IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

A - BAR/RISTORANTE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Val di Cecina il bene, intestato a XXX S.r.l., è così individuato:

- **Foglio 36 mappale 71 sub. 27,** categoria C/1 di classe 4ª, consistenza mq. 174, superficie catastale mq. 203, rendita catastale € 2.866,65.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

Confini: Via delle Colonne, XXX, Piazza della Meridiana, salvo se altri.

B – STRUTTURA RICETTIVA

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Val di Cecina il bene, intestato a Liquidazione Giudiziale XXX Srl in Liquidazione, è così individuato:

- **Foglio 36 mappale 71 sub. 26,** categoria D/2, rendita catastale € 2.773,37.

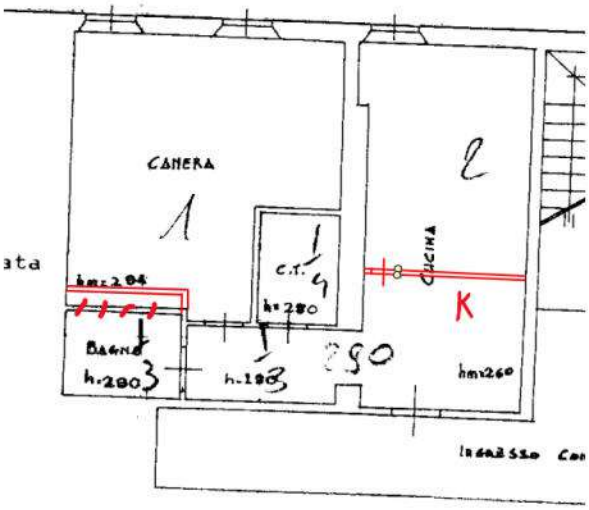
La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto, fatta eccezione per la realizzazione di una tramezzatura interna al vano centrale termica comune con i sub. 24 e 25.

Confini: Via delle Colonne, Piazza della Meridiana, XXX S.r.l., salvo se altri.

C – APPARTAMENTO P. 2°, IL PRIMO A DESTRA NEL CORRIDOIO DESTRO PER CHI SALE LE SCALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Val di Cecina il bene, intestato a XXX S.r.l., è così individuato:

- **Foglio 36 mappale 71 sub. 21,** categoria A/3 di classe 2ª, consistenza 3 vani, superficie catastale mq. 54, rendita catastale € 206,07.



La planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto in quanto la cucina d'ingresso è stata suddivisa mediante la realizzazione di un tramezzo interno ricavando una seconda camera e il vano bagno è stato ampliato sottraendo spazio alla camera.

Confini: XXX S.r.l., Piazza della Meridiana, salvo se altri.

D – APPARTAMENTO P. 2°, IL PRIMO A DESTRA NEL CORRIDOIO SINISTRO PER CHI SALE LE SCALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Val di Cecina il bene, intestato a XXX S.r.l., è così individuato:

- **Foglio 36 mappale 71 sub. 25,** categoria A/3 di classe 2ª, consistenza 2,5 vani, superficie

catastale mq. 47, rendita catastale € 171,72.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto, fatta eccezione per la realizzazione di una tramezzatura interna al vano centrale termica comune con i sub. 24 e 26.

Confini: XXX S.r.l., Via delle Colonne, salvo se altri.

E – APPARTAMENTO P. 2°, IL SECONDO A SINISTRA NEL CORRIDOIO DESTRO PER CHI SALE LE SCALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Val di Cecina il bene, intestato a XXX S.r.l., è così individuato:

- **Foglio 36 mappale 71 sub. 23,** categoria A/3 di classe 2ª, consistenza 3 vani, superficie catastale mq. 45, rendita catastale € 206,07.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

Confini: XXX S.r.l., Via delle Colonne, salvo se altri.

F – APPARTAMENTO P. 2°, IL PRIMO A SINISTRA NEL CORRIDOIO DESTRO PER CHI SALE LE SCALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Val di Cecina il bene, intestato a XXX S.r.l., è così individuato:

- **Foglio 36 mappale 71 sub. 24,** categoria A/3 di classe 2ª, consistenza 1,5 vani, superficie catastale mq. 33, rendita catastale € 103,03.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto, fatta eccezione per la realizzazione di una tramezzatura interna al vano centrale termica comune con i sub. 25 e 26.

Confini: XXX S.r.l., Via delle Colonne, salvo se altri.

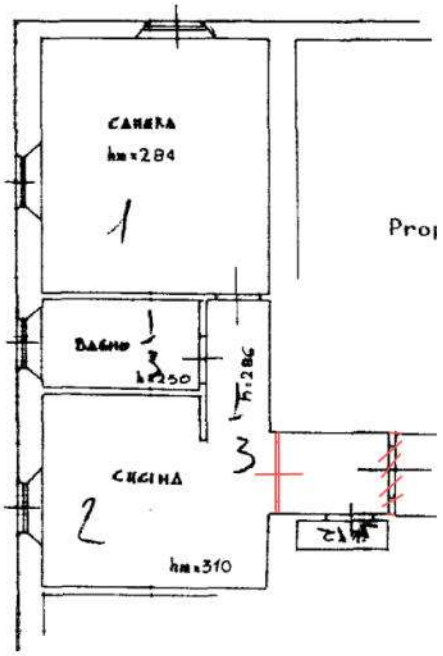
G – APPARTAMENTO P. 2°, IN FONDO AL CORRIDOIO DESTRO PER CHI SALE LE SCALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Val di Cecina il bene, intestato a XXX S.r.l., è così individuato:

- **Foglio 36 mappale 71 sub. 22,** categoria A/3 di classe 2ª, consistenza 3 vani, superficie catastale mq. 46, rendita catastale € 206,07.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto, fatta eccezione per l'arretramento della porta d'ingresso posizionata dopo la porta del vano caldaia che attesta sul corridoio.

Confini: XXX S.r.l., Piazza della Meridiana, salvo se altri.



H – GIARDINO CON LOCALE MAGAZZINO E PISCINA E TERRENI ADIACENTI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Val di Cecina i beni, intestati a XXX S.p.A., sono così individuati:

- **Foglio 36 mappale 346 sub. 2,** categoria C/2 di classe 1ª, consistenza mq. 9, superficie catastale mq. 14, rendita catastale € 16,27 – **il locale magazzino**.
- **Foglio 36 mappale 346 sub. 3,** categoria D/6, rendita catastale € 288,00 – **la piscina**.
- **Foglio 36 mappale 346 sub. 1,** Bene Comune Non Censibile – **il giardino**.

Le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto. Nella planimetria del magazzino è stata omessa l'indicazione della finestra.

Al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Val di Cecina il terreno adiacente, intestato a XXX S.p.A., è così individuato:

- **Foglio 36 mappale 227,** bosco alto di classe 2ª, superficie mq. 70, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01 – **il terreno compreso tra la strada e l'ingresso al giardino con piscina.**
- **Foglio 36 mappale 81,** bosco alto di classe 2ª, superficie mq. 40, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01 – **il terreno retrostante la cabina elettrica.**
- **Foglio 36 mappale 333,** pascolo di classe 1ª, superficie mq. 1.284, reddito dominicale € 0,86, reddito agrario € 0,40 – **il terreno retrostante il giardino con piscina.**

Confini: Via Giovan Battista Serpieri, Comune di Montecatini Val di Cecina, Enel SpA, salvo se altri.

I – TORRE A DESTINAZIONE MAGAZZINO CON RESEDE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Val di Cecina i beni, intestati alla Liquidazione Giudiziale XXX Srl in Liquidazione, sono così individuati:

- **Foglio 36 mappale 65 unito al mappale 66,** categoria C/2 di classe 4ª, consistenza mq. 10, superficie catastale mq. 36, rendita catastale € 28,41.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

Confini: Via Giacomo Leblanc, Comune di Montecatini Val di Cecina, salvo se altri.

L – RUDERI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Val di Cecina i beni, intestati alla Liquidazione Giudiziale XXX Srl in Liquidazione, sono così individuati:

- **Foglio 35 mappale 21,** categoria F/2 – rudere con piccolo resede non individuato interno alla particella di terreno numero 19 del foglio 36.

In considerazione che trattasi di unità collabente, la planimetria catastale è da ritenersi

sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

Confini: XXX S.r.l., salvo se altri.

- **Foglio 35 mappale 32,** categoria F/2 – rudere con piccolo resede totalmente crollato lungo la Via di Miemo.

In considerazione che trattasi di unità collabente, la planimetria catastale è da ritenersi sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

Confini: Comune di Montecatini Val di Cecina, Via Comunale di Miemo, salvo se altri.

- **Foglio 35 mappale 34,** categoria F/2 – rudere somigliante ad ingresso grotta lungo la via degli impianti sportivi.

In considerazione che trattasi di unità collabente, la planimetria catastale è da ritenersi sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

Confini: Comune di Montecatini Val di Cecina, Via Comunale di Miemo, salvo se altri.

M – TERRENI

Al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Val di Cecina il terreno attestante la Via Comunale di Miemo, intestato a XXX S.p.A., è così individuato:

- **Foglio 35 mappale 19,** bosco misto di classe 2ª, superficie mq. 55.700, reddito dominicale € 28,77, reddito agrario € 8,63.

Confini: Via Comunale di Miemo, XXX, XXX, Comune di Montecatini Val di Cecina, Strada vicinale dell'Ago, salvo se altri.

Al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Val di Cecina il terreno sul versante nord di Monte Massi, intestato a XXX S.p.A., è così individuato:

- **Foglio 21 mappale 34,** bosco ceduo di classe 5ª, superficie mq. 22.880, reddito dominicale € 4,73, reddito agrario € 3,54;
- **Foglio 21 mappale 41,** bosco ceduo di classe 4ª, superficie mq. 270, reddito dominicale € 0,06, reddito agrario € 0,04;
- **Foglio 21 mappale 42,** seminativo di classe 5ª, superficie mq. 7.140, reddito dominicale € 3,32, reddito agrario € 2,58;
- **Foglio 21 mappale 43,** bosco ceduo di classe 4ª, superficie mq. 11.810, reddito dominicale € 2,44, reddito agrario € 1,83.

Si segnala che la particella 42, benché classificata come seminativo, risulta essere di fatto terreno boschivo.

Confini: Giannetti, Strada vicinale dell'Ago, XXX, XXX, Comune di Montecatini Val di Cecina,

Strada vicinale dell'Ago, salvo se altri.

N – PARTICELLE DI USO PUBBLICO

Al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Val di Cecina le varie particelle che sono di fatto d'uso pubblico ma intestate a XXX S.p.A., sono così individuate:

- **Foglio 36 mappale 97,** bosco alto di classe 3ª, superficie mq. 70, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01 – argine lungo strada all'ingresso della Loc. La Miniera.
- **Foglio 36 mappale 218,** seminativo arborato di classe 3ª, superficie mq. 45, reddito dominicale € 0,08, reddito agrario € 0,08 – marciapiede e scalinata costituenti il Vicolo Pietro Igino Coppi.
- **Foglio 37 mappale 147,** seminativo di classe 3ª, superficie mq. 640, reddito dominicale € 1,16, reddito agrario € 1,32 – marciapiede lungo il Viale Roma e Piazza Augusto Schneider.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili principali sono posti a circa un chilometro dal centro di Montecatini Val di Cecina, in prossimità dell'antica miniera di rame, sulla collina che domina la vallata che affaccia su Saline di Volterra. Oltre al museo della miniera, nella zona sono presenti abitazioni, una scuola ed ampi spazi a verde, con percorsi che partono per le aree boschive a monte del capoluogo.

Le aree boscate sono invece posti in territorio aperto, sul Monte Massi, raggiungibili dalla Località miniera mediante strade non pavimentate e prive di servizi nelle vicinanze.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO PRINCIPALE

Il Bar/ristorante, la struttura ricettiva ed i cinque appartamenti sono compresi in un fabbricato di remota costruzione (precedente al 1900) elevato a quattro piani fuori terra (tre da Piazza della Meridiana), costruito in muratura mista di laterizio e pietra, con facciata ad intonaco civile e copertura a falde inclinate con manto di coppi ed embrici.

Il fabbricato fa parte degli edifici compresi nel Villaggio della Miniera di Camporciano ed in passato presumibilmente adibito ad uffici amministrativi della miniera ed alloggi per impiegati e minatori, è ora composto da varie unità residenziali in parte abitate, oltre ad un bar ristorante ed una struttura turistico ricettiva non più attivi.

Nel complesso l'edificio si presenta in mediocre stato di manutenzione.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di un compendio immobiliare posto nel Comune di Montecatini

Val di Cecina (PI) in Località Miniera costituito da unità immobiliari di varia destinazione, ruderi e terreni come di seguito più precisamente descritti.

A - BAR/RISTORANTE

Porzione di fabbricato a destinazione bar/ristorante articolata su due livelli collegati mediante scala interna posta in Via delle Colonne n. 1, composta al piano terreno da ingresso, tre vani cucina, disimpegno, due bagni, dispensa e magazzino, ed al piano primo (avente anche altro autonomo accesso da Piazza della Meridiana n. 15) da ampia sala pranzo, zona bar, ripostiglio, magazzino, disimpegno e due bagni, per una superficie esterna lorda complessiva (SEL) di mq. 336 circa (misure rilevate graficamente ed in parte verificate sul posto).

Il piano terreno si presenta in mediocre stato di manutenzione, con presenza di umidità dovuta anche al fatto che trattasi di locali parzialmente interrati, con pavimenti in ceramica e volta a mattoni facciavista nel vano magazzino; è presente un forno a legna e ciascuno dei due bagni è dotato di un wc ed un lavabo. Il piano primo si presenta in normale stato di manutenzione (ma si rileva la presenza di tarli nelle travi di legno), con pavimenti in ceramica, finestre in legno con vetro singolo, scuri e persiane di legno; ciascuno dei due bagni (di cui uno per disabili) è dotato di un wc ed un lavabo. Sono presenti gli impianti di acqua, luce, gas metano e riscaldamento con radiatori a gas.

B – STRUTTURA RICETTIVA

Porzione di fabbricato a destinazione affittacamere posta in Piazza della Meridiana n. 14 al piano secondo (terzo rispetto a Via delle Colonne), a sinistra per chi sale le scale, composta da sette camere con bagno e sala tv con bagno, per una superficie esterna lorda complessiva (SEL) di mq. 180 circa, oltre alla comproprietà di un vano centrale termica di mq. 7 circa, del corridoio e del vano scale comuni (misure rilevate graficamente ed in parte verificate sul posto).

In mediocre stato di manutenzione, l'unità immobiliare presenta pavimenti in moquette nelle camere, pavimenti e rivestimenti in ceramica nei bagni dotati di wc, lavabo, bidè e doccia, finestre in legno con vetro singolo. Sono presenti gli impianti di acqua, luce, e riscaldamento a metano con radiatori in alluminio.

Durante il sopralluogo tutte le stanze risultavano arredate come camere, numerate dall'11 al 18.

C – APPARTAMENTO P. 2°, IL PRIMO A DESTRA NEL CORRIDOIO DESTRO PER CHI SALE LE SCALE

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posta in Piazza della Meridiana n. 14 al piano secondo (terzo rispetto a Via delle Colonne), il primo a destra nel corridoio destro per chi sale le

scale, composta da cucina, disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio, per una superficie esterna lorda complessiva (SEL) di mq. 56 circa, oltre alla comproprietà del corridoio e del vano scale comuni (misure rilevate graficamente ed in parte verificate sul posto).

In sufficiente stato di manutenzione, l'unità immobiliare presenta pavimenti in cotto, rivestito in moquette nella camera principale, pavimenti e rivestimenti in ceramica nel bagno dotato di wc, lavabo, bidè e doccia, finestre in legno con vetro singolo. Sono presenti gli impianti di acqua, luce, metano e riscaldamento a metano con radiatori in alluminio.

L'unità immobiliare riporta sulla porta di ingresso il riferimento numerico 1.

D – APPARTAMENTO P. 2°, IL PRIMO A DESTRA NEL CORRIDOIO SINISTRO PER CHI SALE LE SCALE

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posta in Piazza della Meridiana n. 14 al piano secondo (terzo rispetto a Via delle Colonne), il primo a destra nel corridoio sinistro per chi sale le scale, composta da cucina, bagno, camera, per una superficie esterna lorda complessiva (SEL) di mq. 47 circa, oltre alla comproprietà di un vano centrale termica di mq. 7 circa, del corridoio e del vano scale comuni (misure rilevate graficamente ed in parte verificate sul posto).

In sufficiente stato di manutenzione, l'unità immobiliare presenta pavimenti in cotto, rivestito in moquette nella camera, pavimenti e rivestimenti in ceramica nel bagno dotato di wc, lavabo, bidè e doccia, finestre in legno con vetro singolo. Sono presenti gli impianti di acqua, luce, metano e riscaldamento a metano con radiatori in alluminio.

L'unità immobiliare riporta sulla porta di ingresso il riferimento numerico 19.

E – APPARTAMENTO P. 2°, IL SECONDO A SINISTRA NEL CORRIDOIO DESTRO PER CHI SALE LE SCALE

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posta in Piazza della Meridiana n. 14 al piano secondo (terzo rispetto a Via delle Colonne), il secondo a sinistra nel corridoio destro per chi sale le scale, composta da cucina, bagno, camera e ripostiglio, per una superficie esterna lorda complessiva (SEL) di mq. 45 circa, oltre alla comproprietà del corridoio e del vano scale comuni (misure rilevate graficamente ed in parte verificate sul posto).

In sufficiente stato di manutenzione, l'unità immobiliare presenta pavimenti in cotto, rivestito in moquette nella camera, pavimenti e rivestimenti in ceramica nel bagno dotato di wc, lavabo, bidè e doccia, finestre in legno con vetro singolo. Sono presenti gli impianti di acqua, luce, metano e riscaldamento a metano con radiatori in alluminio.

L'unità immobiliare riporta sulla porta di ingresso il riferimento numerico 3.

F – APPARTAMENTO P. 2°, IL PRIMO A SINISTRA NEL CORRIDOIO DESTRO PER CHI SALE LE SCALE

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posta in Piazza della Meridiana n. 14 al piano

secondo (terzo rispetto a Via delle Colonne), il primo a sinistra nel corridoio destro per chi sale le scale, composta monolocale con zona cottura e bagno, per una superficie esterna lorda complessiva (SEL) di mq. 33 circa, oltre alla comproprietà di un vano centrale termica di mq. 7 circa, del corridoio e del vano scale comuni (misure rilevate graficamente ed in parte verificate sul posto).

In sufficiente stato di manutenzione, l'unità immobiliare presenta pavimenti in cotto, pavimenti e rivestimenti in ceramica nel bagno dotato di wc, lavabo, bidè e doccia, finestre in legno con vetro singolo. Sono presenti gli impianti di acqua, luce, metano e riscaldamento a metano con radiatori in alluminio.

L'unità immobiliare riporta sulla porta di ingresso il riferimento numerico 4.

G – APPARTAMENTO P. 2°, IN FONDO AL CORRIDOIO DESTRO PER CHI SALE LE SCALE

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posta in Piazza della Meridiana n. 14 al piano secondo (terzo rispetto a Via delle Colonne), il fondo al corridoio destro per chi sale le scale, composta da cucina, bagno, camera e locale caldaia attestante sul corridoio comune, per una superficie esterna lorda complessiva (SEL) di mq. 42 circa, oltre alla comproprietà del corridoio e del vano scale comuni (misure rilevate graficamente ed in parte verificate sul posto).

In sufficiente stato di manutenzione, l'unità immobiliare presenta pavimenti in cotto, rivestito in moquette nella camera, pavimenti e rivestimenti in ceramica nel bagno dotato di wc, lavabo, bidè e doccia, finestre in legno con vetro singolo. Sono presenti gli impianti di acqua, luce, metano e riscaldamento a metano con radiatori in alluminio.

L'unità immobiliare riporta sulla porta di ingresso il riferimento numerico 2.

H – GIARDINO CON LOCALE MAGAZZINO E PISCINA E TERRENI ADIACENTI

Trattasi di un giardino recintato posto in Via Giovan Battista Serpieri avente una superficie catastale tra coperto e scoperto di mq. 2.460, sul quale insiste una piscina di mq. 78 circa ed un piccolo fabbricato in muratura ad uso magazzino avente una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 13 circa (misure rilevate graficamente ed in parte verificate sul posto).

Il magazzino, posto a livello sottostrada, si trova alla sinistra del cancello d'ingresso, da cui parte la rampa pavimentata in porfido che conduce fino alla piscina. Il tutto si presenta in stato di abbandono, ma non si rilevano particolari criticità o danni e pertanto si ritiene di poterlo considerare in sufficiente stato di conservazione. Sono presenti gli impianti di acqua e luce.

Fa parte del compendio una particella di terreno di mq. 70 che collega l'ingresso del giardino alla strada, ed altro terreno boschivo ed incolto, con giacitura acclive, posto sul retro del giardino rispetto alla strada ed avente una superficie complessiva catastale di mq. 1.324.

I – TORRE A DESTINAZIONE MAGAZZINO CON RESEDE

Trattasi di una torre di guardia avente destinazione d'uso a magazzino posta in angolo tra la Via Giacomo Leblanc e la strada che conduce al piazzale del Museo della Miniera, composta da un solo vano ed avente una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 15 circa ed annesso resede di mq. 208 circa (misure rilevate graficamente ed in parte verificate sul posto).

La torre, di remota costruzione e poggiata su struttura in muratura di pietrame che contiene il terrapieno, presenta una struttura in muratura di laterizio, con elementi decorativi in cotto sotto la linea di gronda, e torre con merlatura ghibellina e coronamento decorativo con archetti pensili posizionata sopra la copertura in tegole marsigliesi. L'intonaco della facciata è quasi completamente assente, l'interno dell'immobile presenta pavimento in cotto, pareti ad intonaco civile e finestre in legno. Sono presenti evidenti tracce di infiltrazioni e umidità da risalita. Il giardino è recintato con muretto basso in muratura, con giacitura pianeggiante e parzialmente perimetrato con alberi di alto fusto. Nel complesso il bene si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

L – RUDERI

Trattasi di tre ruderi di manufatti in muratura posti in Località La Miniera di ignota e non definibile destinazione.

Il rudere identificato dalla particella 21 del foglio 35 non è stato individuato in quanto interno al bosco di cui alla particella 19, di difficile accesso. Dalla planimetria catastale si rileva una superficie in pianta di mq. 30 circa con resede pertinenziale di mq. 70 circa.

Il rudere identificato dalla particella 32 del foglio 35 è posto sopra la ripa che costeggia la Via Comunale di Miemo, in prossimità del Pozzo Alfredo della Miniera. Sono visibili solo alcune macerie della base della struttura che dalla planimetria catastale si rileva avere una superficie in pianta di mq. 53 circa con resede pertinenziale di mq. 47 circa.

Il rudere identificato dalla particella 34 del foglio 35 è posto sul fondo di un piazzale che si incontra sulla destra della strada che dalla Via Comunale di Miemo porta agli impianti sportivi. È visibile una parete in muratura di pietrame con un'apertura ad arco che conduce ad un vano interrato non accessibile. Dalla planimetria catastale si rileva avere una superficie in pianta di mq. 50 circa con antistante resede pertinenziale di mq. 38 circa.

M – TERRENI

Trattasi di due appezzamenti di bosco, uno posto in prossimità del Parco Minerario in Località La Miniera (particella 19 del foglio 35) avente una superficie di mq. 55.700, e l'altro posto sul versante nord di Monte Massi, raggiungibile percorrendo per circa un chilometro la Strada Vicinale

dell'Ago, avente una superficie di mq. 42.100 circa.

Tutti i terreni si presentano con giacitura fortemente acclive ed in stato di abbandono. La particella 19 è caratterizzata principalmente da cespugli e fondo apparentemente roccioso. Il bosco sul versante nord del Monte Massi invece presenta una vegetazione con prevalenza di alberi di castagno.

N – PARTICELLE DI USO PUBBLICO

Trattasi di tre particelle destinate di fatto ad uso pubblico e più precisamente:

- La particella 218 del foglio 36, posta sul lato est del fabbricato principale oggetto della presente relazione, costituisce di fatto il Vicolo Pietro Igino Coppi, percorso pedonale avente una superficie di mq. 45 costituito da un marciapiede ed una scalinata in pietra.
- La particella 97 del foglio 36 è posta all'ingresso della Localiltà La Miniera, costituisce porzione della scarpata della strada comunale ed è da ritenersi parte integrante della stessa strada. Si presenta con boscaglia ed incolta; ha una superficie di mq. 97.
- La particella 147 del foglio 37 costituisce il marciapiede pubblico su Viale Roma e il parcheggio di Piazza Augusto Schneider; ha una superfice complessiva di mq. 640.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

I beni sono liberi, ad eccezione delle particelle di cui al punto "N" che stanno di fatto assolvendo uso pubblico.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso il Comune di Montecatini Val di Cecina non è stato possibile risalire al progetto di costruzione del fabbricato principale in quanto costruito in epoca remota, precedente al 1900, così come nessuna pratica di costruzione è stata reperita relativamente ai ruderi, comunque realizzati antecedentemente al 1° settembre 1967. Relativamente ad alcune unità immobiliari sono state individuate le seguenti pratiche edilizie:

A - BAR/RISTORANTE

- Concessione edilizia n. 27 del 5.10.1985 (pratica n. 27/1985) per ristrutturazione con cambio d'uso a bar, pizzeria, tavola calda del piano terreno di Via delle Colonne;
- Concessione edilizia n. 46 del 22.11.1985 (pratica n. 46/1985) variante alla concessione n. 27/1985 per ampliamento ristorante al piano primo di Via delle Colonne;
- D.I.A. n. 26/1998 prot. 501 del 28.1.1998 per ampliamento con realizzazione servizi igienici al

piano primo da Via delle Colonne;

- D.I.A. n. 19/2004 prot. 1278 del 23.2.2004 a variante della D.I.A. n. 56/2002 pratica n. 11 (non reperita negli archivi) per modifiche interne al piano primo da Via delle Colonne.

B – STRUTTURA RICETTIVA

- Concessione edilizia n. 9 del 18.3.1989 (pratica n. 107/1988) per ristrutturazione di locali esistenti posti al piano sottotetto al fine di destinarli ad attività di affittacamere e n. 5 alloggi residenziali;
- Domanda di abitabilità prot. 3014 del 14.7.1990 con parere favorevole del 20.8.1990.

C, D, E, F, G – APPARTAMENTI

- Concessione edilizia n. 9 del 18.3.1989 (pratica n. 107/1988) per ristrutturazione di locali esistenti posti al piano sottotetto al fine di destinarli ad attività di affittacamere e n. 5 alloggi residenziali;
- Domanda di abitabilità prot. 3014 del 14.7.1990 con parere favorevole del 20.8.1990.

H – GIARDINO CON LOCALE MAGAZZINO E PISCINA

- D.I.A. prot. 5745 del 29.6.2007 (pratica n. 113/2007) per realizzazione piscina e rampa, e ristrutturazione magazzino in variante alla D.I.A. n. 113/2007 (non reperita negli archivi), con fine lavori prot. 5353 del 19.6.2009;
- Attestazione di agibilità prot. 5352 del 19.6.2009, sospesa con nota ASL del 1.9.2009 prot. 31730 per mancata integrazione della richiesta documentazione tecnica.

M – TERRENI

- D.I.A. prot. 6536 del 31.10.2013 (pratica n. 165/2013) per consolidamento frana lungo la strada vicinale dell'Aia di Gratta mediante risagomatura e realizzazione gabbionata sulla particella 19 del foglio 35.

In base alla documentazione reperita si ritiene di dover segnalare che:

- l'abitabilità relativa alla trasformazione in affittacamere e appartamenti del piano secondo sottotetto risulta aver ricevuto parere positivo ma non appare ad essa attribuito un protocollo di rilascio definitivo;
- l'agibilità relativa alla realizzazione della piscina aveva ricevuto un parere sospensivo per mancanza di documentazione consistente nella relazione impianto di filtraggio, planimetria di immissione ed emissione acqua dalla piscina, individuazione locali spogliatoio e servizi igienici.

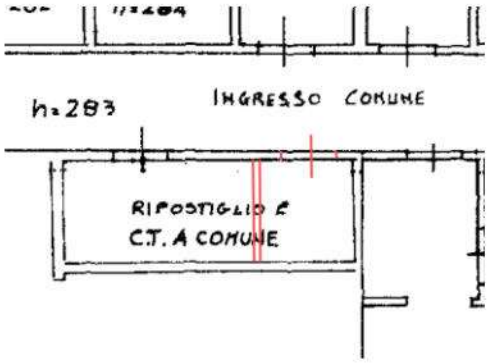
Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it
c.f. CTR GLC 73R28 E625X - p.i. 01152510499

RECOGNISED REV Gianluca Catarzi EUROPEAN VALUER
UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare Certificato GIANLUCA CATARZI ICK/SC002 VIPRO/0288-2018

Dall'esame della documentazione reperita si rilevano le seguenti difformità:

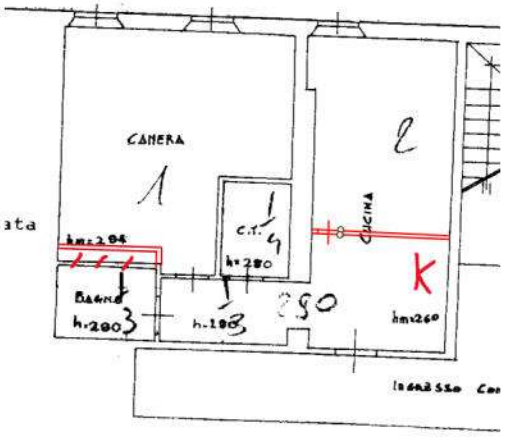
B, D, F – STRUTTURA RICETTIVA E N. 2 APPARTAMENTI AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO

- creazione di un tramezzo divisorio nel vano centrale termica comune ai sub. 24, 25 e 26 con contestuale apertura di un vano porta dal corridoio per accedere al vano creato mediante la suddivisione;



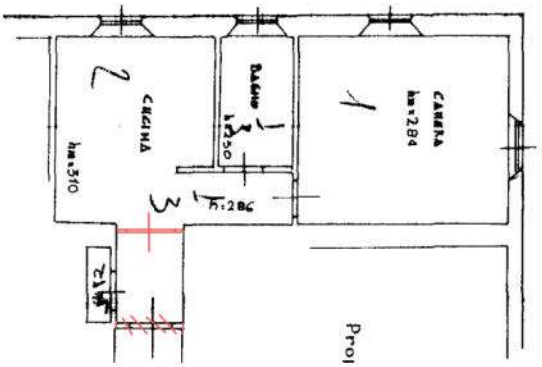
C – APPARTAMENTO P. 2°, IL PRIMO A DESTRA NEL CORRIDOIO DESTRO PER CHI SALE LE SCALE

- Il vano d'ingresso è stato suddiviso mediante la realizzazione di un tramezzo interno e il vano bagno è stato ampliato sottraendo superficie alla camera adiacente.



G – APPARTAMENTO P. 2°, IN FONDO AL CORRIDOIO DESTRO PER CHI SALE LE SCALE

- Arretramento della porta d'ingresso posizionata dopo la porta del vano caldaia che attesta sul corridoio.



Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it
c.f. CTR GLC 73R28 E625X - p.i. 01152510499

RECOGNISED REV Gianluca Catarzi REV-IT/CNG+GL/2022/15 EUROPEAN VALUER
UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare Certificato GIANLUCA CATARZI ICK/SC002 VIPRO/0288-2018

Pur ritenendo gli immobili liberamente commerciabili, si considera di dover abbattere il valore stimato degli importi presunti da sostenere per la sanatoria e forfetariamente quantificabili in complessivi € 5.000,00 per sanzioni e spese tecniche.

A norma del vigente Regolamento Urbanistico:

- il fabbricato principale, la torretta magazzino (escluso il resede pertinenziale), il marciapiede e la scalinata costituenti il Vicolo Pietro Igino Coppi, ricadono in zona "A2 – Tessuti storicizzati" (art. 34.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- il giardino con piscina, magazzino ed adiacenti terreni ricadono in zona "V2.c - Sottosistema della fascia di transizione e della biodiversità con livello ridotto di trasformabilità (art. 27.2 delle N.T.A.);
- il resede pertinenziale alla torretta magazzino ricade in zona "F6 – Parco minerario" (art. 36.6 delle N.T.A.);
- i ruderi di cui alle particelle 32 e 34 del foglio 35 ricadono in zona "V5.1 – Sottosistema del parco della miniera (art. 27.5 delle N.T.A.);
- il rudere di cui alla particella 21 del foglio 35 ricade in zona "V2.b – Sottosistema della fascia di transizione e della biodiversità con livello molto ridotto di trasformabilità (art. 27.2 delle N.T.A.);
- il bosco di cui alla particella 19 del foglio 35 ricade in parte zona "V2.b – Sottosistema della fascia di transizione e della biodiversità con livello molto ridotto di trasformabilità (art. 27.2 delle N.T.A.), in parte in zona "V5.1 – Sottosistema del parco della miniera (art. 27.5 delle N.T.A.), in parte in zona V1.b "Sottosistema della riserva di naturalità con livello molto ridotto di trasformabilità" (art. 27.1 delle N.T.A.), ed in parte ricadente in "Ambiti di pertinenza paesaggistica (art. 60.1 delle N.T.A.), e totalmente compreso in "Area boscata" (art. 32 delle N.T.A.);
- il bosco di cui alle particelle 34, 41, 42, 43 del foglio 21 ricadono in zona V1.b "Sottosistema della riserva di naturalità con livello molto ridotto di trasformabilità" (art. 27.1 delle N.T.A.), totalmente compreso in "Area boscata" (art. 32 delle N.T.A.);
- la particella 97 del foglio 36 ricade in zona "V2.c – Sottosistema della fascia di transizione e della biodiversità con livello ridotto di trasformabilità (art. 27.2 delle N.T.A.);
- la particella 143 del foglio 37 ricade in parte in "Viabilità pubblica esistente" ed in parte in "Parcheggio pubblico esistente" (art. 40.1 delle N.T.A.).

Fatta eccezione per il bosco nel foglio 21, della particella 97 del foglio 36 e della particella

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it
c.f. CTR GLC 73R28 E625X - p.i. 01152510499

RECOGNISED REV Gianluca Catarzi REV-IT/CNGeGL/2022/15 EUROPEAN VALUER
UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare Certificato GIANLUCA CATARZI ICK/SC002 VIPRO/0288-2018

147 del foglio 37, tutti i beni sono compresi in "Vincolo paesaggistico (ex L. 1497/39)".

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 11 dicembre 2024, 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 16.8.2024, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 17.8.2023 PART. 892** a favore di XXX contro XXX S.r.l. in Liquidazione, per sicurezza della complessiva somma di € 150.000,00 (colpisce anche altri beni);
- **TRASCRIZIONE SENTENZA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL 14.3.2024 PART. 1661** a favore della Massa dei Creditori della liquidazione giudiziale XXX S.r.l. in Liquidazione contro XXX S.r.l. in Liquidazione.

VALORE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole[31].

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il "principio dell'ordinarietà"[32] ed il "principio dello scopo"[33].

Il primo si fonda su tre criteri: statistico[34], giuridico[35] ed economico[36].

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

[31] International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1
[32] CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;
[33] CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;
[34] Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;
[35] Il valore si basa sulle norme legali;
[36] 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 mercato[37], i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*[38], quello *finanziario*[39] e quello dei *costi*[40], 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.

Vista la particolarità del compendio e l'assenza di comparabili in zona, nel caso in esame è

[37] Requisito 1 delle LG ABI;
[38] Sales comparison approach;
[39] Income capitalisation approach;
[40] Cost approach;

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it
c.f. CTR GLC 73R28 E625X - p.i. 01152510499

RECOGNISED REV Gianluca Catarzi EUROPEAN VALUER
UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare Certificato GIANLUCA CATARZI ICK/SC002 VIPRO/0288-2018

opportuno utilizzare più metodi di stima in funzione delle varie categorie di immobili che costituiscono il lotto da stimare.

Si ritiene che il complesso dei beni indicato ai punti "A, B, C, D, E, F, G, H" (bar/ristorante, struttura ricettiva, n. 5 appartamenti, giardino con piscina e terreni adiacenti) possa di fatto costituire un'unica struttura commerciale, come peraltro risulta essere stata prima della sua chiusura, e di procedere quindi alla sua stima con il metodo finanziario. Relativamente alla torre di guardia di cui al punto "I" è possibile procedere alla sua stima solo mediante l'utilizzo del metodo del costo, mentre per la stima dei terreni, vista la loro natura e la loro scarsa incidenza sul valore totale del lotto, si ritiene di poter in via speditiva utilizzare i listini prezzi locali. Quanto ai ruderi ed alle aree ad uso pubblico non si procederà ad alcuna stima poiché privi di valore commerciale.

1) STIMA FINANZIARIA DELLA STRUTTURA RICETTIVA CON BAR/RISTORANTE E PISCINA "A, B, C, D, E, F, G, H"

Il valore del complesso immobiliare è stato determinato con il metodo finanziario della capitalizzazione diretta, previa determinazione del canone di affitto; infatti, la stima di quegli immobili che sono contenitori di servizio, quali ad esempio, alberghi, cinema, ristoranti, stazioni di servizio, ecc., che vengono costruiti ed acquistati per il reddito che possono produrre, non possono essere valutati al metro quadro, né al metro cubo, in quanto il loro valore è strettamente legato a quanto rendono[41], come indicano anche i Codici Internazionali e Nazionali di valutazione quali il Red Book del RICS (Linea Guida Applicativa VPG 4 - punto 1.1) ed i P.I.V. dell'O.V.I. (parte III, punto III.7.11).

Appare evidente quindi che, in mancanza di altri parametri specifici, il valore finale dell'immobile si deve basare sul reddito che può produrre (canone locativo) che a sua volta è derivato dal volume di affari potenziale dell'attività alberghiera, fondato su dati reali ottenuti dai dati statistici pubblicati da Regione e ISTAT.

Non potendo reperire dati sufficienti per la determinazione per confronto del reddito dell'immobile, la metodologia estimativa permette di trarre il reddito in maniera indiretta, sulla base di un ipotetico affitto derivato dalla anticipazione della differenza tra ricavi lordi e spese posticipate, ad un saggio assunto pari ad un indicatore denominato R.O.I. (Return On Investment), che esprime la remunerazione che la gestione è in grado di produrre rispetto al capitale investito, attraverso la

[41] Fanno eccezione il confronto con prezzo/camera o prezzo/posto letto, ed in quanto tali legati comunque al reddito potenziale, ma solo per stime sommarie per l'improbabilità di avere situazioni simili legate soprattutto ai servizi offerti dalle strutture che possono influire sulla redditività.

formula:

$$Canone_{Aff} = \frac{R - S(1+i)}{1+i}$$

Dove:

***R** = ricavi lordi della gestione;*

***S** = spese della gestione;*

***i** = assunto pari al R.O.I.*

Nel merito:

RICAVI LORDI "R" DELLA GESTIONE

Dai bilanci delle società alberghiere nonché dai dati pubblicati dall'A.I.C.A. (Associazione Italiana Compagnie Alberghiere, legata a Confindustria) e dall'Osservatorio Nazionale del Turismo di Unioncamere è possibile trarre degli indicatori che fungono quali strumenti di valutazione nelle stime di mercato degli alberghi e nelle strutture turistiche in generale, da applicarsi al numero di camere presenti nella struttura, quali il RevPar (Revenues Per Available Room) cioè ricavo per camera disponibile o il GopPar (Gross Operating Profit Per Available Room) cioè il profitto operativo lordo per camera disponibile. Il limite di questi indici è rappresentato dall'influenza della *location* della struttura e dalla tipologia della struttura stessa; per questo motivo è stata effettuata una simulazione basata sul numero di camere disponibili, sul G.U.R. (Gross Utilisation Rate) e sulla tariffa media applicabile dalla struttura in questione e confrontata, dove è stato possibile, con quella di strutture similari, vicine e probabili competitors con quella in esame.

Il G.U.R. è stato elaborato sulla base di dati pubblicati dalla Regione Toscana per macrocategoria e riferiti a strutture RTA ed extra-alberghiere ubicate nel Comune di Montecatini Val di Cecina.

ALLOGGI	DATI COMUNE DI MONTECATINI VAL DI CECINA				
anni	n° letti	capac. ricett	n° presenze	% occup.	*rapp.GUR*
2024	703	256.595	77.147	30,07	*35,97*
2023	746	272.290	71.406	26,22	*33,30*
2022	730	266.450	65.900	24,73	*30,73*
Totali e medie	2.179	795.335	214.453	26,96	*100,00*

Il dato ottenuto mediando i posti letto disponibili e le presenze con riferimento agli anni dal 2022 al 2024, ha fornito un tasso di occupazione camere del 26,96%. Sono state prese quindi in esame le tariffe al netto dell'I.V.A.; sono stati presunti anche gli usi per il ristorante ed il bar, considerato aperto anche ad avventori esterni.

Il ricavo lordo della gestione è stato calcolato pari ad € 128.405,62 (Iva esclusa).

SPESE "S" DELLA GESTIONE

Nella valutazione delle strutture alberghiere è prassi considerare le spese quale differenza fra i ricavi lordi ed i redditi lordi di gestione quest'ultimi determinati sulla base di un indicatore denominato G.O.P. (Gross Operating Profit), indicante l'efficienza gestionale alberghiera, ricavabile da studi riportanti i dati economici relativi a strutture alberghiere.

Facendo riferimento agli studi pubblicati circa la redditività di tali strutture si ricava un valore del G.O.P. compreso mediamente tra il 20 ed il 30%. Secondo un'indagine di "Smith Travel", l'obiettivo per un proprietario d'albergo è quello di raggiungere un margine operativo pari ad almeno il 30% dei ricavi[42]. Di contro vi è anche l'attesa di un eventuale conduttore di voler contenere nel limite del 20% circa il peso del canone di locazione[43]. In considerazione del fatto che in alcune realtà alberghiere già esaminate in passato si è riscontrato un GOP medio del 20% e che nel nostro caso la struttura non è attiva e non si presenta in buone condizioni, in mancanza anche dei dati di presenze precedenti, si ritiene di dover assumere un GOP prudenziale del 20% e pertanto si possono quantificare le spese di gestione in:

€ 128.405,62 x (1 - 0,20) = € 102.724,49

INDICE "i" R.O.I.

Il R.O.I. è ricavabile dai bilanci delle catene alberghiere, anche se per molte di esse il dato è influenzato dal numero delle strutture possedute da queste società. Più semplicemente viene ritenuto soddisfacente quando tale indice è superiore al tasso di rendimento medio del denaro nel lungo termine, in considerazione di alcuni indici di rischio.

In questa simulazione, considerando che una misura media del rendimento del denaro a lungo termine è fissata intorno al 4,210% (Rendistato ottava fascia marzo 2025), si assume un premio per il rischio immobiliare del 1,0%, un premio per il rischio liquidità all'1,5% ed un premio al rischio di controparte (legato ad un rischio di morosità del conduttore) dell'1,0%, si ottiene un indice R.O.I. del 7,710%.

CANONE DI AFFITTO

Applicando la formula già indicata, il canone annuo di affitto è stato determinato in complessivi € 16.489,71[44].

Per il dettaglio dei ricavi, spese e determinazione del canone si rimanda all'allegata tabella.

[42] Studio Bagat Peterson su Pregia.org

[43] Articolo "Il Canone di Affitto dell'azienda alberghiera" su Blog Finanza d'Impresa

[44] Il dato è leggermente superiore al 20% dei ricavi, percentuale entro la quale un conduttore ordinario dovrebbe contenere il costo del canone d'affitto, attestandosi in questo caso al 22,86%.

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE.

Il saggio di capitalizzazione si determina sulla base del rapporto tra reddito e valore di un immobile; ciò può avvenire in maniera diretta o in maniera indiretta attraverso metodi additivi o il *Band of Investment* nelle sue due componenti finanziaria e tecnico-economica; nel caso in esame non avendo a disposizione dati sufficienti per una determinazione diretta, si è proceduto tramite il metodo additivo ricorrendo alla formula per il calcolo del rapporto di copertura del debito *(debt coverage ratio - DCR)* derivata dal campo delle stime cauzionali (invertendo la formula e fissando l'indice DCR è possibile determinare direttamente il saggio incognito), sulla base delle espressioni indicate nelle schede allegate, dove sono specificati tutti i dati acquisiti e necessari al fine del calcolo.

I risultati ottenuti hanno portato alla determinazione di un saggio del 6,93%.

Adottando il saggio di capitalizzazione calcolato ed il rapporto con il canone annuo come sopra determinato, e sottraendo le spese di sanatoria come già indicate nel relativo paragrafo, si ottiene il **Valore di Mercato arrotondato struttura ricettiva in esame pari a € 233.000,00.**

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

2) STIMA A COSTO DELLA TORRE DI GUARDIA "I"

Nel caso in esame, trattandosi di un immobile speciale per il quale non sono reperibili comparabili neanche in un ampio raggio di distanza, e non avendo dati economici utili alla stima finanziaria, si procederà ad una stima a costo deprezzato.

Da un esame della struttura è possibile ipotizzare un costo medio di costruzione a nuovo pari ad €/mq. 1.500, al quale andranno poi aggiunte le spese tecniche, gli oneri comunali, l'incidenza di valore dell'area sulla somma dei costi e l'utile del promotore, ipotizzando una durata dell'intervento di sei mesi.

Si è quindi proceduto ad ipotizzare i seguenti costi di costruzione e deprezzamenti, come più dettagliatamente indicati nella allegata tabella di calcolo:

- Costo di costruzione € 22.500,00
- Spese Tecniche € 2.250,00
- Oneri comunali € 1.144,06
- Valore area € 3.008,81
- Utile del promotore € 1.322,95

Valore Totale a Nuovo € 30.225,82

- Deterioramento strutture - € 15.750,00

- Deterioramento infissi - € 2.250,00
- Deterioramento impianti - € 2.250,00

Totale Deprezzamenti - € 20.250,00

Avremo pertanto che l'immobile ha un **Valore di Mercato arrotondato di € 10.000,00.**

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

3) STIMA DEI TERRENI "M"

Come già detto, per la stima dei terreni a bosco si procederà in via speditiva mediante l'utilizzo dei Valori Agricoli Medi per la Provincia di Pisa del 2024. Per la Regione Agraria n. 2, quella dove è compreso il Comune di Montecatini Val di Cecina, abbiamo un valore pari ad € 1.861,00 ad ettaro per il bosco ceduo, e pari ad € 2.664,00 ad ettaro per il bosco misto pari ad un valore medio di € 2.262,50 ad ettaro. Considerando che la superficie totale dei terreni boschivi da stimare ammonta a mq. 97.800 avremo un **valore di mercato arrotondato pari ad € 22.000,00.**

4) VALORE DI MERCATO TOTALE DEL LOTTO 4"

In considerazione delle stime sopra determinate, e dell'assenza di valore commerciale dei restanti beni, avremo che il compendio immobiliare di cui al Lotto 4 ha un **Valore di Mercato pari ad € 265.000,00 (diconsi Euro duecentosessantacinquemila/00).**

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

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it
c.f. CTR GLC 73R28 E625X - p.i. 01152510499

RECOGNISED REV Gianluca Catarzi REV-IT/CNGeGL/2022/15 EUROPEAN VALUER
UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare Certificato GIANLUCA CATARZI ICK/SC002 VIPRO/0288-2018

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.

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 = 9 mesi
- intervallo tra data di aggiudicazione ed emissione decreto = 3 mesi
- intervallo tra decreto e disponibilità del bene = 3 mesi

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

- previsione saggio variazione prezzi di mercato = 0,00% (stabile)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,287%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,497%
- 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 13,02%, al quale andranno sottratti € 5.000,00 per costi di sanatoria. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

VALORE A BASE D'ASTA

€ 270.000,00 x (1-0,1302) – € 5.000,00 = € 229.854,67

ed in cifra tonda € 230.000,00

(diconsi Euro duecentotrentamila/00).

Riepilogo Valutazioni

Lotto	Descrizione	Valore di Mercato	Valore a base d'asta
1	Appartamento da ristrutturare	€ 34.000,00	€ 30.000,00
2	Autorimessa sub. 1	€ 8.000,00	€ 7.000,00
3	Autorimessa sub. 2	€ 8.000,00	€ 7.000,00
4	Struttura ricettiva, terreni, ruderi, ecc.	€ 265.000,00	€ 230.000,00

Lorenzana, 28 aprile 2025

Il Tecnico

Geom. Gianluca Catarzi

Allegati:

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

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it
c.f. CTR GLC 73R28 E625X - p.i. 01152510499

RECOGNISED REV Gianluca Catarzi REV-IT/CNGeGL/2022/15 EUROPEAN VALUER
UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare Certificato GIANLUCA CATARZI ICK/SC002 VIPRO/0288-2018

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	subject
PREZZO		€ 58.500,00	€ 88.000,00	€ 48.000,00	incogn
FONTE DATO		T. 5221/2023	T. 209/2024	T. 2248/2024	0
DATA *(GG/MM/AAAA)*	giorni	€ 45.134,00	€ 45.301,00	€ 45.384,00	19/04/2025
SUP.PRINCIPALE (SEL)	mq.	147	131	60	219
	mq.	0	0	0	0
	mq.	0	0	0	0
	mq.	0	0	0	0
	mq.	0	0	0	0
	mq.	0	0	0	0
	mq.	0	0	0	0
	mq.	0	0	0	0
	mq.	0	0	0	0
	mq.	0	0	0	0
SERVIZI IGIENICI	n°	1	1	1	1
IMP.RISCALDAMENTO	n°	0	1	1	0
IMP.CONDIZIONAMENTO	n°	0	0	0	0
	n°	0	0	0	0
	n°	0	0	0	0
STATO MANUTENZIONE	n° #	2	3	3	1
CLASSE ENERGETICA	n° ##	0	0	0	0
LIVELLO DI PIANO	n°	2	2	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 (SEL)	1,00	mq.	147,00	147,00	131,00	131,00	60,00	60,00
	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
	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.		147,00		131,00		60,00
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€ 397,96		€ 671,76		€ 800,00	

divergenza % prezzi medi marginali	*101,03%*

	Variazione Prezzi medi periodo*	
Data recente	31/12/2024	€ 1.040,00
Date precedente	31/12/2023	€ 1.030,00
Fonte:	OMI	

SCALE E UNITA' DI MISURA		
stato manutenzione		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.	€	250,00
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	€	6.000,00
vetustà		35
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	171,43
impianto :	riscaldamento	
costo a nuovo	€	15.000,00
vetustà		35
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	428,57
altro impianto:	condizionamento	
costo a nuovo	€	-
vetustà		0
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	-
altro impianto:	nessun impianto	
costo a nuovo	€	-
vetustà		0
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	-
altro impianto:	nessun impianto	
costo a nuovo	€	-
vetustà		0
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	-
data		
*	variazione annua	0,97%
livello di piano		
**	variazione livello piano	-1,50%

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		€ 58.500,00				€ 88.000,00				€ 48.000,00		
DATA (variazione giornaliera)	-€	1,55	+	€ 980,74	-€	2,33	+	€ 721,59	-€	1,27	+	€ 486,39
SERVIZI IGIENICI	€	171,43	+	€ -	€	171,43	+	€ -	€	171,43	+	€ -
IMP.RISCALDAMENTO	€	287,67	+	€ -	€	256,36	-	-€ 256,36	€	117,42	-	-€ 117,42
IMP.CONDIZIONAMENTO	€	-	+	€ -	€	-	+	€ -	€	-	+	€ -
	€	-	+	€ -	€	-	+	€ -	€	-	+	€ -
	€	-	+	€ -	€	-	+	€ -	€	-	+	€ -
STATO MANUTENZIONE	€	36.750,00	-	-€ 36.750,00	€	32.750,00	-	-€ 65.500,00	€	15.000,00	-	-€ 30.000,00
CLASSE ENERGETICA	€	7.350,00	+	€ -	€	6.550,00	+	€ -	€	-	+	€ -
LIVELLO DI PIANO	-€	877,50	+	€ 877,50	-€	1.320,00	+	€ 1.320,00	-€	720,00	-	-€ 720,00
PREZZO CORRETTO		€ 23.608,24				€ 24.285,23				€ 17.648,98		

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO							
	u.m.	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
superficie commerciale	mq.		147,00		131,00		60,00
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€	160,60	€	185,38	€	294,15

divergenza % assoluta prezzi medi marginali corretti	*83,16%*

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE							
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
SUP.PRINCIPALE (SEL) ***	€/mq.	€	160,60	€	160,60	€	160,60
	€/mq.	€	-	€	-	€	-
	€/mq.	€	-	€	-	€	-
	€/mq.	€	-	€	-	€	-
	€/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	€ 23.608,24			€ 24.285,23			€ 17.648,98		
SUP.PRINCIPALE (SEL)	€ 160,60	+	€ 11.563,22	€ 160,60	+	€ 14.132,82	€ 160,60	+	€ 25.535,45
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
VALORE CORRETTO	€ 35.171,46			€ 38.418,05			€ 43.184,42		
Peso attribuito al comparabile	*33,33%*			*33,33%*			*33,33%*		

Verifica dell'attendibilità della stima	*Test superato se d <*	*10%*
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	22,78%	

Il test di verifica NON viene superato poiché i prezzi corretti sono influenzati dalle caratteristiche qualitative

TABELLA 5 - DATI DELLE CARATTERISTICHE QUALITATIVE				
CARATTERISTICA	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	SUBJECT
VALORE CORRETTO	€ 35.171,46	€ 38.418,05	€ 43.184,42	
INDIPENDENZA	3	3	2	3

CARATTERISTICHE QUALITATIVE INESTIMABILI		
INDIPENDENZA		Rappresenta il livello di autonomia dell'unità immobiliare
1	Autonoma	
2	Accesso indipendente	
3	Accesso in comune	

TABELLA 6 - SOLUZIONE DEL SISTEMA DI STIMA				
s= valore incognite	*D= matrice dei coeff.*		*prezzo*	*Immobile*
	Cost.	*indipendenza*		
V = Valore di stima	1	0	€ 35.171,46	A
Ppos = prezzo marginale car.	1	0	€ 38.418,05	B
	1	-1	€ 43.184,42	C

TABELLA 7 - VALUTAZIONE FINALE	
Prz marg. indipendenza	-€ 6.389,66
Valore di stima	€ 36.794,76

VALORE MONOPARAMETRICO		
superficie commerciale (SEL) mq.	€	*219,00*
valore unitario al mq.	€	*155,25*

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO		
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	**€**	**36.794,76**
Spese per due diligence	***€***	***3.000,00***
VALORE ATTESO NETTO	**€**	**33.794,76**
ed in cifra tonda	**€**	**34.000,00**

TRIBUNALE DI FIRENZE - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 36/2024

DETERMINAZIONE ANALITICA DEL PREZZO BASE D'ASTA

DESTINAZIONE:		RESIDENZIALE		
Valore di Mercato	€	37.000,00		**LOTTO 1**
Saggio Capitalizzazione Annuo		4,995% *		
Incidenza Area		25,00%		
		ANALISI ESTIMATIVA		
	% annua	mesi		
Variazione mercato	2,730%	9	-€	748,26
Mancato guadagno	3,287%	3	€	299,56
Mancato reddito **	3,497%	3	€	318,37
Quota ammortamento	1,000%	15	€	345,30
Rischio assunto	10,000%		€	3.700,00
		totale deprezzamenti	€	3.914,97
		Ribasso		**10,58%**
		Detrazioni per Spese e Oneri	€	3.000,00
		Valore di mercato ridotto	€	30.085,03
		PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO	**€**	**30.000,00**

DATI MEDI OMI/BORSINO IMMOBILIARE

		Val. Mercato €/mq	Val. Locazione €/mq x mese
SAGGIO FRUTTUOSITA' MEDIO	5,00%	€ 848,00	€ 3,53

intervallo data stima e aggiudicazione

intervallo tra aggiudicazione e DT (Rendistato marzo 2025)

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

intervallo tra stima e presa in possesso ***

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

* saggio fruttuosità OMI/Borsino Immobiliare (media)

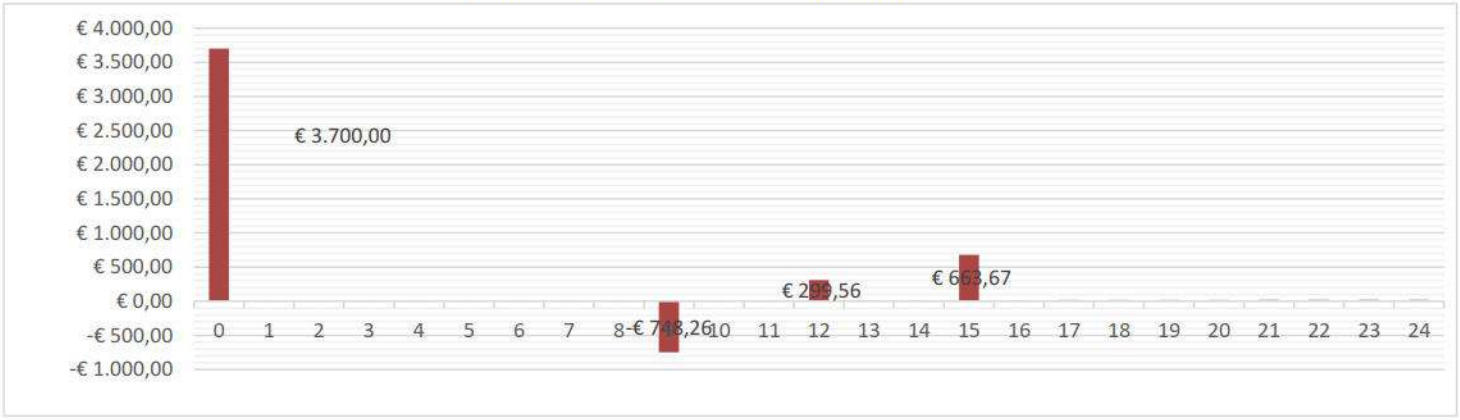
**il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7

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

GRAFICO 1

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

(valori scontati al momento della stima)

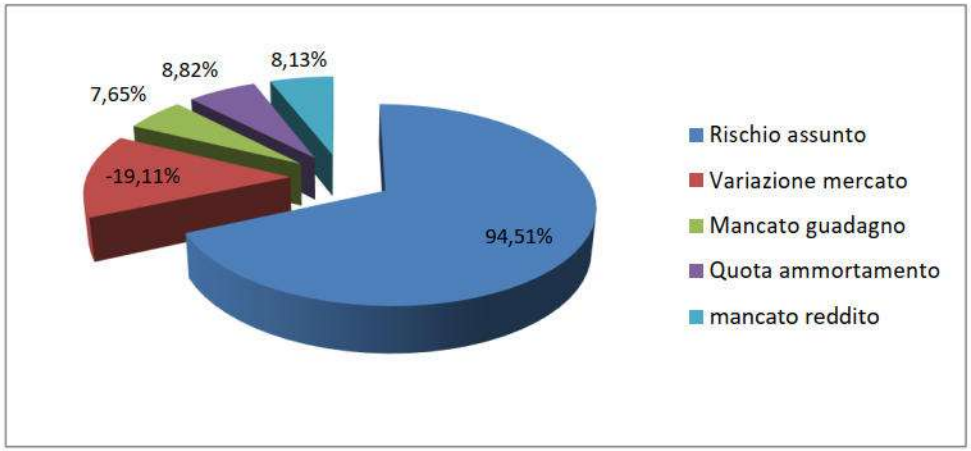


TRIBUNALE DI FIRENZE - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 36/2024

DETERMINAZIONE ANALITICA DEL PREZZO BASE D'ASTA

GRAFICO 2

ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI

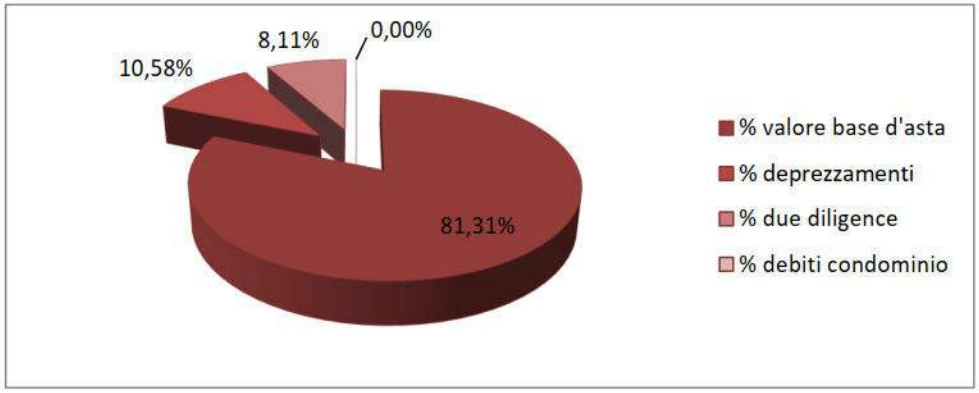


Dati assoluti grafico 2

Rischio assunto	€	*3.700,00*
Variazione mercato	-€	*748,26*
Mancato guadagno	€	*299,56*
Quota ammortamento	€	*345,30*
mancato reddito	€	*318,37*

GRAFICO 3

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



Dati assoluti grafico 3

	valore mercato	€	*37.000,00*
	valore deprezzamenti	€	*3.914,97*
#	*spese due diligence*	€	*3.000,00*
	Arretrati condominiali	€	-
	base d'asta	€	*30.085,03*

 # = 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.

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 02/08/1977 - Data: 07/05/2024 - n. T203546 - Richiedente: CTRGLC73R28E625X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 02/08/1977 - Data: 07/05/2024 - n. T203546 - Richiedente: CTRGLC73R28E625X

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 346

[redacted] MICROFILMATO

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

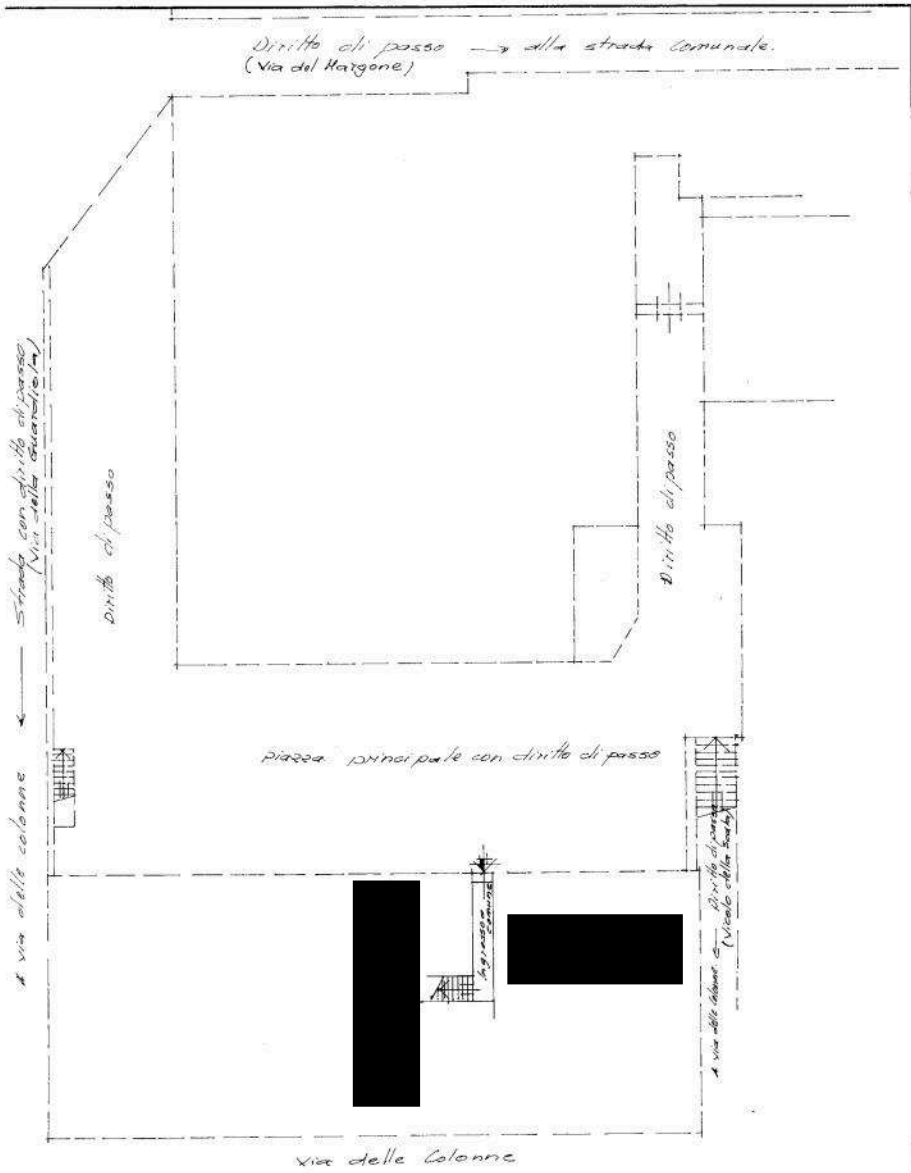
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Montecatini V.C. Via Loc. La Miniera

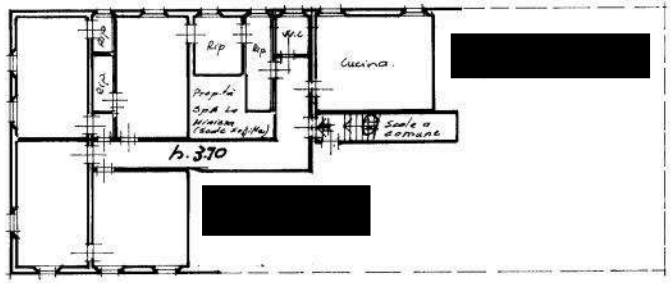
Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PISA

107



PIANO PRIMO RISPETTO A VIA DELLE COLONNE



PIANO SECONDO RISPETTO A VIA DELLE COLONNE.

ORIENTAMENTO

N

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 2-8-1977 PROT. N° 459	

Compilata dal Geom.
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Giovanni FABIANI
Iscritto all'Albo de i Geometri
della Provincia di PISA
DATA 29-1-1977
Firma: G. Fabiani

10 metri





























TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	subject
PREZZO		€ 7.500,00	€ 7.500,00		incogn
FONTE DATO		T. 7268/2022	T. 7269/2022		0
DATA *(GG/MM/AAAA)*	giorni	24/10/2022	24/10/2022		19/04/2025
SUP.PRINCIPALE (SEL)	mq.	19,00	19,00		19,00
	mq.	0,00	0,00		0,00
	mq.	0,00	0,00		0,00
	mq.	0,00	0,00		0,00
	mq.	0,00	0,00		0,00
	mq.	0,00	0,00		0,00
	mq.	0,00	0,00		0,00
	mq.	0,00	0,00		0,00
	mq.	0	0		0
	mq.	0	0		0
SERVIZI IGIENICI	n°	0	0		0
IMP.RISCALDAMENTO	n°	0	0		0
IMP.CONDIZIONAMENT	n°	0	0		0
	n°	0	0		0
	n°	0	0		0
STATO MANUTENZION	n° #	4	4		4
CLASSE ENERGETICA	n° ##	0	0		0
LIVELLO DI PIANO	n°	0	0		0

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 (SEL)	1,00	mq.	19,00	19,00	19,00	19,00	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
	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.		19,00		19,00		0,00
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€ 394,74		€ 394,74			

divergenza % prezzi medi marginali	*0,00%*

Variazione Prezzi medi periodo*		
Data recente	31/12/2024	€ 455,00
Date precedente	31/12/2022	€ 445,00
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	€	-
vetustà		35
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	-
impianto : riscaldamento		
costo a nuovo	€	-
vetustà		35
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	-
altro impianto: condizionamento		
costo a nuovo	€	-
vetustà		
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	-
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	1,12%
livello di piano		
**	variazione livello piano	-1,50%

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	€	7.500,00			€	7.500,00						
DATA (variazione giornaliera)	-€	0,23	+	€ 209,35	-€	0,23	+	€ 209,35				
SERVIZI IGIENICI	€	-	+	€ -	€	-	+	€ -				
IMP.RISCALDAMENTO	€	-	+	€ -	€	-	+	€ -				
IMP.CONDIZIONAMENTO	€	-	+	€ -	€	-	+	€ -				
	€	-	+	€ -	€	-	+	€ -				
	€	-	+	€ -	€	-	+	€ -				
STATO MANUTENZIONE	€	2.850,00	+	€ -	€	2.850,00	+	€ -				
CLASSE ENERGETICA	€	950,00	+	€ -	€	950,00	+	€ -				
LIVELLO DI PIANO	-€	112,50	+	€ -	-€	112,50	+	€ -				
PREZZO CORRETTO	€	7.709,35			€	7.709,35						

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO							
	u.m.	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
superficie commerciale	mq.		19,00		19,00		0,00
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€	405,76	€	405,76		

divergenza % assoluta prezzi medi marginali corretti	*0,00%*

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE							
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
SUP.PRINCIPALE (SEL) ***	€/mq.	€	405,76	€	405,76	€	405,76
	€/mq.	€	-	€	-	€	-
	€/mq.	€	-	€	-	€	-
	€/mq.	€	-	€	-	€	-
	€/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	€ 7.709,35			€ 7.709,35					
SUP.PRINCIPALE (SEL)	€ 405,76	+	€ -	€ 405,76	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -			
PREZZO CORRETTO	€ 7.709,35			€ 7.709,35					
Peso attribuito al comparabile	*50,00%*			*50,00%*			*0,00%*		

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	**€ 7.709,35**
Spese per due diligence	
VALORE ATTESO NETTO	**€ 7.709,35**
ed in cifra tonda	**€ 8.000,00**

VALORE MONOPARAMETRICO	
superficie commerciale (SEL) mq.	*€ 19,00*
valore unitario al mq.	*€ 421,05*

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	0,00%
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	

TRIBUNALE DI FIRENZE - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 36/2024

DETERMINAZIONE ANALITICA DEL PREZZO BASE D'ASTA

DESTINAZIONE:		RESIDENZIALE		
Valore di Mercato	€	8.000,00		**LOTTO 2**
Saggio Capitalizzazione Annuo		5,589% *		
Incidenza Area		25,00%		
ANALISI ESTIMATIVA				
	% annua	mesi		
Variazione mercato	2,730%	6	-€	107,86
Mancato guadagno	3,287%	3	€	64,77
Mancato reddito **	3,912%	3	€	76,87
Quota ammortamento	1,000%	12	€	59,73
Rischio assunto	10,000%		€	800,00
		totale deprezzamenti	€	893,51
		Ribasso		**11,17%**
		Detrazioni per Spese e Oneri	€	-
		Valore di mercato ridotto	€	7.106,49
PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO			**€**	**7.000,00**

DATI MEDI OMI/BORSINO IMMOBILIARE		Val. Mercato €/mq	Val. Locazione €/mq x mese
SAGGIO FRUTTUOSITA' MEDIO	5,59%	€ 423,00	€ 1,97

intervallo data stima e aggiudicazione

intervallo tra aggiudicazione e DT (Rendistato marzo 2025)

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

intervallo tra stima e presa in possesso ***

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

* saggio fruttuosità OMI/Borsino Immobiliare (media)

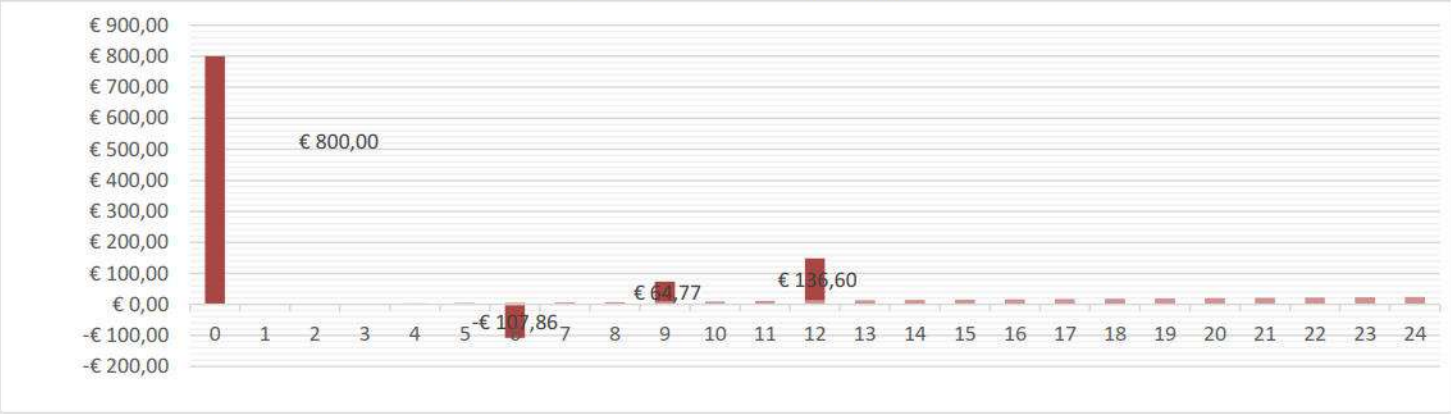
**il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7

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

GRAFICO 1

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

(valori scontati al momento della stima)

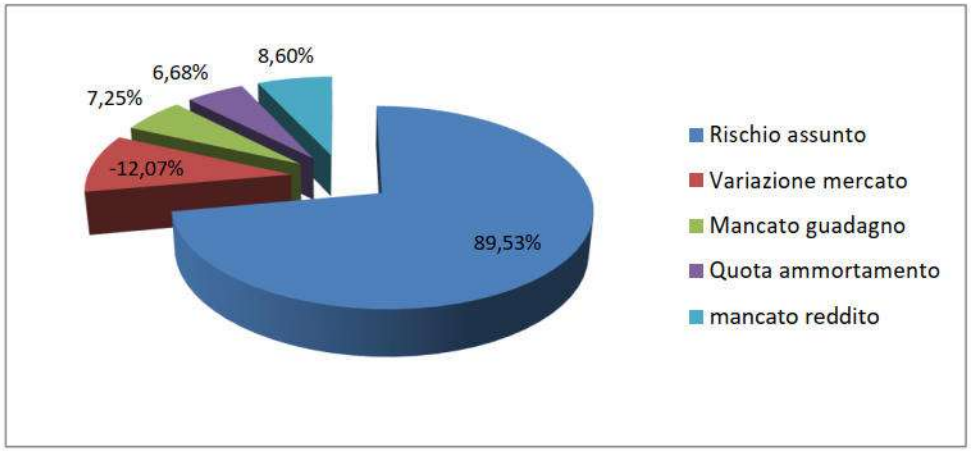


TRIBUNALE DI FIRENZE - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 36/2024

DETERMINAZIONE ANALITICA DEL PREZZO BASE D'ASTA

GRAFICO 2

ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI

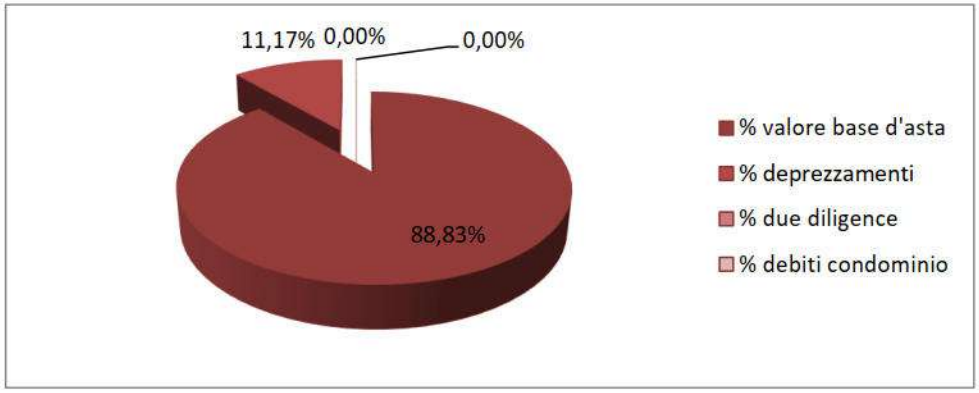


Dati assoluti grafico 2

Rischio assunto	€	*800,00*
Variazione mercato	-€	*107,86*
Mancato guadagno	€	*64,77*
Quota ammortamento	€	*59,73*
mancato reddito	€	*76,87*

GRAFICO 3

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



Dati assoluti grafico 3

	valore mercato	€	*8.000,00*
	valore deprezzamenti	€	*893,51*
#	*spese due diligence*	€	-
	Arretrati condominiali	€	-
	base d'asta	€	*7.106,49*

 # = 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.

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 15/11/1993 - Data: 07/05/2024 - n. T203547 - Richiedente: CTRGLC73R28E625X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 15/11/1993 - Data: 07/05/2024 - n. T203547 - Richiedente: CTRGLC73R28E625X

MODULARIO F. rig. rend. 486

MINISTERO DELLE FINANZE 2158
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AM CEU
LIRE 400
60

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTECATINI V.C. via DELLE COLONNE Loc. LA MINIERA civ.

ESTRATTO SCALA 1:2000

VIA DELLE COLONNE

AUTORIMESSA
H 2.30

PROPRIETA' DITTA INTESTATA

RESEDE A COMUNE

PROPRIETA' DITTA INTESTATA

PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali: F. 36 n. 79 sub.

Compilata dal ING. BIANCHI LUIGI
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo degli INGEGNERI

Provincia di PISA n. 696

Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Prot. n. 6226

In data 15 NOV 1993

Visura n.

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **07/05/2024**
Ora: **12:43:39**
Numero Pratica: **T217643**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MONTECATINI VAL DI CECINA		36	79		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
2	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
3	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
4	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
5	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
6	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
7	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
8	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
9	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
10	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
11	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
12	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
13	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
14	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
15	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
16	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
17	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
18	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
19	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
20	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
21	LOCALITA' MINIERA		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
22	LOCALITA' MINIERA		T			Bene comune non censibile