

TRIBUNALE DI FIRENZE

Fallimento n. 178/2022 della



Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatore: Dott. Rodolfo Amato



RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, con studio a Lorenzana (PI) in Via L'Annunziata n. 13, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995 ed all'Albo dei CTU del Tribunale, Valutatore Europeo Qualificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/15 e Certificato UNI 11558:2014 di Livello Avanzato con il n. ICK/SC002 VIPRO/0288-2018, indirizzo di posta elettronica certificata gianluca.catarzi@geopec.it, ad evasione dell'incarico ricevuto dal Giudice Delegato Dott.ssa Maria Novella Legnaioli, di redigere una perizia di stima degli immobili della "Libertà S.r.l." con sede a Firenze in Via Arnolfo n. 27 – codice fiscale 06295190489, dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi ed accertamenti espone la seguente relazione.

Pag. 1



RELAZIONE

OGGETTO DELLA PERIZIA

L'incarico prevede la determinazione del valore di mercato dei seguenti immobili:

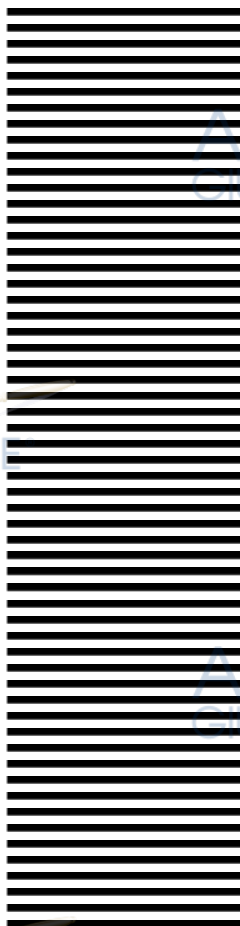
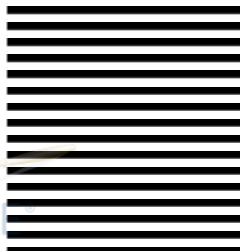
Appezamento di terreno edificabile nel Comune di Campi Bisenzio, accessibile da via Giuseppe Verdi	3
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo	3
Accertamento della Proprietà.....	3
Identificazione Catastale e Confini	4
Descrizione della Zona	4
Descrizione Dei Beni	4
Disponibilità Del Bene.....	4
Altre Precisazioni	5
Iscrizioni e Trascrizioni.....	5
Situazione Urbanistica	5
Valore di Mercato dei Beni	9

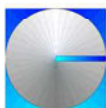


INCARICO, LIMITI ED ASSUNZIONI

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:

- descrizione sommaria del bene, con esonero alla misurazione diretta dell’immobile, ed indicazioni di superfici ricavate da elaborati grafici e parzialmente verificate sul posto;
- 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.





**Appezamento di terreno edificabile nel Comune di Campi Bisenzio,
accessibile da via Giuseppe Verdi**



DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. I sopralluoghi sono stati effettuati in data 14 dicembre 2022 e 15 marzo 2023, durante il quale sono stati eseguiti rilievi fotografici. Non sono stati eseguiti rilievi topografici per la verifica dei confini dei terreni, i quali peraltro sono materializzati sul posto solo parzialmente.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il bene è pervenuto alla Libertà S.r.l. per acquisto fattone dal Comune di Campi Bisenzio con atto rogato dal Notaio Raffaele Lenzi in data 23.3.2023 rep. 70050 racc. 40211, trascritto a Firenze il 25.3.2016 part. 7417.

L'articolo 3 del contratto di acquisto prevedeva:

"Sono a carico della Parte acquirente che se le assume, obbligandosi a realizzarle a regola d'arte e con sollecitudine, le opere meglio precisate nel suddetto allegato al citato contratto preliminare, consistenti:

- * nella demolizione delle strutture edilizie esistenti (**intervento realizzato**);*
- * nella realizzazione delle opere di urbanizzazione per accedere all'area (**intervento non realizzato**);*
- * nella realizzazione del parcheggio pubblico adiacente." (**intervento non realizzato**).*

Si rimanda in ogni caso alla copia dell'atto di provenienza allegato alla presente perizia.

Via L. Annunziata, 13 - 56042 Lorenzana (Pi)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Al Catasto Terreni del Comune di Campi Bisenzio il bene, privo di intestazione in quanto ente urbano non ancora censito al Catasto Fabbricati, è così individuato:

- **Foglio 13 mappale 1637**, Ente Urbano di mq. 4.563.

Confini: Comune di Campi Bisenzio, Società La Fonte di Gambino Giuseppe e C. s.n.c., salvo se altri.

L'estratto di mappa catastale non è conforme in quanto riporta ancora gli spogliatoi demoliti.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono posti in zona centrale di Campi Bisenzio a destinazione prevalentemente residenziale, all'interno dell'area dell'ex campo sportivo "Lanciotto Ballerini". La zona offre numerosi servizi e attrazioni, tra cui il museo della manifattura Chini, il teatro Dante, la chiesa di San Lorenzo e il centro commerciale I Gigli. La zona è ben collegata con il resto della città e con Firenze grazie ai mezzi pubblici e alle piste ciclabili.

DESCRIZIONE DEI BENI

Pag. 4

Trattasi della piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile posto nel Comune di Campi Bisenzio, accessibile da Via Giuseppe Verdi e limitrofa al Parco pubblico Iqbal, avente forma pressoché rettangolare, giacitura pianeggiante ed una superficie catastale di mq. 4.563.

Il bene oggetto della presente relazione, facente parte del decaduto Piano Attuativo "PMU Bc Via Mascagni" ed ora del Piano Attuativo "ATR. 1 - Via Mascagni", rappresenta la porzione destinata per la quasi totalità agli insediamenti residenziali e direzionali previsti dagli stessi piani attuativi citati. Il terreno si presenta incolto e recintato, compreso in area di maggior consistenza accessibile anche dalla Via Pietro Mascagni, e sullo stesso sono presenti alcune platee in calcestruzzo corrispondenti alle aree di sedime di alcuni dei fabbricati previsti nel piano attuativo decaduto.

Per i dettagli delle caratteristiche urbanistiche si rimanda all'apposito paragrafo, più avanti nella presente relazione.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è libero.



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 risultano esservi i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al D.lgs. 122/2005.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Firenze, con i repertori aggiornati al 4.11.2022, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 13.1.2016 PART. 708** a favore della Libertà Società a Responsabilità Limitata contro il Comune di Campi Bisenzio;
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 25.3.2016 PART. 7417** a favore della Libertà Società a Responsabilità Limitata contro il Comune di Campi Bisenzio;
- **TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 8.4.2016 PART. 8572** a favore di [REDACTED] contro la Libertà Società a Responsabilità Limitata;
- **TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 8.4.2016 PART. 8575** a favore di [REDACTED] contro la Libertà Società a Responsabilità Limitata;
- **TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 14.4.2016 PART. 9092** a favore di [REDACTED] contro la Libertà Società a Responsabilità Limitata;
- **TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 20.4.2016 PART. 9608** a favore di [REDACTED] contro la Libertà Società a Responsabilità Limitata;
- **TRASCRIZIONE DI SEQUESTRO CONSERVATIVO DEL 16.6.2020 PART. 13898** a favore di [REDACTED] contro la Libertà Società a Responsabilità Limitata;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 18.6.2021 PART. 4687** a favore di [REDACTED] contro la Libertà Società a Responsabilità Limitata, per sicurezza della complessiva somma di [REDACTED];
- **TRASCRIZIONE SENTENZA DI FALLIMENTO DEL 10.11.2022 PART. 34468** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della Libertà Società a Responsabilità Limitata contro la Libertà Società a Responsabilità Limitata.

Pag. 5

SITUAZIONE URBANISTICA

Previgente Previsione Urbanistica

Via L. Annunziata, 13 - 56042 Lorenzana (Pi)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campi Bisenzio è emerso che l'area oggetto di perizia è stata oggetto del Piano Attuativo denominato "Bc Via Mascagni", Proponente Soc. Libertà srl, approvato, ai sensi dell'art. 111 della L.R. n. 65/2014 con deliberazione della Giunta Comunale n. 13 del 5.2.2019, dichiarata immediatamente eseguibile, conforme alle previsioni del precedente Regolamento Urbanistico, relativo all'area posta tra il parco Iqbal e l'edificato esistente del capoluogo che si sviluppa lungo Via Buozzi, area corrispondente in buona parte all'ex campo sportivo "Lanciotto Ballerini". Si trattava di un piano attuativo di iniziativa privata avente i contenuti e gli effetti di un piano di lottizzazione a destinazione residenziale e direzionale.

Il piano era stato adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 86 dell'8.6.2018, esecutiva, ed il relativo avviso di deposito e pubblicazione è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana Parte Seconda n. 25 del 20.6.2018. Nel periodo utile alla presentazione delle osservazioni risulta pervenuta 1 osservazione. Il piano è stato approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 13 del 5.2.2019 e divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana - parte II - n. 7 del 13.2.2019, ma **la convenzione non risulta essere stata stipulata**.

L'elenco completo degli elaborati approvati è reperibile al seguente link del sito istituzionale del Comune di Campi Bisenzio:

Pag. 6

<https://at.comune.campi-bisenzio.fi.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/11121>

La previsione urbanistica è stata reiterata con la Variante al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 68 del 12.4.2018 denominata "Regolamento Urbanistico. Variante per interventi puntuali e per adeguamenti normativi all'interno del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014", efficace dal 30.5.2018 a seguito della pubblicazione sul BURT n. 22 – parte II – del 30.5.2018. **I termini di efficacia del Regolamento Urbanistico o delle relative varianti sono prorogati fino al 31.12.2023**, come disposto dall'art. 1, comma 2, della L.R. 29.05.2020, n. 31 [Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19], così come modificato dall'art. 43 della LR 01.12.2021, n. 47 [Misure di semplificazione in materia edilizia. Adeguamento alla normativa statale e adeguamento ai rilievi di costituzionalità. Modifiche alla L.R. 65/2014 e alla L.R. 31/2020] e da ultimo ulteriormente modificato dall'art. 2 della LR 29.12.2022, n. 47 [Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il perdurare degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19. Modifiche alla L.R. 31/2020]. La L.R. 47/2022, pubblicata sul BURT n. 65 del



30.12.2022, è entrata in vigore il 31.12.2022.

Di seguito si elencano le pratiche edilizie rinvenute riguardanti l'area oggetto di stima:

1. **SCIA del 8.4.2016 prot. 21692** (pratica 048/2016/D) per demolizione delle strutture nella ex area del campo sportivo – *tale intervento risulta essere stato eseguito;*
2. **CILA del 17.7.2017 prot. 38000** (pratica 00251/2017/L) per opere di manutenzione straordinaria funzionali all'allestimento del cantiere dei lavori;
3. **Pratica Edilizia n. 00030/2016/C del 10.10.2016 prot. 55830** – Progetto Unità Edilizia n. 1 interna al PMU corrispondente alla tipologia T1 – *pratica sospesa e decaduta, permesso di costruire non rilasciato, intervento non eseguito;*
4. **Pratica Edilizia n. 00031/2016/C del 10.10.2016 prot. 55833** – Progetto Unità Edilizia n. 2 interna al PMU corrispondente alla tipologia T2 – *pratica sospesa e decaduta, permesso di costruire non rilasciato, intervento non eseguito;*
5. **Pratica Edilizia n. 00032/2016/C del 10.10.2016 prot. 55836** – Progetto Unità Edilizia n. 3 interna al PMU corrispondente alla tipologia T3 – *pratica sospesa e decaduta, permesso di costruire non rilasciato, intervento non eseguito;*
6. **Pratica Edilizia n. 00033/2016/C del 10.10.2016 prot. 55837** – Progetto Unità Edilizia n. 4 interna al PMU corrispondente alla tipologia T4 – *pratica sospesa e decaduta, permesso di costruire non rilasciato, intervento non eseguito;*
7. **Pratica Edilizia n. 00034/2016/C del 10.10.2016 prot. 55838** – Progetto Unità Edilizie n. 11-10-6-5 interna al PMU corrispondente alle tipologie T5/T6 – *pratica sospesa e decaduta, permesso di costruire non rilasciato, intervento non eseguito;*
8. **Pratica Edilizia n. 00035/2016/C del 10.10.2016 prot. 55840** – Progetto Unità Edilizie n. 9-8-7 interna al PMU corrispondente alle tipologie T5/T6 – *pratica sospesa e decaduta, permesso di costruire non rilasciato, intervento non eseguito;*
9. **Delibera G.C. n. 66 del 21.4.2020** – Approvazione Progetto Definitivo di strada e parcheggio pubblico ex area Campo Sportivo Lanciotto Ballerini – *intervento non eseguito.*

Pag. 7

Non essendo mai stata stipulata la convenzione edilizia ed essendo scadute le previsioni del Regolamento Urbanistico, ne consegue che la previsione urbanistica precedentemente descritta è decaduta il 31.12.2023 e non è più realizzabile.

Attuale Previsione Urbanistica

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 138 del 17.6.2024 è stato **adottato** il nuovo [Piano](#)

Via L. Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Operativo Comunale di Campi Bisenzio che nella nuova previsione urbanistica comprende la particella oggetto della presente relazione in area per *interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani* "ATR.1 – Via Mascagni (UTOE 2)" (art. 101 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Come si legge dalla relativa scheda norma, obiettivo dell'intervento è realizzare un contenuto insediamento residenziale, connesso e funzionale all'attuazione di un collegamento viario fra via Verdi e via Mascagni, di un parcheggio pubblico accessibile da detto raccordo ed una qualificata sistemazione del lato ovest del parco Iqbal, associata ad un complessivo riordino dello stesso parco.

Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza, artigianato di servizio alla residenza, commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, direzionale, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione dell'intervento sono:

- realizzazione del raccordo viario fra via Verdi e via Mascagni;
- localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico all'interno di detto raccordo viario,
- localizzazione e cessione delle aree a verde pubblico adiacenti il tessuto residenziale esistente sui lati nord ed est;
- destinazione ad edilizia sociale di una quota percentuale sulla SE residenziale stabilita secondo i criteri dell'art. 127.

La modalità di attuazione prevista è il Piano Attuativo di iniziativa privata o mista pubblico-privato.

La scheda prevede i seguenti parametri urbanistici

ST (mq)	SE (mq)	h max (m)	RC	Vp (mq)	Pp (mq)
13277	1600	13,50	35%	4600	1517





Pertanto, la superficie edificabile riferita all'intero comparto (si ricorda che la particella oggetto della presente stima occupa solo mq. 4.563 dell'intero comparto) è di mq. 1.600 dei quali mq. 128 (ovvero l'8% sulla base di quanto disposto dall'art. 127 delle N.T.A.) da destinarsi ad edilizia sociale.

Su incarico della Curatela, il sottoscritto CTU ha provveduto a presentare l'Osservazione al Piano Operativo prot. 51366 del 19.8.2024 richiedendo la possibilità di incrementare la Superficie Edificabile SE di mq. 150 portandola quindi a mq. 1.750.

Al momento di redazione della presente relazione non risultano ancora contro dedotte le osservazioni da parte dell'Amministrazione Comunale ed **il Nuovo Piano Operativo deve quindi essere ancora approvato. È doveroso segnalare che, benché la previsione urbanistica adottata sia già stata oggetto delle opportune e dovute verifiche di fattibilità da parte del Comune, fino all'approvazione definitiva il Piano Operativo è soggetto a modifiche dovute alle osservazioni che, al momento, non sono note e non sono state contro dedotte.**

Dall'esame degli elaborati dello strumento urbanistico vigente e dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Campi Bisenzio in data 16.12.2024 non si rileva presenza di vincoli sull'area oggetto della presente relazione.

Pag. 9

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*

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;



best use) che il bene presenta nell'uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni; tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

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

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

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

Il metodo del *confronto di mercato* riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il *metodo finanziario* è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni 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

⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

⁸ Sales comparison approach;

⁹ Income capitalisation approach;

¹⁰ Cost approach;



scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame si ritiene opportuno utilizzare il metodo della capitalizzazione finanziaria con analisi del flusso scontato (DCFA) in quanto ci troviamo a dover stimare un immobile oggetto di trasformazione.

Ipotizzando che nel comparto si vogliano realizzare dodici appartamenti indipendenti su due livelli aventi una superficie media di mq. 120, ciascuno con mq. 25 circa di balconi, mq. 30 circa di locali accessori (ad. Esempio taverna), mq. 30 circa di autorimessa, mq. 120 circa di resede esclusivo, oltre a due appartamenti da mq. 64 circa da destinarsi ad edilizia sociale, per procedere alla determinazione del Valore Attuale Netto (VAN) del terreno oggetto di stima si è proceduto preliminarmente ad effettuare una analisi del mercato locale residenziale per individuare il prezzo medio di mercato di appartamenti e villette di tale pezzatura.

Si è poi proceduto a determinare sommariamente i costi per la realizzazione dell'opera, considerando il costo di costruzione determinato con l'applicativo Cresme in €/mq. 1.627,09, le spese tecniche per progettazione, direzione lavori e collaudi, le spese di realizzazione delle previste aree a verde pubblico, strada e parcheggio, contributo sul costo di costruzione, spese di promozione dell'iniziativa immobiliare, imprevisti ed oneri finanziari in percentuali sul totale. Visti gli importi presunti per le opere da realizzare si ritiene, in questa sede, di dover considerare gli oneri di urbanizzazione da scomputarsi completamente mediante l'apposita convenzione che dovrà essere stipulata.

Per ultimo si è proceduto ad ipotizzare un flusso di cassa delle spese e dei ricavi su un periodo di 2 anni e mezzo, attualizzando gli importi con un saggio di capitalizzazione determinato mediante analisi delle quotazioni locali nel 3,86%.

Nell'analisi suddetta si considera l'intera porzione di comparto destinata alla costruzione dei fabbricati residenziali, non considerando valutabile la restante parte in quanto già di proprietà pubblica e destinata alla realizzazione di opere pubbliche (il cui costo di realizzazione è stato invece considerato nella stima). Avendo quindi considerato nella determinazione del valore l'intera porzione di comparto destinata alle costruzioni, ed essendo la società fallita proprietaria solo di una superficie corrispondente al 79% circa di detta porzione, si procederà a rapportare il valore



determinato mediante l'allegato prospetto di calcolo a tale percentuale di possesso. *Ai fini valutativi si è ritenuto opportuno considerare la percentuale di superficie del comparto posseduta e non del valore catastale dei terreni che lo costituiscono come invece previsto dalla normativa ai fini della costituzione dei consorzi attuatori del piano.*

Dall'analisi delle proposte di vendita di zona (uniche informazioni aventi ad oggetto nuove costruzioni) è stato rilevato un prezzo medio di €/mq. 3.156,00. Prudenzialmente sarà attribuito un valore unitario di €/mq. 3.100,00 come ipotetico prezzo di vendita dei fabbricati da costruire, mentre verrà considerato un valore unitario di €/mq. 2.000,00 per gli appartamenti destinati ad edilizia sociale.

Applicando pertanto il metodo del DCFA come da allegato prospetto di calcolo, otteniamo che il Valore di Mercato del terreno destinato alle costruzioni compreso nel comparto "ATR.1 – Via Mascagni" corrisponde ad € 1.169.000,00 e che pertanto la quota pari al 79% della società fallita corrisponde ad un **Valore di Mercato arrotondato di € 924.000,00 (diconsi Euro novecentoventiquattromila/00).**

VALORE A BASE D'ASTA

Pag. 12

Trattandosi di vendita giudiziaria si procederà anche alla determina-zione del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta.

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

"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...".

Ed infatti "...il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato".

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



Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta, cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera con-trattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro un termine perentorio versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che qualora non si possa usufruire di mutuo per finanziare l'acquisto, si deve nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende "...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"

Pag. 13

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

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

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

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

Nell'ultima edizione il CVI ha modificato la definizione del valore di vendita forzata riprendendo in sostanza quella degli IVS, specificando che "... il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato..." ma dipende "...dalla natura della



pressione operata sul venditore..." ed aggiunge che "...il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente,..." concludendo che "...la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento".

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

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

Nel caso in esame si possono assumere, con riferimento comunque al primo incanto, i seguenti parametri:

- intervallo tra data stima e aggiudicazione = 6 mesi
- intervallo tra data di aggiudicazione ed emissione decreto = 3 mesi
- intervallo tra decreto e disponibilità del bene = 1 mese

Pag. 14

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

- previsione saggio variazione prezzi di mercato = + 1,17% (in aumento)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 0% (in quanto trattasi di terreno)
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,095%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 2,67%
- rischio per assenza di garanzie postume o vizi occulti = 5% (in quanto trattasi di terreno)

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative causate dalla vendita forzata, al valore di mercato dovremo applicare una percentuale di abbattimento del 5,4%. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

VALORE A BASE D'ASTA

€ 924.000,00 x (1 - 0,054) = € 874.095,47

ed in cifra tonda € 874.000,00

(diconsi Euro ottocentosettantaquattromila/00).

Lorenzana, 17 dicembre 2024

Geom. Gianluca Catarzi

Via L. Annunziata, 13 - 56042 Lorenzana (Pi)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegati:

- Tabelle di calcolo DCFA;
- Tabella di calcolo deprezzamento asta;
- Determinazione costo di costruzione Cresme; _____
- Annunci immobiliari vendita nuove abitazioni;
- Visura e mappa catastali;
- Documentazione fotografica;
- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Estratto Piano Operativo Comunale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®