

TRIBUNALE DI LIVORNO
Uffici Palazzo De Larderel
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa Simona Capurso

Esecuzione Immobiliare n° 119/2024

-promossa da :

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

creditori intervenuti :

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

-Esperto estimatore :

Geom. Paolo Gremigni

-Custode :

Istituto vendite giudiziarie di Pisa, in persona del suo
rappresentante p.t.

-Data decreto di nomina :

05.08.2024

-Data Giuramento :

10.08.2024

-Data udienza ex 569 cpc:

27.03.2025

LOTTO UNICO

Piena proprietà di terreno in un unico corpo, posto in Comune di Piombino Fraz. Riotorto,
Loc. Valnera, della superficie catastale complessiva di ha. 1.04.10

Al catasto terreni :

F. 56 mapp. 68 Seminato	Cl. 01 sup. ha. 0.36.30	R.D. €. 26,25	R.A. €.15,94.
F. 56 mapp. 69 Seminato	Cl. 01 sup. ha. 0.20.20	R.D. €. 14,61	R.A. €. 8,87.
F. 56 mapp. 78 Vigneto	Cl. 01 sup. ha. 0.05.70	R.D. €. 4,27	R.A. €. 3,83.
F. 56 mapp.102 Seminato	Cl. 01 sup. ha. 0.20.60	R.D. €. 14,89	R.A. €. 9,04.
F. 56 mapp.107 Seminato	Cl. 01 sup. ha. 0.09.10	R.D. €. 6,58	R.A. €. 3,99.
F. 56 mapp.108 Seminato	Cl. 01 sup. ha. 0.00.90	R.D. €. 0,65	R.A. €. 0,40.
F. 56 mapp.109 Vigneto	Cl. 01 sup. ha. 0.11.30	R.D. €. 8,46	R.A. €. 7,59.

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 2	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 4	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 5	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 6	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 7	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 7	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	



2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	diritto di proprietà	Quota	1/1	Debitore SI

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento..	Quota		Debitore Scegliere

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento..	Quota		Debitore SI

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento..	Quota		Debitore SI

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento..	Quota		Debitore SI

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento..	Quota		Debitore SI

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento..	Quota		Debitore SI

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento..	Quota		Debitore SI

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento..	Quota		Debitore SI

Cognome e nome				
codice fiscale				
Tipo diritto	Scegliere un elemento..	Quota		Debitore SI

3. CREDITORI SEQUESTANTI

Denominazione creditore		
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.	

Denominazione creditore		
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.	

Denominazione creditore		
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.	

Denominazione creditore		
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.	

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO	COM
dal	A favore di	
16/11/1974	notaio	
al	TRASCRIZIONE	
06/11/2008	Ufficio	

Periodo	ATTO	COM
dal	A favore di	
28/01/1980	notaio	
al	TRASCRIZIONE	
06/11/2008	Ufficio	

Periodo	ATTO	COM
dal	A favore di	
06/11/2008	notaio	
al	TRASCRIZIONE	
31/05/2024	Ufficio	

Periodo	ATTO	ALTI
dal	A favore di	
31/05/2024	notaio	
al	TRASCRIZIONE	
25/02/2025	Ufficio	

Periodo	ATTO	Scegliere un elemento.			
dal	A favore di				
	notaio		data		repertorio
al	TRASCRIZIONE				
	Ufficio		data		n. particolare

Periodo	ATTO	Scegliere un elemento.			
dal	A favore di				
	notaio		data		repertorio
al	TRASCRIZIONE				
	Ufficio		data		n. particolare

Periodo	ATTO	Scegliere un elemento.			
dal	A favore di				
	notaio		data		repertorio
al	TRASCRIZIONE				
	Ufficio		data		n. particolare

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	NO
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate



6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO
---	----

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato



7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato	SI
--	----

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.
Diritto pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo	piena proprietà	Quota		
Titolari del diritto									

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.
Diritto pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo	piena proprietà	Quota		
Titolari del diritto									

Destinazione									
Indirizzo									
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.
Diritto pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo	piena proprietà	Quota		
Titolari del diritto									



8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	NO
-----------------------------	----

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Scegliere un elemento.	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	

Il canone (se presente) è congruo	Scegliere	Il titolo è opponibile alla procedura	Scegliere
-----------------------------------	-----------	---------------------------------------	-----------

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Trattasi della piena proprietà appezzamento di terreno in un unico corpo, posto in Comune di Piombino, Fraz. Riotorto, Loc. Valnera, della superficie catastale complessiva di ha. 1.04.10.

Al catasto terreni :

F. 56 mapp. 68	Seminativo	Cl. 01 sup. ha. 0.36.30	R.D. €. 26,25	R.A. €.15,94.
F. 56 mapp. 69	Seminativo	Cl. 01 sup. ha. 0.20.20	R.D. €. 14,61	R.A. €. 8,87.
F. 56 mapp. 78	Vigneto	Cl. 01 sup. ha. 0.05.70	R.D. €. 4,27	R.A. €. 3,83.
F. 56 mapp.102	Seminativo	Cl. 01 sup. ha. 0.20.60	R.D. €. 14,89	R.A. €. 9,04.
F. 56 mapp.107	Seminativo	Cl. 01 sup. ha. 0.09.10	R.D. €. 6,58	R.A. €. 3,99.
F. 56 mapp.108	Seminativo	Cl. 01 sup. ha. 0.00.90	R.D. €. 0,65	R.A. €. 0,40.
F. 56 mapp.109	Vigneto	Cl. 01 sup. ha. 0.11.30	R.D. €. 8,46	R.A. €. 7,59.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	125.000,00 €.
Spese regolarizzazioni/ripristino	0,00 €.
Debiti condominiali	0,00 €.
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	Arrot. 125.000,00 €.

Prezzo base d'asta al lordo spese	112.000,49 €.
Spese regolarizzazioni/ripristino	0,00 €.
Debiti condominiali	0,00 €.
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	Arrot. 112.000,00 €.

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	Scegliere
---	-----------

Il sottoscritto **Geom. Paolo Grenigni**, con studio in Cecina (LI), P.zza Ivan Iori n.12, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n.734, ed al n. 216 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno, premessi:

- di essere stato nominato quale esperto estimatore nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto con decreto del G.d.E. in data **05.08.2024** pervenuto in con Pec del **06.08.2024** (**all. n.01**);

-che in data **10.08.2024** il sottoscritto prestava giuramento tramite deposito telematico, come da Dichiarazione di Accettazione dell'Incarico e Giuramento in pari data (**all. n.02**);

-che in data **03.10.2024** veniva esperito il sopralluogo di rito, alla presenza del custode dell'Esecuzione, prendendo visione dell'appezzamento di terreno e dell'area di contorno, delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ed effettuando un rilievo fotografico di medesimo immobile oggetto della procedura; di detto sopralluogo veniva redatto Verbale, sottoscritto dagli intervenuti (**all. n.03**);

-che in data **17.01.2023**, si è effettuato accesso presso la Conservatoria RR.II. di Livorno, al fine di prendere visione dei titoli di acquisto degli immobili oggetto della procedura, sia da parte dell'esecutata, sia da parte dei danti causa;

-che in data **13.12.2025** il sottoscritto depositava istanza di proroga dei termini per l'espletamento dell'incarico;

-che in data **14.12.2025** veniva concessa la suddetta proroga e differita la data di comparizione delle parti al **27.03.2025**;

-che in data **31.01.2025** il sottoscritto depositava richiesta al Comune di Piombino del Certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto della procedura, certificato rilasciato in data 04.03.2025, con il n. 26 del 20.02.2025. (**all. n.04**);

-che è stata inoltrata richiesta per Pec all'Agenzia delle Entrate in data **01.02.2025**, al fine di documentare eventuali contratti di affitto e/o comodato in essere, relativamente agli immobili in oggetto, e che l'Ade ha risposto in merito con PEC in data **18.02.2025** (**all. n.05**);

-che con mail in data **01.02.2025** si è provveduto alla richiesta dell'estratto del certificato di Stato Civile e dell'Estratto dell'atto di matrimonio con annotazione del regime patrimoniale dell'esecutata Sig. [REDACTED], presso il Comune di Gavorrano (GR), in cui questa attualmente risulta residente; il Comune di Gavorrano ha trasmesso il Certificato di stato Civile (**all. n.06**) in data **03.02.2025**, segnalando che l'estratto dell'atto di matrimonio avrebbe dovuto essere richiesto al Comune di Scarlino (GR), in cui ha avuto luogo il matrimonio stesso.

In data **04.02.2025** il sottoscritto presentava pertanto detta richiesta al Comune di Scarlino, che provvedeva al rilascio in data 24.02.2025. (**all. n.07**);

-che in data **17.02.2025** il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piombino, per chiarire quali in effetti fossero le potenzialità edificatorie del terreno oggetto della procedura (**all. n.08**);

Considerato che il quesito proposto è il seguente:

A) PROVVEDA l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

1) prima di ogni altra attività:

a) a controllare la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, II comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e in particolare:

i) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;

ii) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;

iii) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio; in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

b) a verificare se la procedura esecutiva abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziati cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario-debitore, segnalando, in caso di riscontro positivo, al Giudice e al Custode la fattispecie del vincolo vigente e, in caso di mutuo fondiario, se il creditore procedente sia lo stesso istituto di credito, perché gli stessi possano verificare gli adempimenti di cui ai commi 376, 377 e 378 dell'art. 1 della L. 178/2020 ed adottare i provvedimenti necessari;

2) a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a

verificare i nominativi di tutti i comproprietari;

3) a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta

dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90;

4) all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;

5) a verificare la coerenza catastale soggettiva ed oggettiva dei dati e delle planimetrie con lo stato di

fatto dell'immobile;

6) a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistono abusi, l'esperto fornirà, per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica, un estratto dell'elaborato, sulla base del fac-simile allegato al Vademecum scaricabile dal sito del Tribunale, da depositarsi in Cancelleria;

7) a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione) risultanti dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

8) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla

esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa

eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);

9) a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);

10) a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;

11) depositare copia cartacea della perizia e presenziare all'udienza ex art 569 C.p.c. per rendere tutti

gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti.

B) REDIGA quindi l'esperto una relazione, sulla base dello schema predisposto dall'Ufficio e seguendo le indicazioni previste dal Vademecum allegato alle direttive pubblicate sul sito istituzionale del Tribunale di Livorno, provvedendo quindi:

1) all'individuazione dei beni (vedasi punti A4), procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale, specificando, con riferimento alla data della trascrizione del pignoramento, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;

2) all'indicazione dei dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la coerenza dello stato di fatto con gli stessi (vedasi punto A5) e la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento;

3) all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10;

4) a precisare se:

- la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;
- il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente ovvero presenta incoerenze che non permettono di richiedere il calcolo delle imposte di trasferimento sul valore catastale (c.d. prezzo/valore);

5) a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n° 122/2005.

6) a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano esecutati;

7) alla descrizione dei beni, anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene) con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni proprie e condominiali;

8) a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati; nel determinare il valore finale di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi e i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta sulla base di quanto indicato nelle Direttive pubblicate sul sito del Tribunale, avvalendosi dei dati dei beni aggiudicati presenti nell'apposita Banca, ovvero, in mancanza di dati ritenuti affidabili, tenendo presente:

a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;

b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;

c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;

d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c.

e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

f) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;

C) INDICHI l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.

L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile.

Dopo aver *provveduto* agli adempimenti dei punti da A.1 a A.10 del quesito, il sottoscritto procede come di seguito a *redigere* la presente relazione secondo il seguente sommario, rispondente ai punti da B.1 a B.6 e C del quesito medesimo:

SOMMARIO

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1 – Inquadramento immobile oggetto di analisi

A.2 – Identificazione catastale e coerenza

A.3 – Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

A.3.1 – Verifica rispondenza edilizia

A.3.2 – Inquadramento urbanistico e interventi ammissibili

A.4 – Gravami sulla proprietà

A.5 – Stato di possesso

A.6 – Vincoli di natura condominiale

A.7 – Disciplina fiscale del trasferimento

A.8 – Pendenzе giudiziarie

A.9 – Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1 – Descrizione del bene

B.2 – Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

B.3 – Caratteristiche della zona di ubicazione

C) STIMA DEL BENE

C.1 – Scelta della modalità di vendita in lotti

C.2 – Scelta del procedimento di stima

C.3 – Determinazione del valore di mercato

C.4 – Determinazione del prezzo base d'asta

C.5 – Esposizione del valore "worst case"

CONCLUSIONI

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Trattasi della piena proprietà appezzamento di terreno in un unico corpo, posto in Comune di Piombino, Fraz. Riotorto, Loc. Valnera, della superficie catastale complessiva di ha. 1.04.10.

Al catasto terreni :

F. 56 mapp. 68	Seminativo	Cl. 01 sup. ha. 0.36.30	R.D. €.	26,25	R.A. €.	15,94.
F. 56 mapp. 69	Seminativo	Cl. 01 sup. ha. 0.20.20	R.D. €.	14,61	R.A. €.	8,87.
F. 56 mapp. 78	Vigneto	Cl. 01 sup. ha. 0.05.70	R.D. €.	4,27	R.A. €.	3,83.
F. 56 mapp.102	Seminativo	Cl. 01 sup. ha. 0.20.60	R.D. €.	14,89	R.A. €.	9,04.
F. 56 mapp.107	Seminativo	Cl. 01 sup. ha. 0.09.10	R.D. €.	6,58	R.A. €.	3,99.
F. 56 mapp.108	Seminativo	Cl. 01 sup. ha. 0.00.90	R.D. €.	0,65	R.A. €.	0,40.
F. 56 mapp.109	Vigneto	Cl. 01 sup. ha. 0.11.30	R.D. €.	8,46	R.A. €.	7,59.

Titolarità :

per 1/1. La quota indicata nell'atto di pignoramento corrisponde a quanto risultante dall'atto di acquisto trascritto in suo favore.

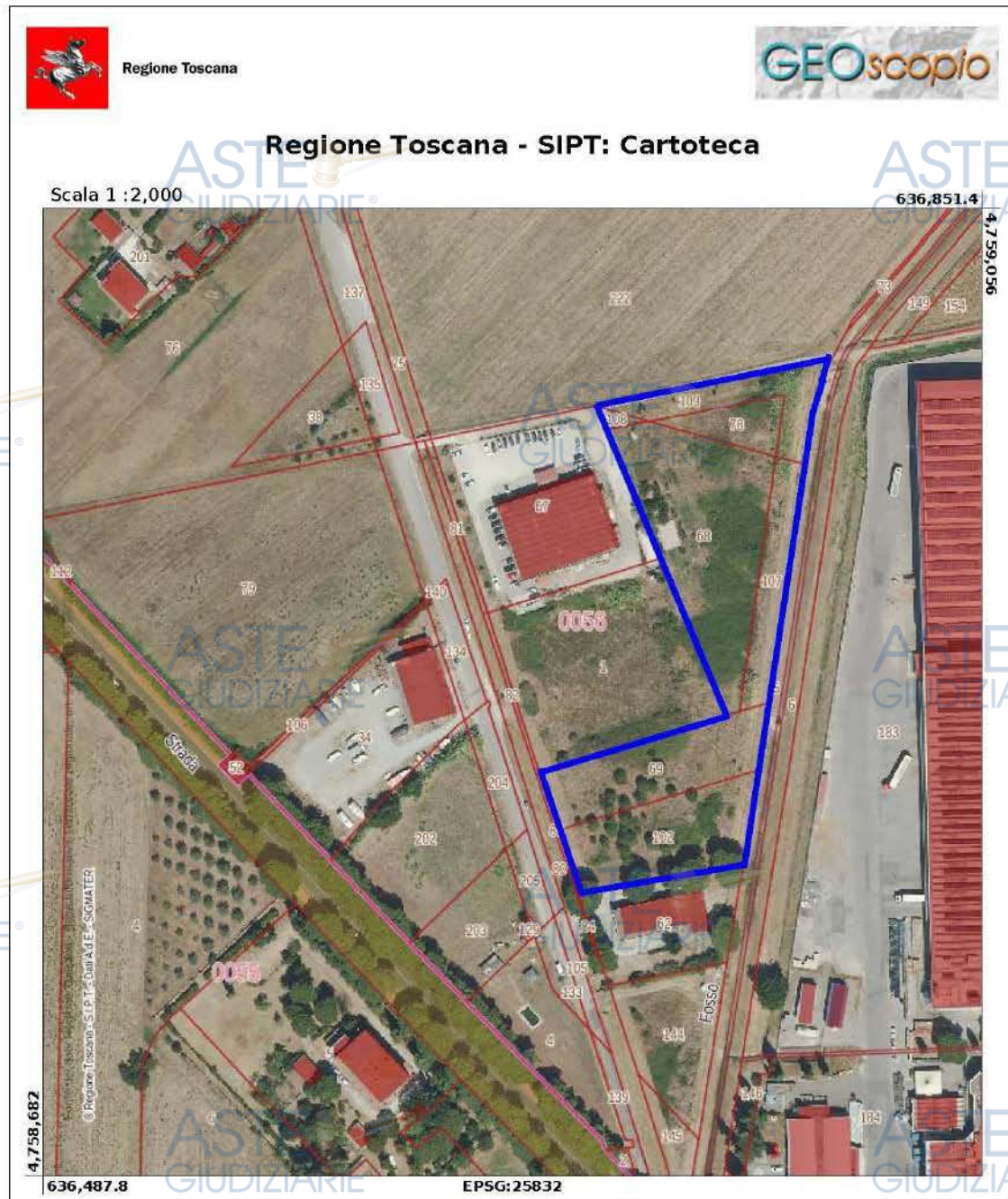
Titolo provenienza :

- Atto pubblico Notaio Paola Maria Letizia Usticino in data 30.10.2008, rep. 32060, racc. 10505, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Volterra in data 06.11.2008 al n. 9957 gen., n. 6351 part.

(all.09).

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.**Catasto terreni:**

F. 56 mapp. 68	Seminativo	Cl. 01 sup. ha. 0.36.30	R.D. €.	26,25	R.A. €.	15,94.
F. 56 mapp. 69	Seminativo	Cl. 01 sup. ha. 0.20.20	R.D. €.	14,61	R.A. €.	8,87.
F. 56 mapp. 78	Vigneto	Cl. 01 sup. ha. 0.05.70	R.D. €.	4,27	R.A. €.	3,83.
F. 56 mapp.102	Seminativo	Cl. 01 sup. ha. 0.20.60	R.D. €.	14,89	R.A. €.	9,04.
F. 56 mapp.107	Seminativo	Cl. 01 sup. ha. 0.09.10	R.D. €.	6,58	R.A. €.	3,99.
F. 56 mapp.108	Seminativo	Cl. 01 sup. ha. 0.00.90	R.D. €.	0,65	R.A. €.	0,40.
F. 56 mapp.109	Vigneto	Cl. 01 sup. ha. 0.11.30	R.D. €.	8,46	R.A. €.	7,59.



Sovrapposizione estratto catastale - ortofoto

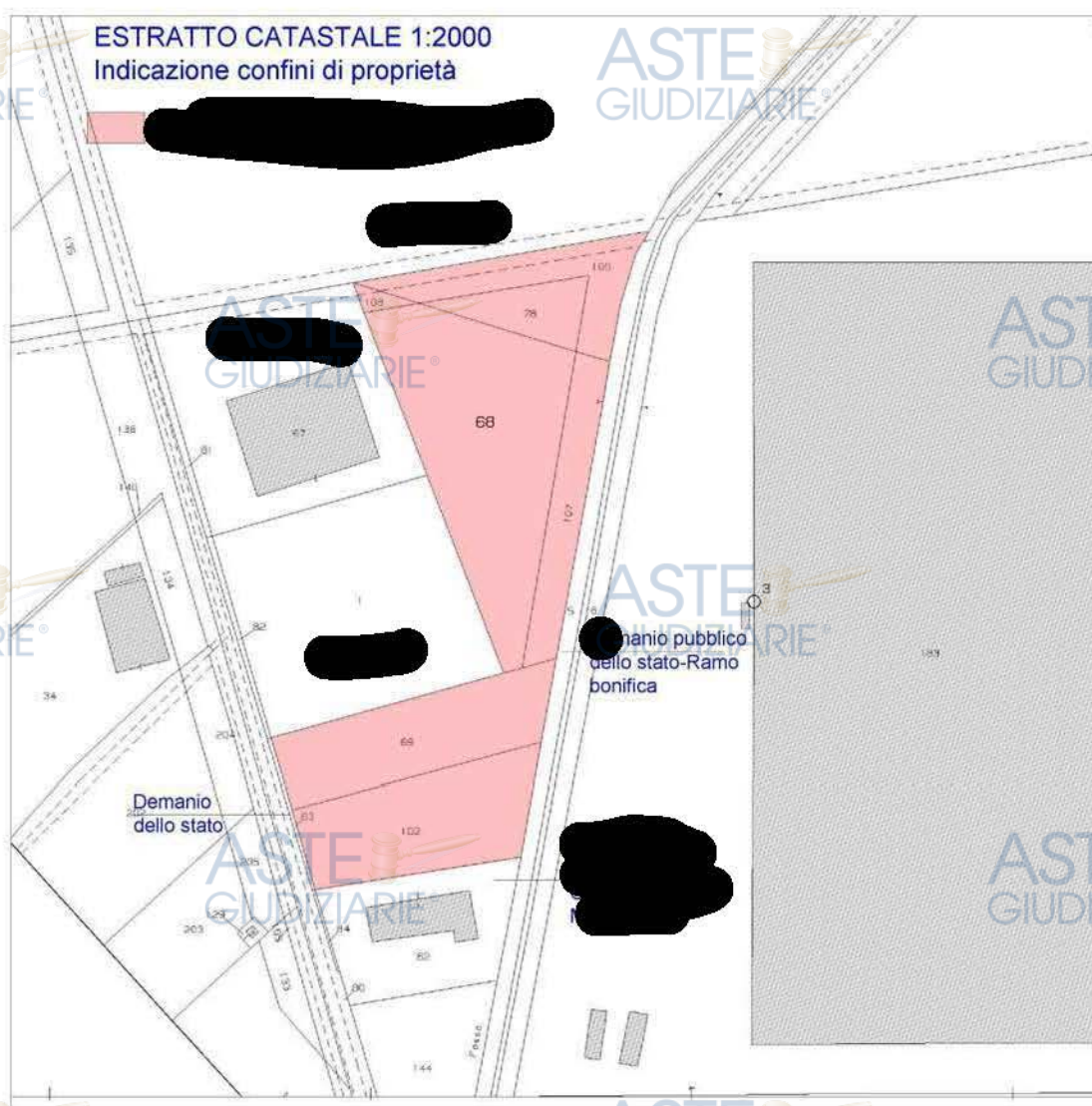
I dati catastali corrispondono a quanto riportato nell'atto Pubblico notaio Usticino Paola Maria Letizia in data 30.10.2008, rep. 9246cc. 3391, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Volterra in data 06.11.2008 al n. 9957 gen., n. 6351 part., a favore dell.

[REDACTED]

-le particelle 68, 107, e 108 del F.56 sono derivate rispettivamente dalle particelle 68/a, 68/b e 68/c come da tipo di Fraz.to approvato dall'U.T.E. di Livorno il giorno 08.01.1982 n.5, così come le particelle n.78 e 109 sono derivate dalle particelle 78/a e 78/b del medesimo atto catastale, il tutto come riportato nell'atto pubblico notaio Cristiani Mauro in data 20.01.1982, rep.32060, racc. 10505, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Volterra in data 03.02.1982 al n. 704 gen., n. 559 part. 2all. n.10), a favore della

d

-le particelle 69 e 102 del F.56 sono derivate rispettivamente dalle particelle 69/a e 69/b come da tipo di Fraz.to approvato dall'U.T.E. di Livorno il giorno 10.12.1979 al n.130, il tutto come riportato nell'atto pubblico notaio Savona Antonio in data



Planimetri e confini

24.05.1982, rep.78863, racc. 16851, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Volterra in data 19.06.1982 al n. 2683 part. (all. n.13) a favore di

Coerenza soggettiva

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata negli atti catastali (vedi visura all. n.14) all. [REDACTED]

In sede di Decreto di Trasferimento si potrà pertanto procedere alla voltura automatica con la trascrizione.

Coerenza oggettiva

Si è accertata l'effettiva coerenza oggettiva dei dati catastali riportati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Territorio, verificando quanto riportato nelle visure catastali con l'estratto di mappa rilasciato dai medesimi Uffici dell'AdE.

Dall'esame dei documenti si può senz'altro attestare la coerenza oggettiva dei dati stessi.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia**A.3.1 - Inquadramento urbanistico e interventi ammissibili**

Sul terreno non risulta insistere alcun manufatto che necessiti di accertamenti sulla regolarità urbanistica.

A.3.2 - Inquadramento urbanistico e interventi ammissibili**Piano strutturale approvato**

I terreni oggetto di pignoramento sono individuati nel Piano Strutturale di Piombino, approvato con Del. C.C. n. 36 del 22.04.2024, all'interno dell'U.T.O.E. "P2 - Riotorto e Sterpaia" (art. 34 della Disciplina di Piano), nel Territorio Rurale (art.19 della Disciplina di Piano), in area compresa all'interno dell'"ecosistema agropastorale" definito come "Matrice agroecosistemica collinare" (art.11, comma 3, punto 2, lett. "b" della Disciplina di Piano (all.15).

Regolamento urbanistico vigente

Nel Regolamento Urbanistico approvato con Del. D.C.C. n° 13 del 25.03.2014, il medesimo fabbricato è individuato all'interno del sistema insediativo (Titolo II°, Capo I° delle N.T.A.), in Area D5.8 "Ambito artigianale, commerciale e della Logistica di Vignale Riotorto", normata dall'art. 66 - D5 ambiti della piccola e media industria, del commercio e delle attività artigianali. (all.16).

Il fabbricato non ricade in aree soggetti ai vincoli di cui agli art. 136 e 142 del Codice del Paesaggio (D.Lgs. 42/04).

A.4. Gravami sulla proprietà

Non si è rilevata l'esistenza di servitù formali e/o apparenti nonché di censi, livelli ed usi civici per gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

A.5. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo, eseguito dal sottoscritto in data 03.10.2020, come da verbale già richiamato, nessuno presente per l'esecutata, il terreno oggetto di pignoramento si presentava in stato di abbandono, liberamente accessibile in quanto privo di recinzioni. E' stata inoltrata, come illustrato in premessa, richiesta all'AdE al fine di documentare eventuali contratti di affitto e/o comodato relativamente ai terreni in oggetto, da data anteriore al pignoramento; la risposta dell'AdE è stata negativa, per cui si può attestare che **non esistono titoli opponibili alla procedura.**

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Non esiste nessun vincolo di natura condominiale relativamente agli immobili oggetto della procedura.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Trattandosi di terreni con potenzialità edificatorie acquistati in regime di IVA dal soggetto esecutato in qualità di titolare di ditta individuale, il trasferimento avviene in regime di applicazione di IVA.

A.8. Pendenze giudiziarie

Non risultano ad oggi pendenze giudiziarie (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) in capo all'immobile, risultanti dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'AdE (già Conservatoria RR.II.).

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

Beni di proprietà :

[REDACTED] proprietaria per 1/1

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Pisa – Servizio pubblicità immobiliare di Livorno, nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e fino alla data del 01.03.2024, riguardo ai beni oggetto della procedura, sono pubblicate le formalità che di seguito si riportano:

TRASCRIZIONI

(Conservatoria RR.II. Volterra)

1) Reg. Gen. n° 704 Reg. Part. n° 559 del 03.02.1982

(All.n.17) - Atto pubblico Notaio Cristiani Mauro in data 20.01.1982, rep.9246 racc. 3391, registrato a Piombino (LI) il 20.01.1982, n.279, [REDACTED]

Beni immobili ⁽¹⁾ :**Catasto Terreni (Comune di Piombino):**

F. 56, Particelle 68, 78, 107, 108, 109, superficie catastale complessiva mq. 6.330 ⁽¹⁾.

(1) Si precisa che i dati catastali riportati nell'atto sono corrispondenti a quelli riscontrabili oggi in banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio.

Per l'esatta ricostruzione catastale si rimanda al paragrafo A.2 "Identificazione catastale e coerenze", della presente relazione.

(Conservatoria RR.II. Volterra)

2) Reg. Gen. n° 3471 Reg. Part. n° 2683 del 19.06.1982

(All.n.18) - Atto pubblico Notaio Antonio Savona in data 24.05.1982, rep.78863 racc.

16851, registrato a Massa Marittima (GR) il 10.10.1982, n.581, vol.82, contro

[REDACTED]

Beni immobili ⁽¹⁾ :**Catasto Terreni (Comune di Piombino):**

F. 56, Particelle 69, venduta da [REDACTED]

F. 56, Particelle 102, venduta dalla [REDACTED]

(1) Si precisa che i dati catastali riportati nell'atto sono corrispondenti a quelli riscontrabili oggi in banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio.

Per l'esatta ricostruzione catastale si rimanda al paragrafo A.2 "Identificazione catastale e coerenze", della presente relazione.

(Conservatoria RR.II. Volterra)

3) Reg. Gen. n° 9957 Reg. Part. n° 6351 del 06.11.2008

(All.n.19) - Atto pubblico Notaio Paola Maria Letizia Usticino in data 30.10.2008,

rep.32060, racc.10505, [REDACTED] sede in

Follonica, c.f. 00641980537, a favore [REDACTED]

[REDACTED]

Beni immobili ⁽¹⁾ :**Catasto Terreni (Comune di Piombino):**

F. 56, Particelle 68, 78, 107, 108, 109, 102, 69, superficie catastale complessiva mq. 10.410 ⁽¹⁾.

(1) Si precisa che i dati catastali riportati nell'atto sono corrispondenti a quelli riscontrabili oggi in banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio.

Per l'esatta ricostruzione catastale si rimanda al paragrafo A.2 "Identificazione catastale e coerenze", della presente relazione.

(Conservatoria RR.II. Volterra)

4) Reg. Gen. n° 5687 Reg. Part. n° 4341 del 04.07.2024

(All.n.20) Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili Ufficiale UNEP di Livorno del 31.05.2024, rep. 2177, a favore di [REDACTED]

Beni immobili :

Catasto Terreni (Comune di Piombino):

F. 56, Particelle 68, 78, 107, 108, 109, 102, 69, superficie catastale complessiva mq. 10.410 ⁽¹⁾.

(1) Si precisa che i dati catastali riportati nell'atto sono corrispondenti a quelli riscontrabili oggi in banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio.

Per l'esatta ricostruzione catastale si rimanda al paragrafo A.2 "Identificazione catastale e coerenze", della presente relazione.

ISCRIZIONI

(Conservatoria RR.II. Volterra)

1) Reg. Gen. n° 5648 Reg. Part. n° 864 del 16/09/2014

(All.n.21) Ipoteca legale derivante da Ruolo - Pubblico Ufficiale Equitalia centro s.p.a del 10.09.2014, rep. 269/5114, a favore di Equitalia Centro s.p.a., con sede in Grosseto (GR), c.f. 03078981200 [REDACTED]

Beni immobili :

Catasto Terreni (Comune di Piombino):

F. 56, Particelle 68, 78, 107, 108, 109, 102, 69, superficie catastale complessiva mq. 10.410 ⁽¹⁾.

(1) Si precisa che i dati catastali riportati nell'atto sono corrispondenti a quelli riscontrabili oggi in banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio.

Per l'esatta ricostruzione catastale si rimanda al paragrafo A.2 "Identificazione catastale e coerenze", della presente relazione.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

Trattasi appezzamento di terreno destinato ad insediamenti commerciali-artigianali, situato in comune di Piombino, Loc. Vignale, della superficie catastale complessiva di Ha.1.04.10, a forma di poligono irregolare, con accesso dalla S.S. n.1 Aurelia e Via interna.

Il terreno si presenta con giacitura completamente pianeggiante, con il lato nord a confine con il Fosso della Valnera che lo separa dall'area di ubicazione della sede Unicoop Toscana; lo scorrimento naturale delle acque è favorito da una leggerissima acclività in direzione sud, valutabile nell'ordine di 0,6 -1,00 %. L'accesso risulta ad oggi possibile soltanto dal lato ovest (particella 109), e quindi dalla via interna poderale

a cavallo del confine sullo stesso fronte;

il lato est (particella 102) è infatti interamente a contatto con altra proprietà, così come quello sud delle particelle 108 e 68, ed il fronte ovest della particella 69, mentre tutto



Foto 1 - Strada di accesso

il fronte nord delle P.lle 109, 107 69 e 192 si affaccia direttamente sul fosso della Valnera; rimane il lato sud delle particelle 69 e 102, separato però dalla viabilità asfaltata da una canale di proprietà demaniale, che dovrebbe essere “scavalcato” con un piccolo ponte come quello già esistente per dare accesso dalla medesima viabilità alla predetta via poderale. La sezione trapezoidale del canale è infatti piuttosto importante, con base di scorrimento; le dimensioni della sezione sono infatti piuttosto consistenti, con larghezza di ml. 3,00 circa al piano di scorrimento, di ml 7,80 circa nella parte più alta, ed altezza par a ml. 2,10 . La predetta strada di poderale accesso



*Foto 2 – Sezione canale fronte sud p.lle 69 e 102
Foto in corrispondenza della strada di accesso al terreno*



ha una larghezza di circa 3,50 ml, ed un fondo sterrato, caricato con materiale arido di pezzatura media, e si dirama da una viabilità asfaltata della lunghezza di circa 550 ml., che unisce la S.P. 21 Campiglia M.ma – Riotorto con la S.P. 39 Vecchia Aurelia; prima di immettersi nella proprietà in questione la strada insiste per un lunghezza di attraversa per una lunghezza di circa 70 ml. su proprietà terze.

Tutto l'appezzamento si presenta in stato di semi-abbandono, incolto, privo di recinzioni di qualsiasi natura o cancellate che ne impediscano in qualche modo l'accesso, e coperto per lo più da sterpaglie e rovi, con qualche presenza di pianta di alto fusto nella zona sud.



Foto 3 – Stato incolto del terreno in oggetto

In particolare, si segnala quanto segue, rilevato in sede di sopralluogo:

- nella particella 102 si sono potuti rilevare, il primo ad una distanza di circa 10 ml. dai confini est e sud della stessa, il secondo pressochè al centro della linea di confine nord della medesima, due pozzetti delle dimensioni di circa 60 cm. x 60 cm., con chiusini carrabili in ghisa, di cui però non si né potuta accertare la funzione, né il tracciato di una qualche linea interrata che possa collegarli o comunque attraversarli.
- le particelle 108 per intero e 68, per la quasi totalità della loro superficie sono state oggetto di riempimento/ricarico di materiale arido misto a terra, e risultano sopraelevate di circa 70-80 cm rispetto al piano di campagna della predetta strada podereale di accesso, e delle confinanti particelle 67 e 1;
- le particelle 109 e 108 risultano attraversate da nord a sud, da tubazioni in acciaio provenienti, visibili nel punto di attraversamento del Fosso Valnera (probabilmente si tratta del tracciato del pubblico acquedotto e di un tratto di fognatura proprietà di terzi), delle quali però non risulta essere costituita servitù con atto pubblico.
- lungo il confine sud della particelle 69 e 102 ad una distanza da questo di circa 1,5 ml.,

esiste una linea telefonica aerea sorretta da pali in legno.



Foto 4 – Zona del terreno ‘caricata’ con materiale di riempimento



Foto 5 – Attraversamento tubazioni del ‘Fosso Valnera’



Foto 6 – Linea telefonica lato sud, particelle 69 e 102

-Su tutta l'area in oggetto non insiste alcun manufatto, nè risultano essere presenti forniture elettriche o idriche di alcun tipo; non si è rilevata la presenza di pozzi per attingimento di acqua.

-Nella zona centrale dell'area corrispondente alla particelle 69 e 102, si è rilevata la presenza di 20-25 piante di pino con diametro del tronco di circa 15-20 cm. , tra loro

distanti 5-6 ml., a formare una sorta di una piccola “pinetina”.



Foto 7 – Particelle 69 e 102 – Zona centrale con piante di pino

-Dalle visure catastali si rilevano le particelle 78 e 109 del F.56, di superficie complessiva pari a mq. 1.700, con qualità colturale “Vigneto”, ma in effetti nessuna preesistenza di tale coltura risulta riscontrabile sul posto.

Tutta la superficie è in sostanza riconducibile alla qualità di Seminativo, corrispondente a quanto indicato nelle visure catastali di tutte le altre particelle del compendio in esame.

Quanto sopra descritto, meglio individuato nei grafici e nella documentazione fotografica (all. n.22) uniti alla presente relazione ha, le seguenti consistenze dimensionali:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superf. Ha.	R.A.	R.D.
56	68	Seminativo	01	01.36.30	€. 26,25	€. 15,94
56	69	Seminativo	01	00.20.20	€. 14,61	€. 8,87
56	78	Vigneto	01	00.05.70	€. 4,27	€. 3,83
56	102	Seminativo	01	00.20.60	€. 14,89	€. 9,04
56	107	Seminativo	01	00.09.10	€. 6,58	€. 3,99
56	108	Seminativo	01	00.00.90	€. 0,65	€. 0,40
56	109	Vigneto	01	00.11.30	€. 8,46	€. 7,59
Totali				01.04.10	€. 75,71	€. 49,66

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Trattasi di terreno privo di costruzioni o manufatti di qualsiasi genere.

B.2. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'immobile oggetto di stima è posto in loc. Vignale, a sud Venturina Terme e a nord di Follonica (i due centri distano entrambi circa 8 Km), lungo la via Aurelia; più precisamente si trova in adiacenza all'area di insediamento della sede della Unicoop Tirreno, nel Comune di Piombino, a circa 1 Km. dalla frazione di Riotorto, l'ultimo centro abitato della provincia di Livorno prima del confine con la provincia di Grosseto. Nel centro di Riotorto si trova la chiesa di Sant'Antonio Abate, che ha ereditato le funzioni della precedente chiesa situata a Riotorto Vecchio e intitolata a Santa Maria, la cui parrocchia è stata istituita nel 1829.[3] Vi è inoltre uno scavo archeologico, dove

Foto 3 – Zona del terreno “caricata” con materiale di riempimento

Originariamente, Vignale era un piccolo insediamento agricolo, caratterizzato da una forte vocazione per la viticoltura, da cui deriva anche il suo nome. La zona è nota per i suoi paesaggi collinari e per la produzione di vini di qualità, che risalgono a tradizioni antiche.

Nel corso dei secoli, Vignale ha visto un'evoluzione significativa, specialmente durante il periodo medievale, quando la sua posizione strategica la rese un punto di riferimento per il commercio e le comunicazioni tra le diverse città toscane.

La località ha mantenuto un certo fascino storico, con edifici e strutture che riflettono l'architettura tipica della zona.

In passato area paludosa e scarsamente abitata, fu bonificata nel XIX secolo così da permettere la realizzazione di tenute agricole, dove si producono vite e olivo.

Lungo il vicino tratto costiero (il mare è distante circa 3 km), è presente la Torre Mozza, costruita nel XVI secolo dai signori di Piombino, gli Appiani, come torre difensiva per sorvegliare l'arrivo dei minerali dall'isola d'Elba; oggi è una località turistica, dove sono presenti diverse spiagge sabbiose.

L'insediamento della Unicoop Toscana nella località Vignale Riotorto, rappresenta un'importante evoluzione economica e sociale per la zona. Unicoop Toscana è una delle più grandi cooperative di consumo in Italia e ha avuto un ruolo significativo nello sviluppo del commercio al dettaglio nella regione; la sede di Vignale-Riotorto è diventata un punto di riferimento per i residenti, non solo come luogo di acquisto, ma anche come spazio di socializzazione e comunità.

Dal punto di vista delle infrastrutture il terreno è posto in zona ottimale, praticamente prospiciente il tracciato della vecchia Via Aurelia (oggi Strada Prov.le 39), a meno di 500 ml. dallo svincolo/uscita di Riotorto-Vignale sulla Variante Aurelia S.S. n.1, e a circa 700 ml. dalla stazione ferroviaria di Vignale-Riotorto.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Esaminati gli atti della procedura e presa visione dell'immobile, nonché della

situazione urbanistico-edilizia del medesimo compendio immobiliare in oggetto, si ritiene di procedere alla stima considerando un unico Lotto per tutte le particelle catastali del terreno oggetto di pignoramento; come già illustrato nell'esposizione della presente perizia, l'immobile si presenta in un unico corpo, con accesso possibile ad oggi da un solo fronte; viste poi la consistenza in termini di superficie, l'assenza di qualsiasi progetto edilizio o richiesta in tale senso al Comune, che preveda la realizzazione magari di più fabbricati con conseguente divisione in lotti, ed esaminate comunque le possibilità edificatorie del medesimo, si ritiene senza dubbio che la soluzione più vantaggiosa per la procedura sia l'alienazione in un unico lotto dell'intero compendio.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Il sottoscritto procederà alla stima dei beni, determinando il loro più probabile valore di mercato ed il conseguente prezzo a base d'asta.

Uno dei principi fondamentali dell'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

L'estimo è una disciplina che 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 per cui la stima viene eseguita o richiesta.

Il valore non è un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che 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.

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, basata sull'incontro tra domanda e offerta, valutando la quantità di moneta che si potrebbe ricavare inserendo il nostro bene nel libero mercato delle compravendite, posto che l'acquirente ed il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing.

L'assegnazione del valore di mercato ad un immobile si basa su un fattore previsionale, in quanto la stima immobiliare non è come avviene per il prezzo, un dato conosciuto perché relativo ad una transazione già eseguita, ma è un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e la transazione stessa. Pertanto nella valutazione si dovrà tener conto dei fattori di rischio, non dipendenti solamente dalle caratteristiche del bene ma anche dalla necessità di vendita nel mercato.

Il valore determinato rappresenterà una previsione di stima del più probabile valore di mercato del bene, da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e servitù eventualmente esistente e con ogni sistemazione da effettuarsi sia giuridico - amministrativa che edile. Per la determinazione del valore di mercato, i procedimenti di stima che individuano gli IVS (Standard di Valutazione Internazionali) sono tre: il metodo del confronto di mercato, quello finanziario e quello dei costi, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato. Il mercato fisserà infatti un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

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 (qualitative e quantitative).

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo citato, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari è il Market Comparison Approach (MCA) che può essere applicato a tutti i tipi di immobili, trovando però possibilità di applicazione in presenza di un sufficiente numero di recenti e attendibili prezzi comparabili, ricordando che il prezzo si forma con transizione dell'immobile; il principio su cui si basa il MCA è l'assunto per il quale sarà il mercato a stabilire il prezzo dell' immobile da stimare, allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Il MCA è un procedimento estimativo del valore di mercato degli immobili eseguito mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto simili (comparabili) che sono stati contrattati di recente, e si basa su una elaborazione estimativa eseguita per mezzo della rilevazione del prezzo e delle svariate caratteristiche possedute dagli immobili. Il confronto tra i comparabili ed il subject si svolge mediante aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati sulla base delle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono fatti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le fasi principali del MCA sono:

- a) analisi del mercato per la rilevazione di contratti di compravendita recenti di immobili che appartengono al medesimo segmento di mercato dell'immobile da valutare;



- b) la rilevazione dei dati immobiliari;
- c) la scelta delle caratteristiche immobiliari da prendere in considerazione nel procedimento;
- d) la compilazione della tabella dei dati;
- e) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- f) la redazione della tabella di valutazione.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo conto dei concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati per lo più da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari.

Tra questi non si può non citare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia nel campo dei processi estimativi e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimativo); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Ma le quotazioni OMI come evidenziato anche nello stesso sito dell'ADE, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimativo non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

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; per gli immobili di vecchia costruzione sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico): è il metodo del "costo di ricostruzione deprezzato" (o *Cost Approach*).



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, 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.

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 procedimento di stima finanziario si articola tradizionalmente in tre metodi:

-il metodo della capitalizzazione diretta (direct capitalization), il metodo della capitalizzazione finanziaria (yield capitalization) e l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis).

Il metodo della capitalizzazione diretta converte in modo diretto il canone o il reddito di un immobile nel valore di mercato, moltiplicando il primo per il rapporto di mercato oppure dividendo il reddito per il saggio di capitalizzazione. Il metodo inoltre converte il valore di mercato di un immobile nel canone di mercato, dividendo il valore di mercato per il rapporto prezzo-reddito oppure moltiplicando per il saggio di capitalizzazione. Il metodo si presenta nella sua forma più semplice di immediata applicazione.

Il metodo della capitalizzazione finanziaria converte i redditi futuri nel valore di mercato dell'immobile inteso come valore attuale attraverso lo sconto finanziario. Il metodo considera la serie dei redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile, intendendo così a simulare un tipico ciclo dell'investimento immobiliare.

Il valore attuale della serie dei redditi può riferirsi all'intero immobile o a una sua parte o a diritti e interessi insistenti su di esso.

L'analisi del flusso di cassa scontato interpreta estensivamente il metodo della capitalizzazione finanziaria, considerando i costi di costruzione e i costi di intervento per un'area o per un immobile sottoposti a un processo di edificazione o di valorizzazione. Il valore di mercato è stimato con il valore attuale netto del flusso di cassa atipico dell'immobile. L'analisi del flusso di cassa scontato si applica inoltre nella stima del valore corrente degli immobili in un momento intermedio del ciclo di

produzione edilizia.

Stima con il criterio estimativo della Trasformazione

Nel caso in esame, considerata la tipologia dei beni, e viste le possibilità edificatorie consentite dalle vigenti norme urbanistiche e dagli strumenti di pianificazione del territorio del Comune di Piombino, si procederà con il criterio estimativo della Trasformazione: il metodo suddetto prevede che la valutazione venga effettuata attraverso la differenza del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

Tale valore, che deve essere scontato all'attualità, rappresenta il più probabile prezzo che un imprenditore ordinario sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa. Nel caso in esame il valore determinato corrisponde all'area edificabile.

L'intervento nel suo complesso prevede la realizzazione di una struttura ad uso capannone artigianale/commerciale di circa 2000 mq. (duemila) di superficie.

Highest and Best Use (H.B.U.)

L'Highest and Best Use è il più conveniente uso dell'immobile, ossia la destinazione maggiormente redditizia tra quella corrente dell'immobile (in questo caso quella prevista dall'iniziativa) e quelle potenzialmente realizzabili.

Nel caso di specie l'unica destinazione ammessa è quella artigianale/commerciale, e pertanto l'H.B.U. viene riferito alla predetta tipologia realizzabile. Sulla base delle analisi derivate dalla risultanze del sopralluogo, considerate le preesistenze ed il contesto generale dell'"urbanizzato", si ritiene che la realizzazione di una struttura del tipo "capannone prefabbricato" sia quella che maggiormente si adatta alle predetta destinazione e che quindi coincida con il miglior uso a cui destinare l'immobile.

In base alle considerazioni sopra esposte si è proceduto valutando il bene trasformato mediante il metodo di confronto (MCA).

C.3. Determinazione del valore di mercato

Analisi di mercato

Il terreno in esame è ubicato, in un contesto generale a vasto raggio, in zona a prevalente carattere agricolo anche se, con riferimento alla posizione specifica, caratterizzata dalla presenza di un'area di circa 17 ettari con destinazione artigianale/commerciale; di questi, circa 14 ettari sono occupati dalla sede di Unicoop Toscana, ed i restanti 3 ettari dal terreno in esame e dalla presenza di altri piccoli insediamenti con medesima destinazione.

L'immobile in questione si configura quindi come una sorta di completamento di questa area a carattere produttivo; le norme urbanistiche vigenti, ed in particolare il Regolamento Urbanistico di Piombino (art. 66 delle NTA) lo classificano in zona D5.8 "ambito artigianale, commerciale e della logistica di Vignale Ritorito", in cui si legge

“.. All'interno dell'ambito permangono ancora alcune aree residuali che potranno essere utilizzate per l'ampliamento o adeguamento delle attività esistenti o per l'insediamento di nuove attività, in conformità alle disposizioni comuni per gli ambiti D5 ed alle presenti norme d'ambito, subordinatamente alla risoluzione delle problematiche inerenti il rischio idraulico...”

Le disposizioni comuni di cui per gli ambiti D5 di cui sopra forniscono le seguenti indicazioni:

“Destinazioni d'uso:

- industriale ed artigianale
- commerciale
- commercio all'ingrosso e depositi
- di servizio

Indici:

- rapporto di copertura: 0,5 mq/mq.
- altezza massima: ml. 10.00 per gli edifici ad uso produttivo, senza limiti per volumi tecnici e per installazione di carri ponte o altre strutture speciali.”

Compiute analisi preliminari e sommarie di progettazione, valutati gli ingombri necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, quali strada di accesso, marciapiedi, aree a parcheggio, aree a verde etcc, e valutate altresì le distanze minime dai confini di proprietà e dalle zone con altra destinazione previste dalla pianificazione, le fasce di rispetto da strade e corsi d'acqua, si può ragionevolmente valutare l'effettiva edificabilità della zona in circa 2000,00 mq. (*duemila/00*) di superficie coperta per la realizzazione di uno o due capannoni ad uso artigianale/commerciale/logistica.

In assenza di progetto dettagliato le superfici da costruire state assunte pari a quelle commerciali.

E' stata svolta una ricerca di mercato nell'area oggetto di stima, al fine di individuare delle compravendite recenti di immobili appartenenti al segmento industriale/ artigianale in esame. Dalla ricerca è emerso un solo titolo relativo alla tipologia edilizia in esame, tale da esser e ~~unto~~ ^{unto} come comparabile, posto in zona industriale alla periferia est del centro abitato di Piombino, se pur a circa 12,5 Km. dal terreno in questione; si è pertanto integrato il confronto MCA inserendo nelle Tabelle due dati derivanti da *asking price* (prezzi di offerta) .

L'utilizzo di tali dati non è in realtà molto coerente con quanto affermato negli **standard di valutazione**, secondo i quali l'ammontare stimato *“si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato corrente. Il valore di mercato è misurato come il più probabile prezzo*

ragionevolmente ottenibile sul mercato al momento della valutazione”

L'uso dei prezzi di offerta nella stima del valore di mercato sarebbe quindi improprio per definizione e per la natura intrinseca delle due grandezze in gioco. Il prezzo di mercato è un dato storico ed è stabilito in modo biunivoco tra parti con interessi contrapposti, tra acquirente e venditore, mentre il prezzo di offerta è temporaneo e unilaterale. Il prezzo di mercato e il prezzo di offerta sono diacronici e si avverano in due momenti differenti e in condizioni diverse: il prezzo di offerta si colloca all'inizio dell'eventuale trattativa ed è per sua natura effimero per successivi riposizionamenti, per strategie di vendita e per sconti legati alla trattativa; il prezzo di mercato si colloca invece a conclusione della trattativa ed è perciò unico, definitivo e imm modificabile.

Tuttavia se si considera che nel caso di specie tali valori si affiancano comunque ad un dato rilevato da titolo di compravendita recente, e che la stima MCA non è finalizzata alla determinazione diretta del Valore di mercato dell'immobile da stimare, ma a determinare solo una componente del Valore di trasformazione che poi determinerà l'effettivo “Valore di mercato” stesso, si ritiene di poter procedere con tale metodologia.

Sulla scorta di quanto sopra esposto si sono pertanto individuati tre beni comparabili, per ubicazione e caratteristiche costruttive, simili al “subject”.

Le caratteristiche individuate, che successivamente saranno esaminate, e che differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono la data della compravendita e/o dell'offerta, la superficie dell'unità immobiliare e gli accessori e pertinenze di cui è dotata, il numero dei servizi igienici, la presenza dell'ascensore, il livello di piano, lo stato di conservazione ed appunto, la zona di ubicazione.

La stima delle caratteristiche qualitative, per le quali è difficile, complessa ed imprecisa la stima del prezzo marginale, viene risolta attraverso una procedura matematica basata sulle funzioni di comparazione.

Tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati:

-Data: la data del contratto è rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, la sua funzione è quella di aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto; il prezzo adottato si esprime in percentuale rispetto al prezzo

rilevato. Nel caso in oggetto mentre per la compravendita non è stata ovviamente considerata alcuna riduzione, per le offerte commerciali è stata applicata una riduzione del 10%.

-Superfici: le superfici dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie allegati agli atti di compravendita e/o alle offerte commerciali, intese come commerciali cioè lorde, ragguagliate secondo i coefficienti indicati negli schemi di calcolo allegati.

-Stato di manutenzione: è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare il grado di deterioramento fisico di un immobile, il suo compito consta nel tenere di conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile; è stato attribuito un costo di €. 70.000,00 per ciascun passaggio di stato di manutenzione previsto dal sistema, per riportare lo stato dei comparabili a quello del subject; quest'ultimo è stato individuato come : "ottimo", trattandosi di immobile di nuova costruzione;

-Livello di piano: è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio a più piani; la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, generalmente in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in questione, trattandosi di locali ad uso commerciale, tradizionalmente e quasi esclusivamente posti al piano terra, tale aspetto è risultato praticamente ininfluenza.

-Presenza di accessori: è una caratteristica che tiene conto se l'immobile è in possesso o meno di determinati accessori (corte esclusiva, posto auto, autorimessa, verande, ripostigli esterni etc.); il prezzo marginale è calcolato con i rapporti mercantili relativi a ciascuna categoria.

-Servizi igienici: è una caratteristica che tiene conto di quanti servizi igienici l'immobile è dotato; il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo; il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo di impianto deprezzato (non applicato).

- Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili dal subject, è riportato nel prospetto di seguito allegato, dove per ogni immobile di confronto, è segnato il prezzo corretto dello stesso, nel caso fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame.

Procediamo pertanto all'analisi dei beni comparabili presi a confronto:

Comparabile 1

Unità immobiliare facente parte del fabbricato in Comune di Piombino, disposta al solo piano terreno, comprendente area artigianale, area commerciale, ufficio, ripostiglio e

tre bagni con disimpegno/antibagno, ed amnessa circostante area quale pertinenza in esclusiva proprietà; il tutto censito al Catasto Fabbricati al F. 72, particella 282 sub. 601, Cat. D/7, rendita €. 4.600,00.

Dati MCA : sup. principale mq. 558.

Compravendita Notaio L.Vicinanza in data 28.07.2022, rep. 2758, Racc. 2336, prezzo €. 300.000, (all. n.23).

Comparabile 2

Porzione di capannone con destinazione d'uso artigianale di costruzione piuttosto recente (2012), struttura in C.A.P., con corte privata recintata, in Venturina Terme nei pressi della Stazione Ferroviaria, su terreno di proprietà esclusiva, composto da ampia zona esposizione/deposito/lavorazione, portellone carrabile e cancello di accesso all'area pertinenziale, oltre ad altra porta di ingresso.

Dati MCA : sup. principale mq. 288;

Offerta commerciale rilevata 20.02.2025, prezzo €. 300.000,00. (all. n.24).

Comparabile 3

Porzione di capannone di 130 mq. e ml. 9,00 di altezza, dotato di bagno con doccia; il capannone dispone mq. 40 circa di corte esclusiva, che rendono l'accesso al fabbricato indipendente.

Dati MCA : sup. principale mq. 130;

Offerta commerciale rilevata 20.02.2025, prezzo €. 80.000,00. (all. n.25).

I prezzi di vendita dei comparabili sopra riportati sono stati corretti in funzione dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative riportate nell'elaborato di seguito riportato e negli allegati summenzionati.

Il prezzo marginale della caratteristica qualitativa è perciò pari ad €/mq. 537,31, mentre il valore di mercato per unità di superficie è pari ad €/mq. 672,00;

Poichè i comparabili sono costituiti da strutture datate, realizzate con materiali e tecniche di qualità sicuramente inferiore a quelli di nuova realizzazione, in un contesto di aree già da tempo urbanizzate e con caratteristiche anche queste ormai vetuste (strade, marciapiedi, sistemazioni esterne etc.), si ritiene congruo un incremento del 25% di tale valore, pertanto fissato ad $€. 672,00 \times 1,25 = €. 840,00$ (ottocento/00 €/mq). Detto valore, applicato alle superfici commerciali per le quali si prevede la vendita, porta ad un valore delle opere ultimate, pari a :

$\text{mq. } 2.000,00 \times \text{€/mq. } 840,00 = \text{€ } 1.680.000$ (euro unmilionesecientottantamila/00)

Costo unitario di costruzione

Avvalendosi delle procedure applicative del CRESME (Centro Ricerche Economiche Sociologiche e di Mercato per l'Edilizia), ed inserendo i dati relativi ai parametri edilizi

Metodo del Confronto di Mercato
(Market Comparison Approach - MCA)

allegato alla RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

pratica : **E.I. 119-2024**redatta da : **Geom. Paolo Gremigni**in data : **25 febbraio 2025**RICHIEDENTE : **Tribunale di Livorno**Bene stimato : **IMMOBILI AD USO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE IN LOC. VIGNALE - COMUNE DI PIOMBINO**Il Tecnico : **Geom. Paolo Gremigni**Data : **25 febbraio 2025**

Timbro e firma

MCA (V.2.2) - Richiedente : TRIBUNALE DI LIVORNO - Tecnico : GEOM. PAOLO GREMIGNI - Data : 25/02/2025



Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Piombino	Vignale	Venturina	Loc. Vignale	Via
Distanza dal soggetto di stima	12800	400	8500	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	artigianale	artigianale	artigianale	-----	---
Prezzo rilevato	300 000,00	80 000,00	280 000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	7	19	16	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	10,00%	10,00%	-----	%
Prezzo adottato	300 000,00	72 000,00	252 000,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	558,00	134,00	288,00	2 000,00	mq.
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie terrazze		0,00	0,00		mq.
Superficie logge	0,00	0,00		0,00	mq.
Superficie cantina			0,00	0,00	mq.
Superficie soffitta			0,00		mq.
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie giardino	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie autorimessa	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0	0	0	n.
Servizi igienici	0	0	0	0	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1- 2- 3 - 4 - 5) 1=scarso; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo	1	1	3	5	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	1	0	1	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-2	-2	1	0	n.

(*) Indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricompono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze	0,00	
logge	0,00	
cantina	0,00	
soffitta	0,00	
loc. accessori	0,50	
giardino	0,10	
autorimessa	0,50	
Giardino (€/mq.)	0,00	
Posto auto (€/cad.)	0,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	0,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	0
	vita utile di un servizio igienico (anni)	0
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	
	quota millesimale (%)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	70 000,00
Zona - saggio di incremento (%)	1,80%	
Qualità - saggio di incremento (%)	2,50%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	558,00	Prezzo marginale	€ 537,63	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	134,00	Prezzo marginale	€ 537,31	Prezzo marginale assunto :
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	288,00	Prezzo marginale	€ 875,00	€ 537,31
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	2 000,00			

MCA (V.2.2) - Richiedente: TRIBUNALE DI LIVORNO - Tecnico: GEOM. PAOLO GREMIGNI - Data: 25/02/2025

dell'intervento da realizzare come da allegato prospetto (all. 26), si è determinato il costo di costruzione dell'intervento in complessivi €. **1.216.697,40** (euro **unmilioneduecentosedicimilaseicentonovantasette/40**), comprensivo dei costi dei lavori necessari alla messa in sicurezza idraulica richiesti dalle norme edilizie, quelli relativi alla realizzazione della strada di accesso ed alle sistemazioni esterne, nonché di quelli necessari alla realizzazione degli impianti tecnici.

Criterio estimativo della trasformazione

Come esposto in precedenza il criterio prevede che la valutazione venga effettuata attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

Il costo di trasformazione deve tenere conto sia dei costi diretti di realizzo, come sopra determinati, sia di quelli indiretti legati alle spese connesse all'operazione immobiliare nel suo complesso: oneri passivi legati al finanziamento, spese tecniche, oneri di urbanizzazione e contributi concessori, costi per imprevisti e spese di marketing.

I ricavi deriveranno dalle vendite di quanto realizzato, tenendo conto del profitto normale dell'impresa o delle imprese definite dal sistema organizzativo ordinario (promotore, costruttore etc.)

Il valore di trasformazione è pertanto determinato in funzione delle seguenti assunzioni, inserite anche nel prospetto riportato di seguito:

-Durata dell'operazione immobiliare	= 2,0 anni
-Costo unitario di costruzione	= Vedi tabelle allegate
-Incidenza spese tecniche su costo costruzione	= 10%
-Oneri concessori come da Tabelle Piombino 2025	= € 78.860
-Incidenza costi di marketing su costo costruzione	= 1%
-Incidenza imprevisti su costo costruzione	= 1,8%
-Incidenza oneri finanziari e altri su costo costruzione	= 2%
-Saggio annuo variazione costi	= 1%
-Saggio annuo variazione ricavi	= 2%
-Utile immobiliare atteso	= 17,5%
-Saggio di sconto atteso	= 8,40%

I valori come sopra individuati devono essere ripartiti su un orizzonte temporale che tenga conto dei flussi attivi e passivi.

Per l'iniziativa in esame sono stati assunti due anni quale durata dell'operazione immobiliare, con i flussi passivi (costi) ripartiti sui 12 bimestri, ed i flussi attivi (ricavi) distribuiti invece negli ultimi 5 bimestri.

Attualizzando i flussi di cassa come da prospetto già menzionato e riportato di seguito, si ottiene un valore attuale netto (V.A.N.) del terreno oggetto di stima pari ad €. **125.000,00** (euro **centoventicinquemilamila/00**), corrispondenti a ad un valore unitario pari a:

€. 125.000,00 / mq. 10.410 = **12,01 €/mq (euro dodici/01)**.

Determinazione Valore di mercato terreno in Loc. Vignale - Comune di Piombino (LI)

ASSUNZIONI			
iniz.	durata operazione imm. (anni)	2	
Immob.	n. di scadenze bimestri	12	
ricavi	saggio annuo variazione ricavi	1,00%	
	s. equivalente bimestrale	0,17%	
costi	saggio annuo variazione costi	2,00%	
	s. equivalente bimestrale	0,33%	
saggio	saggio annuo atteso	8,40%	
sconto	s. equivalente bimestrale	1,35%	

RICAVI (DA DETERMINAZIONE VALORE FINALE)			
Tipologia	mq/mc/n°	€/mq-mc-cd	valori
Artig.le - comm.le	2000	€ 840,00	€ 1 680 000,00
	0	€ -	€ -
	0	€ -	€ -
	0	€ -	€ -
	0	€ -	€ -
	0	€ -	€ -
TOTALE RICAVI			€ 1 680 000,00

COSTI				
tipol. costi	STRUTTURA	suprval/corpo	costo mq/mc/corpo	totale costi
opere preliminari	Opere messa in sicurezza idraulica	1	€ 100 000,00	€ 100 000,00
		0	€ -	€ -
TOTALE OPERE PRELIMINARI				€ 100 000,00
costo costruzione	Artig.le - comm.le	1980	€ 478,13	€ 946 697,40
	Impianti elettrico+idrico-scarico e altri	1	€ 40 000,00	€ 40 000,00
		1	€ 130 000,00	€ 130 000,00
		0	€ -	€ -
		0	€ -	€ -
		0	€ -	€ -
TOTALE Cc				€ 1 116 697,40
spese tecniche	percentuale su c.c.	10%	€ 1 116 697,40	€ 122 836,71
	Oneri urbanizzazione primaria	2000	€ 21,360	€ 42 720,00
	Oneri urbanizzazione secondaria	2000	€ 18,070	€ 36 140,00
	Costo costruzione	NON DOVUTI	€ -	€ -
TOTALE Oc				€ 78 860,00
altri costi	marketing	1,0%	€ 1 307 227,14	€ 13 072,27
	imprevisti	1,8%	€ 1 307 227,14	€ 22 876,47
	oneri finanziari e altri oneri	2,0%	€ 1 307 227,14	€ 26 144,54
SOMMA COSTO TOTALE INTERVENTO (Ct)				€ 1 469 320,43

Si considerano scomputabili sia gli oneri di urbanizzazione primaria che secondaria

RIPARTIZIONE SULL'ORIZZONTE TEMPORALE						
COSTI					RICAVI	
bimestri	sp. tecniche	oneri+altri costi	opere prelimin	c. costruzioni	FLUSSO COSTI	FLUSSO RICAVI
0	€ 5 583,49	€ -	€ 50 000,00	€ -	€ 55 583,49	€ -
1	€ 1 861,16	€ 28 663,44	€ 50 000,00	€ -	€ 80 524,61	€ -
2	€ 9 678,04	€ 6 952,07	€ -	€ 111 669,74	€ 128 299,86	€ -
3	€ 5 955,72	€ 2 376,78	€ -	€ 111 669,74	€ 120 002,24	€ -
4	€ 9 678,04	€ 33 238,74	€ -	€ 111 669,74	€ 154 586,52	€ -
5	€ 5 955,72	€ 4 991,23	€ -	€ 111 669,74	€ 122 616,69	€ -
6	€ 6 327,95	€ 9 566,53	€ -	€ 111 669,74	€ 127 564,22	€ -
7	€ 8 189,11	€ 31 277,90	€ -	€ 111 669,74	€ 151 136,75	€ 168 000,00
8	€ 25 311,81	€ 9 566,53	€ -	€ 111 669,74	€ 146 548,07	€ 420 000,00
9	€ 8 189,11	€ 4 991,23	€ -	€ 167 504,61	€ 180 684,96	€ 504 000,00
10	€ 6 327,95	€ 8 952,07	€ -	€ 111 669,74	€ 124 949,76	€ 294 000,00
11	€ 18 611,62	€ 2 376,78	€ -	€ 55 834,87	€ 76 823,27	€ 294 000,00
12	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
13	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
14	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
15	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
16	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verifica su totali	€ 111 669,74	€ 140 953,29	€ 100 000,00	€ 1 116 697,40	€ 1 469 320,43	€ 1 680 000,00

Flusso di cassa dei costi di costruzione CT e ricavi vendite R nel periodo di tempo "0 -n"					
Anno/Periodo	bimestri	flusso costi	flusso ricavi	equity	equity attualizzato
1/1 0	€ -	€ 55 583,49	€ -	€ 55 583,49	€ 55 583,49
1/2 1	€ -	€ 80 790,81	€ -	€ 80 790,81	€ 79 712,33
1/3 2	€ -	€ 129 149,55	€ -	€ 129 149,55	€ 125 724,50
1/4 3	€ -	€ 121 196,32	€ -	€ 121 196,32	€ 116 407,23
1/5 4	€ -	€ 156 640,87	€ -	€ 156 640,87	€ 148 442,79
1/6 5	€ -	€ 124 656,92	€ -	€ 124 656,92	€ 116 555,82
2/1 6	€ -	€ 130 115,50	€ -	€ 130 115,50	€ 120 035,61
2/2 7	€ -	€ 154 669,12	€ 169 981,63	€ 15 292,51	€ 13 919,49
2/3 8	€ -	€ 150 468,99	€ 425 609,31	€ 275 140,32	€ 247 094,07
2/4 9	€ -	€ 186 132,52	€ 511 578,87	€ 325 446,35	€ 288 370,62
2/5 10	€ -	€ 129 142,46	€ 298 916,32	€ 169 773,85	€ 148 424,61
2/6 11	€ -	€ 79 663,57	€ 299 412,45	€ 219 748,87	€ 189 550,65
3/1 12	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3/2 13	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3/3 14	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3/4 15	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3/5 16	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
totali	€ -	€ 1 498 210,12	€ 1 705 478,57	€ 207 268,46	€ 124 897,68

DETERMINAZIONE SAGGIO DI ATTUALIZZAZIONE IMMOBILIARE		
Dati OMI Zona B1	prezzo minimo	€ 420,00
	prezzo massimo	€ 570,00
	locazione minima	€ 1,60
	locazione massima	€ 2,10
Dati BORSINO IMMOBILIARE	saggio medio OMI	4,485%
	prezzo medio	€ 411,00
	locazione media	€ 2,10
Saggio medio di Capitalizzazione		5,31%

V.A.N. immobile (arrotond.)	€ 125 000,00
-----------------------------	--------------

Quest'ultimo valore è da ritenersi assunto ai fini dell'indicazione, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132, del valore a metro quadro in relazione alla superficie commerciale del bene stimato.

Quale ulteriore riprova a conferma di quanto sopra determinato, si può fare riferimento al *"Prezzario di massima per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare con il procedimento del costo di produzione deprezzato (cost approach) III edizione - Aggiornamento :Marzo 2015"* pubblicato dalla Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Livorno-Territorio, nel quale, alla sezione "Procedimento "indiretto" di valutazione dell'area (C1)" , si determina il valore V_a dell'area con l'espressione:

$$V_a = C_2 \times \frac{p}{(1-p)} = C_2 \times c$$

$$\text{dove } c = \text{rapporto complementarieta} = \frac{p}{(1-p)}$$

p = Incidenza Area rilevata dal mercato

C_2 = Componente Costo di Costruzione relativa alle sole opere strutturali

Il documento riporta per il comune di Piombino , zona OMI "E3", destinazione "produttiva" (All.27), una I_a media = 12% e un c medio = 0,131 per cui avremo:

$$V_a = C_2 \times c = 946.697,40 \text{ €} \times 0,131 = \text{€} \underline{124.017,36}$$

Il dato così determinato differisce soltanto dello 0,08 % rispetto al Valore di mercato derivato dalla stima.

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

Conseguentemente alla determinazione del più probabile valore di mercato come sopra, si dovrà adesso procedere all'individuazione del valore a base d'asta. I due valori si distinguono in quanto il primo lo si ottiene con le naturali leggi tra la domanda e l'offerta, ovvero i valori immobiliari sono raggiunti tra la mutua interazione tra acquirenti ed i venditori, mentre il secondo tiene conto del valore di mercato, apportando una correzione per il tempo necessario alla vendita. Il valore di vendita forzata è così definito dalla Standard Europei per la Valutazione-2016, capitolo 5.10.7.1 "Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a ceder l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato. Nelle linee guida ABI 2022 , al capitolo A.1.4.1, a proposito del valore di vendita forzata si legge "La necessità di effettuare la valutazione può sorgere quando il venditore è costretto a vendere, ha necessità "disperata" di vendere oppure si impone uno stretto limite temporale per qualsiasi altro motivo. Questa situazione si verifica, per esempio, quando il lasso di tempo entro il quale si deve vendere l'immobile è troppo breve perché

l'attività di promozione commerciale possa consentire le migliori offerte. I potenziali acquirenti, in generale, possono ridurre le somme offerte rispetto a quanto avrebbero altrimenti proposto se sanno che il venditore è costretto a vendere. L'esatta natura dei vincoli presenti determina la situazione in cui si effettua l'ipotetico trasferimento; senza tali vincoli si avrebbe semplicemente il valore di mercato"

Sono state elaborate negli ultimi anni, alcuni studi per determinare in modo analitico il prezzo a base d'asta rispetto al valore di mercato, anche sulla spinta della modifica, nel 2015, dell'art. 568, comma II, del c.p.c.

Questi studi volgono a determinare il predetto valore secondo due percorsi distinti: il primo attraverso un metodo finanziario, che vada ad attualizzare le maggiori spese e i mancati guadagni in carico all'aggiudicatario rispetto ad un acquirente normale, il secondo mediante un metodo di confronto, attraverso l'analisi del prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato con un'analisi di regressione multipla basata su un campione standard significativo.

In quest'ottica, considerando comunque un'ipotesi per la quale rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento e l'effettiva immissione in possesso dell'immobile aggiudicato, possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato, anche senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura), 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 (il prezzo base si riferisce ai primi incanti, nei successivi incanti successivi si ritiene che la riduzione operata di base contempli già il deprezzamento per il tempo trascorso:

-Intervallo tra data di stima e primo incanto	= mesi 10
-Intervallo tra data di aggiudicazione e Decreto di Trasferimento	= mesi 3
-Intervallo tra data di D.T. e disponibilità del bene	= mesi 2
In questo intervallo di tempo si assume altresì:	
-Previsione saggio variazione prezzi di mercato (recessione)	= 0 %
-Mancato guadagno annuo da investimento alternativo	= 3,195%
-Mancato reddito per locazione immobile alternativa	= 3,147%
-Stima quota ammortamento per mancata manutenzione	= 1 %
-Rischio per assenza garanzie postume presenza di vizi occulti	= - 8,00 %

In riferimento a quest'ultimo aspetto è da dire che le attuali disposizioni in materia pongono, tra i compiti dell'esperto, la verifica della regolarità urbanistica; orbene, questa è riferita alla verifica della presenza o meno di abusi e della loro sanabilità sulla base delle vigenti normative di settore, tutte cose che si possono riscontrare in un normale sopralluogo, ma che non includono, ad esempio, la regolarità degli impianti o degli scarichi (sia di acque che di fumi), la cui verifica non sempre è possibile con la

documentazione tecnica fornita dagli Uffici Comunali, e che comunque sono posti in capo al certificato di agibilità con l'attestazione, al momento del deposito, della "sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, degli edifici e degli impianti negli stessi installati".

Tale condizione è di fatto recepita dall'art. 568 c.p.c. comma 2 che dispone, separandola da altri oneri derivanti da verifiche che l'esperto estimatore è in grado di poter fare quali appunto le spese per la regolarizzazione urbanistica, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici e spese condominiali insolute, una correzione della stima **".. compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto...."**; se ne deduce quindi che tale riduzione deve tener conto di una serie di fattori quali la presenza o meno del certificato o attestazione di abitabilità, della vetustà delle condizioni dell'immobile (un fabbricato più vetusto può nascondere maggiori vizi), dell'indeterminatezza dei confini delle aree esterne (qualora prive di recinzione o se presente impossibilità di verifica per lo stato dei luoghi) del valore di mercato dell'immobile (qualora si applichi una riduzione percentuale), etc..

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative che abbiamo in condizioni di vendita forzata, rispetto al valore di mercato dell'immobile avremo nel dettaglio:

-Variazione mercato (mesi 10)	=€.	0,00
-Mancato guadagno (mesi 3)	=€.	984,11
-Mancato reddito (mesi 2)	=€.	646,43
Quota ammortamento (mesi 15)	=€.	1.337,63
-Rischio assunto	=€.	10.000,00
-Somma di deprezzamento	=€.	12.968,17

Pari a circa al **10,37%** del valore di mercato.

Da ciò deriva che il prezzo a base d'asta è pari a :

-€. 134.000,00 x (1-0,1037) = €. 112.031,83

-Ed in cifra tonda = €. **112.000,00 (euro centododicimila/00)**

I dati sopra esposti sono meglio indicati nell'elaborato allegato (All. 28).

C.5. Esposizione del valore "worst case"

Non si ricade nella casistica specificata.

Conclusioni

Si riepilogano di seguito i valori come sopra determinati, relativi ai beni immobili oggetto di pignoramento :

RIEPILOGO LOTTO UNICO	
VALORE DI MERCATO (In cifra tonda)	125.000,00 €
<i>diconsi €.</i> Centoventicinquemila/00	
VALORE A BASE D'ASTA (In cifra tonda)	112.000,00 €
<i>diconsi €.</i> Centododicimila/00	

Circostanze ostative alla vendita

Lo scrivente precisa che non vi sono elementi ostativi all'emissione dell'Ordinanza di vendita.

Il sottoscritto nell'esporre quanto sopra, ha considerato la natura dei beni stessi e tutte le loro caratteristiche e peculiarità, nonché i comodi che essi offrono.

Copia della presente, come previsto dalla normativa, è stata inviata agli interessati tramite pec in data 11.03.2025 e Raccomandata A.R. in pari data (**all.n.31**).

In coscienzioso adempimento dell'incarico, rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni ed elencando di seguito gli allegati alla presente, il sottoscritto distintamente ossequia ringraziandoLa per avergli accordato fiducia.

Cecina, 26.02.2025

L'ESPERTO
Geom. Paolo Gremigni

Allegati:

- All. 01** Decreto di nomina-incarico
- All. 02** Giuramento -Accettazione incarico
- All. 03** Verbale sopralluogo
- All. 04** Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. 05** Comunicazione AdE per contratti affitto/comodato
- All. 06** Certificazione stato civile
- All. 07** Estratto Atto di Matrimonio
- All. 08** Sessione Uff. Tecnico Comune Piombino
- All. 09** Atto Notaio P.M.L. Usticino 30.10.2008
- All. 10** Sovrapposizione Estratto mappa catastale-Ortofoto
- All. 11** Atto Notaio M. Cristiani 20.01.1982
- All. 12** Estratto di mappa catastale e confini
- All. 13** Atto Notaio M. Cristiani 20.01.1982
- All. 14** Visure catastali
- All. 15** Estratto Piano Strutturale
- All. 16** Estratto Regolamento Urbanistico
- All. 17** N_TRASCR. 559_1982
- All. 18** N_TRASCR. 2683_1982
- All. 19** N_TRASCR. 6351_2008
- All. 20** N_TRASCR. 4341_2024
- All. 21** N_ISCR. 864_2014
- All. 22** Documentazione fotografica (file zip)
- All. 23** MCA - Comparabile 1
- All. 24** MCA - Comparabile 2
- All. 25** MCA - Comparabile 3
- All. 26** Costi di costruzione (CRESME)
- All. 27** Estratto prezzario di massima cat.speciali – AdE 2015
- All. 28** Deprezzamento-Valore a base d'asta
- All. 29** Estratto di mappa catastale
- All. 30** Planimetrie (file zip)
- All. 31** Invio alle parti