), Località Selvapiana, in Via di Citille n. 86, con annesso resede esclusivo sul quale insiste un fabbricato ad uso deposito. L'appartamento è composto al piano terreno da cucina, soggiorno, bagno sottoscala (ex ripostiglio) e loggia chiusa, ed al piano primo da due camere, bagno con disimpegno dalle due camere, cabina armadi, corridoio, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 122 circa, oltre ad un balcone di mq. 2 circa. Il locale di deposito, anch'esso avente struttura portante in muratura di pietra a faccia vista con copertura a falde inclinate, è suddiviso in due vani principali, all'interno di uno dei quali è stato creato un bagno, per una superficie esterna lorda di mq. 31 circa. Il giardino posto su tre lati si estende per mq. 510 circa.

In buono stato di conservazione, l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimenti in tavolato di legno;
- pareti rivestite in gres porcellanato nei bagni;
- finestre in legno con doppi vetri sottili e scuri di legno;
- bagno al piano primo completo di wc, doppio lavabo, bidè e doppia doccia;

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

- bagno sottoscala al piano terreno completo di wc, lavabo e doccia.

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

In buono stato di conservazione, il deposito presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimenti in cotto;
- pareti rivestite in ceramica nel bagno e nella zona cottura;
- finestre in legno;
- bagno completo di wc, lavabo, bidè e doccia.

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

Il giardino presenta la zona d'ingresso adibita prevalentemente a posteggio con fondo inghiaiato, con accesso attraverso cancello carrabile scorrevole automatizzato e cancello pedonale, ed una parte sul retro a prato ben mantenuto.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è occupato dai proprietari in liquidazione ed è pertanto da ritenersi libero.

CONFORMITÀ URBANISTICA

I beni sono compresi in un fabbricato di vecchia costruzione, realizzato precedentemente al 1942, per il quale non è quindi possibile risalire ad alcun progetto originario. Sulla base degli accertamenti effettuati presso il Comune di Greve in Chianti è emerso che l'edificio è stato oggetto di Condono Edilizio di cui al prot. 18096 del 30.12.1986 e prot. 14918 del 12.8.2000 che ha conseguito la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 8/2003 del 27.11.2003, non reperita presso l'archivio comunale.

Il compendio è stato poi oggetto di completa ristrutturazione e frazionamento con DIA n. 100/2004 di cui al prot. 4383 del 20.2.2004 e successiva DIA per variante in corso d'opera n. 709/2005 di cui al prot. 30121 del 19.12.2005 e Variante Finale prot. 15997 del 3.7.2006. L'abitabilità è stata attestata con prot. 26997 del 20.12.2011.

Rispetto allo stato legittimo si riscontrano le seguenti difformità:

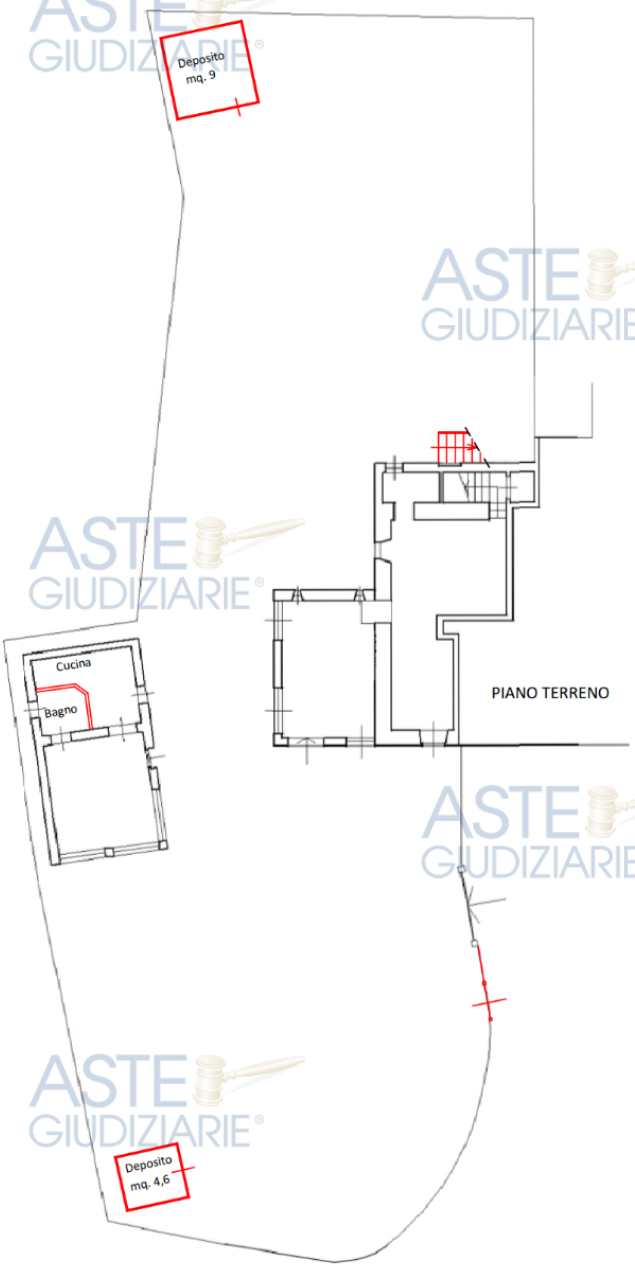
1. Non perfetta rappresentazione grafica poiché l'edificio è stato disegnato con pareti ortogonali mentre invece, essendo un vecchio fabbricato, presenta pareti non perfettamente in squadra. Trattasi comunque di difformità geometriche che potrebbero annoverarsi tra le tolleranze

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

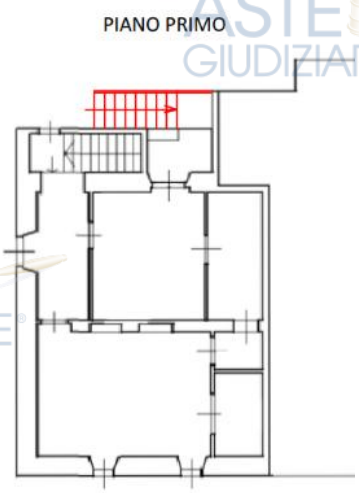
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

costruttive di cui all'art. 34/bis comma 2 del DPR 380/2001;

2. Trasformazione in bagno del ripostiglio sottoscala al piano terra. Tale difformità appare sanabile;
3. Realizzazione della scala tergale esterna in adiacenza al fabbricato anziché ortogonale a questo. La posizione ortogonale era prescrittiva in sede di ristrutturazione, pertanto, si ritiene non sanabile e da ripristinare;
4. Realizzazione di un vano bagno all'interno e allestimento di zona cottura con relativi impianti nel fabbricato ad uso deposito. Tale difformità appare sanabile;
5. Realizzazione di cancello pedonale. Tale difformità appare sanabile;
6. Installazione di locale deposito attrezzi in legno della superficie di mq. 9 circa appoggiato su pavimentazione in masselli di cemento autobloccanti. Tale installazione non si ritiene sanabile e deve pertanto essere rimossa.



Al fine di sanare le difformità rilevate e ripristinare lo stato legittimo, si ritiene che le spese necessarie dovute a spese tecniche, amministrative, sanzioni e di rimozione e adeguamento delle opere non sanabili, sia necessario ipotizzare un costo indicativamente quantificabile in complessivi € 15.000,00, da sottrarre al valore che sarà stimato.

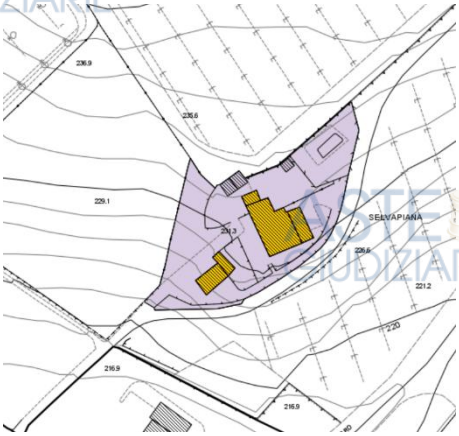


È presente un ulteriore deposito per attrezzi in legno avente superficie inferiore a mq. 5 circa, che si ritiene manufatto privo di rilevanza urbanistico-edilizia poiché compatibile con la

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

previsione di cui all'art. 19 comma 2 lettera d) delle Norme Tecniche di Attuazione comunali.

A norma del vigente Piano Operativo approvato con Delibera Consiliare n. 29 del 14.3.2019, il compendio ricade nella UTOE 1 "Greve, Greti e Montefioralle" (art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione), Territorio Rurale "la collina coltivata di Greve e Montefioralle R3.8 (art. 53 N.T.A.). Il fabbricato risulta in classe c2a "adeguamento" (art. 24 N.T.A.) ed il resede di pertinenza è soggetto all'art. 76 delle N.T.A. Non risultano presenti vincoli.



Non è emersa l'esistenza di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'appartamento.

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 16 marzo 2026, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

REGIME DI TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO

Trasferimento soggetto ad imposta di registro.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Firenze, con i repertori aggiornati al 12.3.2026, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 13.10.2006 PART. 32560** a favore di XXX e XXX contro XXX Srl;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 13.10.2006 PART. 10277** a favore della Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A. contro XXX e XXX, per sicurezza della complessiva somma di € 330.000,00;
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 6.11.2006 PART. 34798** a favore di XXX e XXX contro XXX e XXX;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 26.4.2007 PART. 4194** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Impruneta – Società Cooperativa contro XXX, XXX ed altri soggetti, per sicurezza della complessiva somma di € 700.000,00 (colpisce anche altri beni);
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 26.2.2013 PART. 836** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Impruneta – Società Cooperativa contro XXX, XXX ed altri soggetti, per sicurezza

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

della complessiva somma di € 110.000,00 (colpisce anche altri beni);

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 16.4.2024 PART. 2178** a favore del Banco Fiorentino – Mugello Impruneta Signa – Credito Cooperativo Soc. Coop. contro XXX e XXX, per sicurezza della complessiva somma di € 35.000,00;
- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 3.3.2025 PART. 5647** a favore del Banco Fiorentino – Mugello Impruneta Signa – Credito Cooperativo Soc. Coop. contro XXX e XXX.

Si rileva l'assenza di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione controllata.

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 DEI BENI

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

[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;

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

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 *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.

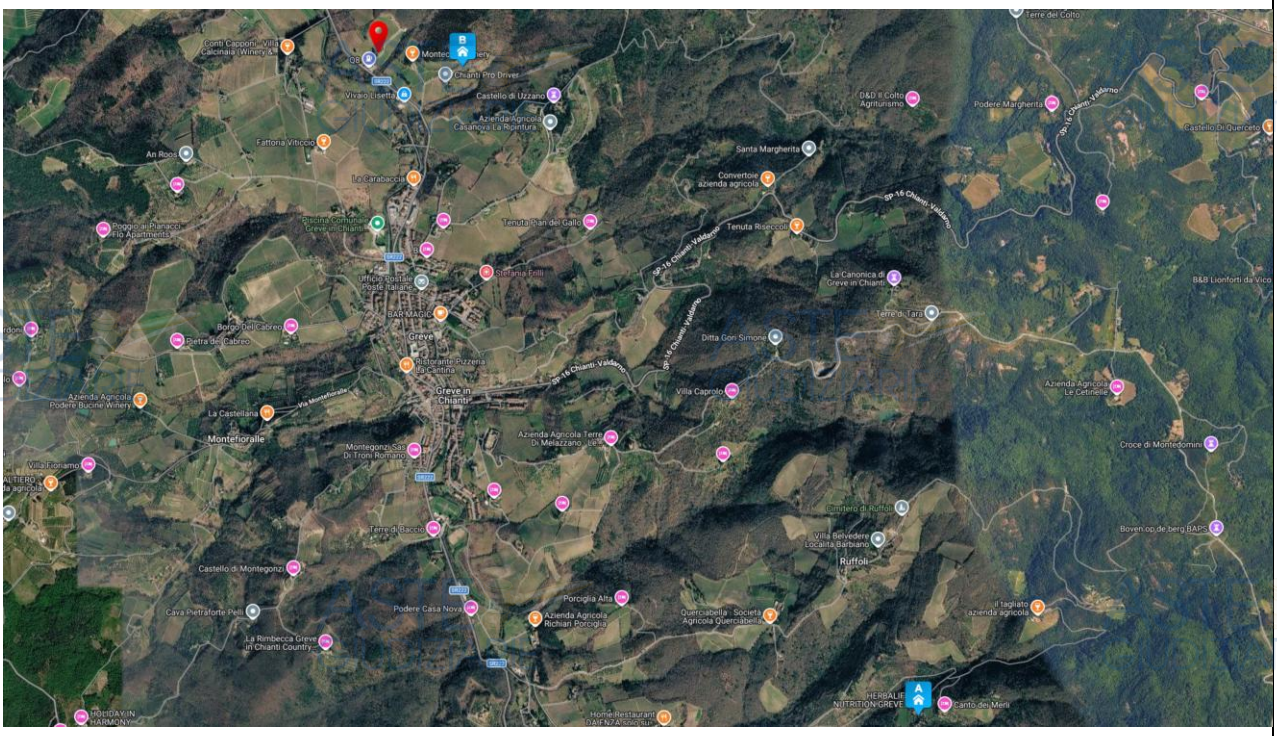
Nel caso in esame si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato (MCA) benché per individuare edifici comparabili la ricerca sia stata estesa ad un arco temporale di circa 6 anni. Ciò si ritiene comunque ammissibile in quando l'andamento delle quotazioni nel periodo

[7] Requisito 1 delle LG ABI;
[8] Sales comparison approach;
[9] Income capitalisation approach;
[10] Cost approach;

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

esaminato è sostanzialmente stabile. Dalla ricerca di atti effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Firenze sono state reperite due compravendite aventi ad oggetto immobili simili in zona e comparabili con quello in esame:

Posizionamento Comparabili e Subject


Pag. 11

A) Due appartamenti in Via Petriolo n. 39 ai piani terreno e primo, aventi una superficie complessiva di mq. 320 circa, locali di deposito per complessivi mq. 83 circa, resede di mq. 2.304 circa, piscina di mq. 52 circa, tre bagni, impianto di riscaldamento in uno solo dei due appartamenti, in medio stato, venduto al prezzo di € 980.000,00# - atto Trascritto il 21.9.2023 al part. 27109;

B) Appartamento in Via Uzzano n. 16/A al piano terreno, avente una superficie di mq. 106 circa, due bagni bagno, impianto di riscaldamento, in buono stato, venduto al prezzo di € 300.000,00# - atto Trascritto il 19.5.2020 al part. 11402.

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 OMI nel periodo esaminato, è stato possibile rilevare un calo dei prezzi annuo

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

dello 0,62%;

- 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 € 10.000,00 (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 non sono dotati di ascensore, si è ritenuto di applicare decremento 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. 122
- Balcone – mq. 2 (coefficiente mercantile 30%)
- Deposito – mq. 31 (coefficiente mercantile 50%)
- Giardino – mq. 122 (coefficiente mercantile 10%)
- Giardino – mq. 122 (coefficiente mercantile 2%)
- Giardino – mq. 266 (coefficiente mercantile 0,5%)

Totale Superficie Commerciale = mq. 154,07

Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo e sottraendo i costi presunti per ripristino della legittimità urbanistica, ricaviamo che il bene ha un **Valore di Mercato pari ad € 383.000,00 (diconsi Euro trecentottantatremila/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.

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

VALORE A BASE D'ASTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considerando dunque che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile, possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

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

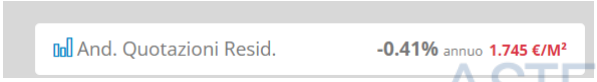
- intervallo tra data stima e aggiudicazione = 6 mesi

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

- intervallo tra data di aggiudicazione ed emissione decreto = 3 mesi
- intervallo tra decreto e disponibilità del bene = 6 mesi

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

- previsione saggio variazione prezzi di mercato = -0,41% (in calo)



- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,437%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 2,379%
- 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 13,16%, al quale andranno sottratti € 15,00 per costi di ripristino legittimità dei luoghi. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

VALORE A BASE D'ASTA

€ 398.000,00 x (1-0,13,16) – € 15.000,00 = € 330.617,43

ed in cifra tonda € 331.000,00

(diconsi Euro trecentotrentunmila/00).

Lorenzana, 30 giugno 2026

Il Tecnico

Geom. Gianluca Catarzi

Allegati:

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

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it
C.F. CTRGLC73B28G628X - P.IVA 01825130509

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