

TRIBUNALE DI LIVORNO



All'III.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 239/2022

promossa dal

CREDITO EMILIANO S.P.A.



CONTRO

XXX S.R.L.



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Emilia Grassi

PROSSIMA UDIENZA: 31.11.2023



PROSPETTO RIASSUNTIVO



LOTTO UNICO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	Banco Popolare di Verona e Novara s.c.r.l. Società a responsabilità limitata
sede	Verona
codice fiscale	03231270236
Avvocato che lo rappresenta	Creditore iscritto non intervenuto

Denominazione creditore 2	Credito Emiliano SpA
sede	Reggio nell'Emilia
codice fiscale	01806740153
Avvocato che lo rappresenta	Avv. Reggiani Roberto di Guastalla (RE)

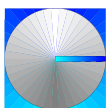
Pag. 1

2. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
dal	A favore di	XXX S.r.l.				
21.12.2005	notaio	XXX	data	21.12.2005	repertorio	7452
al	TRASCRIZIONE					
attualità	Ufficio	Livorno	data	11.1.2006	n. particolare	347

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
dal	A favore di	XXX Srl				
28.10.2002	notaio	XXX	data	28.10.2002	repertorio	27768
al	TRASCRIZIONE					
21.12.2005	Ufficio	Livorno	data	6.11.2002	n. particolare	10970

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI



3. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Sono state riscontrate lievi difformità su alcune aperture interne ed esterne e alcune tramezzature, ma trattasi comunque di piccole opere effettuate in fase di costruzione su fabbricati non ancora ultimati e che dovranno in ogni caso essere oggetto di un progetto di ristrutturazione.

4. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO
---	----

5. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato	SI
--	----

6. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	NO
-----------------------------	----

7. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di un compendio immobiliare posto nel Comune di Riparbella (PI) in Località Terenzana, costituito da un appezzamento di terreno agricolo di mq. 34.575 con sovrastanti tre fabbricati in corso di costruzione aventi destinazione turistico ricettiva. L'insediamento è costituito dai seguenti fabbricati:

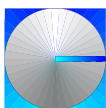
- Un fabbricato principale, denominato A), su due piani fuori terra ed in parte anche con piano seminterrato, composto da n. 11 alloggi residenziali per vacanze (C.A.V.), per una superficie esterna lorda complessiva (SEL) di mq. 693 circa e logge per complessivi mq. 95 circa;
- Un fabbricato, costituito da due blocchi adiacenti denominati B) e C), che comprende n. 4 alloggi residenziali per vacanze (C.A.V.) su due piani fuori terra nel blocco B) per una superficie esterna lorda complessiva (SEL) di mq. 285 circa e logge per complessivi mq. 54 circa, e n. 5 alloggi in residenza turistica alberghiera (R.T.A.) su un piano fuori terra nel blocco C), per una superficie esterna lorda complessiva (SEL) di mq. 185 circa;
- Un fabbricato, denominato E), su un piano fuori terra composto da n. 4 alloggi residenziali per vacanze (C.A.V.), per una superficie esterna lorda complessiva (SEL) di mq. 236 circa.

Pag. 2

8. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 849.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 5.000,00
VALORE DI MERCATO	€ 844.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 732.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 5.000,00
PREZZO BASE D'ASTA	€ 727.000,00



TRIBUNALE DI LIVORNO

All'III.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 239/2022

promossa dal

CREDITO EMILIANO S.P.A.

ASTE GIUDIZIARIE[®] CONTRO
XXX S.R.L.

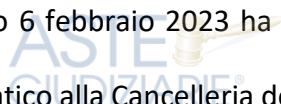


PREMESSA



A seguito dell'incarico di Ufficio ricevuto con provvedimento del 6 febbraio 2023 dalla Dott.ssa Emilia Grassi, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 239/2022 promossa dal Credito Emiliano S.p.A. (patrocinante Avv. Roberto Reggiani di Guastalla (RE) contro XXX S.r.l. con sede a Cecina e codice fiscale 01513950491, il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, Valutatore Europeo Qualificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/15 e Certificato UNI 11558:2014 con il n. ICK/SC002 VIPRO/0288-2018, con studio a Lorenzana in Via Antonio Gramsci n. 47, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995, il giorno 6 febbraio 2023 ha provveduto ad inviare accettazione dell'incarico mediante giuramento telematico alla Cancelleria del Tribunale di Livorno. La procedura veniva rinviata all'udienza del 31 novembre 2023.

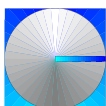
Pag. 3



L'accesso agli immobili è stato effettuato alla presenza del Geom. Marco Voglini, incaricato per il custode Istituto Vendite Giudiziarie, in data 3 marzo 2023, ed in autonomia in data 8 maggio 2023.



In data 13 febbraio 2023 è stata presa visione della documentazione di acquisto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno. In data 27 ottobre 2023 è pervenuta dall'Agenzia delle Entrate risposta circa l'esistenza di locazioni. La visione delle pratiche edilizie è stata effettuata presso il Comune di Riparbella nei giorni 8 maggio e 13 giugno 2023. Sono stati inoltre eseguiti ulteriori accertamenti ipotecari e catastali telematici presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno.



RELAZIONE

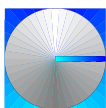
Quesito Formulato.....	4
Lotto 1 Fabbricato in costruzione a destinazione turistico ricettiva con terreni nel Comune di Riparbella (FI), Località Terenzana	9
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo	9
Accertamento della Proprietà.....	9
Identificazione Catastale e Confini	10
Descrizione della Zona.....	11
Descrizione Dei Beni	11
Disponibilità Del Bene.....	13
Oneri Condominiali	13
Corrispondenza con l'Atto di Pignoramento	13
Regime di Tassazione del Trasferimento	13
Altre Precisazioni	13
Iscrizioni e Trascrizioni.....	13
Conformità Urbanistica.....	14
Gravami ed altri Oneri a Carico dell'Acquirente	15
Eventuali Cause Ostate alla Vendita	15
Quantificazione Costi di Ripristino e Sanatoria.....	16
Valore di Mercato dei Beni	16
Valore a Base d'Asta	19

Quesito Formulato

Il G.d.E. ha affidato allo scrivente il seguente incarico:

A. prima di ogni altra attività:

1. a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, Il comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di tra-scrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:
 - a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno tra-scritto un atto di accettazione dell'eredità;
 - b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;
 - c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del



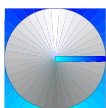
trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;



2. a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari;
3. a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90;
4. all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;
5. alla descrizione dei beni, con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali;
6. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);
7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi

Pag. 5





con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

8. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);

9. a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;

10. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali

domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le

descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo,

senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistano

abusi, l'esperto fornirà una copia dell'elaborato per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica;

11. Presenziare all'udienza ex art. 569 C.p.C. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti.

Pag. 6

B. REDIGA quindi l'esperto una relazione, provvedendo:

1. all'indicazione e descrizione dei beni (vedasi punti A4 e A5), anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, i

certificati catastali e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal

creditore), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la corrispondenza o meno con i dati

indicati nell'atto di pignoramento e specificando, con riferimento alla data della sua trascrizione, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;

2. all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10;



3. a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;
- c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
- d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. C.C.;
- e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- f) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;

Pag. 7

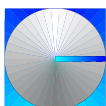
4. a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti;

5. a precisare se:

- la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;
- il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

6. a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

C. INDICHI l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.



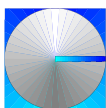
INCARICO, LIMITI ED ASSUNZIONI



Si procederà a rispondere al quesito formulato con i seguenti limiti ed assunzioni:

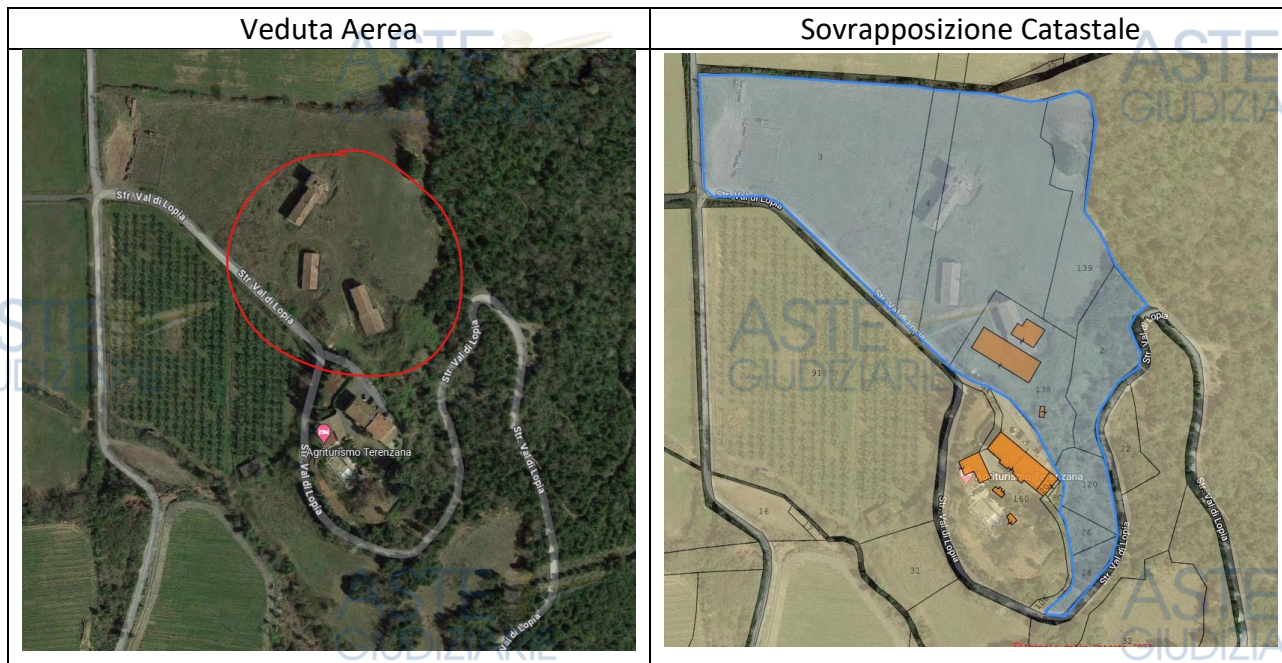
- descrizione sommaria del bene, con esonero alla misurazione diretta dell'immobile, ed indicazioni di superfici ricavate da elaborati grafici e parzialmente verificate sul posto;
- esonero dalla verifica dei confini dei terreni e dall'effettuazione di saggi ed analisi per la loro caratterizzazione ambientale;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

**Fabbricato in costruzione a destinazione turistico ricettiva con terreni
nel Comune di Riparbella (FI), Località Terenzana**



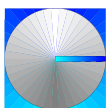
DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. I sopralluoghi sono stati effettuati nei giorni 3 marzo e 8 maggio 2023, durante i quali sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

I beni (all'epoca consistenti in appezzamento di terreno con sovrastanti fabbricati agricoli ora demoliti) sono pervenuti alla XXX S.r.l., per acquisto fattone dalla XXX S.r.l. con atto rogato dal Notaio Antonella Busseti in data 21.12.2005 rep. 23076 racc. 7452, trascritto a Livorno l'11.1.2006 al part. 347.

Dalla lettura dell'atto si rileva la presenza di una servitù di attraversamento acquedotto a mezzo condutture interrato nascente dall'atto Notaio Marcone di Pomarance del 6.3.2002 rep. 44649 trascritto il 2.4.2002 al part. 3587 in favore di Magnaghi o suoi aventi causa.



ASTE
GIUDIZIARIE®

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

FABBRICATI DEMOLITI E RESEDE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al Catasto Fabbricati del Comune di Riparbella i beni, intestati alla XXX Srl, sono così individuati:

- **Foglio 39 mappale 138 sub. 2**, categoria F/4 Unità in Corso di definizione;
- **Foglio 39 mappale 138 sub. 3**, categoria F/4 Unità in Corso di definizione;
- **Foglio 39 mappale 138 sub. 4**, categoria F/4 Unità in Corso di definizione.
- **Foglio 39 mappale 138 sub. 1**, Bene Comune Non Censibile, corte comune ai sub. 2, 3 e 4 (privo di intestazione in quanto bene comune a Partita "A");

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le planimetrie sono difformi dallo stato fatto in quanto i tre fabbricati sono stati demoliti e sulla particella è stato realizzato un unico fabbricato mai ultimato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

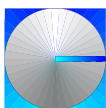
TERRENI

Al Catasto Terreni del Comune di Riparbella i beni, intestati alla XXXX Srl, sono così individuati:

- **Foglio 39 mappale 2**, bosco alto di classe 1^a, superficie mq. 2.620, reddito dominicale € 3,38, reddito agrario € 0,95;
- **Foglio 39 mappale 3**, seminativo di classe 3^a, superficie mq. 11.810, reddito dominicale € 30,50, reddito agrario € 24,40;
- **Foglio 39 mappale 4**, vigneto di classe 2^a, superficie mq. 2.120, reddito dominicale € 7,12, reddito agrario € 8,21;
- **Foglio 39 mappale 26**, pascolo cespugliato di classe 1^a, superficie mq. 460, reddito dominicale € 0,24, reddito agrario € 0,12;
- **Foglio 39 mappale 28**, pascolo arborato di classe unica, superficie mq. 590, reddito dominicale € 0,21, reddito agrario € 0,09;
- **Foglio 39 mappale 120**, uliveto di classe 2^a, superficie mq. 1.145, reddito dominicale € 3,25, reddito agrario € 3,25;
- **Foglio 39 mappale 137**, seminativo arborato di classe 3^a, superficie mq. 8.840, reddito dominicale € 22,83, reddito agrario € 15,98;
- **Foglio 39 mappale 139**, seminativo di classe 4^a, superficie mq. 3.210, reddito dominicale € 4,14, reddito agrario € 4,97.

Pag. 10

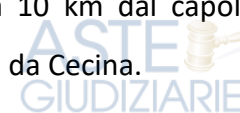
Si segnala che sulle particelle 4 e 137 insistono due fabbricati in costruzione non ultimati e non ancora inseriti in mappa.



Confini del compendio immobiliare: Strada Vicinale della Val di Lopia, Botro di Terenzana, XXX S.r.l., salvo se altri.

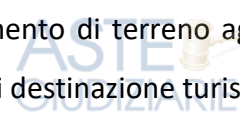
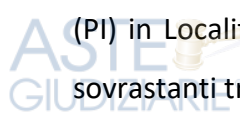
DESCRIZIONE DELLA ZONA

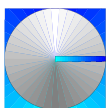
I beni sono in posti in località rurale di collina denominata "Terenzana", nei pressi dell'omonimo agriturismo. La località presenta campi seminativi e boschi con giaciture variabili tra il pianeggiante e l'inclinato, priva di servizi ed infrastrutture. È raggiungibile dalla Strada Consortile della Val di Lopia che si presenta per un primo tratto asfaltato e per circa 3,5 km sterrata, ma con un fondo sufficientemente mantenuto percorribile con qualsiasi vettura. I beni si trovano a circa 10 km dal capoluogo Riparbella e circa 20 km da Cecina.



DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di un compendio immobiliare posto nel Comune di Riparbella (PI) in Località Terenzana, costituito da un appezzamento di terreno agricolo di mq. 34.575 con sovrastanti tre fabbricati in corso di costruzione aventi destinazione turistico ricettiva.





L'insediamento è costituito dai seguenti fabbricati:

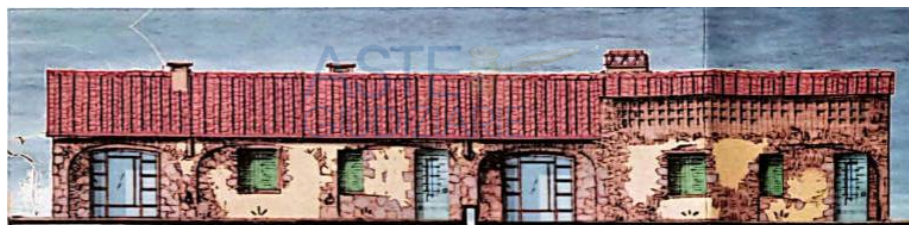
- Un fabbricato principale, denominato A), su due piani fuori terra ed in parte anche con piano seminterrato, composto da n. 11 alloggi residenziali per vacanze (C.A.V.), per una superficie esterna lorda complessiva (SEL) di mq. 693 circa e logge per complessivi mq. 95 circa;



- Un fabbricato, costituito da due blocchi adiacenti denominati B) e C), che comprende n. 4 alloggi residenziali per vacanze (C.A.V.) su due piani fuori terra nel blocco B) per una superficie esterna lorda complessiva (SEL) di mq. 285 circa e logge per complessivi mq. 54 circa, e n. 5 alloggi in residenza turistica alberghiera (R.T.A.) su un piano fuori terra nel blocco C), per una superficie esterna lorda complessiva (SEL) di mq. 185 circa;

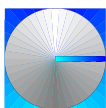


- Un fabbricato, denominato E), su un piano fuori terra composto da n. 4 alloggi residenziali per vacanze (C.A.V.), per una superficie esterna lorda complessiva (SEL) di mq. 236 circa.



Tutti i fabbricati si presentano allo stato grezzo, con strutture portanti in muratura di laterizio per i fabbricati B), C) ed E) e in cemento armato tamponato in muratura per il fabbricato A), copertura a falde inclinate con manti di coppi ed embrici, facciate ad intonaco civile con particolari di muratura faccia vista lasciati in evidenza, forniti di soglie e davanzali in pietra. Sono da realizzare gli impianti idro-termo-sanitario ed elettrico, scale interne, pavimenti e rivestimenti, serramenti interni ed esterni, intonaci interni, tinteggiature interne ed esterne, sistemazioni esterne agli edifici. Sono assenti le scale interne al fabbricato B) e di due alloggi del fabbricato A).

Risultano inoltre totalmente non realizzate le opere previste dalla convenzione urbanistica originariamente stipulata con il Comune quali l'asfaltatura della Via Val di Lopia (nel tratto previsto



dalla stessa convenzione), le sistemazioni ambientali e le opere di urbanizzazione interne al complesso immobiliare.

Le strutture si presentano in normale stato di conservazione fatta eccezione per alcune limitati porzioni di copertura che presentano gli elementi rimossi e necessitano di revisione.

I terreni presentano una porzione a seminativo di mq. 28.360 circa (compresa la parte coperta dai fabbricati) che si presenta incolta e con una giacitura sostanzialmente pianeggiante ma su quote diverse tra loro; l'altra porzione a cespugli e boscaglia ha una superficie di mq. 6.215 circa e si presenta abbandonata ed inaccessibile.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è libero.

ONERI CONDOMINIALI

Il bene non è compreso in condominio.

CORRISPONDENZA CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati catastali indicati nella trascrizione dell'atto di pignoramento individuano correttamente il bene oggetto di esecuzione.

Pag. 13

REGIME DI TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO

Trasferimento soggetto ad imposta di registro.

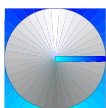
ALTRE PRECISAZIONI

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'Agenzia delle Entrate di Livorno, con i repertori aggiornati al 30.5.2023, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:



- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 11.1.2006 PART. 347** a favore della XXX Srl contro la XXX S.r.l.;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 18.1.2006 PART. 191** a favore del Banco Popolare di Verona e Novara S.C.R.L. Società Cooperativa a Responsabilità Limitata contro XXX Srl, per sicurezza della complessiva somma di € 2.500.000,00;
- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 27.12.2022 PART. 16747** a favore del Credito Emiliano Spa contro XXX Srl.

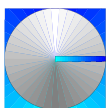
CONFORMITÀ URBANISTICA

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riparbella è emerso che i fabbricati pignorati sono stati edificati previa demolizione di precedenti fabbricati agricoli sulla base del Piano di Recupero di cui alla pratica n. 47/2002 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 22.12.2003 per il quale sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 16/2005 del 21.4.2005 (pratica 33/2004) per Attuazione del Piano di Recupero "XXX" per Realizzazione Fabbricati a Destinazione Turistico-Ricettiva, inizialmente intestato alla Geosystem Srl e poi volturato con prot. 235 del 27.1.2006 alla società esecutata;
- Permesso di Costruire n. 4/2010 del 26.3.2010 (pratica 16/2009) per Ristrutturazione Urbanistica di Volumi Esistenti per Ampliamento di Struttura Turistico Ricettiva.

Pag. 14

Il Piano di Recupero approvato prevedeva una volumetria complessiva dell'intervento fissata in complessivi mc. 3.805,48, con destinazione a R.T.A. nel corpo di fabbrica C) e a C.A.V. nei corpi di fabbrica A), B) ed E). Tali destinazioni possono essere spostate all'interno dei vari edifici ferma restando la percentuale di R.T.A. sul totale sopra indicato, con un minimo di mc 445 sul totale. La convenzione edilizia sottoscritta tra le parti con atto del 10.5.2004 rep. 794 mai trascritta, prevedeva l'esecuzione di opere di urbanizzazione necessarie al nuovo insediamento ed interne ad esso da non cedere al Comune (viabilità interna, impianto idrico, fornitura energia elettrica, impianto fognario e di depurazione, bombolone GPL), e l'asfaltatura della Strada della Val di Lopia nel tratto compreso tra la SS68 Salaiola e la Loc. Casa Fabbri. Erano inoltre previste alcune sistemazioni ambientali quali la messa a dimora di un filare di cipressi lungo la Via Val di Lopia, realizzazione di staccionata in legno, manutenzione fossetto, realizzazione di piccolo boschetto. Nessuna opera prevista dalla convenzione appare essere stata realizzata, pertanto lo scomputo di oneri ricevuto pari ad € 88.405,00 risulta essere stato goduto indebitamente. Quanto realizzato assorbe una volumetria calcolata in 3.718,68 metri cubi. Essendo riservati 80 mc per la realizzazione di un annesso agricolo, la potenzialità edificatoria prevista dal piano di recupero è da ritenersi sostanzialmente esaurita.



In fase di sopralluogo purtroppo è stato possibile accedere solo parzialmente all'interno dei fabbricati a causa della vegetazione che li ha in parte avvolti ostruendone molti accessi, e per mancanza delle scale che conducono a parte dei piani superiori. Le verifiche di conformità sono quindi limitate alle sole zone ispezionate, ma per quanto rilevato è possibile ritenere che i volumi dei fabbricati siano sostanzialmente conformi ai titoli abilitativi rilasciati. Sono state riscontrate lievi difformità su alcune aperture interne ed esterne e alcune tramezzature, ma trattasi comunque di piccole opere effettuate in fase di costruzione su fabbricati non ancora ultimati e che dovranno in ogni caso essere oggetto di un progetto di ristrutturazione.

Ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente approvato dal Comune di Riparbella e come evidente dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 8.8.2023, tutti i beni pignorati ricadono in "Aree esclusivamente agricole" (artt. 25, 26, 27, 28, 29 e 30 delle Norme Tecniche di Attuazione). **La zona interessata dal già menzionato Piano di Recupero è quindi attualmente soggetta a ripianificazione con il prossimo Piano Operativo Comunale. Inoltre, la convenzione originariamente stipulata è scaduta e pertanto si renderà in ogni caso necessaria una nuova stipula previo aggiornamento delle condizioni da concordare con l'Amministrazione Comunale.**

Pag. 15

La porzione ovest dei terreni non è ispezionabile ed accessibile a causa della fitta vegetazione, per cui non è possibile esprimersi circa la presenza di eventuali manufatti abusivi.

Sulla base degli accertamenti eseguiti i beni, per quanto eseguito, risultano quindi sostanzialmente conformi e commerciabili, ma vi si segnalano comunque lievi difformità interne e prospettiche che dovranno essere oggetto di sanatoria in fase di rappresentazione dello stato attuale di un futuro progetto di ristrutturazione.

GRAVAMI ED ALTRI ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

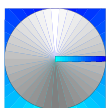
Non risultano presenti formalità ipotecarie che resteranno a carico dell'acquirente successivamente all'aggiudicazione ed all'emissione del decreto di trasferimento.

Vi sono difformità urbanistiche che l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a sanare.

Vi sono oneri condominiali a carico dell'aggiudicatario.

EVENTUALI CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Non si rilevano cause ostantive alla vendita.



QUANTIFICAZIONE COSTI DI RIPRISTINO E SANATORIA

Come già detto, il bene presenta lievi difformità la cui sanatoria, tra spese tecniche ed amministrative, può essere forfetariamente indicata in € 5.000,00.

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).

Pag. 16

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.

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

² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

³ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

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

⁵ Il valore si basa sulle norme legali;

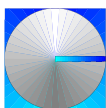
⁶ La stima si basa sul “valore atteso” che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d’uso e della probabilità del loro verificarsi;

⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

⁸ Sales comparison approach;

⁹ Income capitalisation approach;

¹⁰ Cost approach;



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.

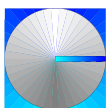
Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati 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.

Pag. 17

Nel caso in esame, trattandosi di un complesso immobiliare in costruzione con destinazione turistico-ricettiva, non essendo reperibili comparabili e non avendo disponibilità di alcun dato finanziario, per i fabbricati si ritiene opportuno utilizzare il metodo del costo deprezzato.

Il procedimento di stima Cost Approach è un metodo che si basa sul principio del costo di sostituzione, ovvero il valore di un bene immobile è pari al costo necessario per riprodurlo o sostituirlo con uno equivalente. Questo metodo è particolarmente adatto per stimare il valore di un complesso immobiliare turistico ricettivo in costruzione, in quanto tiene conto delle caratteristiche fisiche, funzionali ed economiche dell'opera. Il procedimento si articola in tre fasi:

- Calcolo del costo di costruzione del complesso per quanto realizzato, tenendo conto dei materiali, delle tecniche costruttive, dei tempi e dei prezzi di mercato, nonché delle spese tecniche ed amministrative sostenute e dell'utile che un promotore medio si prefisserebbe di



trarre dall'operazione.

- Sottrazione del deprezzamento fisico, funzionale ed economico del complesso, dovuto all'usura, all'obsolescenza, alla vetustà o ad altri fattori che ne riducono il valore.
- Aggiunta del valore del terreno su cui sorge il complesso, valutato secondo il metodo comparativo o altri criteri appropriati.

Quanto al costo di costruzione degli edifici, per la sola parte realizzata, mediante utilizzo dell'applicativo Cresme, è stato calcolato un costo arrotondato pari ad €/mq. 554,29 per il fabbricato A), pari ad €/mq. 509,34 per il fabbricato B) e pari ad €/mq. 492,49 per i fabbricati C) ed E) (le logge computate al 20%). I costi indicati comprendono già l'onere di rifacimento di un 10% delle tramezzature ed un 20% delle coperture che presentano necessità di revisione e/o ripristino.

Le spese tecniche sono state considerate al 10% del costo di costruzione. Gli oneri di urbanizzazione sono stati inseriti per la sola quota che dalla documentazione reperita in Comune risulta effettivamente pagata nel presente caso specifico, ovvero € 42.195,74, in quanto le opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo non sono state eseguite.

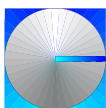
Il valore dell'area di sedime è stato valorizzato al 10% della somma dei costi sopra citati, e l'utile del promotore è stato posto pari a zero in quanto la presente iniziativa immobiliare appare essere attivata d'impulso dallo stesso soggetto che deve svolgere l'attività cui il fabbricato è destinato, e non da un imprenditore edile.

La vetustà degli edifici risale a 15 anni e si rileva una sopraggiunta obsolescenza funzionale che necessiterà migliori interventi per il contenimento energetico forfetariamente quantificati in € 100.000,00.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, detratte le spese per sanatoria precedentemente indicate, mediante la tabella di calcolo allegata si determina un **Valore di Mercato dei soli Fabbricati pari ad € 767.000,00 (diconsi Euro settecentosessantasettemila/00).**

Si precisa che, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568 comma II del c.p.c. e solo per tale fine, si determina un valore dei fabbricati di €/mq. 531,27 in relazione alla superficie commerciale di mq. 1.443,70.

Ai fabbricati si deve aggiungere il valore dei terreni annessi, la cui valutazione può essere effettuata con sistema comparativo monoparametrico. Non avendo rinvenuto atti di compravendita comparabili e vista la relativa incidenza di valore sull'intero compendio, per la stima dei terreni si procederà mediante l'utilizzo di due asking price reperiti aventi ad oggetto terreni agricoli in zona con caratteristiche comparabili a quelli in esame.



Dall'esame dei due annunci di vendita si rileva una richiesta pari ad €/ha 28.000,00 per terreni seminativi e pari ad €/ha 9.000,00 per terreni boschivi. Applicando una riduzione del 10% a tali prezzi unitari in considerazione del margine di trattativa medio, avremo:

$$(mq. 28.360 \times \text{€/mq. } 2,80 + mq. 6.215 \times \text{€/mq. } 0,90) \times 90\% = \text{€ } 76.501,35$$

Valore di Mercato Arrotondato Terreni € 77.000,00
(diconsi Euro settantasettemila/00).

Ne consegue che l'intero compendio immobiliare ha un complessivo Valore di Mercato di € 844.000,00 (diconsi Euro ottocentoquarantaquattromila/00).

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.

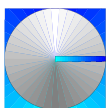
"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima 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.

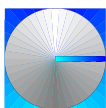
Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all'uso e applicazione di principi di-versi da quelli del valore di mercato.

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 = -2,07% (in calo)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 4,174%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,238%
- 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 13,76%, al quale andranno sottratti € 5.000,00 per costi di sanatoria. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

VALORE A BASE D'ASTA

$$€ 849.000,00 \times (1 - 0,1376) - € 5.000,00 = € 727.155,33$$

ed in cifra tonda € 727.000,00

(diconsi Euro settecentoventisettemila/00).

Lorenzana, 27 ottobre 2023

Il Tecnico
Geom. Gianluca Catarzi

Allegati:

- Tabelle di calcolo valore a costo;
- Tabelle di calcolo deprezzamento base d'asta;
- Visure, planimetrie e mappe catastali;
- Documentazione fotografica;
- Planimetrie ultimo stato legittimo;
- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Copia documentazione urbanistica;
- Ricevute di invio perizia alle parti.

TRIBUNALE DI LIVORNO E.I. 239/2022
PROSPETTO VALUTAZIONE A COSTO
COMPENDIO IMMOBILIARE IN RIPARBELLA LOC. TEREZANA

ASSUNZIONI		
utile promotore	procedimento semplificato	0%
	procedim.finanziario - wacc	15,01%
	incidenza area (%)	10,00%

COSTI					
costo costruzione	n°	CATEGORIA D'OPERA	superf.	costo mq.	totale costi
	1	Fabbricato A) Alloggi	693	€ 554,29	€ 384.122,97
	1	Fabbricato A) Logge	95	€ 110,86	€ 10.531,51
	1	Fabbricato B) Alloggi	285	€ 509,34	€ 145.161,90
	1	Fabbricato B) Logge	54	€ 101,87	€ 5.500,87
	1	Fabbricato C) Alloggi	185	€ 492,49	€ 91.110,65
	1	Fabbricato E) Alloggi	236	€ 492,49	€ 116.227,64
					€ -
TOTALE Cc					€ 752.655,54
spese tecn.	percentuale su c.c.		10%	€ 752.655,54	
	TOTALE St				€ 75.265,55
oneri comunali	urbanizz. Primaria (mc)		3798,68	€ -	€ -
	urbanizz. Secondaria (mc)		3798,68	€ 11,108	€ 42.195,74
	costo costruzione		1399,0	€ 23,68	€ 3.312,97
	TOTALE Oc				€ 45.508,71
SOMMA COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE (Ct)					€ 873.429,81

VALORE AREA			
valore area	rapporto complementare		10,0%
	costi totali costruzione		€ 873.429,81
	valore area		€ 111.613,14
			€ 111.613,14

UTILE PROMOTORE			
% sui costi sostenuti	costo costruzione		0,00% € -
	spese tecniche		0,00% € -
	oneri concessionari		0,00% € -
	valore area		0,00%
	TOTALE Up		

VALORE A NUOVO € **985.042,94**

DEPREZZAMENTO CATEGORIA D'OPERA 1						valore residuo	0,00%
formula	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà		
lineare	deterioramento fisico	costruzione	100%	100	15	€ 112.898,33	
		finiture	0%	45	30	€ -	
		impianti	0%	35	30	€ -	
costo	obsolescenza funz.	interventi di contenimento energetico				€ 100.000,00	
SOMMA DEPREZZAMENTO						€ 212.898,33	

DEPREZZAMENTO CATEGORIA D'OPERA 2						valore residuo	0,00%
formula	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà		
lineare	deterioramento fisico	costruzione	70%	100	80	€ -	
		finiture	20%	45	45	€ -	
		impianti	10%	35	35	€ -	
costo	obsolescenza funz.						
SOMMA DEPREZZAMENTO						€ -	

TRIBUNALE DI LIVORNO E.I. 239/2022
PROSPETTO VALUTAZIONE A COSTO
COMPENDIO IMMOBILIARE IN RIPARBELLA LOC. TEREZANA

DEPREZZAMENTO CATEGORIA D'OPERA 3				valore residuo		0,00%		
formula	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà			
UEEC	deterioramento fisico	costruzione	58%	100	80	€	-	
		finiture	25%	45	40	€	-	
		impianti	17%	35	35	€	-	
costo	obsolescenza funz.							
SOMMA DEPREZZAMENTO						€	-	

DEPREZZAMENTO CATEGORIA D'OPERA 4				valore residuo		0,00%		
formula	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà			
lineare	deterioramento fisico	costruzione	90%	50	45	€	-	
		finiture	0%	20	0	€	-	
		impianti	10%	30	30	€	-	
costo	obsolescenza funz.							
SOMMA DEPREZZAMENTO						€	-	

VALORE ATTUALE			
valore a nuovo	€	985.042,94	
deprezzamento	€	212.898,33	
spese due diligence	€	5.000,00	
valore a costo di sostituzione deprezzato		€	767.144,61
ed in cifra tonda		€	767.000,00

verifica monoparametrico	sup.comm. mq.	1443,7	€	531,27
--------------------------	---------------	--------	---	--------

DETERMINAZIONE UTILE PROMOTORE ATTRAVERSO SAGGIO ATTUALIZZAZIONE
(WACC SEMPLIFICATO)

equity		50%	
Rendistato (Risk free) sett.2023	4,174%		
inflazione agosto 2023	5,500%		
R free deflaz		-1,326%	
Risk urbanistico		5,00%	
Risk illiquidità.		1,50%	
Risk settore		10,00%	
saggio equity			15,17%
debt		50%	
Euribor 6 m (11.10.2023)	4,110%		
inflazione	5,500%		
Euribor deflazionato		-1,390%	
spread		0,70%	
saggio debt			-0,69%
WACC		7,24%	

Rischio urbanistico	
Intervento in corso	0 - 1%
rilascio concessione	1 - 2%
strumento esecutivo approvato	2 - 3%
strumento urbanist da approvare	3 - 5%

Rischio specifico iniziativa	
Residenziale	7 - 8%
terziario	8 - 9%
commerciale	9 - 10%
industriale	10 - 11%
agricolo	0%

Rischio illiquidità	1 - 1,5%
---------------------	----------

durata intervento anni	2
------------------------	---

Utile promotore	15,01%
-----------------	---------------



Agenzia Immobiliare Il Faro

Loc. Vada - Via B. Telesio 15
Rosignano Marittimo (LI)

Tel. +390586789141

ASTE
GIUDIZIARIE®

Terreno agricolo in Vendita

Riparbella (PI)

€ 22.000

Riferimento: C492



Superficie: 10000 m²

Descrizione: Nel Comune di Riparbella, agenzia immobiliare il faro propone terreno seminativo perfetto per vignaioli che intendono impiantare nuovi vigneti per produzione di vino di qualità. TERRENO DISPONIBILE FINO A 20 ETTARI. RICHIESTA: A PARTIRE DA EURO 28.000 PER ETTARO



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

Immobiliare.it

15/10/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Terreno agricolo in Vendita

Riparbella (PI)

ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 375.000

Riferimento: C80



Superficie: 150000 m²

Descrizione: In collina a soli 4 km dal paese e a 15 km dal mare, con esposizione a sud e ampia vista mare, terreno agricolo coltivato a seminativo per 12 ettari e a bosco per 3 ettari. Comodo accesso. Adatto per impianto di vigneto. Possibilità di acquistare ulteriori 40 ettari di bosco. Classe Energetica: Non soggetto



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su



15/10/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESTINAZIONE:	RESIDENZIALE		
Valore di Mercato	€	849.000,00	LOTTO Unico
Saggio Capitalizzazione Annuo		4,626% *	
Incidenza Area		10,00%	
ANALISI ESTIMATIVA			
	% annua	mesi	
Variazione mercato	-2,070%	6	€ 8.871,64
Mancato guadagno	4,174%	3	€ 8.694,22
Mancato reddito **	3,238%	3	€ 6.772,61
Quota ammortamento	1,000%	12	€ 7.606,20
Rischio assunto	10,000%		€ 84.900,00
	totale deprezzamenti		€ 116.844,67
	Ribasso		13,76%
Detrazioni per Spese e Oneri	€		5.000,00
Valore di mercato ridotto	€		727.155,33
PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO	€		727.000,00

DATI MEDI BORSINO IMMOBILIARE

	Val. Mercato €/mq	Val. Locazione €/mq x mese
SAGGIO FRUTT. MEDIO	4,63%	€ 1.217,50
	€	€ 4,69

intervallo data stima e aggiudicazione

[intervallo tra aggiudicazione e DT \(Rendistato settembre 2023\)](#)

intervallo tra DT e presa in possesso (nel residenziale incide se libero o occupato)

intervallo tra stima e presa in possesso ***

valore assoluto (rischio da valutare secondo la destinazione e vetustà)

* saggio fruttuosità OMI (media)

**il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7

*** la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorporando il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area

GRAFICO 1

ANALISI FINANZIARIA DELLE SPESE E MANCATI GUADAGNI NEL TEMPO (MESI DALLA DATA DI STIMA)

(valori scontati al momento della stima)

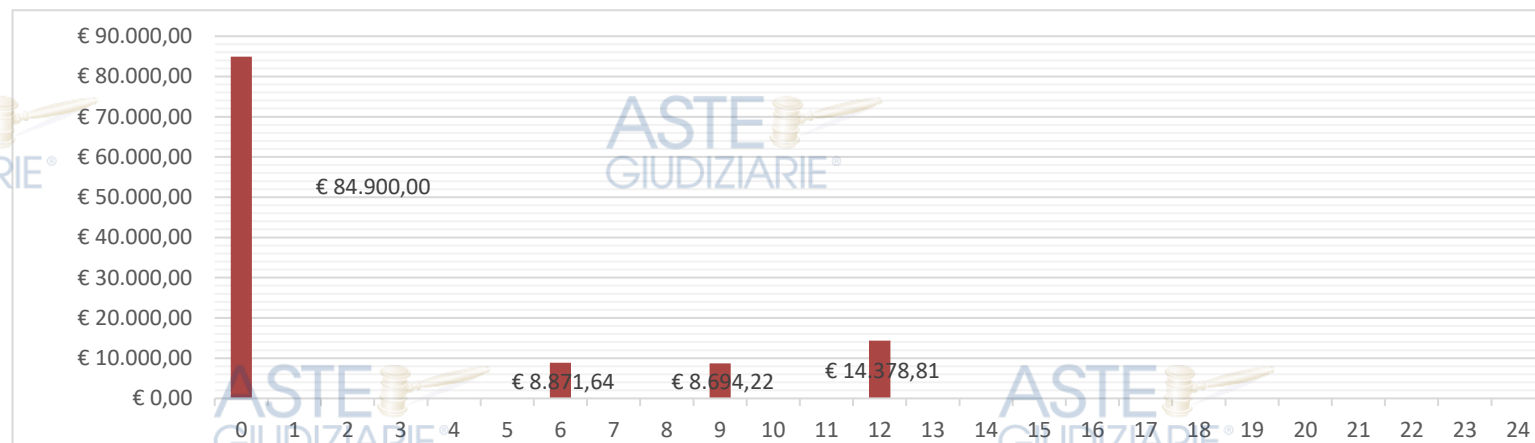
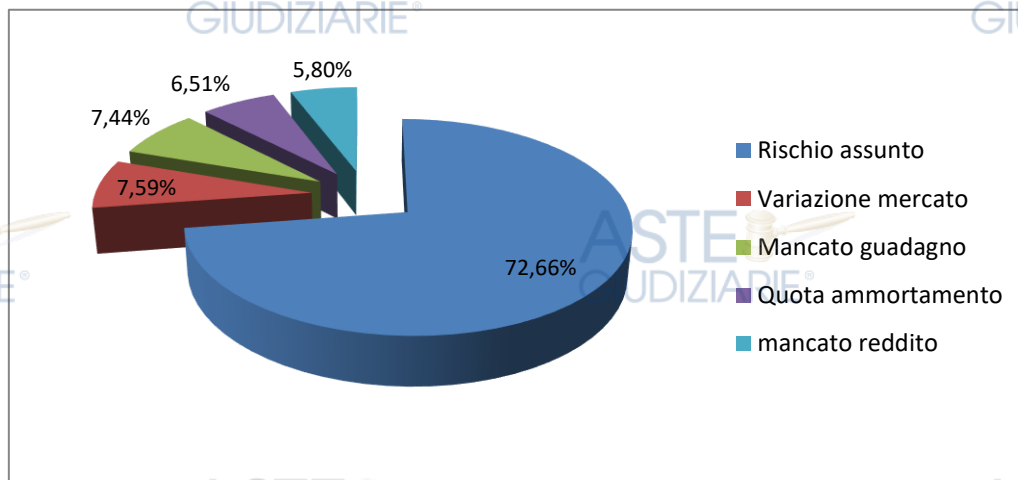


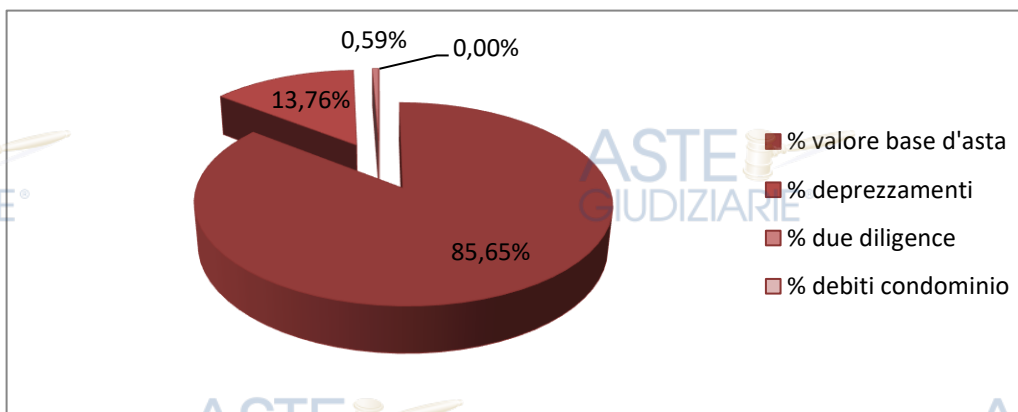
GRAFICO 2
ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI



Dati assoluti grafico 2

Rischio assunto	€	84.900,00
Variazione mercato	€	8.871,64
Mancato guadagno	€	8.694,22
Quota ammortamento	€	7.606,20
mancato reddito	€	6.772,61

GRAFICO 3
ANALISI DEL PREZZO BASE D'ASTA DEFINITIVO IN TERMINI PERCENTUALI RISPETTO AL VALORE DI MERCATO



Dati assoluti grafico 3

valore mercato	€	849.000,00
valore deprezzamenti	€	116.844,67
# spese due diligence	€	5.000,00
Arretrati condominiali	€	-
base d'asta	€	727.155,33

= si intendono spese per regolarizzazione catastale, spese per regolarizzazione edilizia e/o messa in pristino



N=5800

E=-55500

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

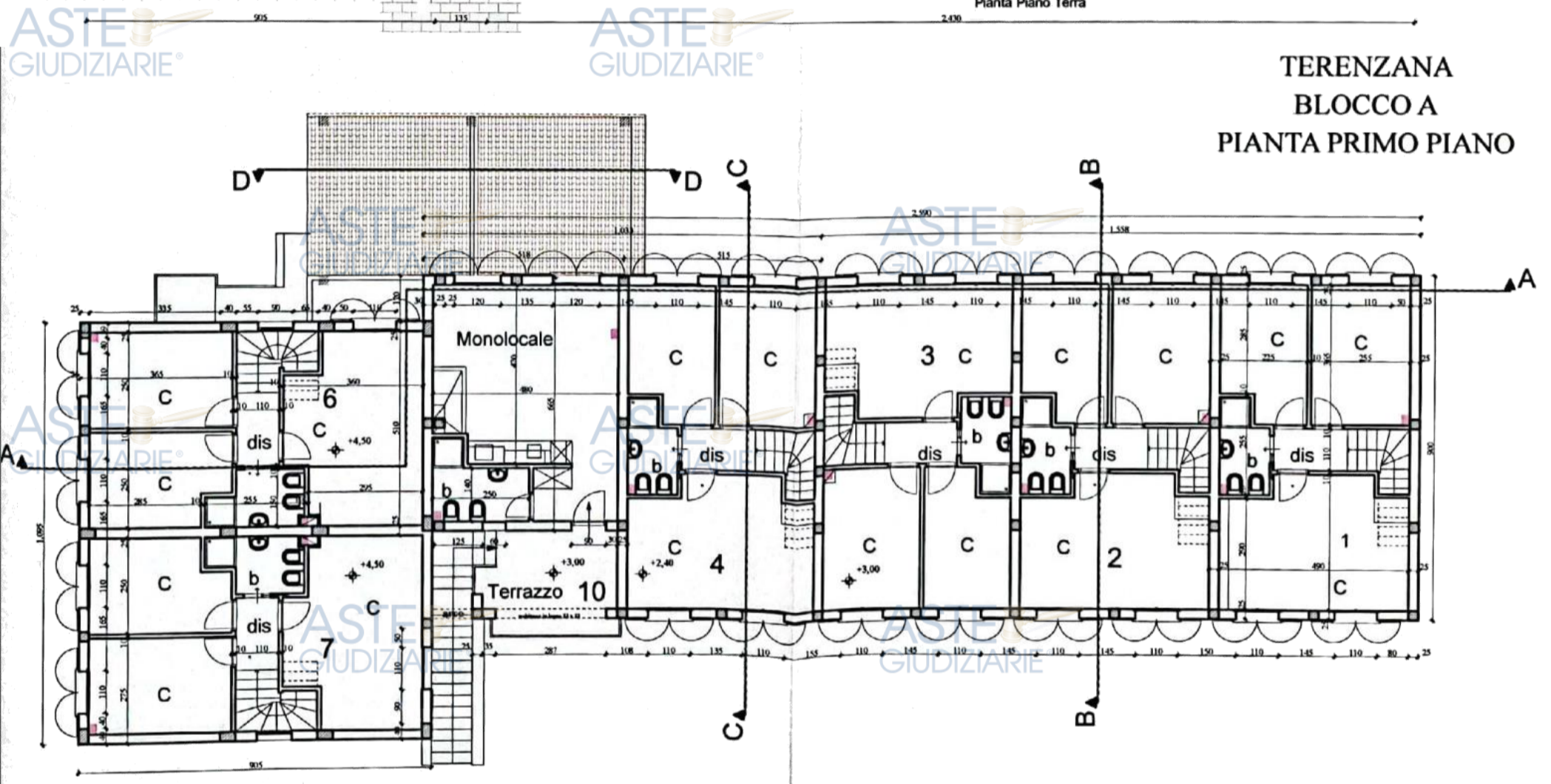
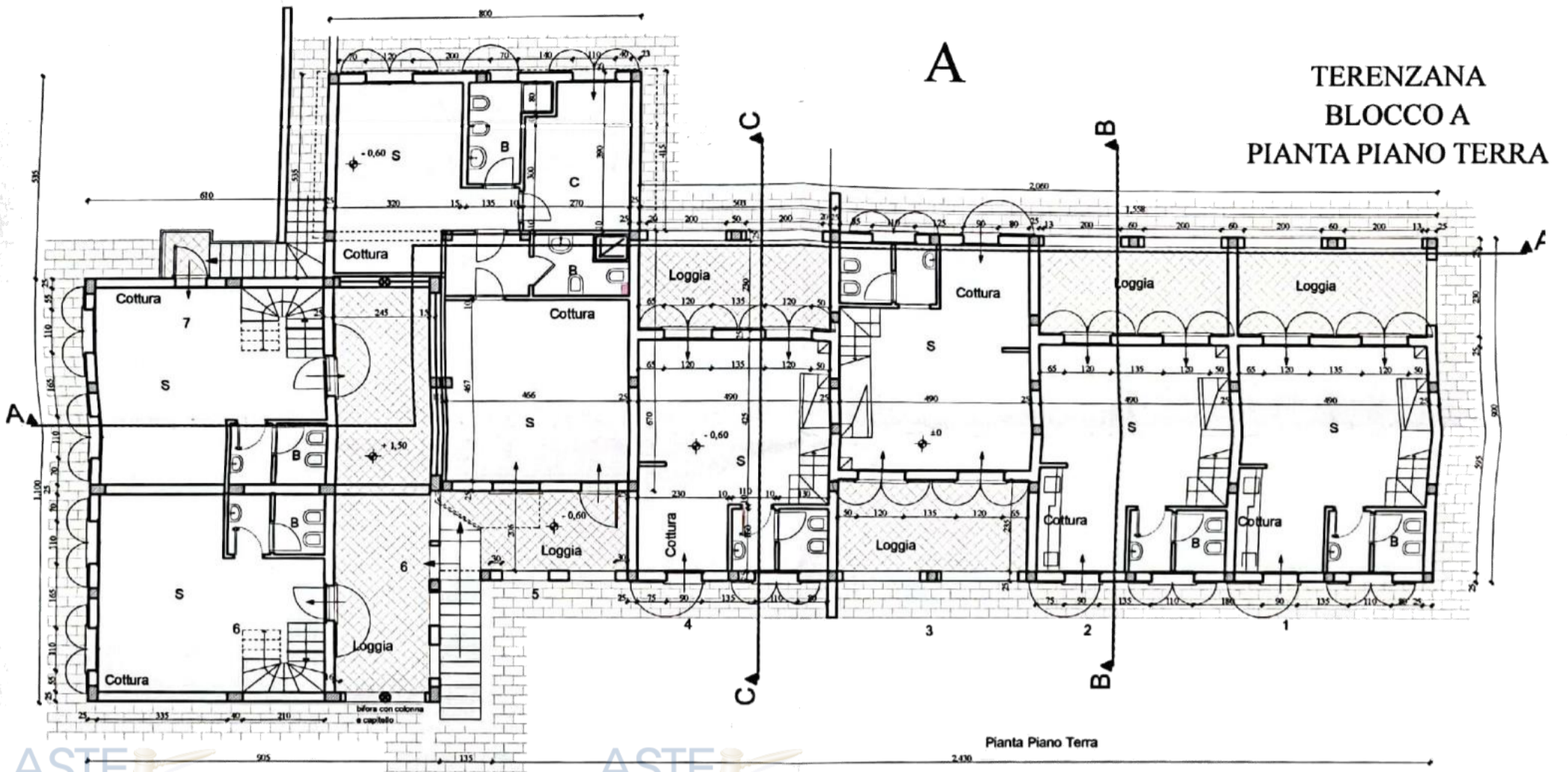


31-Mag-2023 13:14:46
Protocollo pratica T214057/2023

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

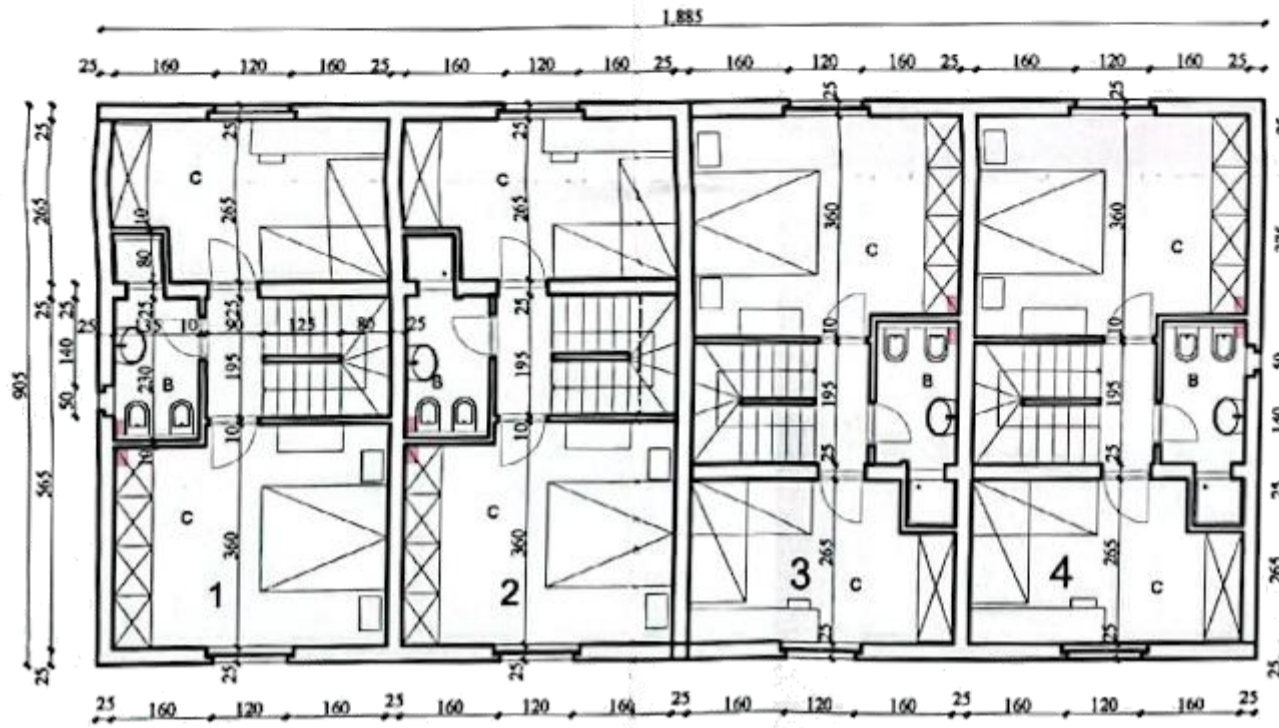
Comune: (PI) RIPARBELLA
Foglio: 39

1 Particella: 138



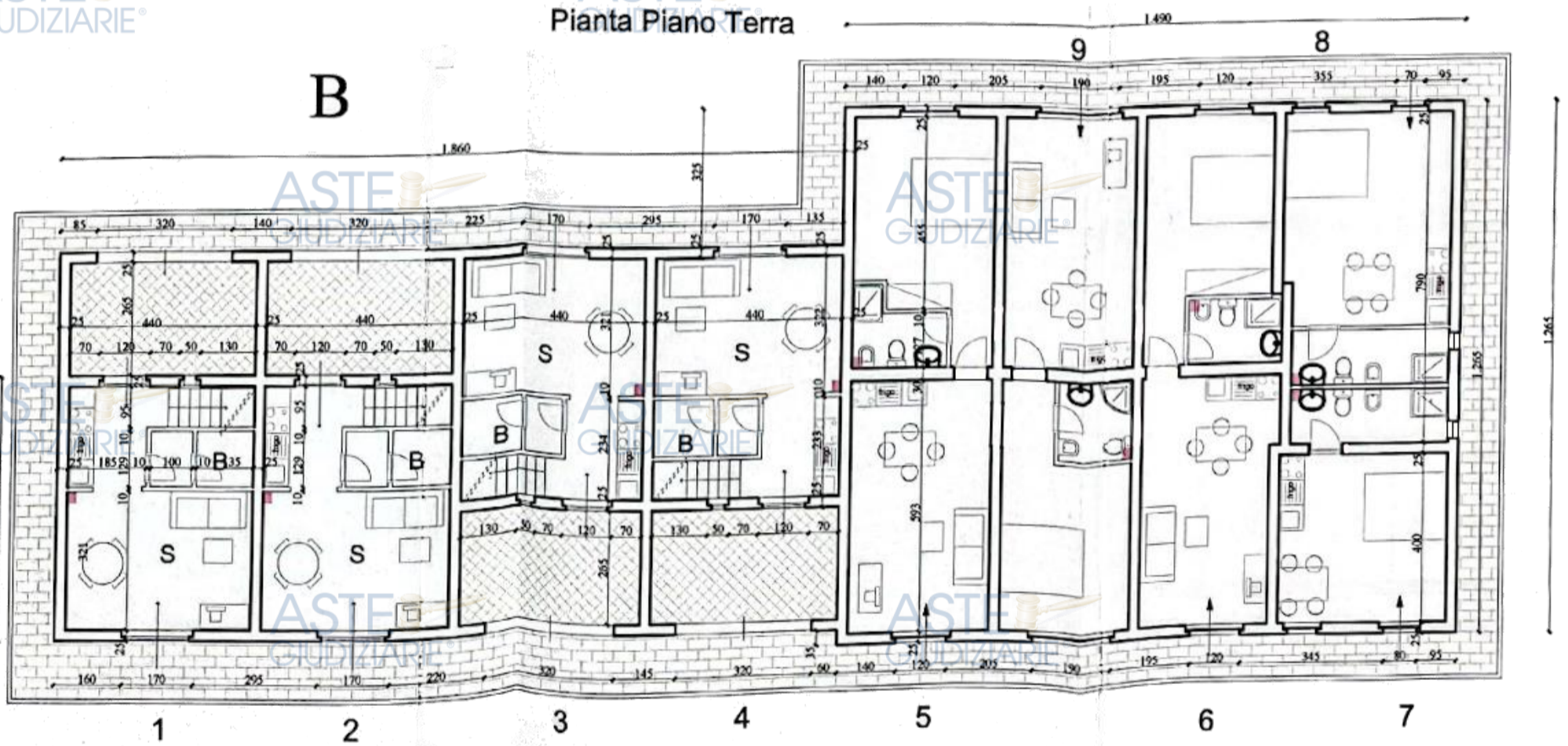
TERENZANA
BLOCCO B-C
PIANTA PIANO PRIMO

B



ASTE GIUDIZIARIE®
Pianta Piano Terra

C



ASTE GIUDIZIARIE®
TERENZANA BLOCCO E
PIANTA PIANO TERRA

E

