

TRIBUNALE DI LIVORNO

Fallimento n. 41/2020 di

"XXXXXXXXXXXXXX"

Giudice Delegato: Dott. Gianmarco Marinai

Curatore: Dott. Alessandro Vanni

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, con studio a Lorenzana (PI) in Via Antonio Gramsci n. 47, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995 ed all'Albo dei CTU del Tribunale, Valutatore Europeo Qualificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/15 e Certificato UNI 11558:2014 di Livello Avanzato con il n. ICK/SC002 VIPRO/0288-2018, indirizzo di posta elettronica certificata gianluca.catarzi@geopec.it, ad evasione dell'incarico ricevuto dal Curatore Dott. Alessandro Vanni, di redigere una perizia di stima degli immobili di "XXXXXXXXXXXXXX", dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi ed accertamenti espone la seguente relazione.

Pag. 1

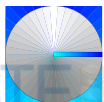
RELAZIONE**OGGETTO DELLA PERIZIA**

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

- Lotto 1) [Piena proprietà di terreno agricolo con rudere di annesso agricolo nel Comune di Piombino in Località San Giusto;](#)
- Lotto 2) [Quota indivisa pari a ½ della proprietà gravata da diritto di abitazione di un appartamento per civile abitazione e quota indivisa pari a ½ della proprietà di un locale ad uso magazzino nel Comune di Piombino in Via Roberto Ruffilli n. 1;](#)
- Lotto 3) [Quota indivisa pari a ½ della proprietà di un fabbricato ad uso magazzino con terreno agricolo nel Comune di Piombino in Località Fabbriciane;](#)
- Lotto 4) [Quota indivisa pari a ¼ della proprietà di un appartamento per civile abitazione nel Comune di Piombino in Via Giacomo Leopardi n. 6.](#)

INCARICO, LIMITI ED ASSUNZIONI

Si procederà alla descrizione dei beni immobili fornendo quei dati utili puntualizzati al

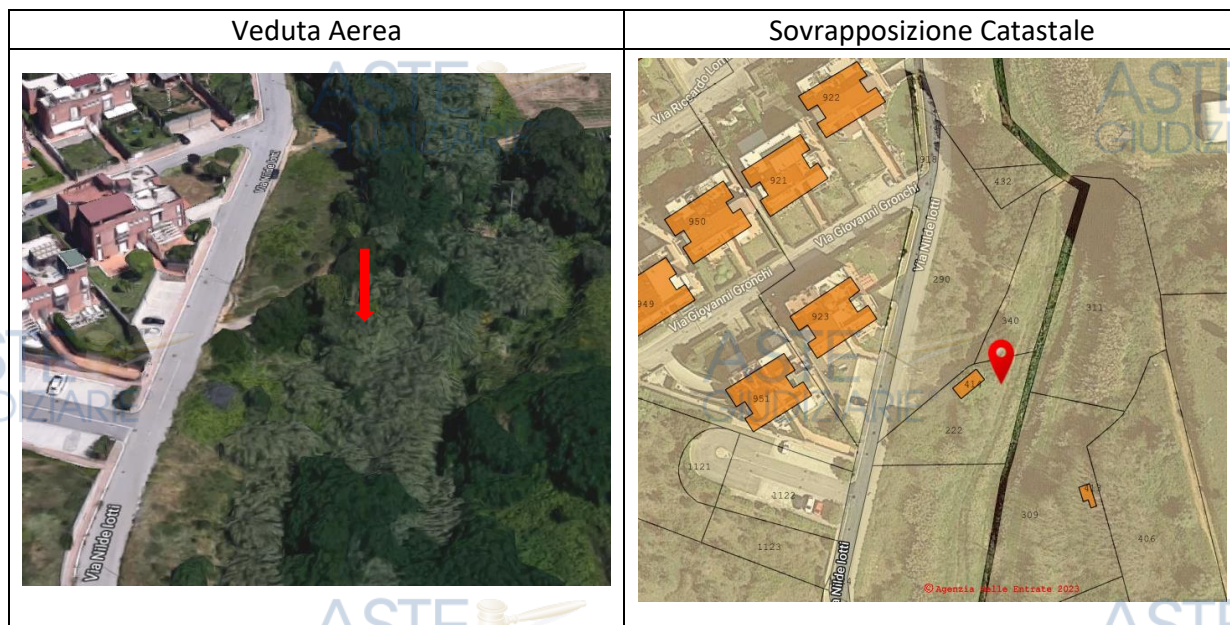


“Capitolo 9 – Rapporto di valutazione” del CVI (Codice delle Valutazioni Immobiliari), con i seguenti limiti:

- descrizione sommaria del bene, con esonero alla misurazione diretta dell’immobile, ed indicazioni di superfici ricavate da elaborati grafici e parzialmente verificate sul posto;
- esonero dalla verifica dei confini dei terreni e dall’effettuazione di saggi per la loro caratterizzazione ambientale;
- il giudizio di commerciabilità del bene è dato dallo scrivente sulla base delle norme di Legge in vigore, come esplicate dalla sentenza della Corte di Cassazione Civile a Sezioni unite n. 8230 del 22.03.2019.

Lotto 1

**Piena proprietà di terreno agricolo con rudere di annesso agricolo
nel Comune di Piombino in Località San Giusto**



DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

Pag. 3

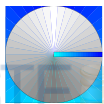
La stima di cui al presente lotto si riferisce alla piena proprietà. Il sopralluogo è stato effettuato in data 16 marzo 2022, durante il quale sono stati eseguiti rilievi fotografici. Non è stato possibile svolgere alcun rilievo metrico per assenza di materializzazione dei confini sul posto e per l'avvenuta totale demolizione del fabbricato.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il bene è pervenuto a XXXXXXXXXXXX (coniugato in separazione dei beni) per acquisto fattone da XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX con atto rogato dal Notaio Angela Lallo in data 25.6.2009 rep. 65336 racc. 24033, trascritto a Volterra il 20.7.2009 al part. 3711.

Dall'atto si rileva che all'epoca dell'acquisto il terreno era edificabile con sovrastante rudere, nonché quanto segue:

- *Quanto venduto è pervenuto a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX in parte con atto Notaio Bartolini del 2.11.1989 ed in parte con atto Notaio Bartolini del 12.6.1980;*
- *"è concessa servitù di passo tramite strada che diramandosi dalla Strada Populonia-San Quirico adduce alla particella 222 con obbligo di partecipare proporzionalmente alle spese di manutenzione";*



- “è costituito il “Consorzio Villaggio San Giusto” e si impegna ad aderire a tutti i patti da esso scaturente”.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

ANNESSO AGRICOLO

Al Catasto Terreni del Comune di Piombino il bene, intestato a XXXXXXXXXXXX, è così individuato:

- **Foglio 70 mappale 414**, Fabbricato diruto di mq. 38.

TERRENO

Al Catasto Terreni del Comune di Piombino il bene, intestato a XXXXXXXXXXXX, è così individuato:

- **Foglio 70 mappale 222**, seminativo di classe 3^a, superficie mq. 632, reddito dominicale € 2,28, reddito agrario € 1,80;
- **Foglio 70 mappale 340**, seminativo di classe 3^a, superficie mq. 460, reddito dominicale € 1,66, reddito agrario € 1,31.

Confini: “I.P.E. Impresa Piombinese Edilizia S.r.l.”, fosso di Salivoli, Via Nilde Iotti, salvo se altri.

Pag. 4

DESCRIZIONE DELLA ZONA

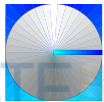
Il bene si trova in Località San Giusto, in zona aperta marginale a Salivoli con presenza di alcuni insediamenti residenziali, limitrofa alla Via Nilde Iotti. Nelle vicinanze sono presenti impianti sportivi, ospedale, pubblici esercizi e mezzi di trasporto pubblico.

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi della piena proprietà di un appezzamento di terreno non edificabile di forma irregolare avente una superficie catastale di mq. 1.092 oltre a rudere di annesso agricolo avente una superficie catastale di mq. 38 posto nel Comune di Piombino in Località San Giusto, in fregio ad una strada podereale accessibile da Via Nilde Iotti.

Il terreno, non recintato, si presenta incolto ed invaso da vegetazione spontanea, in parte pianeggiante ed in parte con giacitura inclinata in quanto formante l'argine longitudinale alla strada podereale da un lato, e confinante con il fosso di Salivoli dall'altro lato.

L'annesso agricolo è totalmente diruto, tra la vegetazione si intravede soltanto parte del



basamento in calcestruzzo sul quale era poggiato.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è libero.

ONERI CONDOMINIALI

Il bene non è compreso in condominio, pertanto non vi sono oneri condominiali arretrati.

REGIME DI TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO

Trasferimento soggetto ad imposta di registro.

ALTRE PRECISAZIONI

L'immobile ricade nella categoria di immobili per i quali NON è possibile usufruire delle agevolazioni prima casa da parte dell'acquirente.

Nel caso della procedura in oggetto non vi sono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al D.lgs. 122/2005.

Pag. 5

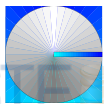
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Volterra, con i repertori aggiornati al 3 gennaio 2023, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 20.7.2009 PART. 3711** a favore di XXXXXXXXXXXX. contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX;
- **TRASCRIZIONE SENTENZA DI FALLIMENTO DEL 30.12.2020 PART. 6791** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento XXXXXXXXXXXX Ditta Individuale contro XXXXXXXXXXXX.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piombino è emerso che l'annesso agricolo fu realizzato in assenza di titolo abilitativo ma successivamente regolarizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. S/95/02900 del 26.11.1996. Al momento del sopralluogo l'annesso risultava ormai demolito ed è stato possibile rilevare la presenza della sola platea di appoggio, peraltro quasi totalmente invasa dalla vegetazione e di difficile individuazione.



Sulla base di quanto rilevabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 137 rilasciato in data 26.10.2021, nel Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 25.2014 e successive varianti, i beni ricadono nella UTOE 6, Zona B soggetta al Piano Attuativo "Pv n. 11 – Intervento Unitario IU11 – Loc. San Giusto" (Piano di Lottizzazione approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 2.3.2011), soggetti a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267/1923. All'interno del Piano Attuativo le aree di cui al presente lotto sono destinate ad "Aree verdi allo stato naturale V3 (D.M. n. 1444/68 art. 3 lett. C – art. 90 N.T.A)".

A seguito della decadenza del quinquennio di validità del Regolamento Urbanistico (7.5.2019), non essendo stata sottoscritta la convenzione relativa al Piano di Lottizzazione, è entrata in vigore la "Disciplina di R.U." di cui all'omonima scheda normativa "PV 11" del Dossier F del Regolamento Urbanistico **che prevede la decadenza della previsione urbanistica, limitando gli interventi ammissibili alla sola manutenzione dei fabbricati esistenti ed escludendo la nuova edificazione.**

Il bene è commerciabile.

VALORE DI MERCATO DEI BENI

Pag. 6

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole¹.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il "principio dell'ordinarietà"² ed il "principio dello scopo"³.

Il primo si fonda su tre criteri: statistico⁴, giuridico⁵ ed economico⁶.

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

¹ International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

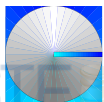
² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

³ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

⁴ Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

⁵ Il valore si basa sulle norme legali;

⁶ La stima si basa sul "valore atteso" che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d'uso e della probabilità del loro verificarsi;



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

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

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

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

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

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

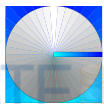
Nel caso in esame non è stato possibile rinvenire atti di compravendita per terreni simili in zona, ma sono state reperite solo due offerte di vendita (asking price) di terreni agricoli nel Comune

⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

⁸ Sales comparison approach;

⁹ Income capitalisation approach;

¹⁰ Cost approach;



di Piombino. Vista l'esigua consistenza del bene si ritiene di poter utilizzare tali dati per individuare un prezzo medio da attribuire al terreno oggetto di stima:

- A) Terreno agricolo in Loc. Riotorto di mq. 7.710 – prezzo richiesto € 29.000,00 – www.immobiliare.it Rif. Annuncio 972;
- B) Terreno agricolo in Loc. Riotorto di mq. 12.840 – prezzo richiesto € 49.000,00 – www.immobiliare.it Rif. Annuncio 2473351.

Mediando i prezzi unitari ricavabili dai due annunci sopra indicati, ed applicando una detrazione del 10% al prezzo richiesto in virtù del margine medio di trattativa che usualmente si verifica prima della stipula dell'effettivo contratto di compravendita, avremo:

$$\frac{\frac{€ 29.000,00}{mq. 7.710} + \frac{€ 49.000,00}{mq. 12.840}}{2} \times 90\% = €/mq. 3,41$$

Considerando anche l'area di sedime del fabbricato diruto alla stregua del restante terreno in quanto è da ritenersi del tutto improbabile la possibilità di ricostruirvi un fabbricato che era stato regolarizzato da sanatoria edilizia, avremo:

$$mq. 1.130 \times €/mq. 3,41 = € 3.853,00$$

Valore di Mercato Arrotondato € 4.000,00

Pag. 8

(diconsi Euro quattromila/00).

VALORE A BASE D'ASTA

Nel presente caso, vista l'assenza di occupanti, la sostanziale stabilità dell'andamento delle quotazioni dei terreni e non potendo ipotizzare particolari vizi occulti del bene, si ritiene che il **Valore a Base d'Asta** possa sostanzialmente coincidere col valore di mercato già indicato, detratte le spese per aggiornamenti catastali forfetariamente indicati in € 1.000,00:

VALORE A BASE D'ASTA

$$€ 4.000,00 - € 1.000,00 =$$

€ 3.000,00

(diconsi Euro tremila/00).