

TRIBUNALE DI LIVORNO

Fallimento n. 41/2020 di

“XXXXXXXXXXXXXXXX”

Giudice Delegato: Dott. Gianmarco Marinai

Curatore: Dott. Alessandro Vanni



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 Dott. Alessandro Vanni, di redigere una perizia di stima degli immobili di “XXXXXXXXXXXXXXXX”, dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi ed accertamenti espone la seguente relazione.

Pag. 1

RELAZIONE

OGGETTO DELLA PERIZIA

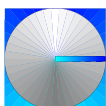
L'incarico prevede la determinazione del valore di mercato dei seguenti immobili:

- Lotto 1) [Piena proprietà di terreno agricolo con rudere di annesso agricolo nel Comune di Piombino in Località San Giusto;](#)
- Lotto 2) [Quota indivisa pari a ½ della proprietà gravata da diritto di abitazione di un appartamento per civile abitazione e quota indivisa pari a ½ della proprietà di un locale ad uso magazzino nel Comune di Piombino in Via Roberto Ruffilli n. 1;](#)
- Lotto 3) [Quota indivisa pari a ½ della proprietà di un fabbricato ad uso magazzino con terreno agricolo nel Comune di Piombino in Località Fabbriciane;](#)
- Lotto 4) [Quota indivisa pari a ¼ della proprietà di un appartamento per civile abitazione nel Comune di Piombino in Via Giacomo Leopardi n. 6.](#)

INCARICO, LIMITI ED ASSUNZIONI

Si procederà alla descrizione dei beni immobili fornendo quei dati utili puntualizzati al

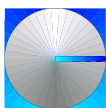




“Capitolo 9 – Rapporto di valutazione” del CVI (Codice delle Valutazioni Immobiliari), con i seguenti limiti:

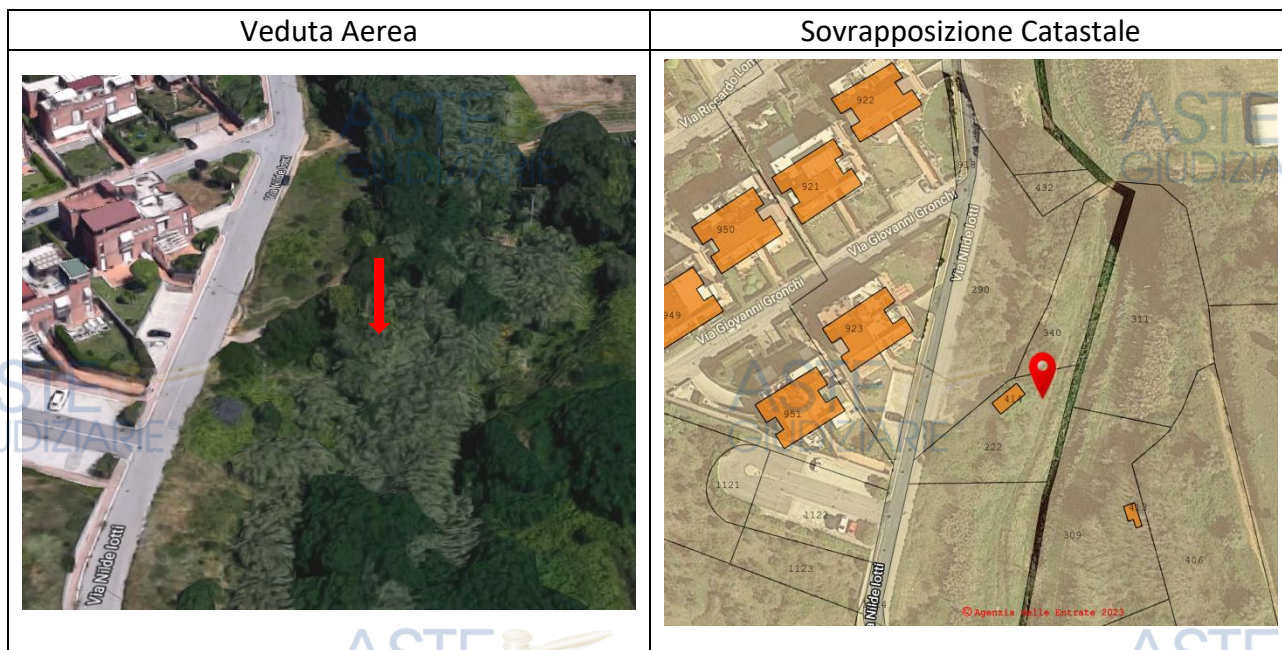
- descrizione sommaria del bene, con esonero alla misurazione diretta dell’immobile, ed indicazioni di superfici ricavate da elaborati grafici e parzialmente verificate sul posto;
- esonero dalla verifica dei confini dei terreni e dall’effettuazione di saggi per la loro caratterizzazione ambientale;
- 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.





Lotto 1

Piena proprietà di terreno agricolo con rudere di annesso agricolo
nel Comune di Piombino in Località San Giusto



DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

Pag. 3

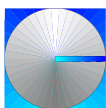
La stima di cui al presente lotto si riferisce alla piena proprietà. Il sopralluogo è stato effettuato in data 16 marzo 2022, durante il quale sono stati eseguiti rilievi fotografici. Non è stato possibile svolgere alcun rilievo metrico per assenza di materializzazione dei confini sul posto e per l'avvenuta totale demolizione del fabbricato.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il bene è pervenuto a XXXXXXXXXXXX (coniugato in separazione dei beni) per acquisto fattone da XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX con atto rogato dal Notaio Angela Lallo in data 25.6.2009 rep. 65336 racc. 24033, trascritto a Volterra il 20.7.2009 al part. 3711.

Dall'atto si rileva che all'epoca dell'acquisto il terreno era edificabile con sovrastante rudere, nonché quanto segue:

- *Quanto venduto è pervenuto a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX in parte con atto Notaio Bartolini del 2.11.1989 ed in parte con atto Notaio Bartolini del 12.6.1980;*
- *"è concessa servitù di passo tramite strada che diramandosi dalla Strada Populonia-San Quirico adduce alla particella 222 con obbligo di partecipare proporzionalmente alle spese di manutenzione";*



- “è costituito il “Consorzio Villaggio San Giusto” e si impegna ad aderire a tutti i patti da esso scaturente”.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

ANNESSO AGRICOLO

Al Catasto Terreni del Comune di Piombino il bene, intestato a XXXXXXXXXXXXX, è così individuato:

- **Foglio 70 mappale 414**, Fabbricato diruto di mq. 38.

TERRENO

Al Catasto Terreni del Comune di Piombino il bene, intestato a XXXXXXXXXXXXX, è così individuato:

- **Foglio 70 mappale 222**, seminativo di classe 3^a, superficie mq. 632, reddito dominicale € 2,28, reddito agrario € 1,80;
- **Foglio 70 mappale 340**, seminativo di classe 3^a, superficie mq. 460, reddito dominicale € 1,66, reddito agrario € 1,31.

Confini: “I.P.E. Impresa Piombinese Edilizia S.r.l.”, fosso di Salivoli, Via Nilde Iotti, salvo se altri.

Pag. 4



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene si trova in Località San Giusto, in zona aperta marginale a Salivoli con presenza di alcuni insediamenti residenziali, limitrofa alla Via Nilde Iotti. Nelle vicinanze sono presenti impianti sportivi, ospedale, pubblici esercizi e mezzi di trasporto pubblico.



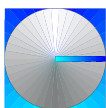
DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi della piena proprietà di un appezzamento di terreno non edificabile di forma irregolare avente una superficie catastale di mq. 1.092 oltre a rudere di annesso agricolo avente una superficie catastale di mq. 38 posto nel Comune di Piombino in Località San Giusto, in fregio ad una strada poderale accessibile da Via Nilde Iotti.

Il terreno, non recintato, si presenta incolto ed invaso da vegetazione spontanea, in parte pianeggiante ed in parte con giacitura inclinata in quanto formante l'argine longitudinale alla strada poderale da un lato, e confinante con il fosso di Salivoli dall'altro lato.

L'annesso agricolo è totalmente diruto, tra la vegetazione si intravede soltanto parte del





basamento in calcestruzzo sul quale era poggiato.



DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è libero.



ONERI CONDOMINIALI

Il bene non è compreso in condominio, pertanto non vi sono oneri condominiali arretrati.

REGIME DI TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO



Trasferimento soggetto ad imposta di registro.



ALTRE PRECISAZIONI

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

Nel caso della procedura in oggetto non vi sono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al D.lgs. 122/2005.



Pag. 5

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI



Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Volterra, con i repertori aggiornati al 3 gennaio 2023, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:



- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 20.7.2009 PART. 3711** a favore di XXXXXXXXXXXX. contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX;
- **TRASCRIZIONE SENTENZA DI FALLIMENTO DEL 30.12.2020 PART. 6791** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento XXXXXXXXXXXX Ditta Individuale contro XXXXXXXXXXXX.

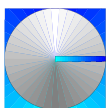


CONFORMITÀ URBANISTICA



Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piombino è emerso che l'annesso agricolo fu realizzato in assenza di titolo abilitativo ma successivamente regolarizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. S/95/02900 del 26.11.1996. Al momento del sopralluogo l'annesso risultava ormai demolito ed è stato possibile rilevare la presenza della sola platea di appoggio, peraltro quasi totalmente invasa dalla vegetazione e di difficile individuazione.





Sulla base di quanto rilevabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 137 rilasciato in data 26.10.2021, nel Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 25.2014 e successive varianti, i beni ricadono nella UTOE 6, Zona B soggetta al Piano Attuativo "Pv n. 11 – Intervento Unitario IU11 – Loc. San Giusto" (Piano di Lottizzazione approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 2.3.2011), soggetti a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267/1923. All'interno del Piano Attuativo le aree di cui al presente lotto sono destinate ad "Aree verdi allo stato naturale V3 (D.M. n. 1444/68 art. 3 lett. C – art. 90 N.T.A)".

A seguito della decadenza del quinquennio di validità del Regolamento Urbanistico (7.5.2019), non essendo stata sottoscritta la convenzione relativa al Piano di Lottizzazione, è entrata in vigore la "Disciplina di R.U." di cui all'omonima scheda normativa "PV 11" del Dossier F del Regolamento Urbanistico **che prevede la decadenza della previsione urbanistica, limitando gli interventi ammissibili alla sola manutenzione dei fabbricati esistenti ed escludendo la nuova edificazione.**

Il bene è commerciabile.

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).

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

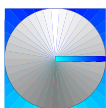
² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

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;



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 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.

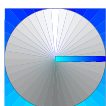
Nel caso in esame non è stato possibile rinvenire atti di compravendita per terreni simili in zona, ma sono state reperite solo due offerte di vendita (asking price) di terreni agricoli nel Comune

⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

⁸ Sales comparison approach;

⁹ Income capitalisation approach;

¹⁰ Cost approach;



di Piombino. Vista l'esigua consistenza del bene si ritiene di poter utilizzare tali dati per individuare un prezzo medio da attribuire al terreno oggetto di stima:

- A) Terreno agricolo in Loc. Riotorto di mq. 7.710 – prezzo richiesto € 29.000,00 – www.immobiliare.it Rif. Annuncio 972;
- B) Terreno agricolo in Loc. Riotorto di mq. 12.840 – prezzo richiesto € 49.000,00 – www.immobiliare.it Rif. Annuncio 2473351.



Mediando i prezzi unitari ricavabili dai due annunci sopra indicati, ed applicando una detrazione del 10% al prezzo richiesto in virtù del margine medio di trattativa che usualmente si verifica prima della stipula dell'effettivo contratto di compravendita, avremo:



$$\frac{\frac{€ 29.000,00}{mq. 7.710} + \frac{€ 49.000,00}{mq. 12.840}}{2} \times 90\% = €/mq. 3,41$$



Considerando anche l'area di sedime del fabbricato diruto alla stregua del restante terreno in quanto è da ritenersi del tutto improbabile la possibilità di ricostruirvi un fabbricato che era stato regolarizzato da sanatoria edilizia, avremo:

$$mq. 1.130 \times €/mq. 3,41 = € 3.853,00$$

Valore di Mercato Arrotondato € 4.000,00

(diconsi Euro quattromila/00).

VALORE A BASE D'ASTA



Nel presente caso, vista l'assenza di occupanti, la sostanziale stabilità dell'andamento delle quotazioni dei terreni e non potendo ipotizzare particolari vizi occulti del bene, si ritiene che il **Valore a Base d'Asta** possa sostanzialmente coincidere col valore di mercato già indicato, detratte le spese per aggiornamenti catastali forfetariamente indicati in € 1.000,00:



$$\text{VALORE A BASE D'ASTA} \\ € 4.000,00 - € 1.000,00 =$$



€ 3.000,00

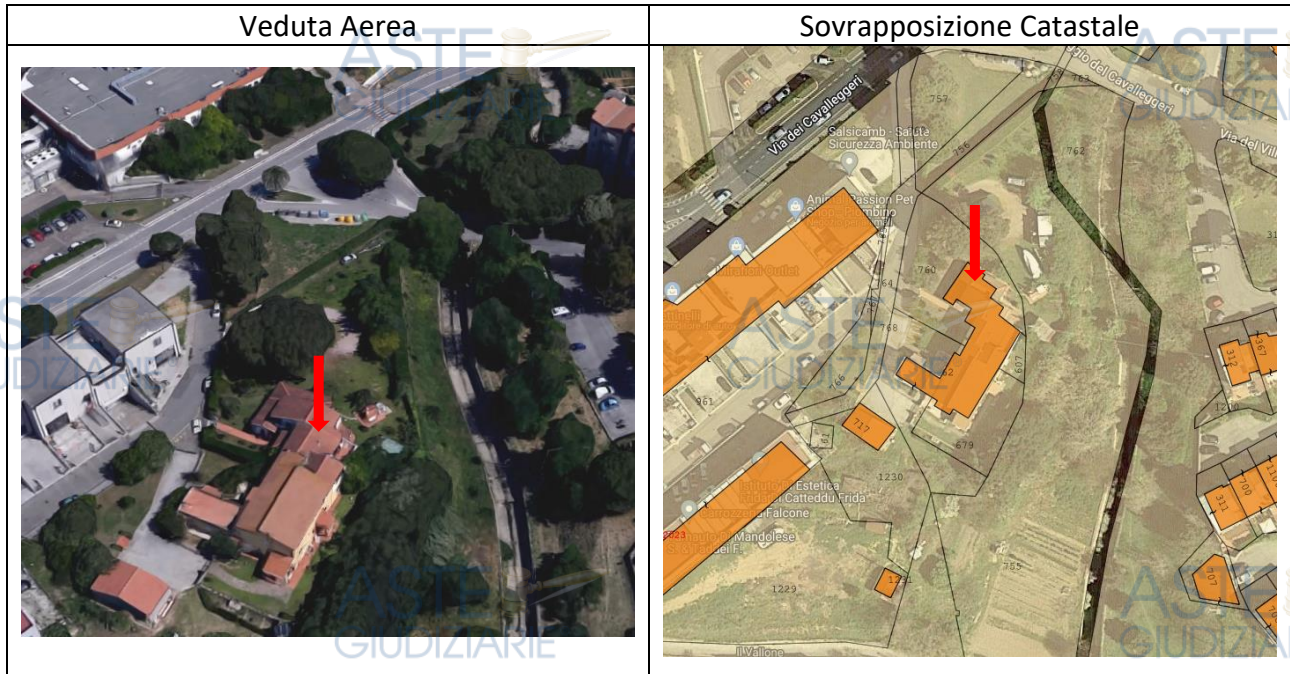
(diconsi Euro tremila/00).





Lotto 2

Quota indivisa pari a $\frac{1}{2}$ della proprietà gravata da diritto di abitazione di un appartamento per civile abitazione e quota indivisa pari a $\frac{1}{2}$ della proprietà di un locale ad uso magazzino nel Comune di Piombino in Via Roberto Ruffilli n. 1



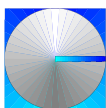
DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente lotto si riferisce alla quota indivisa pari a $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della proprietà gravata da diritto di abitazione di un appartamento ed alla quota indivisa pari a $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della proprietà di un locale magazzino adiacente. Il sopralluogo è stato effettuato in data 16 marzo 2022, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

L'appartamento con corte esclusiva è pervenuto a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (coniugati in separazione dei beni) per acquisto fattone da XXXXXXXXXXXX con atto rogato dal Notaio Maurizio Baldacchino in data 18.12.1991 rep. 14857 racc. 1916, trascritto a Volterra il 14.1.1992 al part. 506.

Il retrostante vano ad uso magazzino è pervenuto a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (coniugati in separazione dei beni) per acquisto fattone da XXXXXXXXXXXX con atto rogato dal Notaio David Morelli in data 13.4.2000 rep. 45072 racc. 9481, trascritto a Volterra il 18.4.2000 al part. 1918.



Il solo appartamento è gravato da diritto di abitazione a vita in favore della figlia XXXXXXXXXXXX (nata il 3.1.1974), costituito con atto rogato dal Notaio Angela Lallo in data 27.9.2017 rep. 73507 racc. 30198, trascritto a Volterra il 6.10.2017 al part. 5416.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

APPARTAMENTO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Piombino il bene, intestato a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per la proprietà e a XXXXXXXXXXXX per il diritto di abitazione, è così individuato:

- **Foglio 69 mappale 62 sub. 8**, categoria A/7 di classe 1^a, consistenza 10,5 vani, superficie catastale mq. 249, rendita catastale € 2.006,44.

La planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto per alcune lievi modifiche interne ed esterne al piano terreno, e per la mancata rappresentazione della terrazza, del vano lavanderia e del disimpegno al piano primo.

Confini: Landi Claudia e Severini Matteo, Bracciaferri Mario e Paladini Daniela, corte, salvo se altri.

Pag. 10

LOCALE MAGAZZINO (ADIBITO A SALONE)

Al Catasto Fabbricati del Comune di Piombino il bene, intestato a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, è così individuato:

- **Foglio 69 mappale 62 sub. 602**, categoria C/2 di classe 9^a, consistenza mq. 31, superficie catastale mq. 39, rendita catastale € 329,81.

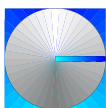
La planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto in quanto il locale ha mutato la destinazione in soggiorno dell'abitazione al quale è stato collegato mediante apertura di una porta, inoltre è stata aperta una nuova finestra e trasformata in porta una finestra.

Confini: XXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXX, corte, XXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXX ed altri, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, salvo se altri.

GIARDINO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Piombino il bene, privo di intestazione in quanto bene comune, è così individuato:

- **Foglio 69 mappale 760**, Bene Comune Non Censibile. Non esiste elaborato planimetrico dell'unità immobiliare ma, visto anche l'elaborato precedente relativo alle particelle 135 e 607



dalle quali l'attuale 760 deriva, si deduce che sia comune ai sub. 8 e 602 della particella 62.

Non sono stati reperiti elaborati grafici della corte ma dalla mappa del catasto terreni si rileva la mancata rappresentazione e denuncia di un vano ripostiglio realizzato abusivamente di circa mq. 6 aderente all'abitazione e accessibile dal locale magazzino di cui al sub. 602. Si precisa però che per manufatti inferiori ai mq. 8 non vige l'obbligo di denuncia al Catasto Fabbricati.

Confini: XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è posto in zona Salivoli, quartiere situato a sud del centro storico, lungo la costa tirrenica. È una zona residenziale e turistica, dotata di servizi e infrastrutture, come il porto turistico, il parco urbano, la pista ciclabile e la spiaggia. Il quartiere è ben collegato con il resto della città e con le principali località della Val di Cornia.

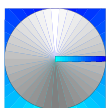
DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della proprietà gravata da diritto di abitazione di un appartamento posto nel Comune di Piombino in Via Roberto Ruffilli n. 1 ai piani terreno e primo, oltre alla quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della proprietà di un vano magazzino e di un giardino posti allo stesso indirizzo.

I beni sono compresi in un edificio residenziale di due piani fuori terra comprendente quattro unità abitative con accessi indipendenti ed avente struttura portante in muratura (in parte in pietra ed in parte in laterizio), con facciata ad intonaco di tipo graffiato, copertura a falde inclinate con manto di tegole portoghesi.

L'appartamento, posto sulla sinistra del fabbricato, è composto al piano terreno da ingresso, soggiorno, cucina, studio, camera, bagno e ripostiglio, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 130 circa oltre ad un vano ripostiglio con accesso dall'esterno di mq. 7 circa, ed al piano primo da corridoio, tre camere, due bagni e disimpegno, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 99 circa oltre ad una terrazza sul retro di mq. 30 circa di cui mq. 12 circa a loggia (trasformata in un vano chiuso ad uso lavanderia), ed altra terrazza sul davanti di mq. 24 circa di cui circa mq. 18 circa a loggia (misure rilevate graficamente ed in parte verificate sul posto).

Il vano magazzino, posto sul retro del fabbricato al piano terreno, ha una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 35 circa ed è stato trasformato in un salone connesso dall'interno all'appartamento



mediante una porta dal vano ripostiglio, il quale è divenuto di fatto un corridoio.

La porzione di giardino pertinenziale ha una superficie di mq. 460 circa (misure rilevate graficamente) e sullo stesso è presente una tettoia sul retro di mq. 6,5 circa che è stata chiusa e messa in comunicazione con il vano magazzino (ora salone) mediante porta interna. Il giardino, dotato di recinzione in muratura sul davanti e di cancello pedonale, non presenta delimitazione interna con l'adiacente particella 755 di proprietà della sola moglie (e quindi non oggetto della procedura fallimentare), presentandosi di fatto come un unico giardino avente appunto passo carrabile da detta porzione non compresa nel presente lotto.

Nel complesso il bene si presenta in buono stato di conservazione e con finiture di buon livello (seppur risalenti all'ultima ristrutturazione degli anni '90), fatta eccezione per la presenza di alcune tracce di infiltrazioni e condensa nel soffitto del soggiorno, nell'angolo sud-est del salone (ex magazzino) sul retro, ed in corrispondenza di una finestra della camera nord al piano primo. Alcuni infissi esterni necessitano di manutenzione.

Più dettagliatamente l'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

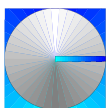
- pavimenti in cotto al piano terreno ed in parquet di legno al piano primo;
- pareti rivestite ad encausto nel soggiorno al piano terra, in ceramica smaltata in cucina;
- pavimenti in marmo e rivestimenti in ceramica nel bagno al piano terreno;
- pavimenti e rivestimenti in ceramica nei bagni al piano primo;
- scala interna in travertino;
- finestre in legno con doppio vetro e portelloni in legno con finitura a persiana;
- porte interne della cucina in legno e vetro scorrevoli, le altre porte in legno;
- bagno al piano terreno completo di wc, lavabo, bidè e doccia, con aspirazione forzata;
- bagno principale al piano primo completo di wc, lavabo, bidè e vasca;
- bagno secondario al piano primo completo di wc, doppio lavabo, bidè e doccia.

Pag. 12

Sono presenti gli impianti di acqua, luce, citofono, gas metano, riscaldamento autonomo a doppia caldaia (una per piano) con radiatori in ghisa al piano terreno ed in alluminio al piano primo, tutti sottotraccia.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è abitato da XXXXXXXXXXXX, dalla moglie XXXXXXXXXXXX (comproprietaria non fallita) e dalla figlia XXXXXXXXXXXX (titolare del diritto di abitazione).



ONERI CONDOMINIALI

Il bene non è compreso in un condominio per cui non vi sono oneri condominiali arretrati.

REGIME DI TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO

Trasferimento soggetto ad imposta di registro.

ALTRE PRECISAZIONI

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

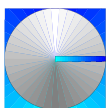
Nel caso della procedura in oggetto non vi sono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al D.lgs. 122/2005.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenda delle Entrate di Volterra, con i repertori aggiornati al 3 gennaio 2023, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA IN RINNOVAZIONE DEL 6.8.2002 PART. 1540** a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, per sicurezza della complessiva somma di € 700.000,00 (sulla formalità l'appartamento è stato erroneamente indicato con la particella 92 anziché 62 – rinnovata con iscrizione del 21.7.2022 part. 1055);
- **TRASCRIZIONE DI COSTITUZIONE DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO DEL 6.10.2017 PART. 5416** a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (diritto di abitazione);
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DEL 17.4.2018 PART. 423** a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro XXXXXXXXXXXX, per sicurezza della complessiva somma di € 472.916,86 (colpisce anche altri beni);
- **TRASCRIZIONE SENTENZA DI FALLIMENTO DEL 30.12.2020 PART. 6791** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento XXXXXXXXXXXX Ditta Individuale contro XXXXXXXXXXXX;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA IN RINNOVAZIONE DEL 21.7.2022 PART. 1055** a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, per sicurezza della complessiva somma di € 700.000,00 (rinnova l'ipoteca volontaria del 6.8.2002 part. 1540).

Pag. 13



CONFORMITÀ URBANISTICA

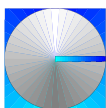
Dall'esame degli atti di provenienza si rileva che il fabbricato rurale originario era stato costruito antecedentemente al 1° settembre 1967. Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piombino è emerso che i beni sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione 5754/453 del 28.12.1979 (pratica 5754/1979) per sostituzione copertura del locale magazzino (da inclinata a piana);
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1710/1 del 13.8.1991 (condono di cui alla domanda prot. 42317 del 17.12.1985) per ampliamento del fabbricato rurale al piano terreno;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1710/2 del 13.8.1991 (condono di cui alla domanda prot. 42317 del 17.12.1985) per costruzione di wc in muratura ed antibagno sulla terrazza;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1710/3 del 13.8.1991 (condono di cui alla domanda prot. 42317 del 17.12.1985) per cambio d'uso con ristrutturazione da rurale a civile abitazione;
- Concessione edilizia n. 90/C/0751 prot. 90/30371 del 11.9.1990 per ristrutturazione edilizia abitazione con fusione di due unità immobiliari;
- Relazione asseverata art. 26 L. 47/1985 presentata il 7.11.1990 prot. 36800 (pratica n. 990/90) per modifiche interne;
- Concessione edilizia n. 90/C/0751 prot. 91/38090 del 23.11.1991 per variante in corso d'opera alla concessione prot. 90/30371 del 11.9.1990;
- Autorizzazione n. A/92/00898 prot. 92/029827 del 11.9.1992 per costruzione di tettoia sul retro del fabbricato a coprire impianto di addolcitura e decalcificante dell'acqua.

Pag. 14

Dal confronto tra lo stato legittimo e lo stato dei luoghi accertato, si rilevano diffuse difformità di rappresentazione grafica con lievi differenze generalizzate di posizionamento tramezzi ed aperture. Inoltre, si rilevano le seguenti difformità:

- Cambio d'uso del locale magazzino sul retro in sala dell'abitazione con apertura di una porta di comunicazione con l'appartamento;
- Chiusura della tettoia sul retro con conseguente realizzazione di un vano ripostiglio;
- Allargamento del vano porta esterno del locale magazzino (salone sul retro), apertura di una nuova finestra e realizzazione di porta esterna che collega alla tettoia sul retro chiusa a ripostiglio;
- Chiusura finestra del bagno al piano terreno;
- Chiusura della loggia sulla terrazza posteriore del piano primo (creazione vano lavanderia);
- Spostamento della porta di accesso del bagno al piano primo adiacente le scale;



- Demolizione di un sodo murario del soggiorno al piano terreno;
- Allargamento della nicchia del soggiorno al piano terreno;
- Trasformazione in porta di una finestra del soggiorno;
- Demolizione di un sodo murario nel ripostiglio con accesso esterno del piano terreno.

Sulla base degli accertamenti eseguiti il bene risulta quindi commerciabile ma non conforme. Fatte salve più approfondite verifiche in fase di presentazione della pratica di sanatoria, si ritiene in via preliminare che le difformità non relative ad ampliamenti volumetrici siano sanabili, e che siano da demolire il ripostiglio sul retro al piano terra ripristinando la tettoia come autorizzata, e si dovrà procedere anche alla rimozione della chiusura della loggia sulla terrazza sul retro del piano primo che ha creato il vano lavanderia. Sulla base del computo di spesa analitico redatto ed allegato si ritiene che i costi per sanatoria e ripristini dello stato legittimo possano ammontare complessivamente ad € 15.017,46, importo che sarà detratto dal valore stimato del bene.

Ai sensi del Regolamento Urbanistico adottato dal Comune di Piombino gli immobili sono classificati in Ambiti Esclusivamente Residenziali Re T4 "A villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero - art. 60 N.T.A." ove sono previsti interventi di categoria "ristrutturazione edilizia r2.b".

Pag. 15

Si precisa che le opere abusive sono state descritte sommariamente e che l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima sono da ritenersi quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi.

GRAVAMI ED ALTRI ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

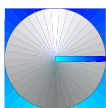
Non risultano presenti formalità ipotecarie che resteranno a carico dell'acquirente successivamente all'aggiudicazione ed all'emissione del decreto di trasferimento.

Vi sono difformità urbanistiche che l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere in parte a rimuovere ed in parte a sanare.

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole¹¹.

¹¹ International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1



Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il “principio dell’ordinarietà”¹² ed il “principio dello scopo”¹³.

Il primo si fonda su tre criteri: statistico¹⁴, giuridico¹⁵ ed economico¹⁶.

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 mercato¹⁷, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*¹⁸, quello *finanziario*¹⁹ e quello dei *costi*²⁰, 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.

Pag. 16

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

¹² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

¹³ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

¹⁴ Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

¹⁵ Il valore si basa sulle norme legali;

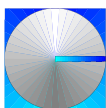
¹⁶ La stima si basa sul “valore atteso” che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d’uso e della probabilità del loro verificarsi;

¹⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

¹⁸ Sales comparison approach;

¹⁹ Income capitalisation approach;

²⁰ Cost approach;



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.

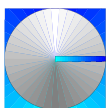
Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati 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 Volterra sono state reperite tre compravendite avvenute negli ultimi 4 anni aventi ad oggetto immobili in zona comparabili con quello in esame:

- A) Appartamento in Via Roberto Ruffilli n. 3 al piano primo, avente una superficie di mq. 147 circa, terrazza per mq. 53 circa, resede per mq. 77 circa, due bagni, impianto di riscaldamento, in mediocre stato, venduto al prezzo di € 232.000,00# - atto Trascritto il 12.2.2019 al part. 942;
- B) Appartamento in Lungomare Marconi n. 53/a ai piani terreno e primo, avente una superficie di mq. 200 circa, balconi per mq. 5 circa, resede per mq. 68 circa, soffitta per mq. 17 circa, cantina per mq. 18 circa, due bagni, impianto di riscaldamento, in buono stato, venduto al prezzo di € 355.000,00# - atto Trascritto il 24.6.2020 al part. 2872;
- C) Appartamento in Via Padre Massimiliano Kolbe n. 4 al piano quarto, avente una superficie di mq. 127 circa, balconi per mq. 18 circa, cantina per mq. 5 circa, autorimessa per mq. 25 circa, due bagni, impianto di riscaldamento, in buono stato, venduto al prezzo di € 275.000,00# - atto Trascritto il 19.2.2021 al part. 1017.

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 decremento annuo dei prezzi del 2,50%;

- **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 € 6.000,00 (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 € 18.000,00 (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, si è ritenuto di applicare un decremento di valore dell'1,5% per ogni aumento di livello di piano per gli edifici privi di ascensore, e di applicare un incremento di valore di pari percentuale per gli edifici dotati di ascensore.

Pag. 18

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) legittime, come di seguito specificate:

- Appartamento – mq. 229
- Terrazze – mq. 24
- Logge – mq. 30
- Ripostiglio esterno – mq. 7
- Giardino mq. 460

Totale Superficie Commerciale = mq. 277,72

Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo ricaviamo che il bene, al lordo delle detrazioni per sanatorie e ripristini, ha un **Valore di Mercato pari ad € 449.000,00 (diconsi Euro quattrocentoquarantanovemila/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. 1.616,74 in relazione alla superficie commerciale di mq. 277,72.

VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE

Il diritto di abitazione e il diritto di usufrutto sono entrambi diritti reali di godimento su cosa altrui. Tuttavia, il diritto di abitazione è un diritto assai più limitato che consente di utilizzare l'immobile per soli fini abitativi ma non permette di trarne alcun vantaggio economico. Al contrario, il diritto di usufrutto consente al titolare di godere dell'immobile come se ne fosse proprietario, compresa quindi la possibilità di trarne vantaggi economici ad esempio dandolo in locazione.

Ne deriva che sia corretto procedere ad una valutazione del diritto di abitazione differenziandolo dal più ampio diritto di usufrutto, non considerandoli quindi di valore equivalente come invece spesso avviene.

Volendo considerare appunto che il limite maggiore del diritto di abitazione, quand'anche non sia possibile prevederne una limitata durata dovuta al possibile trasferimento di residenza, sia da ricercarsi nell'impossibilità di trarre vantaggio economico dalla locazione del bene sul quale si detiene il diritto. Peraltro, nel diritto di abitazione, il titolare dello stesso ha l'obbligo di godere e limitare l'abitazione a quella porzione dell'immobile bastevole al soddisfacimento dei bisogni abitativi suoi e della sua famiglia, avendo il proprietario la possibilità di persistere nell'uso della rimanente porzione di casa.

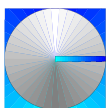
Pag. 19

Appare quindi del tutto corretta l'ipotesi che, come previsto dall'art. 1022 del Codice Civile, le esigenze familiari di XXXXXXXXXXXX possano essere soddisfatte da un appartamento della superficie lorda di mq. 50 circa, immobile sufficiente ad ospitare nuclei familiare da 2/3 persone.

Dalle tavole di mortalità Istat risulta una speranza di vita per i soggetti femmina di 49 anni pari a 36,679; dal Borsino Immobiliare per la zona di riferimento "Salivoli" si ricavano un valore medio di €/mq. 1.516,00:

 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.209	Euro 1.516	Euro 1.823





Da una ricerca sul sito "Immobiliare.it" si sono reperiti 2 annunci con proposte di locazione dalle quali è possibile rilevare che nella zona le abitazioni vengono proposte in locazione ad un prezzo medio richiesto di €/mq. 7,08 al mese e che in considerazione del normale margine di trattativa prima della effettiva stipula del contratto possa essere ragionevole prevedere una riduzione del 10% rispetto a quanto richiesto, avremo che il canone medio da considerare nella presente stima sia di €/mq. 6,37 al mese. Ne deriva un saggio di capitalizzazione del 5,04%, ed applicando la formula

$$V_{ab} = \frac{Rl \times (1 - q^{-n})}{r}$$

considerando un appartamento di mq. 50 avremo:

canone di locazione annuo = mq. 50 x €/mq. 6,37 x 12 = € 3.822,00

$V_{ab} = 3.822,00 \times (1 - 1,0504^{-36,679}) : 0,504 =$ € 63.324,34

Valore Diritto di Abitazione Arrotondato € 63.000,00

(diconsi Euro sessantatremila/00).

Ne consegue che il **Valore di Mercato del bene intero gravato dal diritto di abitazione corrisponde ad € 386.000,00 (diconsi Euro trecentottantaseimila/00).**

Pag. 20

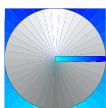
VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Trattandosi di vendita giudiziaria si procederà anche alla determinazione 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.

Pag. 21

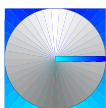
Per valore di mercato si intende "...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing 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:

Pag. 22

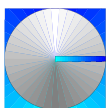
- intervallo tra data stima e aggiudicazione = 9 mesi
 - intervallo tra data di aggiudicazione ed emissione decreto = 3 mesi
 - intervallo tra decreto e disponibilità del bene = 6 mesi
- in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si assume altresì:
- previsione saggio variazione prezzi di mercato = -2,50% (in calo)
 - stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
 - mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,866%
 - mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,53%
 - 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 15,70%, al quale andranno sottratti € 15.017,46 per costi di ripristino legittimità dei luoghi. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE

$$€ 386.000,00 \times (1-0,1570) - € 15.017,46 = € 310.367,61$$

ed in cifra tonda € 310.000,00



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(diconsi Euro trecentodiecimila/00).

DIVISIBILITÀ DEI BENI

Essendo il diritto stimato riferito alla quota di proprietà indivisa pari ad un mezzo, si procede di seguito ad esprimere un giudizio sulla comoda divisibilità del bene.

Pur avendo questo un'ampia superficie che consentirebbe tecnicamente la sua divisione, al fine di addivenire a due unità immobiliari distinte di valore equivalente, in funzione di un elaborato progetto di frazionamento, andrebbero realizzate opere di rilevante importo per la necessità di realizzare un'ulteriore cucina e creare internamente le camere.

Inoltre, è presente un diritto di abitazione sull'intera proprietà attuale che al momento non è possibile indicare su quale eventuale unità immobiliare ricadrebbe, diminuendone pertanto il valore e rendendo necessaria una riprogettazione dell'eventuale divisione per congruagliarne i valori.

Per i suddetti motivi si ritiene che il bene non sia comodamente divisibile.

STIMA DELLA QUOTA GRAVATA DAL DIRITTO DI ABITAZIONE

Il bene oggetto di stima come già detto è in proprietà a comune indivisa fra due soggetti diversi, dei quali solo uno fallito e proprietario per la quota pari a $1/2$ (un mezzo).

Pag. 23

Non ritenendo comodamente divisibile il bene per i motivi sopra esposti, è possibile ipotizzare che si dovrà procedere ad una vendita dell'intero con una successiva suddivisione degli incassi tra i proprietari in base alle rispettive quote di proprietà. Ne consegue che, in questo caso, il valore della quota possa corrispondere al valore aritmetico della stessa, ovvero:

VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA GRAVATA DAL DIRITTO DI ABITAZIONE

- € 386.000,00 x $1/2$ **€ 193.000,00**

(diconsi Euro centonovantatremila/00).

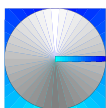
VALORE A BASE D'ASTA DELLA QUOTA GRAVATA DAL DIRITTO DI ABITAZIONE

- € 310.000,00 x $1/2$ **€ 155.000,00**

(diconsi Euro centocinquantacinquemila/00).

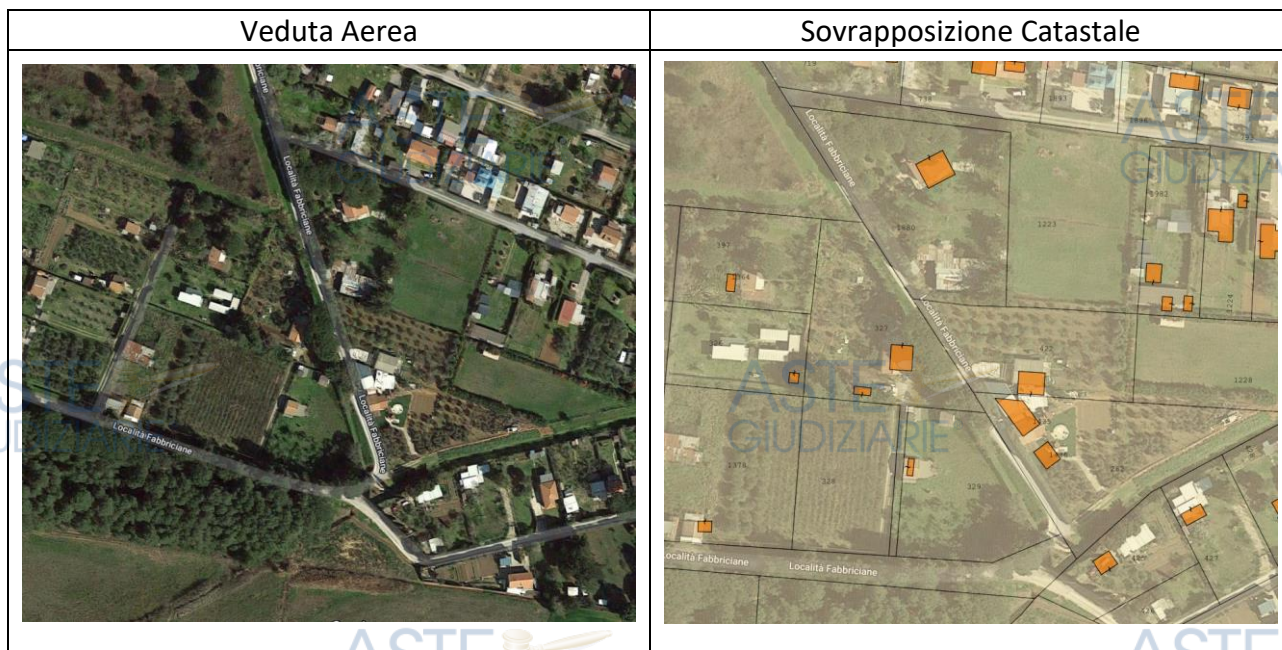
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Lotto 3

**Quota indivisa pari a ½ della proprietà di un fabbricato ad uso magazzino
con terreno agricolo nel Comune di Piombino in Località Fabbriane**



DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

Pag. 24

La stima di cui al presente lotto si riferisce alla quota indivisa pari a ½ della proprietà di un fabbricato ad uso magazzino con terreno agricolo nel Comune di Piombino in Località Fabbriane. Il sopralluogo è stato effettuato in data 16 marzo 2022, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il bene è pervenuto a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (per la quota pari ad ½ ciascuno) per successione del padre XXXXXXXXXXXX apertasi il 23.5.2010, registrata a Piombino il 20.5.2011 al n. 315 vol. 9990, trascritta a Volterra il 15.7.2011 al part. 3561.

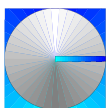
La moglie del de cuius XXXXXXXXXXXX ha rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio David Morelli in data 29.7.2010 rep. 83609 racc. 24896, registrato a Piombino il 2.8.2010 al n. 2681.

Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

A XXXXXXXXXXXX i beni sono pervenuti per acquisto con atto Notaio Cesare Bartolini del 21.5.1968 trascritto a Volterra il 1.6.1968 vol. 569 n. 2086 e per successiva divisione con atto Notaio Mario Bartolini del 28.10.1994 rep. 65526 trascritto a Volterra il 18.11.1994 part. 4770.

Sui lati ovest della particella 1880 e sul lato nord della particella 1223 sono presenti strade





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

interpoderali gravate da servitù di passo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

MAGAZZINO CON RESEDE PERTINENZIALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Piombino il bene, intestato a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, è così individuato:

- **Foglio 13 mappale 1880**, categoria C/2 di classe 5^a, consistenza 70 vani, superficie catastale mq. 87, rendita catastale € 401,29.

La planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto in quanto il magazzino è stato destinato ad abitazione, sono state modificate la suddivisione interna e le aperture esterne. Inoltre, sulla particella sono presenti un manufatto in struttura precaria ad uso deposito di mq. 280 circa e due box in metallo di mq. 15 circa ciascuno, determinando anche una difformità nella mappa del Catasto terreni.

TERRENO ADIACENTE

Al Catasto Terreni del Comune di Piombino il bene, intestato a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, è così individuato:

- **Foglio 13 mappale 1223**, seminativo di classe 2^a, superficie mq. 2.845, reddito dominicale € 16,31, reddito agrario € 10,29.

Pag. 25

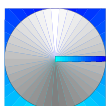
Confini: XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La Località Fabbricciane è una zona agricola pianeggiante posta a circa 7 km da Piombino e circa 3,5 km da Baratti, sostanzialmente priva di servizi nelle vicinanze e caratterizzata da una numerosa presenza di terreni con sovrastanti annessi utilizzati principalmente per attività agricola amatoriale.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della quota indivisa pari ad ½ (un mezzo) della proprietà di un fabbricato ad uso magazzino posto nel Comune di Piombino in Località Fabbricciane s.n.c., immediatamente prima della "Strada 6" per chi accede dall'Ingresso "1", sviluppantesi al solo piano terreno, composto da



tre vani, ripostiglio, disimpegno e bagno avente una Superficie Esterna Lorda (SEL) di mq. 81 circa, oltre a circostante terreno agricolo per complessivi mq. 5.834 circa.

Il magazzino è stato non legittimamente adibito ad abitazione con zona cottura nel vano più ampio adibito a soggiorno, e due vani adibiti a camere.

Il fabbricato, che si presenta in sufficiente stato di conservazione all'esterno, ha una struttura in parte in muratura di blocchi cassero ed in parte in muratura di blocchi tipo Poroton, con facciata a granatino e tetto a falde inclinate con manto di tegole alla marsigliese.

Internamente si presenta in ottimo stato e con le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimenti in gres porcellanato effetto legno;
- pareti interne ad intonaco civile tinteggiato;
- finestre in pvc con doppio vetro ed inferriate;
- bagno completo di wc e bidè di tipo sospeso, bidè e doccia.

Sono presenti gli impianti di acqua (con attingimento da serbatoio esterno), luce, climatizzazione con split a pompa di calore, riscaldamento con stufa a pellet e termosifoni nelle camere e nel bagno.

Il terreno, pianeggiante e per lo più a prato con alcuni alberi ornamentali, è recintato con rete metallica e dotato di cancelli carrabili.

Pag. 26

Sul terreno insistono inoltre alcuni manufatti abusivi da rimuovere meglio descritti più avanti nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è libero ed utilizzato dai proprietari.

ONERI CONDOMINIALI

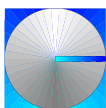
Il bene non è compreso in condominio.

REGIME DI TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO

Trasferimento soggetto ad imposta di registro.

ALTRE PRECISAZIONI

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



Nel caso della procedura in oggetto non vi sono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al D.lgs. 122/2005.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenda delle Entrate di Volterra, con i repertori aggiornati al 3.1.2023, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI SUCCESSIONE DEL 15.7.2011 PART. 3561** a favore di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DEL 17.4.2018 PART. 423** a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro XXXXXXXXXXXX, per sicurezza della complessiva somma di € 472.916,86 (colpisce anche altri beni – non colpisce il terreno di cui alla particella 1223);
- **TRASCRIZIONE SENTENZA DI FALLIMENTO DEL 30.12.2020 PART. 6791** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento XXXXXXXXXXXX Ditta Individuale contro XXXXXXXXXXXX.

CONFORMITÀ URBANISTICA

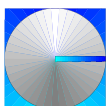
Pag. 27

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piombino è emerso che il magazzino è stato costruito senza titolo ma sanato con Concessione Edilizia n. 7403/2206 del 1.9.1983 (pratica edilizia n. 7403/1983) e successivamente ampliato senza titolo abilitativo ma regolarizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. S/95/390 del 20.4.2006 (Pratica GE/1995/002829 del 26.1.1995).

Si rileva che nelle pratiche edilizie si parla di "annesso agricolo" benché il richiedente XXXXXXXXXXXX non fosse imprenditore agricolo, si ritiene pertanto che tale termine sia stato utilizzato impropriamente al posto di "magazzino".

Dal confronto tra lo stato legittimo e lo stato dei luoghi accertato, si rilevano varie difformità:

1. Mutamento di destinazione da magazzino ad abitazione;
2. Modifiche interne con realizzazione di un ripostiglio, un disimpegno e due vani ad uso camera;
3. Modifiche esterne mediante apertura di cinque finestre, una porta e spostamento della porta d'ingresso principale preesistente;
4. Costruzione nel vano principale di un solaio con realizzazione di un vano sottotetto non abitabili;
5. La costruzione risulta avere dimensione diversa rispetto a quanto indicato nell'ultima concessione edilizia in sanatoria (dimensione esterna di metri 10,15x8,00 anziché 10,70x7,55);



6. Sul terreno è stata realizzata una struttura precaria in legno con copertura in metallo ad uso deposito avente una superficie di mq. 280 circa;

7. Sul terreno sono stati installati due box metallici di mq. 15 circa ciascuno.

Ai sensi del Regolamento Urbanistico adottato dal Comune di Piombino i beni si trovano all'interno dell'UTOE 4 "Piana di Fiorentina" in Zona "E6 – Area agricola frazionata" (Art. 80 e 82 Norme Tecniche di Attuazione) interessata da Vincolo Idrogeologico.

Sulla base degli accertamenti eseguiti il bene risulta quindi non conforme, rendendosi necessarie le demolizioni dei manufatti di cui ai precedenti punti 6) e 7), il ripristino della destinazione a magazzino mediante smantellamento della cucina e relativi impianti, ed una sanatoria per le altre modifiche e difformità residue. Si ritiene che la diversa sagoma che ha determinato una maggior superficie del magazzino rispetto allo stato legittimo sia da considerarsi sanabile in quanto rientrante nella tolleranza del 2% consentita dalla legge. **Al valore stimato dell'intero si procederà quindi a detrarre un importo pari ad € 15.749,06** relativo ai costi presunti da sostenere per ripristini, sanatorie e spese tecniche.

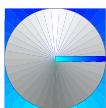
Si precisa che le opere abusive sono state descritte sommariamente e che l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima sono da ritenersi quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi.

Pag. 28

QUANTIFICAZIONE COSTI DI RIPRISTINO E SANATORIA

Come già detto, il bene presenta varie difformità, in parte sanabili ed in parte non sanabili per le quali dovranno essere operati ripristini, demolizioni e sanatorie. Di seguito verranno quindi computate le spese indicativamente necessarie a ricondurre il bene al loro stato legittimo:

- Smontaggio di lamiera da struttura precaria compreso accatastamento a terra del materiale
mq. 436 ad €/mq. 11,36 € 4.952,96
- Smontaggio di struttura in correnti di legno della struttura precaria compreso accatastamento a terra del materiale
ml. 300 ad €/mq. 4,607 € 1.382,10
- Smontaggio di box in lamiera metallica compreso accatastamento a terra del materiale
n. 2 box da mq. 15 ciascuno € 200,00
- Demolizione rivestimento, ricerca tubazioni, rimozione tubazioni cucina
mq. 10 ad €/mq. 20,00 € 200,00



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- Trasporto e smaltimento dei materiali di risulta
a corpo € 2.000,00
- Spese tecniche per rilievo, allestimento pratica di sanatoria, verifica della conformità post ripristino
a corpo € 3.000,00
- Spese sanzione sanatoria, marche da bollo e diritti comunali
a corpo € 1.200,00
- Spese per tributi aggiornamento catastale
a corpo € 50,00
- Cassa Assistenza e Previdenza
5% su € 3.000,00 € 150,00
- IVA
22% su € 11.885,06 € 2.614,71

Totale Costi Ripristino e Sanatoria € 15.749,06

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

VALORE DI MERCATO DEI BENI DELL'INTERO

Pag. 29

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole²¹.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il "principio dell'ordinarietà"²² ed il "principio dello scopo"²³.

Il primo si fonda su tre criteri: statistico²⁴, giuridico²⁵ ed economico²⁶.

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).

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

²¹ International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

²² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

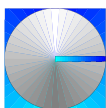
²³ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

²⁴ Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

²⁵ Il valore si basa sulle norme legali;

²⁶ La stima si basa sul "valore atteso" che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d'uso e della probabilità del loro verificarsi;





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 mercato²⁷, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*²⁸, quello *finanziario*²⁹ e quello dei *costi*³⁰, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti, un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

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

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

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono 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.

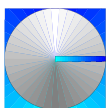
Nel caso in esame si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato (MCA) in quanto mediante una ricerca di atti effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare

²⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

²⁸ Sales comparison approach;

²⁹ Income capitalisation approach;

³⁰ Cost approach;



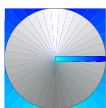
dell'Agenzia delle Entrate di Volterra sono state reperite tre compravendite avvenute negli ultimi due anni aventi ad oggetto immobili simili in zona e comparabili con quello in esame:

- A) Magazzino in Loc. Fabbricciane al piano terreno, avente una superficie di mq. 25 circa, una porzione di magazzino di altezza ridotta di mq. 25 circa, un bagno esterno di mq. 6 circa, terreno pertinenziale di mq. 4.004 in medio stato, dotato di pozzo, venduto al prezzo di € 70.000,00# - atto Trascritto il 20.5.2021 al part. 3191;
- B) Magazzino in Loc. Fabbricciane al piano terreno, avente una superficie di mq. 30 circa, un pergolato di mq. 22 circa, terreno pertinenziale di mq. 3.988, un bagno, in buono stato, dotato di pozzo, venduto al prezzo di € 70.000,00# - atto Trascritto il 25.5.2021 al part. 3319;
- C) Magazzino in Loc. Fabbricciane al piano terreno, avente una superficie di mq. 30 circa, una porzione di fabbricato di altezza ridotta di mq. 6 circa, giardino di mq. 514, un bagno, in ottimo stato, dotato di pozzo, venduto al prezzo di € 60.000,00# - atto Trascritto il 27.5.2021 al part. 3406.

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:

Pag. 31

- **DATA:** il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Mediante analisi delle quotazioni OMI nel periodo esaminato è stato possibile rilevare un decremento annuo dei prezzi del 6,14%;
- **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 € 200,00 al mq. per ogni passaggio di livello qualitativo;
- **NUMERO SERVIZI IGIENICI:** è stato attribuito un costo di € 5.000,00 (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 € 6.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per l'impianto di riscaldamento da sottrarre od aggiungere ai comparabili per



eguagliarli alla dotazione impiantistica del subject;

- IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO: è stato attribuito un costo di € 3.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per l'impianto di condizionamento da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli alla dotazione impiantistica del subject;
- POZZO: è stato attribuito un costo a corpo di € 5.000,00 per il pozzo da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli alla dotazione impiantistica del subject.

Altre caratteristiche quali, ad esempio la classe energetica ed il livello di piano, 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) legittime, come di seguito specificate:

- Magazzino – mq. 81
- Terreno – mq. 5.834

Totale Superficie Commerciale = mq. 139,34

Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo ricaviamo che il bene intero, al lordo delle detrazioni per sanatorie e ripristini, ha un **Valore di Mercato pari ad € 124.000,00 (diconsi Euro centoventiquattromila/00)**.

Pag. 32

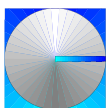
Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante procedimento multiparametrico è da considerarsi a corpo e non a misura pertanto, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568 comma II del c.p.c. e solo per tale fine, si determina un valore di €/mq. 889,91 in relazione alla superficie commerciale di mq. 139,34.

VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Trattandosi di vendita giudiziaria si procederà anche alla determinazione 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 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.

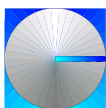
Pag. 33

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.

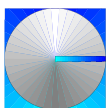
Nel caso in esame si possono assumere, con riferimento comunque al primo incanto, i seguenti parametri:

- 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 = 6 mesi

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

- previsione saggio variazione prezzi di mercato = -6,14% (in calo)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,866%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 4,214%
- 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 17,30%, al quale andranno



sottratti € 15.749,06 per costi di ripristino legittimità dei luoghi. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO

$$€ 124.000,00 \times (1-0,1730) - 15.749,06 = € 86.802,55$$

ed in cifra tonda € 87.000,00

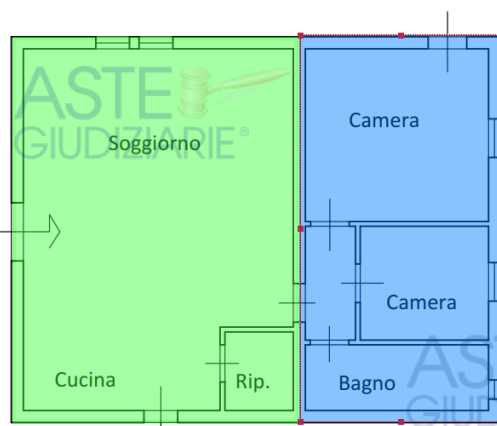
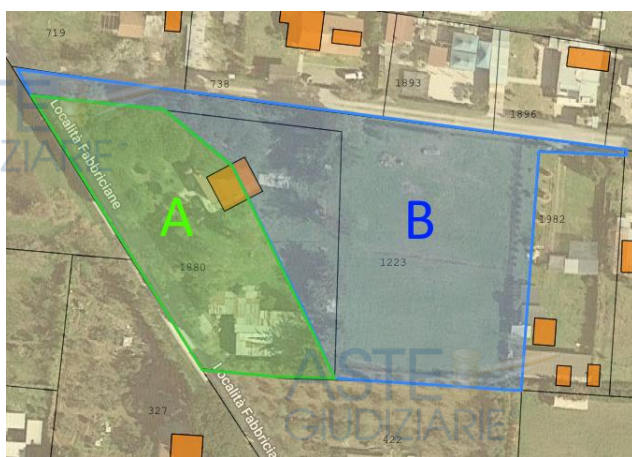
(diconsi Euro ottantasettemila/00).

DIVISIBILITÀ DEI BENI

Essendo il diritto stimato riferito alla quota di proprietà indivisa pari ad un mezzo, si procede di seguito ad esprimere un giudizio sulla comoda divisibilità del bene.

Mediante opere di divisione e pratiche di frazionamento, sia catastali che urbanistiche, e fatti salvi ulteriori e più approfonditi accertamenti dovuti anche alle servitù presenti, si ritiene possibile la formazione di due lotti di aventi ciascuno il valore di € 62.000,00 indicativamente così formati:

- A) Porzione di magazzino sul davanti di mq. 49 con terreno di mq. 2.067 dalla particella 1880 (da frazionare);
- B) Porzione di magazzino sul retro di mq. 32 con terreno di mq. 3.767 dei quali mq. 922 dalla particella 1880 (da frazionare) ed i restanti mq. 2.845 dalla particella 1223 (per intera).

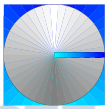


Non si procede alla quantificazione dei costi necessari in quanto sarebbero a carico in parti uguali tra le parti e pertanto influenti per la determinazione dei valori dei due lotti formati.

STIMA DELLA QUOTA

Il bene oggetto di stima come già detto è in proprietà a comune indivisa fra due soggetti diversi, dei quali solo uno interessato dalla procedura fallimentare per la quota pari a 1/2 (un mezzo).

La questione non è però risolvibile con una semplice operazione matematica di divisione del valore dell'intero, in quanto entrano in gioco dei fattori esterni che mutano il valore venale del bene



quali la difficile commerciabilità di una quota di un immobile e la necessità di una vendita per un realizzo a breve o medio termine.

Tutto quanto sopra premesso, per valutare la quota spettante a XXXXXXXXXXXX, in considerazione anche della potenziale possibilità di divisione dei beni, lo scrivente ritiene equo un abbattimento del 10% del valore aritmetico della quota posseduta dal soggetto fallito in funzione del presunto tempo necessario alla formalizzazione di un'eventuale divisione:

VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA

- € 124.000,00 x ½ x 0,90 € 55.800,00
- ed in cifra tonda € 56.000,00**

(diconsi Euro cinquantaseimila/00).

VALORE A BASE D'ASTA DELLA QUOTA

- € 87.000,00 x ½ x 0,90 € 39.150,00
- ed in cifra tonda € 39.000,00**

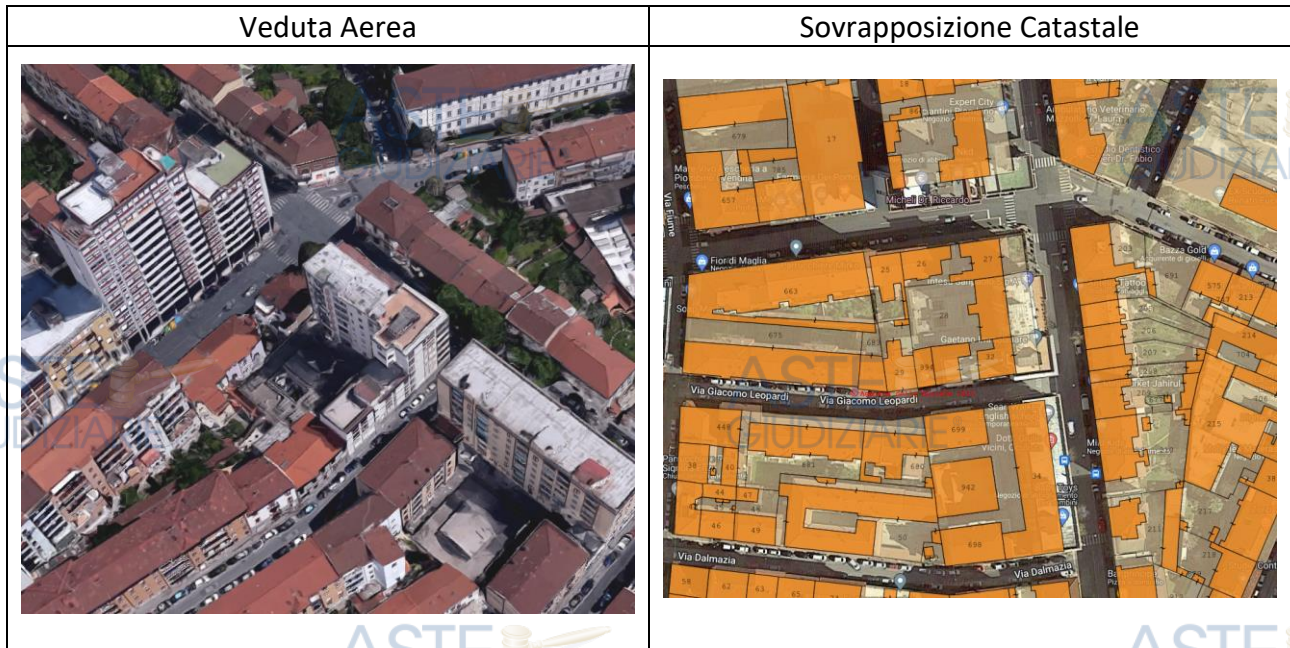
(diconsi Euro trentanovemila/00).





Lotto 4

**Quota indivisa pari a ¼ della proprietà di un appartamento per civile abitazione
nel Comune di Piombino in Via Giacomo Leopardi n. 6**



DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

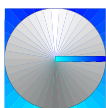
La stima di cui al presente lotto si riferisce alla quota indivisa pari a ¼ della proprietà anche se il bene dovrebbe appartenere al fallito per la maggior quota indivisa pari ad ½ essendo la madre deceduta ma non essendo ancora stata presentata la relativa denuncia di successione e formalizzata l'eventuale accettazione di eredità da parte della curatela fallimentare. Il sopralluogo è stato effettuato in data 16 marzo 2022, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il bene è pervenuto a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (per la quota pari ad ¼ ciascuno) per successione del padre XXXXXXXXXXXX (già proprietario di ½) apertasi il 23.5.2010, registrata a Piombino il 20.5.2011 al n. 315 vol. 9990, trascritta a Volterra il 15.7.2011 al part. 3561.

Non risulta trascritta accettazione di eredità.

La moglie del de cuius XXXXXXXXXXXX ha rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio David Morelli in data 29.7.2010 rep. 83609 racc. 24896, registrato a Piombino il 2.8.2010 al n. 2681. La stessa XXXXXXXXXXXX era già proprietaria della residua quota di ½ a essa pervenuta per acquisto fattone in comunione dei beni con il marito da XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX con atto rogato dal



Notaio Cesare Bartolini in data 27.2.1981 rep. 64925 trascritto a Volterra il 14.3.1981 part. 1284 e successiva rettifica di dati catastali di cui all'atto Notaio Mario Bartolini del 14.1.1992 rep. 53391 trascritto il 23.1.1992 part. 921.

Dall'atto di acquisto si rileva che nella compravendita "è compreso il diritto di condominio sulla chiostra, sul passo carraio che vi dà accesso, sull'impianto di riscaldamento, su quello di ascensore e sui vani destinati al servizio degli stessi, nonché sulla terrazza a lastrico solare di copertura dell'edificio e la esclusiva proprietà di un ripostiglio su tale terrazza."

Risulta inoltre che XXXXXXXXXXXX, proprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$, sia deceduta in data 2.9.2020 ma che non sia stata presentata la denuncia di successione e neanche trascritta la relativa accettazione di eredità. Pertanto, XXXXXXXXXXXX sarebbe proprietario della quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della proprietà, e non di $\frac{1}{4}$, ma nelle more della presentazione e formalizzazione della omessa denuncia di successione e dell'accettazione di eredità da parte della curatela fallimentare, in questa relazione si indicherà come proprietà del fallito la minor quota di $\frac{1}{4}$ (un quarto).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

APPARTAMENTO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Piombino il bene, intestato a XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (deceduta), è così individuato:

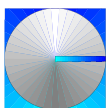
- **Foglio 78 mappale 32 sub. 18**, categoria A/2 di classe 3^a, consistenza 5 vani, superficie catastale mq. 104, rendita catastale € 761,77.

La planimetria catastale dell'appartamento è sostanzialmente conforme allo stato di fatto ad eccezione della mancata rappresentazione del vano ripostiglio sul lastrico solare condominiale che viene citato come di esclusiva proprietà sull'atto di compravendita.

Confini: XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, cortile, Via della Repubblica, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è posto nel centro di Piombino, zona prevalentemente residenziale con buona presenza di servizi quali negozi, uffici e mezzi di trasporto pubblici, scuole. Si trova nelle vicinanze della stazione ferroviaria e del centro storico, rapidamente raggiungibile dal porto e dalle principali vi di comunicazione che conducono a Piombino. I parcheggi in zona sono presenti ma non sempre facilmente disponibili nelle immediate vicinanze.



DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il bene è compreso in un fabbricato di sette piani fuori terra oltre ad uno seminterrato, composto da dieci appartamenti accessibili dal vano scale condominiale dotato di ascensore, e fondi commerciali al piano terra prospicienti la via.

Costruito negli anni '60, l'edificio presenta una struttura in cemento armato con tamponamenti in muratura, facciata ad intonaco civile con particolari in mattoni faccia vista, e copertura a terrazza praticabile.

Il vano scale presenta pavimenti e gradini in marmo, con parapetto in ferro. Nel complesso l'edificio si presenta in buono stato di manutenzione.



DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ (un quarto) della proprietà di un appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Piombino in Via Giacomo Leopardi n. 6 al piano sesto, a sinistra uscendo dall'ascensore, composto da corridoio, soggiorno, cucina, due camere e bagno per una Superficie Esterna Lorda (SEL) di mq. 100 circa, oltre ad un balcone di mq. 3,5 circa. Il ripostiglio sulla terrazza condominiale, citato nell'atto di provenienza come di proprietà, ha una superficie di mq. 5 circa (misure rilevate graficamente ed in parte verificate sul posto).

Pag. 39

In normale stato di conservazione e con finiture ordinarie ed originarie dell'epoca di costruzione, l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

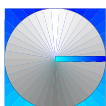
- pavimenti in piastrelle di graniglia in tutto l'alloggio ad eccezione del bagno pavimentato in ceramica;
- pareti rivestite in ceramica in cucina e bagno, con carta da parati nella zona giorno;
- finestre in legno con vetro singolo ed avvolgibili in plastica e controfinestre in alluminio anodizzato color bronzo. La sola porta finestra del soggiorno è in alluminio con doppio vetro, priva di avvolgibile;
- bagno completo di wc, lavabo, bidè e vasca.

Sono presenti gli impianti di acqua, luce, riscaldamento condominiale con radiatori in ghisa, citofono, tutti sottotraccia.



DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è libero.



ONERI CONDOMINIALI

Il bene fa parte di un condominio amministrato da "Ventura Viviana" di Piombino. L'amministratore non ha fornito informazioni circa l'eventuale presenza di quote arretrate condominiali, le quali comunque non influiranno sulla valutazione in quanto trattasi di procedura fallimentare.



REGIME DI TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO

Trasferimento soggetto ad imposta di registro.



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 vi sono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al D.lgs. 122/2005.



Pag. 40

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

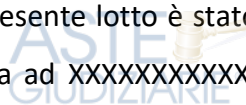
Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Volterra, con i repertori aggiornati al 3.1.2023, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

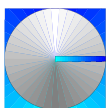
- **TRASCRIZIONE DI SUCCESSIONE DEL 15.7.2011 PART. 3561** a favore di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX;
- **TRASCRIZIONE SENTENZA DI FALLIMENTO DEL 30.12.2020 PART. 6791** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento XXXXXXXXXXXX Ditta Individuale contro XXXXXXXXXXXX.



CONFORMITÀ URBANISTICA

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piombino è emerso che il fabbricato comprendente i beni in oggetto di cui al presente lotto è stato costruito con pratica n. 2/1959, Commissione Edilizia del 25.11.1959 intestata ad XXXXXXXXXXXX. Con dichiarazione del 21.9.2021 il Comune di Piombino ha comunicato l'irreperibilità di detta pratica; pertanto, la verifica di conformità può essere svolta esclusivamente tramite il confronto con la planimetria catastale in atti dal 22.1.1964.





Come già indicato precedentemente, l'appartamento risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale, mentre per il ripostiglio esterno realizzato sulla terrazza condominiale e non rappresentato in detta planimetria, non è stata rinvenuta alcuna pratica per la sua realizzazione. Pertanto, lo stesso è da ritenersi illegittimo e da sanare od abbattere. Per dette ragioni il suo valore non sarà considerato nella determinazione del valore del presente lotto.

Sulla base degli accertamenti eseguiti il bene risulta quindi non pienamente conforme ma commerciabile.

VALORE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole³¹.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il "principio dell'ordinarietà"³² ed il "principio dello scopo"³³.

Il primo si fonda su tre criteri: statistico³⁴, giuridico³⁵ ed economico³⁶.

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 mercato³⁷, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*³⁸, quello

Pag. 41

³¹ International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

³² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

³³ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

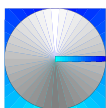
³⁴ Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

³⁵ Il valore si basa sulle norme legali;

³⁶ La stima si basa sul "valore atteso" che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d'uso e della probabilità del loro verificarsi;

³⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

³⁸ Sales comparison approach;



*finanziario*³⁹ e quello dei *costi*⁴⁰, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti, un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

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

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

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono 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.

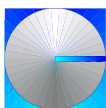
Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati 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 Volterra sono state reperite due compravendite avvenute negli ultimi due anni aventi ad oggetto immobili simili in zona e comparabili con quello in esame:

- A) Appartamento in Via Giacomo Leopardi n. 14 al piano primo, avente una superficie di mq. 81 circa, un bagno, impianto di riscaldamento, in ottimo stato, venduto al prezzo di € 125.000,00# - atto Trascritto il 29.7.2021 al part. 5161;

³⁹ Income capitalisation approach;

⁴⁰ Cost approach;



B) Appartamento in Via della Repubblica n. 21 al piano terzo, avente una superficie di mq. 93 circa, balcone di mq. 3 circa, veranda di mq. 4 circa, cantina di mq. 4,5 circa, un bagno, impianto di riscaldamento, in buono stato, venduto al prezzo di € 130.000,00# - atto Trascritto il 17.11.2021 al part. 7520.

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:

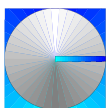
- **DATA:** il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Mediante analisi delle quotazioni OMI dell'ultimo anno è stato possibile rilevare un calo dei prezzi del 6,69%;
- **SUPERFICI:** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile. Le superfici dei 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 € 6.000,00 (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, si è ritenuto di applicare un decremento di valore dell'1,5% per ogni aumento di livello di piano per gli edifici privi di ascensore, e di applicare un incremento di valore di pari percentuale per gli edifici dotati di ascensore.

Pag. 43

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. 100



ASTE
GIUDIZIARIE®

- Balcone – mq. 3,50

Totale Superficie Commerciale = mq. 101,05

ASTE
GIUDIZIARIE®

Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo ricaviamo che il bene ha un **Valore di Mercato pari ad € 100.000,00 (diconsi Euro centomila/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. 989,61 in relazione alla superficie commerciale di mq. 101,50.

VALORE A BASE D'ASTA

Trattandosi di vendita giudiziaria si procederà anche alla determinazione 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.

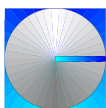
Pag. 45

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 = -6,69% (in calo)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,866%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,842%
- 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 17,22%. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

VALORE A BASE D'ASTA

$$€ 100.000,00 \times (1 - 0,1722) = € 82.776,75$$

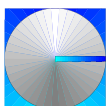
ed in cifra tonda € 83.000,00

(diconsi Euro ottantatremila/00).

DIVISIBILITÀ DEI BENI

Essendo il diritto stimato riferito alla quota di proprietà indivisa pari ad un quarto, si procede di seguito ad esprimere un giudizio sulla comoda divisibilità del bene.

Avendo l'appartamento una superficie lorda di mq. 100 circa ed essendo la superficie utile minima necessaria per poter realizzare un appartamento autonomo pari a mq. 28, **si ritiene che il bene non sia divisibile** in modo tale da ricavare una porzione di valore equivalente alla quota.



Il bene oggetto di stima come già detto è in proprietà a comune indivisa fra più soggetti diversi, dei quali solo uno fallito e proprietario per la quota pari a $1/4$ (un quarto).

Non ritenendo comodamente divisibile il bene per i motivi sopra esposti, è possibile ipotizzare che si dovrà procedere ad una vendita dell'intero con una successiva suddivisione degli incassi tra i proprietari in base alle rispettive quote di proprietà. Ne consegue che, in questo caso, il valore della quota possa corrispondere al valore aritmetico della stessa, ovvero:

VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA

- € 100.000,00 x $1/4$

(diconsi Euro venticinquemila/00).

€ 25.000,00

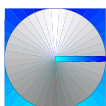
VALORE A BASE D'ASTA DELLA QUOTA

- € 83.000,00 x $1/4$

(diconsi Euro ventimilasettecentocinquanta/00).

€ 20.750,00





Riepilogo Valutazioni

Lotto	Valore di Mercato	Valore Base d'Asta
Lotto 1 – Intero	€ 4.000,00	€ 3.000,00
Lotto 2 – Intero	€ 449.000,00	€ 363.000,00
Lotto 2 – Intero gravato da diritto abitazione	€ 386.000,00	€ 310.000,00
Lotto 2 – Quota ½ gravata da diritto abitazione	€ 193.000,00	€ 155.000,00
Lotto 3 – Intero	€ 124.000,00	€ 87.000,00
Lotto 3 – Quota ½	€ 56.000,00	€ 39.000,00
Lotto 4 – Intero	€ 100.000,00	€ 83.000,00
Lotto 4 – Quota ¼	€ 25.000,00	€ 20.750,00

Lorenzana, 27 giugno 2023

Il Tecnico
Geom. Gianluca Catarzi

Allegati:

- Lotto 1
 - Annunci proposte di vendita;
 - Documentazione fotografica;
 - Visure e planimetrie catastali;
 - Copia documentazione urbanistica;
 - Certificato Destinazione Urbanistica.
- Lotto 2
 - Tabelle di calcolo MCA;
 - Tabelle di calcolo deprezzamento base d'asta;
 - Tabella calcolo diritto abitazione;
 - Annunci proposte locazione;
 - Capitolato costi ripristino legittimità;
 - Documentazione fotografica;
 - Visure e planimetrie catastali;
 - Schema stato dei luoghi rilevato;
 - Computo metrico lavori di ripristino;
 - Copia documentazione urbanistica;
- Lotto 3
 - Tabelle di calcolo MCA;
 - Tabelle di calcolo deprezzamento base d'asta;
 - Documentazione fotografica;
 - Visure e planimetrie catastali;
 - Schema stato dei luoghi rilevato;
 - Copia documentazione urbanistica;
 - Certificato Destinazione Urbanistica.
- Lotto 4
 - Tabelle di calcolo MCA;
 - Tabelle di calcolo deprezzamento base d'asta;
 - Documentazione fotografica;

- Visure e planimetrie catastali;
- Schema stato dei luoghi rilevato;
- Dichiarazione irreperibilità pratica edilizia.

Pag. 48