

## TRIBUNALE DI FIRENZE



Liquidazione Controllata n. 7/2024 di

“XXX”

Giudice Delegato: Dott. Cristian Soscia

Curatore: Dott. Giovan Filippo Scalamandrè



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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



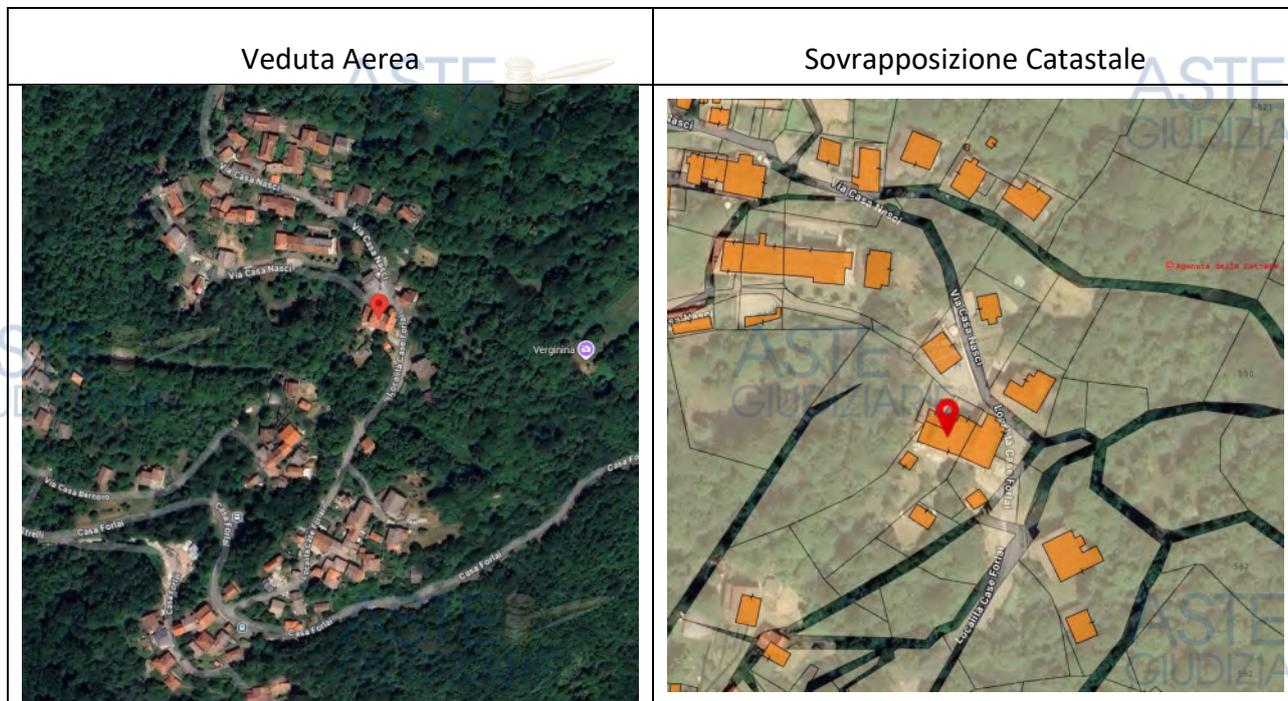
Lotto 1 Appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Alto Reno Terme (BO), Frazione Granaglione, Località Casa Nasci n. 7.....	3
Accertamento della Proprietà.....	3
Identificazione Catastale e Confini .....	4
Descrizione della Zona .....	4
Descrizione del Fabbricato.....	4
Descrizione Dei Beni .....	5
Disponibilità del Bene .....	5
Conformità Urbanistica.....	6
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo .....	6
Regime di Tassazione del Trasferimento .....	7
Iscrizioni e Trascrizioni.....	7
Altre Precisazioni .....	7
Valore di Mercato dei Beni .....	7
Valore a Base d'Asta .....	12

Pag. 2





**Appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Alto Reno Terme (BO),  
Frazione Granaglione, Località Casa Nasci n. 7**

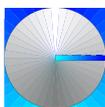


**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ**

Il bene è pervenuto a XXX con i seguenti atti:

- quanto alla quota indivisa del 50% per acquisto fattone (in più ampia consistenza) da XXX con atto rogato dal Notaio Luigi Rossi in data 23.6.2004 rep. 31244 matrice 5922, trascritto a Bologna il 1.7.2004 al part. 24129;
- quanto alla quota indivisa del 50% per cessione fattane da XXX con atto di permuta rogato dal Notaio Luigi Rossi in data 24.9.2005 rep. 32520 matrice 6162, trascritto a Bologna il 13.10.2005 al part. 34427.

*Si segnala che dalla strada pubblica l'accesso all'abitazione è praticato attraverso la particella 1026 del foglio 30 di altra proprietà, ma non è nota l'esistenza di una formale servitù di passo per l'esercizio di tale diritto.*



## IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI



### **APPARTAMENTO CON RESEDE ESCLUSIVO E RIPOSTIGLIO ESTERNO**

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

- **Sezione B "Granaglione", Foglio 30 mappale 572 sub. 9**, categoria A/4 di classe 1<sup>a</sup>, consistenza 8 vani, superficie catastale mq. 193, rendita catastale € 234,26.

*La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto, ad eccezione dell'avvenuta chiusura di una porta interna tra sala e ingresso, della assenza della tramezzatura di chiusura sul pianerottolo del vano scale al piano terra e della mancata rappresentazione di un lucernario nello studio al piano primo. Trattasi di difformità che non si ritiene possano influire sulla rendita catastale.*

Confini: corte comune, XXX, XXX e XXX, salvo se altri.

### **CORTE COMUNE AL 50%**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Alto Reno Terme il bene, privo di intestazione in quanto ente comune, è così individuato:

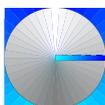
- **Sezione B "Granaglione", Foglio 30 mappale 572 sub. 8**, Bene Comune non Censibile, corte comune ai sub. 9 e 10.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

Casa Nasci è un piccolo centro abitato sull'appennino Tosco-Emiliano a circa 950 metri sul livello del mare posto a circa 6 km da Granaglione e circa 14 km da Porretta Terme. La frazione risulta priva di servizi e negozi.

## DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il bene è compreso in un fabbricato di remota costruzione elevato a tra piani fuori terra (in aderenza ad altro fabbricato analogo) e comprensivo di due unità abitative, avente struttura in muratura di pietrame a faccia vista e copertura a falde inclinate con manto di tegole marsigliesi.



ASTE GIUDIZIARIE®

L'edificio si presenta in buono stato di manutenzione.

ASTE GIUDIZIARIE®

### DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Alte Reno Terme, Località Casa Nasci n. 7, su due livelli, composto al piano terreno da soggiorno, ingresso, cucina, sala da pranzo e ripostiglio per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 102 circa, ed al piano primo da studio sottotetto, disimpegno, bagno e due camere per una superficie esterna lorda di mq. 75 circa (per lo studio è stata considerata la sola superficie avente altezza interna superiore a 150 cm), oltre ad una corte esclusiva antistante l'ingresso di mq. 50 circa e ripostiglio esterno costituito da un vano di mq. 16 circa con sovrastante vano sottotetto. Sono inoltre compresi i diritti pari ad un mezzo della proprietà indivisa sulla corte comune con l'appartamento sovrastante, avente una superficie di mq. 685 circa (misure rilevate graficamente ed in parte verificate sul posto).

In buono stato di manutenzione, l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche di finitura di tipo ordinario:

- pavimenti in gres porcellanato;
- pareti rivestite in gres in cucina e bagno;
- finestre in legno con doppi vetri e persiane di legno;
- porte interne assenti;
- bagno completo di wc, lavabo, bidè e doccia.

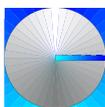
Sono presenti gli impianti di acqua, luce, scaldabagno elettrico, in parte sottotraccia.

Il ripostiglio esterno ha struttura in muratura di blocchi cassero, con facciata scarsamente intonacata e copertura mono falda con tegole marsigliesi. Si presenta in cattivo stato di manutenzione.

La corte comune ha una giacitura a terrazze e si presenta recintata con rete metallica.

### DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è libero.



Sulla base degli accertamenti effettuati presso il Comune di Alto Reno Terme, non è stato possibile risalire al progetto di costruzione ed all'abitabilità in quanto trattasi di fabbricato e ripostiglio esterno realizzati in epoca remota, ampiamente antecedente al 1967. L'abitazione è stata però oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia Inizio Attività (DIA) prot. 3023 del 21.7.2004 (pratica 598) per ristrutturazione fabbricato con modifiche e separazione in due unità immobiliari;
- Denuncia Inizio Attività (DIA) prot. 3244 del 28.9.2010 (pratica 1077) per completamento della ristrutturazione mediante opere di manutenzione straordinaria interna.

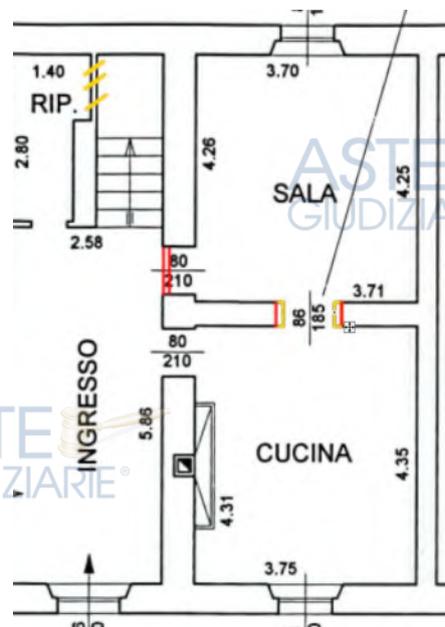
Dall'esame dei titoli edilizi e lo stato di fatto si riscontra una sostanziale conformità dell'immobile, fatta eccezione per le seguenti difformità:

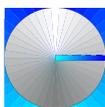
- Chiusura della porta al piano terra che dall'ingresso porta alla sala;
- Allargamento della porta al piano terra tra sala e cucina;
- Mancata realizzazione del tramezzo sul pianerottolo del piano terra di separazione tra le due unità immobiliari.

Trattasi di lievi difformità che non pregiudicano la commerciabilità dei beni ma per la cui regolarizzazione si ritiene di dover apportare una riduzione di € 3.000,00 dal valore di mercato in funzione dei costi per sanatoria e spese tecniche da sostenere.

#### **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 2 giugno 2024, 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 Bologna, con i repertori aggiornati al 19.11.2024, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 1.7.2004 PART. 24129** a favore di XXX e XXX contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DI PERMUTA DEL 13.10.2005 PART. 34427** a favore di XXX contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 21.6.2023 PART. 21879** a favore di XXX. contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 11.9.2023 PART. 31451** a favore di XXX contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL 7.5.2024 PART. 15656** a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Controllata di XXX contro XXX.

## ALTRE PRECISAZIONI

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

Nel caso della procedura in oggetto non vi sono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al D.lgs. 122/2005.

## VALORE DI MERCATO DEI BENI

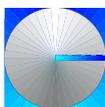
La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole<sup>1</sup>.

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

<sup>1</sup> International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

<sup>2</sup> CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

<sup>3</sup> CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il primo si fonda su tre criteri: statistico<sup>4</sup>, giuridico<sup>5</sup> ed economico<sup>6</sup>.

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®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato<sup>7</sup>, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*<sup>8</sup>, quello *finanziario*<sup>9</sup> e quello dei *costi*<sup>10</sup>, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti, un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

<sup>5</sup> Il valore si basa sulle norme legali;

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

<sup>7</sup> Requisito 1 delle LG ABI;

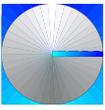
<sup>8</sup> Sales comparison approach;

<sup>9</sup> Income capitalisation approach;

<sup>10</sup> Cost approach;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



caratteristiche (quantitative e qualitative).



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



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

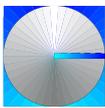


Nel caso in esame si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato (MCA) in quanto mediante una ricerca di atti effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Bologna sono state reperite tre compravendite avvenute negli ultimi due anni mesi aventi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



- A) Abitazione in Granaglione, Poggiolo di Casa Boni n. 57 al piano primo, avente una superficie di mq. 69 circa, mansarda di mq. 69 circa, terrazza di mq. 14 circa, due bagni, senza impianto di riscaldamento, in medio stato, venduta al prezzo di € 30.000,00# - atto Trascritto il 6.5.2022 al part. 16603;
- B) Abitazione in Granaglione, Località Altede n. 7 ai piani terreno e primo, avente una superficie di mq. 151 circa, soffitta di mq. 74 circa, ripostiglio esterno di mq. 50 circa, giardino di mq. 284 circa, due bagni, con impianto di riscaldamento, in buono stato, venduta al prezzo di €

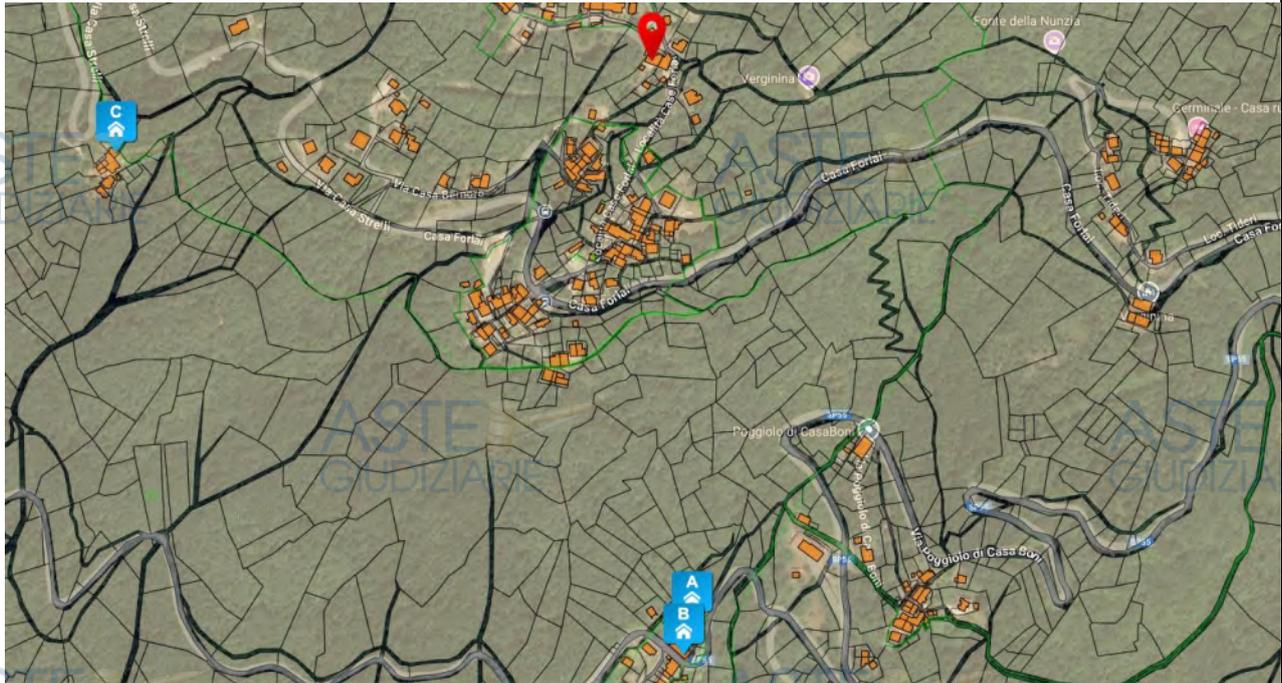




80.000,00# - atto Trascritto il 29.11.2022 al part. 44255;

- C) Abitazione in Granaglione, Località Casa Boni n. 49 ai piani terreno e primo, avente una superficie di mq. 93 circa, cantina di mq. 44 circa, un bagno, senza impianto di riscaldamento, in medio stato, vendita al prezzo di € 22.500,00# - atto Trascritto il 15.10.2024 al part. 25499.

Posizionamento Comparabili e Subject



Pag. 10

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 dell’XXX%;
- 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 € 150,00 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 € 14.160,00 (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 un 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. 177
- Ripostiglio esterno – mq. 16 (rapporto mercantile 25%)
- Giardino esclusivo – mq. 50 (rapporto mercantile 10%)
- Giardino comune – mq. 342,5 (rapporto mercantile 1%)

**Totale Superficie Commerciale = mq. 187,11**

Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo, decurtate le spese di regolarizzazione precedentemente indicate, ricaviamo che il bene ha un **Valore di Mercato pari ad**

**€ 60.000,00 (diconsi Euro sessantamila/00).**

*Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante*





procedimento multiparametrico è da considerarsi a corpo e non a misura, pertanto, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568 comma II del c.p.c. e solo per tale fine, si determina un valore di €/mq. 319,64 in relazione alla superficie commerciale di mq. 187,71.

#### 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.

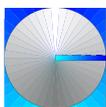
Infatti, uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima" che, come si è visto, in questo caso è duplice.

"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.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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"

Pag. 13

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

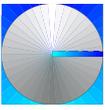
Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all'uso e applicazione di principi diversi da quelli del valore di mercato.

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

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

Nell'ultima edizione il CVI ha modificato la definizione del valore di vendita forzata





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

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

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

Pag. 14

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 = +0,17% (in aumento)
  - stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
  - mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,146%
  - mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 4.548%
  - 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 12,55%, al quale andranno sottratti € 3.000,00 per costi di ripristino legittimità dei luoghi ed € XXXX per quote condominiali arretrate. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:



**VALORE A BASE D'ASTA**

$$\text{€ } 63.000,00 \times (1 - 0,1255) - \text{€ } 3.000,00 =$$



€ 52.092,87

**ed in cifra tonda € 52.000,00**

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



Lorenzana, 4 dicembre 2024



Il Tecnico

Geom. Gianluca Catarzi



Allegati:

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





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	€ 30.000,00			€ 80.000,00			€ 22.500,00		
DATA (variazione giornaliera)	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
SERVIZI IGIENICI	€ 4.285,71	-	-€ 4.285,71	€ 4.285,71	-	-€ 4.285,71	€ 4.285,71	+	€ -
IMP.RISCALDAMENTO	€ 9.372,74	+	€ -	€ 14.438,16	-	-€ 14.438,16	€ 7.845,19	+	€ -
IMP.CONDIZIONAMENTO	€ 4.100,57	+	€ -	€ 6.316,70	+	€ -	€ 3.432,27	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
STATO MANUTENZIONE	€ 18.637,50	+	€ 18.637,50	€ 28.710,00	+	€ -	€ 15.600,00	+	€ 15.600,00
CLASSE ENERGETICA	€ 6.212,50	+	€ -	€ 9.570,00	+	€ -	€ 6.600,00	+	€ -
LIVELLO DI PIANO	€ 450,00	-	-€ 450,00	€ 1.200,00	+	€ -	€ 337,50	+	€ -
PREZZO CORRETTO	€ 43.901,79			€ 61.276,12			€ 38.100,00		

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO

	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
superficie commerciale	mq.	124,25	191,40	104,00
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€ 353,33	€ 320,15	€ 366,35

divergenza % assoluta prezzi medi marginali corretti

14,43%

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE

CARATTERISTICA/PREZZO	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
SUP.PRINCIPALE (SEL) ***	€/mq.	€ 320,15	€ 320,15	€ 320,15
SUP. RIP.EST.	€/mq.	€ 80,04	€ 80,04	€ 80,04
SUP.GIARD <S.PRINC.1	€/mq.	€ 32,01	€ 32,01	€ 32,01
SUP.GIARD >S.PRINC.2	€/mq.	€ 1,60	€ 1,60	€ 1,60
SUP.MANSARDA	€/mq.	€ 240,11	€ 240,11	€ 240,11
SUP.TERAZZA	€/mq.	€ 80,04	€ 80,04	€ 80,04
SUP.SOFFITTA	€/mq.	€ 80,04	€ 80,04	€ 80,04
	€/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	€ 43.901,79			€ 61.276,12			€ 38.100,00		
SUP.PRINCIPALE (SEL)	€ 320,15	+	€ 34.575,87	€ 320,15	+	€ 8.323,82	€ 320,15	+	€ 26.892,34
SUP. RIP. EST.	€ 80,04	+	€ 1.280,59	€ 80,04	-	-€ 2.721,25	€ 80,04	-	-€ 2.241,03
SUP. GIARD <S. PRINC. 1	€ 32,01	+	€ 1.600,73	€ 32,01	-	-€ 1.088,50	€ 32,01	+	€ 1.600,73
SUP. GIARD >S. PRINC. 2	€ 1,60	+	€ 548,25	€ 1,60	+	€ 228,10	€ 1,60	+	€ 548,25
SUP. MANSARDA	€ 240,11	-	-€ 16.567,60	€ 240,11	+	€ -	€ 240,11	+	€ -
SUP. TERRAZZA	€ 80,04	-	-€ 1.120,51	€ 80,04	+	€ -	€ 80,04	+	€ -
SUP. SOFFITTA	€ 80,04	+	€ -	€ 80,04	-	-€ 5.922,72	€ 80,04	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
PREZZO CORRETTO	€ 64.219,11			€ 60.095,58			€ 64.900,30		
Peso attribuito al comparabile	33,33%			33,33%			33,33%		

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 63.071,66
Spese per due diligence	€ 3.000,00
VALORE ATTESO NETTO	€ 60.071,66
ed in cifra tonda	€ 60.000,00

VALORE MONOPARAMETRICO	
superficie commerciale (SEL) mq.	€ 187,71
valore unitario al mq.	€ 319,64

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato se $d < 10\%$
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	8,00%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	1,06%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	6,86%
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	8,00%

DESTINAZIONE:	RESIDENZIALE		
Valore di Mercato	€ 63.000,00	<b>LOTTO 1</b>	
Saggio Capitalizzazione Annuo	6,497% *		
Incidenza Area	25,00%		
<b>ANALISI ESTIMATIVA</b>			
% annua	mesi		
Variazione mercato	0,170%	6	-€ 53,51
Mancato guadagno	3,146%	3	€ 488,49
Mancato reddito **	4,548%	3	€ 701,80
Quota ammortamento	1,000%	12	€ 470,35
Rischio assunto	10,000%		€ 6.300,00
totale deprezzamenti		€	7.907,13
<b>Ribasso</b>			<b>12,55%</b>
Detrazioni per Spese e Oneri	€	3.000,00	
Valore di mercato ridotto	€	52.092,87	
<b>PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO</b>	<b>€</b>	<b>52.000,00</b>	

**DATI MEDI OMI/BORSINO IMMOBILIARE**

	Val. Mercato €/mq	Val. Locazione €/mq x mese
SAGGIO FRUTTUSITA' MEDIO	6,50%	€ 600,00
	€	€ 3,25

intervallo data stima e aggiudicazione

[intervallo tra aggiudicazione e DT \(Rendistato novembre 2024\)](#)

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)

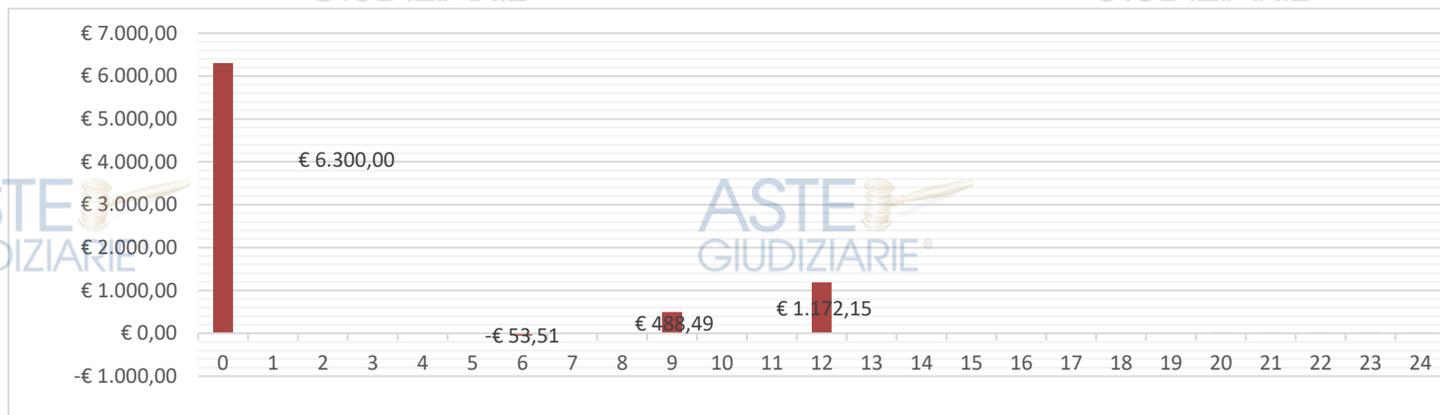
\*\*il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7

\*\*\* 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**

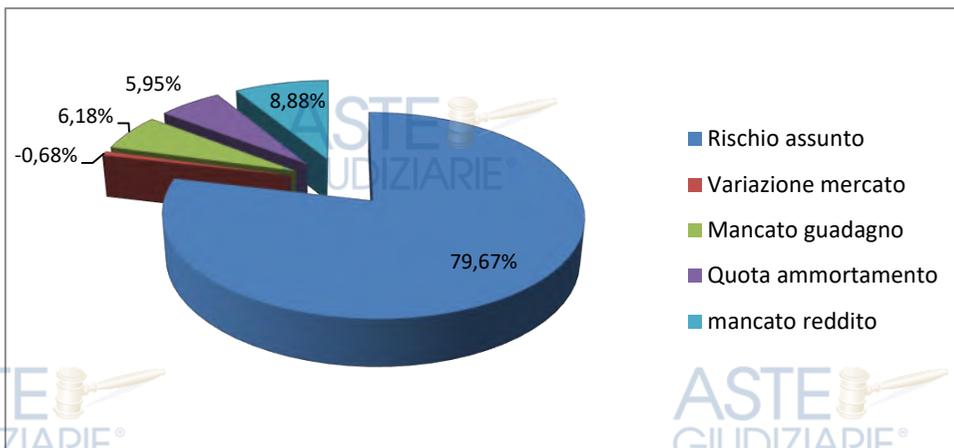
**ANALISI FINANZIARIA DELLE SPESE E MANCATI GUADAGNI NEL TEMPO (MESI DALLA DATA DI STIMA)**

(valori scontati al momento della stima)



**GRAFICO 2**

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

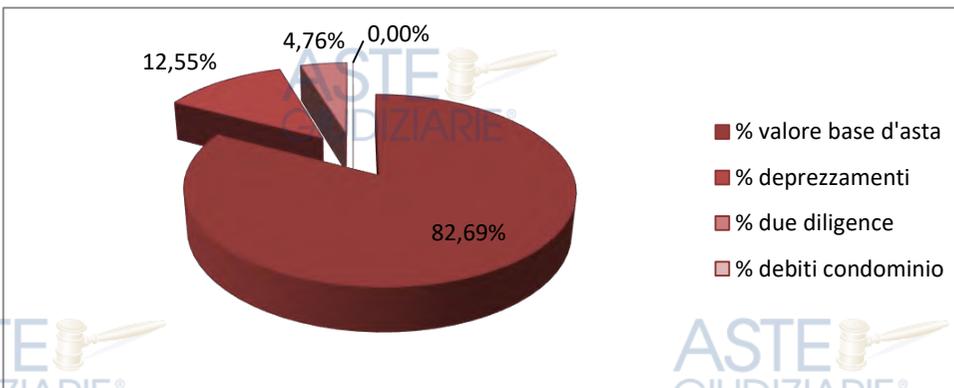


*Dati assoluti grafico 2*

Rischio assunto	€	6.300,00
Variazione mercato	-€	53,51
Mancato guadagno	€	488,49
Quota ammortamento	€	470,35
mancato reddito	€	701,80

**GRAFICO 3**

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



*Dati assoluti grafico 3*

valore mercato	€	63.000,00
valore deprezzamenti	€	7.907,13
# spese due diligence	€	3.000,00
Arretrati condominiali	€	-
base d'asta	€	52.092,87

# = 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.