

TRIBUNALE DI LIVORNO

Fallimento n. 74/2015 della

“XXX S.r.l.”

Giudice Delegato: Dott. Gianmarco Marinai

Curatore: Dott.ssa Monica Belcari

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

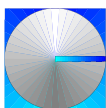
Il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, con studio a Lorenzana (PI) in Via Antonio Gramsci n. 47, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995 ed all'Albo dei CTU del Tribunale, Valutatore Europeo Qualificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/15 e Certificato UNI 11558:2014 di Livello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

Pag. 1

INCARICO, LIMITI ED ASSUNZIONI

Si procederà alla descrizione dei beni immobili fornendo quei dati utili puntualizzati al “Capitolo 9 – Rapporto di valutazione” del CVI (Codice delle Valutazioni Immobiliari), con i seguenti limiti ricevuti per l'espletamento dell'incarico sulla base delle specifiche richieste del committente e precisamente:

- descrizione sommaria del bene, con esonero alla misurazione diretta dell'immobile, ed indicazioni di superfici ricavate da elaborati grafici e parzialmente verificate sul posto;
- determinazione del più probabile “Valore di Mercato” dei beni in conformità degli standards di valutazione, da intendersi come “il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”
- il giudizio di commerciabilità del bene è dato dallo scrivente sulla base delle norme di Legge in vigore, come esplicate dalla sentenza della Corte di Cassazione Civile a Sezioni unite n. 8230 del



22.03.2019.

RELAZIONE

OGGETTO DELLA PERIZIA

Lotto 1 Appartamento per civile abitazione con posto auto scoperto in Collesalveti, Frazione

Vicarello, Via Guglielmo Marconi n. 57/M.....	4
Accertamento della Proprietà.....	4
Identificazione Catastale e Confini	5
Descrizione della Zona	5
Descrizione del Fabbricato.....	6
Descrizione Dei Beni	6
Disponibilità del Bene	7
Conformità Urbanistica.....	7
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo	7
Regime di Tassazione del Trasferimento	8
Iscrizioni e Trascrizioni.....	8
Altre Precisazioni	8
Valore di Mercato dei Beni	9
Determinazione indennità di occupazione	12
Valore a Base d'Asta	13

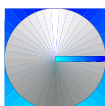
Lotto 2 Posto auto scoperto con resede in Collesalveti, Frazione Vicarello, Via Guglielmo Marconi

n. 57.....	17
Accertamento della Proprietà.....	17
Identificazione Catastale e Confini	18
Descrizione della Zona	18
Descrizione del Fabbricato.....	18
Descrizione Dei Beni	19
Disponibilità del Bene	19
Conformità Urbanistica.....	19
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo	20
Regime di Tassazione del Trasferimento	20
Iscrizioni e Trascrizioni.....	20
Altre Precisazioni	21
Valore di Mercato dei Beni	21
Determinazione indennità di occupazione	21
Valore a Base d'Asta	22

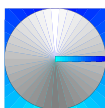
Lotto 3 Posto auto scoperto in Collesalveti, Frazione Vicarello, Via Guglielmo Marconi n. 57

Accertamento della Proprietà.....	26
Identificazione Catastale e Confini	27
Descrizione della Zona	27

Pag. 2



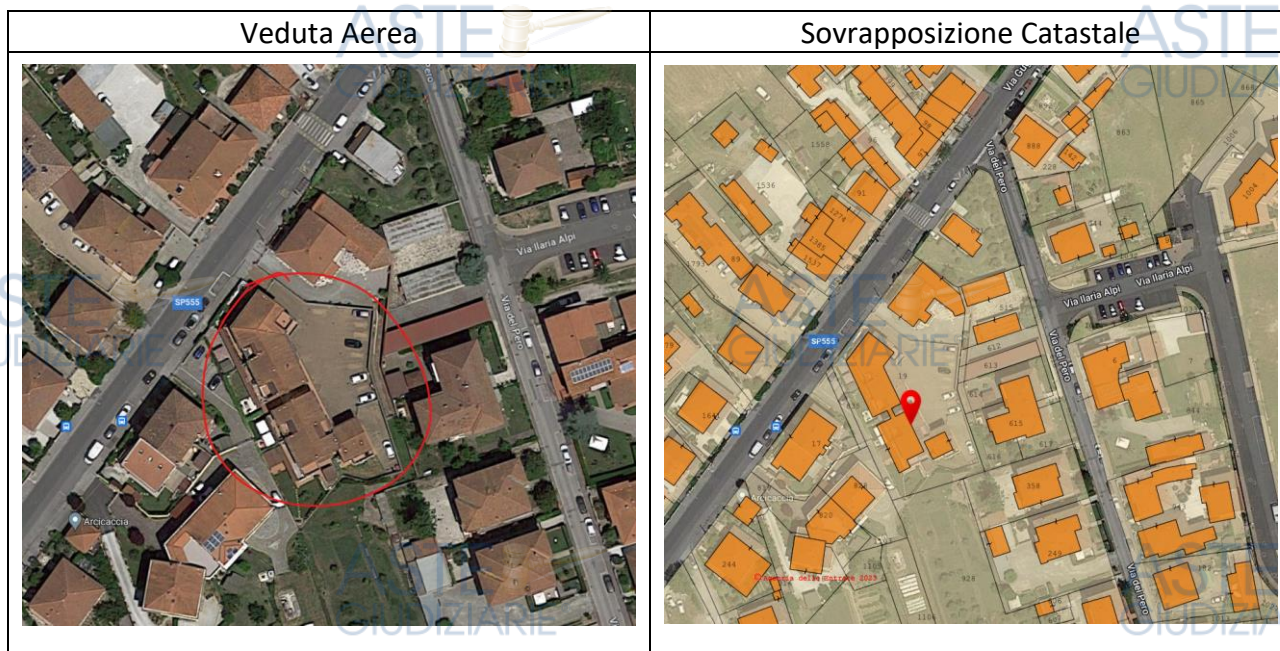
Descrizione del Fabbricato.....	27
Descrizione Dei Beni	28
Disponibilità del Bene	28
Conformità Urbanistica.....	28
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo	29
Regime di Tassazione del Trasferimento	29
Iscrizioni e Trascrizioni	29
Altre Precisazioni	30
Valore di Mercato dei Beni	30
Determinazione indennità di occupazione	30
Valore a Base d'Asta	31
Riepilogo Valutazioni.....	35



Lotto 1

Appartamento per civile abitazione con posto auto scoperto

in Collesalveti, Frazione Vicarello, Via Guglielmo Marconi n. 57/M



Pag. 4

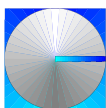
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il lotto edificabile sul quale è stato costruito il complesso edilizio comprendente i beni oggetto di stima è pervenuto alla XXX Società a Responsabilità Limitata per acquisto fattone da XXX con atto rogato dal Notaio Marta Cavallini in data 22.4.2008 rep. 44461 racc. 26653 trascritto a Livorno il 20.5.2008 part. 5226.

Si rileva che con atto unilaterale d'obbligo rogato dal Notaio Marta Cavallini in data 15.2.2007 rep. 42952 racc. 25339 trascritto a Livorno il 1.3.2007 al part. 2308 è stato costituito vincolo di pertinenzialità tra i dodici appartamenti ed i dodici posti auto facenti parte il complesso edilizio che non consente di alienare le citate unità immobiliari separatamente dal relativo posto macchina e viceversa. L'abbinamento veniva modificato con successivo atto di modifica del vincolo rogato dal Notaio Gloria Brugnoli del 9.10.2009 rep. 336 racc. 231 trascritto a Livorno l'8.3.2010 al part. 2500.

A XXX i beni erano così pervenuti:

- quanto alla quota pari ad $\frac{1}{2}$ per successione del padre XXX apertasi il 23.9.2000, registrata a Livorno il 20.3.2001 al n. 73 vol. 893, trascritta a Livorno il 17.8.2001 part. 7800. L'accettazione



tacita di eredità risulta trascritta a Livorno il 30.10.2009 al part. 10620;

- quanto alla restante quota pari ad $\frac{1}{2}$ per successione della madre XXX apertasi il 6.6.2006, registrata a Livorno l'1.6.2007 al n. 75 vol. 1002, trascritta a Livorno il 20.8.2007 part. 9691. L'accettazione tacita di eredità risulta trascritta a Livorno il 30.10.2009 al part. 10621.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

APPARTAMENTO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti il bene, intestato alla "XXX S.r.l.", è così individuato:

- **Foglio 34 mappale 19 sub. 636**, categoria A/2 di classe 5^a, consistenza 6 vani, superficie catastale mq. 135, rendita catastale € 681,72.

La planimetria presenta alcune difformità interne consistenti nella riduzione del ripostiglio al piano primo e della rimozione della porta divisoria tra cucina e soggiorno.

Confini: parti comuni, XXX, salvo se altri.

POSTO AUTO SCOPERTO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti il bene, intestato alla "XXX S.r.l.", è così individuato:

- **Foglio 34 mappale 19 sub. 613**, categoria C/6 di classe 3^a, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 15, rendita catastale € 24,02.

La planimetria è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

Confini: parti comuni, salvo se altri.

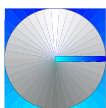
PARTI COMUNI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti le parti condominiali, prive di intestazione in quanto comuni, sono così individuate:

- **Foglio 34 mappale 19 sub. 611**, Bene Comune Non Censibile – Piazzale Condominiale;
- **Foglio 34 mappale 19 sub. 612**, Bene Comune Non Censibile – Portico comune ai sub. dal 632 al 637;
- **Foglio 34 mappale 19 sub. 631**, Bene Comune Non Censibile – Ballatoio comune ai sub. dal 632 al 637.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Vicarello è una frazione del comune di Collesalveti che si trova a circa 2,5 km dal centro del



comune e ha una popolazione di circa 3.100 abitanti. Vicarello, che ospita uno svincolo della FI-PI-LI ed è prossima all'ingresso del casello autostradale della A12 denominato "Collesalveti", dispone anche di alcuni servizi come scuole, uffici postali, banche, farmacie, negozi, bar, ristoranti ed altre attività commerciali.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

I beni sono compresi in un complesso immobiliare costituito da un fabbricato su tre piani fuori terra che comprende dodici appartamenti aventi accessi indipendenti con piazzale condominiale sul quale sono ricavati altrettanti posti auto scoperti. L'accesso al cortile comune avviene da cancello automatizzato. Gli appartamenti al piano terreno hanno accesso direttamente dalla corte comune, mentre quelli al piano piano primo hanno accesso da un ballatoio comune.

Costruito nel 2009, l'edificio presenta una struttura portante in cemento armato con facciate ad intonaco civile e copertura a falde inclinate con manto di tegole alla portoghese. La corte condominiale è pavimentata con masselli autobloccanti in cemento.

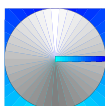
Nel complesso il fabbricato si presenta in buone condizioni.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Collesalveti (LI), frazione Vicarello, in Via Guglielmo Marconi n. 57/M, il primo a destra per chi sale dalla scala esterna condominiale, composto al piano primo da soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala, disimpegno, camera e bagno per una Superficie Esterna Lorda (SEL) di mq. 70 circa ed un balcone di mq. 12 circa, ed al piano secondo sottotetto da tre vani e disimpegno non abitabili per una Superficie Esterna Lorda (SEL) di mq. 55 circa ed una terrazza di mq. 11 circa, oltre ad un posto auto scoperto di mq. 15 circa, il primo a sinistra per chi entra nella corte condominiale.

Seppur di recente costruzione, l'appartamento presenta alcune problematiche di formazione condensa nel bagno e nel soggiorno, e di infiltrazioni lateralmente agli infissi del soggiorno. Anche le persiane ed il portone d'ingresso necessitano di manutenzione. Con rifiniture di tipo ordinario ed in discreto stato di conservazione, l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimenti in piastrelle di gres antiscivolo;
- pareti rivestite in ceramica in cucina, bagno e parzialmente nel soggiorno;
- finestre in legno con doppi vetri e persiane di legno;
- porte interne in tamburato di legno;



- bagno completo di wc, lavabo, bidè e vasca.

Sono presenti gli impianti di acqua, luce, gas metano, riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio, citofono, tutti sottotraccia. La scala interna è priva di ringhiera.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è occupato senza titolo dalla promittente acquirente XXX e dal figlio.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Sulla base della documentazione degli accertamenti effettuati presso il Comune di Collesalveti, il fabbricato comprendente i beni oggetto di perizia risulta costruito con **Permesso di Costruire n. 2007/0029 del 6.11.2007** (pratica 2006/194) con successivo **Certificato di Fine Lavori con Variante Finale prot. 12707 del 27.7.2009 ed Attestazione di Abitabilità prot. 12708 del 27.7.2009 integrata con prot. 18515 del 27.10.2009**.

Con atto unilaterale d'obbligo rogato dal Notaio Marta Cavallini in data 15.2.2007 rep. 42952 racc. 25339 trascritto a Livorno il 1.3.2007 al part. 2308 è stato costituito vincolo di pertinenzialità tra i dodici appartamenti ed i dodici posti auto facenti parte il complesso edilizio che non consente di alienare le citate unità immobiliari separatamente dal relativo posto macchina e viceversa. L'abbinamento veniva modificato con successivo atto di modifica vincolo rogato dal Notaio Gloria Brugnoli del 9.10.2009 rep. 336 racc. 231 trascritto a Livorno l'8.3.2010 al part. 2500.

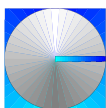
L'abbinamento appartamento-posto auto corrisponde a quanto indicato nell'atto d'obbligo modificato.

Lo stato di fatto differisce dallo stato legittimo per alcune modifiche interne consistenti nella riduzione del ripostiglio al piano primo e per la rimozione del tramezzo divisorio tra cucina e soggiorno.

Per sanare le difformità rilevate si ritiene necessaria la presentazione di una pratica le cui spese tecniche ed amministrative possono essere quantificate indicativamente in € 3.000,00. Detta somma sarà detratta dal valore a base d'asta dell'immobile.

DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. Il sopralluogo è stato effettuato in data 3 febbraio 2023, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.



REGIME DI TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO

Trasferimento soggetto ad imposta di registro.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Livorno, con i repertori aggiornati al 17 gennaio 2023, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI SUCCESSIONE DEL 17.8.2001 PART. 7800** a favore di XXX e XXX contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DI ATTO UNILATERALE D'OBLIGO DEL 1.3.2007 PART. 2308** a favore del Comune di Collesalveti contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DI SUCCESSIONE DEL 20.8.2007 PART. 9691** a favore di XXX contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 20.5.2008 PART. 5226** a favore della XXX Società a Responsabilità Limitata contro XXX;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 20.5.2008 PART. 2024** a favore della Banca di Credito Cooperativo della Costa Etrusca Società Cooperativa a Responsabilità Limitata contro XXX Società a Responsabilità, per sicurezza della complessiva somma di € 900.000,00;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 23.7.2008 PART. 3066** a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Società Cooperativa contro XXX Società a Responsabilità, per sicurezza della complessiva somma di € 1.600.000,00;
- **TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ DEL 30.10.2009 PART. 10620** a favore di XXX e XXX contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ DEL 30.10.2009 PART. 10621** a favore di ZacXXX contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DI MODIFICA VINCOLO DEL 8.3.2010 PART. 2500** a favore del Comune di Collesalveti contro XXX S.r.l.;
- **TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE DEL 2.9.2011 PART. 9306** a favore di XXX contro XXX S.r.l.;
- **TRASCRIZIONE SENTENZA DI FALLIMENTO DEL 20.1.2023 PART. 640** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della XXX S.r.l. contro la XXX S.r.l..

ALTRE PRECISAZIONI

L'immobile ricade nella categoria di immobili per i quali è possibile usufruire delle

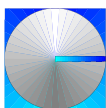
Via Antonio Gramsci, 47 - 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 - 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Valutatore Certificato UNI 11558:2014
ICK/SC002 VIPRO/0288-2018





agevolazioni prima casa da parte dell'acquirente.

Nel caso della procedura in oggetto si ritiene che possano sussistere i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui all'art. 9 del D.lgs. 122/2005.

VALORE DI MERCATO DEI BENI

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

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

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

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

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

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

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati

Pag. 9

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

² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

³ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

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

⁵ Il valore si basa sulle norme legali;

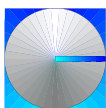
⁶ La stima si basa sul "valore atteso" che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d'uso e della probabilità del loro verificarsi;

⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

⁸ Sales comparison approach;

⁹ Income capitalisation approach;

¹⁰ Cost approach;



raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

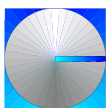
Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili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

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

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

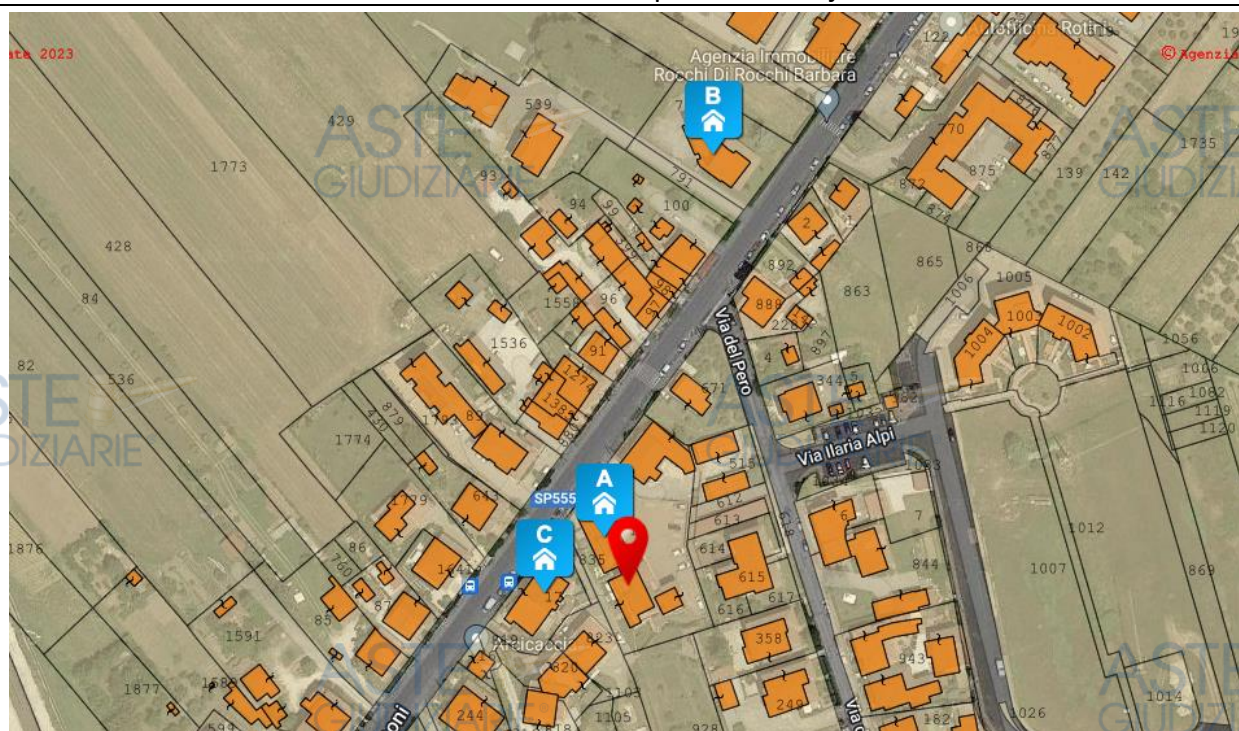
Nel caso in esame si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato (MCA) in quanto mediante una ricerca di atti effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Livorno sono state reperite tre compravendite avvenute negli ultimi tre anni aventi ad oggetto immobili simili in zona e comparabili con quello in esame:

- A) Appartamento in Via Marconi n. 57/D al piano terreno, avente una superficie di mq. 69 circa, resede di mq. 50 circa, loggia di mq. 12 circa, posto auto scoperto di mq. 15 circa, un bagno, impianto di riscaldamento, in ottimo stato, venduto al prezzo di € 140.000,00# - atto Trascritto il 17.4.2020 al part. 3516;
- B) Appartamento in Via Marconi n. 46/A al piano primo, avente una superficie di mq. 119 circa, balconi per mq. 13 circa, cantina di mq. 25 circa, due bagni, impianto di riscaldamento, in buono stato, venduto al prezzo di € 193.000,00# - atto Trascritto il 30.7.2021 al part. 9874;
- C) Appartamento in Via Marconi n. 63 al piano secondo, avente una superficie di mq. 70 circa, balcone di mq. 5 circa, posto auto scoperto di mq. 12 circa, un bagno, impianto di



riscaldamento, in discreto stato, venduto al prezzo di € 98.000,00# - atto Trascritto il 12.11.2021 al part. 14157.

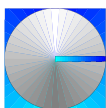
Posizionamento Comparabili e Subject



Pag. 11

Le caratteristiche che usualmente differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono la “data di compravendita”, la “superficie”, lo “stato di manutenzione”, il “numero di servizi igienici”, la presenza di “riscaldamento”, il “livello di piano”. Per la determinazione dei relativi prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati:

- **DATA:** il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Mediante analisi delle quotazioni OMI del periodo esaminato è stato possibile rilevare un calo annuo dei prezzi dello 0,86%;
- **SUPERFICI:** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile. Le superfici dei comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali;
- **STATO DI MANUTENZIONE:** è stato attribuito un costo marginale relativamente ai costi medi a metro quadrato di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello del subject, assumendo un costo di € 250,00 al mq. per ogni passaggio di livello qualitativo;
- **NUMERO SERVIZI IGIENICI:** è stato attribuito un costo di € 7.000,00 (rapportato alla sua vita



utile residua) per ogni servizio igienico da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli al numero dei servizi presenti nel subject.

- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: è stato attribuito un costo di € 7.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per l'impianto di riscaldamento da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli alla dotazione impiantistica del subject.
- LIVELLO DI PIANO: il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. In questo caso, considerato che tutti gli edifici sono privi di ascensore, si è ritenuto di applicare un decremento di valore dell'1,5% per ogni aumento di livello di piano.

Altre caratteristiche quali, ad esempio la classe energetica, non sono state considerate in quanto non vi sono differenze tra i comparabili ed il subject oppure in quanto non rilevabili.

Ai fini del calcolo del valore di mercato del bene sono state utilizzate le Superfici Esterne Lorde (SEL), come di seguito specificate:

- Appartamento – mq. 70
- Balcone – mq. 12
- Terrazza – mq. 11
- Sottotetto – mq. 55
- Posto auto scoperto – mq. 15

Totale Superficie Commerciale = mq. 109,10

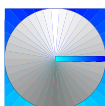
Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo ricaviamo che il bene ha un **Valore di Mercato pari ad € 140.000,00 (diconsi Euro centoquarantamila/00).**

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante procedimento multiparametrico è da considerarsi a corpo e non a misura, pertanto, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568 comma II del c.p.c. e solo per tale fine, si determina un valore di €/mq. 1.283,23 in relazione alla superficie commerciale di mq. 109,10.

DETERMINAZIONE INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

Essendo il bene occupato senza titolo si procede di seguito a determinare l'indennità di occupazione.

Da un esame delle proposte di locazione si riscontra una sostanziale corrispondenza con le quotazioni rilevate dal Borsino Immobiliare. Considerando infatti che il prezzo unitario stimato ammonta ad €/mq. 1.283,23 e che questo valore trova correlazione con il valore medio per le abitazioni in stabili di fascia media del Borsino Immobiliare (€/mq. 1.237,00), si rileva un valore



medio di locazione pari ad €/mq. 4,78 mensile.



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **991**

Valore medio

Euro **1.237**

Valore massimo

Euro **1.482**



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **3,84**

Valore medio

Euro **4,78**

Valore massimo

Euro **5,72**

Avendo il bene occupato una superficie commerciale di mq. 109,10 ne consegue che il canone di locazione mensile sarà:

$$\text{mq. } 109,10 \times \text{€/mq. } 4,78 =$$

€ 521,50

Canone di Locazione arrotondato € 520,00

Pag. 13

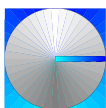
Ai sensi dell'art. 6 comma 6 Legge 431/1991 l'**indennità di occupazione è determinata** con una maggiorazione del 20% rispetto al canone di locazione ed è pertanto quantificabile in **€ 624,00 mensili**.

VALORE A BASE D'ASTA

Trattandosi di vendita giudiziaria si procederà anche alla determina-zione 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 Italiani definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima" 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...".



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”.

È 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 persone implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull’incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera con-trattazione 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 un termine perentorio versare tutto il prezzo d’aggiudicazione, 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 qualora non si possa usufruire di mutuo per finanziare l’acquisto, si deve nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

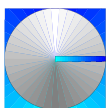
Anche gli standard internazionali di valutazione definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende “...l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”

Lo stesso concetto, che riprende la 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 illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all’uso e applicazione di principi di-versi da quelli del valore di mercato.

Contrariamente al passato, negli aggiornamenti degli EVS e del CVI, tra i valori diversi non figura più la vendita forzata; solo le Linee Guida ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di



mercato anche il valore di vendita forzata, specificando però che non costituisce una base di valore.

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

Nell'ultima edizione il CVI ha modificato la definizione del valore di vendita forzata riprendendo in sostanza quella degli IVS, specificando che "... il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di 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".

In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

Considerando dunque che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile, possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Pag. 15

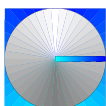
Nel caso in esame si possono assumere, con riferimento comunque al primo incanto, i seguenti parametri:

- intervallo tra data stima e aggiudicazione = 9 mesi
- intervallo tra data di aggiudicazione ed emissione decreto = 3 mesi
- intervallo tra decreto e disponibilità del bene = 3 mesi

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

- previsione saggio variazione prezzi di mercato = -0,86% (in calo)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,896%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,155%
- rischio per assenza di garanzie postume o vizi occulti = 10%

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative causate dalla vendita forzata, al valore di mercato dovremo applicare una percentuale di abbattimento del 14,28%, al quale andranno sottratti € 3.000,00 per costi di ripristino legittimità dei luoghi. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:



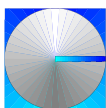
VALORE A BASE D'ASTA

€ 140.000,00 x (1-0,1428) – € 3.000,00 =

€ 117.008,77

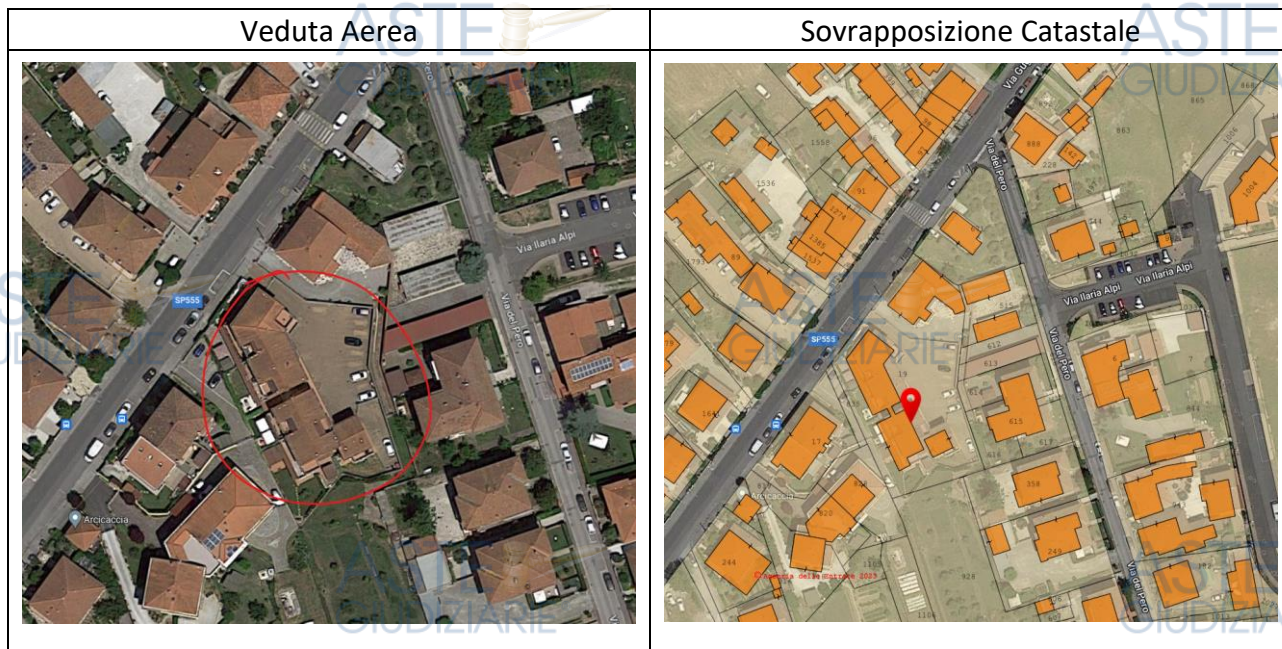
ed in cifra tonda € 117.000,00

(diconsi Euro centodiciassettemila/00).



Lotto 2

Posto auto scoperto con resede in Collesalveti, Frazione Vicarello,
Via Guglielmo Marconi n. 57



Pag. 17

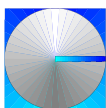
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il lotto edificabile sul quale è stato costruito il complesso edilizio comprendente i beni oggetto di stima è pervenuto alla XXX Società a Responsabilità Limitata per acquisto fattone da XXX con atto rogato dal Notaio Marta Cavallini in data 22.4.2008 rep. 44461 racc. 26653 trascritto a Livorno il 20.5.2008 part. 5226.

Si rileva che con atto unilaterale d'obbligo rogato dal Notaio Marta Cavallini in data 15.2.2007 rep. 42952 racc. 25339 trascritto a Livorno il 1.3.2007 al part. 2308 è stato costituito vincolo di pertinenzialità tra i dodici appartamenti ed i dodici posti auto facenti parte il complesso edilizio che non consente di alienare le citate unità immobiliari separatamente dal relativo posto macchina e viceversa. L'abbinamento veniva modificato con successivo atto di modifica del vincolo rogato dal Notaio Gloria Brugnoli del 9.10.2009 rep. 336 racc. 231 trascritto a Livorno l'8.3.2010 al part. 2500.

A XXX i beni erano così pervenuti:

- quanto alla quota pari ad $\frac{1}{2}$ per successione del padre XXX apertasi il 23.9.2000, registrata a Livorno il 20.3.2001 al n. 73 vol. 893, trascritta a Livorno il 17.8.2001 part. 7800. L'accettazione



tacita di eredità risulta trascritta a Livorno il 30.10.2009 al part. 10620;

- quanto alla restante quota pari ad $\frac{1}{2}$ per successione della madre XXX apertasi il 6.6.2006, registrata a Livorno l'1.6.2007 al n. 75 vol. 1002, trascritta a Livorno il 20.8.2007 part. 9691. L'accettazione tacita di eredità risulta trascritta a Livorno il 30.10.2009 al part. 10621.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

POSTO AUTO SCOPERTO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti il bene, intestato alla "XXX S.r.l.", è così individuato:

- **Foglio 34 mappale 19 sub. 618**, categoria C/6 di classe 3^a, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 18, rendita catastale € 25,62.

La planimetria è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

Confini: XXX S.r.l., XXX e XXX, parti comuni, salvo se altri.

PARTI COMUNI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti le parti condominiali, prive di intestazione in quanto comuni, sono così individuate:

- **Foglio 34 mappale 19 sub. 611**, Bene Comune Non Censibile – Piazzale Condominiale.

Pag. 18

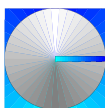
DESCRIZIONE DELLA ZONA

Vicarello è una frazione del comune di Collesalveti che si trova a circa 2,5 km dal centro del comune e ha una popolazione di circa 3.100 abitanti. Vicarello, che ospita uno svincolo della FI-PI-LI ed è prossima all'ingresso del casello autostradale della A12 denominato "Collesalveti", dispone anche di alcuni servizi come scuole, uffici postali, banche, farmacie, negozi, bar, ristoranti ed altre attività commerciali.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

I beni sono compresi in un complesso immobiliare costituito da un fabbricato su tre piani fuori terra che comprende dodici appartamenti aventi accessi indipendenti con piazzale condominiale sul quale sono ricavati altrettanti posti auto scoperti. L'accesso al cortile comune avviene da cancello automatizzato. Gli appartamenti al piano terreno hanno accesso direttamente dalla corte comune, mentre quelli al piano piano primo hanno accesso da un ballatoio comune.

Costruito nel 2009, l'edificio presenta una struttura portante in cemento armato con facciate



ad intonaco civile e copertura a falde inclinate con manto di tegole alla portoghese. La corte condominiale è pavimentata con masselli autobloccanti in cemento.

Nel complesso il fabbricato si presenta in buone condizioni.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un posto auto scoperto di mq. 16 circa con annesso resede di mq. 56 circa situato nel Comune di Collesalveti (LI), frazione Vicarello, in Via Guglielmo Marconi n. 57, l'ultimo a sinistra per chi entra nella corte condominiale.

Il resede ed il posto auto formano di fatto un unico corpo pavimentato con masselli autobloccanti in cemento, recintato in muratura e dotato di cancello carrabile che ne consente l'accesso dalla corte condominiale.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

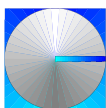
Essendo il bene compreso all'interno di una recinzione connessa con l'adiacente appartamento, si presume che lo stesso sia **utilizzato senza titolo** dal detentore di detto appartamento distinto dal subalterno 630 (peraltro ancora intestato alla società fallita per omessa trascrizione della sentenza traslativa del Tribunale di Livorno n. 1026 del 22.7.2015 in favore di XXX nella Causa R.G. 1326/2014), al quale il posto auto risulta associato in base all'atto d'obbligo che regola gli abbinamenti tra appartamenti e posti auto del complesso immobiliare.

Pag. 19

CONFORMITÀ URBANISTICA

Sulla base della documentazione degli accertamenti effettuati presso il Comune di Collesalveti, il fabbricato comprendente i beni oggetto di perizia risulta costruito con **Permesso di Costruire n. 2007/0029 del 6.11.2007** (pratica 2006/194) con successivo **Certificato di Fine Lavori con Variante Finale prot. 12707 del 27.7.2009 ed Attestazione di Abitabilità prot. 12708 del 27.7.2009 integrata con prot. 18515 del 27.10.2009**.

Con atto unilaterale d'obbligo rogato dal Notaio Marta Cavallini in data 15.2.2007 rep. 42952 racc. 25339 trascritto a Livorno il 1.3.2007 al part. 2308 è stato costituito vincolo di pertinenzialità tra i dodici appartamenti ed i dodici posti auto facenti parte il complesso edilizio che non consente di alienare le citate unità immobiliari separatamente dal relativo posto macchina e viceversa. L'abbinamento veniva modificato con successivo atto di modifica vincolo rogato dal Notaio Gloria Brugnoli del 9.10.2009 rep. 336 racc. 231 trascritto a Livorno l'8.3.2010 al part. 2500. In base a detto



atto d'obbligo il posto auto risulta abbinato all'appartamento distinto dal sub. 630.

DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. Il sopralluogo è stato effettuato in data 3 febbraio 2023, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

REGIME DI TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO

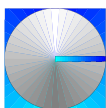
Trasferimento soggetto ad imposta di registro.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Livorno, con i repertori aggiornati al 17 gennaio 2023, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI SUCCESSIONE DEL 17.8.2001 PART. 7800** a favore di XXX e XXX contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DEL 1.3.2007 PART. 2308** a favore del Comune di Collesalveti contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DI SUCCESSIONE DEL 20.8.2007 PART. 9691** a favore di XXX contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 20.5.2008 PART. 5226** a favore della XXX Società a Responsabilità Limitata contro XXX;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 20.5.2008 PART. 2024** a favore della Banca di Credito Cooperativo della Costa Etrusca Società Cooperativa a Responsabilità Limitata contro XXX Società a Responsabilità, per sicurezza della complessiva somma di € 900.000,00;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 23.7.2008 PART. 3066** a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Società Cooperativa contro XXX Società a Responsabilità, per sicurezza della complessiva somma di € 1.600.000,00;
- **TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ DEL 30.10.2009 PART. 10620** a favore di XXX e XXX contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ DEL 30.10.2009 PART. 10621** a favore di XXX contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DI MODIFICA VINCOLO DEL 8.3.2010 PART. 2500** a favore del Comune di Collesalveti contro XXX S.r.l.;

Pag. 20



- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 11.11.2011 PART. 3485** a favore della Berni S.r.l. contro XXX S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 35.000,00;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 2.12.2011 PART. 3696** a favore della Elevat Ascensori S.r.l. contro XXX S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 130.000,00;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA LEGALE DEL 23.10.2014 PART. 2112** a favore di Equitalia Centro S.p.A. contro XXX Srl, per sicurezza della complessiva somma di € 496.648,56;
- **TRASCRIZIONE SENTENZA DI FALLIMENTO DEL 20.1.2023 PART. 640** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della XXX S.r.l. contro la XXX S.r.l..

ALTRE PRECISAZIONI

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

Nel caso della procedura in oggetto non sono note le informazioni utili a determinare se possano sussistere i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui all'art. 9 del D.lgs. 122/2005.

VALORE DI MERCATO DEI BENI

Trattandosi di dover valutare beni che per loro natura hanno carattere pertinenziale, nel caso in esame si ritiene opportuno procedere alla loro stima applicando i coefficienti mercantili relativi alle superficie che li compongono, utilizzando come prezzo medio di riferimento quello già determinato con il metodo MCA per il Lotto 1 della presente relazione, ovvero €/mq. 1.283,23.

Il bene di cui al presente lotto ha la seguente superficie commerciale:

- Posto auto scoperto – mq. 16 – coefficiente mercantile 0,35
- Resede – mq. 56 – coefficiente mercantile 0,10

Totale Superficie Commerciale = mq. 11,20

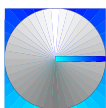
Avremo pertanto che il Valore di Mercato del presente lotto sarà:

$$\text{mq. 11,20} \times \text{€/mq. 1.283,23} = \text{€ 14.372,176}$$

ed in cifra tonda € 14.000,00
(diconsi Euro quattordicimila/00).

DETERMINAZIONE INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

Essendo il bene occupato senza titolo si procede di seguito a determinare l'indennità di



occupazione.

Da un esame delle proposte di locazione si riscontra una sostanziale corrispondenza con le quotazioni rilevate dal Borsino Immobiliare. Considerando infatti che il prezzo unitario stimato ammonta ad €/mq. 1.283,23 e che questo valore trova correlazione con il valore medio per le abitazioni in stabili di fascia media del Borsino Immobiliare (€/mq. 1.237,00), si rileva un valore medio di locazione pari ad €/mq. 4,78 mensile.



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo
Euro **991**

Valore medio
Euro **1.237**

Valore massimo
Euro **1.482**



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo
Euro **3,84**

Valore medio
Euro **4,78**

Valore massimo
Euro **5,72**

Pag. 22

Avendo il bene occupato una superficie commerciale di mq. 11,20 ne consegue che il canone di locazione mensile sarà:

$$\text{mq. 11,20} \times \text{€/mq. 4,78} = \text{€ 53,54}$$

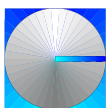
Canone di Locazione arrotondato € 50,00

Ai sensi dell'art. 6 comma 6 Legge 431/1991 l'**indennità di occupazione è determinata** con una maggiorazione del 20% rispetto al canone di locazione ed è pertanto quantificabile in **€ 60,00 mensili**.

VALORE A BASE D'ASTA

Trattandosi di vendita giudiziaria si procederà anche alla determina-zione 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 Italiani definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima" 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...”.

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”.

È 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 persone implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera con-trattazione 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.

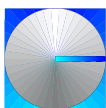
Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro un termine perentorio versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, 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 qualora non si possa usufruire di mutuo per finanziare l'acquisto, si deve nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

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

Per valore di mercato si intende “...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”

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

Pag. 23



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

Contrariamente al passato, negli aggiornamenti degli EVS e del CVI, tra i valori diversi non figura più la vendita forzata; solo le Linee Guida ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di mercato anche il valore di vendita forzata, specificando però che non costituisce una base di valore.

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

Nell'ultima edizione il CVI ha modificato la definizione del valore di vendita forzata riprendendo in sostanza quella degli IVS, specificando che "... il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di 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".

In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

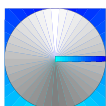
Considerando dunque che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile, possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo), 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, i seguenti parametri:

- intervallo tra data stima e aggiudicazione = 6 mesi
- intervallo tra data di aggiudicazione ed emissione decreto = 3 mesi
- intervallo tra decreto e disponibilità del bene = 3 mesi

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

- previsione saggio variazione prezzi di mercato = -0,86% (in calo)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,896%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,155%



- rischio per assenza di garanzie postume o vizi occulti = 5%

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative causate dalla vendita forzata, al valore di mercato dovremo applicare una percentuale di abbattimento del 8,88%. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

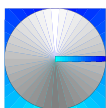
VALORE A BASE D'ASTA

$$€ 14.000,00 \times (1 - 0,0888) =$$

$$€ 12.757,23$$

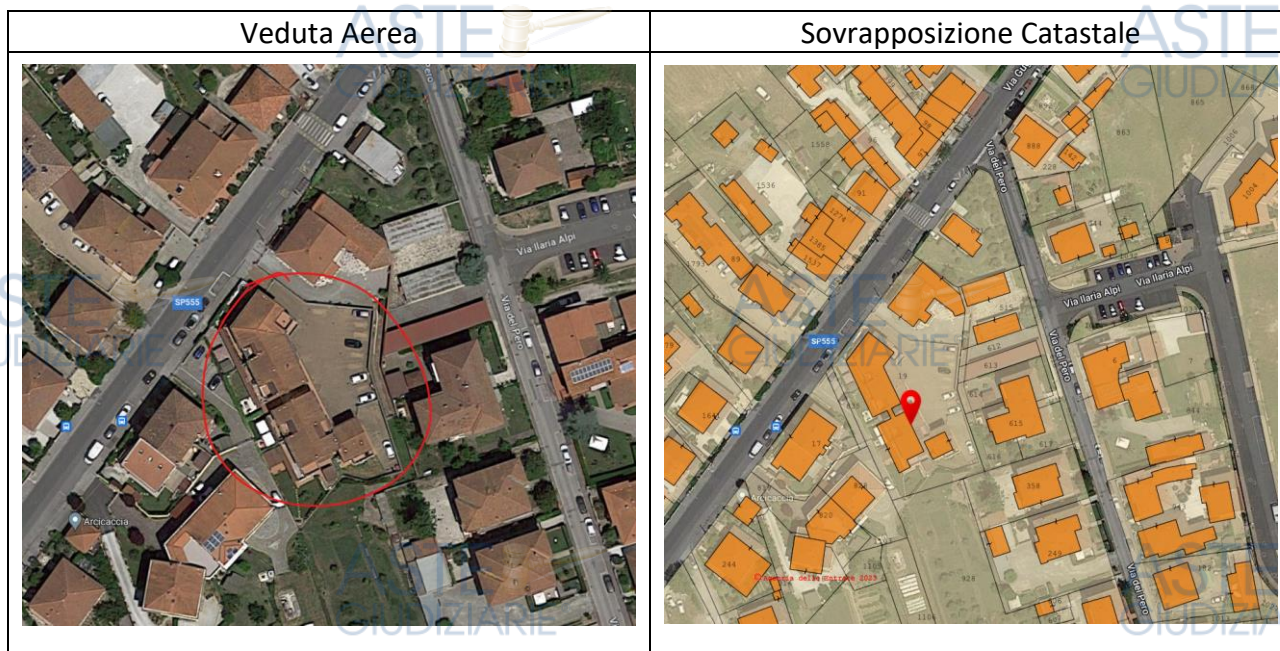
ed in cifra tonda € 13.000,00

(diconsi Euro tredicimila/00).



Lotto 3

Posto auto scoperto in Collesalveti, Frazione Vicarello,
Via Guglielmo Marconi n. 57



Pag. 26

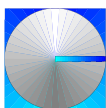
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il lotto edificabile sul quale è stato costruito il complesso edilizio comprendente i beni oggetto di stima è pervenuto alla XXX Società a Responsabilità Limitata per acquisto fattone da XXX con atto rogato dal Notaio Marta Cavallini in data 22.4.2008 rep. 44461 racc. 26653 trascritto a Livorno il 20.5.2008 part. 5226.

Si rileva che con atto unilaterale d'obbligo rogato dal Notaio Marta Cavallini in data 15.2.2007 rep. 42952 racc. 25339 trascritto a Livorno il 1.3.2007 al part. 2308 è stato costituito vincolo di pertinenzialità tra i dodici appartamenti ed i dodici posti auto facenti parte il complesso edilizio che non consente di alienare le citate unità immobiliari separatamente dal relativo posto macchina e viceversa. L'abbinamento veniva modificato con successivo atto di modifica del vincolo rogato dal Notaio Gloria Brugnoli del 9.10.2009 rep. 336 racc. 231 trascritto a Livorno l'8.3.2010 al part. 2500.

A XXX i beni erano così pervenuti:

- quanto alla quota pari ad $\frac{1}{2}$ per successione del padre XXX apertasi il 23.9.2000, registrata a Livorno il 20.3.2001 al n. 73 vol. 893, trascritta a Livorno il 17.8.2001 part. 7800. L'accettazione



tacita di eredità risulta trascritta a Livorno il 30.10.2009 al part. 10620;

- quanto alla restante quota pari ad $\frac{1}{2}$ per successione della madre XXX apertasi il 6.6.2006, registrata a Livorno l'1.6.2007 al n. 75 vol. 1002, trascritta a Livorno il 20.8.2007 part. 9691. L'accettazione tacita di eredità risulta trascritta a Livorno il 30.10.2009 al part. 10621.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

POSTO AUTO SCOPERTO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti il bene, intestato alla "XXX S.r.l.", è così individuato:

- **Foglio 34 mappale 19 sub. 620**, categoria C/6 di classe 3^a, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 15, rendita catastale € 24,02.

La planimetria è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

Confini: XXX e XXX, XXX e XXX, parti comuni, salvo se altri.

PARTI COMUNI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti le parti condominiali, prive di intestazione in quanto comuni, sono così individuate:

- **Foglio 34 mappale 19 sub. 611**, Bene Comune Non Censibile – Piazzale Condominiale.

Pag. 27

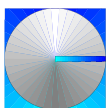
DESCRIZIONE DELLA ZONA

Vicarello è una frazione del comune di Collesalveti che si trova a circa 2,5 km dal centro del comune e ha una popolazione di circa 3.100 abitanti. Vicarello, che ospita uno svincolo della FI-PI-LI ed è prossima all'ingresso del casello autostradale della A12 denominato "Collesalveti", dispone anche di alcuni servizi come scuole, uffici postali, banche, farmacie, negozi, bar, ristoranti ed altre attività commerciali.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

I beni sono compresi in un complesso immobiliare costituito da un fabbricato su tre piani fuori terra che comprende dodici appartamenti aventi accessi indipendenti con piazzale condominiale sul quale sono ricavati altrettanti posti auto scoperti. L'accesso al cortile comune avviene da cancello automatizzato. Gli appartamenti al piano terreno hanno accesso direttamente dalla corte comune, mentre quelli al piano piano primo hanno accesso da un ballatoio comune.

Costruito nel 2009, l'edificio presenta una struttura portante in cemento armato con facciate



ad intonaco civile e copertura a falde inclinate con manto di tegole alla portoghese. La corte condominiale è pavimentata con masselli autobloccanti in cemento.

Nel complesso il fabbricato si presenta in buone condizioni.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un posto auto scoperto di mq. 15 circa situato nel Comune di Collesalveti (LI), frazione Vicarello, in Via Guglielmo Marconi n. 57, il terzo da sinistra contando i posti auto adiacenti al muro di recinzione ed avendo il fabbricato alle spalle.

Come il resto della corte condominiale, anche il posto auto è pavimentato con masselli autobloccanti in cemento e perimetrato con masselli di colore grigio.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

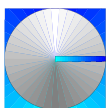
Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **occupato senza titolo** da un'autovettura di proprietà ignota. Si può presumere che in base all'associazione rilevabile dall'atto d'obbligo che regola gli abbinamenti tra appartamenti e posti auto del complesso questo sia utilizzato dal detentore dell'appartamento distinto con il subalterno 632 (peraltro ancora intestato alla società fallita per omessa trascrizione della sentenza traslativa del Tribunale di Livorno n. 1026 del 22.7.2015 in favore di XXX nella Causa R.G. 1326/2014).

Pag. 28

CONFORMITÀ URBANISTICA

Sulla base della documentazione degli accertamenti effettuati presso il Comune di Collesalveti, il fabbricato comprendente i beni oggetto di perizia risulta costruito con **Permesso di Costruire n. 2007/0029 del 6.11.2007** (pratica 2006/194) con successivo **Certificato di Fine Lavori con Variante Finale prot. 12707 del 27.7.2009 ed Attestazione di Abitabilità prot. 12708 del 27.7.2009 integrata con prot. 18515 del 27.10.2009**.

Con atto unilaterale d'obbligo rogato dal Notaio Marta Cavallini in data 15.2.2007 rep. 42952 racc. 25339 trascritto a Livorno il 1.3.2007 al part. 2308 è stato costituito vincolo di pertinenzialità tra i dodici appartamenti ed i dodici posti auto facenti parte il complesso edilizio che non consente di alienare le citate unità immobiliari separatamente dal relativo posto macchina e viceversa. L'abbinamento veniva modificato con successivo atto di modifica vincolo rogato dal Notaio Gloria Brugnoli del 9.10.2009 rep. 336 racc. 231 trascritto a Livorno l'8.3.2010 al part. 2500. In base a detto atto d'obbligo il posto auto risulta abbinato all'appartamento distinto dal sub. 632.



DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. Il sopralluogo è stato effettuato in data 3 febbraio 2023, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.



REGIME DI TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO

Trasferimento soggetto ad imposta di registro.

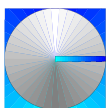


ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Livorno, con i repertori aggiornati al 17 gennaio 2023, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI SUCCESSIONE DEL 17.8.2001 PART. 7800** a favore di XXX e XXX contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DI ATTO UNILATERALE D'OBLIGO DEL 1.3.2007 PART. 2308** a favore del Comune di Collesalveti contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DI SUCCESSIONE DEL 20.8.2007 PART. 9691** a favore di XXX contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 20.5.2008 PART. 5226** a favore della XXX Società a Responsabilità Limitata contro XXX;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 20.5.2008 PART. 2024** a favore della Banca di Credito Cooperativo della Costa Etrusca Società Cooperativa a Responsabilità Limitata contro XXX Società a Responsabilità, per sicurezza della complessiva somma di € 900.000,00;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 23.7.2008 PART. 3066** a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Società Cooperativa contro XXX Società a Responsabilità, per sicurezza della complessiva somma di € 1.600.000,00;
- **TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ DEL 30.10.2009 PART. 10620** a favore di XXX e XXX contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ DEL 30.10.2009 PART. 10621** a favore di XXX contro XXX;
- **TRASCRIZIONE DI MODIFICA VINCOLO DEL 8.3.2010 PART. 2500** a favore del Comune di Collesalveti contro XXX S.r.l.;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 11.11.2011 PART. 3485** a favore della Berni S.r.l. contro XXX S.r.l.,

Pag. 29



per sicurezza della complessiva somma di € 35.000,00;

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 2.12.2011 PART. 3696** a favore della Elevat Ascensori S.r.l. contro XXX S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 130.000,00;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA LEGALE DEL 23.10.2014 PART. 2112** a favore di Equitalia Centro S.p.A. contro XXX Srl, per sicurezza della complessiva somma di € 496.648,56;
- **TRASCRIZIONE SENTENZA DI FALLIMENTO DEL 20.1.2023 PART. 640** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della XXX S.r.l. contro la XXX S.r.l..

ALTRE PRECISAZIONI

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

Nel caso della procedura in oggetto non sono note le informazioni utili a determinare se possano sussistere i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui all'art. 9 del D.lgs. 122/2005.

VALORE DI MERCATO DEI BENI

Trattandosi di dover valutare beni che per loro natura hanno carattere pertinenziale, nel caso in esame si ritiene opportuno procedere alla loro stima applicando i coefficienti mercantili relativi alle superficie che li compongono, utilizzando come prezzo medio di riferimento quello già determinato con il metodo MCA per il Lotto 1 della presente relazione, ovvero €/mq. 1.283,23.

Il bene di cui al presente lotto ha la seguente superficie commerciale:

- Posto auto scoperto – mq. 15 – coefficiente mercantile 0,35

Totale Superficie Commerciale = mq. 5,25

Avremo pertanto che il Valore di Mercato del presente sarà:

$$\text{mq. 5,25} \times \text{€/mq. 1.283,23} =$$

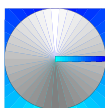
€ 6.736,96

ed in cifra tonda € 7.000,00

(diconsi Euro settemila/00).

DETERMINAZIONE INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

Essendo il bene occupato senza titolo si procede di seguito a determinare l'indennità di occupazione.



Da un esame delle proposte di locazione si riscontra una sostanziale corrispondenza con le quotazioni rilevate dal Borsino Immobiliare. Considerando infatti che il prezzo unitario stimato ammonta ad €/mq. 1.283,23 e che questo valore trova correlazione con il valore medio per le abitazioni in stabili di fascia media del Borsino Immobiliare (€/mq. 1.237,00), si rileva un valore medio di locazione pari ad €/mq. 4,78 mensile.

Abitazioni in stabili di fascia media		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 991	Euro 1.237	Euro 1.482

Abitazioni in stabili di fascia media		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 3,84	Euro 4,78	Euro 5,72

Pag. 31

Avendo il bene occupato una superficie commerciale di mq. 11,20 ne consegue che il canone di locazione mensile sarà:

$$\text{mq. } 5,25 \times \text{€/mq. } 4,78 = \text{€ } 25,10$$

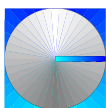
Canone di Locazione arrotondato € 25,00

Ai sensi dell'art. 6 comma 6 Legge 431/1991 l'**indennità di occupazione è determinata** con una maggiorazione del 20% rispetto al canone di locazione ed è pertanto quantificabile **in € 30,00 mensili**.

VALORE A BASE D'ASTA

Trattandosi di vendita giudiziaria si procederà anche alla determina-zione 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 Italiani definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima" 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...”.

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”.

È 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 persone implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera con-trattazione 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.

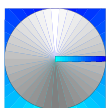
Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro un termine perentorio versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, 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 qualora non si possa usufruire di mutuo per finanziare l'acquisto, si deve nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

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

Per valore di mercato si intende “...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”

Lo stesso concetto, che riprende la 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 illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non



generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all'uso e applicazione di principi di-versi da quelli del valore di mercato.

Contrariamente al passato, negli aggiornamenti degli EVS e del CVI, tra i valori diversi non figura più la vendita forzata; solo le Linee Guida ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di mercato anche il valore di vendita forzata, specificando però che non costituisce una base di valore.

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

Nell'ultima edizione il CVI ha modificato la definizione del valore di vendita forzata riprendendo in sostanza quella degli IVS, specificando che "... il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di 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".

In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

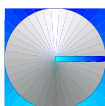
Considerando dunque che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile, possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo), 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, i seguenti parametri:

- intervallo tra data stima e aggiudicazione = 6 mesi
- intervallo tra data di aggiudicazione ed emissione decreto = 3 mesi
- intervallo tra decreto e disponibilità del bene = 3 mesi

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

- previsione saggio variazione prezzi di mercato = -0,86% (in calo)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,896%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,155%
- rischio per assenza di garanzie postume o vizi occulti = 5%



Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative causate dalla vendita forzata, al valore di mercato dovremo applicare una percentuale di abbattimento del 8,88%. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

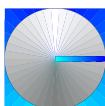
VALORE A BASE D'ASTA

$$€ 7.000,00 \times (1 - 0,0888) =$$

€ 6.378,61

ed in cifra tonda € 6.000,00

(diconsi Euro seimila/00).



Riepilogo Valutazioni

Lotto	Valore di Mercato	Prezzo Base d'Asta
1	€ 140.000,00	€ 117.000,00
2	€ 14.000,00	€ 13.000,00
3	€ 7.000,00	€ 6.000,00

Lorenzana, 17 giugno 2023

Il Tecnico

Geom. Gianluca Catarzi

Allegati:

- Tabelle di calcolo valore di mercato;
- Tabelle di calcolo prezzo base d'asta;
- Visure e planimetrie catastali;
- Schema stato rilevato Lotto 1;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione urbanistica;
- Ispezioni ipotecarie.