



TRIBUNALE DI FIRENZE

Liquidazione Giudiziale n. 64/2024 della

“XXX e C. – S.n.c.”

Giudice Delegato: Dott. Cristian Soccia

Curatore: Dott. Massimiliano Rossi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

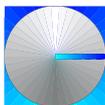
Il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, con studio a Lorenzana (PI) in Via L'Annunziata n. 13, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995 ed all'Albo dei CTU del Tribunale, Valutatore Europeo Qualificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/15 e Certificato UNI 11558:2014 di Livello Avanzato con il n. ICK/SC002 VIPRO/0288-2018, indirizzo di posta elettronica certificata gianluca.catarzi@geopec.it, ad evasione dell'incarico ricevuto dal Curatore, con nomina autorizzata dal Giudice Delegato in data 15.4.2024, di redigere una perizia di stima degli immobili della “XXX e C. – S.n.c.”, 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

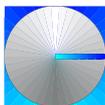


vigore, come esplicate dalla sentenza della Corte di Cassazione Civile a Sezioni unite n. 8230 del 22.03.2019.

RELAZIONE

OGGETTO DELLA PERIZIA

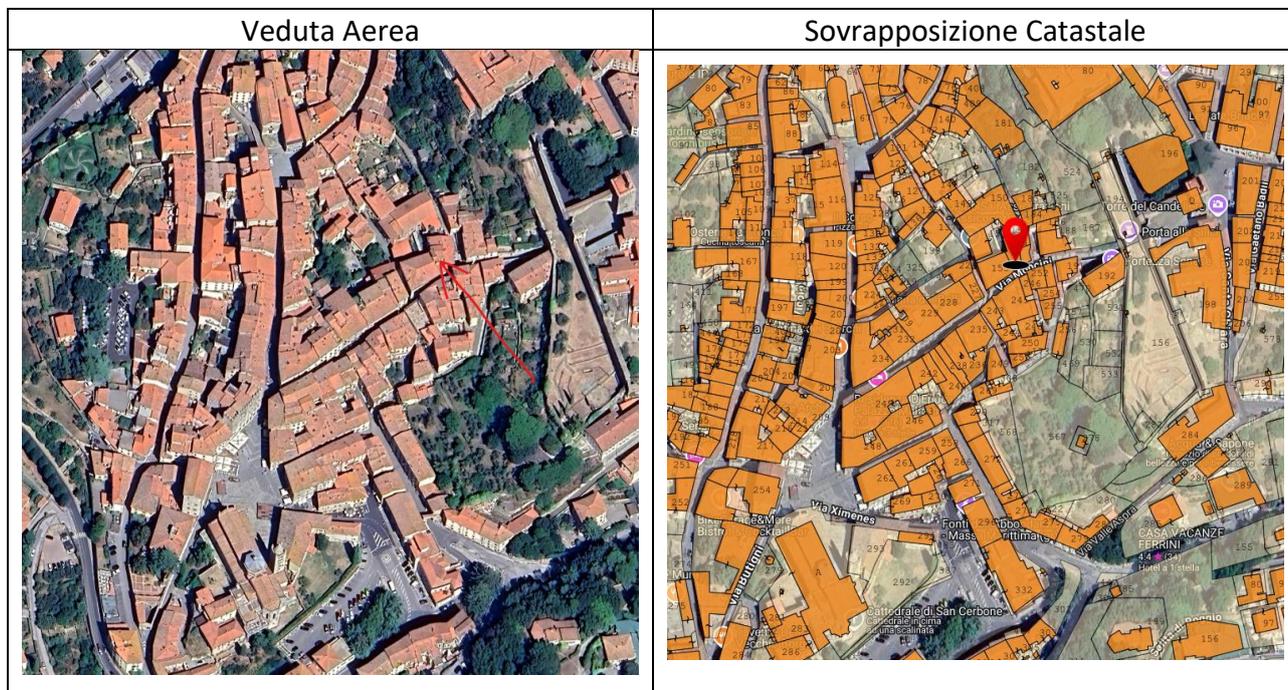
Lotto Unico Appartamento ad uso civile abitazione in Massa Marittima (GR), Via Annibale Moncini n. 45.....	3
Accertamento della Proprietà.....	3
Identificazione Catastale e Confini	3
Descrizione della Zona	3
Descrizione del Fabbricato.....	4
Descrizione Dei Beni	4
Disponibilità del Bene	5
Oneri Condominiali	5
Conformità Urbanistica.....	5
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo	5
Regime di Tassazione del Trasferimento	5
Iscrizioni e Trascrizioni.....	5
Altre Precisazioni	6
Valore di Mercato dei Beni	6
Valore a Base d'Asta	9



Lotto Unico

Appartamento ad uso civile abitazione in Massa Marittima (GR), Via Annibale

Moncini n. 45



Pag. 3

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il bene è pervenuto a XXX per acquisto fattone da XXX e XXX con atto rogato dal Notaio Mario Speranzini in data 13.7.1988 rep. 37793 fasc. 16915, trascritto a Grosseto il 24.7.1998 al part. 6696.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

APPARTAMENTO

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

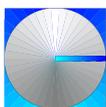
- **Foglio 143 mappale 154 sub. 2**, categoria A/4 di classe 2^a, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 65, rendita catastale € 180,76.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

Confini: Via Moncini, vano scale, [REDACTED] salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è posto nel centro storico di Massa Marittima, nella parte di Via Moncini che sale a



scalinata non transitabile. Sono presenti nelle vicinanze molte attività prevalentemente destinate a soddisfare il flusso turistico che caratterizza la zona, ma anche i servizi principali sono presenti in zone limitrofe. Si rileva una limitazione del traffico e quindi una scarsa accessibilità veicolare e assenza di parcheggio nei pressi del fabbricato.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'appartamento è compreso in un fabbricato in linea elevato a tre piani fuori terra comprendente quattro appartamenti.

Costruito in epoca remota, l'edificio presenta una struttura portante in muratura mista di pietra e laterizio a faccia vista al piano terreno e ad intonaco civile tintecciato ai piani superiori, con copertura a falde inclinate e manto di coppi ed embrici di laterizio. Il vano scale interno ha gradini rivestiti in parte con travertino ed in parte in pietra serena.

Nel complesso il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione.

DESCRIZIONE DEI BENI

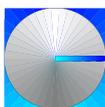
Trattasi della piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Massa Marittima (GR) in Via Annibale Moncini n. 45 al piano secondo, composto da soggiorno, camera, disimpegno e bagno per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 60 circa, oltre ad un balcone di mq. 1 circa dal quale si accede ad un ripostiglio esterno di mq. 1 circa (misure rilevate graficamente ed in parte verificate sul posto).

In buonissimo stato di manutenzione e con una normale disposizione interna, l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche di finitura di livello ordinario:

- pavimenti in cotto in tutto l'alloggio ad eccezione del bagno pavimentato in ceramica;
- pareti ad intonaco civile, rivestite in ceramica nella zona cottura della cucina ed in bagno;
- finestre in legno con doppi vetri e persiane di legno;
- porte interne in legno;
- bagno completo di wc, lavabo, bidè e vasca, con alloggiamento lavatrice.

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

Il bagno è privo di finestra ma dotato di aspirazione forzata. La caldaia è collocata nel ripostiglio esterno.



DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è libero.

ONERI CONDOMINIALI

Da quanto appreso in fase di sopralluogo non è costituito il condominio e non è presente alcun amministratore.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso il Comune di Massa Marittima non è stato possibile risalire al progetto di costruzione dell'immobile ed al rilascio dell'abitabilità in quanto trattasi di fabbricato costruito in epoca remota, evidentemente antecedente al 1942.

L'appartamento risulta essere stato oggetto dell'Autorizzazione n. 3218 dell'8.3.1989 per lavori di manutenzione straordinaria, e della DIA prot. 9400 del 23.6.1995 per modifiche interne.

Dal confronto tra l'ultimo stato legittimo e lo stato di fatto si rilevano alcune lievi difformità consistenti nella creazione di un lucernario nel soggiorno ed al tamponamento della finestra tra zona cottura e vano scale.

Per sanare o ripristinare dette difformità si ritiene di poter forfetariamente detrarre dal valore stimato una cifra di € 2.000,00.

Pag. 5

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 29 maggio 2024, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

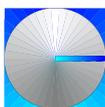
REGIME DI TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO

Trasferimento soggetto ad imposta di registro.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Grosseto, con i repertori aggiornati al 19.4.2024, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 24.7.1998 PART. 6696** a favore di XXX contro XXX e XXX;



- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 24.1.2014 PART. 71** a favore della Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. contro XXX, per sicurezza della complessiva somma di € 125.000,00;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA LEGALE DEL 23.6.2014 PART. 823** a favore di Equitalia Centro S.p.A. contro XXX, per sicurezza della complessiva somma di € 278.369,94;
- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 4.3.2015 PART. 1894** a favore della Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. contro XXX;
- **TRASCRIZIONE SENTENZA DICHIARATIVA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL 24.4.2024 PART. 4975** a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale di XXX e della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della XXX e C. – S.n.c. 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 regole¹.

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

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

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

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

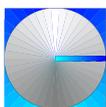
² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

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;



vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

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

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

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

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

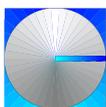
Nel caso in esame si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato (MCA)

⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

⁸ Sales comparison approach;

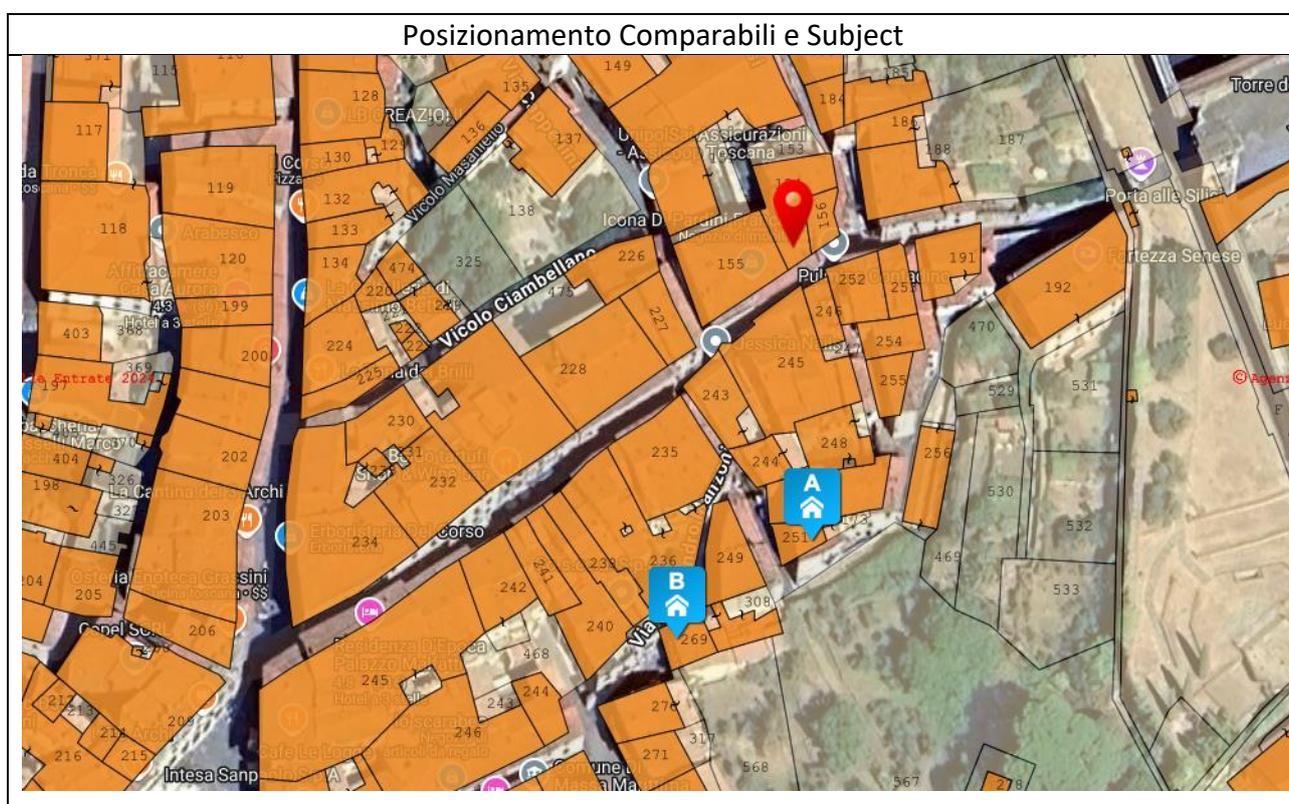
⁹ Income capitalisation approach;

¹⁰ Cost approach;



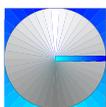
in quanto mediante una ricerca di atti effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agazia delle Entrate di Grosseto sono state reperite due compravendite avvenute negli ultimi tre anni aventi ad oggetto immobili simili in zona e comparabili con quello in esame:

- A) Appartamento in Via Curtatone n. 13 al piano terreno, avente una superficie di mq. 38 circa, un bagno, senza impianto di riscaldamento, in buono stato, venduto al prezzo di € 40.000,00# - atto Trascritto il 4.7.2023 al part. 8631;
- B) Appartamento in Via Alessandro Manzoni n. 6 al piano primo, avente una superficie di mq. 75 circa, cantine per mq. 16 circa, un bagno, impianto di riscaldamento, in ottimo stato, venduto al prezzo di € 113.000,00# - atto Trascritto il 23.11.2021 al part. 14349.



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'3,26%;
- 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 € 250,00 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 € 4.800,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per l'impianto di riscaldamento da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli alla dotazione impiantistica del subject.
- **LIVELLO DI PIANO:** il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. In questo caso, considerato che tutti gli edifici sono privi 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:

Pag. 9

- Appartamento – mq. 60
- Balcone – mq. 1 (rapporto mercantile 30%)
- Ripostiglio – mq. 1 (rapporto mercantile 50%)

Totale Superficie Commerciale = mq. 60,80

Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo, considerando la detrazione di € 2.000,00 per costi di ripristino legittimità dei luoghi, ricaviamo che il bene ha un **Valore di Mercato pari ad € 68.000,00 (diconsi Euro sessantottomila/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. 1.118,42 in relazione alla superficie commerciale di mq. 60,80.

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”.

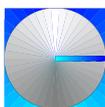
È chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d’asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

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.

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".

Pag. 11

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

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

- previsione saggio variazione prezzi di mercato = -3,26% (in calo)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%



- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,154%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 2,339%
- 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 12,10%, al quale andranno sottratti € 2.000,00 per costi di ripristino legittimità dei luoghi. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

VALORE A BASE D'ASTA

€ 70.000,00 x (1-0,1210) – € 2.000,00= € 59.531,51

ed in cifra tonda € 60.000,00

(diconsi Euro sessantamila/00).

Lorenzana, 1 novembre 2024



Allegati:

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

TABELLA 3 - CORREZIONE PREZZO PER CARATTERISTICHE NON SUPERFICIARIE

	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C			
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	
PREZZO	€		40.000,00	€		113.000,00				
DATA (variazione giornaliera)	€	3,57	-	-€	1.727,22	€	10,08	-	-€	3.839,86
SERVIZI IGIENICI	€	2.571,43	+	€	-	€	2.571,43	+	€	-
IMP.RISCALDAMENTO	€	1.285,71	+	€	1.285,71	€	2.808,27	+	€	-
IMP.CONDIZIONAMENTO	€	1.312,50	+	€	-	€	2.866,78	+	€	-
	€	-	+	€	-	€	-	+	€	-
	€	-	+	€	-	€	-	+	€	-
STATO MANUTENZIONE	€	9.500,00	+	€	4.750,00	€	20.750,00	-	-€	10.375,00
CLASSE ENERGETICA	€	1.900,00	+	€	-	€	4.150,00	+	€	-
LIVELLO DI PIANO	-€	600,00	-	-€	1.200,00	-€	1.695,00	-	-€	1.695,00
PREZZO CORRETTO	€			€	43.108,49	€			€	97.090,14

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO

	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
superficie commerciale	mq.	38,00	83,00	0,00
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€ 1.134,43	€ 1.169,76	

divergenza % assoluta prezzi medi marginali corretti

3,11%

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE

CARATTERISTICA/PREZZO	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
SUP.PRINCIPALE (SEL) ***	€/mq.	€ 1.134,43	€ 1.134,43	€ 1.134,43
SUP.BALCONE	€/mq.	€ 340,33	€ 340,33	€ 340,33
SUP.RIPOSTIGLI	€/mq.	€ 567,22	€ 567,22	€ 567,22
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi marginali medi corretti.

TABELLA 6 - VALUTAZIONE									
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€ 43.108,49			€ 97.090,14					
SUP.PRINCIPALE (SEL)	€ 1.134,43	+	€ 24.957,55	€ 1.134,43	-	-€ 17.016,51			
SUP.BALCONE	€ 340,33	+	€ 340,33	€ 340,33	+	€ 340,33			
SUP.RIPOSTIGLI	€ 567,22	+	€ 567,22	€ 567,22	-	-€ 8.508,26			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
PREZZO CORRETTO	€ 68.973,59			€ 71.905,71					
<i>Peso attribuito al comparabile</i>	50,00%			50,00%			0,00%		

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 70.439,65
<i>Spese per due diligence</i>	€ 2.000,00
VALORE ATTESO NETTO	€ 68.439,65
ed in cifra tonda	€ 68.000,00

VALORE MONOPARAMETRICO	
<i>superficie commerciale (SEL) mq.</i>	€ 60,80
<i>valore unitario al mq.</i>	€ 1.118,42

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	4,25%
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	

TRIBUNALE DI FIRENZE - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 64/2024

DETERMINAZIONE ANALITICA PREZZO BASE D'ASTA

DESTINAZIONE:	RESIDENZIALE		LOTTO Unico	
Valore di Mercato	€	70.000,00		
Saggio Capitalizzazione Annuo		3,342% *		
Incidenza Area		25,00%		
ANALISI ESTIMATIVA				
	% annua	mesi		
Variazione mercato	0,000%	6	-€	3,26
Mancato guadagno	3,154%	3	€	544,13
Mancato reddito **	2,339%	3	€	405,01
Quota ammortamento	1,000%	12	€	522,61
Rischio assunto	10,000%		€	7.000,00
	<i>totale deprezzamenti</i>		€	8.468,49
			Ribasso	12,10%
	Detrazioni per Spese e Oneri		€	2.000,00
	Valore di mercato ridotto		€	59.531,51
	PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO		€	60.000,00

DATI MEDI OMI		Val. Mercato	Val. Locazione
		€/mq	€/mq x mese
SAGGIO FRUTT. MEDIO	3,34%	€ 1.185,00	€ 3,30

intervallo data stima e aggiudicazione

[intervallo tra aggiudicazione e DT \(Rendistato luglio 2023\)](#)

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)

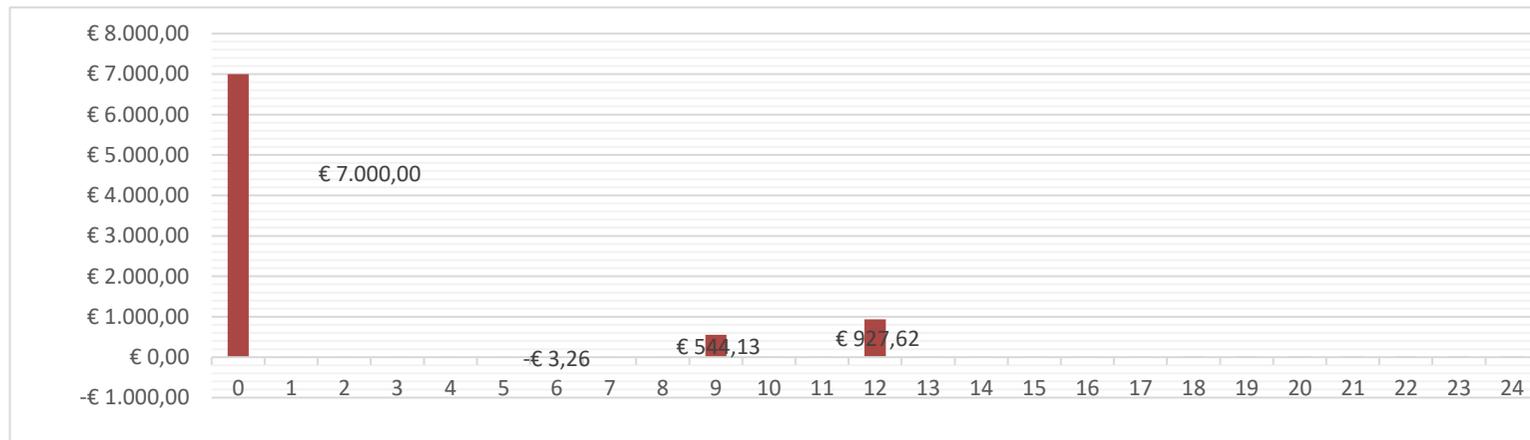
* saggio fruttuosità OMI (media)

**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 scorporando 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)

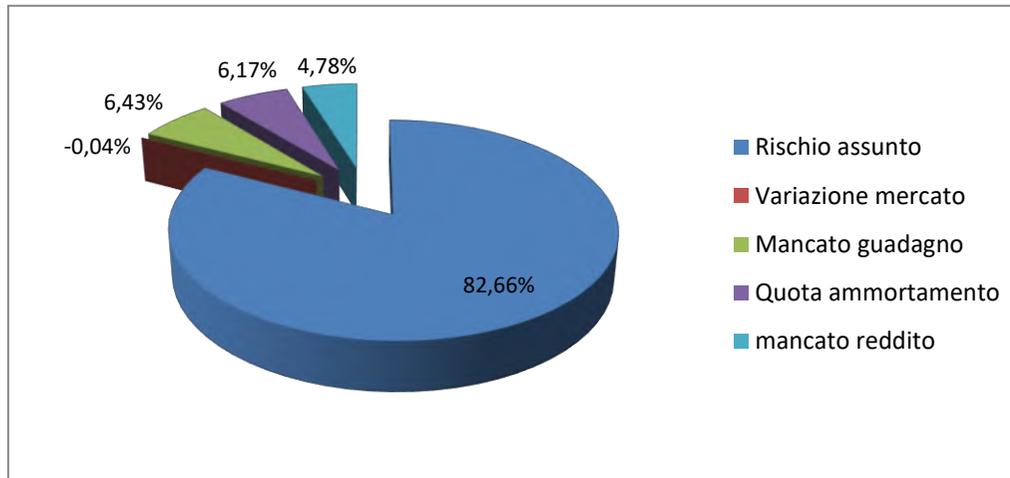


TRIBUNALE DI FIRENZE - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 64/2024

DETERMINAZIONE ANALITICA PREZZO BASE D'ASTA

GRAFICO 2

ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI

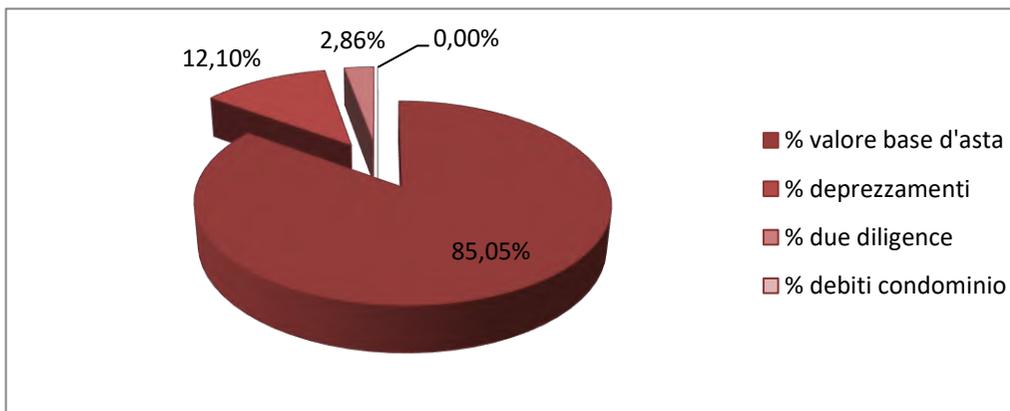


Dati assoluti grafico 2

Rischio assunto	€	7.000,00
Variazione mercato	-€	3,26
Mancato guadagno	€	544,13
Quota ammortamento	€	522,61
mancato reddito	€	405,01

GRAFICO 3

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



Dati assoluti grafico 3

valore mercato	€	70.000,00
valore deprezzamenti	€	8.468,49
# spese due diligence	€	2.000,00
Arretrati condominiali	€	-
base d'asta	€	59.531,51

= 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.

2960

MODULARIO
n. 11 497

132



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 11 (CEU)

LIRE
200

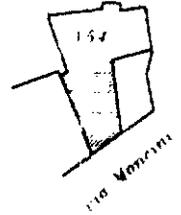
Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima via Moncini

CIV. 45

COROGRAFIA

1:1000

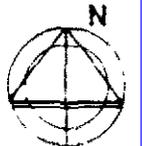
Foglio 143



PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Compilata dal **Geom. Ceccarelli Livio**
(Titolo, cognome e nome)

Isritto all'albo dei Geometri della provincia di Grosseto n. 532

data 23/06/98 Firma *[Signature]*

RISERVATO ALL'UFFICIO



Data presentazione: 23/06/1998 - Data: 12/05/2024 - n. T24765 - Richiedente: CTRLGC73R28E625X

Identificativi catastali

F. 143 sub 2

n. 154 sub 2







