

TRIBUNALE DI LIVORNO

FALLIMENTO N° 23/2022

“ASSOCIAZIONE SPORTIVA LIVORNO CALCIO SRL IN
LIQUIDAZIONE”

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

*"COMPLESSO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE AGRICOLA POSTO
NEL COMUNE DI FAUGLIA LOC. POGGIO ALLA FARNIA 47 "*

"PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto dal curatore Dott. Dario Laucci, la sottoscritta Geom. Paola Savatteri, iscritta all'Albo professionale della Provincia di Livorno al n° 1049, dopo gli opportuni accertamenti, provvede a rimettere la presente relazione di stima relativa agli immobili caduti nella procedura fallimentare

RELAZIONE TECNICA

Il bene oggetto della presente valutazione è rappresentato da un complesso immobiliare a destinazione agricola utilizzato per l'allevamento e addestramento di cavalli costituito da fabbricati di varia natura quali scuderia con annessi servizi ed accessori, giostra per la doma e terreno pertinenziale, oltre ad un fabbricato colonico di vecchia costruzione disposto su due livelli, un fienile in tralicci metallici privo di copertura con annessa altro volume in aderenza nonché terreni agricoli il tutto ubicato nel Comune di Fauglia Via Poggio alla Farnia 47.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



I beni risultano essere in piena proprietà all'Associazione Sportiva Livorno Calcio Srl in liquidazione alla quale pervennero in parte a seguito di decreto trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Pisa in data 10.07.2019 n° 83/19 trascritto a Livorno il 23.07.2019 al part 8449, in parte a seguito di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Pisa in data 6.09.2019 rep 849 trascritto a Livorno il 20.09.2019 al part 10236, in parte a seguito di decreto trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Pisa in data 13.08.2020 rep 312 trascritto a Livorno il 25.08.2020 al part 7907 .

CAPITOLI DELLA PERIZIA

Sono state effettuate delle indagini preliminari che hanno interessato :

- 1) identificazione catastale e progettuale del bene;
- 2) iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene;
- 3) posizione giuridica del bene;
- 4) disciplina del trasferimento
- 5) descrizione del bene
- 6) caratteristiche della zona dove è situato;
- 7) stima del bene;
 - 7-A) stima del valore del mercato;
 - 7-B) stima del valore base d'asta.

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROGETTUALE:

I fabbricati che compongono il complesso immobiliare sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Fauglia come segue: *(vedi allegato 1-2-3-4-5-6)*



Fienile

- Foglio 4 particella 95 sub. 1 categoria D/1 rendita € 1871,64 (capannone privo di copertura)

Fabbricato colonico

- Foglio 4 particella 95 sub. 2 categoria C/2 di classe 3 mq. 70 rendita € 191,61 (locale ripostiglio al piano terreno)
- Foglio 4 particella 95 sub. 3 categoria C/6 di classe 2 mq. 96 rendita € 138,82 (locale autonimessa al piano terreno)
- Foglio 4 particella 95 sub. 4 categoria C/2 di classe 2 mq. 101 rendita € 234,73 (locale ripostiglio al piano terreno)
- Foglio 4 particella 95 sub. 5 categoria C/6 di classe 2 mq. 105 rendita € 151,84 (locale autonimessa al piano terreno)
- Foglio 4 particella 95 sub. 6 categoria C/2 di classe 3 mq. 69 rendita € 188,87 (locale ripostiglio al piano terreno)
- Foglio 4 particella 95 sub. 7 categoria A/4 di classe 1 vani 7,0 sup. catastale mq. 173 rendita €381,40 (appartamento al piano primo)
- Foglio 4 particella 95 sub. 8 categoria A/4 di classe 1 vani 4,5 sup. catastale mq. 101 rendita €245,19 (appartamento al piano primo)
- Foglio 4 particella 95 sub. 9 categoria A/4 di classe 1 vani 4,5 sup. catastale mq. 102 rendita €245,19 (appartamento al piano primo)
- Foglio 4 particella 95 sub. 10 categoria A/4 di classe 1 vani 5,0 sup. catastale mq. 125 rendita €272,43 (appartamento al piano primo)
- Foglio 4 particella 95 sub. 14 categoria F/1 sup. catastale mq. 430 senza



rendita (area scoperta circostante il fabbricato al piano terreno)

- Foglio 4 particella 95 sub. 15 categoria F/1 sup. catastale mq. 3400 senza rendita (area scoperta di pertinenza delle unita immobiliari di cui alla particella 95)

Scuderie

- Foglio 4 particella 358 sub. 2 unita alla particella 359 sub. 3 categoria D/10 rendita € 7528,00

I terreni che completano la consistenza del complesso immobiliare sono invece distinti al Catasto Terreni del Comune di Fauglia come segue:

- Foglio 4 particella 107 seminativo di classe 2 mq. 4500 R.D € 20,22 . € R.A. € 12,78
- Foglio 4 particella 90 canneto di classe unica mq. 2510 R.D € 7,65 . € R.A. € 3,89
- Foglio 4 particella 91 seminativo arboreo di classe 2 mq. 48.000 R.D € 307,40. € R.A. € 148,74
- Foglio 4 particella 94 seminativo di classe 2 mq. 1.990 R.D € 8,12 . € R.A. € 5,65
- Foglio 4 particella 96 seminativo arboreo di classe 2 mq. 4.390 R.D € 20,86. € R.A. € 12,47
- Foglio 4 particella 97 seminativo arboreo di classe 2 mq. 5.820 R.D € 27,65. € R.A. € 16,53
- Foglio 4 particella 98 seminativo arboreo di classe 3 mq. 10.120 R.D € 21,95 € R.A. € 18,29

- Foglio 4 particella 99 vigneto di classe 2 mq. 1.530 R.D € 7,27. € R.A. € 6,72
- Foglio 4 particella 100 seminativo di classe 3 mq. 6.500 R.D € 9,74. € R.A. € 13,43
- Foglio 4 particella 101 seminativo arboreo di classe 2 mq. 680 R.D € 3,23. € R.A. € 1,93
- Foglio 4 particella 102 vigneto di classe 2 mq. 1.330 R.D € 6,32. € R.A. € 5,84
- Foglio 4 particella 104 seminativo di classe 2 mq. 930 R.D € 4,18. € R.A. € 2,64
- Foglio 4 particella 105 seminativo di classe 2 mq. 1800 R.D € 8,09. € R.A. € 5,11
- Foglio 4 particella 106 seminativo di classe 2 mq. 9.780 R.D € 43,94 € R.A. € 27,78
- Foglio 4 particella 108 seminativo di classe 2 mq. 950 R.D € 4,27. € R.A. € 2,70
- Foglio 4 particella 117 seminativo di classe 2 mq. 6.310 R.D € 27,37. € R.A. € 17,92
- Foglio 4 particella 174 vigneto di classe 2 mq. 430 R.D € 2,04. € R.A. € 1,89
- Foglio 4 particella 181 vigneto di classe 2 mq. 450 R.D € 2,14. € R.A. € 1,98
- Foglio 4 particella 182 seminativo arboreo di classe 2 mq. 15300 R.D €





66,38. € R.A. € 43,46

- Foglio 4 particella 194 seminativo di classe 2 mq. 2.150 R.D € 9,33. € R.A. € 6,11
- Foglio 4 particella 197 seminativo di classe 2 mq. 18.670 R.D € 79,07. € R.A. € 53,03
- Foglio 4 particella 210 seminativo arboreo di classe 2 mq. 2040 R.D € 9,38. € R.A. € 5,79
- Foglio 4 particella 237 prato di classe unica mq. 350 R.D € 0,67. € R.A. € 0,63
- Foglio 4 particella 300 prato di classe unica mq.60 R.D € 0,11. € R.A. € 0,11
- Foglio 4 particella 302 prato di classe unica mq. 275 R.D € 0,53. € R.A. € 0,50
- Foglio 4 particella 304 prato di classe unica mq. 340 R.D € 0,65. € R.A. € 0,61
- Foglio 4 particella 306 prato di classe unica mq. 315 R.D € 0,60. € R.A. € 0,57
- Foglio 4 particella 308 prato di classe unica mq. 515 R.D € 0,98. € R.A. € 0,93
- Foglio 4 particella 310 prato di classe unica mq. 100 R.D € 0,19. € R.A. € 0,18
- Foglio 4 particella 312 prato di classe unica mq. 400 R.D € 1,03. € R.A. € 0,72



Si precisa che non sono stati rilevati topograficamente i terreni ne i fabbricati pertanto non è stata verificata l'esatta materializzazione dei confini ne il coretto inserimento in mappa degli stessi in quanto attività non richiesta nell'incarico affidato.

La qualità catastale di alcune particelle di terreno non corrisponde a quanto presente in loco

Non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento (risultano abbandonati nei terreni materiali di vario genere), interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D. Lgs 4/2008 e s.m.i..

Il complesso confina con prop. [REDACTED] via Poggio alla Farnia, Rio della Tavola, Ssa

Dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Fauglia risultano depositate le seguenti pratiche edilizie :

- concessione edilizia in sanatoria di cui alla pratica 213/85 rilasciata il 9.12.1995 per realizzazione di fienile e ricovero attrezzi
- In data 1.10.2003 prot. 7927 (pratica 98/03) risulta deposita una Denuncia Inizio Attività per realizzazione canali di scolo e movimento di terreno (riguarda opere sulla particella 93 del foglio 4)



- In data 7.10.2003 prot. 8097 (pratica 92/03) risulta deposita una Denuncia Inizio Attività per realizzazione di movimento di terreno per realizzazione pista allenamento (riguarda opere sulla particella da 90 a 102 del foglio 4 e particelle 117 -174-181-182-194-210-237)
- Delibera del G.C n° 49 del 25.09.2003 . per approvazione P.M.A.A.
- In data 13.04.2003 prot. 3179 (pratica 38/03) risulta deposita una Denuncia Inizio Attività per smaltimento e bonifica copertura in cemento amianto (riguarda opere sulla tettoia che insite sulla particella 95 del foglio 4) con dichiarazione di fine lavori depositata il 10.10.2003
- Permesso a Costruire n° 11 del 22.07.2004 di cui alla pratica prot. 1565 del 1.03.2004 per realizzazione del 1° lotto del P.M.A.A. n° 49/03 (riguarda opere relative alla costruzione di sduderia puledni, area isolamento, concimaia , giostra per doma e sistemazioni esterne) con successiva comunicazione di fine lavori con variante depositata il 1.08.2007 (rispetto a quanto indicato nel permesso a costruire non sono state realizzate alcune opere come indicato nella relazione di fine lavori)
- Pratica edilizia n° 21/06 prot. 8211 del 3.10.2006, sostituita con Denuncia inizio Attività (pratica 108/06) prot. 9609 del 23.11.06 per opere di ristrutturazione edilizia ai fabbricati che insistono sulla particella 95 per le quali non risulta però non risultano completate le opere essendo state realizzate soltanto alcune demolizioni (attualmente la pratica è scaduta nella validità)

Risulta inoltre depositata dalla società fallita in data 19.09.2019 una richiesta



di revisione delle previsioni urbanistiche per la realizzazione di nuovo centro sportivo, tale richiesta non ha avuto seguito di accoglimento

Il fabbricato colonico che insiste sulla particella 95 risulta schedato nell'elenco degli edifici di particolare pregio architettonico (scheda B-002), visto il precario stato di manutenzione e sicurezza del fabbricato (alcune porzioni sono crollate ed altre risultano non accessibili), dello stato di abbandono dello stesso e dell'area esterna, non è stato possibile eseguire una ispezione ed accesso diretto, pertanto la scrivente non ha potuto verificare la rispondenza edilizia dei manufatti rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e nei progetti sopra menzionati e neppure le reali consistenze.

Per quanto riguarda la struttura (ex fienile) questo allo stato risulta priva di copertura così come dichiarato nella di fine lavori depositata il 10.10.2003 di cui alla pratica 38/03, la planimetria catastale differisce dallo stato dei luoghi in quanto la struttura metallica è rappresentata con 9 colonne per ciascun lato della navata, anziché con 8 colonne per ciascun lato, così come il numero delle capriate.

Per i fabbricati adibiti a scuderie e servizi, si segnalano difformità al piano primo relativamente alla porzione adibita ad ufficio in quanto trasformata in abitazione con presenza di una zona cottura ed un servizio igienico non rappresentati nel progetto autorizzato (difformità rispetto anche a quanto rappresentato nella planimetria catastale), la presenza di una finestra nel locale spogliatoio adiacente al vano adibito a "veterinario", la chiusura con infissi delle aperture laterali al portico che collega la loggia con la porzione adibita a "veterinario e spogliatoio",





la chiusura con infissi della loggia e dei due corridoi laterali

Nel terreno pertinenziale risultano presenti alcuni manufatti non autorizzati che dovranno essere oggetto di demolizione e per quanto è stato possibile verificare risultano esservi nei terreni materiali lasciati al suolo di vario genere (la verifica di eventuali ulteriori difformità è stata limitata dalla presenza di fitta vegetazione in alcune parti della proprietà)

Per quanto riguarda la presenza di pozzi artesiani la scrivente non ha eseguito ricerche in merito ad eventuali denunce depositate presso i pubblici uffici in quanto non richiesto nell'incarico

In merito al P.M.A.A. n° 49/03 a cui ha fatto seguito l'atto d'obbligo trascritto il 19.06.2004 part. n° 6436 a favore del Comune di Fauglia e contro [REDACTED] si invita l'aggiudicatario ha prendere visione e conoscenza di tutti i contenuti in esso indicati, precisando che l'appartamento distinto alla particella 95 sub. 7 (non ristrutturato) era destinato all'abitazione dell'imprenditore agricolo

L'aggiudicatario dovrà provvedere mediante ausilio di un tecnico di fiducia, a verificare ancor prima dell'acquisto la situazione edilizia e catastale del bene nonché a prendere conoscenza di tutte le difformità evidenziate nonché degli adempimenti e delle opere da compiersi per il ripristino dei luoghi (alcune delle difformità rilevate a parere della scrivente non potranno essere sanate ovvero la trasformazione in abitazione dell'ufficio annesso alle scuderie, chiusura dei porticati ecc) o per l'eventuale sanabilità delle difformità che risulteranno regolarizzabili alla luce delle norme vigenti al momento dell'acquisto



Per l'eventuale regolarizzazione delle difformità rilevate (o nel caso di messa in pristino) si ritiene prudentiale detrarre dal prezzo base d'asta l'importo di € 15.000,00 (importo puramente indicativo eventuali maggior oneri o spese non potranno essere imputate alla scrivente, ricordando comunque che il prezzo base d'asta tiene conto anche dalla mancata garanzia da vizi dell'immobile inclusi quelli per eventuali ulteriori regolarizzazioni o ripristini)

L'acquisto del bene avverrà comunque nello stato di fatto e diritto esistente con tutte le servitù apparenti e non.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo della documentazione messa a disposizione .

Non si può garantire il rispetto del bene alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici, aspetto questo non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi, ed inoltre non si ha possesso delle certificazione degli impianti , così come dell'attuale efficienza e funzionamento degli stessi; la determinazione del prezzo base d'asta che andremo ad eseguire successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per integrare, certificare o rendere efficienti e conformi gli impianti e le loro parti.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita alla scrivente; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o regolarizzazione in quanto dipendente dalle previsioni urbanistiche vigenti a quel momento che andranno approfondite con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

2) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso L'agenzia delle Entrate di Livorno sezione Pubblicità Immobiliare ,, con i repertori aggiornati al 15.11.2022 (vedi certificazione ipotecaria ventennale) sui beni oggetto di valutazione nel ventennio antecedente la dichiarazione di fallimento gravano le seguenti formalità :

- **TRASCRIZIONE** del 28.01.2000 part. n° 655 a favore di Immobiliare Althea Srl e contro [REDACTED] per compravendita (riguarda i beni distinti al Foglio 4 part. 90-91-92-93-94-96-97-98-99-100-101-102117-174-181182-194-210-235-95)
- **TRASCRIZIONE** del 24.04.2003 part. n°4214 a favore di [REDACTED] e contro Immobiliare [REDACTED] per compravendita (riguarda i beni distinti al Foglio 4 part. 90-91-92-93-94-96-9798-99-100-101-102117-





174-181-182-194-210-235-95)

- **TRASCRIZIONE** del 19.06.2004 part. n° 6436 a favore del Comune di Fauglia e contro **[REDACTED]** per atto d'obbligo (riguarda i beni distinti al Foglio 4 part. 90-91-92-93-94-97-98-99-100—102 104-105-106-107-108-117—181-182-194-197-210-237-300302-304-306308-310-312-e particella -95 sub.7)
- **TRASCRIZIONE** del 16.11.2005 part. n° 12113 a favore di Edil Polzella Snc e contro **[REDACTED]** per compravendita (riguarda i beni distinti al Foglio 4 part. 95 sub.1 e sub. 15)
- **TRASCRIZIONE** del 16.11.2005 part. n° 12114 a favore di Edil Polzella Snc di Polzella Elio & c e contro **[REDACTED]** per costituzione diritto di passo (riguarda la costituzione di diritto di passo pedonale e carrabile a favore dei beni distinti al Foglio 4 part 95 sub. 1 e sub. 15 ed a carico dei beni distinti al Foglio 4 part 96 e 174 - il venditore si riserva inoltre il diritto di passo pedonale e carrabile sul resede di pertinenza del fabbricato venduto per accesso alla residua proprietà)
- **TRASCRIZIONE** del 31.03.2006 part. n°4508 a favore di Edil Polzella Snc di **[REDACTED]** & C e contro **[REDACTED]** per compravendita (riguarda i beni distinti al Foglio 4 part. 95 sub.2-3-4-5-6-8-9-10-14),
- **TRASCRIZIONE** del 31.03.2006 part. n°4509 a favore di **[REDACTED]** e contro **[REDACTED]** per compravendita (riguarda i beni distinti al Foglio 4 part. 95 sub.7, particelle 92-93-90-91-92-93-94-96-97-98-99-100-101-102-104-105-106-107-108-117-174-181-181-194-197-210-237-





300-302-304-306-308-310-312)

- **TRASCRIZIONE** del 31.03.2006 part. n° 4510 a favore di ~~XXXXXXXXXX~~ e contro ~~XXXXXXXXXX~~ i ~~XXXXXXXXXX~~ per costituzione diritto di passo (riguarda la costituzione di diritto di passo pedonale e carrabile a favore dei beni distinti al Foglio 4 part 95 .)
- **TRASCRIZIONE** del 23.07.2019 part. n° 8449 a favore di A.S. Livorno Calcio Srl e contro ~~XXXXXXXXXX~~ C per decreto trasferimento immobili (riguarda i beni distinti al Foglio 4 part. 95 sub. 2-3-4-5-6-8-9-10-1-14-15)
- **TRASCRIZIONE** del 20.09.2019 part. n° 10236 a favore di Associazione Sportiva Livorno Calcio Srl e contro ~~XXXXXXXXXX~~ per decreto trasferimento immobili (riguarda i beni distinti al Foglio 4 part.358 sub. 2 part 95 sub. 7 part 90-91-94-96-97-98-99-100-101-102-104-105-106-108- 171-181-182-194-197-237-300-302-304-306-308-310-312-117-210-)
- **TRASCRIZIONE** del 25.08.2020 part. n° 7907 a favore di Associazione Sportiva Livorno Calcio Srl e contro ~~XXXXXXXXXX~~ per integrazione decreto trasferimento immobili (riguarda i beni distinti al Foglio 4 part. 107)
- **ISCRIZIONE** d'ipoteca giudiziale del 24.01.2022 part. n° 1125 a favore di ~~XXXXXXXXXX~~ 1 e contro AS Livorno Calcio Srl a garanzia della complessiva somma di € 50.000,00
- **TRASCRIZIONE** di sentenza dichiarativa di fallimento del 28.07.2022 part. n° 10064 a favore della massa dei creditori del fallimento di



Associazione Sportiva Livorno Calcio Srl in liquidazione e contro

Associazione Sportiva Livorno Calcio Srl in liquidazione

di queste formalità a seguito di decreto trasferimento immobili dovranno essere cancellate le seguenti

➤ **ISCRIZIONE** d'ipoteca giudiziale del 24.01.2022 part. n° 1125 a favore di [REDACTED] e contro AS Livorno Calcio Srl a garanzia della complessiva somma di € 50.000,00

➤ **TRASCRIZIONE** di sentenza dichiarativa di fallimento del 28.07.2022 part. n° 10064 a favore della massa dei creditori del fallimento di Associazione Sportiva Livorno Calcio Srl in liquidazione e contro Associazione Sportiva Livorno Calcio Srl in liquidazione

✂ 3) POSIZIONE GIURIDICA.

I beni risultano essere in piena proprietà alla Associazione Sportiva Livorno Calcio Srl in liquidazione con sede a Livorno p.iva 01057620492, ed alla data del sopralluogo limitatamente ai terreni ed alle stalle questi risultavano utilizzati dal 2009 dall' imprenditore agricolo [REDACTED] in forza di un accordo verbale con la società fallita (l'occupante ha dichiarato di non pagare canoni in cambio della manutenzione dell'azienda agricola). (vedi allegato 8)

E' stato reperito un contratto di comodato stipulato in data 20.01.2020 tra la A.S. Livorno Calcio ed il Sig. [REDACTED] non registrato secondo quanto appurato dal curatore con il quale veniva concessa l'occupazione dei beni al comodatario senza opposizione di termine per l'allevamento di cavalli

Lo stesso Sig. [REDACTED] ha riferito che la particella 117 risulta coltivata dalla



famiglia [REDACTED] oltre a rilevare che vi è una porzione di terreno di fatto compresa dentro la recinzione ma di proprietà della famiglia [REDACTED]

Il fabbricato colonico al momento del sopralluogo risultava libero da persone

Per quanto riguarda la presenza di servitù si rimanda a quanto rilevabile nel capitolo relativo alle trascrizioni ovvero a quanto è desumibile dalle ispezioni ipotecarie (eventuali ulteriori servitù o diritti reali non trascritti nei pubblici registri non sono accertabili dalla scrivente)

4) DISCIPLINA DEL TRAFERIMENTO.

5) DESCRIZIONE DEI BENI

Di seguito verranno descritti i beni che costituiscono il complesso immobiliare

Fabbricato adibito a scuderie

Trattasi di un fabbricato a forma di T adibito a scuderie che si sviluppa su un solo piano fuori terra ad eccezione di una piccola parte centrale che si eleva di un ulteriore piano dove è presente una unità immobiliare di fatto adibita ad abitazione (autorizzata come ufficio).

Il piano terreno è formato da trentatre boxes, oltre locali per il lavaggio dei cavalli, selleria, un ambulatorio veterinario e uno spogliatoio con annessi servizi igienici, ed una loggia di raccordo tra le porzioni del fabbricato

Al piano primo, l'ufficio (adibito oggi ad abitazione) è composto da due vani, angolo cottura e servizio igienico,

Il fabbricato si sviluppa per una superficie di mq. 700 circa di cui mq. 640 circa per la porzione al piano terra e mq. 60 per il piano primo



La costruzione realizzata nel 2004 presenta caratteristiche costruttive proprie dell'edilizia rurale con struttura portante in muratura di laterizio, copertura a falde inclinate con manto in laterizio, i servizi interni (atrio, ufficio ecc) presentano un pavimento in piastrelle di gres ceramico al piano terra ed in cotto al piano primo, pareti ad intonaco civile rivestite in piastrelle di ceramica nei servizi, infissi interni ed esterni in legno.

L'occupante ha riferito che manca l'impianto di GPL, l'acqua pubblica (è presente un pozzo artesiano) e l'impianto di fognatura (è presente una fossa biologica).

Il fabbricato è circondato da un terreno pertinenziale a servizio delle scuderie e su questo insiste una giostra per la doma, una pista di allenamento e paddocks per lo stazionamento dei cavalli.

Fabbricato colonico (rudere)

Trattasi di un fabbricato di due piani fuori terra, formato al piano terreno (secondo quanto risulta dagli elaborati grafici e dalle planimetrie catastali in quanto come detto visto il precario stato di manutenzione sicurezza dell'immobile non è stato possibile eseguire un rilievo diretto), da cinque unità immobiliari ad uso deposito attrezzi, stalla e locali di sgombero, ed al piano primo, da quattro appartamenti.

Al fabbricato è annesso anche un resede esclusivo (sub. 14) di mq. catastali 430, che circonda l'immobile su tutti i lati.

La porzione del piano terra si estende per una superficie lorda di mq.500 circa così come quella del piano primo (misure rilevate da planimetrie).

L'immobile si trova in precario stato di manutenzione e sicurezza con porzioni crollate (gli appartamenti del piano primo sono con lavori di ristrutturazione



iniziati e poi sospesi) lo stesso presenta caratteristiche costruttive proprie dei vecchi edifici colonici tipici delle campagne toscane con struttura portante in pietrame e laterizio, solai in legno, copertura a falde con manto in tegole di laterizio.

L'area esterna risulta inaccessibile in quanto coperta da fitta vegetazione ed in stato di abbandono.

Fienile

Trattasi di un fienile in tralicci metallici e copertura con struttura a volta priva di rivestimento, con annesso in aderenza un magazzino per ricovero attrezzi in muratura privo dei due tamponamenti laterali il tutto per una superficie complessiva di circa mq. 478 (misure rilevate da elaborati progettuali).

Annesso alla struttura vi è un resede della superficie catastale di mq. 3400 (subalterno 15)

La struttura al momento si presenta in scadente e precario stato di conservazione.

Terreni

Trattasi di terreni agricoli incolti (ad eccezione della particella 117) che si estendono per una superficie catastale di mq. 148.535 (superficie comprensiva di viabilità ecc) a giacitura pianeggiante caratterizzati dalla presenza anche di vegetazione ad altro fusto e di zone cespugliate

L'intero proprietà è delimitata rispetto alla strada da una recinzione in rete metallica con pali in legno

Non si possono escludere eventuali vizi occulti ,servitù tra le aree ed i vari fabbricati confinanti, anche reciproche, che possono essere derivate da necessità



costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di tubazioni per il passaggio di condutture, cavi e simili, ecc., occulte nel sottosuolo o anche esteriormente ad esso.

 6) *CARATTERISTICHE DELLA ZONA:*

I beni sono ubicati in località Poggio alla Farnia, in una zona compresa tra Collesalveti e Fauglia, caratterizzata dalla presenza di aree rurali e di abitazioni sparse., la presenza di attività commerciali, di servizi pubblici e di uso pubblico è limitata al centro del paese.

Urbanisticamente l'area è inserita nel vigente Regolamento Urbanistico in **Territorio agricolo** aree ad esclusiva funzione agricola, ai sensi dell'art. 19 e successivi delle Norme Tecniche di Attuazione; ai sensi del Piano Strutturale Intercomunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale del Comune di Fauglia n. 45 del 28/10/2022 e Delibera di Consiglio Comunale del Comune di Orciano Pisano n. 22 del 03/04/2020: in - "Aree agricole esterne al perimetro del territorio urbanizzato". Precisando che, come specificato all'art. 21 "Norme di Salvaguardia" della Disciplina del Piano Strutturale Intercomunale succitato, ai sensi di quanto prescritto dall'art. 92 comma 6 della L.R. 65/2014, dal momento dell'avvenuta adozione del PSI e fino all'approvazione del Piano Operativo, sono fatti salvi gli interventi riferibili alla disciplina del Regolamento Urbanistico vigente non soggetta a decadimento quinquennale di cui al comma 1 lett. a) dell'art. 95 della L.R. 65/2014 qualora non in contrasto con le disposizioni relative allo Statuto del Territorio della stessa disciplina del PSI con particolare riferimento al rispetto delle "indicazioni per le azioni, regole e principi di utilizzazione,



manutenzione, trasformazione” di cui alle invarianti strutturali ed ai conseguenti contenuti dell’ Allegato I per la disciplina degli Ambiti di paesaggio (vedi allegato 7)

7) **STIMA DEL BENE**

Come richiesto 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 Italiani¹ 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

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. Caldenini pag. 142



*condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene 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 120 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 altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione⁵ definiscono i principi su

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

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





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”⁶

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari⁷.

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

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.



mercato⁸ 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*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.

6-A) **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.**

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole¹¹.

⁸ IVS 2007 – S.2

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



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*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

¹² Sales comparison approach;

¹³ Incombe capitalisation approach;

¹⁴ Cost approach;



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.

Nel caso in specifico, essendo il complesso immobiliare costituito sia da terreni agricoli che da fabbricati agricoli e rurali pertanto la valutazione dei beni sarà eseguita attraverso l'applicazione del metodo del confronto di mercato relativamente ai terreni ed attraverso l'applicazione del metodo dei costi per i fabbricati in quanto per questi non sono reperibili beni comparabili nella zona od in zone analoghe nella medesima

condizione o destinazione, dai quali attingere informazioni per poter eseguire un confronto sia diretto sul valore,

❖ **valutazione dei fabbricati**

a) valutazione mediante Cost Approach:

Questo è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato, detto anche metodo del costo di riproduzione o ricostruzione

Si determina attraverso l'approccio a costo che si basa sul principio di sostituzione il quale afferma che un soggetto non è disposto a pagare, per un immobile, una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che abbia la stessa utilità funzionale.

I costi individuati, tra diritti ed indiretti, sono:

a.1 costo costruzione a nuovo dei fabbricati

I costi sono ricavati come costi parametrici indicati da pubblicazioni di settore ed attraverso i prezzi di mercato ecc.;

a.2 oneri professionali

Si ritiene di applicare un'aliquota variabile tra il 8% sul costo di costruzione per lo svolgimento delle prestazioni professionali necessarie per la costruzione delle opere (progetto, direzione lavori, contabilità, sicurezza ecc.), in funzione del minor o maggior costo di costruzione.

a.3 oneri concessori

Non sono stati computati in quanto trattasi di edifici rurali

b) Profitto promotore

Gli Standard di valutazione prevedono che laddove applicabile ai costi di costruzione si somma la stima del profitto per l'imprenditore dell'operatore immobiliare.



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 (*weighted average cost of capital*), che esprime la media ponderata del costo di capitale di tutte le forme di finanziamento, atteso che in qualsiasi investimento immobiliare il capitale impiegato ha una componente propria ed una componente finanziata da terzi.

$$I_m = \frac{E}{K} r_e + \frac{D}{K} r_d (1 - t_c)$$

La formula del WACC è così definita:

Dove:

E = ammontare del capitale proprio

D = ammontare del capitale a debito

K = capitale complessivamente investito (E+D)

r_e = tasso di rendimento atteso per il capitale proprio





rd = tasso di rendimento richiesto per capitale a debito

tc = aliquota fiscale delle imposte sui redditi.

Nel caso specifico verrà utilizzata la versione semplificata, senza la fiscalità, dal momento che si tratta di una stima immobiliare e non di una stima finanziaria di un'azienda.

Nel merito delle singole voci:

3.4.1 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 comunemente dei BTP quinquennali o a scadenza pari alla durata dell'investimento, depurato dall'inflazione, 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 (legato 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 rendistato 3,866%¹⁵, inflazione, 0%, rischio urbanistico, 0%, rischio

¹⁵ Fonte Ministero dell'Economia e delle Finanze il riferimento è a titoli emessi nel aprile

2023.



illiquidià, 1% (legato alla durata dell'investimento) e rischio di settore 0% in considerazione della destinazione dell'iniziativa.

Il tasso di rendimento atteso sul capitale proprio è quindi pari al 4,87%.

3.4.2 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.

Nel caso in esame sono stati assunti: tasso Euribor a sei mesi pari allo 0,3622%¹⁶, inflazione al 0%, spread pari all'0,76%¹⁷.

Il tasso del ritorno sul capitale a debito è quindi pari al 4,38%.

3.4.3 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 in base alla percentuale di erogazione del mutuo normalmente usata per interventi immobiliari di una certa durata e rischio ($LTV = \text{Loan to value}$).

Nel caso in esame è stato assunta una percentuale del 40% di capitale proprio e del 60% del capitale a debito,

Da ciò deriva che il tasso di attualizzazione lordo è pari al 6,94%.

c) Deprezzamento

¹⁶ Fonte Euribor.it, media mensile aprile 2023

¹⁷ Fonte diretta presso Istituti Bancari.



Per immobili di una certa vetustà sono applicabili delle detrazioni in considerazione delle varie forme di deprezzamento che possono essere relative a:

- deprezzamento fisico, derivato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo;
- obsolescenza funzionale, legata alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori (prestazioni ed esigenze);
- obsolescenza economica, relativa a condizioni esterne all'immobile quali ad esempio cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, insufficiente livello della domanda, inquinamento e congestioni, situazione economica generale, ecc.

Si ritiene che il costo dei fabbricati a nuovo debbano essere deprezzati in virtù del deperimento fisico (quale quota di deprezzamento maturata alla data della stima rispetto alla vita utile ipotizzata degli immobili) e funzionale (legato ai costi di ristrutturazione e ammodernamento necessari per il ripristino all'uso dei manufatti da valutare) per gli anni trascorsi dalla sua ristrutturazione.

c.1. Deterioramento fisico e funzionale ineliminabili

Trattandosi di manufatto edile costruttivamente semplice, si ritiene di poter far ricorso alla formula del deprezzamento lineare sotto riportata.

$$C_t = C \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Dove:

C_t = Costo deprezzato al tempo t

C = Costo di costruzione a nuovo

t = momento della stima

n = vita utile ipotizzata

Nel caso in esame si scompongono le tre principali componenti del fabbricato: strutture, finiture ed impianti, indicando per ciascuna l'incidenza di ciascuna componente sul costo totale, la vita utile (intesa come vita economica) e la vetustà, sulle quali si basa il deprezzamento; le singole assunzioni sono riportate nella tabella allegata.

Si procede inoltre alla stima dell'Obsolescenza funzionale eliminabile, in quanto la ristrutturazione è stata eseguita in un momento in cui non erano in vigore le normative riguardanti gli attuali standard costruttivi.

d) Incidenza dell'area

Non potendo farla derivare da un procedimento diretto per confronto del mercato per la mancanza di beni comparabili, si procede in modo sintetico mediante la ripartizione del valore tra terreno ed immobile, e nello specifico assumendo l'incidenza dell'area sul valore complessivo dell'immobile, mediando il dato normalmente ricavabile dal mercato che è compreso tra il 10 ed il 12% per la tipologia di cui trattasi e la localizzazione dell'immobile, assumendo in questo caso il dato del 10%.

L'applicazione del procedimento di stima ha portato alla determinazione di un valore di mercato pari ad €. **615.000,00.** per il fabbricato adibito a scuderie comprensivo degli accessori del fienile e della rea esterna di pertinenza e pari ad € 392.000,00 per il fabbricato colonico comprensivo dell'area esterna ([vedi allegato 8-9](#))

❖ valutazione dei terreni

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato dai tre codici oggi operativi in Italia, è 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 confronto¹⁸.

L'applicazione del MCA prevede *"aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima"*¹⁹.

Tali aggiustamenti *"sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari"*²⁰ e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione).

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

In questo quadro di difficoltà, la maggior parte dei valutatori, tenendo pre-

¹⁸ M. Simonotti nel suo trattato *"Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali"* (ed. Dario Flaccovio Editore) afferma che *"Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili"."* (pag. 184).

¹⁹ CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.2

²⁰ CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.3



sente i concetti riportati nella letteratura estimativa classica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che di rado si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati ma fa riferimento perlopiù ad 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.

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 un 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”, oggi spesso abusata per tentare di dimostrare il risultato raggiunto.

Ma una stima basata principalmente sull’expertise ha come suo limite l’impossibilità di verifica da parte di soggetti terzi in quanto spesso si limita ad un giudizio sintetico senza esposizione del processo logico che ha portato al risultato esposto ed inoltre non si basa su dati immobiliari certi (compravendite, caratteristiche tecniche ed economiche dei beni presi a confronto) ma su altre previsioni (offerte).

Le difficoltà che oggi pesano sul mercato immobiliare, quali il momento negativo dell’economia reale, l’imposizione fiscale e/o l’inadeguatezza di incentivi, la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ecc, non possono essere una giustificazione per non procedere ad una stima basata sulla “*best practice*” impiegando



procedimenti di stima fondati su metodologie scientifiche comunemente accettate ed utilizzate ed in grado di poter essere ripetute, verificate e che dimostrino il risultato della stima effettuata.

Nonostante questa difficoltà in cui verte oggi il mercato immobiliare, la scrivente ha quindi provveduto ad effettuare ricerche per verificare l'esistenza di beni comparabili, al fine di determinare il valore di mercato del bene.

L'analisi del mercato immobiliare è stata effettuata sul foglio catastale dove sono ubicati i terreni nonché in quelli confinanti.

Si è proceduto quindi ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti a partire dal 1° gennaio 2020 alla data della ricerca (e quindi di valutazione), tale ricerca ha avuto esito positivo avendo riscontrato, nel periodo indicato, vari atti di compravendita di beni simili (alcuni dei quali esclusi perché relativi alla vendita di quote tra comproprietari)

Sono stati individuati tre atti di vendita, che si ritiene, garantiscono una buona affidabilità in quanto ubicati nella zona e appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene oggetto di stima.

Comprabile A

atto di compravendita rogato dal notaio ██████████ in data 14.06.2022 rep. 5126 trascritto a Livorno al part. n° 8068/2022 e relativo a terreni agricoli seminativi in località Pugnano della superficie di mq. 59.400. Il prezzo di vendita è stato indicato in € 70.000,00

Comprabile B

atto di compravendita rogato dal notaio ██████████ in data 23.12.2022 rep. 59986



trascritto a Livorno al part. n° 16965/2022 e relativo a terreni agricoli seminativi in località Poggio alla Farnia della superficie di mq. 27.090 .Il prezzo di vendita è stato indicato in € 38.000,00

Comprabile C

atto di compravendita rogato dal notaio ██████████ in data 29.03.2022 rep. 4994 trascritto a Livorno al part. n° 4252/2022 e relativo a terreni agricoli seminativi in località Valtriano di Fauglia della superficie di mq.6546 .Il prezzo di vendita è stato indicato in € 10.000,00

Da tali vendite si può ricavare un prezzo medio al mq pari ad € 1,60 che applicheremo alla superficie dei terreni oggetto di valutazione

Mq. 148.535 x 1,60€ € 237.656,00

ed in cifra tonda € 238.000,00

(diconsi euro duecentotrentomila/00)

Il valore complessivo della piena proprietà dei beni che costituiscono il complesso immobiliare è quindi pari ad € 615.000,00 + 392.000,00 + 238.000,00 ovvero €. **1.245.000,00** circa (diconsi euro unmilione duecentoquarantacinquemila/00)

***7-B) DETERMINAZIONE DEL PREZZO 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 stima in esame.

Alcune associazioni di valutatori, tra le quali quella della categoria dei geometri, stanno elaborando alcuni studi per determinare in modo analitico il prezzo base d'asta rispetto al valore di mercato, sulla spinta anche della recente modifica dell'art. 568, comma II, c.p.c..



Questi studi si svolgono in due direzioni: un metodo finanziario, che vada ad attualizzare le maggiori spese ed i mancati guadagni in carico all'aggiudicatario rispetto ad un acquirente normale, e un metodo di confronto, attraverso l'analisi del prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato con un'analisi di regressione multipla basata su un campione standard significativo.

Per la prima ipotesi, il metodo finanziario, alcune delle condizioni che influenzavano questa forbice tra i due valori sono decadute come, ad esempio, l'inammissibilità da parte dell'aggiudicatario di avvalersi del disposto previsto dall'art. 1, comma 497, della L. 266/2005, per l'applicazione della base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale con riferimento al valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione (il cosiddetto prezzo-valore), oppure dall'impossibilità di visitare l'immobile con un incremento del rischio dell'investimento immobiliare.

In quest'ottica, considerando comunque un'ipotesi per la quale rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, possa trascorrere un periodo di tempo, variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato, anche senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nel caso in esame si possono assumere, con riferimento comunque al primo incanto (il prezzo base si riferisce al primo incanto, nei successivi incanti si

ritiene che la riduzione operata di base contempli già il deprezzamento per il tempo trascorso):

- intervallo tra data stima e primo incanto = mesi 6
- intervallo tra data dell'aggiudicazione e decreto di trasferimento = mesi 3
- intervallo tra data D.T. e disponibilità del bene = mesi 6

in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si assume altresì²¹:

- previsione saggio variazione prezzi mercato (recessione) = - 1 %
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,662%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 4,513%
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- rischio per assenza garanzie postume o presenza di vizi occulti = 10%.

Quest'ultima condizione merita un chiarimento per non creare equivoci e fraintendimenti; le disposizioni dell'art. 173 bis d.a.c.p.c. ,pongono, tra i compiti dell'esperto, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica; orbene questa è riferita alla verifica della presenza o meno di abusi e della loro sanabilità sulla base delle pratiche edilizie ed eventualmente della cosiddetta legittimità della preesistenza alle norme, tutte cose che si possono riscontrare in un normale sopralluogo,

²¹Per la variazione di mercato si tiene conto del rallentamento della fase di discesa dei prezzi; la quota di ammortamento è quella normale per immobili residenziale (vita economica 100 anni); l'aliquota del mancato reddito è ricavata dalla media dei saggi di fruttuosità lordi per la zona O.M.I.; il saggio del mancato guadagno è relativo al rendimento dei titoli di Stato a medio/lungo termine - fascia 6 da 8 a 12 anni - pubblicato dalla Banca d'Italia ; il rischio per mancata garanzia è in rapporto al valore del bene (più alto è il valore più bassa è la percentuale e viceversa).



ma che non includono, ad esempio, la regolarità degli impianti, degli scarichi (sia di acque che di fumi) la cui verifica non sempre è possibile con la documentazione tecnica fornita dagli Uffici Comunali e comunque sarebbe invasiva. Questa condizione di incertezza viene recepita dalla norma quando all'art. 568 c.p.c., comma 2, dispone, separandola da altri oneri derivanti da verifiche che l'esperto stimatore è in grado di poter fare quali appunto le spese per la regolarizzazione urbanistica, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici e spese condominiali insolute, una correzione della stima “.. **compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto** ...”; è facile intuire quindi che tale riduzione deve tener conto di una serie di fattori quali la presenza o meno del certificato o attestazione di abitabilità, della vetusta delle condizioni dell'immobile (un fabbricato più vetusto può nascondere maggiori vizi), dell'indeterminatezza dei confini delle aree esterne (qualora prive di recinzione o se presente impossibilità di verifica per lo stato dei luoghi), del valore di mercato dell'immobile (qualora si applichi una riduzione percentuale), ecc.

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative che abbiamo in condizioni di vendita forzata, rispetto al valore di mercato dell'immobile considerato libero (al lordo delle spese già enunciate che comunque rimangono) avremo nel dettaglio:

–	variazione mercato (mesi 6)	€. 6.196,65
–	mancato guadagno (mesi 3)	€. 11.211,03
–	mancato reddito (mesi 6)	€. 27.528,19
–	quota ammortamento (mesi 15)	€. 13.942,46



- rischio assunto	€.	124.500,00
somma il deprezzamento	€.	183.378,34

pari al **14,73%** circa del valore di mercato.

Da ciò deriva che il prezzo base d'asta, considerate anche le spese per la regolarizzazione/ ripristino, è pari a:

⇒ $1245.000,00 \times (1 - 0,1473) =$	€.	1.061.621,66
⇒ Detrazione per regolarizzazioni	€	15.000,00
⇒ Totale	€	1.046.621,66
ed in cifra tonda	€.	1.047.000,00

(diconsi euro unmilionequarantasettemila/00);

prezzo da intendersi a corpo e non a misura; il tutto come meglio specificato nella relativa tabella e nei grafici che evidenziano il peso di ciascun elemento di deprezzamento ed il rapporto tra i deprezzamenti e le altre riduzioni indicate dalla norma, il valore di mercato ed il prezzo base d'asta definitivo (ved. allegato 10).

Livorno, 25 maggio 2023

l'esperto stimatore

Geom. Paola Savatteri

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Allegati

1. visure catastali
2. estratto di mappa catastale
3. elaborato planimetrico catastale part 95
4. planimetrie catastali part 95 sub da 2 a 10
5. planimetria catastale part 358
6. planimetria catastale part. 95 sub. 1
7. certificato destinazione urbanistica
8. dichiarazione comodatario
9. tabelle valutazione fabbricato colonico
10. tabella valutazione scuderie
11. tabella deprezzamento asta
12. documentazione fotografica

