

TRIBUNALE DI FIRENZE



Liquidazione Controllata n. 7/2024 di

“XXX”

Giudice Delegato: Dott. Cristian Soscia

Curatore: Dott. Giovan Filippo Scalamandrè



RAPPORTO DI VALUTAZIONE – LOTTO 2

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. Giovan Filippo Scalamandrè, autorizzato dal Giudice Delegato con provvedimento dell'11.4.2024, di redigere una perizia di stima degli immobili di “XXX”, nata a XXX il 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

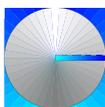
OGGETTO DELLA PERIZIA

Lotto 2 Fondo commerciale a destinazione servizi posto nel Comune di Sesto Fiorentino (FI), Galleria Fosco Giachetti n. 24	3
Accertamento della Proprietà.....	3
Identificazione Catastale e Confini	3
Descrizione della Zona	4
Descrizione del Fabbricato.....	4
Descrizione Dei Beni	4
Disponibilità del Bene	5
Conformità Urbanistica.....	5
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo	5
Iscrizioni e Trascrizioni.....	5
Altre Precisazioni	6
Valore di Mercato dei Beni	6
Valore a Base d'Asta	10

Pag. 2

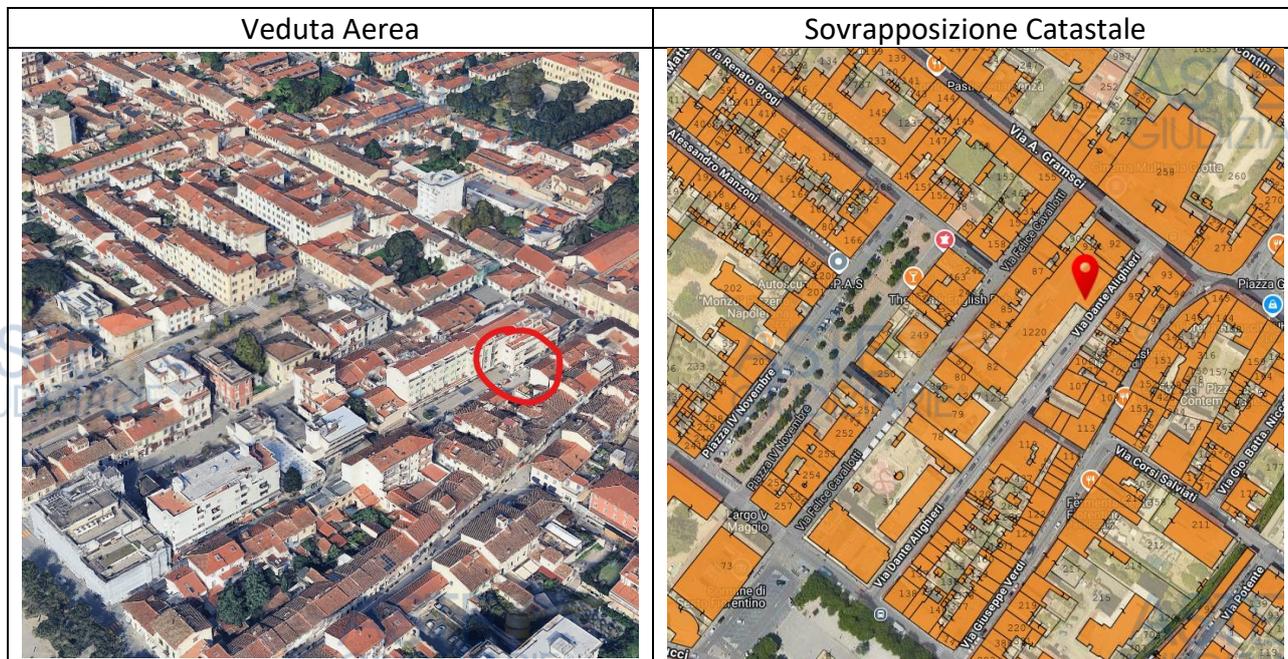
Firmato Da: GIANLUCA CATARZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2bc4fee333be7a2977c2af6cca453c9d





Fondo commerciale a destinazione servizi

posto nel Comune di Sesto Fiorentino (FI), Galleria Fosco Giachetti n. 24



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il bene è pervenuto a XXX per acquisto fattone dalla XXX Srl in Liquidazione con decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato al Fallimento n. 141/13 del Tribunale di Firenze rep. 390 del 23.9.2014, trascritto a Firenze il 23.12.2014 al part. 28359.

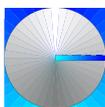
Alla Bal.Ca S.r.l. il bene era pervenuto per acquisto fattone dalla Nuova Co.Ce.Bi S.r.l. con atto rogato dal Notaio Lucia Niccolai in data 19.12.2002 rep. 23706 fasc. 8640, trascritto a Firenze il 14.1.2003 al part. 1378.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

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

- **Foglio 51 mappale 1220 sub. 13**, categoria C/1 di classe 12^a, consistenza mq. 52, superficie catastale mq. 60, rendita catastale € 3.491,25.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Confini: Galleria comune, marciapiede a uso pubblico, XXX, XXX e XXX, salvo se altri.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTI CONDOMINIALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino le parti condominiali comuni al bene oggetto di stima sono così individuate:

- **Foglio 51 mappale 1220 sub. 60**, Bene Comune Non Censibile, Galleria coperta;
- **Foglio 51 mappale 1220 sub. 63**, Bene Comune Non Censibile, Marciapiede privato ad uso pubblico e locale contatori;
- **Foglio 51 mappale 1220 sub. 66**, Bene Comune Non Censibile, Locale autoclave;
- **Foglio 51 mappale 1220 sub. 67**, Bene Comune Non Censibile, Vano fosse biologiche;
- **Foglio 51 mappale 1220 sub. 500**, Bene Comune Non Censibile, Locale interrato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è posto nel centro di Sesto Fiorentino, in zona residenziale caratterizzata da una buona presenza di attività commerciali e servizi pubblici.

Pag. 4

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

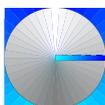
L'unità immobiliare è posta all'interno del centro commerciale Galleria Fosco Giachetti, fabbricato realizzato nel 2002 avente struttura in cemento armato con facciate ad intonaco civile rivestite in marmo al piano terreno e copertura a falde inclinate con manto di tegole portoghesi, elevato a cinque piani fuori terra ed uno interrato, comprendente n. 16 negozi al piano terra, uffici pubblici e n. 17 abitazioni ai piani superiori.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di un fondo commerciale ad uso servizi posto nel Comune di Sesto Fiorentino (FI) nella Galleria Fosco Giachetti n. 24 al piano terreno, composto da cinque vani, ripostiglio, vano impianti e bagno, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 66 circa (misure rilevate graficamente ed in parte verificate sul posto).

In buono stato di manutenzione, il negozio è internamente suddiviso con tramezzi di





cartongesso funzionali al suo ultimo utilizzo come centro estetico, e presenta pavimenti in gres porcellanato, porte interne in laminato legno, infissi in alluminio anodizzato con vetro singolo, bagno con wc e lavabo per disabili. Sono presenti gli impianti di acqua, luce, scaldabagno elettrico e climatizzazione con pompa di calore.



DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è libero.

CONFORMITÀ URBANISTICA



Sulla base degli accertamenti effettuati presso il Comune di Sesto Fiorentino è emerso che il fabbricato comprendente il bene oggetto di stima è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 99/596 del 19.7.1999 (Busta 193/1999) e della Variante in corso d'opera di cui alla Concessione Edilizia n. 79 del 14.3.2002 (Busta 377/2001) alle quali ha fatto seguito l'Attestazione di Agibilità n. 7021/02 di cui al prot. 9111 del 15.3.2002. Relativamente al solo fondo commerciale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:



Pag. 5

- C.I.L. prot. 51781 del 16.11.2012 (Busta 40429/2012) per sostituzione infisso da fisso a porta sulla vetrina prospiciente Via Dante Alighieri;
- S.C.I.A. prot. 54971 del 24.11.2014 (Busta 5235/2014) e Variante finale prot. 7553/2015 per modifiche interne e cambio d'uso da commerciale a servizi;
- Attestazione di Agibilità prot. 8110 del 18.2.2015 (Busta 7009/2015).



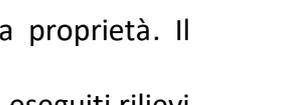
Sulla base della documentazione reperita l'immobile risulta conforme e liberamente commerciabile.



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 30 settembre 2024, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.



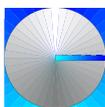
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI



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

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





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate di Firenze, con i repertori aggiornati al 10.3.2025, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 19.7.2007 PART. 8335** a favore del Credito Cooperativo Area Pratese – Società Cooperativa contro la XXX S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 180.000,00;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA LEGALE DEL 21.5.2013 PART. 2218** a favore di Equitalia Centro S.p.A. contro la XXX S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 67.089,10;
- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 17.12.2013 PART. 23816** a favore della Banca Area Pratese Credito Cooperativo Società Cooperativa contro la XXX Srl in Liquidazione;
- **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI FALLIMENTO DEL 20.12.2013 PART. 24149** a favore della Massa dei Creditori della Bal.Ca Srl in Liquidazione contro la XXX Srl in Liquidazione;
- **TRASCRIZIONE DI DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL 23.12.2014 PART. 28359** a favore di XXX contro la XXX S.r.l.;
- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 29.5.2023 PART. 15853** a favore di XXX contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 6.9.2023 PART. 25970** a favore di XXX contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL 7.5.2024 PART. 13089** a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Controllata di XXX contro XXX.

Pag. 6

ALTRE PRECISAZIONI

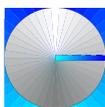
L'immobile ricade nella categoria di immobili per i quali è possibile usufruire delle agevolazioni prima casa da parte dell'acquirente.

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





ASTE GIUDIZIARIE®
principi e regole¹.

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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).

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

Pag. 7

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.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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;

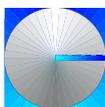
⁶ La stima si basa sul “valore atteso” che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d’uso e della probabilità del loro verificarsi;

⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

⁸ Sales comparison approach;

⁹ Income capitalisation approach;

¹⁰ Cost approach;



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

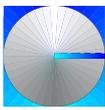
Pag. 8

Nel caso in esame si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato (MCA) in quanto mediante una ricerca di atti effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Firenze sono state reperite due compravendite avvenute negli ultimi 12 mesi aventi ad oggetto immobili simili in zona e comparabili con quello in esame:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

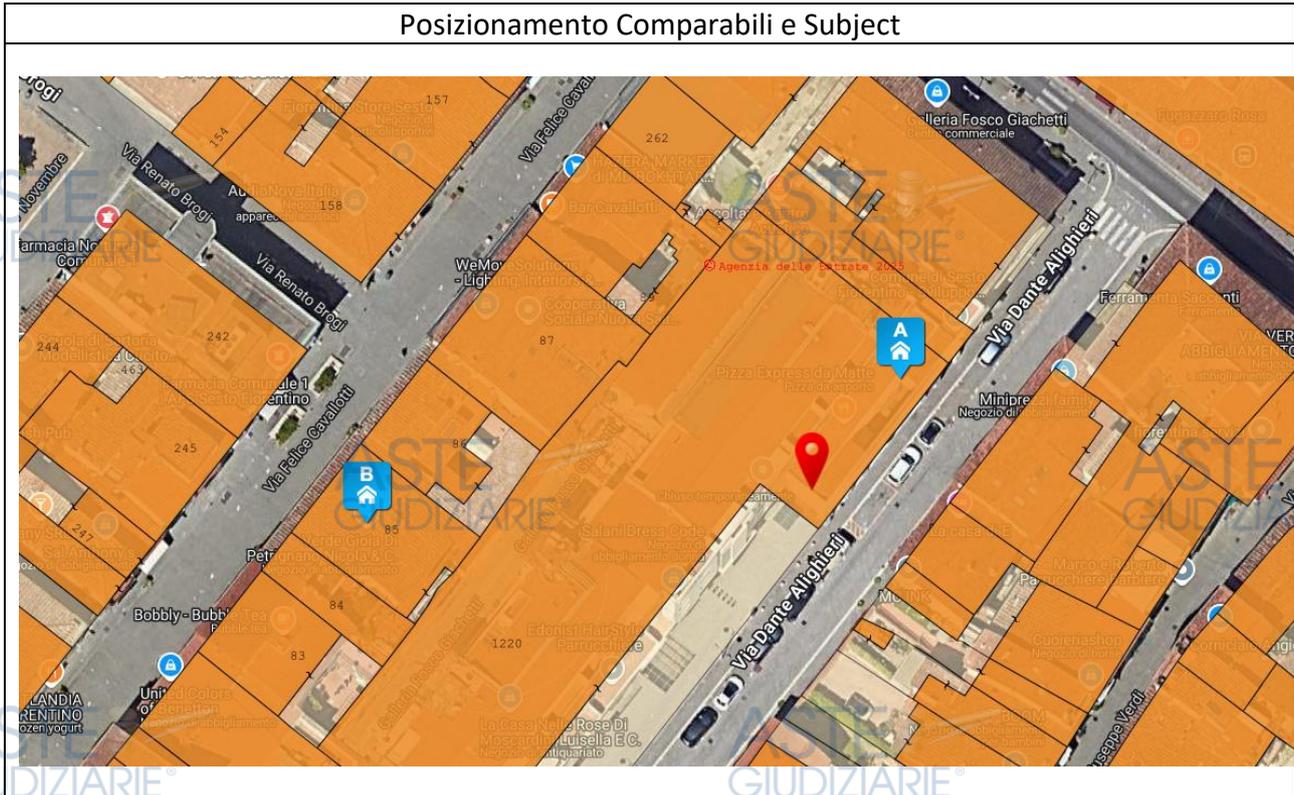
- A) Fondo commerciale in Galleria Fosco Giachetti n. 3 al piano terreno, avente una superficie di mq. 85 circa, magazzino interrato di mq. 35 circa, un bagno, impianto di riscaldamento e di condizionamento, in buono stato, venduto al prezzo di € 164.000,00# - atto Trascritto il



6.2.2024 al part. 3529;

B) Fondo commerciale in Via Felice Cavallotti n. 29 al piano terreno, avente una superficie di mq. 72 circa, corte scoperta di mq. 6 circa, corte coperta di mq. 14 circa, un bagno, impianto di riscaldamento, in ottimo stato, venduto al prezzo di € 150.000,00# - atto Trascritto il 14.11.2024 al part. 32284.

Posizionamento Comparabili e Subject



Pag. 9

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 dell’ultimo anno è stato possibile rilevare un calo dei prezzi dello 0,72%;
- 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 € 5.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per ogni servizio igienico da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli al numero dei servizi presenti nel subject.
- **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:** è stato attribuito un costo di € 3.000,00 (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 € 3.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per l'impianto di riscaldamento da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli alla dotazione impiantistica del subject.



Altre caratteristiche quali, ad esempio la classe energetica ed il livello di piano, 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:

- Negozio – mq. 66



Totale Superficie Commerciale = mq. 66

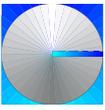
Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo, ricaviamo che il bene ha un **Valore di Mercato pari ad € 107.000,00 (diconsi Euro centosettemila/00).**



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





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

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

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

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

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

Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro un termine perentorio versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e



quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che qualora non si possa usufruire di mutuo per finanziare l'acquisto, si deve nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

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

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

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

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

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

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

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



valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento”.



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



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



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



Pag. 13

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

- previsione saggio variazione prezzi di mercato = -0,72% (in calo)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,0,80%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,926%
- rischio per assenza di garanzie postume o vizi occulti = 10%



Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative causate dalla vendita forzata, al valore di mercato dovremo applicare una percentuale di abbattimento del 12,83%. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:



VALORE A BASE D'ASTA

$$€ 107.000,00 \times (1-0,1283) =$$

$$€ 93.270,32$$





(diconsi Euro novantatremila/00).



ed in cifra tonda € 93.000,00

Lorenzana, 13 marzo 2025



Il Tecnico



Geom. Gianluca Catarzi



Allegati:

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



Pag. 14



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	€		164.000,00	€		150.000,00				
DATA (variazione giornaliera)	€	3,25	-	-€	1.297,33	€	2,97	-	-€	399,93
SERVIZI IGIENICI	€	3.428,57	+	€	-	€	3.428,57	+	€	-
IMP.RISCALDAMENTO	€	3.194,81	+	€	-	€	2.437,40	+	€	-
IMP.CONDIZIONAMENTO	€	3.194,81	+	€	-	€	2.437,40	+	€	2.437,40
	€	-	+	€	-	€	-	+	€	-
	€	-	+	€	-	€	-	+	€	-
STATO MANUTENZIONE	€	30.750,00	+	€	-	€	23.460,00	-	-€	23.460,00
CLASSE ENERGETICA	€	5.125,00	+	€	-	€	3.910,00	+	€	-
LIVELLO DI PIANO	€	2.460,00	+	€	-	€	2.250,00	+	€	-
PREZZO CORRETTO	€			€		162.702,67	€			128.577,47

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO

	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
superficie commerciale	mq.	102,50	78,20	0,00
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€ 1.587,34	€ 1.644,21	

divergenza % assoluta prezzi medi marginali corretti

3,58%

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE

CARATTERISTICA/PREZZO	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
SUP.PRINCIPALE (SEL) ***	€/mq.	€ 1.587,34	€ 1.587,34	€ 1.587,34
SUP.MAGAZZINO	€/mq.	€ 793,67	€ 793,67	€ 793,67
SUP.GIARDINO	€/mq.	€ 158,73	€ 158,73	€ 158,73
SUP.LOGGIA	€/mq.	€ 634,94	€ 634,94	€ 634,94
	€/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	€ 162.702,67			€ 128.577,47					
SUP.PRINCIPALE (SEL)	€ 1.587,34	-	-€ 30.159,52	€ 1.587,34	-	-€ 9.524,06			
SUP.MAGAZZINO	€ 793,67	-	-€ 27.778,50	€ 793,67	+	€ -			
SUP.GIARDINO	€ 158,73	+	€ -	€ 158,73	-	-€ 952,41			
SUP.LOGGIA	€ 634,94	+	€ -	€ 634,94	-	-€ 8.889,12			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
PREZZO CORRETTO	€ 104.764,65			€ 109.211,89					
<i>Peso attribuito al comparabile</i>	50,00%			50,00%			0,00%		

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 106.988,27
<i>Spese per due diligence</i>	
VALORE ATTESO NETTO	€ 106.988,27
ed in cifra tonda	€ 107.000,00

VALORE MONOPARAMETRICO	
<i>superficie commerciale (SEL) mq.</i>	€ 66,00
<i>valore unitario al mq.</i>	€ 1.621,21

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato se $d < 10\%$
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	4,24%
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	

DESTINAZIONE:	COMMERCIALE		
Valore di Mercato	€ 107.000,00	LOTTO 2	
Saggio Capitalizzazione Annuo	5,609% *		
Incidenza Area	25,00%		
ANALISI ESTIMATIVA			
% annua	mesi		
Variazione mercato	-0,720%	6	€ 386,48
Mancato guadagno	3,080%	3	€ 812,49
Mancato reddito **	3,926%	3	€ 1.031,86
Quota ammortamento	1,000%	12	€ 798,85
Rischio assunto	10,000%		€ 10.700,00
<i>totale deprezzamenti</i>			€ 13.729,68
Ribasso			12,83%
Detrazioni per Spese e Oneri		€	
Valore di mercato ridotto		€	93.270,32
PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO		€	93.000,00

DATI MEDI OMI/BORSINO IMMOBILIARE

	Val. Mercato €/mq	Val. Locazione €/mq x mese
SAGGIO FRUTTUSITA' MEDIO	5,61%	€ 1.700,00
	€	€ 7,95

intervallo data stima e aggiudicazione

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

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

intervallo tra stima e presa in possesso ***

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

* saggio fruttuosità OMI/Borsino Immobiliare (media)

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

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

GRAFICO 1

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

(valori scontati al momento della stima)

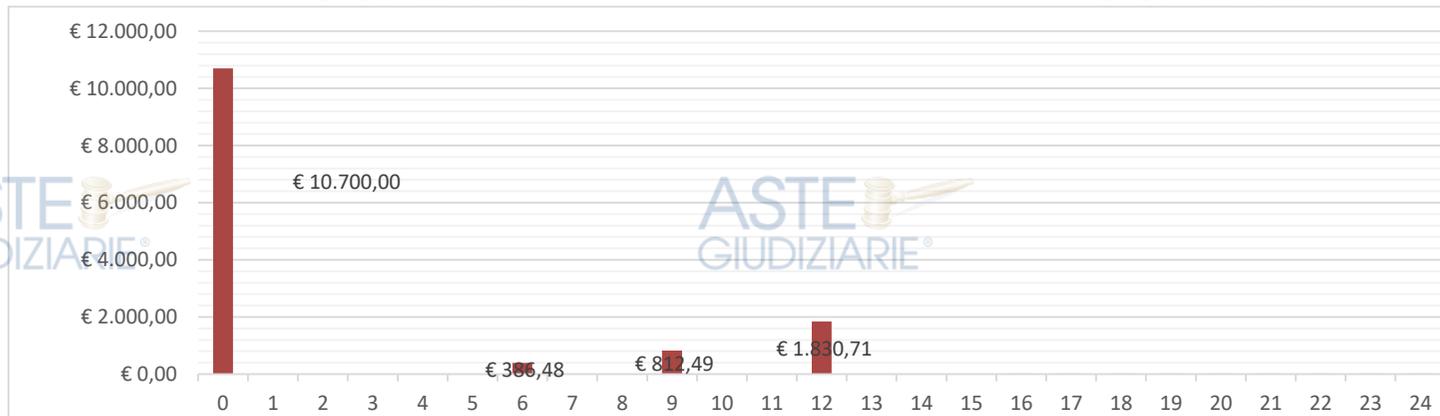
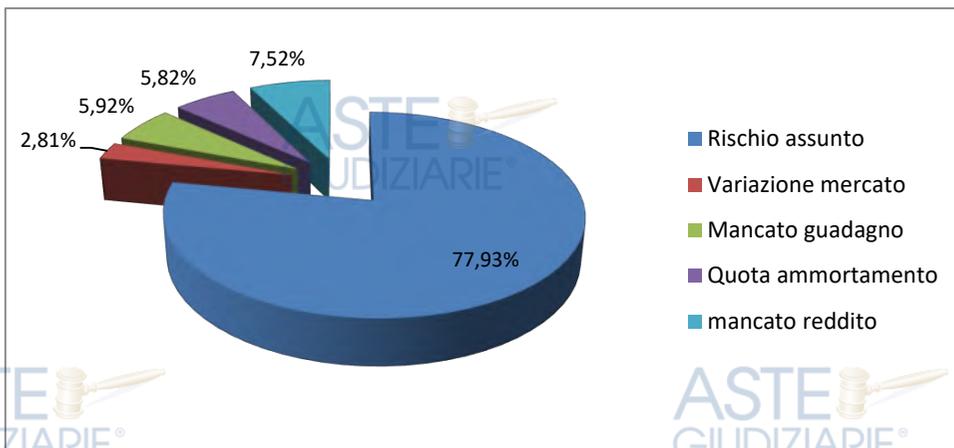


GRAFICO 2

ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI

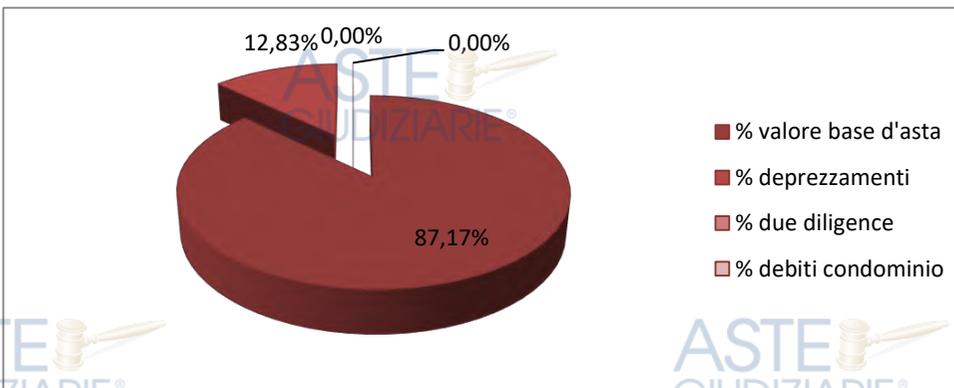


Dati assoluti grafico 2

Rischio assunto	€	10.700,00
Variazione mercato	€	386,48
Mancato guadagno	€	812,49
Quota ammortamento	€	798,85
mancato reddito	€	1.031,86

GRAFICO 3

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



Dati assoluti grafico 3

valore mercato	€	107.000,00
valore deprezzamenti	€	13.729,68
# spese due diligence	€	-
Arretrati condominiali	€	-
base d'asta	€	93.270,32

= 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.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune SESTO FIORENTINO	Sezione	Foglio 51	Particella 1220	Tipo mappale	del:
----------------------------	---------	--------------	--------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	galleria fosco giachetti	3	T			NEGOZIO
2	VIA DANTE ALIGHIERI	22	T			NEGOZIO
3	VIA DANTE ALIGHIERI	22/A	T-S1			NEGOZIO
4	galleria fosco giachetti	9	S1-T			NEGOZIO
6	galleria fosco giachetti	15	T			NEGOZIO GRAFFATO ALLA P.LLA 89 SUB. 501
7	galleria fosco giachetti	17	T			NEGOZIO
8	galleria fosco giachetti	19	T			NEGOZIO GRAFFATO ALLA P.LLA 91 SUB. 506
9						GRAFFATO ALLA P.LLA 91 SUB. 507 - SOPPRESSO
10	VIA DANTE ALIGHIERI	8	S1-T - 1-2 - 3-4			UFFICI PUBBLICI
11	galleria fosco giachetti	22	S1-T			NEGOZIO
12	galleria fosco giachetti	23	T			NEGOZIO
13	galleria fosco giachetti	24	T			NEGOZIO
14	galleria fosco giachetti	25	T			NEGOZIO
15	galleria fosco giachetti	5	1		1	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE
16	galleria fosco giachetti	5	2		2	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE
17	galleria fosco giachetti	5	2		3	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE
18	galleria fosco giachetti	5	3		4	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE
19	galleria fosco giachetti	5	3		5	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE
20	galleria fosco giachetti	5	3		6	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE
21	galleria fosco giachetti	5	4		7	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE
22	galleria fosco giachetti	8	1		1	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE
23	galleria fosco giachetti	8	1		2	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE
24	galleria fosco giachetti	8	1		3	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE
25	galleria fosco giachetti	8	2		4	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE
26	galleria fosco giachetti	8	2		5	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE



27	galleria fosco giachetti	8	3		6	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE
28	galleria fosco giachetti	8	3		7	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE
29	galleria fosco giachetti	8	4		8	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE
30	galleria fosco giachetti	8	4		9	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE
31	VIA FELICE CAVALLOTTI		S1			CANTINA
33	galleria fosco giachetti		S1			CANTINA
34	galleria fosco giachetti		S1			CANTINA
35	galleria fosco giachetti		S1			CANTINA
36	galleria fosco giachetti		S1			CANTINA
37	galleria fosco giachetti		S1			CANTINA
38	galleria fosco giachetti		S1			CANTINA
39	galleria fosco giachetti		S1			CANTINA
40	galleria fosco giachetti		S1			CANTINA
41	galleria fosco giachetti		S1			CANTINA
42	galleria fosco giachetti		S1			CANTINA
43	galleria fosco giachetti		S1			CANTINA
44	galleria fosco giachetti		S1			CANTINA
45	galleria fosco giachetti		S1			CANTINA
46	galleria fosco giachetti		S1			CANTINA
47	galleria fosco giachetti		S1			CANTINA
48	galleria fosco giachetti		S1			CANTINA
49	galleria fosco giachetti		S1			CANTINA
50	galleria fosco giachetti		S1			CANTINA
51	galleria fosco giachetti		S1			CANTINA
52	galleria fosco giachetti		S1			CANTINA
53	VIA DANTE ALIGHIERI	30	S1			CABINA ENEL
54	galleria fosco giachetti		T			VETRINA ESPOSITIVA
56	galleria fosco giachetti		T			VETRINA ESPOSITIVA
57	galleria fosco giachetti		T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
58	galleria fosco giachetti		T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
60	galleria fosco giachetti		T			B.C.N.C. GALLERIA COPERTA COMUNE AI SUBB. DA 1 A 30 COMPRESI E SUB. 54,56 E SUB. 504 GRAFFATO ALLA P.LLA 91 SUB. 507 CON ESCLUSIONE SUBB. 2 E 10 E COMUNE AL SUB. 2 DELLA P.LLA 87 - GRAFFATO ALLA P.LLA 87 SUB. 502, P. LLA 91 SUB. 508 E P.LLA 92 SUB. 508
61	galleria fosco giachetti		S1-T - 1-2 - 3-4			B.C.N.C. VANO SCALA, ASCENSORE E LOCALE TECNICO COMUNE AI SUBB. DA 15 A 21 COMPRESI
62	galleria fosco giachetti		S1-T - 1-2 - 3-4			B.C.N.C. VANO SCALA, ASCENSORE E LOCALE TECNICO COMUNE AI SUBB. DA 22 A 30 COMPRESI

63	VIA DANTE ALIGHIERI				B.C.N.C. MARCIAPIEDE PRIVATO DI USO PUBBLICO E LOCALE CONTATORI COMUNI AI SUBB. DA 1 A 52 COMPRESI E SUB. 54,56 E SUB. 504 GRAFFATO ALLA P.LLA 91 SUB. 507 - GRAFFATO ALLA P.LLA 91 SUB. 509
64	galleria fosco giachetti		S1		B.C.N.C. DISIMPEGNO CONDOMINIALE COMUNE AI SUBB. DA 32 A 52 COMPRESI
65	VIA DANTE ALIGHIERI	30	S1		B.C.N.C. SPAZIO DI MANOVRA COMUNE AI SUBB. 1,2,3 E 4
66	VIA DANTE ALIGHIERI	30	S1		B.C.N.C. LOCALE AUTOCLAVE COMUNE AI SUBB. DA 1 A 52 E SUB. 54,56 E SUB. 504 GRAFFATO ALLA P.LLA 91 SUB. 507
67	VIA DANTE ALIGHIERI		S1		B.C.N.C. VANO FOSSE BIOLOGICHE COMUNE AI SUBB. DA 1 A 30 COMPRESI
500	galleria fosco giachetti		S1		B.C.N.C.
501	VIA DANTE ALIGHIERI		S1		B.C.N.C.
502	VIA ANTONIO GRAMSCI	308	1		APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE GRAFFATO ALLA P.LLA 91 SUB. 512 E P.LLA 92 SUB. 510
504	galleria fosco giachetti	21	T		NEGOZIO GRAFFATO ALLA P.LLA 91 SUB. 507
505					SOPPRESSO
506	GALLERIA FOSCO GIACHETTI	15	T-1		NEGOZIO COLLEGATO ALLA P.LLA 89 SUB. 505
507	galleria fosco giachetti	13	S1-T		UFFICIO

Visura telematica

