

TRIBUNALE DI LIVORNO – Sezione Fallimenti

Liquidazione Giudiziale dell:

n° 25/2025 REG. R.F.

Giudice Delegato: Dott. Franco Pastorelli

Curatore Fallimentare: Dott. Guido Nardoni

Tecnico stimatore: Geom. Dario Cerrai

d.cerrai@studiogeo3.com dario.cerrai@geopec.it

con Studio in 57016 Rosignano Solvay (LI), Via Marsala 2/a

Tel 0586/761535 – Cell. 335/5918337

Data nomina: 04/06/2025

ratificata dal Giudice Delegato in data 07/06/2025

*Premessa**Pag. 3***LOTTO 1***1) Elementi utili per l'individuazione dei beni**Pag. 4**2) Identificazione Catastale**Pag. 4**3) Intestazione catastale e Conformità**Pag. 5**4) Regolarità Edilizia e Conformità progettuale del bene.**Pag. 6**5) Diffomità edilizie riscontrate**Pag. 6**6) Costi sanatoria edilizia e catastale**Pag. 6**7) Inquadramento urbanistico e Vincoli.**Pag. 7**8) Provenienza e posizione giuridica dei beni**Pag. 7**9) Trascrizioni LOTTO 1**Pag. 8**10) Iscrizioni LOTTO 1**Pag. 9**11) Descrizione dei beni**Pag. 10**12) Caratteristiche dell'edificio e dei beni**Pag. 11**13) Vincoli condominiali.**Pag. 13**14) Stima dei beni - Principi generali.**Pag. 13**15) Determinazione del Valore di Mercato.**Pag. 14**Allegati**Pag. 21*

RELATIVA A BENI POSTI IN COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO (LI), frazione ROSIGNANO SOLVAY in VIA DEL COTONE n° 32 C e 32 F e in LOCALITA' BARGINGO n° 28.

Premessa

A seguito dell'incarico ricevuto dal Dott. Guido Nardoni e ratificato dal Giudice delegato in data 07/06/2025, il sottoscritto Geom. Cerrai Dario nato a Rosignano M.mo (LI) il 29/06/1959, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n° 733, associato in Studio Tecnico Geo3 con sede in Rosignano Solvay (LI), via Marsala n° 2/a, in data 04/11/2024 ha accettato l'incarico di stimare sia i terreni attualmente edificabili e parzialmente edificati in Rosignano Solvay, Località Bargingo e di procedere alla verifica degli adempimenti connessi ad ottenere la proroga del Permesso a Costruire rilasciato dal Comune di Rosignano M.mo relativamente al costruendo immobile, sia dell'appartamento con relativa rimessa posti in Rosignano Solvay, Via del Cotone n° 32 C e 32 F.

Il sopralluogo presso i beni indicati è avvenuto nelle seguenti date:

- in data 19/06/2025 presso il compendio immobiliare posto in Rosignano Solvay, Località Bargingo;
- in data 22/07/2025 presso l'appartamento con l'unità rimessa posti in Rosignano Solvay, Via del Cotone n° 32C e 32F.

Nel corso dei citati sopralluoghi, avvenuti alla presenza del legale rappresentante della Soc. [REDACTED] Sig. [REDACTED], è stata presa visione dei beni e sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici.

Dopo gli opportuni accertamenti, lo scrivente provvede a rimettere la presente Relazione di stima in risposta all'incarico conferito indicando fin da ora che **trattasi di due Lotti distinti denominati Lotto 1 e Lotto 2.**

1) Elementi utili per l'individuazione dei beni

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da:

- A) Appartamento di civile abitazione Interno 8 posto al piano secondo di un immobile di più ampie dimensioni sito in Comune di Rosignano M.mo (LI), frazione Rosignano Solvay, Via del Cotone n° 32C, al quale si accede da detta Via tramite scala esterna e vano scala interno a comune con altre unità immobiliari.
- B) Rimessa con locali accessori posta al piano seminterrato del medesimo immobile alla quale si accede dal civico 32F di detta Via tramite corte a comune con altre unità immobiliari.

2) Identificazione Catastale

UBICAZIONE: Comune di Rosignano M.mo, frazione Rosignano Solvay, Via del Cotone 32C e 32F.

DATI CATASTALI:

I beni sono individuati al **Foglio 74** del Comune di Rosignano M.mo nel seguente modo:

- A) Particella 226 sub 615** l'Appartamento al piano secondo unitamente al vano scala che dal piano primo conduce al piano secondo così distinta:

Cat. A/2 classe 3 Vani 6,5 Sup. catastale mq. 146, Rendita €. 856,03, Via del Cotone n° 32E, Interno 8, Piano 1-2.

Confini: Prop. [REDACTED],
salvo se altri.

- B) Particella 226 sub 619** locale ad uso Rimessa con accessori al piano seminterrato.

Cat. C/6 classe 6 mq. 53 Sup. catastale mq. 49, Rendita €. 183,39, Via del Cotone n° 32F, Interno 8, Piano S1.

Confini: Prop. [REDACTED],
[REDACTED], salvo se altri.

- C) Particella 226 sub 625** la scala esterna e vano scala interno fino al piano primo posti al civico 32C di Via del Cotone a comune con i sub 614 e 616, Bene Comuna

Non Censibile.

D) Particella 226 sub 606 la corte di accesso alle rimesse posta al civico 32F di Via del Cotone a comune con i sub 617 e 618, Bene Comuna Non Censibile
È inoltre compresa la comproprietà sulle parti comuni del fabbricato per la quota che spetta per Legge a detta porzione.

3) Intestazione catastale e Conformità

INTESTAZIONE: [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] Proprietà' in ragione di 1/1

CONFORMITA' EDILIZIA: non conforme

CONFORMITA' CATASTALE: non conforme

DISPONIBILITA' DEI BENI: a disposizione della [REDACTED] (Legale rappresentante della Società) con la propria famiglia

UTILIZZO DELL'IMMOBILE: appartamento di civile abitazione con rimessa

CLASSE ENERGETICA: non conosciuta

DIFFORMITA' CATASTALI RISCONTRATE

La planimetria catastale dell'appartamento agli atti dell'Agenza del Territorio Prot. n° LI0044804 datata 06/04/2010 **NON RAPPRESENTA LO STATO DI FATTO** dell'unità immobiliare (Foglio 74 Particella 226 sub 615) per le seguenti difformità:

- Non risulta rappresentata la finestra esistente nel bagno confinante con il ripostiglio.
- Il numero civico indicato in visura (32E) non è corrispondente con l'ingresso dell'appartamento che avviene dal civico 32C di Via del Cotone.
- **La planimetria catastale** della rimessa con accessori agli atti dell'Agenza del Territorio Prot. n° LI0044804 datata 06/04/2010 **RAPPRESENTA LO STATO DI FATTO** dell'unità immobiliare (Foglio 74 Particella 226 sub 619).
- **L'elaborato planimetrico** Prot. LI0146779 del 09/10/2012 in atti **RAPPRESENTA LO STATO DI FATTO** della Particella 226 del Foglio 74.

Per correttezza si dovrà aggiornare la planimetria catastale dell'appartamento rappresentando la modifica e indicando il corretto numero civico per il cui costo si rimanda al successivo punto 6).

4) Regolarità Edilizia e Conformità progettuale dei beni.

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio del Comune di Rosignano M.mo è emerso che beni di cui sopra intestati alla [REDACTED] sono stati interessati dalle seguenti Pratiche Edilizie:

- 1) **Permesso di Costruire relativo alla Pratica Edilizia n° 1103/2006** rilasciato con Provvedimento n° 102 del 26/01/2007 intestato [REDACTED] relativo alla realizzazione di fabbricato di civile abitazione composto da n° 7 appartamenti ed autorimesse in Rosignano Solvay, Via del Cotone Foglio 74 Particella 226.
- 2) **Variante al Permesso di Costruire di cui alla Pratica Edilizia n° 383/2007 del 06/04/2007** intestata [REDACTED] approvata con Provvedimento n° 385 del 04/05/2007.
- 3) **Voltura del Permesso di Costruire** da [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della [REDACTED] con sede in Rosignano M.mo, Via [REDACTED], Partita IVA [REDACTED] rilasciata con Provvedimento n° 19 del 08/01/2008.
- 4) **Variante e Proroga al Permesso di Costruire di cui alla Pratica Edilizia n° 155/2009 del 23/02/2009** intestata a [REDACTED] per conto di [REDACTED] approvata con Provvedimento n° 110 del 19/03/2010.
- 5) **Variante al Permesso di Costruire depositata ai sensi dell'art 142 della L.R. 1/2005 in data 29/04/2010** intestata a [REDACTED]
- 6) **Deposito Attestazione di Abitabilità** relativa al Permesso di Costruire di cui alla Pratica Edilizia n° 1103/2006 Prot. n° 0025188 del 08/09/2010.

5) Difformità edilizie riscontrate

La difformità riscontrata è prospettica e riguarda la realizzazione di una finestra nel bagno dell'appartamento confinante con il ripostiglio.

Tale difformità è sanabile anche dal punto di vista strutturale in quanto l'immobile è in cemento armato e la finestra insiste sul muro di tamponamento esterno. Per il costo si rimanda al successivo punto 6).

6) Costi sanatoria edilizia e catastale.

Le spese tecniche relative alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, edilizie presso il Comune di Rosignano M.mo e catastali presso l'Agenzia del Territorio di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

alla vendita dell'intera quota.

9) Storico ventennale dei Trasferimenti Immobiliari – Trascrizioni LOTTO 1.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno, sezione Conservatoria RR.II., sul bene oggetto di Stima di cui al LOTTO 1 nel ventennio gravano le seguenti **Trascrizioni:**

A) Dichiarazione di Successione di [REDACTED] nato a [REDACTED]

il 03/03/1917 per la quota di 50/100 [REDACTED] deceduto il [REDACTED] presentata all'Ufficio del Registro di [REDACTED] il 08/07/2002 Rep. n° [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di [REDACTED] - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/11/2002 al n. [REDACTED] del Registro generale e n° [REDACTED] del Registro particolare, a favore di [REDACTED], moglie, nata a [REDACTED] il 11/12/1914 per la quota di 50/200 - [REDACTED] e [REDACTED], figlia, nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 50/200 - [REDACTED].

B) Dichiarazione di Successione di [REDACTED] nato a [REDACTED]

il 03/03/1917 [REDACTED] deceduto il [REDACTED] ! presentata all'Ufficio del Registro di [REDACTED] il [REDACTED] Rep. n° [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di [REDACTED] - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/11/2003 al n. [REDACTED] del Registro generale e n° [REDACTED] del Registro particolare, a favore di [REDACTED], moglie, nata a [REDACTED] per la quota di 50/200 - [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] figlia, nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 50/200 - [REDACTED].

C) Dichiarazione di Successione di [REDACTED] nata a [REDACTED] () il

per la quota di 3/4 - [REDACTED] deceduta il [REDACTED] presentata all'Ufficio del Registro di [REDACTED] il 08/05/2006 Rep. n° [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di [REDACTED] - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/02/2007 al n. [REDACTED] del Registro generale e n° [REDACTED] del Registro particolare, a favore di [REDACTED] figlia, nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 3/4 - [REDACTED].

D) Atto di Compravendita rogato Notaio [REDACTED] di Cecina del 13/07/2007 Rep. n° [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/07/2007 al n° [REDACTED] del Registro generale e al n° [REDACTED] del Registro particolare, a favore di [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1 contro [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 1/1 - [REDACTED].

E) Atto di Compravendita rogato Notaio [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] del 01/12/2011 Rep. n° [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di [REDACTED] - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/12/2011 al n° [REDACTED] del Registro generale e al n° [REDACTED] del Registro particolare, a favore di [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1 contro [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1 (Atto allegato).

In ordine alle citate Trascrizioni si rileva quanto segue:

- 1) La Dichiarazione di Successione di [REDACTED] è stata trascritta due volte, la prima in data 28/11/2002 al n. [REDACTED] del Registro generale e n° [REDACTED] del Registro particolare e la seconda in data 26/11/2003 al n. [REDACTED] del Registro generale e n° [REDACTED] del Registro particolare, stessi Immobili, stessi Soggetti e quote.
- 2) Manca l'Accettazione tacita di Eredità di ambedue le Successioni di [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 20/01/2002 e di [REDACTED] deceduta il 09/06/2005, per entrambe trascorsi oltre 20 anni.

10) Iscrizioni gravanti sui beni.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di [REDACTED] – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel ventennio sui beni di cui al al LOTTO 1 gravano le seguenti Iscrizioni:

- 1) Iscrizione** del 12/03/2012 n° 3434 del Registro generale e n° 500 del Registro particolare, Atto Pubblico Notaio Francesco Paolo Tamma di Rosignano M.mo del 06/03/2012 Rep. n° 111655/15341 per ipoteca volontaria derivante da

Concessione a garanzia di mutuo (€. 190.000,00) a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTAGNETO C.cci C.F. 00149160491 per il diritto di proprietà e la quota di 1/1 contro [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà e la quota di 1/1.

(Unità negoziali: Foglio 74 Part. 226 sub 615 e Part. 226 sub 19 – Via del Cotone 32C)

Estinzione totale dell'obbligazione del 24/08/2020 - Cancellazione totale del 25/09/2020

2) Iscrizione del 23/09/2013 n° [REDACTED] del Registro generale e n° [REDACTED] del Registro particolare, Atto Pubblico Notaio [REDACTED] del 19/09/2013 Rep. n° [REDACTED] per ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito (€. 70.000,00) a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTAGNETO C.cci C.F. 00149160491 per il diritto di proprietà e la quota di 1/1 contro [REDACTED] per il diritto di proprietà e la quota di 1/1.

(Unità negoziali: Foglio 74 Part. 226 sub 615 e Part. 226 sub 19 – Via del Cotone 32C)

Estinzione totale dell'obbligazione del 20/09/2019 - Cancellazione totale del 21/10/2019.

3) Iscrizione del 20/09/2019 n° 15124 del Registro generale e n° 2793 del Registro particolare, Atto Pubblico Notaio [REDACTED] del 18/09/2019 Rep. n° [REDACTED] per ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario (€. 70.000,00) a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTAGNETO C.cci C.F. 00149160491 per il diritto di proprietà e la quota di 1/1 contro [REDACTED] per il diritto di proprietà e la quota di 1/1.

(Unità negoziali: Foglio 74 Part. 226 sub 615 e Part. 226 sub 19 – Via del Cotone 32C)

Estinzione totale dell'obbligazione del 24/08/2020 - Cancellazione totale del 08/04/2022.

11) Descrizione dei beni.

L'appartamento Interno 8 (Foglio 74 Part. 226 sub 615) è ubicato interamente e in via esclusiva al piano secondo del fabbricato di più ampie dimensioni; ad esso si accede da Via del Cotone n° 32C tramite scala esterna e vano scala condominiale posto all'interno al fabbricato fino al piano primo.

È composto da porzione di vano scala esclusivo a partire dal piano primo fino al piano secondo, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e ripostiglio.

Completano l'appartamento quattro terrazze aventi accesso dalla cucina, da una delle camere e dal soggiorno, dalle quali si apprezza una buona vista sull'abitato di Rosignano Solvay e sul mare.

La superficie lorda dell'appartamento è di mq. 136,86 circa.

La superficie utile interna dell'appartamento è di mq. 116,80 circa.

La superficie utile interna del vano scala esclusivo è di mq. 8,12 circa

La superficie delle terrazze è di mq. 60,95 circa.

La rimessa Interno 8 (Foglio 74 Part. 226 sub 619) si trova al piano seminterrato con accesso carrabile condominiale da Via del Cotone n° 32F.

È composta da un ampio locale dotato di un bagno e di una lavanderia.

La superficie lorda della rimessa con i locali accessori è di mq. 56,20 circa.

La superficie utile interna della rimessa con i locali accessori è di mq. 53,39 circa.

È inoltre compresa la comproprietà sulle parti comuni del fabbricato per la quota che spetta per Legge a dette porzioni.

12) Caratteristiche dell'edificio e dei beni

L'immobile si trova in zona residenziale quasi a margine nord dell'abitato di Rosignano Solvay nel quartiere denominato "Poggi Paoli"; in linea d'aria dista circa 1700 mt. dal mare e circa 300 mt. dalla Variante Aurelia.

Si trova in una zona rilevata rispetto all'abitato del paese, molto tranquilla su una viabilità a senso unico in direzione nord.

L'immobile ha una struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura. Le facciate sono intonacate a civile e tinteggiate. Esso è composto da piano seminterrato, rialzato, primo e secondo per complessivi sette appartamenti con diversi accessi. Il piano seminterrato è adibito ad uso rimesse private e locali accessori. La copertura dell'edificio è prevalentemente a capanna con manto di tegole in laterizio mentre una parte è in piano ed è corrispondente alla terrazza a tasca esclusiva dell'appartamento. Gronde e discendenti sono in rame, le recinzioni con muri in cemento armato e sovrastante ringhiera metallica.

Il fabbricato è allacciato all'acquedotto, alla rete del metano, alla fognatura

comunale e a tutti i servizi.

Complessivamente l'immobile all'esterno si presenta in buone condizioni e sembra che non necessiti di lavori di urgente manutenzione.

APPARTAMENTO

L'accesso all'appartamento avviene direttamente dalla Via del Cotone tramite una rampa scala esterna condominiale fino al portone del vano scala interno.

Al suo interno l'appartamento si presenta buono stato di conservazione e manutenzione.

Il soffitto è inclinato come la copertura a capanna ed ha un'altezza media di mt. 2,80.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in gres porcellanato uniformi in tutti i vani ad esclusione dei bagni e completi di battiscopa. Le pareti dei bagni e quella attrezzata della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica.

Le pavimentazioni delle terrazze esclusive dell'appartamento sono in cotto.

Le apparecchiature igienico-sanitarie e le rubinetterie sono di buona fattura e in ottimo stato di conservazione.

Il portoncino caposcala è di sicurezza, le porte interne sono in legno laccate bianche.

Gli sporti e le finestre sono in alluminio di colore bianco con doppio vetro e meccanismo di anta-ribalta, dotate di persiane in alluminio di colore chiaro in buono stato di conservazione.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a norma dotato di salvavita e citofono con interruttori e prese dotati di placche moderne.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano.

Il vano scala si presenta in ottime condizioni, la scala è rivestita in pietra scura sia in pedata che in alzata dotata di rampanti e corrimano in acciaio.

RIMESSA

L'accesso avviene dalla Via del Cotone attraverso un'area pavimentata con betonelle autobloccanti a comune con altre due unità immobiliari.

Il portone della rimessa è basculante in acciaio zincato, la pavimentazione in mattonelle in monocottura, le pareti del bagno rivestite con piastrelle in ceramica.

Le apparecchiature igienico-sanitarie e le rubinetterie del bagno di servizio sono di modesta fattura e da rivedere.

Le porte interne sono in legno tamburato laccate bianche, il locale lavanderia è dotato di una piletta in ceramica.

L'altezza interna dei locali è di mt. 2,40.

13) Vincoli Condominiali.

Non vi sono Vincoli di natura condominiale.

14) Stima dei beni – Principi generali.

Come richiesto procederemo alla determinazione del Valore di mercato.

Infatti, uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani, definendo il “principio dello scopo” e cioè che *“il Valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima”*.

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, in determinate condizioni, possono 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 Valore a base d'asta, perché sono diversi i rapporti intercorrenti tra i fatti, le cose e le persone implicate nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può comparare con le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il Valore a 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 e devono entro breve tempo versare il prezzo d'aggiudicazione.

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 è espresso, seppur con parole leggermente diverse, anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nella Circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal Valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

Tra i valori diversi figura anche la *vendita forzata* che non viene definito espressamente ma indicato come *"... termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing.*

Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato."

Aggiunge inoltre che *"... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, ... e presenta solamente una relazione casuale con il Valore di mercato ..."*

In pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma *"... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento."*

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari invece definisce il Valore di liquidazione o di vendita forzata quale *"...somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del Valore di mercato."*

15) Determinazione del Valore di Mercato.

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di

determinati principi e regole.

Come sappiamo gli Standard di Valutazione italiani indicano tra questi anche il “principio dello scopo” che in questo caso è quello di formulare un Valore di Mercato del bene.

Per questo scopo i procedimenti di stima sono tre: il Metodo del confronto di mercato, quello finanziario e quello dei costi.

Questi sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti, un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

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

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

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

Il Metodo dei costi infine 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 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, dall'ubicazione, dalla dimensione o altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni limitate del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti. Infatti, in

entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Al solo scopo informativo e di indagine statistica, priva dell'attendibilità garantita dal confronto dei dati di mercato rilevati dagli Atti Pubblici recenti utilizzati per la stima, è stata indagata la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relativa al Comune di Rosignano M.mo, zona C2 Semicentrale/FRAZIONE SOLVAY E LOC. MORELLINE - SOPRA SS. AURELIA CALETTA Anno 2024 2° Semestre che riporta un Valore di mercato riferito alla superficie di abitazioni civili in stato conservativo normale, compreso fra €. 1.600,00/mq. e €. 2.000,00/mq. riferito alla superficie lorda dell'immobile mentre per i box riporta un Valore di mercato compreso fra €. 820,00/mq. e €. 1.200,00/mq. sempre riferito alla superficie lorda.

Sempre ai fini informativi e statistici per il Borsino Immobiliare la quotazione degli appartamenti in Rosignano M.mo nella zona urbanizzata di Vada-Mazzanta in immobili di fascia media variano da €. 1.444,00/mq. a €. 2.091,00/mq. con un Valore medio di €. 1.768,00/mq. riferito alla superficie lorda dell'immobile.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Si procede quindi al calcolo della **SUPERFICIE COMMERCIALE** dei beni secondo i principi generali che fanno riferimento al DPR. 23/03/1998 n. 138 nel seguente modo:

- Appartamento	Sup. utile mq.	116,80 x 100%	= mq. 116,80
- Porz. Vano scala esclusivo	“ “ mq.	8,12 x 20%	= mq. 1,62
- Terrazze	“ “ mq.	60,95 x 25%	= mq. 15,23
- Rimessa e locali accessori	“ “ mq.	53,39 x 50%	= mq. 26,69

Totale Sup. Commerciale mq.			160,34

La superficie commerciale è stata calcolata utilizzando la superficie utile al fine di poter rapportare il *subject* con i criteri di valutazione adottati con i *beni comparabili*.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene e la sua ubicazione e consistenza, **si ritiene che il procedimento di stima applicabile e più attendibile non possa che essere il metodo del confronto di mercato.**

Market Comparison Approach (MCA)

In questa ottica di mercato, lo scrivente ritiene di procedere ad una stima per confronto basata sul procedimento del M.C.A.

Il concetto di “justum pretium” dovrà senza dubbio tenere di conto che per gli immobili più grandi il prezzo medio risulta minore rispetto a quello di immobili più piccoli anche se l’eventuale acquisto dovesse avvenire a corpo; in generale ciò significa che il prezzo medio di mercato, a parità di caratteristiche dell’immobile, diminuisce al crescere della superficie.

Sulla base dei criteri sopra esposti, vista la zona dove è ubicato il bene oggetto di valutazione nonché la sua tipologia e destinazione, sono stato indotto ad effettuare una ricerca sull’esistenza di Contratti di Compravendita stipulati a partire da ottobre 2024 ad oggi aventi come oggetto immobili posti nel medesimo Foglio Catastale n° 74 del Comune di Rosignano M.mo dove si trovano i beni oggetto di stima.

Tale ricerca, scartando ovviamente quelli relativi a successioni, riscatti di leasing, vendite di quote, ecc., ha avuto esito favorevole.

A tale scopo, sono stati individuati alcuni Atti di Compravendita aventi per oggetto beni simili e tre Atti in particolare molto recenti che si ritiene possano garantire una buona affidabilità, entrambi con l’indicazione del prezzo di acquisto e del valore ai fini fiscali, entrambe sul Foglio 74, relativi a beni posti a poca distanza dal *subject*.

Le caratteristiche individuate che differenziano i beni di confronto (convenzionalmente chiamati *comparabili*) con l’unità immobiliare oggetto di valutazione (convenzionalmente chiamata *subject*), sono la data di compravendita, la superficie commerciale, il numero dei servizi igienici, il livello di piano, unitamente ad altre caratteristiche da confrontare come lo stato di manutenzione ed altro.

COMPARABILE “A”

Atto di Compravendita rogato Notaio [REDACTED] di Livorno del 19/12/2024, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare al Particolare n° [REDACTED] e Generale n° [REDACTED] del 20/12/2024, con il quale viene venduto per €. 195.000,00 un immobile in Via [REDACTED] n° 3, piano primo, con un servizio igienico, costruito nel 1992 e successivamente ristrutturato, della superficie di Mq. 68,00, oltre a Mq. 36,00 di rimessa e resedi esclusive.

Detto bene è posto nelle vicinanze a quella del *subject* a circa 150 mt. di distanza in

linea d'aria.

COMPARABILE "B"

Atto di Compravendita rogato Notaio [REDACTED] di Livorno del 31/07/2025, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare al Particolare n° [REDACTED] e Generale n° [REDACTED] del 01/08/2025, con il quale viene venduto per €.181.000,00 un immobile in Via [REDACTED] piano primo con un servizio igienico, costruito nel 1973 e successivamente oggetto di varie pratiche di ristrutturazione, della superficie di Mq. 65,00, oltre a Mq. 10,00 di balconi e Mq. 31,00 di rimessa.

Detto bene è posto nelle vicinanze a quella del subject a circa 150 mt. di distanza in linea d'aria.

COMPARABILE "C"

Atto di Compravendita rogato Notaio [REDACTED] di Livorno del 19/06/2025, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare al Particolare n° [REDACTED] e Generale n° [REDACTED] del 23/06/2025, con il quale viene venduto per €. 150.000,00 un immobile in [REDACTED], piano primo, con un servizio igienico, costruito nel 1969 e successivamente ristrutturato, della superficie di Mq. 83,00, oltre a Mq. 6,00 di balcone e Mq. 30,00 di rimessa.

Detto bene è posto nelle vicinanze a quella del subject a circa 470 mt. di distanza in linea d'aria.

Per ovvi motivi di privacy non posso allegare le copie di detti Atti.

Dal contenuto degli Atti utilizzati è stato possibile desumere varie informazioni sia sulla data di costruzione che dei successivi interventi e anche sulle caratteristiche degli immobili di cui fanno parte prendendone visione mediante Google Maps.

Dalle planimetrie catastali opportunamente scalate sono state desunte le dimensioni superficiali (SIL) dei beni presi a confronto mentre per il nostro *subject* sono state desunte dai rilievi eseguiti e dagli elaborati progettuali.

Per la determinazione del Valore di mercato del bene si è utilizzato il sopracitato procedimento MCA, mediante l'impiego di specifiche funzioni di ripartizione che mirano a scomporre il prezzo di mercato di un immobile nei prezzi unitari medi delle caratteristiche immobiliari che lo compongono, al fine di conoscere l'apporto di ogni

singola caratteristica al prezzo di mercato stesso e considerando il compendio in esame libero, senza alcun gravame.

Si ritiene doveroso precisare che la metodologia scelta (M.C.A.) è anche espressamente indicata nel “MANUALE OPERATIVO DELLE STIME IMMOBILIARI - M.O.S.I.” edito dall’Agenzia del Territorio – Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (vedi Tabelle 1 – 2 e 3 dello Schema di calcolo allegato)

- DATA Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Si ritiene che il mercato immobiliare per la tipologia di bene in oggetto e per localizzazione abbia subito un deprezzamento contenuto rispetto agli altri, quantificato nel 3,50 %.
- SUPERFICI Il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile individuabile nella tabella allegata con SIL (acronimo di Superficie Interna Lorda ovvero la Superficie Utile). Le SIL dei beni comparabili sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali riportando in scala le planimetrie allegate agli Atti di Compravendita.
- SERVIZI IGIENICI Il prezzo marginale di un servizio igienico è stato valutato in base al costo di realizzazione di un bagno, deprezzato per il periodo trascorso tra la data dell’esecuzione e quella di stima (20% circa), il risultato è stato quindi pari a €. 2.000,00.
- IMPIANTO RISCALDAMENTO Il prezzo marginale di un impianto di riscaldamento è stato valutato in base al costo di realizzo di un impianto tradizionale, deprezzato per il periodo trascorso tra la data dell’esecuzione e quella di stima (20% circa), il risultato è stato quindi pari a €. 3.000,00.
- STATO DI MANUTENZIONE è stato attribuito un prezzo marginale ai costi medi a metro quadrato di superficie convenzionale per le opere di ristrutturazione, per portare le condizioni del bene da uno stato normale alla perfezione. Per questo è stato assunto un costo di 200,00 €/mq.

Il risultato dell’applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il *subject* è riportato nella Tabella 4 - Valutazione, dove per ciascun immobile preso a confronto, è indicato il prezzo corretto dello stesso, nel caso

questo fosse oggi venduto ed avesse avuto le caratteristiche del bene in oggetto.

L'attendibilità della stima si evince dalla divergenza percentuale assoluta (d%) pari a **3,11%** che è inferiore al 5%. Riguardo alla divergenza percentuale si precisa che per la prassi e la bibliografia (Prof. Marco Simonotti) sono ottime percentuali fino al 5% ed ammissibili sino al 10%; quindi quella ottenuta è da considerarsi ottima e conforme alla norma.

Ne consegue che il valore della piena ed intera proprietà del bene oggetto di stima è uguale alla media ponderata dei prezzi corretti dei beni presi a confronto ovvero pari ad € 318.592,51 e in cifra tonda a **€ 319.000,00 (Euro Trecentodiciannovemila/00)**.

Tale importo dovrà essere decurtato dei costi stimati per la regolarizzazione delle difformità edilizie e l'aggiornamento catastale come indicati al punto 6).

Inoltre, occorre tenere di conto dell'abbattimento percentuale del Valore di mercato dovuto alle difficoltà della presa in possesso immediata del bene da parte dell'aggiudicatario in quanto l'immobile è occupato dal Legale rappresentante della famiglia e non produce reddito.

Non esiste una percentuale fissa per l'abbattimento del Valore che in genere è stimato fra il 10% e il 30%, ma dipende da una valutazione specifica che tiene conto della situazione del mercato e della natura opponibile o non opponibile dell'occupazione.

In questo caso si ritiene che tale abbattimento possa essere complessivamente valutato in ragione del 10% del Valore di Mercato.

Tenuto di conto di quanto sopra abbiamo pertanto il seguente Valore di Mercato:

Valore di mercato stimato	€ 319.000,00 -
Costi regolarizzazione edilizia e catastale	€ 4.500,00 =

	€ 314.500,00 -
 Riporto	 € 314.000,00
Abbattimento per occupazione (10% di € 314.500,00)	€ 31.450,00 =

Valore di mercato effettivo	€ 283.050,00

e in cifra tonda a **€ 283.000,00 (Euro Duecentottantatremila/00)**.