

TRIBUNALE DI FIRENZE

Liquidazione Giudiziale n. 39/2025 della

“XXX”

Giudice Delegato: Dott. Cristian Soscia

Curatore: Dott. Marcello Innocenti

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTE 1 E 2

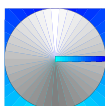
Il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, con studio a Lorenzana (PI) in Via L'Annunziata n.13, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995 ed all'Albo dei CTU del Tribunale, Valutatore Europeo Qualificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/15 e Certificato UNI 11558:2014 di Livello Avanzato con il n. ICK/SC002 VIPRO/0288-2018, indirizzo di posta elettronica certificata gianluca.catarzi@geopec.it, ad evasione dell'incarico ricevuto dal Curatore (autorizzato dal Giudice con provvedimento del 23.5.2025, di redigere una perizia di stima degli immobili della “XXX” con sede a XXX (FI) in XXX – codice fiscale XXX, nonché del socio illimitatamente responsabile XXX, nato a XXX (FI) XXX – codice fiscale 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.”

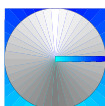
- esonero dal rilevamento dell'inquinamento acustico;
- esonero dalla verifica della presenza di amianto ed altre contaminazioni ambientali;
- esonero dalla verifica della presenza o e/o validità dell'eventuale certificato di prevenzione incendi riferito a parti esclusive e condominiali;
- esonero dalla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

RELAZIONE

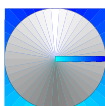
OGGETTO DELLA PERIZIA

Lotto 1 Laboratorio in Vicchio (FI), Via della Resistenza n. 2 p. 1°, il primo a sinistra.....	4
Accertamento della Proprietà.....	4
Identificazione Catastale e Confini	5
Descrizione della Zona	5
Descrizione del Fabbricato.....	5
Descrizione Dei Beni	6
Disponibilità del Bene	6
Conformità Urbanistica.....	6
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo	7
Iscrizioni e Trascrizioni	7
Altre Precisazioni	8
Valore di Mercato dei Beni	8
Lotto 2 Laboratorio in Vicchio (FI), Via della Resistenza n. 2 p. 1°, il secondo a sinistra.....	12
Accertamento della Proprietà.....	12
Identificazione Catastale e Confini	13
Descrizione della Zona	13
Descrizione del Fabbricato.....	13
Descrizione Dei Beni	14
Disponibilità del Bene	14
Conformità Urbanistica.....	14
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo	15
Iscrizioni e Trascrizioni	15
Altre Precisazioni	15

Pag. 2

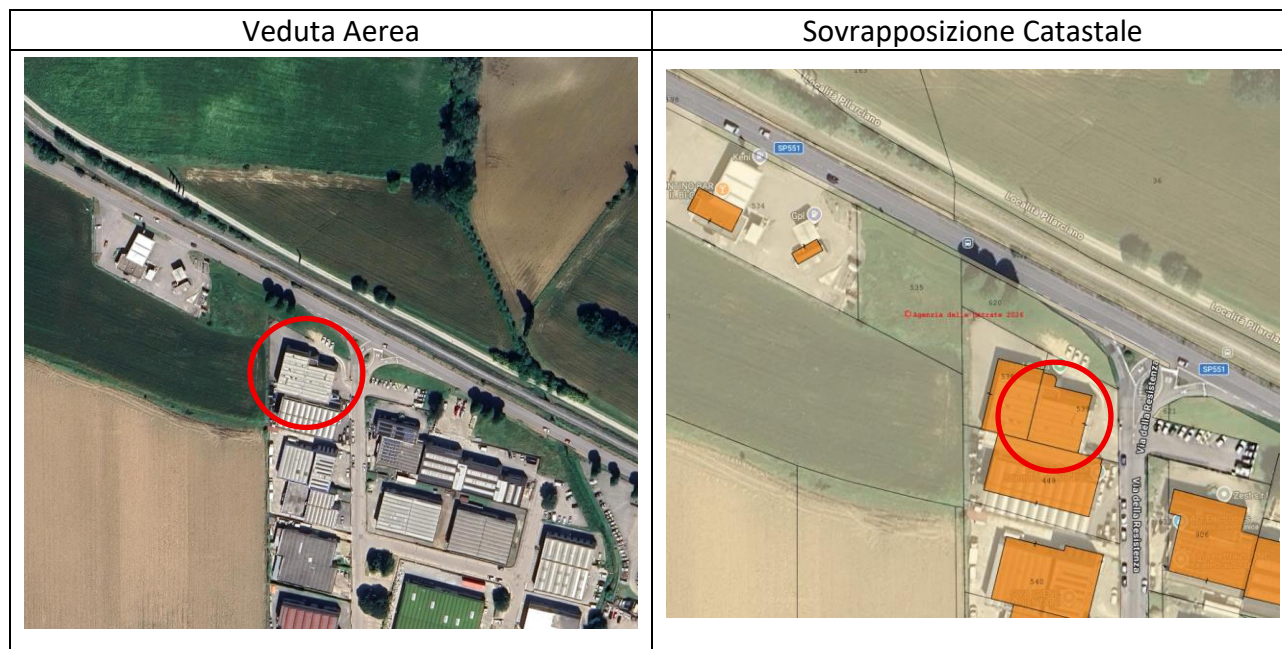


Valore di Mercato dei Beni	16
----------------------------------	----



Lotto 1

Laboratorio in Vicchio (FI), Via della Resistenza n. 2 p. 1°, il primo a sinistra

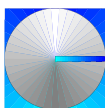


ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Pag. 4

Il bene è pervenuto alla XXX per acquisto fattone dal Banco BPM S.p.A. con atto di riscatto rogato dal Notaio Carlo Speranzini in data 27.2.2026 rep. 25929 racc. 16571, trascritto a Firenze il 3.3.2026 al part. 5860.

Con riferimento alla catena di proprietà dell'immobile, si evidenzia che la società originaria acquirente nel 2006 (Mercantile Leasing Spa) è stata incorporata nel 2012 dalla Banca Italease S.p.A., la quale successivamente è stata fusa per incorporazione nel Banco Popolare Società Cooperativa nel 2015, a sua volta fusa con la Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l. mediante costituzione del Banco BPM S.p.A. nel 2019; quest'ultima società ha, infine, disposto la vendita dell'immobile con l'atto notarile del 2026 precedentemente indicato. Dall'atto di provenienza si rileva appunto che la Mercantile Leasing Spa è stata fusa per incorporazione nella Banca Italease Spa con atto rogato dal Notaio Filippo Zabban del 25.5.2012 rep. 63535 racc. 10397 registrato a Milano 6 il 20.6.2012 al n. 16188 (avvalendosi della comunicazione ai sensi dell'art. 58 del Testo Unico Bancario mediante pubblicazione sulla [Gazzetta Ufficiale n. 67 del 9.6.2012](#)), e pertanto omettendone la relativa trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari come previsto dal comma 3 del citato articolo. Risultano invece regolarmente trascritti i due successivi atti menzionati, come indicati più avanti nel relativo paragrafo.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

LABORATORIO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio il bene, intestato alla XXX, è così individuato:

- **Foglio 81 mappale 539 sub. 2**, categoria C/3 di classe 4^a, consistenza mq. 134 vani, superficie catastale mq. 142, rendita catastale € 802,78.

La planimetria catastale presenta difformità consistenti nell'avvenuta rimozione del divisorio tra bagno e spogliatoio con creazione di unico vano ad uso ufficio.

Confini: Resede comune, XXX, XXX, salvo se altri.

PARTI COMUNI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio le parti comuni afferenti alle unità immobiliari sopra indicate sono così individuate:

- **foglio 81 mappale 539 sub. 4**, Bene Comune Non Censibile, piazzale e ingresso condominiale comuni ai sub. 2, 3, 500, 501 della particella 539 ed al sub. 2 della particella 538;
- **foglio 81 mappale 539 sub. 5**, Bene Comune Non Censibile, scala, ascensore e corridoio comuni ai sub. 2, 3 della particella 539 ed al sub. 2 della particella 538.

Pag. 5

DESCRIZIONE DELLA ZONA

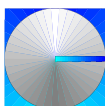
Il bene è posto in una modesta zona produttiva situata alle porte del centro abitato di Vicchio per chi proviene da Borgo San Lorenzo, direttamente prospiciente la SP551 e di buona visibilità. I principali servizi sono quindi presenti nelle vicinanze e il casello autostradale A1 di Barberino dista circa 23 km.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile è compreso in un fabbricato a destinazione artigianale costruito nei primi anni 2000, avente una struttura portante in calcestruzzo prefabbricato con tamponamenti in pannelli a ghiaia facciavista, elevato a due piani fuori terra e dotato di un vano scale ricavato in corpo esterno vetrato ed ascensore. Si rileva la presenza di un'autofficina e di una palestra al piano terra, e di tre unità ad uso laboratorio al piano primo.

Posto in angolo tra la SP551 e Via della Resistenza, l'edificio presenta è dotato di un piazzale esterno pavimentato con masselli autobloccanti in cemento

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



DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso laboratorio posta nel Comune di Vicchio (FI), Località Il Piano, Via della Resistenza n. 2 al piano primo, il primo a sinistra per chi accede dalla scala interna del fabbricato, composto da un ampio vano e da locale spogliatoio per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 143 circa ed un'altezza interna di circa 4 metri.

Non essendo presente la parete divisoria il vano laboratorio tra le due unità immobiliari (lotti 1 e 2 della presente relazione) si presenta come un ambiente unico.

In buonissimo stato di conservazione, il bene presenta pavimenti in cemento al quarzo, finestre in alluminio con doppi vetri, impianto elettrico, aerotermo e condizionatori (presumibilmente con generatori condivisi con quelli dell'adiacente laboratorio).

DISPONIBILITÀ DEL BENE

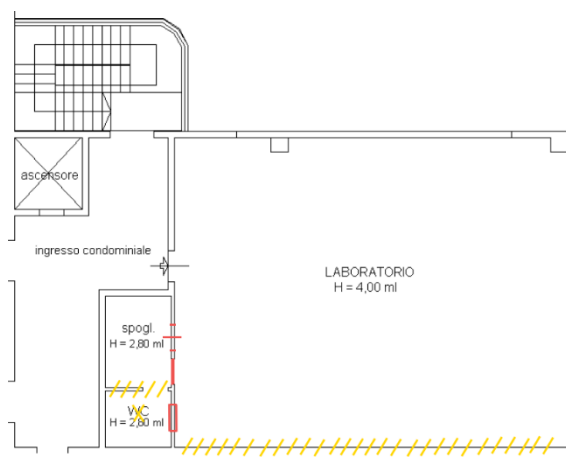
Il bene è libero.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicchio, il fabbricato che comprende le unità immobiliari oggetto della presente relazione è stato costruito in forza della Concessione edilizia n. 15 del 21.3.2003 (pratica n. 02/00342), successiva variante di cui alla Concessione Edilizia n. 26 del 9.6.2004 (pratica n. 04/00058), e Variante Finale depositata contestualmente alla fine lavori in data 27.1.2006. L'attestazione di agibilità risulta presentata in data 8.5.2008 prot. 5645.

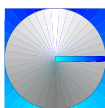
Dal raffronto tra lo stato legittimo e lo stato di fatto si rilevano le seguenti difformità:

- rimozione del divisorio tra bagno e spogliatoio con creazione di unico vano uso ufficio, spostamento della porta di accesso e creazione di finestra prospettante il vano laboratorio;
- rimozione della parete divisoria tra i due laboratori di cui ai Lotti 1 e 2 della presente relazione e del pilastro intermedio a detto divisorio;
- Ampliamento del vano scala comune (difformità di competenza condominiale).



Pag. 6

Trattasi di difformità che necessitano di sanatoria urbanistica e strutturale con eventuali



adeguamenti e ripristini ma che non influiscono sulla commerciabilità delle unità immobiliari. In particolare, si evidenzia che l'art. 79 comma 6 lettera B del Regolamento Edilizio del Comune di Vicchio dispone la presenza di un locale dotato di wc e lavabo di almeno mq. 2, pertanto il servizio igienico dovrà essere ripristinato.

*Per i suddetti motivi il valore di seguito determinato **sarà ridotto di un importo forfetario pari ad € 5.000,00** in considerazione delle presunte spese tecniche, amministrative e di adeguamento da sostenere per ripristinare lo stato legittimo dell'immobile.*

L'unità immobiliare è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto dal Geom. Leonardo Cerreti in data 19.4.2024, trasmesso al Portale SIERT in data 19.4.2024 prot. 160268, che lo colloca nella classe energetica "B" con un valore Epi 57,08.

DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

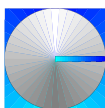
La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. Il sopralluogo è stato effettuato in data 10.6.2025, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

Pag. 7

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Firenze, con i repertori aggiornati al 27.3.2026, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 18.7.2006 PART. 21570** a favore della Mercantile Leasing SpA contro XXX Snc;
- **TRASCRIZIONE DI FUSIONE DEL 9.11.2015 PART. 33138** a favore del Banco Popolare Società Cooperativa contro Banca Italease SpA;
- **TRASCRIZIONE DI FUSIONE DEL 13.2.2017 PART. 3915** a favore del Banco BPM SpA contro il Banco Popolare Società Cooperativa e la Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l.;
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 3.3.2026 PART. 5860** a favore della XXX contro il Banco BPM SpA;
- **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL 20.4.2026 PART. 11157** a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della XXX contro la XXX.



ALTRE PRECISAZIONI

L'immobile ricade nella categoria di immobili per i quali non 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 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

Pag. 8

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

² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

³ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

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

⁵ Il valore si basa sulle norme legali;

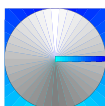
⁶ La stima si basa sul "valore atteso" che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d'uso e della probabilità del loro verificarsi;

⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

⁸ Sales comparison approach;

⁹ Income capitalisation approach;

¹⁰ Cost approach;



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).

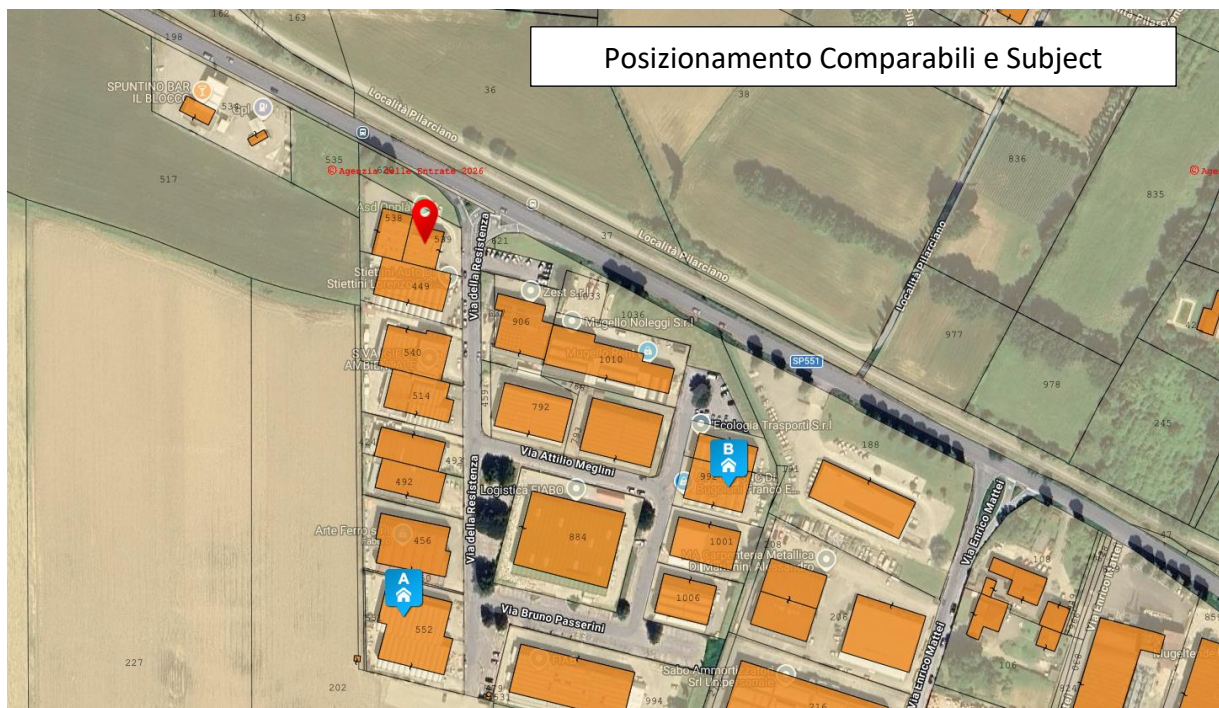
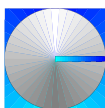
Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, 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.

Pag. 9

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

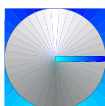
- A. Laboratorio in Via della Resistenza n. 28/30 al piano terreno, avente una superficie di mq. 627 circa con altezza interna di 8 metri, uffici per mq. 44 circa, piazzale di mq. 730 circa, due bagni, nessun impianto di riscaldamento, in ottimo stato, venduto al prezzo di € 600.000,00 - atto Trascritto il 13.3.2026 al part. 7214;
- B. Laboratorio in Via Fratelli Giugni n. 11 al piano terreno, avente una superficie di mq. 649 circa con altezza interna di 5 metri, piazzale di mq. 643 circa, un bagno, impianto di climatizzazione, in normale stato, venduto al prezzo di € 290.000,00 - atto Trascritto il 16.10.2024 al part. 29042.



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:

Pag. 10

- **DATA:** il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Mediante analisi delle quotazioni OMI del periodo esaminato è stato possibile rilevare una stabilità dei prezzi;
- **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 € 3.000,00 (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 € 6.000,00 (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 CLIMATIZZAZIONE: è stato attribuito un costo di € 5.000,00 (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 si è ritenuto di applicare decremento di valore del 20% 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:

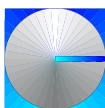
- Laboratorio H 4 m – mq. 143 (coefficiente mercantile 100%)

Totale Superficie Commerciale = mq. 143

Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo, e sottraendo le spese per ripristino legittimità come indicate nel relativo paragrafo, ricaviamo che il bene ha un **Valore di Mercato pari ad € 76.000,00 (diconsi Euro settantaseimila/00).**

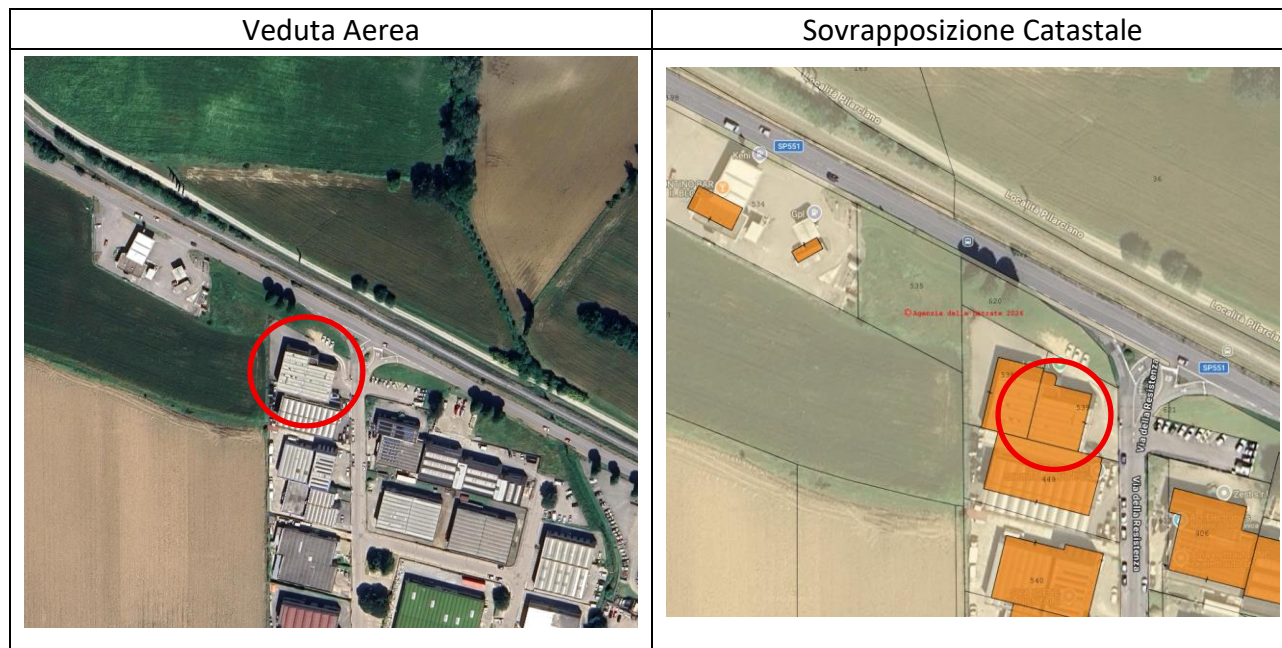
Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante procedimento multiparametrico è da considerarsi a corpo e non a misura.

Pag. 11



Lotto 2

Laboratorio in Vicchio (FI), Via della Resistenza n. 2 p. 1°, il secondo a sinistra

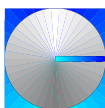


ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il bene è pervenuto alla XXX per acquisto fattone dal Banco BPM S.p.A. con atto di riscatto rogato dal Notaio Carlo Speranzini in data 27.2.2026 rep. 25929 racc. 16571, trascritto a Firenze il 3.3.2026 al part. 5860.

Pag. 12

Con riferimento alla catena di proprietà dell'immobile, si evidenzia che la società originaria acquirente nel 2006 (Mercantile Leasing Spa) è stata incorporata nel 2012 dalla Banca Italease S.p.A., la quale successivamente è stata fusa per incorporazione nel Banco Popolare Società Cooperativa nel 2015, a sua volta fusa con la Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l. mediante costituzione del Banco BPM S.p.A. nel 2019; quest'ultima società ha, infine, disposto la vendita dell'immobile con l'atto notarile del 2026 precedentemente indicato. Dall'atto di provenienza si rileva appunto che la Mercantile Leasing Spa è stata fusa per incorporazione nella Banca Italease Spa con atto rogato dal Notaio Filippo Zabban del 25.5.2012 rep. 63535 racc. 10397 registrato a Milano 6 il 20.6.2012 al n. 16188 (avvalendosi della comunicazione ai sensi dell'art. 58 del Testo Unico Bancario mediante pubblicazione sulla [Gazzetta Ufficiale n. 67 del 9.6.2012](#)), e pertanto omettendone la relativa trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari come previsto dal comma 3 del citato articolo. Risultano invece regolarmente trascritti i due successivi atti menzionati, come indicati più avanti nel relativo paragrafo.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

LABORATORIO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio il bene, intestato alla XXX, è così individuato:

- **Foglio 81 mappale 539 sub. 3**, categoria C/3 di classe 4^a, consistenza mq. 162 vani, superficie catastale mq. 172, rendita catastale € 970,53.

La planimetria catastale presenta difformità consistenti nell'avvenuta rimozione del vano spogliatoio con realizzazione di un tramezzo e conseguente creazione di un vano d'ingresso.

Confini: Resede comune, XXX S.n.c., XXX, XXX, salvo se altri.

PARTI COMUNI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio le parti comuni afferenti alle unità immobiliari sopra indicate sono così individuate:

- **foglio 81 mappale 539 sub. 4**, Bene Comune Non Censibile, piazzale e ingresso condominiale comuni ai sub. 2, 3, 500, 501 della particella 539 ed al sub. 2 della particella 538;
- **foglio 81 mappale 539 sub. 5**, Bene Comune Non Censibile, scala, ascensore e corridoio comuni ai sub. 2, 3 della particella 539 ed al sub. 2 della particella 538.

Pag. 13

DESCRIZIONE DELLA ZONA

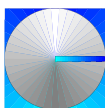
Il bene è posto in una modesta zona produttiva situata alle porte del centro abitato di Vicchio per chi proviene da Borgo San Lorenzo, direttamente prospiciente la SP551 e di buona visibilità. I principali servizi sono quindi presenti nelle vicinanze e il casello autostradale A1 di Barberino dista circa 23 km.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile è compreso in un fabbricato a destinazione artigianale costruito nei primi anni 2000, avente una struttura portante in calcestruzzo prefabbricato con tamponamenti in pannelli a ghiaia facciavista, elevato a due piani fuori terra e dotato di un vano scale ricavato in corpo esterno vetrato ed ascensore. Si rileva la presenza di un'autofficina e di una palestra al piano terra, e di tre unità ad uso laboratorio al piano primo.

Posto in angolo tra la SP551 e Via della Resistenza, l'edificio presenta è dotato di un piazzale esterno pavimentato con masselli autobloccanti in cemento

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



DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso laboratorio posta nel Comune di Vicchio (FI), Località Il Piano, Via della Resistenza n. 2 al piano primo, il secondo a sinistra per chi accede dalla scala interna del fabbricato, composto da ingresso, vano laboratorio, ripostiglio, spogliatoio e bagno per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 170 circa ed un'altezza interna di circa 4 metri.

Non essendo presente la parete divisoria il vano laboratorio tra le due unità immobiliari (lotti 1 e 2 della presente relazione) si presenta come un ambiente unico.

In buonissimo stato di conservazione, il bene presenta pavimenti in cemento al quarzo, finestre in alluminio con doppi vetri, impianto elettrico, aerotermo e condizionatori (presumibilmente con generatori condivisi con quelli dell'adiacente laboratorio).

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è libero.

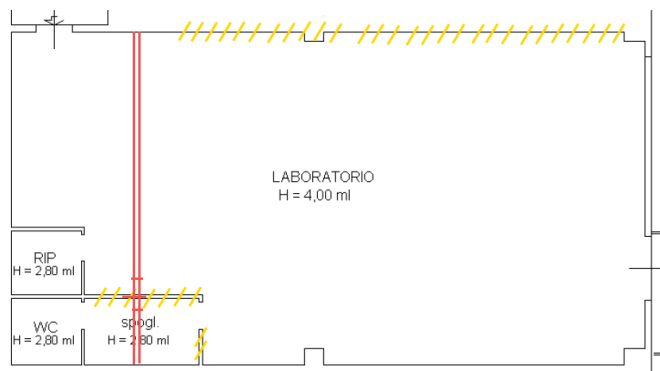
CONFORMITÀ URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicchio, il fabbricato che comprende le unità immobiliari oggetto della presente relazione è stato costruito in forza della Concessione edilizia n. 15 del 21.3.2003 (pratica n. 02/00342), successiva variante di cui alla Concessione Edilizia n. 26 del 9.6.2004 (pratica n. 04/00058), e Variante Finale depositata contestualmente alla fine lavori in data 27.1.2006. L'attestazione di agibilità risulta presentata in data 8.5.2008 prot. 5645.

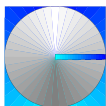
Pag. 14

Dal raffronto tra lo stato legittimo e lo stato di fatto si rilevano le seguenti difformità:

- demolizione del vano spogliatoio interno e realizzazione di nuovo tramezzo creando un vano ingresso;
- rimozione della parete divisoria tra i due laboratori di cui ai Lotti 1 e 2 della presente relazione e del pilastro intermedio a detto divisorio;
- Ampliamento del vano scala comune (difformità di competenza condominiale).



Trattasi di difformità che necessitano di sanatoria urbanistica e strutturale con eventuali



adeguamenti e ripristini ma che non influiscono sulla commerciabilità delle unità immobiliari.

*Per i suddetti motivi il valore di seguito determinato **sarà ridotto di un importo forfetario pari ad € 5.000,00** in considerazione delle presunte spese tecniche ed amministrative da sostenere per ripristinare lo stato legittimo dell'immobile.*

L'unità immobiliare è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto dal Geom. Leonardo Cerreti in data 19.4.2024, trasmesso al Portale SIERT in data 19.4.2024 prot. 160283, che lo colloca nella classe energetica "B" con un valore Epi 81,01.

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 10.6.2025, 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 Firenze, con i repertori aggiornati al 27.3.2026, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

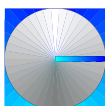
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 18.7.2006 PART. 21570** a favore della Mercantile Leasing SpA contro XXX Snc;
- **TRASCRIZIONE DI FUSIONE DEL 9.11.2015 PART. 33138** a favore del Banco Popolare Società Cooperativa contro Banca Italease SpA;
- **TRASCRIZIONE DI FUSIONE DEL 13.2.2017 PART. 3915** a favore del Banco BPM SpA contro il Banco Popolare Società Cooperativa e la Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l.;
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 3.3.2026 PART. 5860** a favore della XXX contro il Banco BPM SpA;
- **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL 20.4.2026 PART. 11157** a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della XXX contro la XXX.

Pag. 15

ALTRE PRECISAZIONI

L'immobile ricade nella categoria di immobili per i quali non 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 regole¹¹.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il “principio dell’ordinarietà”¹² ed il “principio dello scopo”¹³.

Il primo si fonda su tre criteri: statistico¹⁴, giuridico¹⁵ ed economico¹⁶.

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 mercato¹⁷, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*¹⁸, quello *finanziario*¹⁹ e quello dei *costi*²⁰, 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

Pag. 16

¹¹ International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

¹² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

¹³ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

¹⁴ Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

¹⁵ Il valore si basa sulle norme legali;

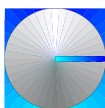
¹⁶ La stima si basa sul “valore atteso” che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d’uso e della probabilità del loro verificarsi;

¹⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

¹⁸ Sales comparison approach;

¹⁹ Income capitalisation approach;

²⁰ Cost approach;



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).

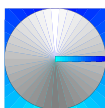
Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, 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.

Pag. 17

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

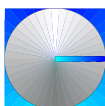




- A. Laboratorio in Via della Resistenza n. 28/30 al piano terreno, avente una superficie di mq. 627 circa con altezza interna di 8 metri, uffici per mq. 44 circa, piazzale di mq. 730 circa, due bagni, nessun impianto di riscaldamento, in ottimo stato, venduto al prezzo di € 600.000,00 - atto Trascritto il 13.3.2026 al part. 7214;
- B. Laboratorio in Via Fratelli Giugni n. 11 al piano terreno, avente una superficie di mq. 649 circa con altezza interna di 5 metri, piazzale di mq. 643 circa, un bagno, impianto di climatizzazione, in normale stato, venduto al prezzo di € 290.000,00 - atto Trascritto il 16.10.2024 al part. 29042.

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 esaminato è stato possibile rilevare una stabilità dei prezzi;
- 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 € 3.000,00 (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 € 6.000,00 (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 CLIMATIZZAZIONE: è stato attribuito un costo di € 5.000,00 (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 si è ritenuto di applicare decremento di valore del 20% 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:

- Laboratorio H 4 m – mq. 170 (coefficiente mercantile 100%)

Totale Superficie Commerciale = mq. 170

Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo, e sottraendo le spese per ripristino legittimità come indicate nel relativo paragrafo, ricaviamo che il bene ha un **Valore di Mercato pari ad € 91.000,00 (diconsi Euro novantunomila/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.

Lorenzana, 20 aprile 2026



Pag. 19

Allegati:

- Tabelle di calcolo valore di mercato;
- Planimetrie catastali;
- Documentazione fotografica.

Allegati
LOTTO 1

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	subject
PREZZO		€ 600.000,00	€ 290.000,00		incogn
FONTE DATO		T. 7214/2026	T. 29042/2024		0
DATA (GG/MM/AAAA)	giorni	26/02/2026	27/09/2024		29/03/2026
SUP.PRINCIPALE H<4m	mq.	0,00	0,00		143,00
SUP.PRINCIPALE H>6m	mq.	627,00	0,00		0,00
SUP.PRINCIPALE H 4-6m	mq.	0,00	649,00		0,00
SUP.UFFICIO	mq.	44,00	0,00		0,00
SUP.PIAZZALE	mq.	730,00	643,00		0,00
SUP.SOPPALCO INAB,	mq.	0,00	0,00		0,00
	mq.				
	mq.				
	mq.				
SERVIZI IGIENICI	n°	2	1		0
IMP.RISCALDAMENTO	n°	0	0		1
IMP.CONDIZIONAMENTO	n°	0	1		1
	n°				
	n°				
STATO MANUTENZION	n° #	5	3		4,5
CLASSE ENERGETICA	n° ##				
LIVELLO DI PIANO	n°	0	0		1

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE								
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP.PRINCIPALE H<4m	1,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.PRINCIPALE H>6m	1,10	mq.	627,00	689,70	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.PRINCIPALE H 4-6m	1,05	mq.	0,00	0,00	649,00	681,45	0,00	0,00
SUP.UFFICIO	1,20	mq.	44,00	52,80	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.PIAZZALE	0,10	mq.	730,00	73,00	643,00	64,30	0,00	0,00
SUP.SOPPALCO INAB,	0,50	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	totale	mq.		815,50		745,75		0,00
PREZZO MEDIO MARGINALE			€/mq.	€ 735,74		€ 388,87		

divergenza % prezzi medi marginali	89,20%
------------------------------------	--------

Variazione Prezzi medi periodo*		
Data recente	31/12/2025	€ 525,00
Date precedente	31/12/2023	€ 525,00
Fonte:	OMI	

SCALE E UNITA' DI MISURA		
stato manutenzione		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.		€ 150,00
classe energetica		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m² classe		€ 50,00
servizi igienici		
costo a nuovo		€ 3.000,00
vetustà		15
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 1.714,29
impianto : riscaldamento		
costo a nuovo		€ 6.000,00
vetustà		15
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 3.428,57
altro impianto: condizionamento		
costo a nuovo		€ 5.000,00
vetustà		15
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 2.857,14
altro impianto: nessun impianto		
costo a nuovo		
vetustà		
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ -
altro impianto: nessun impianto		
costo a nuovo		
vetustà		
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ -
data		
*	variazione annua	0,00%
livello di piano		
**	variazione livello piano	-20,00%

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	€		600.000,00	€		290.000,00			
DATA (variazione giornaliera)	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
SERVIZI IGIENICI	€ 1.714,29	-	-€ 3.428,57	€ 1.714,29	-	-€ 1.714,29			
IMP.RISCALDAMENTO	€ 19.552,45	+	€ 19.552,45	€ 17.880,12	+	€ 17.880,12			
IMP.CONDIZIONAMENTO	€ 16.293,71	+	€ 16.293,71	€ 14.900,10	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
STATO MANUTENZIONE	€ 122.325,00	-	-€ 61.162,50	€ 111.862,50	+	€ 167.793,75			
CLASSE ENERGETICA	€ 40.775,00	+	€ -	€ 37.287,50	+	€ -			
LIVELLO DI PIANO	-€ 120.000,00	-	-€ 120.000,00	-€ 58.000,00	-	-€ 58.000,00			
PREZZO CORRETTO	€		451.255,08	€		415.959,58			

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO				
	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
superficie commerciale	mq.	815,50	745,75	0,00
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€ 553,35	€ 557,77	

divergenza % assoluta prezzi medi marginali corretti	0,80%
--	-------

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
SUP.PRINCIPALE H<4m ***	€/mq.	€ 553,35	€ 553,35	€ 553,35
SUP.PRINCIPALE H>6m	€/mq.	€ 608,68	€ 608,68	€ 608,68
SUP.PRINCIPALE H 4-6m	€/mq.	€ 581,02	€ 581,02	€ 581,02
SUP.UFFICIO	€/mq.	€ 664,02	€ 664,02	€ 664,02
SUP.PIAZZALE	€/mq.	€ 55,33	€ 55,33	€ 55,33
SUP.SOPPALCO INAB,	€/mq.	€ 276,67	€ 276,67	€ 276,67
	€/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	€		451.255,08	€		415.959,58			
SUP.PRINCIPALE H<4m	€ 553,35	+	€ 79.128,73	€ 553,35	+	€ 79.128,73			
SUP.PRINCIPALE H>6m	€ 608,68	-	-€ 381.643,94	€ 608,68	+	€ -			
SUP.PRINCIPALE H 4-6m	€ 581,02	+	€ -	€ 581,02	-	-€ 377.078,82			
SUP.UFFICIO	€ 664,02	-	-€ 29.216,76	€ 664,02	+	€ -			
SUP.PIAZZALE	€ 55,33	-	-€ 40.394,39	€ 55,33	-	-€ 35.580,26			
SUP.SOPPALCO INAB,	€ 276,67	+	€ -	€ 276,67	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
PREZZO CORRETTO	€		79.128,73	€		82.429,23			
<i>Peso attribuito al comparabile</i>			50,00%			50,00%			0,00%

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 80.778,98
<i>Spese per due diligence</i>	€ 5.000,00
VALORE ATTESO NETTO	€ 75.778,98
ed in cifra tonda	€ 76.000,00

VALORE MONOPARAMETRICO	
SUPERFICIE PRINCIPALE (SEL)	€ 143,00
valore unitario al mq.	€ 531,47

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	4,17%
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	

TRIBUNALE DI LIVORNO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 180/2019

DETERMINAZIONE ANALITICA PREZZO BASE D'ASTA

DESTINAZIONE:		PRODUTTIVO	
Valore di Mercato	€	81.000,00	LOTTO 1
Saggio Capitalizzazione Annuo		6,171% *	
Incidenza Area		25,00%	
ANALISI ESTIMATIVA			
	% annua	mesi	
Variazione mercato	0,000%	6	€ -
Mancato guadagno	2,958%	3	€ 591,02
Mancato reddito **	4,320%	1	€ 285,98
Quota ammortamento	1,000%	10	€ 503,94
Rischio assunto	10,000%		€ 8.100,00
	totale deprezzamenti		€ 9.480,95
		Ribasso	11,70%
	Detrazioni per Spese e Oneri	€	5.000,00
	Valore di mercato ridotto	€	66.519,05
	PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO	€	67.000,00

DATI MEDI OMI/BORSINO IMMOB.

	Val. Mercato €/mq	Val. Locazione €/mq x mese
SAGGIO FRUTT. MEDIO	6,17%	€ 525,00
		€ 2,70

intervallo data stima e aggiudicazione

[intervallo tra aggiudicazione e DT \(Rendistato febbraio 2026\)](#)

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)

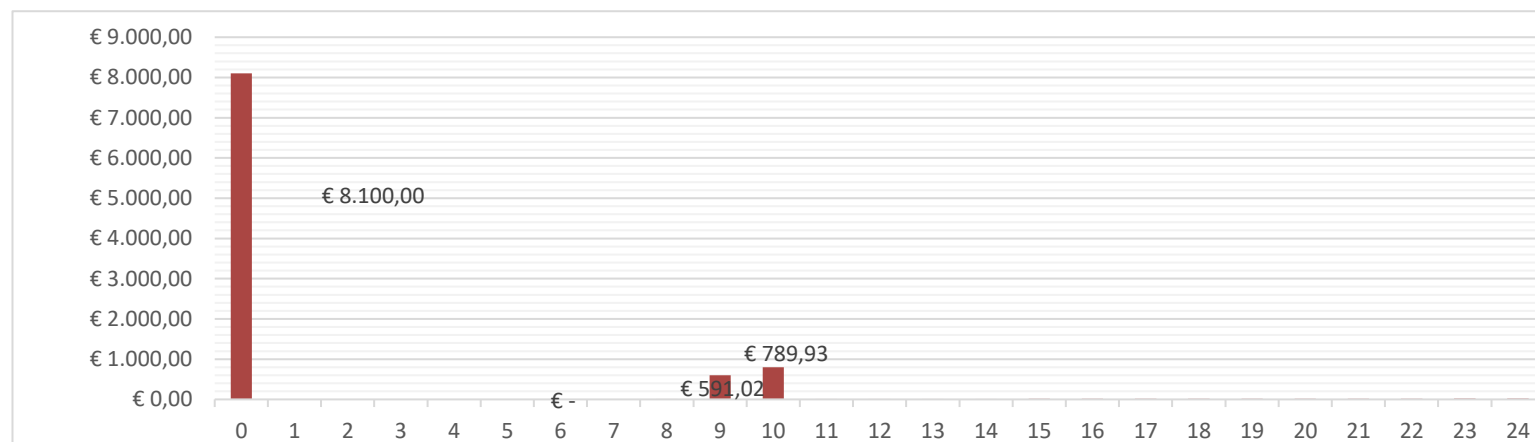
**il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7

*** 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)

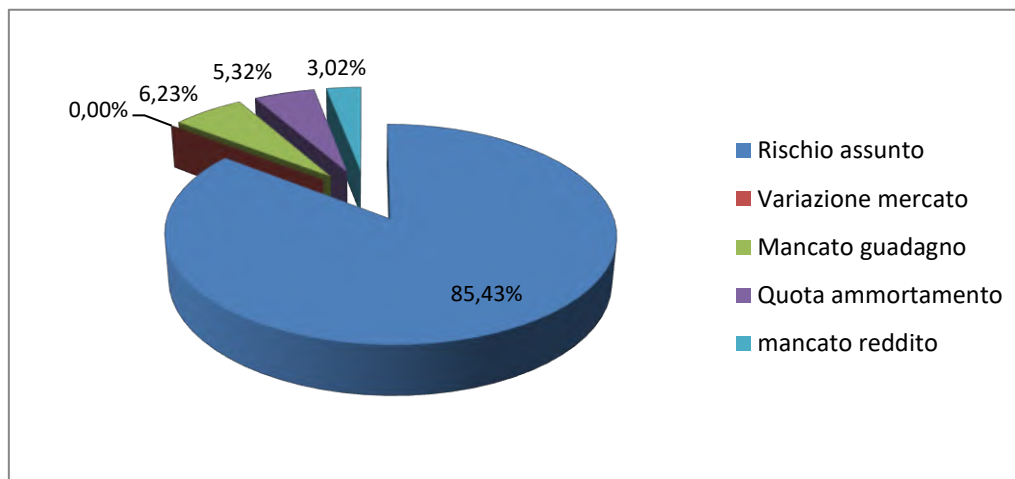


TRIBUNALE DI LIVORNO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 180/2019

DETERMINAZIONE ANALITICA PREZZO BASE D'ASTA

GRAFICO 2

ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI

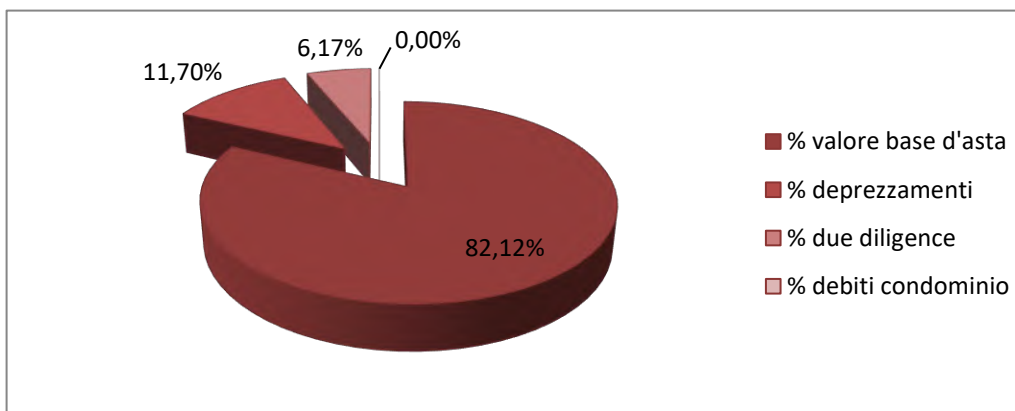


Dati assoluti grafico 2

Rischio assunto	€	8.100,00
Variazione mercato	€	-
Mancato guadagno	€	591,02
Quota ammortamento	€	503,94
mancato reddito	€	285,98

GRAFICO 3

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



Dati assoluti grafico 3

valore mercato	€	81.000,00
valore deprezzamenti	€	9.480,95
# spese due diligence	€	5.000,00
Arretrati condominiali	€	-
base d'asta	€	66.519,05

= 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.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze

Dichiarazione protocollo n. FI0022858 del 03/02/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vicchio

Via Della Resistenza

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 81

Particella: 539

Subalterno: 2

Compilata da:

Chelazzi Claudio

Iscritto all'albo:

Ingegneri

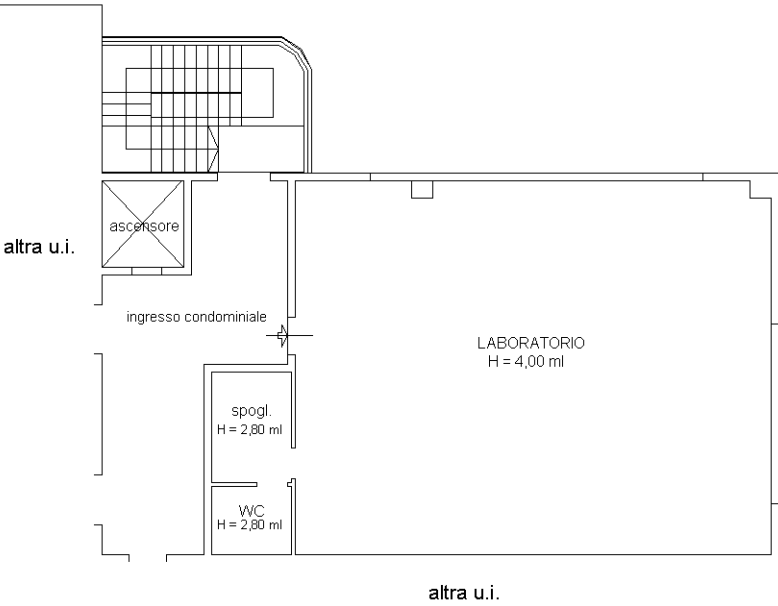
Prov. Firenze

N. 2150

Scheda n. 1

Scala 1:200

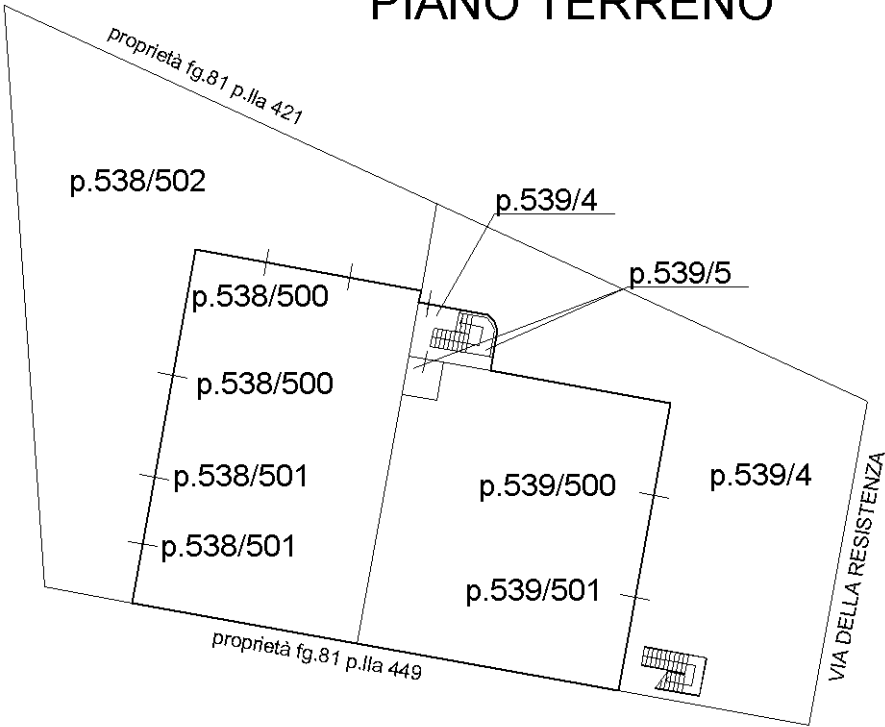
PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Firenze	
Compilato da: Chelazzi Claudio			
Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Firenze N. 2150			
Comune di Vicchio		Protocollo n. FI0115442 del 03/04/2009	
Sezione:	Foglio: 81	Particella: 539	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

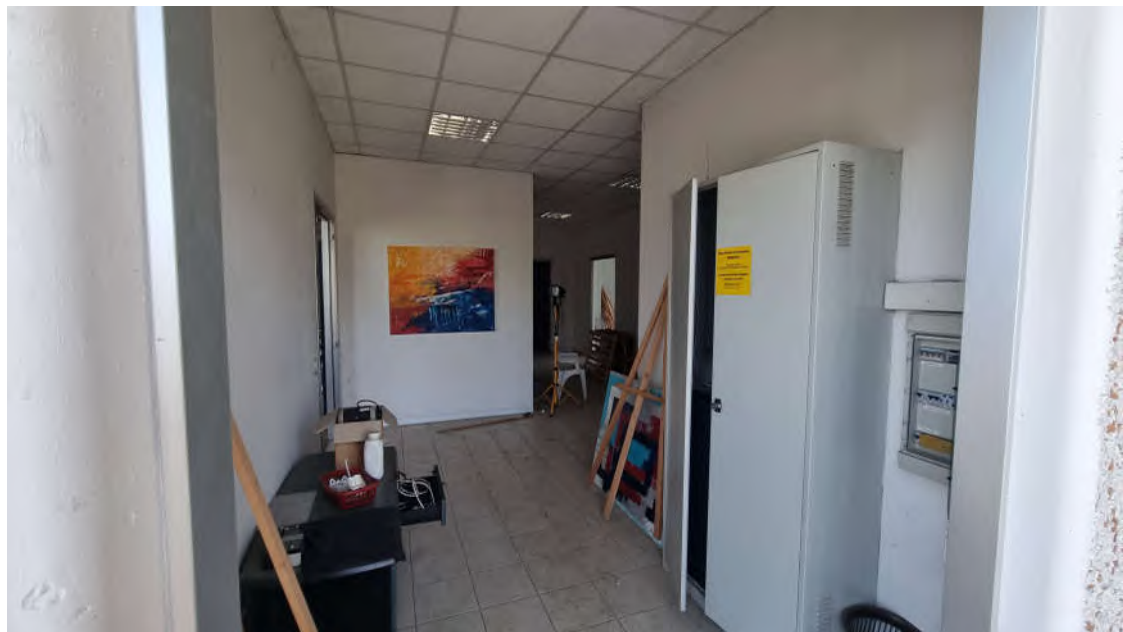
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
VICCHIO		81	538		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
2	via della resistenza	SNC	1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
500	via della resistenza	SNC	T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
501	via della resistenza	SNC	T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
502	via della resistenza	SNC	T			BCNC (PIAZZALE) AI SUB.NI 500 E 501 DELLA PART.538

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
VICCHIO		81	539		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	via della resistenza	SNC	1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
3	via della resistenza	SNC	1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
4	via della resistenza	SNC	T			BCNC (PIAZZALE E INGRESSO COND. LE) AI SUB.NI 2, 3, 500 E 501 DELLA PART.539 ED AL SUB.2 DELLA PART.538
5	via della resistenza	SNC	T-1			BCNC (SCALA, ASCENSORE E CORRIDOIO) AI SUB.NI 2 E 3 DELLA PART.539 ED AL SUB.2 DELLA PART.538
500	via della resistenza	SNC	T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
501	via della resistenza	SNC	T			LOCALE DI DEPOSITO





Allegati
LOTTO 2

SCALE E UNITA' DI MISURA		
stato manutenzione		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.		€ 150,00
classe energetica		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m² classe		€ 50,00
servizi igienici		
costo a nuovo		€ 3.000,00
vetustà		15
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 1.714,29
impianto : riscaldamento		
costo a nuovo		€ 6.000,00
vetustà		15
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 3.428,57
altro impianto: condizionamento		
costo a nuovo		€ 5.000,00
vetustà		15
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 2.857,14
altro impianto: nessun impianto		
costo a nuovo		
vetustà		
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ -
altro impianto: nessun impianto		
costo a nuovo		
vetustà		
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ -
data		
*	variazione annua	0,00%
livello di piano		
**	variazione livello piano	-20,00%

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE								
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP.PRINCIPALE H<4m	1,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.PRINCIPALE H>6m	1,10	mq.	627,00	689,70	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.PRINCIPALE H 4-6m	1,05	mq.	0,00	0,00	649,00	681,45	0,00	0,00
SUP.UFFICIO	1,20	mq.	44,00	52,80	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.PIAZZALE	0,10	mq.	730,00	73,00	643,00	64,30	0,00	0,00
SUP.SOPPALCO INAB,	0,50	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	totale	mq.		815,50		745,75		0,00
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€ 735,74		€ 388,87			

divergenza % prezzi medi marginali 89,20%

	Variazione Prezzi medi periodo*		
Data recente	31/12/2025	€	525,00
Date precedente	31/12/2023	€	525,00
Fonte:	OMI		

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	€		600.000,00	€		290.000,00			
DATA (variazione giornaliera)	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
SERVIZI IGIENICI	€ 1.714,29	-	-€ 1.714,29	€ 1.714,29	+	€ -			
IMP.RISCALDAMENTO	€ 16.447,06	+	€ 16.447,06	€ 15.040,34	+	€ 15.040,34			
IMP.CONDIZIONAMENTO	€ 13.705,88	+	€ 13.705,88	€ 12.533,61	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
STATO MANUTENZIONE	€ 122.325,00	-	-€ 61.162,50	€ 111.862,50	+	€ 167.793,75			
CLASSE ENERGETICA	€ 40.775,00	+	€ -	€ 37.287,50	+	€ -			
LIVELLO DI PIANO	-€ 120.000,00	-	-€ 120.000,00	-€ 58.000,00	-	-€ 58.000,00			
PREZZO CORRETTO	€		447.276,16	€		414.834,09			

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO				
	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
superficie commerciale	mq.	815,50	745,75	0,00
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€ 548,47	€ 556,26	

divergenza % assoluta prezzi medi marginali corretti	1,42%
--	-------

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
SUP.PRINCIPALE H<4m ***	€/mq.	€ 548,47	€ 548,47	€ 548,47
SUP.PRINCIPALE H>6m	€/mq.	€ 603,32	€ 603,32	€ 603,32
SUP.PRINCIPALE H 4-6m	€/mq.	€ 575,89	€ 575,89	€ 575,89
SUP.UFFICIO	€/mq.	€ 658,16	€ 658,16	€ 658,16
SUP.PIAZZALE	€/mq.	€ 54,85	€ 54,85	€ 54,85
SUP.SOPPALCO INAB,	€/mq.	€ 274,23	€ 274,23	€ 274,23
	€/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	€ 447.276,16			€ 414.834,09					
SUP.PRINCIPALE H<4m	€ 548,47	+	€ 93.239,66	€ 548,47	+	€ 93.239,66			
SUP.PRINCIPALE H>6m	€ 603,32	-	-€ 378.278,80	€ 603,32	+	€ -			
SUP.PRINCIPALE H 4-6m	€ 575,89	+	€ -	€ 575,89	-	-€ 373.753,94			
SUP.UFFICIO	€ 658,16	-	-€ 28.959,14	€ 658,16	+	€ -			
SUP.PIAZZALE	€ 54,85	-	-€ 40.038,21	€ 54,85	-	-€ 35.266,53			
SUP.SOPPALCO INAB,	€ 274,23	+	€ -	€ 274,23	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
PREZZO CORRETTO	€ 93.239,66			€ 99.053,28					
Peso attribuito al comparabile	50,00%			50,00%			0,00%		

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 96.146,47
Spese per due diligence	€ 5.000,00
VALORE ATTESO NETTO	€ 91.146,47
ed in cifra tonda	€ 91.000,00

VALORE MONOPARAMETRICO	
SUPERFICIE PRINCIPALE (SEL)	€ 170,00
valore unitario al mq.	€ 535,29

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	6,24%
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	

TRIBUNALE DI LIVORNO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 180/2019

DETERMINAZIONE ANALITICA PREZZO BASE D'ASTA

DESTINAZIONE:		PRODUTTIVO	
Valore di Mercato	€	96.000,00	LOTTO 2
Saggio Capitalizzazione Annuo		6,171% *	
Incidenza Area		25,00%	
ANALISI ESTIMATIVA			
	% annua	mesi	
Variazione mercato	0,000%	6	€ -
Mancato guadagno	2,958%	3	€ 700,47
Mancato reddito **	4,320%	1	€ 338,94
Quota ammortamento	1,000%	10	€ 597,27
Rischio assunto	10,000%		€ 9.600,00
	totale deprezzamenti		€ 11.236,68
		Ribasso	11,70%
	Detrazioni per Spese e Oneri	€	5.000,00
	Valore di mercato ridotto	€	79.763,32
PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO		€	80.000,00

DATI MEDI OMI/BORSINO IMMOB.

	Val. Mercato €/mq	Val. Locazione €/mq x mese
SAGGIO FRUTT. MEDIO	6,17%	€ 525,00
		€ 2,70

intervallo data stima e aggiudicazione

[intervallo tra aggiudicazione e DT \(Rendistato febbraio 2026\)](#)

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)

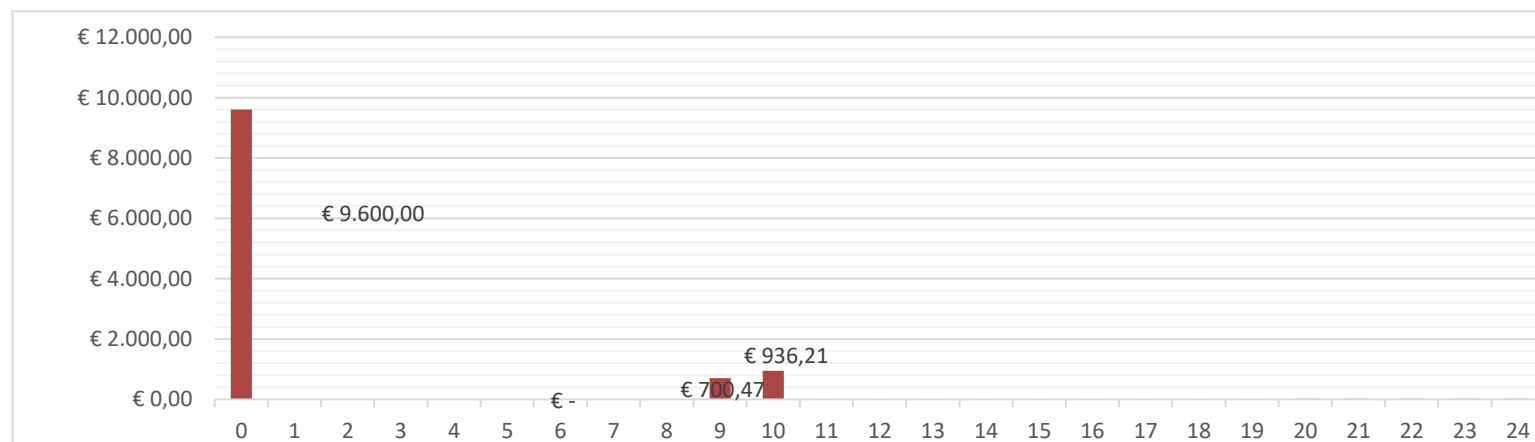
* saggio fruttuosità OMI (media)

**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)

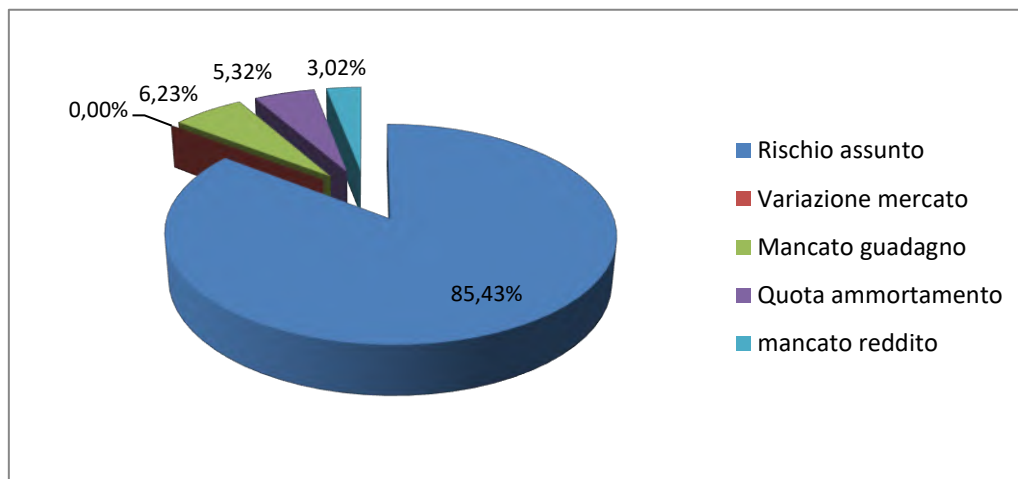


TRIBUNALE DI LIVORNO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 180/2019

DETERMINAZIONE ANALITICA PREZZO BASE D'ASTA

GRAFICO 2

ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI

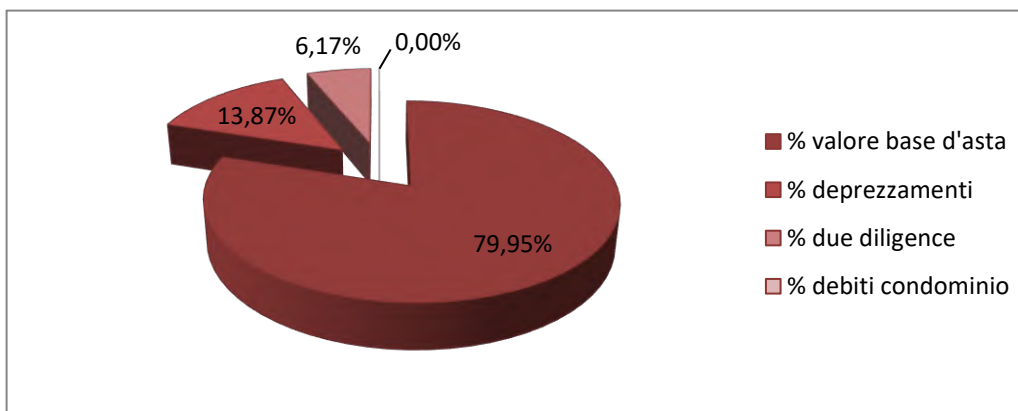


Dati assoluti grafico 2

Rischio assunto	€	9.600,00
Variazione mercato	€	-
Mancato guadagno	€	700,47
Quota ammortamento	€	597,27
mancato reddito	€	338,94

GRAFICO 3

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



Dati assoluti grafico 3

valore mercato	€	81.000,00
valore deprezzamenti	€	11.236,68
# spese due diligence	€	5.000,00
Arretrati condominiali	€	-
base d'asta	€	64.763,32

= si intendono spese per regolarizzazione catastale, spese per regolarizzazione edilizia e/o messa in pristino

N.B.: eventuali lievi divergenze con le cifre indicate in perizia sono dovute all'arrotondamento.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze

Dichiarazione protocollo n. FI0022858 del 03/02/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vicchio

Via Della Resistenza

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 81

Particella: 539

Subalterno: 3

Compilata da:

Chelazzi Claudio

Iscritto all'albo:

Ingegneri

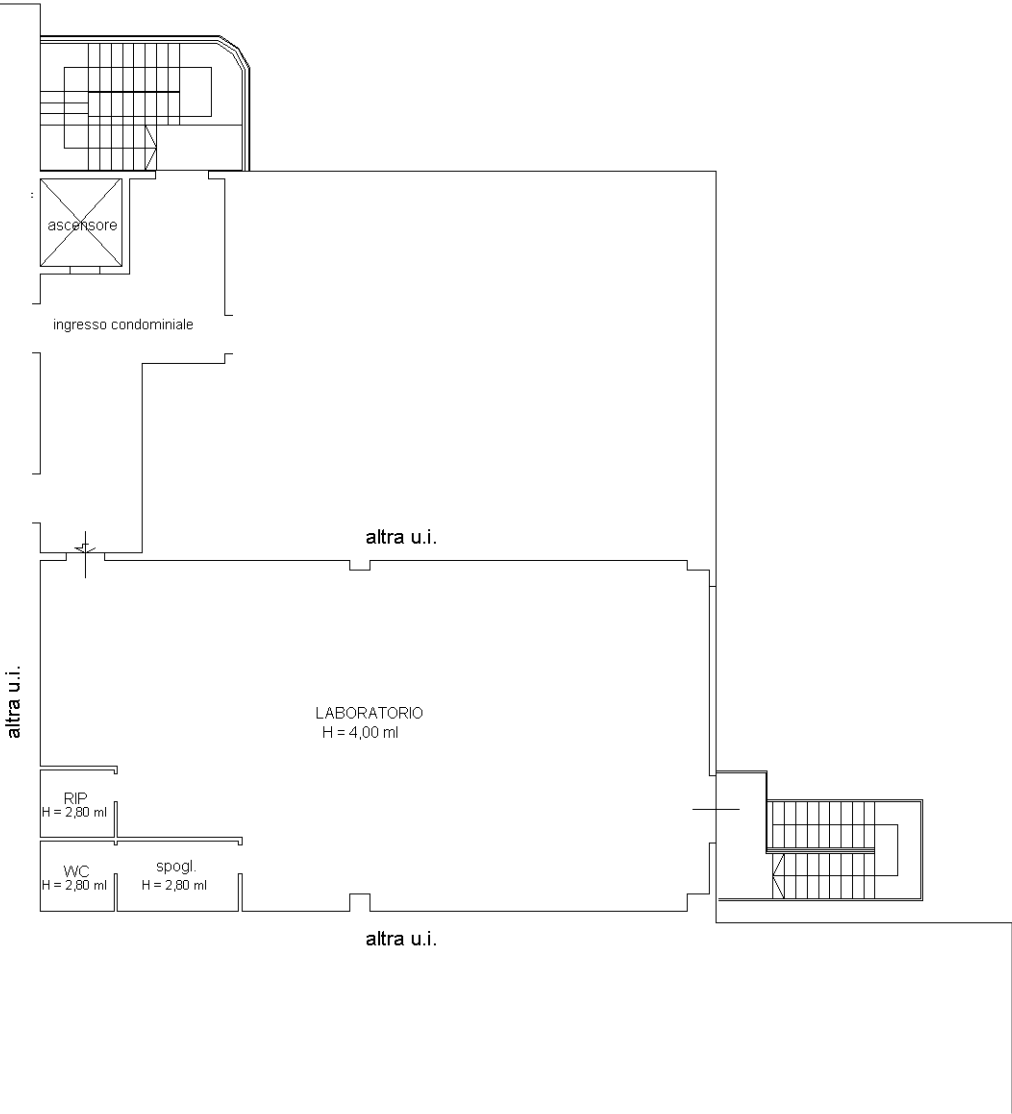
Prov. Firenze

N. 2150

Scheda n. 1

Scala 1:200

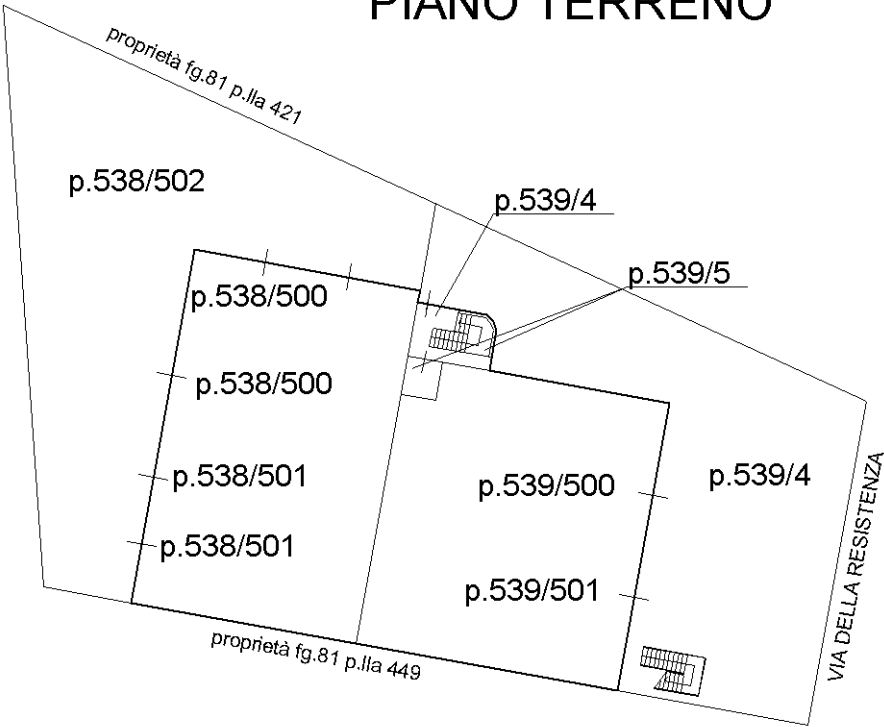
PIANO PRIMO



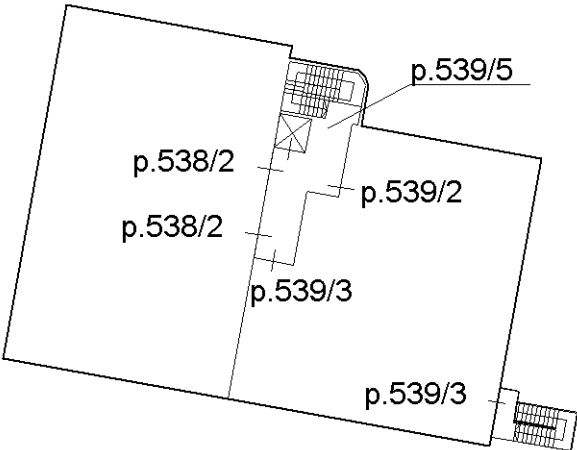
Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Firenze	
Compilato da: Chelazzi Claudio			
Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Firenze N. 2150			
Comune di Vicchio		Protocollo n. FI0115442 del 03/04/2009	
Sezione:	Foglio: 81	Particella: 539	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

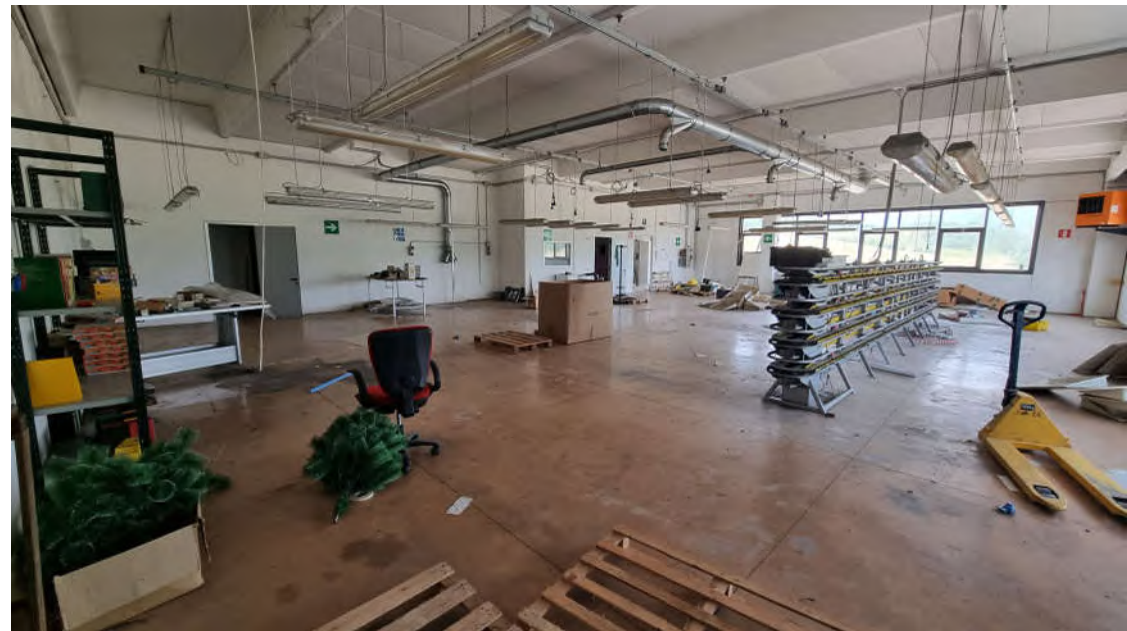
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
VICCHIO		81	538		

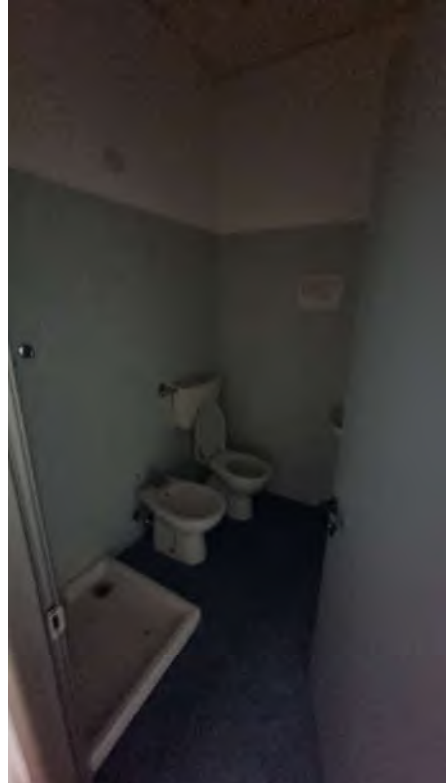
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
2	via della resistenza	SNC	1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
500	via della resistenza	SNC	T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
501	via della resistenza	SNC	T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
502	via della resistenza	SNC	T			BCNC (PIAZZALE) AI SUB.NI 500 E 501 DELLA PART.538

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
VICCHIO		81	539		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	via della resistenza	SNC	1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
3	via della resistenza	SNC	1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
4	via della resistenza	SNC	T			BCNC (PIAZZALE E INGRESSO COND. LE) AI SUB.NI 2, 3, 500 E 501 DELLA PART.539 ED AL SUB.2 DELLA PART.538
5	via della resistenza	SNC	T-1			BCNC (SCALA, ASCENSORE E CORRIDOIO) AI SUB.NI 2 E 3 DELLA PART.539 ED AL SUB.2 DELLA PART.538
500	via della resistenza	SNC	T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
501	via della resistenza	SNC	T			LOCALE DI DEPOSITO

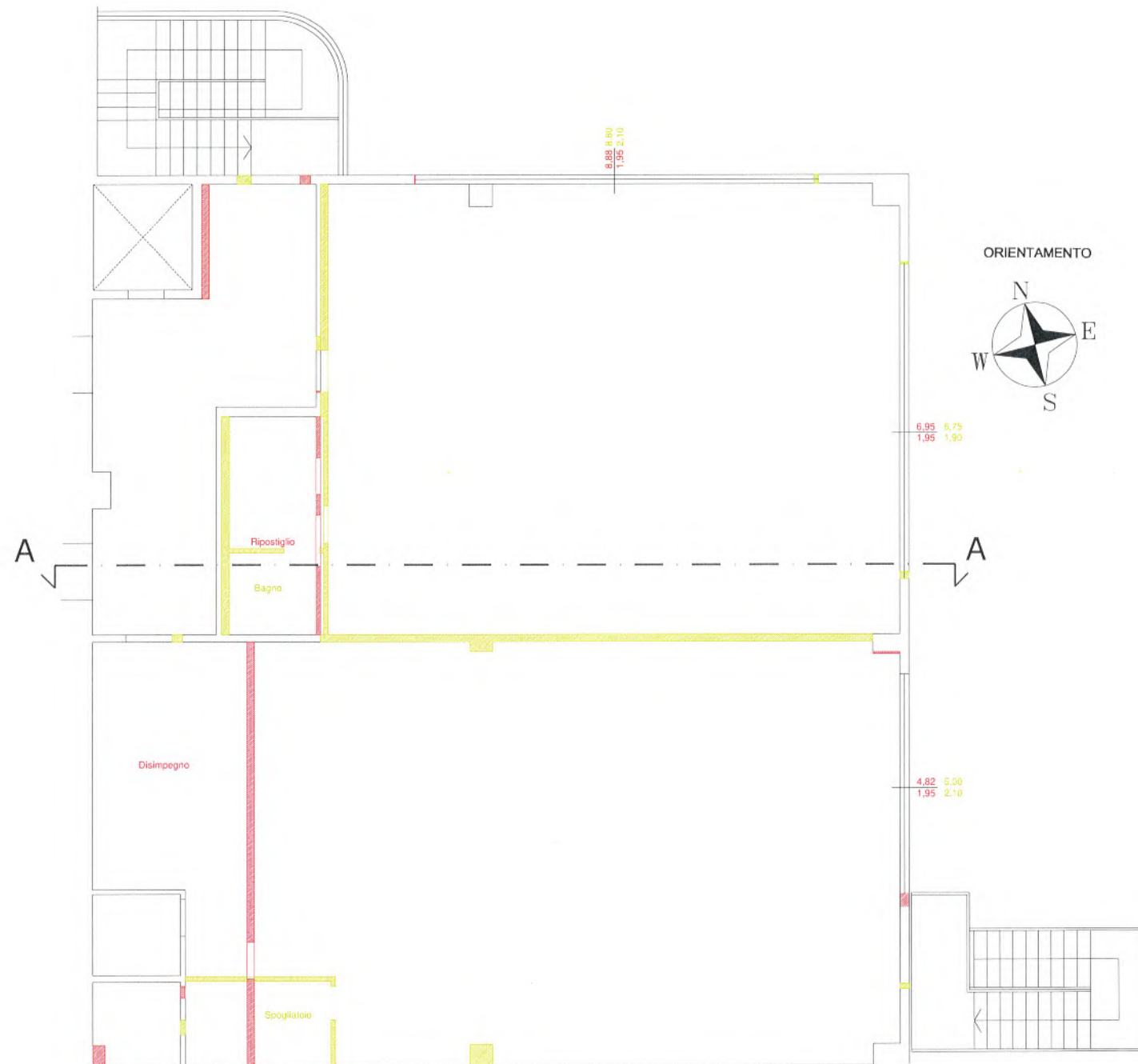




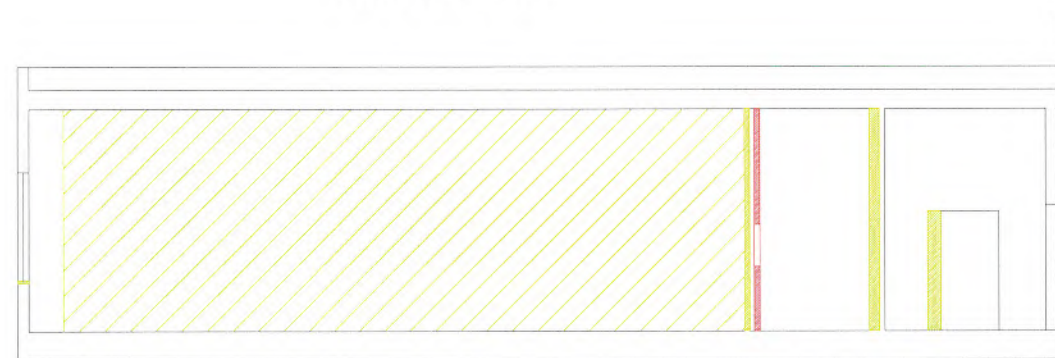


Allegati
LOTTI 1 e 2

Schema difformità rilevate



Sezione AA



Prospetto Nord



Prospetto Est

