

TRIBUNALE DI LIVORNO

ASTE
GIUDIZIARIE®
GIUDICE DELEGATO

Del Fallimento n°43/2021

XXX



LOTTO QUATTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®
"*PROPRIETA' SUPERFICIARIA DI FONDO COMMERCIALE POSTO IN
COMUNE DI PIOMBINO VIA SARDEGNA 5 PIANO PRIMO .*"



LOTTO CINQUE

ASTE
GIUDIZIARIE®
"*PROPRIETA' SUPERFICIARIA DI FONDO COMMERCIALE POSTO
IN COMUNE DI PIOMBINO VIA SARDEGNA 5 PIANO PRIMO .*"

“

PREMESSA

ASTE
GIUDIZIARIE®
A seguito dell'incarico ricevuto dal Dott. Alessandro Turini in qualità di
curatore del fallimento della XXX , dopo gli opportuni accertamenti, provvede a
rimettere la presente relazione di stima relativa ai beni caduti nella procedura
fallimentare, precisando che gli altri beni ubicati nel Comune di Campiglia M.ma
(lotto 1-2-3) sono già stati oggetto di separata relazione di stima

RELAZIONE TECNICA

I beni oggetto di valutazione sono rappresentati da:

- ASTE
GIUDIZIARIE®
a) proprietà superficiaria di fondo commerciale posto nel Comune di
Piombino Via Sardegna n.c. 5 piano primo intestato relativamente alla

proprietà superficiaria XXX al quale pervenne in parte per successione in morte della madre XXX con denuncia registrata a Piombino il 18.06.1999 n° 15 vol. 252 trascritta a Volterra il 29.09.1999 al part. n° 4448 rettificata con denuncia registrata a Piombino il 21.02.2006 al n° 89 vol. 288 trascritta Volterra il 14.03.2006 al part 1769 e relativa trascrizione di accettazione di eredità del 28.01.2025 part 479 , ed in parte per successione in morte del padre XXX con denuncia registrata a Piombino il 24.06.2013 al n° 407 vol. 9990 e trascritta a Volterra il 2.09.2013 al part 4311. e successiva trascrizione di accettazione di eredità del 15.05.2025 part 3010

-- **LOTTO QUATTRO**

- b) proprietà superficiaria di fondo commerciale posto nel Comune di Piombino Via Sardegna n.c. 5 piano primo intestato relativamente alla proprietà superficiaria XXX al quale pervenne in parte per successione in morte della madre XXX con denuncia registrata a Piombino il 18.06.1999 n° 15 vol. 252 trascritta a Volterra il 29.09.1999 al part. n° 4448 rettificata con denuncia registrata a Piombino il 21.02.2006 al n° 89 vol. 288 trascritta Volterra il 14.03.2006 al part 1769 e relativa trascrizione di accettazione di eredità del 28.01.2025 part 479 , ed in parte per successione in morte del padre XXX con denuncia registrata a Piombino il 24.06.2013 al n° 407 vol. 9990 e trascritta a Volterra il 2.09.2013 al part 4311. e successiva trascrizione di accettazione di eredità del 15.05.2025 part 3010

c) -- **LOTTO CINQUE**

Si precisa che in data 17.10.2022 il sig. XXX (successivamente alla dichiarazione

di fallimento della XXX) è deceduto ed è stato nominato dal Tribunale di Livorno un curatore dell'eredità giacente .

Per ciascun lotto della presente relazione sono stati eseguiti accertamenti di varia natura il cui esito è descritto ai seguenti capitoli :

CAPITOLI DELLA PERIZIA

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

LOTTO QUATTRO-FONDO COMMERCIALE VIA SARDEGNA n.c. 5

PIOMBINO

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

L'unità immobiliare è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Piombino nel Foglio 74 particella 1159 sub. 8 categoria C/1 di classe 9 mq. 48 sup. catastale mq.

55 rendita € 1.628,70 (allegato 1-2-3)

confini: stessa proprietà, corridoio comune, consorzio regionale Etruria , S.s a

In atti catastali è presente un elaborato planimetrico depositato in data 1.3.2016

La planimetria catastale relativa all'unità immobiliare depositata in data 13.11.1992 differisce dallo stato dei luoghi per la realizzazione di alcune modifiche interne consistenti nella realizzazione di pareti divisorie a creazione di due vani distinti nonché per la posizione della porta di accesso. (*allegato 4*)

Il fabbricato di cui il bene fa parte è inserito in area PEEP "Montemezzano" concessa in diritto di superficie per la durata di 99 anni e rinnovabile di ulteriori 99 anni con atto notaio Lallo del 1.12.1988 rep. 12834 trascritto a Volterra il 30.12.1988 al part 5344

L'intervento edificatorio è stato realizzato a seguito di convenzione edilizia stipulata tra il Consorzio Regionale Etruria ed il Comune di Piombino con atto notaio Lallo del 17.04.1989 rep. 13831 e trascritta a Volterra il 9.06.1989 al part 2455, i cui contenuti dovranno essere ben noti alla parte aggiudicataria ed indicati anche nei successivi trasferimenti (*allegato 7*)

La costruzione dell'edificio è avvenuta in forza di pratica edilizia n° 8638/01 del 1986 e relativa concessione edilizia rilasciata in data 27.11.1988 nonché successive varianti l'ultima delle quali rilasciata in data 8.06.1990 ed a cui ha fatto seguito il rilascio di certificato di agibilità in data 21.11.1991 (*allegato 5-6*)

L'elaborato grafico progettuale allegato alla suddetta variante differisce dallo stato dei luoghi per le medesime modifiche già indicate rispetto alla planimetria catastale e per le la cui realizzazione non è stata reperita alcuna pratica autorizzativa.

Per la regolarizzazione di tali difformità, l'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti anche alla luce delle norme vigenti alla data della vendita

dell'immobile, salvo ulteriori verifiche anche dimensionali , potrebbe essere depositata una CILA tardiva di cui alla L.R. 65/14 .

I costi da sostenere comprensivi di sanzione, ed onorari professionali per predisposizione pratica di sanatoria ed aggiornamento planimetria catastale possono essere sommariamente indicati in € 3.000,00 (importo puramente indicativo)

Si precisa che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione , rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi e rispetto alla normativa anti- sismica ed impiantistica

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi e delle informazioni fornite 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.

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,

Non sono stati reperite le dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti nell'unità immobiliare (la scrivente non ha verificato l'attuale efficienza e conformità degli impianti ne dei loro componenti e neppure il funzionamento degli stessi)

*** 2) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:**

Dalle visure effettuate presso L'Agenzia delle Entrate servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra con i repertori aggiornati al 25.07.2025 , a carico del bene nel ventennio gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie :

trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE** del 29.09.1999 part 4448 a favore di XXX e contro XXX per successione;
- **TRASCRIZIONE** del 14.03.2006 part 1769 a favore di XXX e contro XXX per rettifica successione
- **TRASCRIZIONE** del 02.09.2013 part 4311 a favore di XXX e contro XXX per successione;
- **TRASCRIZIONE di sentenza dichiarativa di fallimento** del 22.10.2021 part 6811 a favore della massa dei creditori XXXe contro XXX
- **TRASCRIZIONE del 28.01.2025 part 479** a favore di XXXe contro XXX per accettazione tacita di eredità
- **TRASCRIZIONE del 15.05.2025 part 3010** a favore di XXxe contro e XXX per accettazione tacita di eredità

a seguito di decreto trasferimento immobili dovranno essere cancellate limitatamente al bene di cui trattasi le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE di sentenza dichiarativa di fallimento del 22.10.2021**
part 6811 a favore della massa dei creditori XXX e contro XXX

***3) POSIZIONE GIURIDICA.**

I beni risultano essere intestati per la proprietà superficciaria al sig. XXX (deceduto il 17.10.20222) , mentre la proprietà dell'area è intesta al comune di Piombino

Al momento dell'ultimo sopralluogo il bene risulta libero

***4) DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO**

Il trasferimento del bene è soggetto ad imposta di registro

***5) POSIZIONE CONDOMINIALE**

Il fabbricato di cui il bene fa parte ,è amministrato dallo studio amministrativo dell'Avv. De Mattia di Piombino

La quota millesimale attribuita all'unità immobiliare è paria d 87,98

La scrivente non è a conoscenza di eventuali opere straordinarie già deliberate ne dell'ammontare delle quote ordinarie

***6) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO.**

L'unità immobiliare fa parte di un centro commerciale all'intero del quale è presente al piano terra una supermercato ed al piano primo varie attività direzionali/commerciali .

Costruito verso la fine degli anni '80 il fabbricato presenta caratteristiche costruttive e di finitura proprie dell'edilizia commerciale dell'epoca con struttura portante in calcestruzzo armato, solai latero cementizi , facciate rivestite con pannelli di cemento e copertura a volte

L'accesso al piano primo avviene attraverso una scala esterna posta a lato del fabbricato dalla quale si raggiunge un camminamento comune .

***7) DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di fondo commerciale posto al piano primo con accesso dall'area comune , internamente è formato (di fatto) da due locali oltre servizio igienico per una superficie lorda (SEL) di mq. 50 circa (misure rilevate da planimetrie e parzialmente verificate sul posto) .

In sufficiente stato di manutenzione, il bene presenta pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti ad intonaco civile e rivestite in piastrella di ceramica nel bagno , porte interne in legno, infissi esterni in vetro su telaio in alluminio , bagno dotato di w.c e lavabo con apparecchi e rubinetterie di tipo corrente

Tra gli impianti interni da segnalare quello elettrico ed idrico

***8) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:**

L'immobile è ubicato in località Montemezzano in una zona semicentrale , caratterizzata da edifici residenziali multipiano realizzati in epoche remote .

La presenza di attività commerciali, di uffici pubblici e di uso pubblico nonché di mezzi pubblici di trasporto è discreta

***9) STIMA DEL BENE**

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore di mercato.

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani¹ definendo il "prin-

¹ Codice Delle Val'area non è sottoposta alla tutela dei beni paesaggistici ed ambientali di cui al D.Lgs. n° 490/99 (ex L. 1497/39). Istituzioni Immobiliari (CIV), pubblicato da Tecnoborsa con il

cipio 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 valutato”⁴.

Il valore di mercato 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.

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 IV edizione, capitolo 3, punto 2.2.3

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

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

Anche gli standard internazionali di valutazione⁵ definiscono i principi su cui si basa la definizione di 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 riportato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari⁷ e, seppur con parole leggermente diverse, anche dagli EVS⁸.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”⁹ che riprende la 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 acqui-*

⁵ International Valuation Standards edizione 2007 (IVS 2007 - edizione più specifica per immobili)

⁶ IVS 2007 – S.1 punto 3,1

⁷ CVI , quarta edizione, capitolo 4, punto 2.2, 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 e che definisce gli Standard Italiani di Valutazione.

⁸ European Valuation Standards, l’ultima edizione tradotta risale al 2012 (EVS 2012);

⁹ Cosiddette “Linee Guida ABI”, documento redatto dall’Associazione Bancaria Italiana – ultima edizione dicembre 2015 – Requisito 1, punto R.1.2.1.

rente 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 mercato¹⁰ 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*¹¹ 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 definiva, nella III edizione, 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

¹⁰ IVS 2007 – S.2

¹¹ 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.

quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.”¹², concetto ripreso anche dalle Linee Guida ABI¹³.

Nell’ultima edizione il CVI ha modificato tale definizione riprendendo, in sostanza, quella degli IVS¹⁴.

Come si evince in maniera chiara, il valore di mercato e quello di vendita forzata sono due concetti completamente diversi e portano a risultati diversi; anzi per il secondo il prezzo ottenibile non può essere previsto realisticamente, specie laddove il bene venga interessato da una vendita tramite asta giudiziaria perché troppe sono le variabili legate al prezzo di aggiudicazione definitiva.

Fatte queste precisazioni, per chiarire lo scopo della stima ed il modello di valutazione che il quesito richiede, si procede ad operare con le modalità indicate nei seguenti paragrafi:

- A) Determinazione del valore di mercato dell’intero ;
- B) Determinazione della proprietà superficaria
- C) Determinazione del prezzo base d’asta;

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

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole¹⁵.

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione Italiani indicano tra questi anche il

¹² CVI, III edizione, capitolo 5, punto 2.12.

¹³ Appendice 1 – Punto A.1.4.

¹⁴ CVI, IV edizione, capitolo 4, punto 2.12.

¹⁵ IVS 2007 – GN.1

“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*¹⁶, quello *finanziario*¹⁷ e quello dei *costi*¹⁸, 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 di-

¹⁶ Sales comparison approach;

¹⁷ Income capitalisation approach;

¹⁸ Cost approach;

sponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito, oppure in caso di mercato dove siano attivi gli affitti e non le vendite.

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 esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si è ritenuto che il procedimento di stima possa ricondursi al metodo del confronto di mercato.

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 im-

mobili di confronto¹⁹.

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”*²⁰.

Tali aggiustamenti *“sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari”*²¹ la cui stima *“...si svolge in base ai rapporti mercantili e alle informazioni di mercato e alla metodologia di stima”*.²²

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 presente 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

¹⁹ 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).

²⁰ CVI V edizione, capitolo 9, punto 2.1.2

²¹ CVI V edizione, capitolo 9, punto 2.1.3

²² CVI V edizione, capitolo 5, punto 5.4

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 delle Entrate ex Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia 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'ambito 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 e-

lementi 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", 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.

La scrivente ha quindi provveduto ad effettuare ricerche per verificare l'esistenza di beni comparabili per l'applicazione del procedimento con il MCA, l'analisi del mercato immobiliare è stata effettuata sul foglio catastale dove è ubica-

to il bene per categorie catastali riferibili alla C/1 nonché nei fogli confinanti , il tutto nella consapevolezza che andando a segmentare il mercato si sarebbero trovate quelle caratteristiche che contraddistinguono il bene da stimare (*subject*).

Si è proceduto quindi ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti a partire dal 1° gennaio 2022 alla data della ricerca , per unità immobiliari censite nella categoria catastale e classe citate, atteso che tali immobili avrebbero avuto, come detto, gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato), non solo, avrebbero avuto anche simili caratteristiche immobiliari (finiture, impianti, caratteristiche qualitative, ecc.).

Tale ricerca ha avuto esito negativo non avendo riscontrato nel periodo indicato atti di compravendita di beni similari necessari per l'applicazione del MCA , pertanto si è optato per l'applicazione del metodo finanziario attraverso la capitalizzazione del reddito al fine di determinare il valore del nostro *subject*, tutto ciò anche in considerazione del fatto che trattasi di un bene potenzialmente soggetto alla produzione di un reddito attraverso una eventuale locazione (fino a qualche anno fa il bene risultava locato a terzi)

La determinazione del saggio di capitalizzazione può avvenire in maniera diretta (immobili già venduti e definizione dei relativi canoni) oppure indiretta attraverso metodiche con componenti immobiliari (*land & building components, built up approach*) o finanziarie (*mortgage & equity components, debt coverage ratio*) o di natura esclusivamente finanziaria (*w.a.c.c., c.a.p.s.*).

Non avendo acquisito informazioni sufficienti per una stima diretta del

saggio di capitalizzazione, lo stesso è stato ricavato sia tramite il metodo additivo ricorrendo alla formula per il calcolo del rapporto di copertura del debito (*debt coverage ratio - DCR*) derivata dal campo delle stime cauzionali (invertendo la formula e fissando l'indice DCR è possibile determinare direttamente il saggio incognito), sia con metodo indiretto attraverso la componente finanziaria del M&E.C. (*Mortgage and Equity Components*) del *Band of Investment*, sulla base dei dati conseguiti nelle ricerche nei siti internet istituzionali e/o specializzati.

La fonte delle informazioni dei valori e canoni osservati sono le quotazioni dei listini immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino Immobiliare. (vedi tabella)

Sono stati poi acquisiti i dati relativi agli interessi sul mutuo ipotecario, sia fisso che variabile (fonte Banca d'Italia – determinazione tassi d'usura), dell'Eurirs e Euribor, sono poi stati fissati il LTV (quota di mutuo finanziabile rispetto al valore) al 50% e la durata del mutuo a 20 anni.

La metodica del DCR porta a determinare un saggio medio pari a 7,34 %, mentre la metodica del M. & E. C. porta a un saggio del 7,10% (vedi tabella)

La media dei risultati ottenuti ha portato alla determinazione di un saggio del **7,25%**.

Adottando il saggio di capitalizzazione calcolato e facendo il rapporto con il canone annuo determinato si ottiene un valore (Reddito lordo/Saggio lordo = Valore immobile)

— €. 4.200,00/0,0725 = €. **58.000,00** con arrotondamento. (ved. allegato 9).

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile, stabilito dalla scrivente è da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568,

comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, determina un valore di **€. 1.150,00** circa al metro quadro in relazione alla superficie commerciale indicativamente di **mq. 50** circa.

***9-B) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA.**

Come già detto il bene in questione è in proprietà superficaria pertanto dal valore determinato al capitolo precedente dovrà essere defalcato, come da determinazione del Servizio Progettazione e Gestione Strumenti Urbanistici del Comune di Piombino l'importo di € 16.026,98 (determinato alla data del 7.11.2024) da corrispondere al Comune per la trasformazione del regime giuridico del diritto di superficie in piena proprietà (*vedi allegato 8*)

Il valore di mercato del bene relativamente alla proprietà superficaria (a lordo delle spese per la regolarizzazione delle difformità edilizie rilevate) in oggetto è quindi pari a

€ 58.000,00- € 16.026,98

ed in cifra tonda

(diconsi euro quarantaduemila/00).

A tale cifra dovrà essere defalcata, sempre in ottemperanza alla disposizione di legge sopraindicata, la somma già indicata per la regolarizzazione edilizia pari a complessivi **€. 3.000,00** (ved. relativi capitoli).

***9-C) 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 esa-

me.

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 fun-

zione 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 contempra 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 altresì²³:
- previsione saggio variazione prezzi mercato (recessione) = - 1 %
 - mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,662%
 - mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 5,058%
 - stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
 - rischio per assenza garanzie postume o presenza di vizi occulti = 9%.

Quest'ultima condizione merita un chiarimento per non creare equivoci e

²³Per 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).

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, 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. Infatti le norme urbanistiche nazionali e regionali pongono in capo al certificato di agibilità l'attestazione, al momento del deposito, della "*sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati*"²⁴. 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 vetustà delle condizioni dell'immobile (un fabbricato più vetusto può nascondere maggiori vizi), dell'indeterminatezza dei confini delle aree esterne (qualora prive di recinzione o se presente impossibilità di verifica per lo stato dei luoghi), del va-

²⁴ Art. 24 c. 1 T.U. DPR 380/2001

lore 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)	€.	209,04
– mancato guadagno (mesi 3)	€.	378,20
– mancato reddito (mesi 6)	€.	1038,36
– quota ammortamento (mesi 15)	€.	365,83
– rischio assunto	€.	3.780,00
somma il deprezzamento	€.	5.771,43

pari al **13,74%** 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:

• $42.000,00 \times (1 - 0,1374) =$	€.	36.228,57
riduzione per regolarizzazione	– €.	3.000,00
prezzo base d'asta	€.	33.228,57
ed in cifra tonda	€.	33.000,00

(dicansi euro trentatremila/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*).

**LOTTO CINQUE-FONDO COMMERCIALE VIA SARDEGNA n.c. 5
PIOMBINO**

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

L'unità immobiliare è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Piombino nel Foglio 74 particella 1159 sub. 9 categoria C/1 di classe 9 mq. 48 sup. catastale mq. 55 rendita € 1.628,70 (*allegato 1-2-3*)

confini: stessa proprietà, corridoio comune, prop. XXX, S.s a

In atti catastali è presente un elaborato planimetrico depositato in data 1.3.2016

La planimetria catastale relativa all'unità immobiliare depositata in data 13.11.1992 risulta sostanzialmente rispondente allo stato dei luoghi ad eccezione della presenza di una pannellatura interna in corrispondenza dell'infitto che affaccia sul corridoio comune e di una sporgenza sulla parete lato destro (*allegato 4*)

Il fabbricato di cui il bene fa parte è inserito in area PEEP "Montemezzano" concessa in diritto di superficie per la durata di 99 anni e rinnovabile di ulteriori 99 anni con atto notaio Lallo del 1.12.1988 rep. 12834 trascritto a Volterra il 30.12.1988 al part 5344

L'intervento edificatorio è stato realizzato a seguito di convenzione edilizia stipulata tra il Consorzio Regionale Etruria ed il Comune di Piombino con atto notaio Lallo del 17.04.1989 rep. 13831 e trascritta a Volterra il 9.06.1989 al part 2455, i cui contenuti dovranno essere ben noti alla parte aggiudicataria ed indicati anche nei successivi trasferimenti (*allegato 7*)

La costruzione dell'edificio è avvenuta in forza di pratica edilizia n° 8638/01 del 1986 e relativa concessione edilizia rilasciata in data 27.11.1988 nonché successive

varianti l'ultima delle quali rilasciata in data 8.06.1990 ed a cui ha fatto seguito il rilascio di certificato di agibilità in data 21.11.1991(*allegato 5-6*)

L'elaborato grafico progettuale allegato alla suddetta variante risulta sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi ad eccezione di quelle piccole modifiche già indicate rispetto alla planimetria catastale (pannellatura interna dell'infisso e diversa sagoma della parete lato destro) .

Si precisa che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione , rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi e rispetto alla normativa anti- sismica ed impiantistica

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi e delle informazioni fornite 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.

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,

Non sono stati reperite le dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti nell'unità immobiliare (la scrivente non ha verificato l'attuale efficienza e conformità degli impianti ne dei loro componenti e neppure il funzionamento degli stessi)

*** 2) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:**

VEDI LOTTO QUATTRO

*** 3) POSIZIONE GIURIDICA.**

VEDI LOTTO QUATTRO

*** 4) DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO**

VEDI LOTTO QUATTRO

*** 5) POSIZIONE CONDOMINIALE**

VEDI LOTTO QUATTRO

*** 6) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO.**

VEDI LOTTO QUATTRO

*** 7) DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di fondo commerciale posto al piano primo con accesso dall'area comune , internamente è formato da un ampio vano oltre servizio igienico per una superficie lorda (SEL) di mq. 50 circa (misure rilevate da planimetrie e parzialmente verificate sul posto) .

In discreto stato di manutenzione, il bene presenta pavimenti in laminato tipo parquet, pareti ad intonaco civile e rivestite in piastrella di ceramica nel bagno , porte interne in legno, infissi esterni in vetro su telaio in alluminio , bagno dotato di w.c e lavabo con apparecchi e rubinetterie di tipo corrente

Tra gli impianti interni da segnalare quello elettrico ed idrico

***8) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:**

VEDI LOTTO QUATTRO

***9) STIMA DEL BENE**

VEDI LOTTO QUATTRO

***9-C) 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 va-

lore 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 altresì²⁵:

²⁵Per 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

- previsione saggio variazione prezzi mercato (recessione) = - 1 %
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,662%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 5,058%
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- rischio per assenza garanzie postume o presenza di vizi occulti = 9%.

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, 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. Infatti le norme urbanistiche nazionali e regionali pongono in capo al certificato di agibilità l'attestazione, al momento del deposito, della "*sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati*"²⁶. 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

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).

²⁶ Art. 24 c. 1 T.U. DPR 380/2001

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)	€.	209,04
– mancato guadagno (mesi 3)	€.	378,20
– mancato reddito (mesi 6)	€.	1038,36
– quota ammortamento (mesi 15)	€.	365,83
– rischio assunto	€.	3.780,00
somma il deprezzamento	€.	5.771,43

pari al **13,74%** 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:

• $42.000,00 \times (1 - 0,1374) =$	€.	36.228,57
-------------------------------------	----	-----------

ed in cifra tonda

€.36.000,00

(diconsi euro trentaseimila/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*).

- data sopralluogo novembre 2021
- data perizia gennaio 2024
- data deposito agosto 2025

L'esperto Stimatore

Geom. Paola Savatteri

Allegati lotto quattro-cinque

- 1) Estratto di mappa catastale
- 2) visura catastale
- 3) elaborato planimetrico catastale
- 4) copia planimetrie catastali
- 5) copia pratica edilizia
- 6) copia agibilita'
- 7) nota trascrizione convenzione edilizia
- 8) determinazione prezzo trasformazione diritto superficie



9) tabella valutazione MCA

10) tabella determinazione prezzo base d'asta

11) documentazione fotografica

