TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT . L. DE FRANCO

esecuzione immobiliare n° 94/2012 RIUNITA ALLA n° 81/2013

Promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

esperto stimatore: Geom. Paola Savatteri

data giuramento: 19.09.2013

udienza per comparizione parti: 7.11.2014

LOTTO UNO

" TERRENO EDIFICABILE FACENTE PARTE DELL'INTERVENTO UNITARIO I.U. 6 POSTO IN COMUNE DI PIOMBINO LOCALITA' SALIVOLI VIA SAN QUIRICO"

LOTTO DUE

" TERRENO EDIFICABILE FACENTE PARTE DELL'INTERVENTO UNITARIO I.U. 6 POSTO IN COMUNE DI PIOMBINO LOCALITA' SALIVOLI VIA SAN QUIRICO"

LOTTO TRE

" TERRENO EDIFICABILE FACENTE PARTE DELL'INTERVENTO UNITARIO I.U. 6 POSTO IN COMUNE DI PIOMBINO LOCALITA'

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SALIVOLI VIA SAN QUIRICO"

LOTTO QUATTRO

" TERRENO EDIFICABILE FACENTE PARTE DELL'INTERVENTO UNITARIO I.U. 6 POSTO IN COMUNE DI PIOMBINO LOCALITA' SALIVOLI VIA SAN QUIRICO"

LOTTO CINQUE

" PORZIONE DI TERRENO EDIFICABILE FACENTE PARTE DELL'INTERVENTO UNITARIO I.U. 6 POSTO IN COMUNE DI PIOMBINO LOCALITA' SALIVOLI VIA SAN QUIRICO"

PREMESSA

A seguito dell'incarico di Ufficio ricevuto dal Dott. L. De Franco, Giudice dell'esecuzione immobiliare in epigrafe, la sottoscritta Geom. Paola Savatteri, iscritta all'Albo professionale della Provincia di Livorno al n° 1049, si è recata il giorno 19 Settembre 2013 negli Uffici del Tribunale di Livorno, per prestare il giuramento di rito ed adempiere alle altre formalità.

Dopo gli opportuni accertamenti, provvede a rimettere la presente relazione in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice riportato nell'allegato 1 della presente.

RELAZIONE TECNICA

I beni oggetto del pignoramento sono rappresentati da:

a) piena proprietà di lotto di terreno edificabile posto in Comune di Piombino -località Salivoli Via San Quirico facente parte dell'intervento unitario I.U. 6 (lottizzazione San Quirico) comprensivo di aree destinate dal piano di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lottizzazione a strade, viabilità, verde di uso pubblico ecc, il tutto in proprietà per quanto riguarda le particella 513, 515, 516, 522, 523, 534, 535, 500, 501 del foglio 70 alla società [redacted] per la quota di ½ ciascuna ,alle quali pervennero in parte per acquisto da soc. [redacted] con atto rogato notaio Costantino del 29.05.08 rep. 94592 trascritto a Volterra il 10.06.08 al part. n° 3334, in parte per atto di redistribuzione immobiliare rogato notaio Morelli del 25.05.09 rep. 80299 trascritto a Volterra il 3.06.09 al part. n° 2592 ; è inoltre compresa la quota di 2/6 indivisa spettante alle due società per quanto riguarda la particella 533, 512 del Foglio 70 e particelle 2071, 2072 e 1361 del Foglio 73 pervenute per acquisto da [redacted] con atto rogato notaio Costantino del 29.05.08 rep. 94592 trascritto a Volterra il 10.06.08 al part. n°3334 nonchè per atto di redistribuzione immobiliare rogato notaio Morelli del 25.05.09 rep. 80299 trascritto a Volterra il 3.06.09 al part. n° 2592 LOTTO 1

b) piena proprietà di lotto di terreno edificabile posto in Comune di Piombino località Salivoli Via San Quirico facente parte dell'intervento unitario I.U. 6 (lottizzazione San Quirico) comprensivo di arre destinate dal piano di lottizzazione a strade, viabilità, aree a verde di uso pubblico, il tutto in proprietà per quanto riguarda le particella 518, 514 e 509 del foglio 70 alla [redacted] per la quota di ½ ciascuna ,alle quali pervennero per acquisto da soc. [redacted] con atto rogato notaio Costantino del 29.05.08 rep. 94592 trascritto a Volterra il 10.06.08 al part. n° 3334; è inoltre compresa la quota di 2/6 indivisi spettante alle società della particella 519 del Foglio 70 pervenute alle due società per atto di redistribuzione immobiliare rogato notaio Morelli del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

25.05.09 rep. 80299 trascritto a Volterra il 3.06.09 al part. n° 2592 – **LOTTO 2**

c) piena proprietà di lotto di terreno edificabile posto in Comune di Piombino località Salivoli Via San Quirico facente parte dell'intervento unitario I.U. 6 (lottizzazione San Quirico) comprensivo di arre destinate dal piano di lottizzazione a strade, viabilità, aree a verde di uso pubblico, il tutto in proprietà per quanto riguarda le particella 490, 506, 507, 489, 462, 508, 488, 521, 527, 530, 524, 531, 525, 532 del foglio 70 alla società [redacted] per la quota di ½ ciascuna ,alle quali pervennero per acquisto da soc. [redacted] con atto rogato notaio Costantino del 29.05.08 rep. 94592 trascritto a Volterra il 10.06.08 al part. n° 3334, ed in parte pervenute alle due società per atto di redistribuzione immobiliare rogato notaio Morelli del 25.05.09 rep. 80299 trascritto a Volterra il 3.06.09 al part. n° 2592; è inoltre compresa la quota pari a 2/6 indivisa spettante alle società delle particelle 463, 528 del Foglio 70 -**LOTTO 3**

d) piena proprietà di lotto di terreno edificabile posto in Comune di Piombino località Salivoli Via San Quirico facente parte dell'intervento unitario I.U. 6 (lottizzazione San Quirico) comprensivo di arre destinate dal piano di lottizzazione a strade, viabilità, aree a verde di uso pubblico, il tutto in proprietà per quanto riguarda le particella 484 del Foglio 70 alla società [redacted] e [redacted] per la quota di ½ ciascuna ,alle quali pervennero per acquisto da soc. [redacted] con atto rogato notaio Costantino del 29.05.08 rep. 94592 trascritto a Volterra il 10.06.08 al part. n° 3334, ed in parte pervenute alle due società per atto di redistribuzione immobiliare rogato notaio Morelli del 25.05.09

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rep. 80299 trascritto a Volterra il 3.06.09 al part. n° 2592; è inoltre compresa la quota di 2/6 indivisi spettante alle società delle particelle 461, 476, 453, 447, 465, 537, e 468 del Foglio 70 -**LOTTO 4**

e) piena proprietà di porzione di lotto di terreno edificabile posto in Comune di Piombino località Salivoli Via San Quirico facente parte dell'intervento unitario I.U. 6 (lottizzazione San Quirico) in proprietà per quanto riguarda la particella 511 del foglio 70 alla società [redacted] alla quale pervenne per atto di redistribuzione immobiliare rogato notaio Morelli del 25.05.09 rep. 80299 trascritto a Volterra il 3.06.09 al part. n° 2592-**LOTTO 5**

❖

Quanto richiesto dal quesito posto dal G.d.E., si può riassumere nei seguenti tre principali capitoli che riguarderanno tutti i lotti della presente :

CAPITOLI DELLA PERIZIA

Sono state effettuate delle indagini preliminari che hanno interessato:

1) identificazione catastale e urbanistico-progettuale del bene;
2) iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene;
3) posizione giuridica del bene;
4) disciplina fiscale del trasferimento;
5) descrizione del bene
6) caratteristiche della zona dove è situato;
7) stima del bene;

7-A) stima del valore del mercato;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7-B) stima del valore base d'asta.

LOTTO UNO

ELEMENTI UTILI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE Comune di Piombino, località Salivoli Via San Quirico
DATI CATASTALI C T Foglio 70 particelle, 500, 501, 513, 515, 516, 522, 523, 531, 533, 512 Foglio 73 particelle 2071, 2072 , 1361
CONFORMITA' URBANISTICA: conforme
CONFORMITA' CATASTALE: conforme
DIRITTI REALI. soc. [redacted] con sede a [redacted] p iva [redacted], soc [redacted] con sede a [redacted] p.iva [redacted]

* *1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E URBANISTICA-PROGETTUALE:*

I beni sono distinti al Catasto Terreni del Comune di Piombino nel Foglio 70 particella **500** qualità seminativo di classe 3 mq. 1320 reddito dominicale € 4,77 reddito agrario € 3,75 (derivata dal frazionamento della particella 434 ex particella 89) e particella **513** qualità vigneto di classe 2 mq. 820 reddito dominicale € 4,02 reddito agrario e 4,02 (derivata dal frazionamento della particella 436 ex particella 91)

La particella **512** (che costeggia le particelle 500 e 513) . qualità vigneto di classe

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2 mq. 970 reddito dominicale € 4,76 reddito agrario € 4,76 , sarà destinata secondo quanto previsto dal piano di lottizzazione a strada interna a servizio anche di altri lotti edificabili-*(vedi allegato 1-2-3)*

La particella **501** qualità seminativo di mq. 60 reddito dominicale € 0,22 reddito agrario € 0,17 , particella **515** qualità vigneto di classe 2 mq. 600 reddito dominicale € 2.94 reddito agrario € 2,94 , particella **516** qualità vigneto di classe 2 mq. 80 reddito dominicale € 0,39 reddito agrario € 0,39, particella **522** qualità vigneto di classe 2 mq. 1330 reddito dominicale € 6,53 reddito agrario e 6,53, particella **523** qualità vigneto di classe 2 mq. 100 reddito dominicale e 0,49 reddito agrario € 0,49, particella **533** vigneto di classe 3 mq. 630 reddito dominicale € 3,09 reddito agrario € 3,09 . particella **534** qualità vigneto di classe 2 mq. 80 reddito dominicale € 0,39 reddito agrario € 0,39 , particella **535** qualità vigneto di classe 2 mq. 10 reddito dominicale € 0,05 reddito agrario € 0,05. Foglio 73 particella **2071** qualità seminativo di classe 3 mq. 720 reddito dominicale € 2,60 reddito agrario € 2,05, particella **2072** qualità seminativo di classe 3 mq. 720 reddito dominicale € 2,60 reddito agrario € 2,05 e particella **1361** qualità seminativo di classe 3 mq. 50 reddito dominicale € 0,18 reddito agrario € 0,14 saranno tutte destinate dal piano di lottizzazione ad aree a verde pubblico , strade ecc. . *(vedi allegato 1-2-3)*

Alla data del sopralluogo su dette aree non erano presenti edifici erano però in corso di esecuzione le opere di urbanizzazione primaria commissionate dal consorzio San Quirico .

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio edilizia privata del Comune di Piombino è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

risultato che le aree sono inserite all'interno di un Piano di Lottizzazione denominato intervento unitario U.I. 6 presentato in data 21.02.2007 con istanza prot. 5870 ed approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 73 del 6.08.08 e pubblicato sul B.U.R.T. n° 34 del 20.08.2008.

A tal fine è stato costituito un consorzio denominato San Quirico di cui anche le società pignorate con i rispettivi beni fanno parte, e con atto del 21.12 2010 rep. 5154 il consorzio ha stipulato con il Comune di Piombino una Convenzione Edilizia per la realizzazione dell'intervento unitario IU. 6 *vedi allegato 4)*

Il permesso a costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste per l'intera lottizzazione è contraddistinto al n° C/11/00232 del 2212.2011 , mentre il Piano di Lottizzazione per la realizzazione dell'intervento unitario n. 6 San Quirico.*vedi allegato 5)*

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà prendere conoscenza che nella convenzione edilizia emessa dal segretario del comune di Piombino in data 21.12.10 a favore del comune di Piombino e contro il [redacted] a Volterra il 27.01.2011 al part. n° 398 con la quale i lottizzanti (tra cui anche le società pignorate) si obbligano per se e per loro aventi causa a realizzare le opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi prima o contestualmente alla prima unità immobiliare per la quale sarà rilasciato il titolo abilitativo .

Le aree interessate dalle opere di urbanizzazione saranno cedute dai lottizzanti al Comune gratuitamente , inoltre all'interno del perimetro dei fabbricati saranno realizzati sempre a carico dei lottizzanti . Strada carrabile e spazi verdi , parcheggi ecc che resteranno di proprietà privata ma gravare da uso pubblico con opere di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

manutenzione a carico dei proprietari delle unità immobiliari e dovranno essere gravate da servitù di transito per i sottoservizi pubblici..

Qualora il Comune ravvisi la necessità, entro i termini di validità della convenzione, di acquisire al proprio patrimonio la strada di accesso al comparto e le relative pertinenze i lottizzanti ed i loro successori aventi causa si impegnano alla cessione a titolo gratuito delle strade, nonche a realizzare la viabilità carrabile, percorsi pedonali e spazi di sosta, compreso illuminazione dei nuovi edifici che conserveranno regime di proprietà privata.

Qualora i lottizzanti procedono ad alienazione delle aree lottizzate dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla convenzione ed i lottizzanti resteranno comunque solidamente responsabili verso il comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dall'atto di convenzione.

Successivamente è stato inoltre sottoscritto in data 4.4.2012 un atto integrativo di modifica della suddetta convenzione.

L'aggiudicatario dovrà inoltre prendere conoscenza dello statuto del Consorzio San Quirico costituito ai rogiti del notaio Morelli rep. 78951 che tra le altre cose all'art. 6 stabilisce che ciascun consorziato è obbligato, oltre che al rispetto dello statuto, a contribuire alle spese ed agli oneri tutti che si renderà necessario sostenere per la predisposizione ed il deposito degli elaborati progettuali definitivi del Piano di Lottizzazione "intervento unitario n. 6" per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per la retroccessione gratuita delle aree al comune di Piombino ed in generale ogni ulteriore onere o costo da da sostenersi e/o attività da svolgersi per il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

proseguimento degli scopi consortili e per la gestione del consorzio.**All'art. 8 dello statuto** precisa che in caso di trasferimento a terzi non consorziati dei diritti vantati sulla porzione di area ricompresa nel comparto , il consorziato è obbligato a far si che l'avente causa accetti espressamente di subentrare negli obblighi nascenti in forza della partecipazione al consorzio e dunque di aderirvi .

L'aggiudicatario dovrà inoltre prendere conoscenza che la ripartizione del corrispettivo contrattuale fra tutti i consorziati verrà effettuata sulla base di un tabella redatta in funzione delle volumetrie afferenti ciascun lotto di proprietà dei consorziati medesimi.

* *2) TRASCRZIONI E ISCRZIONI:*

Dalle visure effettuate presso L'agenzia del Territorio di Volterra sezione Conservatoria RR.II,. con i repertori aggiornati al 20.10.2014, sul bene nel ventennio gravano n° 21 trascrizioni e n° 9 iscrizioni:

⇒ **TRASCRIZIONE** del 2.07.91 part. n° 3059 a favore delle società [redacted] e contro [redacted] ed altri per compravendita (riguarda la quota di ¼ delle particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ **TRASCRIZIONE** del 29.01.94 part. n° 446 a favore di [redacted] e contro [redacted] per successione (riguarda la quota di ½ le particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ **TRASCRIZIONE** del 2.03.95 part. n° 472 a favore di [redacted] ed altri e contro [redacted] per successione (riguarda le particelle 89, 90, 91 e 167).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

⇒ TRASCRIZIONE del 9.04.96 part. n° 1338 a favore di [redacted] e contro [redacted] per successione (riguarda le particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ TRASCRIZIONE del 17.10.98 part. n° 4195 a favore di [redacted] e contro [redacted] per successione (riguarda le particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ TRASCRIZIONE del 25.03.98 part. n° 1112 a favore della [redacted] e contro [redacted] per compravendita (riguarda la particella 845).

⇒ TRASCRIZIONE del 22.12.99 part. n° 6055 a favore delle società [redacted] e contro [redacted] per compravendita (riguarda la quota di ¼ delle particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ TRASCRIZIONE del 6.05.98 part. n° 1658 a favore delle società edilizia [redacted] e contro [redacted] ed altri per compravendita (riguarda la quota di 1/8 delle particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ TRASCRIZIONE del 29.09.98 part. n° 3863 a favore delle società [redacted] e contro [redacted] per compravendita (riguarda la quota di 1/2 delle particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ TRASCRIZIONE del 24.01.00 part. n° 337 a favore di [redacted] e contro [redacted] per successione (riguarda la quota di 2/3 per società [redacted] della particelle 845).

⇒ TRASCRIZIONE del 8.11.2001 part. n° 5417 a favore delle società [redacted] e contro società [redacted] & C[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per compravendita (riguarda la quota di 1/8 delle particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ TRASCRIZIONE del 9.01.04 part. n° 254 a favore delle società [redacted] e contro [redacted] per compravendita (riguarda la quota di 1/8 delle particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ TRASCRIZIONE del 30.11.05 part. n° 6503 a favore di [redacted] e contro [redacted] ed latri per compravendita (riguarda le particelle 1361 del Foglio 73).

⇒ TRASCRIZIONE del 7.11.06 part. n° 6480 a favore delle società [redacted] e contro [redacted] per compravendita (riguarda la quota di 1/2 delle particelle 89, 90, 91 e 167 e quota di 1/3 della particella 845).

⇒ TRASCRIZIONE del 10.06.08 part. n° 3334 a favore delle società [redacted] per la quota di ½ ciascuno e contro [redacted] per compravendita (riguarda le particelle 90, 435, 436, 437, 438, 2071, 2072 e 1361 da cui sono state originate le attuali particelle 513, 515, 516, 522, 523, 534, 535, 533).

⇒ TRASCRIZIONE del 10.06.08 part. n° 3335 a favore delle società [redacted] e contro [redacted] per costituzione servitù ad edificadum (a carico della particelle 433, ed a favore delle particelle 90, 435, 436, 437, 438, del Foglio 70 e particelle 2071, 2072 e 1361 del Foglio 73, con tale atto la società [redacted] ha ceduto [redacted] e [redacted] parte della capacità edificatoria pari a mc. 177,22 e distinta alla particella 433).

⇒ TRASCRIZIONE del 3.06.09 part. n° 2592 a favore e contro [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted] Ed latri per atto redistribuzione immobiliare di aree tra colottizzanti (i beni che vengono assegnati per la quota di ½ ciascuno a [redacted] sono distinti alle particelle 484, 488, 489, 490, 500, 501, 506, 507, 508 e 509).

⇒ **TRASCRIZIONE** del 27.01.11 part. n° 398 a favore del Comune di Piombino e contro Consorzio San Quirico per convenzione edilizia.

⇒ **TRASCRIZIONE** del 25.01.12 part. n° 496 a favore e contro [redacted], [redacted] Ed latri per rettifica atto redistribuzione immobiliare (i beni che vengono assegnati esattamente per la quota di ½ ciascuno a [redacted] sono distinti alle particelle 484, 488, 489, 490, 500, 501, 506, 507, 508 e 509, quota di 1/3 delle particelle 447, 453, 461, 537, 465, 468 e 476, 483, 485, 486, 487, 499, 502 e 504, le arre che rimarranno in comproprietà ai lottizzanti poiché destinate a costituire strade private di uso pubblico, strade private, parcheggi privati e di parcheggi di uso pubblico sono rappresentate per quanto riguarda le due società dalle particelle 2071, 2072, 1361 del Foglio 73 e particelle 533, 463, 512, 519 e 528 del Foglio 70).

⇒ **ISCRIZIONE** di ipoteca volontaria del 7.11.06 part. n° 2317 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 2.600.000,00 (colpisce le particelle 89, 90, 91, 167 del foglio 70 e 845 del foglio 73)

⇒ **RETTIFICA ISCRIZIONE** di ipoteca volontaria del 24.11.06 part. n° 2451 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 2.600.000,00 (colpisce le particelle 89, 90, 91, 167

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del foglio 70 e 845 del foglio 73)

⇒ ISCRIZIONE di ipoteca giudiziale del 20.10.09 part. n° 1656 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.p.A. contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 480.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ ISCRIZIONE di ipoteca giudiziale del 20.11.09 part. n° 1856 a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 80.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ ISCRIZIONE di ipoteca giudiziale del 20.11.09 part. n° 1857 a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 180.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ ISCRIZIONE di ipoteca giudiziale del 26.11.09 part. n° 1900 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.p.A. contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 820.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ **ISCRIZIONE** di ipoteca giudiziale del 7.12.09 part. n° 1967 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.p.A. contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 160.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ **ISCRIZIONE** di ipoteca giudiziale del 15.04.11 part. n° 520 a favore della Banca Popolare di Vicenza contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 200.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ **ISCRIZIONE** di ipoteca giudiziale del 14.12.11 part. n° 1620 a favore della Cassa Risparmio di Parma e Piacenza contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 1.000.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ **TRASCRIZIONE** di pignoramento immobiliare del 23.03.2012 part. n° 1557 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze SpA e contro [redacted] e [redacted] (colpisce quota di ½ ciascuno delle società [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted] delle particelle 462, 518, 521, 522, 523, 524, 525, 513, 514, 515, 516, 527, 530, 531, 532 e 534 e quota di 2/6 delle particelle 2071, 2072, 1361 del foglio 73 e particelle 533, 463, 512, 519 e 528 del foglio 70)

⇒ **TRASCRIZIONE** di pignoramento immobiliare del 7.03.2013 part. n° 1137 a favore della Banca Popolare soc. Coop. e contro [redacted] (colpisce le particelle 533, 463, 512, 519, 528, 447, 453, 461, 465, 468, 476, 537 del foglio 70 e particelle 2071, 2072 e 1361 del Foglio 73 per la quota di 2/6 , e l'intero delle particelle 462, 518, 521, 522, 523, 524, 525,513, 514, 515, 516, 527, 530, 531, 532, 534, 535, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

di queste andranno cancellate a seguito di Decreto di Trasferimento Immobili le seguenti:

⇒ ***ISCRIZIONE*** *di ipoteca volontaria del 7.11.06 part. n° 2317 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 2.600.000,00 (colpisce le particelle 89, 90, 91, 167 del foglio 70 e 845 del foglio 73)*

⇒ ***RETTIFICA ISCRIZIONE*** *di ipoteca volontaria del 24.11.06 part. n° 2451 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 2.600.000,00 (colpisce le particelle 89, 90, 91, 167 del foglio 70 e 845 del foglio 73)*

⇒ ***ISCRIZIONE*** *di ipoteca giudiziale del 20.10.09 part. n° 1656 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.p.A. contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 480.000,00 (colpisce quota di ½ delle*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ ***ISCRIZIONE*** *di ipoteca giudiziale del 20.11.09 part. n° 1856 a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 80.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)*

⇒ ***ISCRIZIONE*** *di ipoteca giudiziale del 20.11.09 part. n° 1857 a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 180.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)*

⇒ ***ISCRIZIONE*** *di ipoteca giudiziale del 26.11.09 part. n° 1900 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.p.A. contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 820.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)*

⇒ ***ISCRIZIONE*** *di ipoteca giudiziale del 7.12.09 part. n° 1967 a favore della*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.p.A. contro [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 160.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)*

⇒ ***ISCRIZIONE*** *di ipoteca giudiziale del 15.04.11 part. n° 520 a favore della Banca Popolare di Vicenza contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 200.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)*

⇒ ***ISCRIZIONE*** *di ipoteca giudiziale del 14.12.11 part. n° 1620 a favore della Cassa Risparmio di Parma e Piacenza contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 1.000.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)*

⇒ ***TRASCRIZIONE*** *di pignoramento immobiliare del 23.03.2012 part. n° 1557 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze SpA e contro* [redacted] *(colpisce quota di ½ ciascuno delle società* [redacted] *delle particelle 462, 518, 521, 522, 523, 524, 525, 513, 514, 515, 516, 527, 530, 531, 532 e 534 e quota di 2/6 delle particelle 2071, 2072, 1361 del foglio 73 e particelle 533, 463, 512, 519 e 528 del foglio 70)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

⇒ ***TRASCRIZIONE*** *di pignoramento immobiliare del 7.03.2013 part. n° 1137 a favore della Banca Popolare soc. Coop. e contro* [redacted] *(colpisce le particelle 533, 463, 512, 519, 528, 447, 453, 461, 465, 468, 476, 537 del foglio 70 e particelle 2071, 2072 e 1361 del Foglio 73 per la quota di 2/6 , e l'intero delle particelle 462, 518, 521, 522, 523, 524, 525,513, 514, 515, 516, 527, 530, 531, 532, 534, 535, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)*

✕ *3) POSIZIONE GIURIDICA.*

I beni oggetto di pignoramento risultano essere in piena proprietà per la quota di ½ ciascuno per quanto riguarda le particelle 500. 513, 501, 515, 516, 522, 523, 534, 535 e per quota di 2/6 indivisa per quanto riguarda le particelle 512 e 533 a lle società [redacted] con sede a Lucca p.iva [redacted] e [redacted] con sede a Capannori (LU) p.iva [redacted]

I beni alla data del sopralluogo risultavano essere liberi

✕ *4) DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO*

Il trasferimento dei beni oggetto di perizia è soggetto ad I.V.A.

✕ *5) DESCRIZIONE DEL BENE.*

Trattasi di lotto terreno edificabile (particelle 500 e 513) a giacitura non pianeggiante così come individuata dal Piano di Lottizzazione di cui all'intervento unitario I.U. 6 già ampiamente descritto ala capitoli 1 della presente oltre ad una serie di aree che il piano stesso destinerà a strade private di uso pubblico, verde, parcheggi ecc. (particelle 501, 516, 515, 512, 522, 523, 534, 535 e 533 del Foglio 70 e particelle 2071, 2072 e 1361 del Foglio 73)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La porzione già individuata dal piano come lotto edificabile si estende per una superficie catastale di mq. 2140 *(superficie territoriale)* mentre le altre aree che saranno destinate a servizi, verde, strade ecc ad uso pubblico si estendono per una superficie catastale di mq. 5350 .

Dall'esame del progetto planivolumetrico redatto dal professionista incaricato dal Consorzio San Quirico, è stato possibile rilevare le previsioni e caratteristiche progettuali che interessano il lotto edificabile in oggetto.

In particolare è prevista la costruzione di tre edifici residenziali di due piani fuori terra oltre a piano seminterrato del tipo quadri-familiari per un totale di 12 appartamenti, due ubicati al piano terreno e due al piano primo per ciascuna costruzione il tutto per una volumetria lorda progettuale di MC 941 circa per ciascun fabbricato (pari ad una superficie lorda di mq. 324 circa).

Ogni edificio prevede due appartamenti a piano della superficie lorda variabile tra mq. 74 circa e 76 circa oltre a locale autorimessa al piano seminterrato, locale tecnico balconi e giardini.

✶ *6) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:*

L'area è posta in località Salivoli nella zona nord dell'abitato di Piombino, nelle vicinanze dell'ospedale cittadino.

La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali realizzati in epoche diverse, la presenza di attività commerciali, di uffici pubblici e di uso pubblico nonché di mezzi pubblici di trasporto è buona.

Dal punto di vista urbanistico l'area , è inserita nel vigente Piano Strutturale parte in zona B1, parte in zona E2 , parte in zona F2 e parte in zona G3 i cui interventi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sono disciplinati dall'art. 5 e 7 de attraverso il piano di lottizzazione.

7) STIMA DEL BENE

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore di mercato e del valore a 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[1] definendo il "principio dello scopo" e cioè che "*il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima*"[2] 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.* "[3].

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*

---

1 Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti

2 CVI III edizione, capitolo 4, punto 2 2 3

3 I. Micheli in "Corso di Estimo" Ed Calderini pag. 142

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

valutato"[4].

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un valore 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 contrattazione 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 valore a 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 breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), 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 coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altri modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione[5] definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di

---

4 G. Forciani e E.V. Finzi Ottolenghi in "Estimo" ed. Edagricole

5 International Valuation Standards, l'ultima edizione risale al 2007 (IVS 2007)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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*"[6]

Lo stesso concetto è espresso. seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari[7].

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nella circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato[8] al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e

---

6 IVS 2007 – S 1 punto 3 1

7 CVI , terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2. pubblicato da Tecnoborsa e che definisce gli Standards Italiani di Valutazione

8 IVS 2007 - S 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la *vendita forzata*[9] che non viene definito espressamente ma indicato come " *. termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.*".Aggiunge inoltre che "*.. il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, ...*" e " *. presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato* "; in pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma " *... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.*".

Il CVI invece definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata *(liquidation o forced value)* quale " *somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.*"[10].

✕ *7-A) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.*

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole[11].

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione Italiani indicano tra questi anche il "principio dello scopo" che, come detto, in questo caso è quello di

---

9 Gli altri sono il valore *equo*, il valore *speciale*, il valore di *liquidazione*, il valore di *realizzo*, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi

10 Codice delle Valutazioni, III edizione, capitolo 5, punto 2.12, pubblicato da Tecnoborsa e che definisce gli Standards Italiani di Valutazione

11 IVS 2007 GN 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*[12], quello *finanziario*[13] e quello dei *costi*[14], 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

---

12 Sales comparison approach,

13 Income capitalisation approach,

14 Cost approach;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

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

Per i terreni edificabili il valore di mercato si può determinare sia con il metodo del confronto (*market oriented*), sia attraverso una stima per trasformazione (*extraction method*), oppure quale rapporto tra il valore dell'area edificabile ed il valore dell'immobile da realizzare, detto anche rapporto di permuta (*allocation method*), tutti previsti dall'IVS[15].

Per il primo, il metodo di confronto di mercato, sia l'*International Valuation Standards* che il Codice delle Valutazioni Immobiliari indicano quale

15 International Valuation standards – punti GN 1 5.25.1, 5.25.3 e 5.25.4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

principale e più importante procedimento estimativo il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. In pratica consente di determinare il valore di mercato mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

Nel secondo caso, per valore di trasformazione, per il quale l'area si trasforma in un immobile edificato, la valutazione si esegue calcolando la differenza tra il valore finale dell'immobile da costruire ed il costo della sua realizzazione.

L'ultimo metodo invece, il rapporto di permuta, è una tecnica di confronto indiretto che si basa sul rapporto tra il valore dell'area edificabile ed il valore finale dell'immobile che sarà realizzato.

Nel caso in esame, non trovandosi beni comparabili nella zona od in zone analoghe, dai quali attingere informazioni per poter eseguire un confronto sia diretto sul valore di aree edificabili simili, che indiretto per la verifica dell'incidenza del valore dell'area rispetto al fabbricato, si procede ad una stima per valore di trasformazione.

Nel fare ciò occorre tenere conto che un immobile presenta un valore di mercato nell'attuale destinazione d'uso e tanti valori di trasformazione quante

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sono le destinazioni potenziali ed alternative a quella attuale; si può attribuire un valore medio della distribuzione statistica dei valori di stima ricavati (valore atteso) oppure, più generalmente, il "più conveniente o miglior uso" che rappresenta il massimo valore di valutazione (*highest and best use* - HBU). La scelta dell'HBU si riferisce ad utilizzazioni fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico), legalmente consentite (vincolo giuridico), finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio) ed economicamente conveniente (vincolo economico).

Procedendo quindi con questo criterio di stima dovremmo verificare le possibili trasformazioni dei fabbricati sulla base degli elementi forniti dalla scheda normativa del R.U. vigente e tra queste scegliere quella appunto più conveniente, in modo da determinare il massimo profitto del promotore dell'iniziativa immobiliare.

Qualsiasi investimento immobiliare di tale entità, riferito ad un'operazione di *real estate*, dovrebbe essere supportato dalla redazione di uno Studio di Fattibilità, che tenga conto dell'inquadramento complessivo dell'opera (qualità dell'accesso, distanza dai servizi, salubrità della zona, ecc.), dello studio della domanda e dell'offerta, dell'analisi delle esigenze e dei bisogni (tramite il metodo della *Conjoint Analysis* per la scelta della tipologia edilizia e dotazioni delle u.i.), dell'identificazione delle varie alternative possibili, nonché della sostenibilità economico-finanziaria delle stesse.

In questo caso ciò non è possibile perche la scheda normativa impone una precisa tipologia immobiliare e quindi non si procede all'esame dell'HBU.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come detto si procede ad una stima per trasformazione, verificando la differenza tra il valore finale degli immobili da costruire ed il costo della loro realizzazione.

Nella stima tradizionale ciò è istantaneo ed i valori sono riferiti ad un tempo "t = 0", collocato idealmente a metà del ciclo di costruzione.

Nella prassi professionale internazionale, richiamata dai due Codici di Valutazione già citati nonché dalle Linee Guida A.B.I., invece è necessario costruire il flusso di cassa con una successione di costi e ricavi variabili che simula l'effettivo processo di edificazione (che nella pratica non è istantaneo) dove il valore di mercato è posto uguale al valore di investimento.

Questo procedimento, che deriva da uno dei tre previsti dal metodo finanziario, denominato "analisi del flusso di cassa scontato *(discount cash flow analysis – DCFA)*"[16] prevede la rappresentazione attuale dei ricavi e dei costi, calcolati ad un dato saggio di sconto.

Quest'ultimo, simulando un'operazione immobiliare, può essere fissato pari al *saggio di rendimento interno* (IRR) che esprime la capacità dell'investimento di remunerare il capitale investito: rappresenta quindi l'aliquota di profitto del promotore dell'iniziativa immobiliare.

Nel caso in esame si procederà con una serie di *step* volti ad analizzare ogni singola fase dell'investimento immobiliare ed a simulare il flusso di cassa dell'investimento medesimo. Nello specifico si procederà con la:

---

16 Gli altri due sono il procedimento a capitalizzazione diretta *(direct capitalization)* e il procedimento a capitalizzazione finanziaria *(yeld capitalization)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. determinazione del valore finale delle costruzioni, dato dal valore di mercato degli immobili alla data di ultimazione dei lavori, prevedendo vendite in corso d'opera.

2. determinazione dei costi per la realizzazione dell'immobile *CT* (costi di costruzione, costi urbanistici, spese tecniche) che produrrà un flusso di cassa negativo nel primo periodo ed influenzato poi dalle vendite in corso d'opera nei successivi, periodi indicati in trimestri;

3. determinazione del flusso di cassa ricavi/costi *R-C* nel periodo *0-m* di realizzazione dell'opera, ipotizzato in 2 anni (8 trimestri) di cui 3mesi sono previsti per la progettazione. Tale periodo è stato fissato sulla base della normale durata di un ciclo di costruzioni in presenza di un piano di lottizzazione già definito.

*****

Nel corso delle analisi sono state fissate delle assunzioni, necessarie allo svolgimento dell'incarico, che di volta in volta saranno precisate.

Procediamo all'analisi punto per punto.

– **2.B.1. VALORE FINALE DEI BENI.**

Come detto si procede alla stima dei fabbricati indicati nel Piano di Lottizzazione presentato dal Consorzio San Quirico di cui anche le società esecutate fanno parte conformemente alla previsione della scheda normativa specifica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allo stato vi è già una precisa progettazione delle residenze, eseguita dal tecnico incarico dal Consorzio, , pertanto le superfici delle unità immobiliari sono già state stabilite (comprese tra mq. 74 e 76 circa lordi), così come la superficie a parcheggio (510 mq.), balconi (64 mq.), ecc.

Nel caso in esame si procede alla determinazione del valore finale di mercato dei beni con il metodo per confronto.

Per questo metodo, sia l'IVS che il Codice delle Valutazioni Immobiliari, indicano quale principale e più importante procedimento estimativo il MCA, che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

In pratica consente di determinare il valore di mercato mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

Le difficoltà applicative del MCA, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati (specialmente prima del 2006 quando non vi era l'indicazione in atti del prezzo-valore e l'obbligo di indicazione delle forme di pagamento per la rintracciabilità delle somme) ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subjet) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, monoparametrici, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati perlopiù 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 dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali 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 estimale); 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 O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenzia del Territorio, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

Detto questo, in mancanza di dati certi riferibili a transazioni avvenute cui fare riferimento per procedere ad una stima con il MCA (non sono stati individuati atti di compravendita recenti), nel caso in esame si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato facendo una comparazione le offerte di vendita, opportunamente ridotte non essendo transazioni avvenute, che si pratica nella zona o in quelle analoghe, per immobili con caratteristiche simili a quelli in esame, prendendo come parametro la superficie lorda espressa in metri quadri.

Un giudizio di stima, formulato mediante una stima monoparametrica, che si avvicini al "valore più probabile" che l'immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita, avviene perciò dopo aver assunto una pluralità di elementi sia tecnici che economici, che di per se hanno sempre un margine di incertezza; questi elementi, che sono relativi ad una dato periodo e che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima), permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo un dato relativo ad una transazione già avvenuta (prezzo), è soggetta alla cosiddetta "tolleranza estimale".

La ricerca condotta, ha portato alla verifica di valori compresi tra gli €/mq. 3.000,00 ed €./mq. 3.500,00; considerando il pregio dell'intervento previsto e la consistenza delle unità immobiliari da realizzare si ritiene equo assumere il valore di €/mq. 3.300,00 circa per un valore complessivo della costruzione (3 quadri-familiari) ed in cifra tonda €. **3.060.000,00**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il valore complessivo finale dell'intervento residenziale è quindi determinato in €. **3.060.000,00**

– **2.B.2. Costi dell'intervento.**

I costi complessivi dell'intervento si dividono in costi di realizzazione, costi tecnici, costi urbanistici ed altri costi.

2.B.2.1. Costi di realizzazione - CT.

L'analisi dei costi è stata effettuata in via sommaria, essendo stato elaborato, al momento, un progetto di massima dal quale è stato possibile impossibile trarre qualche indicazione per un computo metrico estimativo. sufficiente per qualificare comunque l'intervento.

Per la natura e tipologia delle strutture previste si ritiene poter assumere un costo di costruzione al metro quadro pari ad €. **1.300,00** circa per la superficie lorda dell'unità immobiliare. €. **500,00** al metro quadro per le terrazze e balconi. €. **700,00** al metro quadro per le autorimesse. €. 130.00 al mq. per le sistemazioni esterne (recinzioni, verde delle aree private, aree comuni ecc).

Tali valore derivano dalla rilevazione dei prezzi di costruzione delle tipologie edilizie. (editi da DEI Tipografia del Genio Civile – tipologia A/4 e A/5) ridotti del 10% circa in funzione delle differenze tra il caso preso a confronto e quello oggetto di stima, nonché dai rapporti mercantli tra l'abitazione e le pertinenze.

Il complessivo dei costi di realizzazione per gli immobili da realizzare è stato determinato in C. **1.900.900,00.**

2.B.2.2. Spese tecniche

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I costi tecnici relativi alla realizzazione dell'opera sono stati fissati pari al 7% del costo di costruzione, in considerazione delle varie figure professionali che comunemente vengono impiegate nel processo di progettazione e realizzazione dell'opera, nonché di quelle di urbanizzazione, quali progettista architettonico, progettista strutturale, geologo, progettista impiantista, progettista acustico, coordinatore per la sicurezza sia in fase di progetto che di esecuzione, direttore dei lavori, ecc; da ciò avremo:

1.900.900,00 €. * 0,07 €. **133.063,00**

2.B.2.3. Costi urbanistici

Sono dati dagli oneri di urbanizzazione primaria già calcolati dal Consorzio nella tabella redatta dallo stesso, oneri di urbanizzazione secondaria e dalla percentuale sul costo di costruzione;

Gli importi degli oneri sono stati ricavati dalle tabelle pubblicate dal Comune di Piombino nell'anno 2013 ed ammontano ad €. **248.553,80**.

2.B.2.4. Altri costi

Questi oneri sono quelli derivanti da operazioni di marketing per le vendite degli alloggi e spese per imprevisti e sono quantificati sommariamente in una percentuale dell'3% del costo dell'intervento e quindi pari ad €. **64.483,61**.

– **2.B.3. Flusso di cassa nel periodo di durata "0-m" dell'intervento.**

Il periodo prevede inizialmente un peso maggiore delle poste passive, ancorché queste abbiamo scadenza variabile, e, durante il ciclo di progettazione e costruzione, delle poste attive legate agli anticipi sulle vendite, prima, e sulle vendite definitive, poi, delle unità immobiliari sia "sulla carta" che in corso di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

realizzazione o realizzate.

Il flusso è stato previsto a periodo trimestrale per meglio adattarsi alla realtà dell'operazione immobiliare ed anche le fasi degli interventi sono state pensate scaglionate per l'intero intervento, ipotizzando un periodo di un trimestre per la fase progettuale culminante con il deposito della SCIA ed una fase di realizzazione dell'opera in sette trimestri, per un periodo complessivo quindi di otto trimestri.

Nella prima fase, la progettuale, saranno corrisposti solo la parte degli oneri tecnici derivanti dalla progettazione sia architettonica che strutturale e parte di quella degli impianti e della sicurezza: l'ultimo trimestre coincide con il deposti della SCIA e quindi con la corresponsione in unica soluzione degli oneri e che comprendono anche i costi per le urbanizzazioni a carico del lottizzante.

Dalla seconda fase è stata prevista la corresponsione del costo per la realizzazione dell'opera in SAL trimestrali comprendenti anche il residuo delle spese tecniche.

La fase dei ricavi è stata suddivisa in una serie di stadi che contemplano inizialmente la corresponsione del 5% del valore per la promessa di vendita di due appartamenti durante il secondo, con l'inizio della realizzazione si ipotizza la compromissione di quattro appartamenti, così come al sesto trimestre mentre nell'ultimo trimestre, con la consegna degli immobili l'ipotesi fatta prevede la vendita delle rimanenti unità immobiliari ed il saldo di quelle promesse in vendita.

L'attualizzazione delle somme al tempo "0" avviene tramite l'applicazione di un saggio di sconto che, in questo caso, coincide con il saggio atteso da parte del promotore dell'investimento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nella valutazione di un investimento il tasso di attualizzazione viene determinato, generalmente, tenendo presente che la remunerazione attesa dal promotore è proporzionale al livello di rischio associato all'investimento stesso.

In campo immobiliare vi sono diversi modi di calcolare il tasso di attualizzazione, sia in forma comparativa che analitica: tra queste ultime sono preponderanti l'approccio finanziario ed i metodi additivi.

Tra i principali metodi finanziari, vi è quello del WACC (*weigthted average cost of capital*), che esprime la media ponderata del costo di capitale di tutte le forme di finanziamento, considerato che in qualsiasi investimento immobiliare il capitale impiegato ha una componente propria ed una componente finanziata da terzi.

La formula del WACC è così definita:

$$i = \frac{E}{K} re + \frac{D}{K} rd(1 - tc)$$

Dove:

E = ammontare del capitale proprio

D = ammontare del capitale a debito

K = capitale complessivamente investito (E+D)

re = tasso di rendimento atteso per il capitale proprio

rd = tasso di rendimento richiesto per capitale a debito

tc = aliquota fiscale delle imposte sui redditi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La scrivente utilizzerà la versione semplificata (cioè non considerando la fiscalità), depurando i tassi ricavati dall'effetto dell'inflazione.

2.B.3.1. tasso di rendimento atteso

Il tasso di rendimento atteso è dato dalla somma di saggi di rendimento di operazioni cosiddette a rischio zero (*risk free*) ed il premio di rischio per l'operazione immobiliare (*risk premium*).

Il primo generalmente è riferito a rendimenti dei titoli di stato e generalmente dei BTP quinquennali o a scadenza pari alla durata dell'investimento mentre il secondo è legato al tipo di investimento stesso che nel campo immobiliare tiene conto di varie componenti quali il rischio urbanistico (legato alla tempistica urbanistica dell'operazione immobiliare. più basso a costruzione in corso e più alto con lo strumento urbanistico ancora da approvare), rischio illiquidità ed il rischio specifico dell'iniziativa (legata alla destinazione degli immobili da realizzare, minore se residenziale e maggiore se industriale).

Nel caso in esame sono stati assunti: il tasso medio di rendimento tra i titoli di Stato di media e lunga durata e pari al 1,838%[17], inflazione al -0,200%, rischio urbanistico pari al 1% (in presenza di strumento urbanistico approvato)[18], il rischio il liquidità pari all' 1,5% (legato alla durata dell'investimento) e rischio di settore pari al 10% in considerazione della destinazione residenziale.

Il tasso di rendimento atteso sul capitale proprio è quindi pari al 14,538%.

---

17 Fonte Banca d'Italia. Rendistato medio per l'anno 2014.

18 Fonte Università Iuav di Venezia, Corso di Estimo, come i dati riferiti al rischio il liquidità ed al rischio specifico dell'iniziativa (settore)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.B.3.2. tasso di rendimento capitale a debito

Il tasso di rendimento a debito considera il costo del capitale prestato ed è legato in pratica al saggio di interesse dell'ipotetico mutuo, depurato anch'esso dall'inflazione, in questa forma.

Nel caso in esame sono stati assunti: tasso Euribor a sei mesi all'agosto 2014 e pari allo 0,30%[19], inflazione al – 0,200%, spread pari al 3,520%[20].

Il tasso del ritorno sul capitale a debito è quindi pari al 4,020%.

2.B.3.3. tasso di attualizzazione (WACC)

Il risultato deriva dall'applicazione della media ponderata tra i due tassi sopraindicati, secondo il peso di ciascuna componente del capitale investito calcolato sulla base la percentuale di erogazione del mutuo normalmente usata per interventi immobiliari di una certa durata e rischio (*LTV = Loan to value*).

Nel caso in esame è stato assunto una percentuale del 30% di capitale proprio e del 70% del capitale a debito.

Da ciò deriva che il tasso di attualizzazione è pari al **7,18%**.

2.B.3.4. Valore Attuale Netto (VAN)

Il VAN corrisponde al valore dell'area edificabile , ottenuto attualizzando la differenza tra le poste attive e le poste passive nel periodo di durata dell'investimento immobiliare .

---

19 Fonte Euribor.it, media mensile agosto 2014

20 Fonte Banca d'Italia e riferito al tasso medio variabile dei mutui pubblicato ai fini della determinazione del tasso d'usura ed al quale è stato detratto l'Euribor (Euribor + spread – Tasso medio)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il valore dell'area è stato determinato in €. **550.000,00** (diconsi euro cinquecentocinquantamila'00) come da tabella allegata *(ved. Tabella allegata)*.

A riprova della correttezza dei dati assunti per la determinazione del valore dell'area con il DCFA, si può procedere alla verifica dell'incidenza del valore dell'area rispetto al valore degli immobili, che nel caso è del 20% che appare in linea con quanto riscontrabile sul mercato immobiliare in rapporto all'indice di edificabilità proprio del terreno .

Rapportando il VAN con la superficie fondiaria dell'area edificabile ovvero mq. (particelle 500 e 513) avremo un valore al mq. pari ad € 257,00.

Per quanto riguarda le aree distinte alle particelle, 501. 516. 515, 512, 522, 523, 534, 535 e 533 del Foglio 70 , per le quali il piano di lottizzazione di cui all'intervento unitario ne ha previsto come già detto la destinazione a servizi comuni quali strade, arre a verde, parcheggi ecc di uso pubblico, e per le quali è prevista in parte anche la cessione al Comune di Piombino a titolo gratuito, non sarà attribuito alcun valore perchè destinate ad uso pubblico e non alienabili separatamente a terzi e non suscettibili di autonoma trasformazione.

7-B) DETERMINAZIONE DEL VALORE BASE D'ASTA

Per le considerazioni già espresse, che evitiamo di ripetere, si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, nel caso in esame può essere compreso tra il 10 ed il 15% del valore di stima .

Tale abbattimento percentuale, considerando la tipologia dell'immobile è ,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e quindi mediamente valutato del 12,5%:

€. 550.000,00 x 0,875 = **€. 481.250,00**

ed in cifra tonda **€ 480.000,00**

(diconsi euro quattrocentoottantamila/00)

LOTTO DUE

ELEMENTI UTILI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE Comune di Piombino, località Salivoli Via San Quirico.

DATI CATASTALI. C.T Foglio 70 particelle 518, 514, 509 e 519

CONFORMITA' URBANISTICA: conforme

CONFORMITA' CATASTALE: conforme

DIRITTI REALI soc. [redacted] p.iva [redacted], soc. [redacted]

[redacted] con sede a [redacted] p iva [redacted]

✱ *1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E URBANISTICA-PROGETTUALE:*

I beni sono distinti al Catasto Terreni del Comune di Piombino nel Foglio 70 particella 518 qualità vigneto di classe 2 mq. 910 reddito dominicale € 4,46 reddito agrario € 4,46 (derivata dal frazionamento della particella 435 ex particella 91) e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

particella **514** qualità vigneto di classe 2 mq. 590 reddito dominicale € 2,89 reddito agrario € 2,89 (derivata dal frazionamento della particella 436 ex particella 91), particella **509** qualità seminativo di classe 3 mq. 10 reddito dominicale € 0,04 reddito agrario € 0,03 (derivata dal frazionamento della particella 434 ex particella 89)

La particella **519** (che costeggia le particelle 518 e 514) . qualità vigneto di classe 2 mq. 200 reddito dominicale € 0,98 reddito agrario € 0.98 , sarà destinata secondo quanto previsto dal piano di lottizzazione a strada interna a servizio anche di altri lotti edificabili-*vedi allegato 1-2-3)*

Alla data del sopralluogo su dette aree non erano presenti edifici erano però in corso di esecuzione le opere di urbanizzazione primaria commissionate dal consorzio San Quirico .

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio edilizia privata del Comune di Piombino è risultato che le aree sono inserite all'interno di un Piano di Lottizzazione denominato intervento unitario U.I. 6 presentato in data 21.02.2007 con istanza prot. 5870 ed approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 73 del 6.08.08 e pubblicato sul B.U.R.T. n° 34 del 20.08.2008.

A tal fine è stato costituito un consorzio denominato San Quirico di cui anche le società pignorate con i rispettivi beni fanno parte, e con atto del 21.12 2010 rep. 5154 il consorzio ha stipulato con il Comune di Piombino una Convenzione Edilizia per la realizzazione dell'intervento unitario IU. 6 *(vedi allegato 4)*

Il permesso a costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste per l'intera lottizzazione è contraddistinto al n° C/11/00232 del 2212.2011 , mentre

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

il Piano di Lottizzazione per la realizzazione dell'intervento unitario n. 6 San Quirico.(vedi allegato 5)

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà prendere conoscenza che nella convenzione edilizia emessa dal segretario del comune di Piombino in data 21.12.10 a favore del comune di Piombino e contro il Consorzio San Quirico trascritta a Volterra il 27.01.2011 al part. n° 398 con la quale i lottizzanti (tra cui anche le società pignorate) si obbligano per se e per loro aventi causa a realizzare le opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi prima o contestualmente alla prima unità immobiliare per la quale sarà rilasciato il titolo abilitativo .

Le aree interessate dalle opere di urbanizzazione saranno cedute dai lottizzanti al Comune gratuitamente , inoltre all'interno del perimetro dei fabbricati saranno realizzati sempre a carico dei lottizzanti . Strada carrabile e spazi verdi , parcheggi ecc che resteranno di proprietà privata ma gravare da uso pubblico con opere di manutenzione a carico dei proprietari delle unità immobiliari e dovranno essere gravate da servitù di transito per i sottoservizi pubblici..

Qualora il Comune ravvisi la necessità, entro i termini di validità della convenzione, di acquisire al proprio patrimonio la strada di accesso al comparto e le relative pertinenze i lottizzanti ed i loro successori aventi causa si impegnano alla cessione a titolo gratuito delle strade, nonche a realizzare la viabilità carrabile, percorsi pedonali e spazi di sosta, compreso illuminazione dei nuovi edifici che conserveranno regime di proprietà privata.

Qualora i lottizzanti procedono ad alienazione delle aree lottizzate dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla convenzione ed i

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lottizzanti resteranno comunque solidamente responsabili verso il comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dall'atto di convenzione.

Successivamente è stato inoltre sottoscritto in data 4.4.2012 un atto integrativo di modifica della suddetta convenzione .

L'aggiudicatario dovrà inoltre prendere conoscenza dello statuto del Consorzio San Quirico costituito ai rogiti del notaio Morelli rep. 78951 che tra le altre cose all'art. 6 stabilisce che ciascun consorziato è obbligato, oltre che al rispetto dello statuto, a contribuire alle spese ed agli oneri tutti che si renderà necessario sostenere per la predisposizione ed il deposito degli elaborati progettuali definitivi del Piano di Lottizzazione "intervento unitario n. 6" per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per la retrocessione gratuita delle aree al comune di Piombino ed in generale ogni ulteriore onere o costo da da sostenersi e7o attività da svolgersi per il proseguimento degli scopi consortili e per la gestione del consorzio.**All'art. 8 dello statuto** precisa che in caso di trasferimento a terzi non consorziati dei diritti vantati sulla porzione di area ricompresa nel comparto , il consorziato è obbligato a far si che l'avente causa accetti espressamente di subentrare negli obblighi nascenti in forza della partecipazione al consorzio e dunque di aderirvi .

L'aggiudicatario dovrà inoltre prendere conoscenza che la ripartizione del corrispettivo contrattuale fra tutti i consorziati verrà effettuata sulla base di un tabella redatta in funzione delle volumetrie afferenti ciascun lotto di proprietà dei consorziati medesimi.

- *2) TRASCRZIONI E ISCRZIONI:*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Volterra sezione Conservatoria RR.II,. con i repertori aggiornati al 20.10.2014, sul bene nel ventennio gravano n° 17 trascrizioni e n° 9 iscrizioni:

⇒ TRASCRIZIONE del 2.07.91 part. n° 3059 a favore delle società [redacted] e contro [redacted] ed altri per compravendita (riguarda la quota di ¼ delle particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ TRASCRIZIONE del 29.01.94 part. n° 446 a favore di [redacted] e contro [redacted] per successione (riguarda la quota di ½ le particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ TRASCRIZIONE del 2.03.95 part. n° 472 a favore di [redacted] ed altri e contro [redacted] per successione (riguarda le particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ TRASCRIZIONE del 9.04.96 part. n° 1338 a favore di [redacted] e contro [redacted] per successione (riguarda le particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ TRASCRIZIONE del 17.10.98 part. n° 4195 a favore di [redacted] e contro [redacted] per successione (riguarda le particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ TRASCRIZIONE del 22.12.99 part. n° 6055 a favore delle società [redacted] e contro [redacted] per compravendita (riguarda la quota di ¼ delle particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ TRASCRIZIONE del 6.05.98 part. n° 1658 a favore delle società

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted] e contro [redacted] ed altri per compravendita (riguarda la quota di 1/8 delle particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ TRASCRIZIONE del 29.09.98 part. n° 3863 a favore delle società [redacted] e contro [redacted] per compravendita (riguarda la quota di 1/2 delle particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ TRASCRIZIONE del 8.11.2001 part. n° 5417 a favore delle società [redacted] e contro [redacted], per compravendita (riguarda la quota di 1/8 delle particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ TRASCRIZIONE del 9.01.04 part. n° 254 a favore delle società [redacted] e contro [redacted] per compravendita (riguarda la quota di 1/8 delle particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ TRASCRIZIONE del 7.11.06 part. n° 6480 a favore delle società [redacted] e contro [redacted] per compravendita (riguarda la quota di 1/2 delle particelle 89, 90, 91 e 167 e quota di 1/3 della particella 845).

⇒ TRASCRIZIONE del 10.06.08 part. n° 3334 a favore delle società [redacted] per la quota di ½ ciascuno e contro [redacted] per compravendita (riguarda le particelle 90, 435, 436, 437, 438, 2071, 2072 e 1361).

⇒ TRASCRIZIONE del 3.06.09 part. n° 2592 a favore e contro [redacted] Ed latri per atto redistribuzione immobiliare di aree tra colottizzanti (i beni che vengono assegnati per la quota di ½ ciascuno a [redacted] sono distinti alle particelle 484, 488, 489, 490, 500,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

501, 506, 507, 508 e 509).

⇒ **TRASCRIZIONE** del 27.01.11 part. n° 398 a favore del Comune di Piombino e contro Consorzio San Quirico per convenzione edilizia.

⇒ **TRASCRIZIONE** del 25.01.12 part. n° 496 a favore e contro [redacted] Ed latri per rettifica atto redistribuzione immobiliare (i beni che vengono assegnati esattamente per la quota di ½ ciascuno a [redacted] ono distinti alle particelle 484, 488, 489, 490, 500, 501, 506, 507, 508 e 509, quota di 1/3 delle particelle 447, 453, 461, 537, 465, 468 e 476, 483, 485, 486, 487, 499, 502 e 504, le arre che rimarranno in comproprietà ai lottizzanti poiché destinate a costituire strade private di uso pubblico, strade private, parcheggi privati e di parcheggi di uso pubblico sono rappresentate per quanto riguarda le due società dalle particelle 2071, 2072, 1361 del Foglio 73 e particelle 533, 463, 512, 519 e 528 del Foglio 70).

⇒ **ISCRIZIONE** di ipoteca volontaria del 7.11.06 part. n° 2317 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 2.600.000,00 (colpisce le particelle 89, 90, 91, 167 del foglio 70 e 845 del foglio 73)

⇒ **RETTIFICA ISCRIZIONE** di ipoteca volontaria del 24.11.06 part. n° 2451 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. contro [redacted] garanzia della complessiva somma di € 2.600.000,00 (colpisce le particelle 89, 90, 91, 167 del foglio 70 e 845 del foglio 73)

⇒ **ISCRIZIONE** di ipoteca giudiziale del 20.10.09 part. n° 1656 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.p.A. contro [redacted] a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

garanzia della complessiva somma di € 480.000.00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462. 463, 512. 513, 514. 515, 516, 518. 519, 521, 522, 523. 524. 525, 527, 528, 530, 531. 532, 484, 489, 490, 500,501. 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ **ISCRIZIONE** di ipoteca giudiziale del 20.11.09 part. n° 1856 a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 80.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462. 463, 512, 513, 514, 515, 516. 518, 519, 521. 522, 523, 524. 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ **ISCRIZIONE** di ipoteca giudiziale del 20.11.09 part. n° 1857 a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 180.000.00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512. 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527. 528, 530, 531. 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071. 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ **ISCRIZIONE** di ipoteca giudiziale del 26.11.09 part. n° 1900 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.p.A. contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 820.000.00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462. 463, 512. 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524. 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ **ISCRIZIONE** di ipoteca giudiziale del 7.12.09 part. n° 1967 a favore della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.p.A. contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 160.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ **ISCRIZIONE** di ipoteca giudiziale del 15.04.11 part. n° 520 a favore della Banca Popolare di Vicenza contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 200.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ **ISCRIZIONE** di ipoteca giudiziale del 14.12.11 part. n° 1620 a favore della Cassa Risparmio di Parma e Piacenza contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 1.000.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ **TRASCRIZIONE** di pignoramento immobiliare del 23.03.2012 part. n° 1557 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze SpA e contro [redacted] (colpisce quota di ½ ciascuno delle società [redacted] delle particelle 462, 518, 521, 522, 523, 524, 525, 513, 514, 515, 516, 527, 530, 531, 532 e 534 e quota di 2/6 delle particelle 2071, 2072, 1361 del foglio 73 e particelle 533, 463, 512, 519 e 528 del foglio 70)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

⇒ **TRASCRIZIONE** di pignoramento immobiliare del 7.03.2013 part. n° 1137 a favore della Banca Popolare soc. Coop. e contro [redacted] (colpisce le particelle 533, 463, 512, 519, 528, 447, 453, 461, 465, 468, 476, 537 del foglio 70 e particelle 2071, 2072 e 1361 del Foglio 73 per la quota di 2/6 , e l'intero delle particelle 462, 518, 521, 522, 523, 524, 525,513, 514, 515, 516, 527, 530, 531, 532, 534, 535, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

di queste andranno cancellate a seguito di Decreto di Trasferimento Immobili le seguenti:

⇒ ***ISCRIZIONE*** *di ipoteca volontaria del 7.11.06 part. n° 2317 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 2.600.000,00 (colpisce le particelle 89, 90, 91, 167 del foglio 70 e 845 del foglio 73)*

⇒ ***RETTIFICA ISCRIZIONE*** *di ipoteca volontaria del 24.11.06 part. n° 2451 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 2.600.000,00 (colpisce le particelle 89, 90, 91, 167 del foglio 70 e 845 del foglio 73)*

⇒ ***ISCRIZIONE*** *di ipoteca giudiziale del 20.10.09 part. n° 1656 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.p.A. contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 480.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

⇒ ***ISCRIZIONE*** *di ipoteca giudiziale del 20.11.09 part. n° 1856 a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 80.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)*

⇒ ***ISCRIZIONE*** *di ipoteca giudiziale del 20.11.09 part. n° 1857 a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 180.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)*

⇒ ***ISCRIZIONE*** *di ipoteca giudiziale del 26.11.09 part. n° 1900 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.p.A. contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 820.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)*

⇒ ***ISCRIZIONE*** *di ipoteca giudiziale del 7.12.09 part. n° 1967 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.p.A. contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 160.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524,*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ ***ISCRIZIONE*** *di ipoteca giudiziale del 15.04.11 part. n° 520 a favore della Banca Popolare di Vicenza contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 200.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)*

⇒ ***ISCRIZIONE*** *di ipoteca giudiziale del 14.12.11 part. n° 1620 a favore della Cassa Risparmio di Parma e Piacenza contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 1.000.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)*

⇒ ***TRASCRIZIONE*** *di pignoramento immobiliare del 23.03.2012 part. n° 1557 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze SpA e contro* [redacted] *(colpisce quota di ½ ciascuno delle società* [redacted] *delle particelle 462, 518, 521, 522, 523, 524, 525, 513, 514, 515, 516, 527, 530, 531, 532 e 534 e quota di 2 6 delle particelle 2071, 2072, 1361 del foglio 73 e particelle 533, 463, 512, 519 e 528 del foglio 70)*

⇒ ***TRASCRIZIONE*** *di pignoramento immobiliare del 7.03.2013 part. n° 1137 a favore della Banca Popolare soc. Coop. e contro* [redacted] *(colpisce le particelle 533, 463, 512, 519, 528, 447, 453, 461, 465, 468, 476, 537*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del foglio 70 e particelle 2071, 2072 e 1361 del Foglio 73 per la quota di 2/6 , e l'intero delle particelle 462, 518, 521, 522, 523, 524, 525,513, 514, 515, 516, 527, 530, 531, 532, 534, 535, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

× *3) POSIZIONE GIURIDICA.*

I beni oggetto di pignoramento risultano essere in piena proprietà per la quota di ½ ciascuno per quanto riguarda le particelle 518, 514 e 509 e per quota di 2/6 indivisa per quanto riguarda le particelle 519 alle società [redacted] con sede a Lucca p.iva [redacted] e [redacted] con sede a Capannori (LU) p.iva [redacted]

I beni alla data del sopralluogo risultavano essere liberi

× *4) DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO*

Il trasferimento dei beni oggetto di perizia è soggetto ad I.V.A.

× *5) DESCRIZIONE DEL BENE.*

Trattasi di lotto terreno edificabile (particelle 514, 518 e 509) a giacitura non pianeggiante così come individuata dal Piano di Lottizzazione di cui all'intervento unitario I.U. 6 già ampiamente descritto al capitolo 1 della presente oltre ad una serie di aree che il piano stesso destinerà a strade private di uso pubblico, verde, parcheggi ecc. (particelle 519)

La porzione già individuata dal piano come lotto edificabile si estende per una superficie catastale di mq. 1510 *(superficie territoriale)* mentre le altre aree che saranno destinate a servizi, verde, strade ecc ad uso pubblico si estendono per una superficie catastale di mq. 200 .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dall'esame del progetto planivolumetrico redatto dal professionista incaricato dal Consorzio San Quirico, è stato possibile rilevare le previsioni e caratteristiche progettuali che interessano il lotto edificabile in oggetto.

In particolare è prevista la costruzione di due edifici residenziali di due piani fuori terra oltre a piano seminterrato del tipo tri-familiari per un totale di 6 appartamenti, due ubicati al piano terreno ed uno al piano primo per ciascuna costruzione il tutto per una volumetria lorda progettuale di MC 926 circa per ciascun fabbricato (pari ad una superficie lorda di mq. 908 circa).

Ogni edificio prevede due appartamenti a piano della superficie lorda di circa mq. 106 circa oltre a locale autorimessa al piano seminterrato, locale tecnico balconi e giardini.

✕ *6) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:*

L'area è posta in località Salivoli nella zona nord dell'abitato di Piombino, nelle vicinanze dell'ospedale cittadino.

La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali realizzati in epoche diverse, la presenza di attività commerciali, di uffici pubblici e di uso pubblico nonché di mezzi pubblici di trasporto è buona.

Dal punto di vista urbanistico l'area , è inserita nel vigente Piano Strutturale parte in zona B1, parte in zona E2 , parte in zona F2 e parte in zona G3 i cui interventi sono disciplinati dall'art. 5 e 7 de attraverso il piano di lottizzazione.

✕ *7) STIMA DEL BENE*

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani[21] definendo il "principio dello scopo" e cioè che "*il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima*"[22] 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 ..* "[23].

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*"[24].

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

---

21 Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti

22 CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3

23 I. Micheli in "Corso di Estimo" Ed. Calderini pag. 142

24 G. Forciani e E.V. Finzi Ottolenghi in "Estimo" ed. Edagricole

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 contrattazione 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 valore a 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 breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), 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 coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altri modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione[25] 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*

25 International Valuation Standards, l'ultima edizione risale al 2007 (IVS 2007)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"[26]

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari[27].

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nella circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato[28] al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la *vendita forzata*[29] che non viene definito espressamente ma indicato come " *termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo*

---

26 IVS 2007 – S 1 punto 3 1

27 CVI , terza edizione, capitolo 5, punto 2 3 2, pubblicato da Tecnoborsa e che definisce gli Standards Italiani di Valutazione

28 IVS 2007 S.2

29 Gli altri sono il valore *equo*, il valore *speciale*, il valore di *liquidazione*, il valore di *realizzo*, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.".Aggiunge inoltre che " *il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente,* " e " *.. presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato* "; in pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma " *... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.*".

Il CVI invece definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata *(liquidation o forced value)* quale "*...somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.*"[30].

7-A) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.

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

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione Italiani indicano tra questi anche il "principio dello scopo" che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre,

---

30 Codice delle Valutazioni, III edizione, capitolo 5, punto 2.12, pubblicato da Tecnoborsa e che definisce gli Standards Italiani di Valutazione

31 IVS 2007 GN 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

il metodo del *confronto di mercato*[32], quello *finanziario*[33] e quello dei *costi*[34], 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.

---

32 Sales comparison approach;

33 Income capitalisation approach;

34 Cost approach;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

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

Per i terreni edificabili il valore di mercato si può determinare sia con il metodo del confronto (*market oriented*), sia attraverso una stima per trasformazione (*extraction method*), oppure quale rapporto tra il valore dell'area edificabile ed il valore dell'immobile da realizzare, detto anche rapporto di permuta (*allocation method*), tutti previsti dall'IVS[35].

Per il primo, il metodo di confronto di mercato, sia l'*International Valuation Standards* che il Codice delle Valutazioni Immobiliari indicano quale principale e più importante procedimento estimativo il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere

35 International Valuation standards punti GN 1 5 25.1, 5 25.3 e 5 25 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. In pratica consente di determinare il valore di mercato mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

Nel secondo caso, per valore di trasformazione, per il quale l'area si trasforma in un immobile edificato, la valutazione si esegue calcolando la differenza tra il valore finale dell'immobile da costruire ed il costo della sua realizzazione.

L'ultimo metodo invece, il rapporto di permuta, è una tecnica di confronto indiretto che si basa sul rapporto fra il valore dell'area edificabile ed il valore finale dell'immobile che sarà realizzato.

Nel caso in esame, non trovandosi beni comparabili nella zona od in zone analoghe, dai quali attingere informazioni per poter eseguire un confronto sia diretto sul valore di aree edificabili simili, che indiretto per la verifica dell'incidenza del valore dell'area rispetto al fabbricato, si procede ad una stima per valore di trasformazione.

Nel fare ciò occorre tenere conto che un immobile presenta un valore di mercato nell'attuale destinazione d'uso e tanti valori di trasformazione quante sono le destinazioni potenziali ed alternative a quella attuale; si può attribuire un valore medio della distribuzione statistica dei valori di stima ricavati (valore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

atteso) oppure, più generalmente, il "più conveniente o miglior uso" che rappresenta il massimo valore di valutazione (*highest and best use* - HBU). La scelta dell'HBU si riferisce ad utilizzazioni fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico), legalmente consentite (vincolo giuridico), finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio) ed economicamente conveniente (vincolo economico).

Procedendo quindi con questo criterio di stima dovremmo verificare le possibili trasformazioni dei fabbricati sulla base degli elementi forniti dalla scheda normativa del R.U. vigente e tra queste scegliere quella appunto più conveniente, in modo da determinare il massimo profitto del promotore dell'iniziativa immobiliare.

Qualsiasi investimento immobiliare di tale entità, riferito ad un'operazione di *real estate*, dovrebbe essere supportato dalla redazione di uno Studio di Fattibilità, che tenga conto dell'inquadramento complessivo dell'opera (qualità dell'accesso, distanza dai servizi, salubrità della zona, ecc.), dello studio della domanda e dell'offerta, dell'analisi delle esigenze e dei bisogni (tramite il metodo della *Conjoint Analysis* per la scelta della tipologia edilizia e dotazioni delle u.i.), dell'identificazione delle varie alternative possibili, nonché della sostenibilità economico-finanziaria delle stesse.

In questo caso ciò non è possibile perche la scheda normativa impone una precisa tipologia immobiliare e quindi non si procede all'esame dell'HBU.

Come detto si procede ad una stima per trasformazione, verificando la differenza tra il valore finale degli immobili da costruire ed il costo della loro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

realizzazione.

Nella stima tradizionale ciò è istantaneo ed i valori sono riferiti ad un tempo "t = 0", collocato idealmente a metà del ciclo di costruzione.

Nella prassi professionale internazionale, richiamata dai due Codici di Valutazione già citati nonché dalle Linee Guida A.B.I., invece è necessario costruire il flusso di cassa con una successione di costi e ricavi variabili che simula l'effettivo processo di edificazione (che nella pratica non è istantaneo) dove il valore di mercato è posto uguale al valore di investimento.

Questo procedimento, che deriva da uno dei tre previsti dal metodo finanziario, denominato "analisi del flusso di cassa scontato *(discount cash flow analysis – DCFA)*"[36] prevede la rappresentazione attuale dei ricavi e dei costi, calcolati ad un dato saggio di sconto.

Quest'ultimo, simulando un'operazione immobiliare, può essere fissato pari al *saggio di rendimento interno* (IRR) che esprime la capacità dell'investimento di remunerare il capitale investito: rappresenta quindi l'aliquota di profitto del promotore dell'iniziativa immobiliare.

Nel caso in esame si procederà con una serie di *step* volti ad analizzare ogni singola fase dell'investimento immobiliare ed a simulare il flusso di cassa dell'investimento medesimo. Nello specifico si procederà con la:

4. determinazione del valore finale delle costruzioni, dato dal valore di mercato degli immobili alla data di ultimazione dei lavori, prevedendo

---

36 Gli altri due sono il procedimento a capitalizzazione diretta *(direct capitalization)* e il procedimento a capitalizzazione finanziaria *(yeld capitalization)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vendite in corso d'opera.

5. determinazione dei costi per la realizzazione dell'immobile *CT* (costi di costruzione, costi urbanistici. spese tecniche) che produrrà un flusso di cassa negativo nel primo periodo ed influenzato poi dalle vendite in corso d'opera nei successivi. periodi indicati in trimestri;

6. determinazione del flusso di cassa ricavi/costi *R-C* nel periodo *0-m* di realizzazione dell'opera. ipotizzato in 2 anni (8 trimestri) di cui 3mesi sono previsti per la progettazione. Tale periodo è stato fissato sulla base della normale durata di un ciclo di costruzioni in presenza di un piano di lottizzazione già definito.

*****

Nel corso delle analisi sono state fissate delle assunzioni, necessarie allo svolgimento dell'incarico, che di volta in volta saranno precisate.

Procediamo all'analisi punto per punto.

– **2.B.1. Valore finale dei beni.**

Come detto si procede alla stima dei fabbricati indicati nel Piano di Lottizzazione presentato dal Consorzio San Quirico di cui anche le società escutate fanno parte conformemente alla previsione della scheda normativa specifica.

Allo stato vi è già una precisa progettazione delle residenze, eseguita dal tecnico incarico dal Consorzio. , pertanto le superfici delle unità immobiliari sono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

già state stabilite (mq. 107 circa lordi), così come la superficie a parcheggio (280 mq.), balconi (256 mq.), ecc.

Nel caso in esame si procede alla determinazione del valore finale di mercato dei beni con il metodo per confronto.

Per questo metodo, sia l'IVS che il Codice delle Valutazioni Immobiliari, indicano quale principale e più importante procedimento estimativo il MCA, che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

In pratica consente di determinare il valore di mercato mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

Le difficoltà applicative del MCA, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati (specialmente prima del 2006 quando non vi era l'indicazione in atti del prezzo-valore e l'obbligo di indicazione delle forme di pagamento per la rintracciabilità delle somme) ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subjet) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, monoparametrici, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati perlopiù 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 dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali 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 estimale); 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 O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenzia del Territorio, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Detto questo, in mancanza di dati certi riferibili a transazioni avvenute cui fare riferimento per procedere ad una stima con il MCA (non sono stati individuati atti di compravendita recenti), nel caso in esame si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato facendo una comparazione le offerte di vendita, opportunamente ridotte non essendo transazioni avvenute, che si pratica nella zona o in quelle analoghe, per immobili con caratteristiche simili a quelli in esame, prendendo come parametro la superficie lorda espressa in metri quadri.

Un giudizio di stima, formulato mediante una stima monoparametrica, che si avvicini al "valore più probabile" che l'immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita, avviene perciò dopo aver assunto una pluralità di elementi sia tecnici che economici, che di per se hanno sempre un margine di incertezza: questi elementi, che sono relativi ad una dato periodo e che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima), permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo un dato relativo ad una transazione già avvenuta (prezzo), è soggetta alla cosiddetta "tolleranza estimale".

La ricerca condotta, ha portato alla verifica di valori compresi tra gli €/mq. 3.000,00 ed €./mq. 3.500,00; considerando il pregio dell'intervento previsto e la consistenza delle unità immobiliari da realizzare si ritiene equo assumere il valore di €/mq. 3.300,00 circa per un valore complessivo della costruzione (2 tri-familiari) ed in cifra tonda €. **2.100.000,00**.

Il valore complessivo finale dell'intervento residenziale è quindi determinato in €. **2.100.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

– **2.B.2. Costi dell'intervento.**

I costi complessivi dell'intervento si dividono in costi di realizzazione, costi tecnici, costi urbanistici ed altri costi.

2.B.2.1. Costi di realizzazione - CT.

L'analisi dei costi è stata effettuata in via sommaria, essendo stato elaborato, al momento, un progetto di massima dal quale è stato possibile impossibile trarre qualche indicazione per un computo metrico estimativo, sufficiente per qualificare comunque l'intervento.

Per la natura e tipologia delle strutture previste si ritiene poter assumere un costo di costruzione al metro quadro pari ad €. **1.300,00** circa per la superficie lorda dell'unità immobiliare, €. **500,00** al metro quadro per le terrazze e balconi, €. **700,00** al metro quadro per le autorimesse, €. **130,00** al mq. per le sistemazioni esterne (recinzioni, verde delle aree private, aree comuni ecc).

Tali valore derivano dalla rilevazione dei prezzi di costruzione delle tipologie edilizie, (editi da DEI Tipografia del Genio Civile – tipologia A/4 e A/5) ridotti del 10% circa in funzione delle differenze tra il caso preso a confronto e quello oggetto di stima, nonché dai rapporti mercantli tra l'abitazione e le pertinenze.

Il complessivo dei costi di realizzazione per gli immobili da realizzare è stato determinato in €. **1.296.400,00**.

2.B.2.2. Spese tecniche

I costi tecnici relativi alla realizzazione dell'opera sono stati fissati pari al 7% del costo di costruzione, in considerazione delle varie figure professionali che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comunemente vengono impiegate nel processo di progettazione e realizzazione dell'opera, nonché di quelle di urbanizzazione, quali progettista architettonico, progettista strutturale, geologo, progettista impiantista, progettista acustico, coordinatore per la sicurezza sia in fase di progetto che di esecuzione, direttore dei lavori, ecc. da ciò avremo:

1.296.400,00 €. * 0,08 = **€. 103.712,00**

2.B.2.3. Costi urbanistici

Sono dati dagli oneri di urbanizzazione primaria già calcolati dal Consorzio nella tabella redatta dallo stesso, oneri di urbanizzazione secondaria e dalla percentuale sul costo di costruzione;

Gli importi degli oneri sono stati ricavati dalle tabelle pubblicate dal Comune di Piombino nell'anno 2013 ed ammontano ad **€. 164.017,00**.

2.B.2.4. Altri costi

Questi oneri sono quelli derivanti da operazioni di marketing per le vendite degli alloggi e spese per imprevisti e sono quantificati sommariamente in una percentuale dell'3,5% del costo dell'intervento e quindi pari ad **€. 51.114,62**.

– **2.B.3. Flusso di cassa nel periodo di durata "0-m" dell'intervento.**

Il periodo prevede inizialmente un peso maggiore delle poste passive, ancorché queste abbiamo scadenza variabile, e, durante il ciclo di progettazione e costruzione, delle poste attive legate agli anticipi sulle vendite, prima, e sulle vendite definitive, poi, delle unità immobiliari sia "sulla carta" che in corso di realizzazione o realizzate.

Il flusso è stato previsto a periodo trimestrale per meglio adattarsi alla realtà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'operazione immobiliare ed anche le fasi degli interventi sono state pensate scaglionate per l'intero intervento, ipotizzando un periodo di un trimestre per la fase progettuale culminante con il deposito della SCIA ed una fase di realizzazione dell'opera in sette trimestri, per un periodo complessivo quindi di otto trimestri.

Nella prima fase, la progettuale, saranno corrisposti solo la parte degli oneri tecnici derivanti dalla progettazione sia architettonica che strutturale e parte di quella degli impianti e della sicurezza; l'ultimo trimestre coincide con il deposti della SCIA e quindi con la corresponsione in unica soluzione degli oneri e che comprendono anche i costi per le urbanizzazioni a carico del lottizzante.

Dalla seconda fase è stata prevista la corresponsione del costo per la realizzazione dell'opera in SAL trimestrali comprendenti anche il residuo delle spese tecniche.

La fase dei ricavi è stata suddivisa in una serie di stadi che contemplano inizialmente la corresponsione del 5% del valore per la promessa di vendita di un appartamento durante il secondo, con l'inizio della realizzazione si ipotizza la compromissione di un appartamento, così come al sesto trimestre mentre nell'ultimo trimestre, con la consegna degli immobili l'ipotesi fatta prevede la vendita delle rimanenti unità immobiliari ed il saldo di quelle promesse in vendita.

L'attualizzazione delle somme al tempo "0" avviene tramite l'applicazione di un saggio di sconto che, in questo caso, coincide con il saggio atteso da parte del promotore dell'investimento.

Nella valutazione di un investimento il tasso di attualizzazione viene determinato, generalmente, tenendo presente che la remunerazione attesa dal

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

promotore è proporzionale al livello di rischio associato all'investimento stesso.

In campo immobiliare vi sono diversi modi di calcolare il tasso di attualizzazione. sia in forma comparativa che analitica; tra queste ultime sono preponderanti l'approccio finanziario ed i metodi additivi.

Tra i principali metodi finanziari, vi è quello del WACC (*weigthted average cost of capital*), che esprime la media ponderata del costo di capitale di tutte le forme di finanziamento, considerato che in qualsiasi investimento immobiliare il capitale impiegato ha una componente propria ed una componente finanziata da terzi.

La formula del WACC è così definita:

$$I = \frac{E}{K} re + \frac{D}{K} rd(1 - tc)$$

Dove:

E = ammontare del capitale proprio

D = ammontare del capitale a debito

K = capitale complessivamente investito (E+D)

re = tasso di rendimento atteso per il capitale proprio

rd = tasso di rendimento richiesto per capitale a debito

tc = aliquota fiscale delle imposte sui redditi.

La scrivente utilizzerà la versione semplificata (cioè non considerando la fiscalità), depurando i tassi ricavati dall'effetto dell'inflazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.B.3.1. tasso di rendimento atteso

Il tasso di rendimento atteso è dato dalla somma di saggi di rendimento di operazioni cosiddette a rischio zero (*risk free*) ed il premio di rischio per l'operazione immobiliare (*risk premium*).

Il primo generalmente è riferito a rendimenti dei titoli di stato e generalmente dei BTP quinquennali o a scadenza pari alla durata dell'investimento mentre il secondo è legato al tipo di investimento stesso che nel campo immobiliare tiene conto di varie componenti quali il rischio urbanistico (legato alla tempistica urbanistica dell'operazione immobiliare, più basso a costruzione in corso e più alto con lo strumento urbanistico ancora da approvare), rischio illiquidità ed il rischio specifico dell'iniziativa (legata alla destinazione degli immobili da realizzare, minore se residenziale e maggiore se industriale).

Nel caso in esame sono stati assunti: il tasso medio di rendimento tra i titoli di Stato di media e lunga durata e pari al 1,838%[37], inflazione al -0,200%, rischio urbanistico pari al 1% (in presenza di strumento urbanistico approvato)[38], il rischio il liquidità pari all' 1,5% (legato alla durata dell'investimento) e rischio di settore pari al 10% in considerazione della destinazione residenziale.

Il tasso di rendimento atteso sul capitale proprio è quindi pari al 14,538%.

2.B.3.2. tasso di rendimento capitale a debito

Il tasso di rendimento a debito considera il costo del capitale prestato ed è

---

37 Fonte Banca d'Italia Rendistato medio per l'anno 2014.

38 Fonte Universita Iuav di Venezia, Corso di Estimo, come i dati riferiti al rischio il liquidita ed il rischio specifico dell'iniziativa (settore).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

legato in pratica al saggio di interesse dell'ipotetico mutuo, depurato anch'esso dall'inflazione, in questa forma.

Nel caso in esame sono stati assunti: tasso Euribor a sei mesi all'agosto 2014 e pari allo 0,30%[39], inflazione al -- 0,200%, spread pari al 3,520%[40].

Il tasso del ritorno sul capitale a debito è quindi pari al 4,020%.

2.B.3.3. tasso di attualizzazione (WACC)

Il risultato deriva dall'applicazione della media ponderata tra i due tassi sopraindicati, secondo il peso di ciascuna componente del capitale investito calcolato sulla base la percentuale di erogazione del mutuo normalmente usata per interventi immobiliari di una certa durata e rischio (*LTV – Loan to value*).

Nel caso in esame è stato assunto una percentuale del 30% di capitale proprio e del 70% del capitale a debito.

Da ciò deriva che il tasso di attualizzazione è pari al **7,18%**

2.B.3.4. Valore Attuale Netto (VAN)

Il VAN corrisponde al valore dell'area edificabile , ottenuto attualizzando la differenza tra le poste attive e le poste passive nel periodo di durata dell'investimento immobiliare .

Il valore dell'area è stato determinato in €. **373.000,00** (diconsi euro **trecentosettantatremila/00**) come da tabella allegata (*vd. Allegato 2*).

---

39 Fonte Euribor.it, media mensile agosto 2014

40 Fonte Banca d'Italia e riferito al tasso medio variabile dei mutui pubblicato ai fini della determinazione del tasso d'usura ed al quale è stato detratto l'Euribor (Euribor + spread = Tasso medio)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A riprova della correttezza dei dati assunti per la determinazione del valore dell'area con il DCFA. si può procedere alla verifica dell'incidenza del valore dell'area rispetto al valore degli immobili, che nel caso è del 20% che appare in linea con quanto riscontrabile sul mercato immobiliare in rapporto all'indice di edificabilità proprio del terreno .

Rapportando il VAN con la superficie fondiaria dell'area edificabile ovvero mq. (particelle 518,514, 509) avremo un valore al mq. pari ad € 247,00.

Per quanto riguarda l'area distinta alla particella. 519 del Foglio 70 , per la quale il piano di lottizzazione di cui all'intervento unitario ne ha previsto come già detto la destinazione a servizi comuni quali strade, arre a verde, parcheggi ecc di uso pubblico, non sarà attribuito alcun valore perchè destinate ad uso pubblico non alienabile separatamente a terzi e non suscettibili di autonoma trasformazione.

✳ 7-B) DETERMINAZIONE DEL VALORE BASE D'ASTA

Per le considerazioni già espresse, che evitiamo di ripetere, si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato. possa essere adeguato alla seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, nel caso in esame può essere compreso tra il 10 ed il 15% del valore di stima .

Tale abbattimento percentuale, considerando la tipologia dell'immobile è , e quindi mediamente valutato del 12.5%:

€. 373.000,00 x 0.875 **€. 326.375,00**

ed in cifra tonda **€ 326.000,00**

(diconsi euro trecentoventiseimila/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO TRE

ELEMENTI UTILI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE. Comune di Piombino, località Salivoli Via San Quirico.

DATI CATASTALI. C.T. Foglio 70 particelle 490, 506, 507, 489, 462, 508, 488, 521, 527, 530, 524, 531, 525, 532, 463, 528

CONFORMITA' URBANISTICA: conforme

CONFORMITA' CATASTALE: conforme

DIRITTI REALI: soc. [redacted] con sede a Lucca p.iva [redacted], soc [redacted] S.r.l. con sede a Capannori (LU) p iva [redacted]

*1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E URBANISTICA-PROGETTUALE:

I beni sono distinti al Catasto Terreni del Comune di Piombino nel Foglio 70 particella **490** qualità seminativo di classe 3 mq. 200 reddito dominicale € 0,72 reddito agrario € 0,57 (derivata dal frazionamento della particella 433 ex particella 8991) e particella **506** qualità seminativo di classe 3 mq. 100 reddito dominicale € 0,36 reddito agrario € 0,28 (derivata dal frazionamento della particella 434 ex particella 89), particella **507** qualità seminativo di classe 3 mq. 100 reddito dominicale € 0,36 reddito agrario € 0,28 (derivata dal frazionamento della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

particella 434 ex particella 89), particella **489** qualità seminativo di classe 3 mq. 160 reddito dominicale € 0,58 reddito agrario € 0,45 (derivata dal frazionamento della particella 433 ex particella 89), particella **462** qualità fabbricato rurale mq. 40 (derivata dal frazionamento della particella 90), particella **508** qualità seminativo di classe 3 mq.20 reddito dominicale € 0,07 reddito agrario € 0,06 (derivata dal frazionamento della particella 434 ex particella 89), particella **488** qualità seminativo di classe 3 mq. 10 reddito dominicale € 0,04 reddito agrario € 0,03 (derivata dal frazionamento della particella 433 ex particella 89), particella **521** qualità vigneto di classe 2 mq. 240 reddito dominicale € 1,18 reddito agrario € 1,18 (derivata dal frazionamento della particella 435 ex particella 91), particella **527** qualità vigneto di classe 2 mq. 5 reddito dominicale € 0,02 reddito agrario € 0,02 (derivata dal frazionamento della particella 437 ex particella 167), particella **530** qualità vigneto di classe 2 mq. 15 reddito dominicale € 0,07 reddito agrario € 0,07 (derivata dal frazionamento della particella 437 ex particella 167), particella **524** qualità vigneto di classe 2 mq. 280 reddito dominicale € 1,37 reddito agrario € 1,37 (derivata dal frazionamento della particella 435 ex particella 91), particella **531** qualità vigneto di classe 2 mq. 10 reddito dominicale € 0,05 reddito agrario € 0,05 (derivata dal frazionamento della particella 437 ex particella 167), particella **525** qualità vigneto di classe 2 mq. 460 reddito dominicale € 2,26 reddito agrario € 2,26 (derivata dal frazionamento della particella 435 ex particella 91), particella **532** qualità vigneto di classe 2 mq. 5 reddito dominicale € 0,02 reddito agrario € 0,02 (derivata dal frazionamento della particella 437 ex particella 167)

La particella **463** (che costeggia le altre particelle) , qualità fabbricati rurale mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

50 e la particella 528 qualità vigneto di classe 2 mq. 660 reddito dominicale € 3,24 reddito agrario € 3,24 , saranno destinate secondo quanto previsto dal piano di lottizzazione a strada interna a servizio anche di altri lotti edificabili-*(vedi allegato 1-2-3)*

Alla data del sopralluogo su dette aree non erano presenti edifici erano però in corso di esecuzione le opere di urbanizzazione primaria commissionate dal consorzio San Quirico .

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio edilizia privata del Comune di Piombino è risultato che le aree sono inserite all'interno di un Piano di Lottizzazione denominato intervento unitario U.I. 6 presentato in data 21.02.2007 con istanza prot. 5870 ed approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 73 del 6.08.08 e pubblicato sul B.U.R.T. n° 34 del 20.08.2008.

A tal fine è stato costituito un consorzio denominato San Quirico di cui anche le società pignorate con i rispettivi beni fanno parte, e con atto del 21.12 2010 rep. 5154 il consorzio ha stipulato con il Comune di Piombino una Convenzione Edilizia per la realizzazione dell'intervento unitario IU. 6 *(vedi allegato 4)*

Il permesso a costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste per l'intera lottizzazione è contraddistinto al n° C/11/00232 del 2212.2011 , mentre il Piano di Lottizzazione per la realizzazione dell'intervento unitario n. 6 San Quirico.*(vedi allegato 5)*

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà prendere conoscenza che nella convenzione edilizia emessa dal segretario del comune di Piombino in data 21.12.10 a favore del comune di Piombino e contro il Consorzio San Quirico trascritta a Volterra il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

27.01.2011 al part. n° 398 con la quale i lottizzanti (tra cui anche le società pignorate) si obbligano per se e per loro aventi causa a realizzare le opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi prima o contestualmente alla prima unità immobiliare per la quale sarà rilasciato il titolo abilitativo .

Le aree interessate dalle opere di urbanizzazione saranno cedute dai lottizzanti al Comune gratuitamente . inoltre all'interno del perimetro dei fabbricati saranno realizzati sempre a carico dei lottizzanti . Strada carrabile e spazi verdi , parcheggi ecc che resteranno di proprietà privata ma gravare da uso pubblico con opere di manutenzione a carico dei proprietari delle unità immobiliari e dovranno essere gravate da servitù di transito per i sottoservizi pubblici..

Qualora il Comune ravvisi la necessità. entro i termini di validità della convenzione. di acquisire al proprio patrimonio la strada di accesso al comparto e le relative pertinenze i lottizzanti ed i loro successori aventi causa si impegnano alla cessione a titolo gratuito delle strade. nonche a realizzare la viabilità carrabile, percorsi pedonali e spazi di sosta, compreso illuminazione dei nuovi edifici che conserveranno regime di proprietà privata.

Qualora i lottizzanti procedono ad alienazione delle aree lottizzate dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla convenzione ed i lottizzanti resteranno comunque solidamente responsabili verso il comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dall'atto di convenzione.

Successivamente è stato inoltre sottoscritto in data 4.4.2012 un atto integrativo di modifica della suddetta convenzione .

L'aggiudicatario dovrà inoltre prendere conoscenza dello statuto del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Consorzio San Quirico costituito ai rogiti del notaio morelli rep. 78951 che tra le altre cose all'art. 6 stabilisce che ciascun consorziato è obbligato, oltre che al rispetto dello statuto, a contribuire alle spese ed agli oneri tutti che si renderà necessario sostenere per la predisposizione ed il deposito degli elaborati progettuali definitivi del Piano di Lottizzazione "intervento unitario n. 6" per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per la retrocessione gratuita delle aree al comune di Piombino ed in generale ogni ulteriore onere o costo da da sostenersi e7o attività da svolgersi per il proseguimento degli scopi consortili e per la gestione del consorzio.**All'art. 8 dello statuto** precisa che in caso di trasferimento a terzi non consorziati dei diritti vantati sulla porzione di area ricompresa nel comparto , il consorziato è obbligato a far si che l'avente causa accetti espressamente di subentrare negli obblighi nascenti in forza della partecipazione al consorzio e dunque di aderirvi .

L'aggiudicatario dovrà inoltre prendere conoscenza che la ripartizione del corrispettivo contrattuale fra tutti i consorziati verrà effettuata sulla base di un tabella redatta in funzione delle volumetrie afferenti ciascun lotto di proprietà dei consorziati medesimi.

✕ *2) TRASCRZIONI E ISCRZIONI.*

Dalle visure effettuate presso L'agenzia del Territorio di Volterra sezione Conservatoria RR.II,. con i repertori aggiornati al 20.10.2014, sul bene nel ventennio gravano n° 17 trascrizioni e n° 9 iscrizioni:

⇒ **TRASCRIZIONE** del 2.07.91 part. n° 3059 a favore delle società [redacted] e contro [redacted] ed

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

altri per compravendita (riguarda la quota di ¼ delle particelle 89. 90, 91 e 167).

⇒ TRASCRIZIONE del 29.01.94 part. n° 446 a favore di [redacted] e contro [redacted] per successione (riguarda la quota di ½ le particelle 89. 90. 91 e 167).

⇒ TRASCRIZIONE del 2.03.95 part. n° 472 a favore di [redacted] ed altri e contro [redacted] per successione (riguarda le particelle 89. 90. 91 e 167).

⇒ TRASCRIZIONE del 9.04.96 part. n° 1338 a favore di [redacted] e contro [redacted] per successione (riguarda le particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ TRASCRIZIONE del 17.10.98 part. n° 4195 a favore di [redacted] e contro [redacted] per successione (riguarda le particelle 89. 90. 91 e 167).

⇒ TRASCRIZIONE del 22.12.99 part. n° 6055 a favore delle società [redacted] e contro [redacted] per compravendita (riguarda la quota di ¼ delle particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ TRASCRIZIONE del 6.05.98 part. n° 1658 a favore delle società [redacted] e contro [redacted] ed altri per compravendita (riguarda la quota di 1/8 delle particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ TRASCRIZIONE del 29.09.98 part. n° 3863 a favore delle società [redacted] e contro [redacted] per compravendita (riguarda la quota di 1/2 delle particelle 89, 90, 91 e 167).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

⇒ TRASCRIZIONE del 8.11.2001 part. n° 5417 a favore delle società [redacted] e contro [redacted].

per compravendita (riguarda la quota di 1/8 delle particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ TRASCRIZIONE del 9.01.04 part. n° 254 a favore delle società [redacted] e contro [redacted] per compravendita (riguarda la quota di 1/8 delle particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ TRASCRIZIONE del 7.11.06 part. n° 6480 a favore delle società [redacted] e contro [redacted] per compravendita (riguarda la quota di 1/2 delle particelle 89, 90, 91 e 167 e quota di 1/3 della particella 845).

⇒ TRASCRIZIONE del 10.06.08 part. n° 3334 a favore delle società [redacted] per la quota di ½ ciascuno e contro [redacted] per compravendita (riguarda le particelle 90, 435, 436, 437, 438, 2071, 2072 e 1361).

⇒ TRASCRIZIONE del 3.06.09 part. n° 2592 a favore e contro [redacted] Ed latri per atto redistribuzione immobiliare di aree tra colottizzanti (i beni che vengono assegnati per la quota di ½ ciascuno a [redacted] sono distinti alle particelle 484, 488, 489, 490, 500, 501, 506, 507, 508 e 509).

⇒ TRASCRIZIONE del 27.01.11 part. n° 398 a favore del Comune di Piombino e contro [redacted] per convenzione edilizia.

⇒ TRASCRIZIONE del 25.01.12 part. n° 496 a favore e contro [redacted] Ed latri per rettifica atto redistribuzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobiliare (i beni che vengono assegnati esattamente per la quota di ½ ciascuno a [redacted] sono distinti alle particelle 484, 488, 489, 490, 500, 501, 506, 507, 508 e 509, quota di 1/3 delle particelle 447, 453, 461, 537, 465, 468 e 476, 483, 485, 486, 487, 499, 502 e 504, le aree che rimarranno in comproprietà ai lottizzanti poiché destinate a costituire strade private di uso pubblico, strade private, parcheggi privati e di parcheggi di uso pubblico sono rappresentate per quanto riguarda le due società dalle particelle 2071, 2072, 1361 del Foglio 73 e particelle 533, 463, 512, 519 e 528 del Foglio 70).

⇒ **ISCRIZIONE** di ipoteca volontaria del 7.11.06 part. n° 2317 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 2.600.000,00 (colpisce le particelle 89, 90, 91, 167 del foglio 70 e 845 del foglio 73)

⇒ **RETTIFICA ISCRIZIONE** di ipoteca volontaria del 24.11.06 part. n° 2451 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 2.600.000,00 (colpisce le particelle 89, 90, 91, 167 del foglio 70 e 845 del foglio 73)

⇒ **ISCRIZIONE** di ipoteca giudiziale del 20.10.09 part. n° 1656 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.p.A. contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 480.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ **ISCRIZIONE** di ipoteca giudiziale del 20.11.09 part. n° 1856 a favore della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Banca Popolare dell'Emilia Romagna contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 80.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ **ISCRIZIONE** di ipoteca giudiziale del 20.11.09 part. n° 1857 a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 180.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506. 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ **ISCRIZIONE** di ipoteca giudiziale del 26.11.09 part. n° 1900 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.p.A. contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 820.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ **ISCRIZIONE** di ipoteca giudiziale del 7.12.09 part. n° 1967 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.p.A. contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 160.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

⇒ **ISCRIZIONE** di ipoteca giudiziale del 15.04.11 part. n° 520 a favore della Banca Popolare di Vicenza contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 200.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ **ISCRIZIONE** di ipoteca giudiziale del 14.12.11 part. n° 1620 a favore della Cassa Risparmio di Parma e Piacenza contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 1.000.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ **TRASCRIZIONE** di pignoramento immobiliare del 23.03.2012 part. n° 1557 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze SpA e contro [redacted] (colpisce quota di ½ ciascuno delle società [redacted] delle particelle 462, 518, 521, 522, 523, 524, 525, 513, 514, 515, 516, 527, 530, 531, 532 e 534 e quota di 2/6 delle particelle 2071, 2072, 1361 del foglio 73 e particelle 533, 463, 512, 519 e 528 del foglio 70)

⇒ **TRASCRIZIONE** di pignoramento immobiliare del 7.03.2013 part. n° 1137 a favore della Banca Popolare soc. Coop. e contro [redacted] (colpisce le particelle 533, 463, 512, 519, 528, 447, 453, 461, 465, 468, 476, 537 del foglio 70 e particelle 2071, 2072 e 1361 del Foglio 73 per la quota di 2/6 , e l'intero delle particelle 462, 518, 521, 522, 523, 524, 525,513, 514, 515, 516, 527,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

530, 531, 532, 534, 535, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

di queste andranno cancellate a seguito di Decreto di Trasferimento Immobili le seguenti:

⇒ ***ISCRIZIONE*** *di ipoteca volontaria del 7.11.06 part. n° 2317 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 2.600.000,00 (colpisce le particelle 89, 90, 91, 167 del foglio 70 e 845 del foglio 73)*

⇒ ***RETTIFICA ISCRIZIONE*** *di ipoteca volontaria del 24.11.06 part. n° 2451 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 2.600.000,00 (colpisce le particelle 89, 90, 91, 167 del foglio 70 e 845 del foglio 73)*

⇒ ***ISCRIZIONE*** *di ipoteca giudiziale del 20.10.09 part. n° 1656 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.p.A. contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 480.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)*

⇒ ***ISCRIZIONE*** *di ipoteca giudiziale del 20.11.09 part. n° 1856 a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 80.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ ***ISCRIZIONE*** *di ipoteca giudiziale del 20.11.09 part. n° 1857 a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 180.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)*

⇒ ***ISCRIZIONE*** *di ipoteca giudiziale del 26.11.09 part. n° 1900 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.p.A. contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 820.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)*

⇒ ***ISCRIZIONE*** *di ipoteca giudiziale del 7.12.09 part. n° 1967 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.p.A. contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 160.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)*

⇒ ***ISCRIZIONE*** *di ipoteca giudiziale del 15.04.11 part. n° 520 a favore della Banca Popolare di Vicenza contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 200.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462,*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ **ISCRIZIONE** di ipoteca giudiziale del 14.12.11 part. n° 1620 a favore della Cassa Risparmio di Parma e Piacenza contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 1.000.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ **TRASCRIZIONE** di pignoramento immobiliare del 23.03.2012 part. n° 1557 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze SpA e contro [redacted] (colpisce quota di ½ ciascuno delle società [redacted] delle particelle 462, 518, 521, 522, 523, 524, 525, 513, 514, 515, 516, 527, 530, 531, 532 e 534 e quota di 2/6 delle particelle 2071, 2072, 1361 del foglio 73 e particelle 533, 463, 512, 519 e 528 del foglio 70)

⇒ **TRASCRIZIONE** di pignoramento immobiliare del 7.03.2013 part. n° 1137 a favore della Banca Popolare soc. Coop. e contro [redacted] (colpisce le particelle 533, 463, 512, 519, 528, 447, 453, 461, 465, 468, 476, 537 del foglio 70 e particelle 2071, 2072 e 1361 del Foglio 73 per la quota di 2/6 , e l'intero delle particelle 462, 518, 521, 522, 523, 524, 525,513, 514, 515, 516, 527, 530, 531, 532, 534, 535, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

✕ <u>3) POSIZIONE GIURIDICA</u>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I beni oggetto di pignoramento risultano essere in piena proprietà per la quota di ½ ciascuno per quanto riguarda le particelle 518, 514 e 509 e per quota di 2/6 indivisa per quanto riguarda le particelle 519 alle società [redacted] con sede a Lucca p.iva [redacted] e [redacted] con sede a Capannori (LU) p.iva [redacted]

I beni alla data del sopralluogo risultavano essere liberi

* *4) DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO*

Il trasferimento dei beni oggetto di perizia è soggetto ad I.V.A.

* *5) DESCRIZIONE DEL BENE.*

Trattasi di lotto terreno edificabile (particelle 490, 506, 507, 489, 462, 508, 488, 521, 527, 530, 524, 531, 525, 532) a giacitura non pianeggiante così come individuata dal Piano di Lottizzazione di cui all'intervento unitario I.U. 6 già ampiamente descritto al capitolo 1 della presente oltre ad una serie di aree che il piano stesso destinerà a strade private di uso pubblico, verde, parcheggi ecc. (particelle 528 e 463)

La porzione già individuata dal piano come lotto edificabile si estende per una superficie catastale di mq. 1645 *(superficie territoriale)* mentre le altre aree che saranno destinate a servizi, verde, strade ecc ad uso pubblico si estendono per una superficie catastale di mq. 710 .

Dall'esame del progetto planivolumetrico redatto dal professionista incaricato dal Consorzio San Quirico, è stato possibile rilevare le previsioni e caratteristiche progettuali che interessano il lotto edificabile in oggetto.

In particolare è prevista la costruzione di cinque villette a schiera di due piani fuori

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

terra , ciascuna costruzione avrà una volumetria lorda progettuale di MC 476 circa (pari ad una superficie lorda di mq. 160 circa) oltre a locale autorimessa al piano terreno balconi e giardini.

✳ *6) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:*

L'area è posta in località Salivoli nella zona nord dell'abitato di Piombino, nelle vicinanze dell'ospedale cittadino.

La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali realizzati in epoche diverse, la presenza di attività commerciali, di uffici pubblici e di uso pubblico nonché di mezzi pubblici di trasporto è buona.

Dal punto di vista urbanistico l'area , è inserita nel vigente Piano Strutturale parte in zona B1, parte in zona E2 , parte in zona F2 e parte in zona G3 i cui interventi sono disciplinati dall'art. 5 e 7 de attraverso il piano di lottizzazione.

✳ *7) STIMA DEL BENE*

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore di mercato e del valore a 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[41] definendo il "principio dello scopo" e cioè che "*il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima*"[42] che, come si è visto, in questo caso è duplice.

---

41 Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnobors a con il sostegno dell'ABI, l'A d.T , il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti

42 CVI III edizione, capitolo 4, punto 2 2 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"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 ..."[43].

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"*[44].

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un valore 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 contrattazione 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 valore a 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,

---

43 I. Micheli in "Corso di Estimo" Ed. Calderini pag. 142

44 G. Forciani e E.V. Finzi Ottolenghi in "Estimo" ed. Edagricole

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), 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 coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altri modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione[45] 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*"[46]

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari[47].

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nella circolare n.

---

45 International Valuation Standards, l'ultima edizione risale al 2007 (IVS 2007)

46 IVS 2007 – S 1 punto 3 1

47 CVI , terza edizione, capitolo 5, punto 2 3 2, pubblicato da Tecnoborsa e che definisce gli Standards Italiani di Valutazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato[48] al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la *vendita forzata*[49] che non viene definito espressamente ma indicato come " *termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.*".Aggiunge inoltre che " *. il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, ...*" e " *presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato .*"; in pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma " *... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.*".

Il CVI invece definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata *(liquidation o forced value)* quale " *somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita*

---

48 IVS 2007 – S.2

49 Gli altri sono il valore *equo*, il valore *speciale*, il valore di *liquidazione*, il valore di *realizzo*. tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato."[50].

✕ 7-A) *DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.*

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole[51].

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione Italiani indicano tra questi anche il "principio dello scopo" che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*[52], quello *finanziario*[53] e quello dei *costi*[54], 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

---

50 Codice delle Valutazioni, III edizione, capitolo 5, punto 2.12, pubblicato da Tecnoborsa e che definisce gli Standards Italiani di Valutazione

51 IVS 2007 GN.1

52 Sales comparison approach,

53 Income capitalisation approach,

54 Cost approach;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Per i terreni edificabili il valore di mercato si può determinare sia con il metodo del confronto (*market oriented*), sia attraverso una stima per trasformazione (*extraction method*), oppure quale rapporto tra il valore dell'area edificabile ed il valore dell'immobile da realizzare, detto anche rapporto di permuta (*allocation method*), tutti previsti dall'IVS[55].

Per il primo, il metodo di confronto di mercato, sia l'*International Valuation Standards* che il Codice delle Valutazioni Immobiliari indicano quale principale e più importante procedimento estimativo il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. In pratica consente di determinare il valore di mercato mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

Nel secondo caso, per valore di trasformazione, per il quale l'area si trasforma in un immobile edificato, la valutazione si esegue calcolando la differenza tra il valore finale dell'immobile da costruire ed il costo della sua realizzazione.

---

55 International Valuation standards – punti GN 1 5.25.1, 5 25.3 e 5 25.4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'ultimo metodo invece, il rapporto di permuta, è una tecnica di confronto indiretto che si basa sul rapporto tra il valore dell'area edificabile ed il valore finale dell'immobile che sarà realizzato.

Nel caso in esame, non trovandosi beni comparabili nella zona od in zone analoghe, dai quali attingere informazioni per poter eseguire un confronto sia diretto sul valore di aree edificabili simili, che indiretto per la verifica dell'incidenza del valore dell'area rispetto al fabbricato, si procede ad una stima per valore di trasformazione.

Nel fare ciò occorre tenere conto che un immobile presenta un valore di mercato nell'attuale destinazione d'uso e tanti valori di trasformazione quante sono le destinazioni potenziali ed alternative a quella attuale; si può attribuire un valore medio della distribuzione statistica dei valori di stima ricavati (valore atteso) oppure, più generalmente, il "più conveniente o miglior uso" che rappresenta il massimo valore di valutazione (*highest and best use* - HBU). La scelta dell'HBU si riferisce ad utilizzazioni fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico), legalmente consentite (vincolo giuridico), finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio) ed economicamente conveniente (vincolo economico).

Procedendo quindi con questo criterio di stima dovremmo verificare le possibili trasformazioni dei fabbricati sulla base degli elementi forniti dalla scheda normativa del R.U. vigente e tra queste scegliere quella appunto più conveniente, in modo da determinare il massimo profitto del promotore dell'iniziativa immobiliare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Qualsiasi investimento immobiliare di tale entità, riferito ad un'operazione di *real estate*, dovrebbe essere supportato dalla redazione di uno Studio di Fattibilità, che tenga conto dell'inquadramento complessivo dell'opera (qualità dell'accesso, distanza dai servizi, salubrità della zona, ecc.), dello studio della domanda e dell'offerta, dell'analisi delle esigenze e dei bisogni (tramite il metodo della *Conjoint Analysis* per la scelta della tipologia edilizia e dotazioni delle u.i.), dell'identificazione delle varie alternative possibili, nonché della sostenibilità economico-finanziaria delle stesse.

In questo caso ciò non è possibile perche la scheda normativa impone una precisa tipologia immobiliare e quindi non si procede all'esame dell'HBU.

Come detto si procede ad una stima per trasformazione, verificando la differenza tra il valore finale degli immobili da costruire ed il costo della loro realizzazione.

Nella stima tradizionale ciò è istantaneo ed i valori sono riferiti ad un tempo "t = 0", collocato idealmente a metà del ciclo di costruzione.

Nella prassi professionale internazionale, richiamata dai due Codici di Valutazione già citati nonché dalle Linee Guida A.B.I., invece è necessario costruire il flusso di cassa con una successione di costi e ricavi variabili che simula l'effettivo processo di edificazione (che nella pratica non è istantaneo) dove il valore di mercato è posto uguale al valore di investimento.

Questo procedimento, che deriva da uno dei tre previsti dal metodo finanziario, denominato "analisi del flusso di cassa scontato *(discount cash flow*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

analysis – DCFA)"[56] prevede la rappresentazione attuale dei ricavi e dei costi, calcolati ad un dato saggio di sconto.

Quest'ultimo, simulando un'operazione immobiliare, può essere fissato pari al *saggio di rendimento interno* (IRR) che esprime la capacità dell'investimento di remunerare il capitale investito: rappresenta quindi l'aliquota di profitto del promotore dell'iniziativa immobiliare.

Nel caso in esame si procederà con una serie di *step* volti ad analizzare ogni singola fase dell'investimento immobiliare ed a simulare il flusso di cassa dell'investimento medesimo. Nello specifico si procederà con la:

7. determinazione del valore finale delle costruzioni, dato dal valore di mercato degli immobili alla data di ultimazione dei lavori, prevedendo vendite in corso d'opera.

8. determinazione dei costi per la realizzazione dell'immobile *CT* (costi di costruzione, costi urbanistici, spese tecniche) che produrrà un flusso di cassa negativo nel primo periodo ed influenzato poi dalle vendite in corso d'opera nei successivi, periodi indicati in trimestri;

9. determinazione del flusso di cassa ricavi/costi *R-C* nel periodo *0-m* di realizzazione dell'opera, ipotizzato in 2 anni (8 trimestri) di cui 3mesi sono previsti per la progettazione. Tale periodo è stato fissato sulla base della normale durata di un ciclo di costruzioni in presenza di un piano di lottizzazione già definito.

---

56 Gli altri due sono il procedimento a capitalizzazione diretta *(direct capitalization)* e il procedimento a capitalizzazione finanziaria *(yeld capitalization)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*****

Nel corso delle analisi sono state fissate delle assunzioni, necessarie allo svolgimento dell'incarico, che di volta in volta saranno precisate.

Procediamo all'analisi punto per punto.

– **2.B.1. Valore finale dei beni.**

Come detto si procede alla stima dei fabbricati indicati nel Piano di Lottizzazione presentato dal Consorzio San Quirico di cui anche le società esecutate fanno parte conformemente alla previsione della scheda normativa specifica.

Allo stato vi è già una precisa progettazione delle residenze, eseguita dal tecnico incarico dal Consorzio, . pertanto le superfici delle unità immobiliari sono già state stabilite (mq. 164 circa lordi), così come la superficie a parcheggio (160 mq.), balconi (250 mq.), ecc.

Nel caso in esame si procede alla determinazione del valore finale di mercato dei beni con il metodo per confronto.

Per questo metodo, sia l'IVS che il Codice delle Valutazioni Immobiliari, indicano quale principale e più importante procedimento estimativo il MCA, che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobili di confronto.

In pratica consente di determinare il valore di mercato mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

Le difficoltà applicative del MCA, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati (specialmente prima del 2006 quando non vi era l'indicazione in atti del prezzo-valore e l'obbligo di indicazione delle forme di pagamento per la rintracciabilità delle somme) ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subjet) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, monoparametrici, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati perlopiù 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 dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 estimale); 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 O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenzia del Territorio, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

Detto questo, in mancanza di dati certi riferibili a transazioni avvenute cui fare riferimento per procedere ad una stima con il MCA (non sono stati individuati atti di compravendita recenti), nel caso in esame si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato facendo una comparazione le offerte di vendita, opportunamente ridotte non essendo transazioni avvenute, che si pratica nella zona o in quelle analoghe, per immobili con caratteristiche simili a quelli in esame, prendendo come parametro la superficie lorda espressa in metri quadri.

Un giudizio di stima, formulato mediante una stima monoparametrica, che si avvicini al "valore più probabile" che l'immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita, avviene perciò dopo aver assunto una pluralità di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

elementi sia tecnici che economici, che di per se hanno sempre un margine di incertezza; questi elementi, che sono relativi ad una dato periodo e che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima), permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo un dato relativo ad una transazione già avvenuta (prezzo), è soggetta alla cosiddetta "tolleranza estimale".

La ricerca condotta, ha portato alla verifica di valori compresi tra gli €/mq. 2.600,00 ed €./mq. 3.000,00; considerando il pregio dell'intervento previsto e la consistenza delle unità immobiliari da realizzare si ritiene equo assumere il valore di €/mq. 2.700,00 circa per un valore complessivo della costruzione (5 villette a schiera) ed in cifra tonda €. **2.580.000,00**.

Il valore complessivo finale dell'intervento residenziale è quindi determinato in €. **2.580.000,00**

– **2.B.2. COSTI DELL'INTERVENTO.**

I costi complessivi dell'intervento si dividono in costi di realizzazione, costi tecnici, costi urbanistici ed altri costi.

2.B.2.1. Costi di realizzazione - CT.

L'analisi dei costi è stata effettuata in via sommaria, essendo stato elaborato, al momento, un progetto di massima dal quale è stato possibile impossibile trarre qualche indicazione per un computo metrico estimativo, sufficiente per qualificare comunque l'intervento.

Per la natura e tipologia delle strutture previste si ritiene poter assumere un costo di costruzione al metro quadro pari ad €. **1.300,00** circa per la superficie

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lorda dell'unità immobiliare, €. **500,00** al metro quadro per le terrazze e balconi, €. **700,00** al metro quadro per le autorimesse, €. **130,00** al mq. per le sistemazioni esterne (recinzioni, verde delle aree private, aree comuni ecc).

Tali valore derivano dalla rilevazione dei prezzi di costruzione delle tipologie edilizie, (editi da DEI Tipografia del Genio Civile – tipologia A/4 e A/5) ridotti del 10% circa in funzione delle differenze tra il caso preso a confronto e quello oggetto di stima, nonché dai rapporti mercantili tra l'abitazione e le pertinenze.

Il complessivo dei costi di realizzazione per gli immobili da realizzare è stato determinato in €. 1.**472.000,00**.

2.B.2.2. Spese tecniche

I costi tecnici relativi alla realizzazione dell'opera sono stati fissati pari al 7% del costo di costruzione, in considerazione delle varie figure professionali che comunemente vengono impiegate nel processo di progettazione e realizzazione dell'opera, nonché di quelle di urbanizzazione, quali progettista architettonico, progettista strutturale, geologo, progettista impiantista, progettista acustico, coordinatore per la sicurezza sia in fase di progetto che di esecuzione, direttore dei lavori, ecc; da ciò avremo:

1.472.000,00 €. * 0,08 = €. **117.760.,00**

2.B.2.3. Costi urbanistici

Sono dati dagli oneri di urbanizzazione primaria già calcolati dal Consorzio nella tabella redatta dallo stesso, oneri di urbanizzazione secondaria e dalla percentuale sul costo di costruzione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli importi degli oneri sono stati ricavati dalle tabelle pubblicate dal Comune di Piombino nell'anno 2013 ed ammontano ad €. **203.560,37**.

2.B.2.4. Altri costi

Questi oneri sono quelli derivanti da operazioni di marketing per le vendite degli alloggi e spese per imprevisti e sono quantificati sommariamente in una percentuale dell'3,5% del costo dell'intervento e quindi pari ad €. **50.266,81**.

– **2.B.3. Flusso di cassa nel periodo di durata "0-m" dell'intervento.**

Il periodo prevede inizialmente un peso maggiore delle poste passive, ancorché queste abbiamo scadenza variabile, e, durante il ciclo di progettazione e costruzione, delle poste attive legate agli anticipi sulle vendite, prima, e sulle vendite definitive, poi, delle unità immobiliari sia "sulla carta" che in corso di realizzazione o realizzate.

Il flusso è stato previsto a periodo trimestrale per meglio adattarsi alla realtà dell'operazione immobiliare ed anche le fasi degli interventi sono state pensate scaglionate per l'intero intervento, ipotizzando un periodo di un trimestre per la fase progettuale culminante con il deposito della SCIA ed una fase di realizzazione dell'opera in sette trimestri, per un periodo complessivo quindi di otto trimestri.

Nella prima fase, la progettuale, saranno corrisposti solo la parte degli oneri tecnici derivanti dalla progettazione sia architettonica che strutturale e parte di quella degli impianti e della sicurezza; l'ultimo trimestre coincide con il deposti della SCIA e quindi con la corresponsione in unica soluzione degli oneri e che comprendono anche i costi per le urbanizzazioni a carico del lottizzante.

Dalla seconda fase è stata prevista la corresponsione del costo per la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

realizzazione dell'opera in SAL trimestrali comprendenti anche il residuo delle spese tecniche.

La fase dei ricavi è stata suddivisa in una serie di stadi che contemplano inizialmente la corresponsione del 5% del valore per la promessa di vendita di due villette durante il secondo, con l'inizio della realizzazione si ipotizza la compromissione di una villetta, così come al sesto trimestre mentre nell'ultimo trimestre, con la consegna degli immobili l'ipotesi fatta prevede la vendita delle rimanenti unità immobiliari ed il saldo di quelle promesse in vendita.

L'attualizzazione delle somme al tempo "0" avviene tramite l'applicazione di un saggio di sconto che, in questo caso, coincide con il saggio atteso da parte del promotore dell'investimento.

Nella valutazione di un investimento il tasso di attualizzazione viene determinato, generalmente. tenendo presente che la remunerazione attesa dal promotore è proporzionale al livello di rischio associato all'investimento stesso.

In campo immobiliare vi sono diversi modi di calcolare il tasso di attualizzazione, sia in forma comparativa che analitica; tra queste ultime sono preponderanti l'approccio finanziario ed i metodi additivi.

Tra i principali metodi finanziari, vi è quello del WACC (*weigthted average cost of capital*), che esprime la media ponderata del costo di capitale di tutte le forme di finanziamento, considerato che in qualsiasi investimento immobiliare il capitale impiegato ha una componente propria ed una componente finanziata da terzi.

La formula del WACC è così definita:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

$$I = \frac{E}{K} re + \frac{D}{K} rd(1 - te)$$

Dove:

E = ammontare del capitale proprio

D = ammontare del capitale a debito

K = capitale complessivamente investito (E+D)

re = tasso di rendimento atteso per il capitale proprio

rd = tasso di rendimento richiesto per capitale a debito

te = aliquota fiscale delle imposte sui redditi.

La scrivente utilizzerà la versione semplificata (cioè non considerando la fiscalità), depurando i tassi ricavati dall'effetto dell'inflazione.

2.B.3.1. tasso di rendimento atteso

Il tasso di rendimento atteso è dato dalla somma di saggi di rendimento di operazioni cosiddette a rischio zero (*risk free*) ed il premio di rischio per l'operazione immobiliare (*risk premium*).

Il primo generalmente è riferito a rendimenti dei titoli di stato e generalmente dei BTP quinquennali o a scadenza pari alla durata dell'investimento mentre il secondo è legato al tipo di investimento stesso che nel campo immobiliare tiene conto di varie componenti quali il rischio urbanistico (legato alla tempistica urbanistica dell'operazione immobiliare, più basso a costruzione in corso e più alto con lo strumento urbanistico ancora da approvare), rischio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

illiquidità ed il rischio specifico dell'iniziativa (legata alla destinazione degli immobili da realizzare, minore se residenziale e maggiore se industriale).

Nel caso in esame sono stati assunti: il tasso medio di rendimento tra i titoli di Stato di media e lunga durata e pari al 1,838%[57], inflazione al -0,200%, rischio urbanistico pari al 1% (in presenza di strumento urbanistico approvato)[58], il rischio il liquidità pari all' 1,5% (legato alla durata dell'investimento) e rischio di settore pari al 10% in considerazione della destinazione residenziale.

Il tasso di rendimento atteso sul capitale proprio è quindi pari al 14,538%.

2.B.3.2. tasso di rendimento capitale a debito

Il tasso di rendimento a debito considera il costo del capitale prestato ed è legato in pratica al saggio di interesse dell'ipotetico mutuo, depurato anch'esso dall'inflazione, in questa forma.

Nel caso in esame sono stati assunti: tasso Euribor a sei mesi all'agosto 2014 e pari allo 0,30%[59], inflazione al 0,200%, spread pari al 3,520%[60].

Il tasso del ritorno sul capitale a debito è quindi pari al 4,020%.

2 B.3.3. tasso di attualizzazione (WACC)

---

57 Fonte Banca d'Italia Rendistato medio per l'anno 2014

58 Fonte Università Iuav di Venezia, Corso di Estimo, come i dati riferiti al rischio il liquidita ed il rischio specifico dell'iniziativa (settore)

59 Fonte Euribor it, media mensile agosto 2014

60 Fonte Banca d'Italia e riferito al tasso medio variabile dei mutui pubblicato ai fini della determinazione del tasso d'usura ed al quale è stato detratto l'Euribor (Euribor + spread = Tasso medio).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il risultato deriva dall'applicazione della media ponderata tra i due tassi sopraindicati, secondo il peso di ciascuna componente del capitale investito calcolato sulla base la percentuale di erogazione del mutuo normalmente usata per interventi immobiliari di una certa durata e rischio (*LTV – Loan to value*).

Nel caso in esame è stato assunto una percentuale del 30% di capitale proprio e del 70% del capitale a debito.

Da ciò deriva che il tasso di attualizzazione è pari al 7,18%.

2.B.3.4. Valore Attuale Netto (VAN)

Il VAN corrisponde al valore dell'area edificabile , ottenuto attualizzando la differenza tra le poste attive e le poste passive nel periodo di durata dell'investimento immobiliare .

Il valore dell'area è stato determinato in €. **588.000,00** (diconsi euro cinquecentoottantottomila/00) come da tabella allegata (v. *All. 3*).

A riprova della correttezza dei dati assunti per la determinazione del valore dell'area con il DCFA, si può procedere alla verifica dell'incidenza del valore dell'area rispetto al valore degli immobili, che nel caso è del 22% che appare in linea con quanto riscontrabile sul mercato immobiliare in rapporto all'indice di edificabilità proprio del terreno .

Rapportando il VAN con la superficie fondiaria dell'area edificabile ovvero mq. avremo un valore al mq. pari ad € 357,45.

Per quanto riguarda l'area distinta alla particella. 463 e 528 del Foglio 70 , per le quali il piano di lottizzazione di cui all'intervento unitario ne ha previsto come già detto la destinazione a servizi comuni quali strade, arre a verde, parcheggi ecc di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

uso pubblico, non sarà attribuito alcun valore perchè destinate ad uso pubblico non alienabili separatamente a terzi e non suscettibili di autonoma trasformazione.

☒ *7-B) DETERMINAZIONE DEL VALORE BASE D'ASTA*

Per le considerazioni già espresse, che evitiamo di ripetere, si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, nel caso in esame può essere compreso tra il 10 ed il 15% del valore di stima .

Tale abbattimento percentuale, considerando la tipologia dell'immobile è , e quindi mediamente valutato del 12,5%:

€. 588.000,00 x 0,875 = **€. 514.500,00**

ed in cifra tonda **€ 514.000,00**

(diconsi euro cinquecentoquattordicimila/00).

LOTTO QUATTRO

ELEMENTI UTILI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOCALIZZAZIONE Comune di Piombino, località Salivoli Via San Quirico
DATI CATASTALI. C T Foglio 70 particelle 484 , 461, 476, 453, 447, 465, 537, 468
CONFORMITA' URBANISTICA conforme
CONFORMITA' CATASTALE conforme
DIRITTI REALI soc. [redacted] con sede a Lucca p iva [redacted]. soc [redacted] S r.l. con sede a Capannori (LU) p iva [redacted]

* 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E URBANISTICA-PROGETTUALE:

I beni sono distinti al Catasto Terreni del Comune di Piombino nel Foglio 70 particella **484** qualità seminativo di classe 3 mq. 1090 reddito dominicale € 3,94 reddito agrario € 3,10 (derivata dal frazionamento della particella 433 ex particella 91)

La particella **461** , qualità seminativo di classe 4 mq. 1212 reddito dominicale € 1,59 reddito agrario € 1,27. la particella **476** qualità vigneto di classe 2 mq. 1555 reddito dominicale € 7,63 reddito agrario € 7,63. la particella **453** qualità seminativo di classe 4 mq. 745 reddito dominicale € 0,96 reddito agrario € 0,96,la particella **447** qualità seminativo di classe 4 mq. 160 reddito dominicale € 0,21 reddito agrario € 0,17, la particella **465** qualità vigneto di classe 2 mq. 130 reddito dominicale € 0,64 reddito agrario € 0,64, la particella **537** qualità seminativo di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

classe 4 mq. 10 reddito dominicale € 0,01 reddito agrario € 0,01, la particella **468** qualità vigneto di classe 2 mq. 75 reddito dominicale € 0,37 reddito agrario € 0,37, . saranno destinate secondo quanto previsto dal piano di lottizzazione a strada interna a servizio anche di altri lotti edificabili-*vedi allegato 1 3-3i*

Alla data del sopralluogo su dette aree non erano presenti edifici erano però in corso di esecuzione le opere di urbanizzazione primaria commissionate dal consorzio San Quirico .

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio edilizia privata del Comune di Piombino è risultato che le aree sono inserite all'interno di un Piano di Lottizzazione denominato intervento unitario U.I. 6 presentato in data 21.02.2007 con istanza prot. 5870 ed approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 73 del 6.08.08 e pubblicato sul B.U.R.T. n° 34 del 20.08.2008.

A tal fine è stato costituito un consorzio denominato San Quirico di cui anche le società pignorate con i rispettivi beni fanno parte, e con atto del 21.12 2010 rep. 5154 il consorzio ha stipulato con il Comune di Piombino una Convenzione Edilizia per la realizzazione dell'intervento unitario IU. 6 *(vedi allegato 4)*

Il permesso a costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste per l'intera lottizzazione è contraddistinto al n° C/11/00232 del 2212.2011 , mentre il Piano di Lottizzazione per la realizzazione dell'intervento unitario n. 6 San Quirico.*(vedi allegato 5)*

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà prendere conoscenza che nella convenzione edilizia emessa dal segretario del comune di Piombino in data 21.12.10 a favore del comune di Piombino e contro [redacted] trascritta a Volterra il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

27.01.2011 al part. n° 398 con la quale i lottizzanti (tra cui anche le società pignorate) si obbligano per se e per loro aventi causa a realizzare le opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi prima o contestualmente alla prima unità immobiliare per la quale sarà rilasciato il titolo abilitativo .

Le aree interessate dalle opere di urbanizzazione saranno cedute dai lottizzanti al Comune gratuitamente . inoltre all'interno del perimetro dei fabbricati saranno realizzati sempre a carico dei lottizzanti . Strada carrabile e spazi verdi , parcheggi ecc che resteranno di proprietà privata ma gravare da uso pubblico con opere di manutenzione a carico dei proprietari delle unità immobiliari e dovranno essere gravate da servitù di transito per i sottoservizi pubblici..

Qualora il Comune ravvisi la necessità, entro i termini di validità della convenzione, di acquisire al proprio patrimonio la strada di accesso al comparto e le relative pertinenze i lottizzanti ed i loro successori aventi causa si impegnano alla cessione a titolo gratuito delle strade, nonche a realizzare la viabilità carrabile, percorsi pedonali e spazi di sosta, compreso illuminazione dei nuovi edifici che conserveranno regime di proprietà privata.

Qualora i lottizzanti procedono ad alienazione delle aree lottizzate dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla convenzione ed i lottizzanti resteranno comunque solidamente responsabili verso il comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dall'atto di convenzione.

Successivamente è stato inoltre sottoscritto in data 4.4.2012 un atto integrativo di modifica della suddetta convenzione .

L'aggiudicatario dovrà inoltre prendere conoscenza dello statuto del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Consorzio San Quirico costituito ai rogiti del notaio Morelli rep. 78951 che tra le altre cose all'art. 6 stabilisce che ciascun consorziato è obbligato, oltre che al rispetto dello statuto, a contribuire alle spese ed agli oneri tutti che si renderà necessario sostenere per la predisposizione ed il deposito degli elaborati progettuali definitivi del Piano di Lottizzazione "intervento unitario n. 6" per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per la retrocessione gratuita delle aree al comune di Piombino ed in generale ogni ulteriore onere o costo da da sostenersi e/o attività da svolgersi per il proseguimento degli scopi consortili e per la gestione del consorzio.**All'art. 8 dello statuto** precisa che in caso di trasferimento a terzi non consorziati dei diritti vantati sulla porzione di area ricompresa nel comparto , il consorziato è obbligato a far si che l'avente causa accetti espressamente di subentrare negli obblighi nascenti in forza della partecipazione al consorzio e dunque di aderirvi .

L'aggiudicatario dovrà inoltre prendere conoscenza che la ripartizione del corrispettivo contrattuale fra tutti i consorziati verrà effettuata sulla base di un tabella redatta in funzione delle volumetrie afferenti ciascun lotto di proprietà dei consorziati medesimi.

- *2) TRASCRZIONI E ISCRZIONI:*

Dalle visure effettuate presso L'agenzia del Territorio di Volterra sezione Conservatoria RR.II,. con i repertori aggiornati al 20.10.2014, sul bene nel ventennio gravano n° 16 trascrizioni e n° 9 iscrizioni:

⇒ TRASCRIZIONE del 2.07.91 part. n° 3059 a favore delle società [redacted] e contro [redacted] ed

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

altri per compravendita (riguarda la quota di ¼ delle particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ **TRASCRIZIONE** del 29.01.94 part. n° 446 a favore di [redacted] e contro [redacted] per successione (riguarda la quota di ½ le particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ **TRASCRIZIONE** del 2.03.95 part. n° 472 a favore di [redacted] ed altri e contro [redacted] per successione (riguarda le particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ **TRASCRIZIONE** del 9.04.96 part. n° 1338 a favore di [redacted] e contro [redacted] per successione (riguarda le particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ **TRASCRIZIONE** del 17.10.98 part. n° 4195 a favore di [redacted] e contro [redacted] per successione (riguarda le particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ **TRASCRIZIONE** del 22.12.99 part. n° 6055 a favore delle società [redacted] e contro [redacted] per compravendita (riguarda la quota di ¼ delle particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ **TRASCRIZIONE** del 6.05.98 part. n° 1658 a favore delle [redacted] e contro [redacted] ed altri per compravendita (riguarda la quota di 1/8 delle particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ **TRASCRIZIONE** del 29.09.98 part. n° 3863 a favore delle società [redacted] e contro [redacted] per compravendita (riguarda la quota di 1/2 delle particelle 89, 90, 91 e 167).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

⇒ **TRASCRIZIONE** del 8.11.2001 part. n° 5417 a favore delle società [redacted] e contro [redacted], per compravendita (riguarda la quota di 1/8 delle particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ **TRASCRIZIONE** del 9.01.04 part. n° 254 a favore delle società [redacted] e contro [redacted] per compravendita (riguarda la quota di 1/8 delle particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ **TRASCRIZIONE** del 7.11.06 part. n° 6480 a favore delle società [redacted] e contro [redacted] per compravendita (riguarda la quota di 1/2 delle particelle 89, 90, 91 e 167 e quota di 1/3 della particella 845).

⇒ **TRASCRIZIONE** del 3.06.09 part. n° 2592 a favore e contro [redacted] Ed latri per atto redistribuzione immobiliare di aree tra colottizzanti (i beni che vengono assegnati per la quota di ½ ciascuno a [redacted] sono distinti alle particelle 484, 488, 489, 490, 500, 501, 506, 507, 508 e 509).

⇒ **TRASCRIZIONE** del 27.01.11 part. n° 398 a favore del Comune di Piombino e contro [redacted] per convenzione edilizia.

⇒ **TRASCRIZIONE** del 25.01.12 part. n° 496 a favore e contro [redacted] Ed latri per rettifica atto redistribuzione immobiliare (i beni che vengono assegnati esattamente per la quota di ½ ciascuno a [redacted] sono distinti alle particelle 484, 488, 489, 490, 500, 501, 506, 507, 508 e 509, quota di 1/3 delle particelle 447, 453, 461, 537, 465, 468 e 476, 483, 485, 486, 487, 499, 502 e 504, le arre che rimarranno in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comproprietà ai lottizzanti poiché destinate a costituire strade private di uso pubblico, strade private, parcheggi privati e di parcheggi di uso pubblico sono rappresentate per quanto riguarda le due società dalle particelle 2071, 2072, 1361 del Foglio 73 e particelle 533, 463, 512, 519 e 528 del Foglio 70).

⇒ **ISCRIZIONE** di ipoteca volontaria del 7.11.06 part. n° 2317 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 2.600.000,00 (colpisce le particelle 89, 90, 91, 167 del foglio 70 e 845 del foglio 73)

⇒ **RETTIFICA ISCRIZIONE** di ipoteca volontaria del 24.11.06 part. n° 2451 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 2.600.000,00 (colpisce le particelle 89, 90, 91, 167 del foglio 70 e 845 del foglio 73)

⇒ **ISCRIZIONE** di ipoteca giudiziale del 20.10.09 part. n° 1656 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.p.A. contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 480.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ **ISCRIZIONE** di ipoteca giudiziale del 20.11.09 part. n° 1856 a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 80.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ **ISCRIZIONE** di ipoteca giudiziale del 20.11.09 part. n° 1857 a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 180.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ **ISCRIZIONE** di ipoteca giudiziale del 26.11.09 part. n° 1900 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.p.A. contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 820.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ **ISCRIZIONE** di ipoteca giudiziale del 7.12.09 part. n° 1967 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.p.A. contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 160.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ **ISCRIZIONE** di ipoteca giudiziale del 15.04.11 part. n° 520 a favore della Banca Popolare di Vicenza contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 200.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

484, 489, 490, 500.501. 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ **ISCRIZIONE** di ipoteca giudiziale del 14.12.11 part. n° 1620 a favore della Cassa Risparmio di Parma e Piacenza contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 1.000.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534. 535, 462, 463, 512, 513. 514, 515. 516, 518, 519, 521, 522, 523. 524, 525, 527, 528, 530. 531, 532, 484, 489. 490, 500.501, 506. 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071. 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ **TRASCRIZIONE** di pignoramento immobiliare del 23.03.2012 part. n° 1557 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze SpA e contro [redacted] (colpisce quota di ½ ciascuno delle società [redacted] delle particelle 462, 518. 521. 522. 523, 524, 525, 513. 514. 515, 516, 527, 530. 531. 532 e 534 e quota di 2/6 delle particelle 2071. 2072. 1361 del foglio 73 e particelle 533, 463, 512, 519 e 528 del foglio 70)

⇒ **TRASCRIZIONE** di pignoramento immobiliare del 7.03.2013 part. n° 1137 a favore della Banca Popolare soc. Coop. e contro [redacted] (colpisce le particelle 533, 463, 512, 519, 528, 447. 453, 461, 465, 468, 476. 537 del foglio 70 e particelle 2071. 2072 e 1361 del Foglio 73 per la quota di 2/6 . e l'intero delle particelle 462, 518, 521, 522, 523, 524, 525,513. 514, 515, 516, 527, 530, 531, 532, 534, 535, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

di queste andranno cancellate a seguito di Decreto di Trasferimento Immobili le seguenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

⇒ ***ISCRIZIONE*** *di ipoteca volontaria del 7.11.06 part. n° 2317 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 2.600.000,00 (colpisce le particelle 89, 90, 91, 167 del foglio 70 e 845 del foglio 73)*

⇒ ***RETTIFICA ISCRIZIONE*** *di ipoteca volontaria del 24.11.06 part. n° 2451 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 2.600.000,00 (colpisce le particelle 89, 90, 91, 167 del foglio 70 e 845 del foglio 73)*

⇒ ***ISCRIZIONE*** *di ipoteca giudiziale del 20.10.09 part. n° 1656 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.p.A. contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 480.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)*

⇒ ***ISCRIZIONE*** *di ipoteca giudiziale del 20.11.09 part. n° 1856 a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 80.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)*

⇒ ***ISCRIZIONE*** *di ipoteca giudiziale del 20.11.09 part. n° 1857 a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 180.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533,*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ ***ISCRIZIONE*** di ipoteca giudiziale del 26.11.09 part. n° 1900 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.p.A. contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 820.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ ***ISCRIZIONE*** di ipoteca giudiziale del 7.12.09 part. n° 1967 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.p.A. contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 160.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ ***ISCRIZIONE*** di ipoteca giudiziale del 15.04.11 part. n° 520 a favore della Banca Popolare di Vicenza contro [redacted] a garanzia della complessiva somma di € 200.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)

⇒ ***ISCRIZIONE*** di ipoteca giudiziale del 14.12.11 part. n° 1620 a favore della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cassa Risparmio di Parma e Piacenza contro [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 1.000.000,00 (colpisce quota di ½ delle particelle 533, 534, 535, 462, 463, 512, 513, 514, 515, 516, 518, 519, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)*

⇒ ***TRASCRIZIONE*** *di pignoramento immobiliare del 23.03.2012 part. n° 1557 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze SpA e contro* [redacted] *(colpisce quota di ½ ciascuno delle società* [redacted] *delle particelle 462, 518, 521, 522, 523, 524, 525, 513, 514, 515, 516, 527, 530, 531, 532 e 534 e quota di 2/6 delle particelle 2071, 2072, 1361 del foglio 73 e particelle 533, 463, 512, 519 e 528 del foglio 70)*

⇒ ***TRASCRIZIONE*** *di pignoramento immobiliare del 7.03.2013 part. n° 1137 a favore della Banca Popolare soc. Coop. e contro* [redacted] *(colpisce le particelle 533, 463, 512, 519, 528, 447, 453, 461, 465, 468, 476, 537 del foglio 70 e particelle 2071, 2072 e 1361 del Foglio 73 per la quota di 2/6 , e l'intero delle particelle 462, 518, 521, 522, 523, 524, 525,513, 514, 515, 516, 527, 530, 531, 532, 534, 535, 484, 489, 490, 500,501, 506, 507, 508 e 509 del Foglio 70 e quota di ½ delle particelle 2071, 2072 e 1361 del foglio 73)*

✳ 3) POSIZIONE GIURIDICA.

I beni oggetto di pignoramento risultano essere in piena proprietà per la quota di ½ ciascuno per quanto riguarda le particelle 518, 514 e 509 e per quota di 2/6 indivisa per quanto riguarda le particelle 519 alle società [redacted] con sede a Lucca p.iva [redacted] e [redacted] con sede a Capannori (LU) p.iva

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

I beni alla data del sopralluogo risultavano essere liberi

* 4) DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO

Il trasferimento dei beni oggetto di perizia è soggetto ad I.V.A.

* 5) DESCRIZIONE DEL BENE.

Trattasi di lotto terreno edificabile (particella 484) a giacitura non pianeggiante così come individuata dal Piano di Lottizzazione di cui all'intervento unitario I.U. 6 già ampiamente descritto al capitolo 1 della presente oltre ad una serie di aree che il piano stesso destinerà a strade private di uso pubblico, verde, parcheggi ecc. (particelle 461, 476, 453, 447, 465, 537, 468)

La porzione già individuata dal piano come lotto edificabile si estende per una superficie catastale di mq. 1090 *(superficie territoriale)* mentre le altre aree che saranno destinate a servizi, verde, strade ecc ad uso pubblico si estendono per una superficie catastale di mq. 3887 .

Dall'esame del progetto planivolumetrico redatto dal professionista incaricato dal Consorzio San Quirico, è stato possibile rilevare le previsioni e caratteristiche progettuali che interessano il lotto edificabile in oggetto.

In particolare è prevista la costruzione di un fabbricato di tre piani fuori terra per complessivi 12 appartamenti per una volumetria netta progettuale di MC 2536 circa (pari ad una superficie lorda di mq. 792 circa) oltre a locali autorimessa al piano seminterrato, balconi e giardini.

E' prevista una dimensione per gli appartamenti compresa tra mq. 52 lordi e 102 circa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* 6) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

L'area è posta in località Salivoli nella zona nord dell'abitato di Piombino, nelle vicinanze dell'ospedale cittadino.

La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali realizzati in epoche diverse, la presenza di attività commerciali, di uffici pubblici e di uso pubblico nonché di mezzi pubblici di trasporto è buona.

Dal punto di vista urbanistico l'area , è inserita nel vigente Piano Strutturale parte in zona B1, parte in zona E2 , parte in zona F2 e parte in zona G3 i cui interventi sono disciplinati dall'art. 5 e 7 dc attraverso il piano di lottizzazione.

* 7) STIMA DEL BENE

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore di mercato e del valore a 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[61] definendo il "principio dello scopo" e cioè che "*il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima*"[62] 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,*

---

61 Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti

62 CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta "[63].

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*"[64].

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un valore 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 contrattazione 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 valore a 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 breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), 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 coloro che per

---

63 I. Micheli in "Corso di Estimo" Ed. Calderini pag. 142

64 G. Forciani e E.V. Finzi Ottolenghi in "Estimo" ed. Edagricole

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altri modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione[65] 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*"[66]

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari[67].

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nella circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della*

---

65 International Valuation Standards, l'ultima edizione risale al 2007 (IVS 2007)

66 IVS 2007 – S 1 punto 3 1

67 CVI , terza edizione, capitolo 5, punto 2 3.2, pubblicato da Tecnoborsa e che definisce gli Standards Italiani di Valutazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato[68] al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la *vendita forzata*[69] che non viene definito espressamente ma indicato come " *termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.*".Aggiunge inoltre che " . *il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente,* " e " *presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato .* ": in pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma " ... *è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.*".

Il CVI invece definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata *(liquidation o forced value)* quale " *somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.*"[70].

---

68 IVS 2007 – S.2

69 Gli altri sono il valore *equo*, il valore *speciale*, il valore di *liquidazione*, il valore di *realizzo*, tutti valori completamente distanti da quello di mercato e che perseguono altri scopi

70 Codice delle Valutazioni, III edizione, capitolo 5, punto 2.12, pubblicato da Tecnoborsa e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

✳ 7-A) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole[71].

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione Italiani indicano tra questi anche il "principio dello scopo" che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*[72], quello *finanziario*[73] e quello dei *costi*[74], 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

---

che definisce gli Standards Italiani di Valutazione.

71 IVS 2007 – GN.1

72 Sales comparison approach;

73 Incombe capitalisation approach,

74 Cost approach;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

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

Per i terreni edificabili il valore di mercato si può determinare sia con il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

metodo del confronto (*market oriented*), sia attraverso una stima per trasformazione (*extraction method*), oppure quale rapporto tra il valore dell'area edificabile ed il valore dell'immobile da realizzare, detto anche rapporto di permuta (*allocation method*), tutti previsti dall'IVS[75].

Per il primo, il metodo di confronto di mercato, sia l'*International Valuation Standards* che il Codice delle Valutazioni Immobiliari indicano quale principale e più importante procedimento estimativo il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. In pratica consente di determinare il valore di mercato mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

Nel secondo caso, per valore di trasformazione, per il quale l'area si trasforma in un immobile edificato, la valutazione si esegue calcolando la differenza tra il valore finale dell'immobile da costruire ed il costo della sua realizzazione.

L'ultimo metodo invece, il rapporto di permuta, è una tecnica di confronto indiretto che si basa sul rapporto tra il valore dell'area edificabile ed il valore finale dell'immobile che sarà realizzato.

---

75 International Valuation standards – punti GN 1 5.25.1, 5.25.3 e 5.25.4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel caso in esame, non trovandosi beni comparabili nella zona od in zone analoghe, dai quali attingere informazioni per poter eseguire un confronto sia diretto sul valore di aree edificabili simili, che indiretto per la verifica dell'incidenza del valore dell'area rispetto al fabbricato, si procede ad una stima per valore di trasformazione.

Nel fare ciò occorre tenere conto che un immobile presenta un valore di mercato nell'attuale destinazione d'uso e tanti valori di trasformazione quante sono le destinazioni potenziali ed alternative a quella attuale; si può attribuire un valore medio della distribuzione statistica dei valori di stima ricavati (valore atteso) oppure, più generalmente, il "più conveniente o miglior uso" che rappresenta il massimo valore di valutazione (*highest and best use* - HBU). La scelta dell'HBU si riferisce ad utilizzazioni fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico), legalmente consentite (vincolo giuridico), finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio) ed economicamente conveniente (vincolo economico).

Procedendo quindi con questo criterio di stima dovremmo verificare le possibili trasformazioni dei fabbricati sulla base degli elementi forniti dalla scheda normativa del R.U. vigente e tra queste scegliere quella appunto più conveniente, in modo da determinare il massimo profitto del promotore dell'iniziativa immobiliare.

Qualsiasi investimento immobiliare di tale entità, riferito ad un'operazione di *real estate*, dovrebbe essere supportato dalla redazione di uno Studio di Fattibilità, che tenga conto dell'inquadramento complessivo dell'opera (qualità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'accesso, distanza dai servizi, salubrità della zona, ecc.), dello studio della domanda e dell'offerta, dell'analisi delle esigenze e dei bisogni (tramite il metodo della *Conjoint Analysis* per la scelta della tipologia edilizia e dotazioni delle u.i.), dell'identificazione delle varie alternative possibili, nonché della sostenibilità economico-finanziaria delle stesse.

In questo caso ciò non è possibile perche la scheda normativa impone una precisa tipologia immobiliare e quindi non si procede all'esame dell'IIBU.

Come detto si procede ad una stima per trasformazione, verificando la differenza tra il valore finale degli immobili da costruire ed il costo della loro realizzazione.

Nella stima tradizionale ciò è istantaneo ed i valori sono riferiti ad un tempo "t = 0", collocato idealmente a metà del ciclo di costruzione.

Nella prassi professionale internazionale, richiamata dai due Codici di Valutazione già citati nonché dalle Linee Guida A.B.I., invece è necessario costruire il flusso di cassa con una successione di costi e ricavi variabili che simula l'effettivo processo di edificazione (che nella pratica non è istantaneo) dove il valore di mercato è posto uguale al valore di investimento.

Questo procedimento, che deriva da uno dei tre previsti dal metodo finanziario, denominato "analisi del flusso di cassa scontato *(discount cash flow analysis – DCFA)*"[76] prevede la rappresentazione attuale dei ricavi e dei costi, calcolati ad un dato saggio di sconto.

---

76 Gli altri due sono il procedimento a capitalizzazione diretta *(direct capitalization)* e il procedimento a capitalizzazione finanziaria *(yeld capitalization)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quest'ultimo, simulando un'operazione immobiliare, può essere fissato pari al *saggio di rendimento interno* (IRR) che esprime la capacità dell'investimento di remunerare il capitale investito: rappresenta quindi l'aliquota di profitto del promotore dell'iniziativa immobiliare.

Nel caso in esame si procederà con una serie di *step* volti ad analizzare ogni singola fase dell'investimento immobiliare ed a simulare il flusso di cassa dell'investimento medesimo. Nello specifico si procederà con la:

10. determinazione del valore finale delle costruzioni, dato dal valore di mercato degli immobili alla data di ultimazione dei lavori, prevedendo vendite in corso d'opera.
11. determinazione dei costi per la realizzazione dell'immobile *CT* (costi di costruzione, costi urbanistici, spese tecniche) che produrrà un flusso di cassa negativo nel primo periodo ed influenzato poi dalle vendite in corso d'opera nei successivi, periodi indicati in trimestri;
12. determinazione del flusso di cassa ricavi/costi *R-C* nel periodo *0-m* di realizzazione dell'opera, ipotizzato in 2 anni (8 trimestri) di cui 3mesi sono previsti per la progettazione. Tale periodo è stato fissato sulla base della normale durata di un ciclo di costruzioni in presenza di un piano di lottizzazione già definito.

*****

Nel corso delle analisi sono state fissate delle assunzioni, necessarie allo svolgimento dell'incarico, che di volta in volta saranno precisate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Procediamo all'analisi punto per punto.

– **2.B.1. Valore finale dei beni.**

Come detto si procede alla stima dei fabbricati indicati nel Piano di Lottizzazione presentato dal Consorzio San Quirico di cui anche le società esecutate fanno parte conformemente alla previsione della scheda normativa specifica.

Allo stato vi è già una precisa progettazione delle residenze, eseguita dal tecnico incarico dal Consorzio, , pertanto le superfici delle unità immobiliari sono già state stabilite (mq. 850 circa lordi), così come la superficie a parcheggio (700 mq.), balconi (600 mq.), ecc.

Nel caso in esame si procede alla determinazione del valore finale di mercato dei beni con il metodo per confronto.

Per questo metodo, sia l'IVS che il Codice delle Valutazioni Immobiliari, indicano quale principale e più importante procedimento estimativo il MCA, che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

In pratica consente di determinare il valore di mercato mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le difficoltà applicative del MCA, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati (specialmente prima del 2006 quando non vi era l'indicazione in atti del prezzo-valore e l'obbligo di indicazione delle forme di pagamento per la rintracciabilità delle somme) ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subjet) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, monoparametrici, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati perlopiù 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 dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale); 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 O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenzia del Territorio, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

Detto questo, in mancanza di dati certi riferibili a transazioni avvenute cui fare riferimento per procedere ad una stima con il MCA (non sono stati individuati atti di compravendita recenti), nel caso in esame si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato facendo una comparazione le offerte di vendita, opportunamente ridotte non essendo transazioni avvenute, che si pratica nella zona o in quelle analoghe, per immobili con caratteristiche simili a quelli in esame, prendendo come parametro la superficie lorda espressa in metri quadri.

Un giudizio di stima, formulato mediante una stima monoparametrica, che si avvicini al "valore più probabile" che l'immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita, avviene perciò dopo aver assunto una pluralità di elementi sia tecnici che economici, che di per se hanno sempre un margine di incertezza; questi elementi, che sono relativi ad una dato periodo e che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima), permettono di effettuare una

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

previsione (valore di stima) che non essendo un dato relativo ad una transazione già avvenuta (prezzo), è soggetta alla cosiddetta "tolleranza estimale".

La ricerca condotta, ha portato alla verifica di valori compresi tra gli €/mq. 3.000,00 ed €./mq. 3.200,00; considerando il pregio dell'intervento previsto e la consistenza delle unità immobiliari da realizzare si ritiene equo assumere il valore di €/mq. 3.000,00 circa per un valore complessivo della costruzione (12 appartamenti) ed in cifra tonda €. **3.060.000,00**.

Il valore complessivo finale dell'intervento residenziale è quindi determinato in €. **3.060.000,00**

– **2.B.2. Costi dell'intervento.**

I costi complessivi dell'intervento si dividono in costi di realizzazione, costi tecnici, costi urbanistici ed altri costi.

2.B.2.1. Costi di realizzazione - CT.

L'analisi dei costi è stata effettuata in via sommaria, essendo stato elaborato, al momento, un progetto di massima dal quale è stato possibile impossibile trarre qualche indicazione per un computo metrico estimativo, sufficiente per qualificare comunque l'intervento.

Per la natura e tipologia delle strutture previste si ritiene poter assumere un costo di costruzione al metro quadro pari ad €. **1.300,00** circa per la superficie lorda dell'unità immobiliare, €. **500,00** al metro quadro per le terrazze e balconi, €. **700,00** al metro quadro per le autorimesse, €. **130,00** al mq. per le sistemazioni esterne (recinzioni, verde delle aree private, aree comuni ecc).

Tali valore derivano dalla rilevazione dei prezzi di costruzione delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tipologie edilizie, (editi da DEI Tipografia del Genio Civile – tipologia A/4 e A/5) ridotti del 10% circa in funzione delle differenze tra il caso preso a confronto e quello oggetto di stima, nonché dai rapporti mercantli tra l'abitazione e le pertinenze.

Il complessivo dei costi di realizzazione per gli immobili da realizzare è stato determinato in €. 1.**921.000,00**.

2.B.2.2. Spese tecniche

I costi tecnici relativi alla realizzazione dell'opera sono stati fissati pari al 7% del costo di costruzione, in considerazione delle varie figure professionali che comunemente vengono impiegate nel processo di progettazione e realizzazione dell'opera, nonché di quelle di urbanizzazione, quali progettista architettonico, progettista strutturale, geologo, progettista impiantista, progettista acustico, coordinatore per la sicurezza sia in fase di progetto che di esecuzione, direttore dei lavori, ecc; da ciò avremo:

1.921.000,00 €. * 0,07 = **€. 134.470.,00**

2.B.2.3. Costi urbanistici

Sono dati dagli oneri di urbanizzazione primaria già calcolati dal Consorzio nella tabella redatta dallo stesso, oneri di urbanizzazione secondaria e dalla percentuale sul costo di costruzione;

Gli importi degli oneri sono stati ricavati dalle tabelle pubblicate dal Comune di Piombino nell'anno 2013 ed ammontano ad €. **227.434,44**.

2.B.2.4. Altri costi

Questi oneri sono quelli derivanti da operazioni di marketing per le vendite

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

degli alloggi e spese per imprevisti e sono quantificati sommariamente in una percentuale dell'3,5% del costo dell'intervento e quindi pari ad €. 76.107,33.

– **2.B.3. Flusso di cassa nel periodo di durata "0-m" dell'intervento.**

Il periodo prevede inizialmente un peso maggiore delle poste passive, ancorché queste abbiamo scadenza variabile, e, durante il ciclo di progettazione e costruzione, delle poste attive legate agli anticipi sulle vendite, prima, e sulle vendite definitive, poi, delle unità immobiliari sia "sulla carta" che in corso di realizzazione o realizzate.

Il flusso è stato previsto a periodo trimestrale per meglio adattarsi alla realtà dell'operazione immobiliare ed anche le fasi degli interventi sono state pensate scaglionate per l'intero intervento, ipotizzando un periodo di un trimestre per la fase progettuale culminante con il rilascio del titolo abilitativo ed una fase di realizzazione dell'opera in sette trimestri, per un periodo complessivo quindi di otto trimestri.

Nella prima fase, la progettuale, saranno corrisposti solo la parte degli oneri tecnici derivanti dalla progettazione sia architettonica che strutturale e parte di quella degli impianti e della sicurezza; l'ultimo trimestre coincide con il deposti della SCIA e quindi con la corresponsione in unica soluzione degli oneri e che comprendono anche i costi per le urbanizzazioni a carico del lottizzante.

Dalla seconda fase è stata prevista la corresponsione del costo per la realizzazione dell'opera in SAL, trimestrali comprendenti anche il residuo delle spese tecniche.

La fase dei ricavi è stata suddivisa in una serie di stadi che contemplano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

inizialmente la corresponsione del 5% del valore per la promessa di vendita di tutti gli appartamenti, al quarto e al sesto trimestre mentre nell'ultimo trimestre, con la consegna degli immobili l'ipotesi fatta prevede la vendita delle rimanenti unità immobiliari ed il saldo di quelle promesse in vendita.

L'attualizzazione delle somme al tempo "0" avviene tramite l'applicazione di un saggio di sconto che, in questo caso, coincide con il saggio atteso da parte del promotore dell'investimento.

Nella valutazione di un investimento il tasso di attualizzazione viene determinato, generalmente, tenendo presente che la remunerazione attesa dal promotore è proporzionale al livello di rischio associato all'investimento stesso.

In campo immobiliare vi sono diversi modi di calcolare il tasso di attualizzazione, sia in forma comparativa che analitica; tra queste ultime sono preponderanti l'approccio finanziario ed i metodi additivi.

Tra i principali metodi finanziari, vi è quello del WACC (*weigthted average cost of capital*), che esprime la media ponderata del costo di capitale di tutte le forme di finanziamento, considerato che in qualsiasi investimento immobiliare il capitale impiegato ha una componente propria ed una componente finanziata da terzi.

La formula del WACC è così definita:

$$I = \frac{E}{\ldots} re + \frac{D}{r} rd(1 - tc)$$

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dove:

E = ammontare del capitale proprio

D = ammontare del capitale a debito

K = capitale complessivamente investito (E+D)

re = tasso di rendimento atteso per il capitale proprio

rd = tasso di rendimento richiesto per capitale a debito

tc = aliquota fiscale delle imposte sui redditi.

La scrivente utilizzerà la versione semplificata (cioè non considerando la fiscalità), depurando i tassi ricavati dall'effetto dell'inflazione.

2.B.3.1. tasso di rendimento atteso

Il tasso di rendimento atteso è dato dalla somma di saggi di rendimento di operazioni cosiddette a rischio zero (*risk free*) ed il premio di rischio per l'operazione immobiliare (*risk premium*).

Il primo generalmente è riferito a rendimenti dei titoli di stato e generalmente dei BTP quinquennali o a scadenza pari alla durata dell'investimento mentre il secondo è legato al tipo di investimento stesso che nel campo immobiliare tiene conto di varie componenti quali il rischio urbanistico (legato alla tempistica urbanistica dell'operazione immobiliare, più basso a costruzione in corso e più alto con lo strumento urbanistico ancora da approvare), rischio illiquidità ed il rischio specifico dell'iniziativa (legata alla destinazione degli immobili da realizzare, minore se residenziale e maggiore se industriale).

Nel caso in esame sono stati assunti: il tasso medio di rendimento tra i titoli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di Stato di media e lunga durata e pari al 1,838%[77], inflazione al -0,200%, rischio urbanistico pari al 1% (in presenza di strumento urbanistico approvato)[78], il rischio il liquidità pari all' 1,5% (legato alla durata dell'investimento) e rischio di settore pari al 10% in considerazione della destinazione residenziale.

Il tasso di rendimento atteso sul capitale proprio è quindi pari al 14,538%.

2.B.3.2. tasso di rendimento capitale a debito

Il tasso di rendimento a debito considera il costo del capitale prestato ed è legato in pratica al saggio di interesse dell'ipotetico mutuo, depurato anch'esso dall'inflazione, in questa forma.

Nel caso in esame sono stati assunti: tasso Euribor a sei mesi all'agosto 2014 e pari allo 0,30%[79], inflazione al 0,200%, spread pari al 3,520%[80].

Il tasso del ritorno sul capitale a debito è quindi pari al 4,020%.

2.B.3.3. tasso di attualizzazione (WACC)

Il risultato deriva dall'applicazione della media ponderata tra i due tassi sopraindicati, secondo il peso di ciascuna componente del capitale investito calcolato sulla base la percentuale di erogazione del mutuo normalmente usata per

---

77 Fonte Banca d'Italia: Rendistato medio per l'anno 2014

78 Fonte Universita Iuav di Venezia, Corso di Estimo, come i dati riferiti al rischio il liquidita ed il rischio specifico dell'iniziativa (settore)

79 Fonte Euribor.it, media mensile agosto 2014

80 Fonte Banca d'Italia e riferito al tasso medio variabile dei mutui pubblicato ai fini della determinazione del tasso d'usura ed al quale e stato detratto l'Euribor (Euribor + spread Tasso medio)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interventi immobiliari di una certa durata e rischio (*LTV – Loan to value*).

Nel caso in esame è stato assunto una percentuale del 30% di capitale proprio e del 70% del capitale a debito.

Da ciò deriva che il tasso di attualizzazione è pari al **7,18%**

2.B.3.4. Valore Attuale Netto (VAN)

Il VAN corrisponde al valore dell'area edificabile , ottenuto attualizzando la differenza tra le poste attive e le poste passive nel periodo di durata dell'investimento immobiliare .

Il valore dell'area è stato determinato in €. **541.000,00** (diconsi euro cinquecentoquarantunomila/00) come da tabella allegata (*vedi Allegato 2*)

A riprova della correttezza dei dati assunti per la determinazione del valore dell'area con il DCFA si può procedere alla verifica dell'incidenza del valore dell'area rispetto al valore degli immobili, che nel caso è del 20% che appare in linea con quanto riscontrabile sul mercato immobiliare in rapporto all'indice di edificabilità proprio del terreno .

Rapportando il VAN con la superficie fondiaria dell'area edificabile ovvero mq. avremo un valore al mq. pari ad € 496,33.

Per quanto riguarda l'area distinta alla particella, 461, 476, 453, 447, 465, 537, 468 del Foglio 70 , per le quali il piano di lottizzazione di cui all'intervento unitario ne ha previsto come già detto la destinazione a servizi comuni quali strade, arre a verde, parcheggi ecc di uso pubblico, non sarà attribuito alcun valore perchè destinate ad uso pubblico non alienabili separatamente a terzi e non suscettibili di autonoma trasformazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7-B) DETERMINAZIONE DEL VALORE BASE D'ASTA

Per le considerazioni già espresse, che evitiamo di ripetere, si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, nel caso in esame può essere compreso tra il 10 ed il 15% del valore di stima .

Tale abbattimento percentuale, considerando la tipologia dell'immobile è , e quindi mediamente valutato del 12,5%:

€. 541.000,00 x 0.875 = **€. 473.375,00**

ed in cifra tonda **€ 473.000,00**

(diconsi euro quattrocentosettantatremila/00).

LOTTO CINQUE

ELEMENTI UTILI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

UBICAZIONE: Comune di Piombino, località Salivoli Via San Quirico

DATI CATASTALI C.T. Foglio 70 particelle 511

CONFORMITA' URBANISTICA conforme

CONFORMITA' CATASTALE conforme

DIRITTI REALI: soc [redacted] con sede a Piombino p iva [redacted]

* 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E URBANISTICA-PROGETTUALE:

I beni sono distinti al Catasto Terreni del Comune di Piombino nel Foglio 70 particella 511 qualità vigneto di classe 2 mq. 380 reddito dominicale € 1,86 reddito agrario € 1,86 (derivata dal frazionamento della particella 436 ex particella 91) *(v. di allegato 1-2-3)*

Alla data del sopralluogo su dette aree non erano presenti edifici erano però in corso di esecuzione le opere di urbanizzazione primaria commissionate dal consorzio San Quirico .

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio edilizia privata del Comune di Piombino è risultato che le aree sono inserite all'interno di un Piano di Lottizzazione denominato intervento unitario U.I. 6 presentato in data 21.02.2007 con istanza prot. 5870 ed approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 73 del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.08.08 e pubblicato sul B.U.R.T. n° 34 del 20.08.2008.

A tal fine è stato costituito un consorzio denominato San Quirico di cui anche le società pignorate con i rispettivi beni fanno parte. e con atto del 21.12 2010 rep. 5154 il consorzio ha stipulato con il Comune di Piombino una Convenzione Edilizia per la realizzazione dell'intervento unitario IU. 6 *(vedi allegato 4)*

Il permesso a costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste per l'intera lottizzazione è contraddistinto al n° C/11/00232 del 2212.2011 , mentre il Piano di Lottizzazione per la realizzazione dell'intervento unitario n. 6 San Quirico.*(vedi allegato 5)*

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà prendere conoscenza che nella convenzione edilizia emessa dal segretario del comune di Piombino in data 21.12.10 a favore del comune di Piombino e contro il [redacted] trascritta a Volterra il 27.01.2011 al part. n° 398 con la quale i lottizzanti (tra cui anche le società pignorate) si obbligano per se e per loro aventi causa a realizzare le opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi prima o contestualmente alla prima unità immobiliare per la quale sarà rilasciato il titolo abilitativo .

Le aree interessate dalle opere di urbanizzazione saranno cedute dai lottizzanti al Comune gratuitamente , inoltre all'interno del perimetro dei fabbricati saranno realizzati sempre a carico dei lottizzanti . Strada carrabile e spazi verdi , parcheggi ecc che resteranno di proprietà privata ma gravare da uso pubblico con opere di manutenzione a carico dei proprietari delle unità immobiliari e dovranno essere gravate da servitù di transito per i sottoservizi pubblici..

Qualora il Comune ravvisi la necessità, entro i termini di validità della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

convenzione, di acquisire al proprio patrimonio la strada di accesso al comparto e le relative pertinenze i lottizzanti ed i loro successori aventi causa si impegnano alla cessione a titolo gratuito delle strade, nonche a realizzare la viabilità carrabile, percorsi pedonali e spazi di sosta, compreso illuminazione dei nuovi edifici che conserveranno regime di proprietà privata.

Qualora i lottizzanti procedono ad alienazione delle aree lottizzate dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla convenzione ed i lottizzanti resteranno comunque solidamente responsabili verso il comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dall'atto di convenzione.

Successivamente è stato inoltre sottoscritto in data 4.4.2012 un atto integrativo di modifica della suddetta convenzione .

L'aggiudicatario dovrà inoltre prendere conoscenza dello statuto del Consorzio San Quirico costituito ai rogiti del notaio Morelli rep. 78951 che tra le altre cose all'art. 6 stabilisce che ciascun consorziato è obbligato, oltre che al rispetto dello staturo, a contribuire alle spese ed agli oneri tutti che si renderà necessario sostenere per la predisposizione ed il deposito degli elaborati progettuali definitivi del Piano di Lottizzazione "intervento unitario n. 6" per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per la retrocessione gratuita delle aree al comune di Piombino ed in generale ogni ulteriore onere o costo da da sostenersi e/o attività da svolgersi per il proseguimento degli scopi consortili e per la gestione del consorzio. **All'art. 8 dello statuto** precisa che in caso di trasferimento a terzi non consorziati dei diritti vantati sulla porzione di area ricompresa nel comparto , il consorziato è obbligato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a far si che l'avente causa accetti espressamente di subentrare negli obblighi nascenti in forza della partecipazione al consorzio e dunque di aderirvi .

L'aggiudicatario dovrà inoltre prendere conoscenza che la ripartizione del corrispettivo contrattuale fra tutti i consorziati verrà effettuata sulla base di un tabella redatta in funzione delle volumetrie afferenti ciascun lotto di proprietà dei consorziati medesimi.

✶ *2) TRASCRZIONI E ISCRZIONI:*

Dalle visure effettuate presso L'agenzia del Territorio di Volterra sezione Conservatoria RR.II,. con i repertori aggiornati al 20.10.2014, sul bene nel ventennio gravano n° 14 trascrizioni e n° 1 iscrizioni:

⇒ **TRASCRIZIONE** del 2.07.91 part. n° 3059 a favore delle società [redacted] e contro [redacted] ed altri per compravendita (riguarda la quota di ¼ delle particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ **TRASCRIZIONE** del 29.01.94 part. n° 446 a favore di [redacted] e contro [redacted] per successione (riguarda la quota di ½ le particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ **TRASCRIZIONE** del 2.03.95 part. n° 472 a favore di [redacted] ed altri e contro [redacted] per successione (riguarda le particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ **TRASCRIZIONE** del 9.04.96 part. n° 1338 a favore di [redacted] e contro [redacted] per successione (riguarda le particelle 89, 90, 91 e 167).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

⇒ **TRASCRIZIONE** del 17.10.98 part. n° 4195 a favore di [redacted] per successione (riguarda le particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ **TRASCRIZIONE** del 22.12.99 part. n° 6055 a favore delle società [redacted] e contro [redacted] per compravendita (riguarda la quota di ¼ delle particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ **TRASCRIZIONE** del 6.05.98 part. n° 1658 a favore delle società [redacted] e contro [redacted] ed altri per compravendita (riguarda la quota di 1/8 delle particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ **TRASCRIZIONE** del 29.09.98 part. n° 3863 a favore delle società [redacted] e contro [redacted] per compravendita (riguarda la quota di 1/2 delle particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ **TRASCRIZIONE** del 8.11.2001 part. n° 5417 a favore delle società [redacted] e contro [redacted], per compravendita (riguarda la quota di 1/8 delle particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ **TRASCRIZIONE** del 9.01.04 part. n° 254 a favore delle società [redacted] e contro [redacted] per compravendita (riguarda la quota di 1/8 delle particelle 89, 90, 91 e 167).

⇒ **TRASCRIZIONE** del 7.11.06 part. n° 6480 a favore delle società [redacted] e contro [redacted] per compravendita (riguarda la quota di 1/2 delle particelle 89, 90, 91 e 167 e quota di 1/3 della particella 845).

⇒ **TRASCRIZIONE** del 3.06.09 part. n° 2592 a favore e contro [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]Ed latri per atto redistribuzione immobiliare di aree tra colottizzanti (i beni che vengono assegnati alla società[redacted]sono tra gli altri anche la particella 511).

⇒ **TRASCRIZIONE** del 27.01.11 part. n° 398 a favore del Comune di Piombino e contro[redacted] per convenzione edilizia.

⇒ **TRASCRIZIONE** del 25.01.12 part. n° 496 a favore e contro[redacted] ed altri per rettifica atto redistribuzione immobiliare ;

⇒ **ISCRIZIONE** di ipoteca volontaria del 7.11.06 part. n° 2317 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. contro[redacted] a garanzia della complessiva somma di € 2.600.000,00 (colpisce le particelle 89, 90, 91, 167 del foglio 70 e 845 del foglio 73)

⇒ **RETTIFICA ISCRIZIONE** di ipoteca volontaria del 24.11.06 part. n° 2451 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. contro[redacted] a garanzia della complessiva somma di € 2.600.000,00 (colpisce le particelle 89, 90, 91, 167 del foglio 70 e 845 del foglio 73)

⇒ **TRASCRIZIONE** di pignoramento immobiliare del 23.03.2012 part. n° 1557 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze SpA e contro[redacted] (colpisce la particella 511 oltre a colpire anche altri beni delle altre società)

di queste andranno cancellate a seguito di Decreto di Trasferimento Immobili le seguenti:

⇒ ***ISCRIZIONE*** *di ipoteca volontaria del 7.11.06 part. n° 2317 a favore della*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. contro [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 2.600.000,00 (colpisce le particelle 89, 90, 91, 167 del foglio 70 e 845 del foglio 73)*

⇒ ***RETTIFICA ISCRIZIONE*** *di ipoteca volontaria del 24.11.06 part. n° 2451 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. contro* [redacted] *a garanzia della complessiva somma di € 2.600.000,00 (colpisce le particelle 89, 90, 91, 167 del foglio 70 e 845 del foglio 73)*

⇒ ***TRASCRIZIONE*** *di pignoramento immobiliare del 23.03.2012 part. n° 1557 a favore della Cassa di Risparmio di Firenze SpA e contro* [redacted] *(colpisce quota di ½ ciascuno delle società* [redacted] *delle particelle 462, 518, 521, 522, 523, 524, 525, 513, 514, 515, 516, 527, 530, 531, 532 e 534 e quota di 2/6 delle particelle 2071, 2072, 1361 del foglio 73 e particelle 533, 463, 512, 519 e 528 del foglio 70)*

✕ 3) POSIZIONE GIURIDICA.

I beni oggetto di pignoramento risultano essere in piena proprietà alla società [redacted] con sede a Piombino p.iva [redacted]

I beni alla data del sopralluogo risultavano essere liberi

✕ 4) DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO

Il trasferimento dei beni oggetto di perizia è soggetto ad I.V.A.

✕ 5) DESCRIZIONE DEL BENE.

Trattasi di porzione di lotto terreno edificabile (particella 511) a giacitura non pianeggiante così come individuata dal Piano di Lottizzazione di cui all'intervento unitario I.U. 6 già ampiamente descritto al capitolo 1 della presente .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La porzione già individuata dal piano come lotto edificabile comprende anche altra particella non oggetto di pignoramento (particella 498) e si estende per una superficie catastale di mq. 380 *(superficie territoriale)*

Dall'esame del progetto planivolumetrico redatto dal professionista incaricato dal Consorzio San Quirico, è stato possibile rilevare le previsioni e caratteristiche progettuali che interessano il lotto edificabile in oggetto.

In particolare è prevista la costruzione, sfruttando anche la capacità edificataria della particella 498, non oggetto di pignoramento, di una villetta bifamiliare (2 unità immobiliari) di due piani fuori terra oltre piano seminterrato per una volumetria lorda progettuale di MC 929 circa (pari ad una superficie lorda di mq. 298 circa) oltre ad autorimessa, locali tecnici, balconi e giardini.

E' prevista una dimensione per ogni appartamento di circa mq. 149

*** 6) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:**

L'area è posta in località Salivoli nella zona nord dell'abitato di Piombino, nelle vicinanze dell'ospedale cittadino.

La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali realizzati in epoche diverse, la presenza di attività commerciali, di uffici pubblici e di uso pubblico nonché di mezzi pubblici di trasporto è buona.

Dal punto di vista urbanistico l'area , è inserita nel vigente Piano Strutturale parte in zona B1, parte in zona E2 , parte in zona F2 e parte in zona G3 i cui interventi sono disciplinati dall'art. 5 e 7 de attraverso il piano di lottizzazione.

*** 7) STIMA DEL BENE**

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore di mercato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e del valore a 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[81] definendo il "principio dello scopo" e cioè che "*il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima*"[82] 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.*"[83].

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*"[84].

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un valore a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone

---

81 Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti

82 CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3

83 I. Micheli in "Corso di Estimo" Ed. Calderini pag. 142

84 G. Forciani e E.V. Finzi Ottolenghi in "Estimo" ed. Edagricole

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 contrattazione 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 valore a 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 breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), 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 coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altri modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione[85] 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,*

---

85 International Valuation Standards, l'ultima edizione risale al 2007 (IVS 2007)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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"[86]

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari[87].

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nella circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato[88] al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la *vendita forzata*[89] che non viene definito espressamente ma indicato come " *termine usato spesso*

---

86 IVS 2007 - S 1 punto 3 1

87 CVI , terza edizione, capitolo 5, punto 2 3.2, pubblicato da Tecnoborsa e che definisce gli Standards Italiani di Valutazione

88 IVS 2007 – S.2

89 Gli altri sono il valore *equo*, il valore *speciale*, il valore di *liquidazione*, il valore di *realizzo*, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.".Aggiunge inoltre che ". *il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, ..* " e " *.. presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato ..* "; in pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma " ... *è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.*".

Il CVI invece definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata *(liquidation o forced value)* quale " *.somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.*"[90].

✕ *7-A) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.*

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole[91].

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione Italiani indicano tra questi anche il "principio dello scopo" che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre,

---

90 Codice delle Valutazioni, III edizione, capitolo 5, punto 2.12, pubblicato da Tecnobersa e che definisce gli Standards Italiani di Valutazione

91 IVS 2007 – GN 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

il metodo del *confronto di mercato*[92], quello *finanziario*[93] e quello dei *costi*[94], 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.

---

92 Sales comparison approach,

93 Income capitalisation approach,

94 Cost approach,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

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

Per i terreni edificabili il valore di mercato si può determinare sia con il metodo del confronto (*market oriented*), sia attraverso una stima per trasformazione (*extraction method*), oppure quale rapporto tra il valore dell'area edificabile ed il valore dell'immobile da realizzare, detto anche rapporto di permuta (*allocation method*), tutti previsti dall'IVS[95].

Per il primo, il metodo di confronto di mercato, sia l'*International Valuation Standards* che il Codice delle Valutazioni Immobiliari indicano quale principale e più importante procedimento estimativo il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere

---

95 International Valuation standards - punti GN 1 5.25.1, 5.25.3 e 5.25.4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. In pratica consente di determinare il valore di mercato mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

Nel secondo caso, per valore di trasformazione, per il quale l'area si trasforma in un immobile edificato, la valutazione si esegue calcolando la differenza tra il valore finale dell'immobile da costruire ed il costo della sua realizzazione.

L'ultimo metodo invece, il rapporto di permuta, è una tecnica di confronto indiretto che si basa sul rapporto tra il valore dell'area edificabile ed il valore finale dell'immobile che sarà realizzato.

Nel caso in esame, non trovandosi beni comparabili nella zona od in zone analoghe, dai quali attingere informazioni per poter eseguire un confronto sia diretto sul valore di aree edificabili simili, che indiretto per la verifica dell'incidenza del valore dell'area rispetto al fabbricato, si procede ad una stima per valore di trasformazione.

Nel fare ciò occorre tenere conto che un immobile presenta un valore di mercato nell'attuale destinazione d'uso e tanti valori di trasformazione quante sono le destinazioni potenziali ed alternative a quella attuale; si può attribuire un valore medio della distribuzione statistica dei valori di stima ricavati (valore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

atteso) oppure, più generalmente, il "più conveniente o miglior uso" che rappresenta il massimo valore di valutazione (*highest and best use* - HBU). La scelta dell'HBU si riferisce ad utilizzazioni fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico), legalmente consentite (vincolo giuridico), finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio) ed economicamente conveniente (vincolo economico).

Procedendo quindi con questo criterio di stima dovremmo verificare le possibili trasformazioni dei fabbricati sulla base degli elementi forniti dalla scheda normativa del R.U. vigente e tra queste scegliere quella appunto più conveniente, in modo da determinare il massimo profitto del promotore dell'iniziativa immobiliare.

Qualsiasi investimento immobiliare di tale entità, riferito ad un'operazione di *real estate*, dovrebbe essere supportato dalla redazione di uno Studio di Fattibilità, che tenga conto dell'inquadramento complessivo dell'opera (qualità dell'accesso, distanza dai servizi, salubrità della zona, ecc.), dello studio della domanda e dell'offerta, dell'analisi delle esigenze e dei bisogni (tramite il metodo della *Conjoint Analysis* per la scelta della tipologia edilizia e dotazioni delle u.i.), dell'identificazione delle varie alternative possibili, nonché della sostenibilità economico-finanziaria delle stesse.

In questo caso ciò non è possibile perche la scheda normativa impone una precisa tipologia immobiliare e quindi non si procede all'esame dell'HBU.

Come detto si procede ad una stima per trasformazione, verificando la differenza tra il valore finale degli immobili da costruire ed il costo della loro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

realizzazione.

Nella stima tradizionale ciò è istantaneo ed i valori sono riferiti ad un tempo "t – 0", collocato idealmente a metà del ciclo di costruzione.

Nella prassi professionale internazionale, richiamata dai due Codici di Valutazione già citati nonché dalle Linee Guida A.B.I., invece è necessario costruire il flusso di cassa con una successione di costi e ricavi variabili che simula l'effettivo processo di edificazione (che nella pratica non è istantaneo) dove il valore di mercato è posto uguale al valore di investimento.

Questo procedimento, che deriva da uno dei tre previsti dal metodo finanziario, denominato "analisi del flusso di cassa scontato *(discount cash flow analysis DCFA)*"[96] prevede la rappresentazione attuale dei ricavi e dei costi, calcolati ad un dato saggio di sconto.

Quest'ultimo, simulando un'operazione immobiliare, può essere fissato pari al *saggio di rendimento interno* (IRR) che esprime la capacità dell'investimento di remunerare il capitale investito: rappresenta quindi l'aliquota di profitto del promotore dell'iniziativa immobiliare.

Nel caso in esame si procederà con una serie di *step* volti ad analizzare ogni singola fase dell'investimento immobiliare ed a simulare il flusso di cassa dell'investimento medesimo. Nello specifico si procederà con la:

13. determinazione del valore finale delle costruzioni, dato dal valore di mercato degli immobili alla data di ultimazione dei lavori, prevedendo

---

96 Gli altri due sono il procedimento a capitalizzazione diretta *(direct capitalization)* e il procedimento a capitalizzazione finanziaria *(yeld capitalization)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vendite in corso d'opera.

14. determinazione dei costi per la realizzazione dell'immobile *CT* (costi di costruzione, costi urbanistici, spese tecniche) che produrrà un flusso di cassa negativo nel primo periodo ed influenzato poi dalle vendite in corso d'opera nei successivi, periodi indicati in trimestri;

15. determinazione del flusso di cassa ricavi/costi *R-C* nel periodo *0-m* di realizzazione dell'opera, ipotizzato in 2 anni (8 trimestri) di cui 3mesi sono previsti per la progettazione. Tale periodo è stato fissato sulla base della normale durata di un ciclo di costruzioni in presenza di un piano di lottizzazione già definito.

*****

Nel corso delle analisi sono state fissate delle assunzioni, necessarie allo svolgimento dell'incarico, che di volta in volta saranno precisate.

Procediamo all'analisi punto per punto.

– **2.B.1. Valore finale dei beni.**

Come detto si procede alla stima dei fabbricati indicati nel Piano di Lottizzazione presentato dal Consorzio San Quirico di cui anche le società esecutate fanno parte conformemente alla previsione della scheda normativa specifica.

Allo stato vi è già una precisa progettazione delle residenze, eseguita dal tecnico incarico dal Consorzio, , pertanto le superfici delle unità immobiliari sono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

già state stabilite (mq. 149 circa lordi), così come la superficie a parcheggio (46 circa mq.), ecc.

Nel caso in esame si procede alla determinazione del valore finale di mercato dei beni con il metodo per confronto.

Per questo metodo, sia l'IVS che il Codice delle Valutazioni Immobiliari, indicano quale principale e più importante procedimento estimativo il MCA, che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

In pratica consente di determinare il valore di mercato mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

Le difficoltà applicative del MCA, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati (specialmente prima del 2006 quando non vi era l'indicazione in atti del prezzo-valore e l'obbligo di indicazione delle forme di pagamento per la rintracciabilità delle somme) ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subjet) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, monoparametrici, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati perlopiù 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 dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali 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 estimale); 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 O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenzia del Territorio, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Detto questo. in mancanza di dati certi riferibili a transazioni avvenute cui fare riferimento per procedere ad una stima con il MCA (non sono stati individuati atti di compravendita recenti), nel caso in esame si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato facendo una comparazione le offerte di vendita. opportunamente ridotte non essendo transazioni avvenute, che si pratica nella zona o in quelle analoghe, per immobili con caratteristiche simili a quelli in esame. prendendo come parametro la superficie lorda espressa in metri quadri.

Un giudizio di stima, formulato mediante una stima monoparametrica, che si avvicini al "valore più probabile" che l'immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita, avviene perciò dopo aver assunto una pluralità di elementi sia tecnici che economici, che di per se hanno sempre un margine di incertezza: questi elementi, che sono relativi ad una dato periodo e che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima), permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo un dato relativo ad una transazione già avvenuta (prezzo), è soggetta alla cosiddetta "tolleranza estimale".

La ricerca condotta. ha portato alla verifica di valori compresi tra gli €/mq. 3.500.00 ed €./mq. 4.000,00; considerando il pregio dell'intervento previsto e la consistenza delle unità immobiliari da realizzare si ritiene equo assumere il valore di €/mq. 3.500,00 circa per un valore complessivo della costruzione (villetta bifamiliare) ed in cifra tonda €. **1.060.000,00**.

Il valore complessivo finale dell'intervento residenziale è quindi determinato in €. **1.060.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **2.B.2. Costi dell'intervento.**

I costi complessivi dell'intervento si dividono in costi di realizzazione, costi tecnici, costi urbanistici ed altri costi.

2.B.2.1. Costi di realizzazione - CT.

L'analisi dei costi è stata effettuata in via sommaria, essendo stato elaborato, al momento, un progetto di massima dal quale è stato possibile impossibile trarre qualche indicazione per un computo metrico estimativo, sufficiente per qualificare comunque l'intervento.

Per la natura e tipologia delle strutture previste si ritiene poter assumere un costo di costruzione al metro quadro pari ad €. 1.**300,00** circa per la superficie lorda dell'unità immobiliare, €. **500,00** al metro quadro per le terrazze e balconi, €. **700,00** al metro quadro per le autorimesse, €. **130,00** al mq. per le sistemazioni esterne (recinzioni, verde delle aree private, aree comuni ecc).

Tali valore derivano dalla rilevazione dei prezzi di costruzione delle tipologie edilizie, (editi da DEI Tipografia del Genio Civile - tipologia A/4 e A/5) ridotti del 10% circa in funzione delle differenze tra il caso preso a confronto e quello oggetto di stima, nonché dai rapporti mercantli tra l'abitazione e le pertinenze.

Il complessivo dei costi di realizzazione per gli immobili da realizzare è stato determinato in €. **1.921.000,00**.

2.B.2.2. Spese tecniche

I costi tecnici relativi alla realizzazione dell'opera sono stati fissati pari al 7% del costo di costruzione, in considerazione delle varie figure professionali che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comunemente vengono impiegate nel processo di progettazione e realizzazione dell'opera, nonché di quelle di urbanizzazione, quali progettista architettonico, progettista strutturale, geologo, progettista impiantista, progettista acustico, coordinatore per la sicurezza sia in fase di progetto che di esecuzione, direttore dei lavori, ecc; da ciò avremo:

1.060.000,00 €. * 0,08 = €. **52.160.,00**

2.B.2.3. Costi urbanistici

Sono dati dagli oneri di urbanizzazione primaria già calcolati dal Consorzio nella tabella redatta dallo stesso, oneri di urbanizzazione secondaria e dalla percentuale sul costo di costruzione:

Gli importi degli oneri sono stati ricavati dalle tabelle pubblicate dal Comune di Piombino nell'anno 2013 ed ammontano ad €. **80.177,29**.

2.B.2.4. Altri costi

Questi oneri sono quelli derivanti da operazioni di marketing per le vendite degli alloggi e spese per imprevisti e sono quantificati sommariamente in una percentuale dell'3% del costo dell'intervento e quindi pari ad €. **21.965,32**.

– **2.B.3. Flusso di cassa nel periodo di durata "0-m" dell'intervento.**

Il periodo prevede inizialmente un peso maggiore delle poste passive, ancorché queste abbiamo scadenza variabile, e. durante il ciclo di progettazione e costruzione. delle poste attive legate agli anticipi sulle vendite, prima, e sulle vendite definitive, poi, delle unità immobiliari sia "sulla carta" che in corso di realizzazione o realizzate.

Il flusso e stato previsto a periodo trimestrale per meglio adattarsi alla realtà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'operazione immobiliare ed anche le fasi degli interventi sono state pensate scaglionate per l'intero intervento, ipotizzando un periodo di un trimestre per la fase progettuale culminante con il rilascio del titolo abilitativo ed una fase di realizzazione dell'opera in sette trimestri, per un periodo complessivo quindi di otto trimestri.

Nella prima fase, la progettuale, saranno corrisposti solo la parte degli oneri tecnici derivanti dalla progettazione sia architettonica che strutturale e parte di quella degli impianti e della sicurezza; l'ultimo trimestre coincide con il deposti della SCIA e quindi con la corresponsione in unica soluzione degli oneri e che comprendono anche i costi per le urbanizzazioni a carico del lottizzante.

Dalla seconda fase è stata prevista la corresponsione del costo per la realizzazione dell'opera in SAL trimestrali comprendenti anche il residuo delle spese tecniche.

La fase dei ricavi è stata suddivisa in una serie di stadi che contemplano inizialmente la corresponsione del 15% del valore al quarto ed al sesto trimestre mentre nell'ultimo trimestre, con la consegna degli immobili l'ipotesi fatta prevede il saldo della vendita.

L'attualizzazione delle somme al tempo "0" avviene tramite l'applicazione di un saggio di sconto che, in questo caso, coincide con il saggio atteso da parte del promotore dell'investimento.

Nella valutazione di un investimento il tasso di attualizzazione viene determinato, generalmente, tenendo presente che la remunerazione attesa dal promotore è proporzionale al livello di rischio associato all'investimento stesso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In campo immobiliare vi sono diversi modi di calcolare il tasso di attualizzazione, sia in forma comparativa che analitica; tra queste ultime sono preponderanti l'approccio finanziario ed i metodi additivi.

Tra i principali metodi finanziari, vi è quello del WACC (*weigthted average cost of capital*), che esprime la media ponderata del costo di capitale di tutte le forme di finanziamento, considerato che in qualsiasi investimento immobiliare il capitale impiegato ha una componente propria ed una componente finanziata da terzi.

La formula del WACC è così definita:

$$I = \frac{E}{K} re + \frac{D}{K} rd(1 - tc)$$

Dove:

E – ammontare del capitale proprio

D – ammontare del capitale a debito

K = capitale complessivamente investito (E+D)

re = tasso di rendimento atteso per il capitale proprio

rd = tasso di rendimento richiesto per capitale a debito

tc = aliquota fiscale delle imposte sui redditi.

La scrivente utilizzerà la versione semplificata (cioè non considerando la fiscalità), depurando i tassi ricavati dall'effetto dell'inflazione.

2.B.3.1. tasso di rendimento atteso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il tasso di rendimento atteso è dato dalla somma di saggi di rendimento di operazioni cosiddette a rischio zero (*risk free*) ed il premio di rischio per l'operazione immobiliare (*risk premium*).

Il primo generalmente è riferito a rendimenti dei titoli di stato e generalmente dei BTP quinquennali o a scadenza pari alla durata dell'investimento mentre il secondo è legato al tipo di investimento stesso che nel campo immobiliare tiene conto di varie componenti quali il rischio urbanistico (legato alla tempistica urbanistica dell'operazione immobiliare, più basso a costruzione in corso e più alto con lo strumento urbanistico ancora da approvare), rischio illiquidità ed il rischio specifico dell'iniziativa (legata alla destinazione degli immobili da realizzare, minore se residenziale e maggiore se industriale).

Nel caso in esame sono stati assunti: il tasso medio di rendimento tra i titoli di Stato di media e lunga durata e pari al 1,838%[97], inflazione al -0,200%, rischio urbanistico pari al 1% (in presenza di strumento urbanistico approvato)[98], il rischio il liquidità pari all' 1,5% (legato alla durata dell'investimento) e rischio di settore pari al 10% in considerazione della destinazione residenziale.

Il tasso di rendimento atteso sul capitale proprio è quindi pari al 14,538%.

2.B.3.2. tasso di rendimento capitale a debito

Il tasso di rendimento a debito considera il costo del capitale prestato ed è legato in pratica al saggio di interesse dell'ipotetico mutuo, depurato anch'esso

---

97 Fonte Banca d'Italia Rendistato medio per l'anno 2014

98 Fonte Università Iuav di Venezia, Corso di Estimo, come i dati riferiti al rischio il liquidità ed il rischio specifico dell'iniziativa (settore)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dall'inflazione. in questa forma.

Nel caso in esame sono stati assunti: tasso Euribor a sei mesi all'agosto 2014 e pari allo 0,30%[99], inflazione al 0,200%, spread pari al 3,520%[100].

Il tasso del ritorno sul capitale a debito è quindi pari al 4,020%.

2.B.3.3. tasso di attualizzazione (WACC)

Il risultato deriva dall'applicazione della media ponderata tra i due tassi sopraindicati, secondo il peso di ciascuna componente del capitale investito calcolato sulla base la percentuale di erogazione del mutuo normalmente usata per interventi immobiliari di una certa durata e rischio (*LTV – Loan to value*).

Nel caso in esame è stato assunto una percentuale del 30% di capitale proprio e del 70% del capitale a debito.

Da ciò deriva che il tasso di attualizzazione è pari al **7,18%**.

2.B.3.4. Valore Attuale Netto (VAN)

Il VAN corrisponde al valore dell'area edificabile considerando anche la capacità edificatoria della particella 498 non oggetto di pignoramento , ottenuto attualizzando la differenza tra le poste attive e le poste passive nel periodo di durata dell'investimento immobiliare .

Il valore dell'area (particella 511 e particella 498) è stato determinato in €. 199.000,00 . mentre quello corrispondente alla superfice pignorata (particella 511)

---

99 Fonte Euribor it. media mensile agosto 2014

100 Fonte Banca d'Italia e riferito al tasso medio variabile dei mutui pubblicato ai fini della determinazione del tasso d'usura ed al quale è stato detratto l'Euribor (Euribor + spread = Tasso medio)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e pari a mq. 380 è di **€ 88.000,00** (diconsi euro ottantottomila/00) come da tabella allegata (*vedi Allegato 2*).

A riprova della correttezza dei dati assunti per la determinazione del valore dell'area con il DCFA, si può procedere alla verifica dell'incidenza del valore dell'area rispetto al valore degli immobili, che nel caso è del 22% che appare in linea con quanto riscontrabile sul mercato immobiliare in rapporto all'indice di edificabilità proprio del terreno .

Rapportando il VAN con la superficie fondiaria dell'area edificabile ovvero mq. avremo un valore al mq. pari ad € 231,40.

** 7-B) DETERMINAZIONE DEL VALORE BASE D'ASTA*

Per le considerazioni già espresse, che evitiamo di ripetere, si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, nel caso in esame può essere compreso tra il 10 ed il 15% del valore di stima .

Tale abbattimento percentuale, considerando la tipologia dell'immobile è , e quindi mediamente valutato del 12,5%:

€. 88.000,00 x 0,875 = **€. 77.000,00**

(diconsi euro settantasettemila/00).

Livorno, 31 Ottobre 2014

il CTU

Geom. Paola Savatteri

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegati generali

- quesito G.d.E.;
- documentazione fotografica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009