



Geom. Gianluca Catarzi
Studio Tecnico



TRIBUNALE DI FIRENZE

Liquidazione del Patrimonio n. 4/2022 di



Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

Liquidatore: Dott. Dario Sbragi



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, con studio a Lorenzana (PI) in Via Antonio Gramsci n. 47, 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 Giudice Delegato alla Liquidazione del Patrimonio n. 4/2022 d

digere una perizia di stima degli immobili di sua proprietà, 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*



Via Antonio Gramsci, 47 - 56042 Lorenzana (PI) Valutatore Certificato UNI 11558:2014
Tel/Fax 050662790 - 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it ICK/SC002 VIPRO/0288-2018
c.f. CTR GLC 73R28 E625X - p.i. 01152510492





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



RELAZIONE

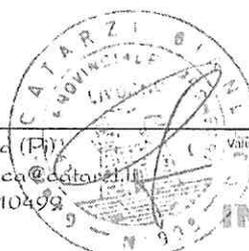
OGGETTO DELLA PERIZIA

Porzione di fabbricato ad uso abitazione e autorimessa in Certaldo, Via Marche, 3.....	3
Accertamento della Proprietà.....	3
Identificazione Catastale e Confini	3
Descrizione della Zona	4
Descrizione Dei Beni	4
Disponibilità del Bene	5
Oneri Condominiali	6
Conformità Urbanistica.....	6
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo	7
Iscrizioni e Trascrizioni	7
Valore di Mercato dei Beni	7
Valore a Base d'Asta	11
Criterio di Formazione dei Lotti	14



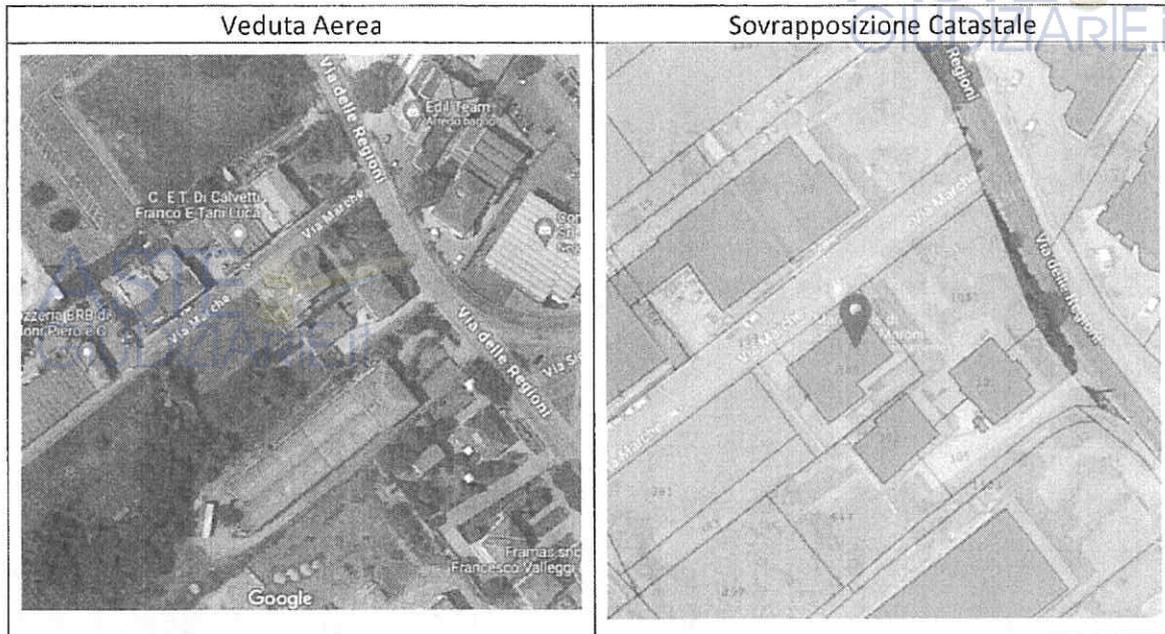
Via Antonio Gramsci, 47 - 56042 Lorenzana (PI)
Tel/Fax 050662790 - 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it
c.f. CTR GLC 73R28 E625X - p.i. 01152510499

Valutatore Certificato UNI 11558:2014
CK/SC002 V1PRO/0288 2019





Porzione di fabbricato ad uso abitazione e autorimessa in Certaldo, Via Marche, 3



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Pag. 3

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato ed il lastrico solare sono pervenuti a [redacted] per acquisto fattone da [redacted] con atto rogato dal Notaio Vincenzo Muzj in data 14.11.2000, rep. 36186 racc. 5987, registrato ad Empoli il 30.11.2000 al n. 3101, trascritto a Volterra il 25.11.2000 al part. 5603.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo il bene, intestato a [redacted], è così individuato:

- Foglio 38 mappale 380 sub. 507, categoria A/2 di classe 2^a, consistenza 7 vani, superficie catastale mq. 117, rendita catastale € 542,28.

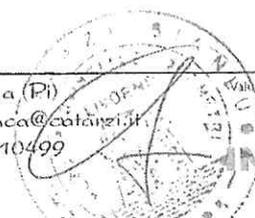
La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto, ma urbanisticamente l'unità immobiliare ha destinazione ufficio.

AUTORIMESSA AI PIANI TERRENO E PRIMO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo il bene, intestato a [redacted], è così individuato:



Via Antonio Gramsci, 47 - 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 - 335/6142552 - Email: gianluca@catanzi.it
c.f. CTR GLC 73R28 E625X - p.i. 01152510499



Valutatore Certificato UNI 11558:2014
CCK/SC032 VIPRO/0289-2018





- Foglio 38 mappale 380 sub. 504, categoria C/2 di classe 4^a, consistenza mq. 122, superficie catastale mq. 135, rendita catastale € 252,03.

La planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto in quanto internamente è presente un soppalco in prosecuzione di quello esistente e per la presenza di una porta di comunicazione con il fabbricato adiacente. Inoltre, la destinazione dell'unità immobiliare, sia di fatto che urbanistica, è quella di autorimessa e non di magazzino.

LASTRICO SOLARE AL PIANO SECONDO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo il bene, intestato a _____, è così individuato:

- Foglio 38 mappale 380 sub. 502, categoria F/5 di mq. 130.

La planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto in quanto è rappresentato con dimensioni minori rispetto a quelle reali (mq. 130 invece di mq. 149 circa).

RESEDE ESTERNO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo il bene, privo di intestazione in quanto bene comune, è così individuato:

- Foglio 38 mappale 380 sub. 506, Bene Comune Non Censibile, resede comune ai sub. 504 e 507.

Confini del compendio immobiliare: Via Marche,

Pag. 4

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene trovasi ai margini del centro abitato di Certaldo, in zona produttiva pianeggiante, a circa 2 km dal centro del capoluogo, circa 7 km da Castelfiorentino e circa 16 km dallo svincolo di Poggibonsi della superstrada Firenze-Siena. Nella zona sono presenti varie attività produttive, esercizi commerciali, mezzi di trasporto pubblico.

DESCRIZIONE DEI BENI

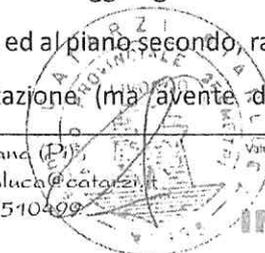
Trattasi di una porzione di fabbricato posta nel Comune di Certaldo (FI) in Via Marche n. 3, disposta su tre livelli, costituita al piano terreno da un'unità immobiliare ad uso autorimessa composta da un ampio vano a doppia altezza, ed un locale spogliatoio con servizio igienico, antibagno e vano doccia, al piano primo (ricavato nel doppio volume e raggiungibile mediante scala in ferro interna) da due vani di deposito (dei quali uno illegittimo), ed al piano secondo, raggiungibile mediante scala esterna, da un appartamento per civile abitazione, (ma avente destinazione

Via Antonio Gramsci, 47 - 56042 Lorenzana (PI)

Tel/Fax 050662790 - 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it

c.f. CTR GLC 73R28 E625X - p.i. 01152510499

Valutatore Certificato UNI 11538 2014
N° CCK/50392 VIP/RO/0288-2018





urbanistica di ufficio) composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere, due bagni, due balconi e lastrico solare a livello ricavato sulla copertura dell'adiacente fabbricato, oltre a resede esclusivo al piano terra su tre lati.

L'autorimessa al piano terreno comprensiva dei locali di servizio ha una Superficie Esterna Lorda (SEL) di mq. 106 circa, il vano di deposito al piano primo ha una SEL di mq. 21 circa (si considera la sola parte legittima), l'appartamento al piano secondo ha una SEL di mq. 108 circa, i balconi hanno una superficie di mq. 14 circa, il lastrico solare ha una superficie di mq. 149 circa, ed il resede ha una superficie di mq. 235 (dei quali mq. 165 circa posti all'interno della recinzione).

Costruito alla nell'anno 2002 ed in buono stato di conservazione generale, il fabbricato presenta una struttura portante in cemento armato con tamponamenti in muratura di laterizio, facciate ad intonaco civile con copertura a falde inclinate e manto di tegole portoghesi.

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

- pavimenti in piastrelle di gres;
- pavimenti e pareti rivestite con piastrelle di gres vetrificato nei bagni;
- infissi esterni in alluminio con doppi vetri e persiane in alluminio;
- porte interne in tamburato di legno;
- bagno giorno completo di wc, lavabo, bidè e vasca con idromassaggio;
- bagno notte completo di wc, lavabo, bidè e doccia.

Sono presenti gli impianti di acqua, luce, videocitofono, gas metano, riscaldamento autonomo con fancoil a metano per il riscaldamento ed elettrici per il condizionamento, allarme, tutti sottotraccia.

In buono stato, l'autorimessa al piano terra presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- pavimenti e pareti rivestite con piastrelle di ceramica nei servizi igienici;
- finestre in alluminio, porte sezionali avvolgibili motorizzate;
- servizi igienici dotati di wc, lavabo, bidè e doccia.

Sono presenti gli impianti di acqua, luce, videocitofono, climatizzatore a pompa di calore nel vano deposito al piano primo, allarme.



DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è occupato dal proprietario ed è pertanto da ritenersi libero.



Via Antonio Gramsci, 47 - 56042 Lorenzana (PT)
Tel/Fax 050662790 - 335/6142552 - Email: gianluca@ctarzi.it
c.f. CTR GLC 73R28 E625X - p.i. 01452510489



Valutatore Certificato UNI 11558:2014
ICV/SC002 V1PRO/0208-2018





ONERI CONDOMINIALI

Immobile non compreso in condominio.



CONFORMITÀ URBANISTICA

Sulla base della documentazione degli accertamenti effettuati presso il Comune di Certaldo, l'immobile comprendente il magazzino ed il sovrastante appartamento risulta essere stato costruito con Concessione Edilizia n. 59/00 del 9.5.2000 (pratica n. 36/99) quale ampliamento di preesistente fabbricato adibito ad autorimessa automezzi, e successiva variante di cui alla Concessione Edilizia n. 25/2002 del 7.8.2002 (pratica n. 79/2002) ed Autorizzazione Unica SUAP n. 9/2002 del 9.8.2002, con Variante Finale prot. 7795 del 12.4.2006. Risulta inoltre depositata agli atti del Comune la DIA prot. 9715 del 16.5.2011 (pratica n. 159/2011) per realizzazione di gazebo sul resede esterno, il quale non risulta presente.

La porzione di fabbricato adiacente adibita ad autorimessa automezzi che comprende il lastrico solare è stata invece costruita con Concessione Edilizia n. 1163 del 20.12.1982 (pratica n. 413) e successiva variante in corso d'opera di cui alla Concessione Edilizia n. 1320 del 17.10.1983 (pratica n. 752).

Pag. 6

Dal raffronto tra lo stato rilevato e la documentazione urbanistica reperita si riscontrano le seguenti difformità:

- cambio di destinazione dell'appartamento al piano secondo da ufficio ad abitazione;
- realizzazione di due porte finestre in luogo delle due finestre dell'appartamento che affacciano sul lastrico solare rendendolo quindi accessibile pur non essendo praticabile;
- realizzazione di ringhiera perimetrale sul lastrico solare;
- realizzazione di soppalco metallico nel magazzino al piano terreno con creazione di un vano in prosecuzione di quello già presente al piano primo;
- mancata realizzazione del gazebo sul resede esterno.

Si segnala inoltre l'assenza di agibilità/abitabilità dei beni oggetto di perizia.

Salvo più approfonditi accertamenti in fase di elaborazione del progetto di sanatoria da presentarsi al Comune di Certaldo, in via preliminare è possibile ritenere sanabile il cambio d'uso dell'appartamento da ufficio in abitazione e la mancata realizzazione del gazebo esterno, ma si ritiene di dover ripristinare lo stato legittimo rappresentato negli elaborati progettuali mediante la rimozione del prolungamento di soppalco nel magazzino al piano terra e riportando a finestre le





porte finestre prospicienti il lastrico solare. In virtù di tali difformità e dei costi da sostenere per ripristini, sanatorie, sanzioni, spese tecniche ed amministrative, si ritiene di poter indicativamente quantificare in € 20.000,00 l'importo da detrarre al valore di stima dei beni.

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 12 maggio 2023, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate di Volterra, con i repertori aggiornati al 3.5.2023, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 25.11.2000 PART. 5603** a favore di
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 2.5.2005 PART. 936** a favore della Banca Toscana S.p.A. contro
), per sicurezza della complessiva somma di € 300.000,00 (*non grava sul lastrico solare*);
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 1.3.2007 PART. 464** a favore della Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A. contro
, ed altri, per sicurezza della complessiva somma di € 260.000,00 (*non grava sul lastrico solare – grava anche altri beni di altra proprietà*);
- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 18.11.2013 PART. 5379** a favore della Sofim – Gefina S.p.A. contro
);
- **TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL 9.5.2023 PART. 3175** a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Controllata dei Beni di

Pag. 7

VALORE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole¹.

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





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

Il primo si fonda su tre criteri: 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 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

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;

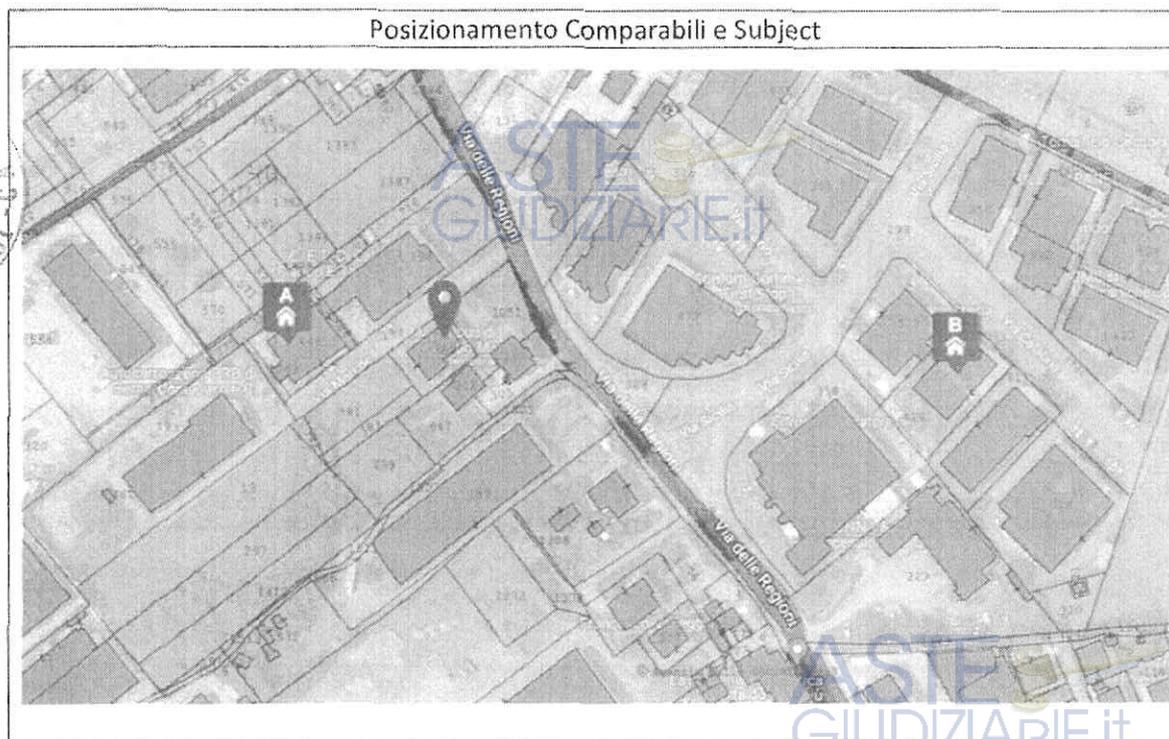




in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

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 Volterra sono state reperite due compravendite avvenute negli ultimi quattro anni aventi ad oggetto immobili simili in zona e comparabili con quello in esame:



Pag. 9

- A) Appartamento con magazzino in Via Marche n. 18 ai piani 1° e 2°, avente una superficie di mq. 121 circa, magazzino di mq. 31 circa, balconi per mq. 20 circa, terrazza di mq. 127 circa, soffitte di mq. 85 circa, resede di mq. 244 circa, due bagni, impianto di riscaldamento, in buono stato,



Via Antonio Gramsci, 47 - 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 - 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it
c.f. CTR GLC 73R28 E625X - p.i. 01152510499



Valutatore Certificato UNI 11558:2014
ICV/C002 V1PRO/0298:2018





venduto al prezzo di € 250.000,00# - atto Trascritto il 21.1.2019 al part. 490;

- B) Appartamento in Via Calabria n. 6 al piano 1°, avente una superficie di mq. 123 circa, balconi per mq. 20 circa, terrazza di mq. 57 circa, due bagni, impianto di riscaldamento, in buono stato, venduto al prezzo di € 152.000,00# - atto Trascritto il 15.3.2023 al part. 1819.

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 del periodo osservato è stato possibile rilevare un calo dei prezzi dell'1,00% annuo;
- SUPERFICIE: 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 € 8.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per l'impianto di riscaldamento da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli alla dotazione impiantistica del subject.
- IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO: è stato attribuito un costo di € 4.000,00 (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 ALLARME: 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.
- 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

Pag. 10





applicare decremento di valore dell'1,5% per ogni aumento di livello di piano.

Altre caratteristiche quali, ad esempio la classe energetica, non sono state considerate in quanto non vi sono differenze tra i comparabili ed il subject oppure in quanto non rilevabili.

Ai fini del calcolo del valore di mercato del bene sono state utilizzate le Superfici Esterne Lorde (SEL), come di seguito specificate:

- Appartamento – mq. 108
- Magazzino/Autorimessa – mq. 106
- Resede – mq. 235
- Balconi – mq. 14
- Lastrico solare – mq. 149
- Soppalco magazzino – mq. 21

Totale Superficie Commerciale = mq. 208,85

Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo e decurtando le spese ipotizzate per sanatorie e ripristini già indicate nel precedente paragrafo, ricaviamo che il bene ha un Valore di Mercato pari ad € 276.000,00 (diconsi Euro duecentosettantaseimila/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. 1.321,52 in relazione alla superficie commerciale di mq. 208,85.

Pag. 11

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 di-versi da quelli del valore di mercato.

Pag. 12





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 = 6 mesi

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

- previsione saggio variazione prezzi di mercato = -1,00% (in calo)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 4,444%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 4,148%
- 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 14,56%, al quale andranno



sottratti € 20.000,00 per costi di ripristino legittimità dei luoghi. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

VALORE A BASE D'ASTA

$$€ 296.000,00 \times (1-0,1456) - € 20.000,00 = € 232.902,78$$

ed in cifra tonda € 233.000,00

(diconsi Euro duecentotrentatremila/00).

CRITERIO DI FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto di stima consistono in un'unità immobiliare ad uso autorimessa al piano terreno (comodamente convertibile in magazzino o laboratorio) ed altra unità al piano primo ad uso abitazione (o ufficio), oltre a resede e lastrico solare. Trattasi della classica conformazione dei fabbricati produttivi che comprendono la casa del proprietario o del custode, e quindi complementari tra loro. Inoltre, la zona ove sono ubicati ha destinazione produttiva, per cui è difficile immaginare un particolare interesse commerciale del solo appartamento dal solo pubblico residenziale, se non per motivi di particolare economicità.

Per i suddetti motivi il sottoscritto ha ritenuto di formare un unico lotto di vendita ma, qualora a fini procedurali o di convenienza risultasse opportuno vendere separatamente le unità immobiliari, avendo le stesse accessi indipendenti, si indicano di seguito due distinti lotti con la ripartizione delle valutazioni:

- Lotto 1/A – Appartamento al piano secondo con resede e lastrico solare, distinti al Catasto Fabbricato nel foglio 38 mappale 380 sub. 507, 506 e 502

Valore di Mercato € 199.000,00

Valore a Base d'Asta € 168.000,00

- Lotto 1/B – Autorimessa al piano terra, distinti al Catasto Fabbricato nel foglio 38 mappale 380 sub. 504

Valore di Mercato € 77.000,00

Valore a Base d'Asta € 65.000,00

Si precisa che procedendo ad una vendita separata si creerebbe una servitù di passo sul resede assegnato all'appartamento nella parte esterna alla recinzione che si trova compresa tra gli ingressi dell'autorimessa ed il marciapiede. Il resede è infatti catastalmente distinto da un unico subalterno (506) che circonda tre lati il fabbricato.





Lorenzana, 22 dicembre 2023



Allegati:

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

