



✕ **LOTTO UNO- CAPANNAONE PRODUTTIVO VIA DELLE ERBE**

12

* 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROGETTUALE:

I beni è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno nel Foglio 34 particella 71 sub. 2 categoria D/7 rendita € 1.100,00(*la particella 71 sub. 2 deriva dalla particella 219 a seguito di modifica apportata con prot. 26148 del 17.04.2014*) . (vedi allegato 1-2-3)

Si precisa che non è stata rilevata topograficamente l'area di sedime dei fabbricati ne le costruzioni in oggetto pertanto non risulta verificata l'esatta materializzazione dei confini ne il corretto inserimento in mappa dei fabbricati in quanto attività non richiesta nell'incarico affidato.

L'attuale cancello che permette l'accesso al complesso immobiliare in cui il bene è inserito risulta insistere su proprietà di terzi (particella 2139, e attraverso questa da altra corte interna al complesso (particella 71 sub. 3) sempre in proprietà a terzi ma di fatto gravate da servitù di passo .

L'aggiudicatario dovrà provvedere in accordo con i proprietari delle suddette corti a definire giuridicamente la servitù di fatto esistente per l'accesso al fabbricato.

Il bene confina con , prop.

La planimetria catastale deposita in data 27.04.1993 risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto ad eccezione della presenza di una porta posta sulla



parete retrostante con affaccio su altra proprietà nonché per la mancata rappresentazione di una piccola mazzetta di muratura nella porzione a destra compresa tra la porta di accesso e la finestra.. *(vedi allegato 4)*

L'elaborato planimetrico presente in atti, rettificato dall'ufficio in data 17.04.2014 segnala che la corte interna al complesso contraddistinta con il subalterno 3 è esclusiva dei soli subalterni 1 e 4 ma di fatto questa funge anche da accesso alle unità immobiliari di cui al subalterno 2 nonché alla particella 618 sub. 1 , beni questi sempre in proprietà (negli

elaborati grafici allegati ai vari atti di provenienza nonché alle pratiche edilizie che hanno interessato il complesso la corte veniva segnalata a comune , la scrivente ritiene che sussista comunque un diritto di passo su questa per destinazione del buon padre di famiglia essendo in origina un sola ed unica proprietà da sempre utilizzata anche per l'accesso ai beni confinanti sopra citati)

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Livorno nonché dalla lettura dei titoli di provenienza risulta che il complesso in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 , ma non è stato reperito alcun dato relativo alla licenza originaria (nel progetto di cui alla licenza edilizia n°220 del 1966 relativo all'ampliamento di un edificio del complesso ma non oggetto del presente lotto si rileva che i fabbricati in oggetto erano già esistenti a tale data nonché dalla lettura della successione in morte trascritta a Livorno il 14.09.1962 al part 3892 si dava atto dell'esistenza di un opificio ad uso lavanderia distinto alle particelle 71-218 e 219) .

Per il capannone fronteggiante è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria





ai sensi della Legge 47/85 con provvedimento n°911656 del 15.10.1996 e relativo all'ampliamento del capannone principale nel cui elaborato grafico, seppur la sanatoria riguardasse come detto altro bene, è rappresentato anche il bene oggetto della presente. (non è stato perito alcun certificato di agibilità).

Risulta inoltre depositato in data 2.4.1990 prot. 12536 a nome di [redacted] una integrazione nuovi disegni per lavanderia [redacted], ma tale documenti non sono stati reperiti presso gli uffici comunali, pertanto allo stato non è possibile verificarne la rispondenza rispetto allo stato di fatto, l'unico elaborato grafico reperito è quello allegato alla concessione in sanatoria sopra citata che rispetto al a quanto esistente differisce per alcune modifiche interne ovvero per la realizzazione di apertura interna tra due locali a creazione di un unico ambiente nonché per la presenza di una porta nella parete perimetrale sul retro e per la dimensione delle aperture esterne.

L'aggiudicatario qualora ne ricorrano i presupposti e salvo verifiche anche dal punto di vista strutturale, qualora ne ricorrano i presupposti potrà regolarizzare tale difformità mediante deposito di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi della LR 65/14; i costi da sostenere possono essere forfettariamente stimati in € 3.500,00 (importo puramente indicativo)

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

La due diligence edilizia è stata espletata in base alle informazioni reperite dagli atti e di quanto riferito 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 forniti e messi a disposizione al perito.

***2) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Dalle visure effettuate presso L'agenzia del Territorio di Livorno Conservatoria RR.II., con i repertori aggiornati al 23 febbraio 2022 , sul bene limitatamente alla quota di proprietà di Pampana Viviano nel ventennio gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni :

➤ Trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE** del 03.09.2018 part. n° 9541 a favore di
e contro i per successione ;
- **TRASCRIZIONE** di sentenza dichiarativa di fallimento del 24.10.2019 part n°
11684 a favore della massa dei creditori del fallimento e contro

- **TRASCRIZIONE** del 04.05.2021 part. n° 5331 a favore di
per accettazione eredità con beneficio inventario ;
15.10.2020, sul bene nel ventennio gravano le seguenti trascrizioni e
iscrizioni :

➤ Iscrizioni

- **IPOTECA volontaria** del 14.10.1997 part. n° 2533 a favore del
Credito Italiano S.p.A. e contro ed altri a
garanzia della complessiva somma di € 200.000,00 (colpisce anche
lati beni)
- **IPOTECA volontaria** del 15.07.2011 part. n° 2408 a favore



ASATRADE S.p.A. e contro _____ ed altri a garanzia
della complessiva somma di € 200.000,00 (colpisce anche latri beni)

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



✓ **TRASCRIZIONE** di sentenza dichiarativa di fallimento del 24.10.2019
part n° 11684 a favore della massa dei creditori del fallimento e contro



✓ **IPOTECA volontaria** del 14.10.1997 part. n° 2533 a favore del Credito
Italiano S.p.A. e contro P _____ ed altri a garanzia della
complessiva somma di € 200.000,00 (colpisce anche latri beni)



✓ **IPOTECA volontaria** del 15.07.2011 part. n° 2408 a favore ASA TRADE
S.p.A. e contro _____ ed altri a garanzia della complessiva
somma di € 200.000,00 (colpisce anche latri beni)



* 4) **POSIZIONE CONDOMINIALE**

Il bene non fa parte di un condominio costituito

* 5) **DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO.**

Il trasferimento è soggetto ad imposta di registro



* 6-7) **DESCRIZIONE DEL BENE**





Trattasi di un edificio ad uso produttivo già utilizzato in passato a lavanderie industriali con annessa corte esclusiva; l'accesso al bene avviene sia dalla corte in proprietà a terzi che si diparte dalla Via delle Erbe attraverso un cancello che come già detto insiste in altra proprietà,.



Il fabbricato risulta di vetusta costruzione, attualmente in scadente stato di conservazione con porzioni pericolanti ed in stato di completo abbandono; la costruzioni probabilmente risale agli anni '40 e si innalza su di un solo piano fuori terra, con una struttura portante in muratura di laterizio, copertura parte a falde inclinate su capriate in legno, facciate ad intonaco civile, infissi in ferro, pavimentazione interna parte in piastrelle in gres (si segnala la presenza di elementi di amianto nella copertura).



Il fabbricato formato di fatto da due distinti locali si sviluppa per una superficie lorda di circa mq. 155 complessivi ; è inoltre annessa una corte esterna non delimitata di circa mq. 140 e di fatto è gravata da servitù di passo a favore dell'autorimessa di pertinenza del bene indicato al lotto 4 (misure ricavate da planimetri e parzialmente verificate sul posto)



All'interno dei locali la presenza di rifiuti di vario genere abbandonati al suolo (non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs.





152/2006 e D. Lgs 4/2008 e s.m.i.)

Poichè non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione di conformità degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi, si avvisa l'aggiudicatario che dovrà provvedere alla verifica di questi ed eventualmente integrare o modificare gli stessi .

L'acquisto del bene avverrà comunque nello stato di fatto e diritto esistente con tutte le servitù apparenti e non; la determinazione del prezzo base d'asta che andremo ad eseguire successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.)

***8) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:**

Il bene è posto tra la Via dei Pelaghi e la Via di Salviano, in una zona periferica dell'abitato, caratterizzato dalla presenza di aree PEEP nonché di insediamenti residenziali realizzati in epoche remote.

La zona è bene collegata alla viabilità principale ed è inserita nel R.U. in Aree di Impianto Storico

***9) STIMA DEL BENE**

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta.

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

¹ Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI,



“principio dello scopo” e cioè che “il valore da stimare dipende dallo scopo per la quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica...”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.



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



Il primo si fonda sull’incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di va-

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 V edizione, capitolo 4, punto 1.4

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

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





lutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.



Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi ovvero avere già a disposizione tutta la somma necessaria per l'aggiudicazione.

Anche gli standard internazionali e nazionali di valutazione⁵ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore

⁵ *International Valuation Standards*, l'ultima edizione che tratta specificatamente di immobili risale al 2007 (IVS 2007); *European Valuation Standards*, ultima edizione 2016 (EVS 2016); *Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard* pubblicato da Tecnoborsa, ultima edizione è la quinta (CVI); *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* pubblicate da A.B.I., ultima stesura novembre 2018 (LG ABI).





di mercato.



Per valore di mercato si intende “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”⁶



Lo stesso concetto, che riprende la descrizione specificata nella circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d’Italia, è espresso anche dagli altri standard, seppur con parole leggermente diverse.



Gli Standard Internazionali e nazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato⁷ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all’uso e applicazione di principi diversi da quella del valore di mercato.



Queste definizioni assumono che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e quelle di trascrizione.

Contrariamente al passato, negli aggiornamenti degli EVS e del CVI, tra i valori diversi dal valore di mercato non figura più la vendita forzata⁸; solo le Linee Gui-



⁶ EVS 2016 - Definizione indicata alla Standard Europeo EVS1.

⁷ EVS 2016 - EVS2 , tra gli altri il valore *equo*, il valore *speciale*, il valore di *investimento*, il valore *cauzionale*, il valore *assicurabile*, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.



⁸ Gli IVS 2007 definiva il valore di vendita forzata come “... *termine usato spesso in circostanze*





da ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di mercato anche il valore di vendita forzata, specificando però che non costituisce una base di valore⁹.



Gli EVS 2016 fanno riferimento al valore di vendita forzata nelle note illustrative riguardanti "La valutazione ai fini del credito"¹⁰, ma in termini generici.



Nell'ultima edizione il CVI ha modificato la definizione del valore di vendita forzata riprendendo, in sostanza, quella degli IVS¹¹, specificando che "... il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato ..." ma dipende "... dalla natura della pressione operata sul venditore" ed aggiunge che "... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente ...", concludendo che "... la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento".



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.



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."

⁹ Appendice 1 – Punto A.1.4.

¹⁰ EVS 2016 - EVGN2, punto 6.



¹¹ CVI, V edizione, capitolo 3, punto 2.14





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:

9-A) Determinazione del valore di mercato dell'intero;

9-B) Determinazione del valore di mercato della quota

9-C) Determinazione del prezzo base d'asta dell'intero.

9-D) Determinazione del prezzo base d'asta della quota.

Procediamo nel dettaglio.

***9-A) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'INTERO.**

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole¹².

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

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del confronto di mercato¹³, quello finanziario¹⁴ e quello dei costi¹⁵, 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

¹² IVS 2007 – GN.1

¹³ Sales comparison approach;

¹⁴ Income capitalisation approach;

¹⁵ Cost approach;



in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

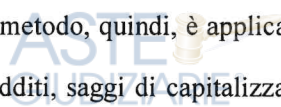
Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.



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, 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.

La scrivente ha effettuato ricerche per verificare l'esistenza di beni comparabili per l'applicazione del procedimento di confronto con il MCA, al fine di determinare il valore di mercato del bene dal quale poi defalcare la cifra necessaria per la sua regolarizzazione, come indicato e quantificato al paragrafo 1) della presente relazione.



L'analisi del mercato immobiliare è stata effettuata sul foglio catastale adiacente a quello dove è ubicato il bene, e per categorie catastali di riferimento, atteso che nel foglio catastale dell'immobile non vi sono altri fabbricati di destinazione similare, ma l'esito è stato negativo non avendo riscontrato atti di compravendita che avessero interessato immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato del subject (soprattutto per tipologia edilizia e destinazione).

Anche la ricerca di eventuali offerte di vendita e locazione per l'applicazione del procedimento finanziario ha dato esito negativo, non avendo acquisito sufficienti dati per poter fare una analisi statistica di regressione in modo da limitare le imprecisioni che gli annunci immobiliari contengono.



Alla scrivente perciò non rimane che determinare il valore dei beni attra-





verso il procedimento per costo di ricostruzione deprezzato per quanto riguarda i fabbricati e l'area di corte



L'approccio a costo, come detto, si basa sul principio di sostituzione e per immobili di una certa vetustà sono applicabili delle detrazioni in considerazione delle varie forme di deprezzamento che possono essere relative a:

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



Per cui la stima del valore di mercato del bene immobile in oggetto sarà determinata mediante la seguente analisi:

a – Valore terreno

b – Costi

b.1 – costo costruzione di nuovo delle varie porzioni di fabbricato

b.2 – oneri professionali

b.3 – oneri comunali

c – Profitto promotore

d – Deprezzamenti





d.1 – fisico

d.2 – funzionale



Si precisa che nella stima la scrivente terrà conto solo della parte assentita dei beni senza perciò ampliamenti o ristrutturazioni risultate abusive e per le quali le spese di rimozione e rimessa in pristino saranno poi detratte dal valore ricavato. Nel merito.

a) Valore terreno

Per la valutazione del terreno non potendo applicare il procedimento del confronto del mercato per la mancanza di beni comparabili, si procede mediante la ripartizione del valore tra terreno ed immobile, e nello specifico assumendo l'incidenza dell'area sul valore complessivo dell'immobile, mediando il dato normalmente ricavabile dal mercato per le zone artigianali che è compreso tra il 10 ed il 20%, assumendo nel caso, vista l'ubicazione fuori da un'area di insediamenti produttivi, il dato del 15%.

b) Cost

I costi individuati, tra diritti ed indiretti, sono:

b.1 costo costruzione a nuovo dei fabbricati

I fabbricati sono stati suddivisi in base alla destinazione e tipologia edilizia. Sono stati ricavati i costi parametrici al mq. di costruzioni sulla base del prezario sviluppato da Cresme Ricerche S.p.A. che, rispetto a quello edito dalla DEI, si differenzia per territorialità.

b.2 oneri professionali





Si ritiene di applicare un'aliquota del 10% sul costo di costruzione per lo svolgimento delle prestazioni professionali necessarie per la costruzione delle opere (progetto, direzione lavori, contabilità, sicurezza ecc.), in funzione del costo di costruzione.

b.3 oneri concessori

Trattandosi di immobili a destinazione principale artigianale si applicano gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, come da tabella pubblicata sul sito del Comune di Livorno e relativi all'anno 2021, con riferimento al metro quadro di costruzione, mentre non si applicano gli oneri sul costo di costruzione.

c) *Profitto promotore*

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

Tenuto di conto della finalità dell'incarico (determinazione del valore di mercato) si ritiene opportuno determinarlo con il metodo analitico, quale interesse composto maturato, su tutti i costi sostenuti, ad un tasso di rendimento atteso, facendolo derivare dal campo degli investimenti immobiliari dove questi equivale al saggio di attualizzazione dei flussi di cassa.

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

In campo immobiliare vi sono diversi modi di calcolare il tasso di attualizzazione, sia in forma comparativa che analitica; tra queste ultime sono preponde-

ranti l'approccio finanziario ed i metodi additivi.

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

La formula del WACC è così definita:

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

Dove:
 E = ammontare del capitale proprio
 D = ammontare del capitale a debito
 K = capitale complessivamente investito (E+D)
 re = tasso di rendimento atteso per il capitale proprio
 rd = tasso di rendimento richiesto per capitale a debito
 tc = aliquota fiscale delle imposte sui redditi.

La scrivente utilizzerà la versione semplificata (cioè non considerando la fiscalità) non essendo la presente una stima finanziaria di un'azienda ma una stima immobiliare, depurando i tassi ricavati dall'effetto dell'inflazione, come avviene normalmente in questi casi.

Nel merito delle singole voci:

c.1. tasso di rendimento atteso

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

Il primo generalmente è riferito a rendimenti dei titoli di stato e comunemente dei BTP quinquennali o a scadenza pari alla durata dell'investimento mentre il secondo è legato al tipo di investimento stesso che nel



campo immobiliare tiene conto di varie componenti quali il rischio urbanistico (legato alla tempistica urbanistica dell'operazione immobiliare, più basso a costruzione in corso e più alto con lo strumento urbanistico ancora da approvare), rischio illiquidità ed il rischio specifico dell'iniziativa (legata alla destinazione degli immobili da realizzare, minore se residenziale e maggiore se industriale).

Nel caso in esame sono stati assunti: il tasso medio di rendimento del Rendistato e pari ad 1,376%¹⁶, inflazione all' 3,60%¹⁷, rischio urbanistico pari 0,00% (considerato che l'intervento edilizio è stato già effettuato)¹⁸, il rischio illiquidità pari all'1% (legato alla durata dell'investimento) e rischio di settore pari al 10% in considerazione della destinazione dell'iniziativa.

Il tasso di rendimento atteso sul capitale proprio è quindi pari al 8,78%.

c.2. tasso di rendimento capitale a debito

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

Nel caso in esame sono stati assunti: tasso Euribor a sei mesi e pari al - 0,580%¹⁹, inflazione all'3,60%, spread pari al 2,73%²⁰.

¹⁶ Fonte Banca d'Italia il riferimento è alla media dei titoli emessi nel gennaio 2022.

¹⁷ Fonte ISTAT, indice FOI relativo ad agosto 2020 su agosto 2021.

¹⁸ Fonte Università Iuav di Venezia, Corso di Estimo, come i dati riferiti al rischio illiquidità – valutabile tra l'1 ed il 2% – ed il rischio specifico dell'iniziativa (settore) – con dati variabili tra il 7% ed il 12%, considerando l'attuale fase del mercato immobiliare.

¹⁹ Fonte Euribor.it, media mensile gennaio 2022





Il tasso del ritorno sul capitale a debito è quindi pari al 1,54%.

c.3. tasso di attualizzazione (WACC)

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

Nel caso in esame è stata assunta una percentuale del 40% di capitale proprio e del 60% del capitale a debito, come avviene di norma per operazioni di finanziamento per beni artigianali.

Da ciò deriva che il tasso di attualizzazione lordo annuo è pari al 4,43%, come dal relativo quadro della tabella dati riassuntiva.

Da ciò, in considerazione dei tempi necessari per la durata dell'intervento costruttivo di ciascuna porzione che si fissa in anni 2, si ricava l'utile del promotore pari all' 9,07.

d) Deprezzamento

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

d.1. Deterioramento fisico e funzionale ineliminabili

²⁰ Fonte Ministero del Tesoro – Ricavato dal tasso medio dei mutui con garanzia ipotecaria per il periodo dicembre-gennaio 2022.



**9-C) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DELL'INTERO.*

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



Trattandosi di manufatti edili differenti, si ritiene di dover applicare diverse formule di deprezzamento: per i capannoni, ritenuti strutture costruttivamente semplici, si ritiene di poter far ricorso alla formula del deprezzamento lineare sotto riportata.



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



Dove:

Ct = Costo deprezzato al tempo t

C = Costo di costruzione a nuovo

t = momento della stima

n = vita utile ipotizzata

Nel caso in esame si scompongono, in entrambi i casi, le tre principali componenti del costo di costruzione determinato: strutture, finiture ed impianti, indicando per ciascuna l'incidenza di ciascuna componente sul costo totale, la vita utile (intesa come vita economica) e la vetustà (a far data, dove presente, dalle ultime pratiche edilizie), sulle quali si basa il deprezzamento; le singole assunzioni sono riportate nella tabella allegata.



d.2. Obsolescenza funzionale eliminabile



Avendo determinato il costo parametrico sulla base di un contenimento energetico medio, non si procede al deprezzamento per il diverso standard costruttivo per i capannoni. Sulla base di quanto sopra il valore

Il costo di ricostruzione deprezzato del bene è stato valutato in **€.54 000,00** (diconsi euro cinquantaquattromila/00), come da tabella che si allega (*ved. allegato 5*).





analisi di regressione multipla basata su un campione standard significativo.

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

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

Nel caso in esame si possono assumere, con riferimento comunque al primo incanto (il prezzo base si riferisce al primo incanto, nei successivi incanti si ritiene che la riduzione operata di base contempli già il deprezzamento per il tempo trascorso):

intervallo tra data stima e primo incanto = mesi 6

— intervallo tra data dell'aggiudicazione e decreto di trasferimento = mesi 3

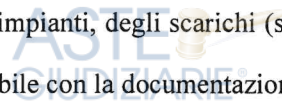




- intervallo tra data D.T. e disponibilità del bene = mesi 6
- in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si assume altresì²¹:
- previsione saggio variazione prezzi mercato (recessione) = - 1 %
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 2.838%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,572%
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- rischio per assenza garanzie postume o presenza di vizi occulti = 10%.



Quest'ultima condizione merita un chiarimento per non creare equivoci e fraintendimenti; le disposizioni dell'art. 173 bis d.a.c.p.c. pongono, tra i compiti dell'esperto, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica; orbene questa è riferita alla verifica della presenza o meno di abusi e della loro sanabilità sulla base delle pratiche edilizie ed eventualmente della cosiddetta legittimità della preesistenza alle norme, tutte cose che si possono riscontrare in un normale sopralluogo, 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 nor-



²¹Per la variazione di mercato si tiene conto del rallentamento della fase di discesa dei prezzi; la quota di ammortamento è quella normale per immobili residenziale (vita economica 100 anni); l'aliquota del mancato reddito è ricavata dalla media dei saggi di fruttuosità lordi per la zona O.M.I.; il saggio del mancato guadagno è relativo al rendimento dei titoli di Stato a medio/lungo termine – fascia 6 da 8 a 12 anni - pubblicato dalla Banca d'Italia (ved. Rendistato - mese dicembre 2021); il rischio per mancata garanzia è in rapporto al valore del bene (più alto è il valore più bassa è la percentuale e viceversa).





me 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"*²². Questa condizione di incertezza viene recepita dalla norma quando all'art. 568 c.p.c., comma 2, dispone, separandola da altri oneri derivanti da verifiche che l'esperto stimatore è in grado di poter fare quali appunto le spese per la regolarizzazione urbanistica, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici e spese condominiali insolute, una correzione della stima *".. compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ..."*; è facile intuire quindi che tale riduzione deve tener conto di una serie di fattori quali la presenza o meno del certificato o attestazione di abitabilità, della vetusta delle condizioni dell'immobile (un fabbricato più vetusto può nascondere maggiori vizi), dell'indeterminatezza dei confini delle aree esterne (qualora prive di recinzione o se presente impossibilità di verifica per lo stato dei luoghi), del valore di mercato dell'immobile (qualora si applichi una riduzione percentuale), ecc.

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

variazione mercato (mesi 6)	€.	268,77
— mancato guadagno (mesi 3)	€.	378,23
— mancato reddito (mesi 6)	€.	948,97

²² Art. 24 c. 1 T.U. DPR 380/2001





–	quota ammortamento (mesi 15)	€.	537,54
–	rischio assunto	€	5.400,00
	somma il deprezzamento	€.	7.533,52

pari al **13,95%** 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:

⇒	54.000,00 x (1 – 0,1395) =	€.	46.466,48		
	riduzione per regolarizzazione	–	€.	3.000,00	
	prezzo base d’asta	€.	43.466,48		
	ed in cifra tonda	ASTE		€.	44.000,00

(diconsi euro quarantaquattromila/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 6).

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato espletato dallo scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3 del "Capitolo 13 – Codice Deontologico del Valutatore" del Codice delle Valutazioni Immobiliari ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014, nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell'appendice A, punto A.1 della norma UNI 11612:2015,

