

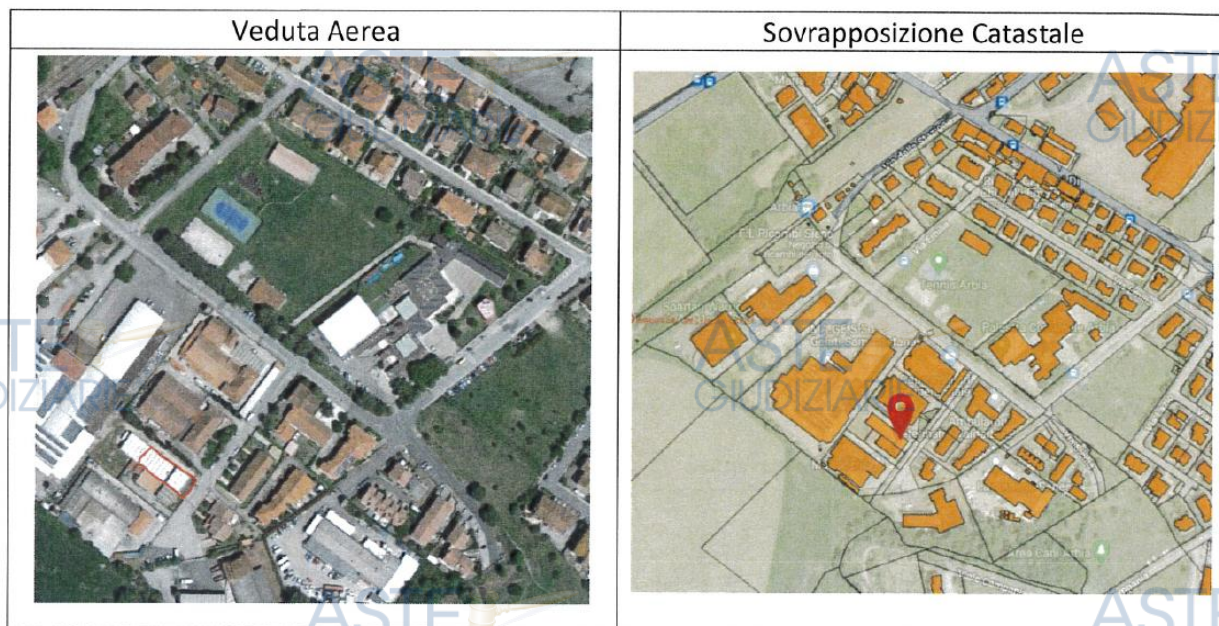


Geom. Gianluca Catarzi
Studio Tecnico

Lotto 2



Fabbricato produttivo in Asciano (SI), Loc. Arbia, Viale Toscana n. 23/A



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ E SERVITÙ

Pag. 17

Il bene è pervenuto alla "Società [redatto] Società Cooperativa di Lavoro S.p.A." per acquisto fattone in più ampia consistenza di [redatto]

[redatto] con atto rogato dal Notaio [redatto]

[redatto] in data 25.11.2010 rep. 153 racc. 146, trascritto a Siena il 30.11.2010 al part. 6865.

Con successivi atti di trasferimento trascritti a Siena il 3.6.2016 part. 3206, il 3.6.2016 part. 3207, il 28.1.2020 part. 464, sono state vendute porzioni del fabbricato ed è stata costituita servitù di passo sullo stradello laterale di proprietà [redatto] attualmente distinto nel foglio 28 mappale 620 sub. 12 in favore delle porzioni vendute.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

FABBRICATO ARTIGIANALE CON UFFICI E RESEDE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano il bene, intestato alla "Società [redatto] - Società Cooperativa di Lavoro S.p.A.", è così individuato:

- **Foglio 28 mappale 620 sub. 10 unito al sub. 11, categoria D/1, rendita catastale € 2.783,66.**

La planimetria catastale presenta alcune difformità interne consistenti nella diversa distribuzione di alcuni spazi al piano terra ed al piano primo



Calcolatore Certificato UNI 11558:2014
ICK/SC02 VIPRO/0288-2018

NARCHECK



STRADELLO LATERALE GRAVATA DA SERVITÙ DI PASSO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano il bene, intestato alla "Società Cooperativa di Lavoro S.p.A.", è così individuato:

- **Foglio 28 mappale 620 sub. 12**, categoria F/1 di mq. 460.

Confini: Viale Toscana

salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è posto in Località Arbia, zona a destinazione mista tra residenziale e produttiva posta a circa 18 km dal capoluogo Asciano e circa 12 km da Siena. La zona, sviluppatasi in passato a livello industriale, negli ultimi anni ha avuto un'espansione residenziale con una tendenza a diventarla sempre di più. Troviamo infatti servizi quali uffici comunali, scuole, palestra, stazione ferroviaria e negozi.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della porzione di un fabbricato produttivo posto nel Comune di Asciano (SI), Località Arbia, in Viale Toscana n. 23/A, costituito da un vano ad uso laboratorio su un solo piano fuori terra, ed una palazzina uffici e servizi su due piani fuori terra, con annesso resede esclusivo.

Pag. 18

Costruito nel 1986, il fabbricato presenta una palazzina prospiciente la pubblica via disposta su due livelli avente una struttura portante in cemento armato con tamponamenti in muratura, facciata a mattoni faccia vista e copertura a volte in pannelli sandwich, e sul retro la porzione a laboratorio su un solo piano fuori terra avente una struttura in cemento armato con tamponamenti in muratura di blocchi espansi e copertura a volte in pannelli sandwich.

Il vano laboratorio al piano terreno, accessibile sia dallo stradello laterale che dagli uffici, è composto da un unico vano con altezza interna utile di metri 4,50 circa con servizio igienico, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 187 circa. La palazzina uffici è composta al piano terreno da una sala riunioni, un disimpegno, due bagni e un ripostiglio sottoscala per una superficie esterna lorda di mq. 106 circa, ed al piano primo da due ampi vani ufficio e servizio igienico per una superficie esterna lorda di mq. 118 circa, oltre ad una terrazza di mq. 9 circa. Sono inoltre inclusi un resede esclusivo posto davanti e lateralmente il fabbricato di mq. 99 circa, in parte esterno alla recinzione presente, ed altro resede laterale di mq. 460 circa (stradello) gravato da servitù di passo in favore dei retrostanti magazzini.





In buono stato di manutenzione, il laboratorio presenta pavimento in cemento industriale, gli uffici al piano terreno in marmo mentre quelli al piano primo in ceramica, i bagni presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica, gli infissi sono in alluminio con doppi vetri ed in parte dotati di persiane in alluminio.

Sono presenti gli impianti di acqua, luce, climatizzazione con fan coil a pompa di calore. L'impianto elettrico non risulta ultimato e sono assenti gli infissi interni. Al piano terra sono presenti tracce di umidità presumibilmente da risalita, mentre al piano primo sono presenti segni di infiltrazione dal tetto.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è libero.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asciano, l'immobile risulta essere stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

1. Concessione Edilizia n. 179 del 15.11.1986 per costruzione laboratorio artigiano con sovrastante abitazione (pratica n. 179 del 29.9.1986 prot. 6672) e relative varianti in corso d'opera prot. 429 del 16.2.1989 e prot. 4276 del 1.10.1990;
2. DIA prot. 795 del 31.1.2011 per modifiche interne e rifacimento copertura (pratica n. 2000/3046);
3. SCIA prot. 4895 del 6.6.2011 modifiche interne ed esterne al fabbricato (pratica n. 3133);
4. SCIA prot. 6529 del 5.6.2015 per suddivisione magazzino in quattro unità e realizzazione di due aperture esterne (pratica n. 36/2015);
5. SCIA prot. 2738 del 11.3.2016 a variante della SCIA prot. 6529/2015 per spostamento apertura da realizzare e dei tramezzi divisorii (pratica n. 13/2016);

Dal confronto dei sopra elencati titoli abilitativi e lo stato rilevato, si rilevano le seguenti difformità:

- diverso posizionamento di alcuni tramezzi interni dei piani terreno e primo;
- demolizione di un tramezzo interno al piano primo.

L'immobile non risulta provvisto di agibilità.

In considerazione delle difformità sopra indicate si stimano forfetariamente in € 8.000,00 le relative spese di sanatoria o ripristino necessarie a rendere conforme l'immobile, e tale cifra sarà



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





detratta dal valore stimato.

A norma del vigente Regolamento Urbanistico Comunale l'immobile ricade in Zona B – "Città in trasformazione – Aree ed edifici prevalentemente produttivi" (art. 110 delle Norme Tecniche di Attuazione) nella quale sono previsti interventi di tipo "rib" (art. 18 N.T.A.).

DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. Il sopralluogo è stato effettuato in data 9 marzo 2023, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Siena, con i repertori aggiornati al 21.10.2022, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI SUCCESSIONE DEL 23.11.2010 PART. 6636** a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 30.11.2010 PART. 6865** a favore della Società [REDACTED] - Società Cooperativa di Lavoro S.p.A. contro [REDACTED]
[REDACTED]
- **TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ DEL 30.11.2010 PART. 6866** a [REDACTED]
[REDACTED];
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 27.7.2012 PART. 927** a favore della Bancasciano Credito Cooperativo Società Cooperativa contro la [REDACTED] - Società Cooperativa di Lavoro SPA, per sicurezza della complessiva somma di € 1.600.000,00;
- **TRASCRIZIONE PER COSTITUZIONE SERVITÙ DEL 28.1.2020 PART. 465** a favore di [REDACTED] contro la [REDACTED] Società Cooperativa di Lavoro (Coo [REDACTED] .C.P.A.);
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 12.2.2021 PART. 176** a favore della Banca Centro Credito Cooperativo Toscana Umbria Soc. Coop. contro la [REDACTED] Società Cooperativa di Lavoro - Coop. [REDACTED] S.C.P.A. - in Liquidazione, per sicurezza della complessiva somma di € 205.000,00 (colpisce anche altri beni);

Pag. 20



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





- TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 16.6.2021 PART. 3933 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro la [REDACTED] Società Cooperativa di Lavoro.

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.

VALORE DI MERCATO DEI BENI

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

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

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

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;



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



finanziario¹⁹ e quello dei costi²⁰, 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 Siena sono state reperite due compravendite avvenute negli ultimi tre anni aventi ad oggetto immobili simili in zona e comparabili con quello in esame:

- A) Capannone in Asciano, Viale Toscana n. 23/A al piano terreno, avente una superficie di mq. 94 circa, resede di mq. 14 circa, nessun bagno, senza impianto di riscaldamento, in ottimo stato, venduto al prezzo di € 72.000,00# - atto Trascritto il 28.1.2020 al part. 464;

¹⁹ Income capitalisation approach;

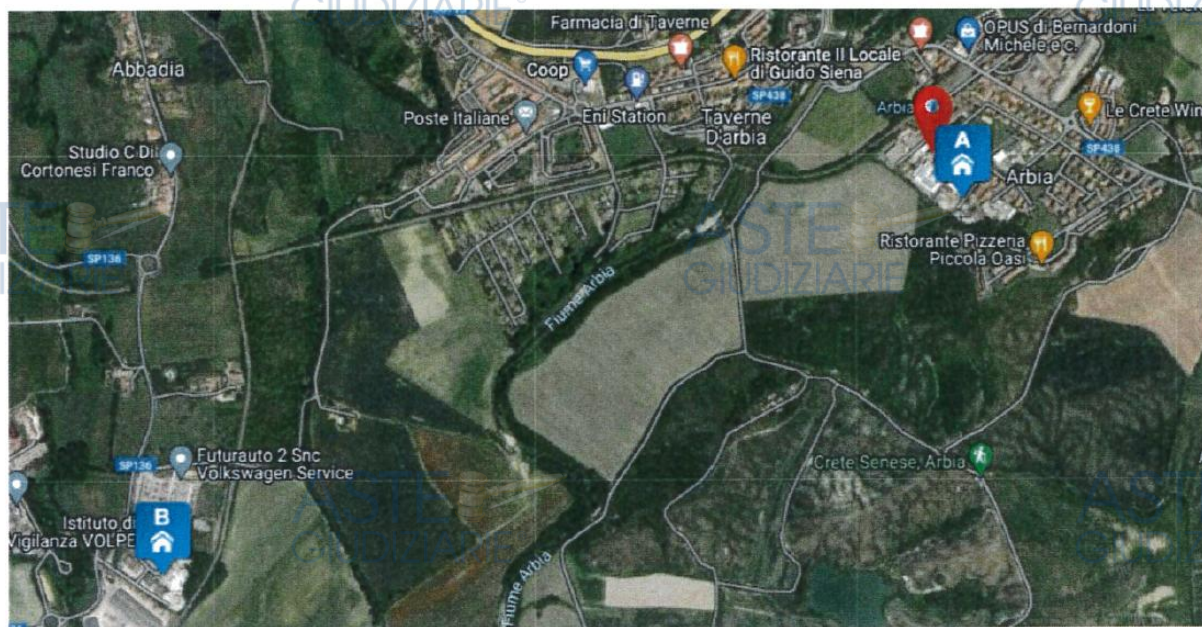
²⁰ Cost approach;





B) Capannone in Siena, Via Zalaffi n. 7 ai piani terreno e seminterrato, avente una superficie di mq. 903 circa, uffici per mq. 155 circa, piazzale di mq. 2.048 circa, soppalco di mq. 55 circa, sei bagni, impianto di riscaldamento, in buono stato, venduto al prezzo di € 614.000,00# - atto Trascritto il 17.11.2021 al part. 7494.

Posizionamento Comparabili e Subject



Pag. 23

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 disponibile è stato possibile rilevare un incremento dei prezzi dell'1,52%;
- 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 € 150,00 al mq. per ogni passaggio



di livello qualitativo;

- **NUMERO SERVIZI IGIENICI:** è stato attribuito un costo di € 2.000,00 (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 € 15.000,00 (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 incremento di valore dell'1,5% per ogni aumento di livello di piano.

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

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

- Laboratorio – mq. 187
- Balcone – mq. 9
- Uffici – mq. 224
- Piazzale (esclusivo) – mq. 99

Pag. 24

Totale Superficie Commerciale = mq. 535,60

Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo, e sottraendo le spese per sanatorie e ripristini già indicati in € 8.000,00 ricaviamo che il bene ha un **Valore di Mercato pari ad € 330.000,00 (diconsi Euro trecentotrentamila/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. 616,13 in relazione alla superficie commerciale di mq. 535,60.

VALORE A BASE D'ASTA

Trattandosi di vendita forzata 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.

Pag. 25

Il prezzo base d'asta giudiziaria (o di vendita forzata) invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro un termine perentorio versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che qualora non si possa usufruire di mutuo per finanziare l'acquisto, si deve nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

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

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





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

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

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

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

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

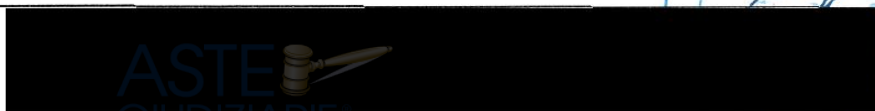
Pag. 26

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 = 1,52% (in aumento)
 - stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1,25%



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





- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,942%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 2,650%
- 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 11,99%, al quale andranno sottratti € 8.000,00 per costi di ripristino legittimità dei luoghi. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

VALORE A BASE D'ASTA

$$€ 338.000,00 \times (1-0,1199) - € 8.000,00 = € 289.485,73$$

ed in cifra tonda € 289.000,00

(diconsi Euro duecentottantanovemila/00).