

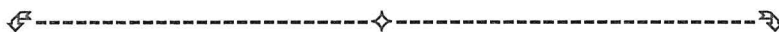
TRIBUNALE DI LIVORNO

Fallimento: n.r.g. **44/2019** – sentenza n° **47/2019**
con sede in Piombino

(c.f.:

Curatore: **Prof. Fabio SERINI**

Esperto Stimatore: **Geom. Antonino BONARRIGO**



Piena proprietà di terreno edificabile
posto in Piombino – lungo la SP della Principessa



Legenda

LOTTO UNICO	4
A ANALISI PRELIMINARE	4
A.1 Inquadramento Immobiliare oggetto di analisi	4
A.2 Identificazione catastale e verifica coerenza	5
A.3 Accertamenti presso il Comune di Piombino	6
A.3.1 Inquadramento Urbanistico	6
A.3.2 Vincoli ambientali	10
A.3.3 Verifica regolarità urbanistica	10
A.4 Posizione Giuridica	10
A.4.1 Gravami sulla proprietà	10
A.4.2 Stato di possesso	11
A.4.3 Disciplina fiscale del trasferimento	11
A.4.4 Pendenze giudiziarie	11
A.5 Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni	11
A.5.1 Trascrizioni a favore	11
A.5.2 Trascrizioni contro	13
A.5.3 Iscrizioni contro	13
B DESCRIZIONE GENERALE	15
B.1 Descrizione del Bene	15
B.2 Caratteristiche della zona di ubicazione	16
C STIMA DEL BENE	16
C.1 Scelta della modalità di vendita dei lotti	16
C.2 Scelta del procedimento di stima	16
C.3 Determinazione del valore di mercato	21
C.4 Determinazione del prezzo a base d'asta	22
C.5 Offerta minima	24
D CONCLUSIONI	24
D.1 Valore di mercato in cifra tonda € 720.000,00	24
D.2 Valore a base d'asta (in cifra tonda) € 610.000,00	24
D.3 Offerta minima € 457.500,00	24
E ALLEGATI	25
E.1 Agenzia delle Entrate – Catasto di Livorno	25
E.1.1 Estratto di Mappa	25
E.1.2 Visura per soggetto	25
E.2 Agenzia delle Entrate di Pisa – Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra	25
E.2.1 Ispezione per soggetto	25
E.2.2 NT – TT part. 2060/1997	25
E.2.3 NT – Trasc. part. 6355/2009	25
E.2.4 NT – Trasc. part. 7115/2019	25
E.2.5 NT – Isc. part. 1439/1998	25
E.2.6 NT – Isc. Part. 679/2016	25
E.3 Documentazione Fotografica	25
E.4 Certificato di Destinazione Urbanistica	25



Il sottoscritto **Antonino Bonarrigo**, geometra libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n° 730, con studio in Cecina, Via G. Verga n° 7, in qualità di esperto stimatore incaricato,

premess

- che il Curatore del fallimento intestato, Prof. Fabio Serini, comunicava allo scrivente il conferimento dell'incarico quale esperto stimatore dei beni immobili ricadenti nella procedura in oggetto;
- che lo scrivente effettuava la ricognizione del bene immobile ricompreso nella procedura, sito nel Comune di Piombino, località Colmata, lungo la S.P. della Principessa, procedendo alle verifiche e ai rilievi di rito;

visto

l'esito degli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno - Territorio Catasto, l'Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra e il Comune di Piombino;

considerato che

i quesiti posti sono, relativamente ai beni in oggetto, i seguenti:

- *procedere alla stima del valore di mercato e a base d'asta;*
- *procedere alle verifiche della conformità edilizia e urbanistica;*
- *procedere alla verifica della conformità catastale;*
- *procedere alle ispezioni delle formalità;*

tutto ciò visto e considerato,

si espone di seguito quanto elaborato.



La relazione di stima si articola in tre capitoli oltre le conclusioni e gli allegati:

- **A) Indagini Preliminari** - che riguardano tutti gli aspetti giuridici del bene quali, la sua conformità catastale, urbanistica ed edilizia e le trascrizioni ed iscrizioni;
- **B) Descrizione Generale** - che fornisce informazioni sul bene. Sul fabbricato e/o complesso immobiliare di cui il bene trattato è parte, oltre che sulla zona ove lo stesso è ubicato;
- **C) Stima del Bene** - che individua i criteri adottati per procedere alla valutazione del bene.
- **D) Conclusioni**
- **E) Allegati**



LOTTO UNICO

A ANALISI PRELIMINARE

A.1 Inquadramento Immobile oggetto di analisi

Il terreno a potenzialità edificatoria oggetto di analisi è situato nel Comune di Piombino, in località Colmata, in posizione strategica lungo l'asse viario principale che collega il centro urbano con la zona industriale e il porto. L'area si affaccia direttamente sulla Strada Provinciale della Principessa, arteria di primaria importanza per la mobilità locale, caratterizzata da carreggiata a doppio senso di marcia e buona scorrevolezza, che garantisce un accesso immediato e agevole al lotto.

La viabilità circostante si distingue per la presenza di collegamenti

rapidi che consentono di raggiungere in pochi minuti sia il porto di Piombino, nodo cruciale per il traffico merci e passeggeri, sia attraverso la SS 398, le principali direttrici verso la rete viabile nazionale. Tale condizione conferisce al terreno un buon grado di appetibilità per insediamenti produttivi, artigianali o commerciali, grazie alla facilità di connessione con le infrastrutture logistiche

Il contesto viario è completato dalla presenza di rotatorie e intersezioni lungo la provinciale che favoriscono la fluidità del traffico e l'immissione sicura nel terreno in oggetto.

Il suddetto appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva pari a mq 24.166 ed è di proprietà della

, con sede legale in la quale ne ha acquisito la titolarità in forza di atto⁽¹⁾ di compravendita a rogito del Notaio David Morelli, con sede in Piombino, in data 30 maggio 1997; dettop compendio fondiario confina con proprietà , con proprietà , nonché con Strada Provinciale della Principessa, salvo se altri e più esatti confini.

A.2 Identificazione catastale e verifica coerenza

L'appezzamento di terreno è riportato al Catasto Terreni interamente in ditta alla società , con sede in Piombino, c.f.

ed è come di seguito identificato:

foglio **49** di **Piombino**

- particella **70**
qual. Seminativo - cl 2 - sup. 7.900 mq - redd. dom. € 45,29
- particella **71**

(1) cfr. punto A.5.1.1 - atto notaio Morelli

- qual. Seminativo – cl 2 – sup. 8.576 mq - redd. dom. € 49,16
- particella **96**
qual. Seminativo – cl 2 – sup. 7.690 mq - redd. dom. € 44,08

A.3 Accertamenti presso il Comune di Piombino

A.3.1 Inquadramento Urbanistico

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Piombino in data 6 maggio 2025, i terreni oggetto della presente perizia ricadono all'interno dell'UTOE "8 – Riconversione Urbana", nell'Ambito a Specializzazione Funzionale "D5.12 – Ambito Artigianale e Commerciale di Colmata", disciplinato da Piano Attuativo vigente "Piano per gli Insediamenti Produttivi – Ambito di Colmata", approvato con pubblicazione sul BURT n. 29 del 20 luglio 2016 e successivamente modificato con Variante Normativa approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 15 marzo 2023.

L'appezzamento di terreno è parzialmente interessato da fascia di rispetto stradale (Corridoio Infrastrutturale), elemento che condiziona le possibilità edificatorie e richiede il rispetto delle prescrizioni di legge in materia di distanze e vincoli infrastrutturali.

La Delibera n. 18/2023 sopra richiamata, ricostruisce l'intero iter di approvazione e attuazione del Piano Attuativo e la durata dell'intervento. In sintesi, nella stessa si legge che:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 56 del 12/03/2014 è stato individuato il Soggetto Gestore dell'Ambito Produttivo Ecologicamente Attrezzato (APEA),

da realizzare nelle aree comunali e private in località Colmata, destinate a insediamenti artigianali, commerciali e di servizi;

- il 20 marzo 2014 è stata sottoscritta la Convenzione Quadro tra Comune e Soggetto Gestore, stabilendo la durata dell'affidamento pari a 22 anni decorrenti dal completamento delle opere;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 dell'8/02/2016 è stato adottato il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) esteso all'intera area APEA di Colmata, comprendente terreni comunali e privati;
- il Piano ha acquisito efficacia ai sensi dell'art. 111 L.R. 65/2014 con la pubblicazione sul BURT n. 29 del 20/07/2016. È articolato in tre stralci funzionali, suddivisi in sub-stralci, attuabili con modalità e tempistiche diverse;
- il 30 dicembre 2016 è stata sottoscritta la Convenzione Operativa tra Comune e Soggetto Gestore per disciplinare le fasi di progettazione e attuazione stabilendo la durata affidata al SG, pari a 22 anni decorrenti dal completamento delle fasi realizzativa dell'APEA;
- successivamente, è stata sottoscritta una ulteriore convenzione in data 11 dicembre 2017 e rilasciate le Autorizzazioni Uniche SUAP (10/10/2018) per le opere di urbanizzazione dei sub-stralci del lotto 1;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 156 del 18/12/2019, veniva aggiornato lo schema di "*Convenzione Operativa relativa alle fasi di progettazione ed attuazione dell'intervento*" e quello relativo alla

"Convenzione per la realizzazione delle opere preliminari di livellamento, di urbanizzazione e di messa in sicurezza idraulica e geomorfologica relativa al primo stralcio funzionale";

- la variante oggetto della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18/2023 riguardava esclusivamente le Norme Tecniche di Attuazione, mentre nella stessa deliberazione veniva specificato che gli altri elaborati del Piano di Intervento Pubblico (PIP), adottato con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 08/02/2016, restavano invariati e continuano a rimanere in vigore.

All'art. 4 delle suddette NTA si legge che *«... il Piano Attuativo comprensivo di aree private da espropriare e di aree già pubbliche, si articola in aree destinate sia all'edificazione di edifici produttivi e di servizi, sia alla viabilità carrabile, ai parcheggi, al verde pubblico, ad attività collettive e ad impianti tecnologici ed idraulici. Le aree produttive saranno assegnate in diritto di proprietà secondo le modalità di cui al Capo II del vigente Regolamento comunale per le aree PIP...».*

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 36/2024 il Comune di Piombino ha approvato il Piano Strutturale Intercomunale. Nella tavola "P.05p" si dà evidenza che l'area in argomento è interessata da Piani Attuativi convenzionati in corso di attuazione.



Tessuti della città produttiva e specialistica	
	tessuti produttivi lineari ed a piattaforme produttive, commerciali, direzionali
	insule specializzate
	comparto della grande industria
Piani attuativi convenzionati/approvati	
	in corso di attuazione

PS - Estratto Tav. P.05p

Con Delibera di Giunta Comunale n° 225 del giorno 8 settembre 2025 è stato dato avvio al procedimento per la redazione del Piano Operativo Comunale che andrà a

dettagliare le previsioni del Piano Strutturale Intercomunale.

A.3.2 Vincoli ambientali

Dalla verifica effettuata, i terreni oggetto della presente relazione non ricadono in aree assoggettate ai vincoli paesaggistici di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

A.3.3 Verifica regolarità urbanistica

Il sopralluogo eseguito al fine di accertare lo stato dei luoghi ha evidenziato la presenza di una vegetazione fitta e imponente, tale da limitare in modo significativo la completa ispezione dei terreni oggetto di stima.

Nella parte di terreno ispezionabile è stato riscontrata una costruzione fatiscente. Il manufatto in oggetto non risulta rappresentato nelle mappe catastali vigenti; tuttavia, dalla consultazione della cartografia regionale della Regione Toscana relativa alla datazione dei sedimi edili, lo stesso risulta edificato in epoca antecedente all'anno 1978.

Non è stato possibile accertare la legittimità della costruzione, ma si ritiene che tale circostanza non assuma rilevanza considerata la previsione urbanistica dell'area.

A.4 Posizione Giuridica

A.4.1 Gravami sulla proprietà

Nell'atto di acquisto⁽²⁾ dell'immobile in oggetto non sono riportati gravami formali e/o apparenti. Nelle intestazioni catastali storiche e nell'atto sopra indicato non vi è evidenza di censi o livelli che gravano sull'unità immobiliare.

A.4.2 Stato di possesso

L'appezzamento di terreno è nella disponibilità del Curatore del fallimento.

A.4.3 Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento del bene sarà assoggettato alle imposte di registro, ipotecaria e catastale, ovvero, su opzione del curatore fallimentare, all'imposta sul valore aggiunto (IVA).

A.4.4 Pendenze giudiziarie

In capo alla porzione immobiliare non risultano pendenze giudiziarie trascritte.

A.5 Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Presso l'Agenzia delle Entrate Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra, nel ventennio antecedente la data di apertura del fallimento e fino alla data del 10/12/2025, riguardo ai beni oggetto della procedura, sono pubblicate le formalità che di seguito si riportano.

A.5.1 Trascrizioni a favore

A.5.1.1 Part. 2060 del 07/06/1997

Atto di _____ **Notaio** _____, notaio in



....., in data 30/05/1997, rep. 38561:

a favore: con sede in Piombino P.IVA

contro: con sede in Roma, c.f.

oggetto: piena proprietà del seguente bene posto in Piombino, località "Terre Rosse" e precisamente appezzamento di terreno agricolo identificato in Catasto come di seguito:

Catasto Terreni foglio 49 di Piombino

- Particella **70** di are 79.00;
- Particella **71** di are 85.76;
- Particella **96** di are 76.90;

A.5.1.2 Part. 6355 del 24/12/2009

Verbale inte

rogato dal **Notaio** notaio in in data 09/12/2009 rep. 81623/23520 con il quale si delibera, ai soli fini della pubblicità immobiliare:

a favore: con sede in Piombino P.IVA

contro: con sede in Piombino P.IVA

oggetto: piena proprietà di appezzamento di terreno ad uso agricolo posto in Piombino, località "Terre Rosse", avente superficie catastale di ettari 2.41.66 identificato in Catasto come di seguito:

Catasto Terreni foglio 49 di Piombino

- Particella **70** di are 79.00;

- Particella **71** di are 85.76;
- Particella **96** di are 76.90;

La continuità delle trascrizioni nel ventennio è garantita.

A.5.2 Trascrizioni contro

A.5.2.1 Part. 7115 del 14/11/2019

Atto

derivante da provvedimento del _____ in data
23/08/2019 rep. 47:

a favore:

contro: _____ con sede in _____ P.IVA _____

oggetto: oltre ad altri beni la piena proprietà di
appezzamento di terreno identificato in Catasto
come di seguito:

***Catasto Terreni* foglio **49** di Piombino**

- Particella **70** di are 79.00;
- Particella **71** di are 85.76;
- Particella **96** di are 76.90;

A.5.3 Iscrizioni contro

A.5.3.1 Part. 1439 del 23/12/1998

Ipoteca volontaria a garanzia di **mutuo** nascente da atto
notaic _____ del 17/12/1998 rep. 38561:

a favore _____ con sede in Firenze (c.f. _____);

contro _____, con sede in Piombino (c.f. _____);

oggetto piena proprietà del seguente bene:

Catasto Terreni foglio 49 di Piombino

- Particella **70** di are 79.00;
- Particella **71** di are 85.76;
- Particella **96** di are 76.90;

Dall'esame della documentazione ipotecaria si rileva che l'iscrizione non è stata rinnovata entro il termine ventennale previsto dalla normativa vigente e che, pertanto, l'ipoteca deve ritenersi estinta per intervenuta decadenza.

A.5.3.2 Part. 679 del 26/05/2016

Ipoteca volontaria a garanzia di **mutuo fondiario** nascente da atto notaio _____ in data 23/05/2016 rep. n° 18468/11225 che riporta:

a favore:

_____, con sede in _____ (c.f. _____);

contro _____
_____ con sede in Piombino (c.f. _____)

oggetto oltre ad altri beni, la piena proprietà di appezzamento di terreno identificato in Catasto come di seguito:

Catasto Terreni foglio 49 di Piombino

- Particella **70** di are 79.00;
- Particella **71** di are 85.76;
- Particella **96** di are 76.90;

*Ipoteca iscritta per complessivi € _____ di cui € _____
per capitale.*

B DESCRIZIONE GENERALE

B.1 Descrizione del Bene

Piena proprietà di appezzamento di terreno con potenziale edificatorio ubicato nel Comune di Piombino (LI) che prende accesso dalla Strada Provinciale della Principessa. Detto appezzamento misura una superficie catastale complessiva di 24.166 mq.

Il sopralluogo eseguito al fine di accertare lo stato dei luoghi ha evidenziato la presenza di una vegetazione fitta e imponente, tale da limitare in modo significativo la completa ispezione dei terreni oggetto di stima.

L'accesso ai terreni avviene mediante stradello di collegamento alla pubblica via. Lungo il predetto tracciato è stata accertata la presenza di un manufatto in muratura, attualmente in stato di rudere. Le condizioni di marcato degrado strutturale del manufatto, unitamente alla presenza di vegetazione infestante, non hanno consentito l'esecuzione di rilievi puntuali né una compiuta e attendibile valutazione dello stato di conservazione dello stesso.

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici finalizzati alla verifica dell'esattezza dei confini come materialmente individuati in loco. Parimenti, non sono stati eseguiti saggi, indagini o accertamenti di natura geologica, ambientale o chimica, né sono state acquisite evidenze in merito all'eventuale presenza nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, ovvero di qualsiasi altra condizione idonea a determinare contaminazione dei suoli.

Tali attività non rientravano tra quelle richieste dal quesito e,

pertanto, lo scrivente non garantisce la corrispondenza dello stato di fatto del bene con riferimento ai suddetti aspetti, né gli effetti derivanti dall'applicazione delle disposizioni normative in materia ambientale e di tutela dei suoli di cui al D.Lgs. 152/2006 e al D.Lgs. 4/2008 e s.m.i.

B.2 Caratteristiche della zona di ubicazione

I terreni si trovano in una zona pianeggiante della campagna piombinese, a ridosso della Strada Provinciale SP40 che collega Piombino con le aree interne.

A breve distanza, verso est, si sviluppa la zona industriale di Piombino, con cantieri nautici, magazzini e attività produttive, mentre verso ovest si estende la campagna con agriturismi e vigneti. La presenza della SP40 della Principessa garantisce una buona accessibilità, permettendo collegamenti rapidi sia con il centro urbano di Piombino e il porto, sia con le principali arterie attraverso la SS 398.

C STIMA DEL BENE

C.1 Scelta della modalità di vendita dei lotti

Visa la natura e la consistenza del bene si procede alla formazione di un **unico lotto**.

C.2 Scelta del procedimento di stima

Il **Valore di Mercato** è definito, secondo la circolare della Banca d'Italia, come:

"... 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 cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione ...".

Definizioni sostanzialmente equivalenti sono riportate negli International Valuation Standards (IVS)⁽³⁾, nelle linee guida dell'Associazione Bancaria Italiana (ABI)⁽⁴⁾ e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari⁽⁵⁾.

Procedimenti di Stima per la Determinazione del Valore di Mercato.

Gli IVS individuano tre metodi estimativi applicabili alla determinazione del valore di mercato:

- **Metodo del Confronto di Mercato** (Market Comparison Approach – MCA)
- **Metodo Finanziario o Reddittuale**
- **Metodo dei Costi**

La scelta del metodo dipende dalla tipologia immobiliare, dalla struttura del mercato di riferimento e dalla disponibilità di dati comparabili. Il valore di mercato, infatti, viene determinato dal mercato in modo analogo ai prezzi fissati per immobili aventi caratteristiche simili.

Metodo del Confronto di Mercato (MCA) ⁽⁶⁾

⁽³⁾ cfr. IVS 2007 – S.1, 3.1

⁽⁴⁾ cfr. ABI - linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ottobre 2010)

⁽⁵⁾ cfr. CVI - terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.

⁽⁶⁾ ndr. Sales comparison approach

Il metodo comparativo rappresenta il procedimento preferenziale per la stima del valore di mercato quando si dispone di un numero adeguato di **compravendite comparabili**. È fondato sul principio secondo cui le differenze di prezzo tra immobili simili sono imputabili alle differenze delle loro caratteristiche **quantitative e qualitative** (superfici, stato manutentivo, dotazioni impiantistiche, ecc.).

Affinché il MCA sia applicabile, gli immobili comparabili devono:

- collocarsi nel medesimo segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima;
- possedere caratteristiche tecnico-economiche omogenee;
- derivare da transazioni reali, recenti e correttamente rilevate.

Le prassi estimative e gli standard internazionali richiedono un'analisi basata su dati verificabili, rilevati preferibilmente mediante atti di compravendita registrati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Nel caso in esame la ricerca di atti comparabili, condotta sull'orizzonte temporale degli ultimi 18 mesi non ha dato esiti positivi. Pertanto, non sussistono le condizioni operative per l'applicazione del MCA.

Metodo Finanziario (o Reddituale) ⁽⁷⁾

Il metodo finanziario risulta appropriato per gli immobili che vengono acquistati, ceduti o valutati in relazione alla loro capacità di generare reddito.

Il procedimento si fonda sull'analisi di elementi quali:

- canoni di locazione;
- saggi di capitalizzazione;
- indici di redditività;



- evidenze di mercato relative a beni simili.

La sua applicazione presuppone la disponibilità di dati economici attendibili e supportati da evidenze di mercato.

Metodo dei Costi⁽⁸⁾

Il metodo dei costi determina il valore di mercato sommando:

- il valore dell'area;
- il costo di costruzione di un immobile nuovo con pari utilità;
- eventuali deprezzamenti fisici, funzionali ed economici.

Il procedimento è particolarmente indicato per:

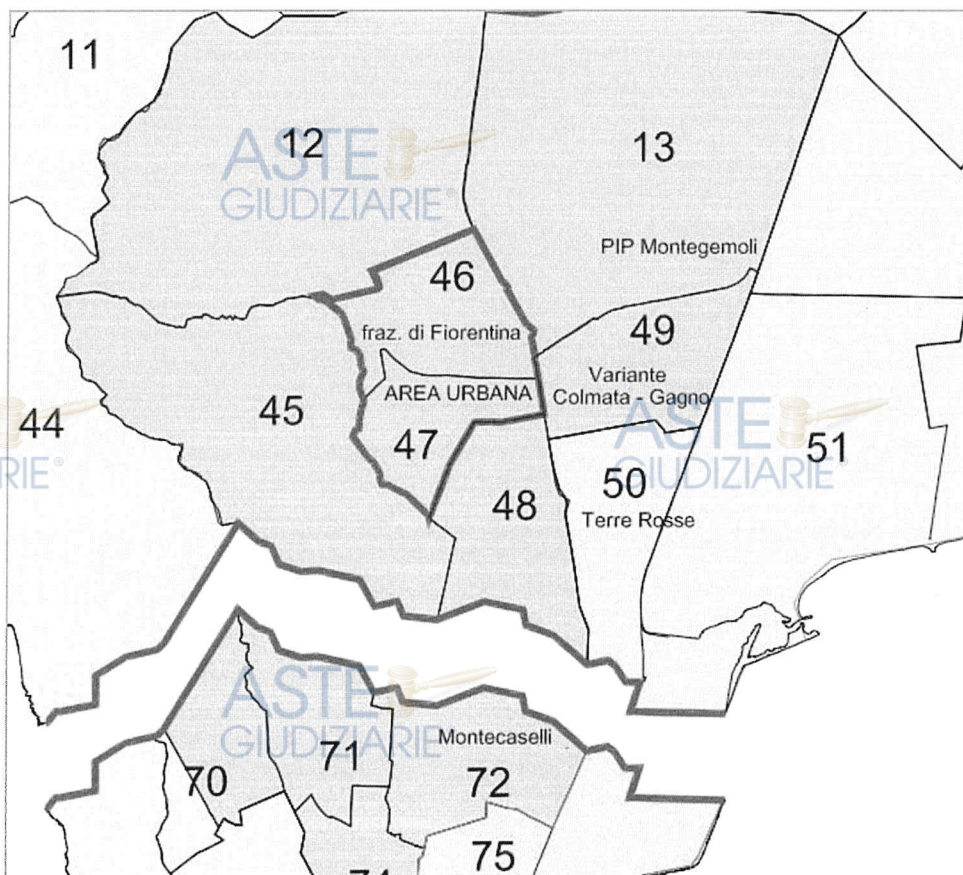
- immobili speciali o con caratteristiche peculiari;
- immobili che presentano un mercato limitato;
- beni per i quali non è possibile reperire dati comparativi sufficienti.

Metodo Applicato nel Caso di Specie

Come sopra detto le verifiche effettuate in ordine alle condizioni del mercato immobiliare e alla disponibilità di informazioni attendibili, non sono state reperiti valori di compravendite recenti e comparabili tali da permettere una corretta applicazione del metodo comparativo. Parimenti, non sono emersi elementi idonei a consentire l'adozione del metodo finanziario, in assenza di dati attendibili relativi a redditività, canoni o flussi economici riferibili al bene in esame.

Si evidenzia inoltre che il metodo dei costi non risulta applicabile, in quanto non congruente con la natura e la tipologia del bene oggetto di stima. Tenuto conto che, per le aree private ricomprese all'interno del Piano Attuativo vigente, le previsioni urbanistiche contemplano l'ipotesi di esproprio, si rileva che, in tale evenienza e in assenza di

dati di mercato comparabili attendibili, risulta plausibile il riferimento ai valori unitari determinati per le aree edificabili con Delibera di Giunta Comunale n. 239/2025. Alla suddetta Delibera è allegata la "Cartografia delle Aree Edificabili 2025", nella quale sono individuati i diversi ambiti urbanistici e sono riportati i corrispondenti valori unitari di riferimento, determinati ai fini IMU e utilizzabili, per ambiti specifici, anche ai fini estimativi nell'ambito delle procedure espropriative. Di seguito l'estratto della planimetria che rappresenta gli ambiti per fogli catastali.



Estratto Cartografia Aree Edificabili

In particolare, per quanto riguarda la zona di interesse

contraddistinta col foglio 49, viene riportato il seguente valore unitario.

Produttivo industriale, artigianale, commerciale, direzionale, portualità, ricettività		
Attrezzature e impianti interesse generale, infrastrutture per la sosta		
D5 Piccole imprese industriali, artigianali e commerciali	ZONA URBANA E FRAZIONI	40,00 €/mq
	MONTECASELLI	35,00 €/mq
	ZONA EXTRAURBANA	25,00 €/mq
	VARIANTE COLMATA-GAGNO	30,00 €/mq
	TERRE ROSSE	25,00 €/mq
	PIP MONTEGEMOLI	35,00 €/mq
	PIP MONTEGEMOLI (depositi all'aperto)	20,00 €/mq

A fronte dei dati riportati nella tabella che precede, si evince in **valore unitario** del terreno che è pari a **30 €/mq**.

C.3 Determinazione del valore di mercato

In considerazione di quanto sopra esposto, si procede alla determinazione del valore di mercato mediante una stima monocomparativa (monoparametrica).

Pertanto, il valore complessivo è calcolato moltiplicando il valore unitario per la superficie del terreno, come riportato nella tabella che segue:

Valore di Mercato Atteso		
Superficie	Valore Unitario	Valore
24.166 mq	30,00 €/mq	724.980,00 €
Valore di Mercato Atteso in cifra tonda		720.000,00 €

Per quanto sopra il **Valore di Mercato Atteso in cifra tonda** è stimato in di **720.000,00 (settecentoventimila/00)**.

C.4 Determinazione del prezzo a base d'asta

La determinazione del valore di vendita forzata è stata condotta in conformità alle Linee Guida ABI e agli Standard Europei di Valutazione (EVS), secondo i quali tale valore è definito come *«la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato»*. Le medesime fonti precisano altresì che *«il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore»* e che il valutatore non deve stimare direttamente sulla base della vendita forzata, bensì sul valore di mercato, applicando al medesimo le assunzioni speciali richieste dal caso concreto.

Le assunzioni speciali accolgono esclusivamente fattori oggettivi derivanti dalle peculiari modalità della vendita coattiva, tra cui:

- l'assenza della garanzia per vizi del bene aggiudicato;
- la rigidità dei tempi di versamento del saldo prezzo;
- la rigidità delle modalità di trasferimento del bene;
- la dilatazione del periodo necessario per l'immissione in possesso rispetto al pagamento del prezzo;
- la mancanza di trattativa diretta e la natura competitiva della procedura, basata su offerte in aumento.

Si richiama inoltre l'art. **568 c.p.c.**, il quale, tra le possibili riduzioni da applicare al valore di mercato, menziona espressamente *«la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto»*.

Ne consegue che **il valore di mercato e il valore di vendita forzata non coincidono**, poiché il primo presuppone condizioni normali di libera contrattazione, mentre il secondo deve riflettere gli

effetti negativi connessi al contesto procedurale coattivo.

A questi fattori vanno aggiunti aspetti economici derivanti dalle tempistiche conseguenti alle modalità con cui si perfeziona l'immissione in possesso. In sintesi, la procedura prevede una tempistica legata ai seguenti passaggi:

- il tempo presumibilmente intercorrente tra la data della perizia e il primo esperimento di vendita;
- il tempo tra l'aggiudicazione e l'emissione del decreto di trasferimento;
- il tempo tra l'emissione del decreto e l'effettiva immissione in possesso del bene;
- la quota annua di ammortamento per mancata manutenzione ordinaria del bene in stato di abbandono o scarsa custodia;
- il rischio economico derivante dall'assenza di garanzie postume e dalla possibile presenza di vizi occulti.

Tali componenti sono state opportunamente valutate e incorporate nel processo di attualizzazione del valore, giungendo così alla determinazione del prezzo a base d'asta, apportando al valore di mercato un ribasso del 15%.

In sintesi, da quanto sopra risulta:

Valore di Mercato Atteso in cifra tonda		720.000,00 €	
Detrazione	15% -	108.000,00 €	
Valore a base d'asta		612.000,00 €	
Valore a base d'asta in cifra tonda		610.000,00 €	

Per quanto sopra il Valore a Base d'Asta in cifra tonda è determinato in **€ 610.000,00 (seicentodiecimila)**.

C.5 Offerta minima

Restando nell'ambito della vendita forzata, è da tener presente che la normativa vigente (art. 571 c.p.c.) consente all'offerente di formulare un'offerta inferiore alla base d'asta fino al limite del 25%.

Pertanto, l'offerta minima⁽⁹⁾, che può essere presentata già al primo esperimento di vendita è determinata come segue.

Valore a base d'asta in cifra tonda		610.000,00 €
Detrazione	25%	- 152.500,00 €
Valore offerta minima		457.500,00 €

D Conclusioni

Di seguito si riportano in sintesi i valori elaborati.

- D.1 Valore di mercato in cifra tonda € 720.000,00**
- D.2 Valore a base d'asta (in cifra tonda) € 610.000,00**
- D.3 Offerta minima € 457.500,00**

Alla luce delle considerazioni espresse e dei vincoli procedurali evidenziati, lo scrivente ritiene che il valore stimato del bene più

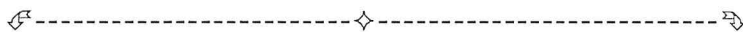
⁽⁹⁾ ndr. offerta minima determinata con abbattimento percentuale fissato per legge e pertanto l'importo non può essere arrotondato

pertinente al caso di specie sia quello fissato come **valore a base d'asta**, determinato in **€ 610.000,00 (seicentodiecimila/00)**.

Cecina, dicembre '25

L'Esperto Stimatore

Geom. Antonino Bonarrigo



E Allegati

E.1 Agenzia delle Entrate – Catasto di Livorno

E.1.1 Estratto di Mappa

E.1.2 Visura per soggetto

E.2 Agenzia delle Entrate di Pisa – Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra

E.2.1 Ispezione per soggetto –

E.2.2 NT – TT part. 2060/1997

E.2.3 NT – Trasc. part. 6355/2009

E.2.4 NT – Trasc. part. 7115/2019

E.2.5 NT – Isc. part. 1439/1998

E.2.6 NT – Isc. Part. 679/2016

E.3 Documentazione Fotografica

E.4 Certificato di Destinazione Urbanistica