

STUDIO TECNICO
Geom. Andrea LEMMI
Via Ricasoli n° 108 – 5716 Livorno
Tel e Fax 0586/28.11.33
e-mail a.lemmi@email.it
PEC: andrea.lemmi@geopec.it
C.F. LMMNDR75C24E625N
P.IVA 01277260491

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dot.ssa Emilia GRASSI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n° **248/2017**

Riunita con l'Esecuzione Immobiliare n° **01/2019**

- Promossa da: . e

- contro:

- esperto stimatore: **Geom. Andrea LEMMI**

ASTE
GIUDIZIARIE.it
- LOTTO UNICO -
PROSPETTO RIASSUNTIVO

1) Continuità delle trascrizioni:

- attuale proprietaria Sig . per acquisto fattone dalla
Sig.ra con atto del Notaio Anna ALTERIO di Cecina del
27/08/2010, Rep. 80.053, Racc. 16.177, trascritto al Part. 9681 del
02/09/2010.

- con atto del Notaio Anna ALTERIO di Cecina del 11/02/2000,
trascritto al Part. 1471 del 22/02/2000, con il quale il Sig.

- vende alla Sig.ra i terreni in oggetto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Provenienza: pervennero al venditore per atto del Notaio Francesco MARCONE di Pomarance del 11/01/1993, Rep. 25403, trascritto al Part. 883/1993, con il quale acquistava dai sig.ri e

pervennero al venditore per atto del Notaio Francesco MARCONE di Pomarance del 13/05/1993, Rep. 26232, trascritto al Part. 3738/1993, con il quale acquistava

pervenne al venditore per atto del Notaio Francesco MARCONE di Pomarance del 04/05/1995, Rep. 30744, trascritto al Part. 3933/1995, con il quale acquistava dall'.

2) Sussistenza di abusi edilizi: sussistono abusi edilizi meglio descritti nell'apposito paragrafo della perizia.

3) Cause ostative alla vendita: non sono state individuate cause ostative alla vendita.

4) Valore di stima del singolo lotto e prezzo base del singolo lotto:

- valore di stima della piena proprietà **€. 530.000,00**

- prezzo base della piena proprietà **€. 460.000,00**

5) Descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali:

Compendio immobiliare agricolo posto nel Comune di Riparbella, Val di Lopia, Loc. Santa Margherita n° 2/B, composto da un fabbricato terra tetto destinato al piano primo a civile abitazione, al piano terreno ad uso magazzino, oltre a tettoia ed un forno posti sulla corte



pertinenziale, sono inoltre compresi vari terreni agricoli per una superficie catastale totale di 219.220 mq..

Il tutto censito al Foglio 39 del Comune di Riparbella, e così suddiviso:

- Catasto Fabbricati:

Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale
188	1	Bene Comune Non Censibile (corte)			
188	2	Bene Comune Non Censibile (forno)			
188	3	A/2	2	6 vani	€ 573,27
188	4	C/2	1	145 mq	€ 389,41
188	5	C/2	2	50 mq.	€ 157,52

- Catasto Terreni:

Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
65		Uliveto	2	23.900	€ 67,89	€ 67,89
68		Pasc. Cesp.	1	8.110	€ 4,19	€ 2,09
108	AA	Uliveto	2	10.000	€ 28,41	€ 28,41
	AB	Bosco	3	4.850	€ 2,76	€ 0,75
112		Uliveto	2	980	€ 2,78	€ 2,78
113		Uliveto	2	800	€ 2,27	€ 2,27
117		Bosco	5	100.000	€ 20,66	€ 15,49
118		Bosco	4	37.790	€ 13,66	€ 5,86
148		Uliveto	2	1.070	€ 3,04	€ 3,04
150		Bosco	3	6.970	€ 3,96	€ 1,08
187		Uliveto	2	24.750	€ 70,30	€ 70,30

6) Stato di occupazione dell'immobile: durante i due sopralluoghi svolti in data 22/03/18 e 18/04/19, il compendio immobiliare risultava abitato dall'esecutata con il proprio nucleo familiare ed i terreni da essa utilizzati.

- LOTTO UNICO -



Piena proprietà di compendio immobiliare agricolo costituito da fabbricato principale con pertinenze e terreni agricoli siti nel Comune di Riparbella, Val di Lopia, Loc. Santa Margherita n° 2/B, come da stralcio aereo (all. n° 01).

----- φ -----

DIRITTI REALI: nata a i C.F:

proprietaria dell'intero.

STATO DI POSSESSO: al momento dei sopralluoghi il compendio immobiliare risultava occupata ed utilizzata dalla Sig

VENDITA SOGGETTA AD IVA: la presente vendita non è soggetta ad IVA ma ad imposta di registro.

POSSIBILITÀ DI RICHIEDERE LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LA PRIMA

CASA: ricorrono gli estremi per l'agevolazione fiscale da parte di un eventuale aggiudicatario, persona fisica, tuttavia la presenza di abusi pone qualche limite alla fruizione di tale beneficio.

Si precisa inoltre che la difformità catastale comporta la mancata applicazione della richiesta di tassazione sul valore catastale, in quanto questo potrebbe variare al momento del deposito della nuova planimetria catastale.

DIRITTO DI PRELAZIONE EX ART. 9 D.LGS. n° 122/2005: non sussistono i



presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al sopra citato articolo di legge.

DIVISIBILITA' DEL BENE: non necessaria in quanto il pignoramento colpisce l'intera proprietà.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI: il compendio immobiliare oggetto della procedura non è compreso in un condominio, in quanto trattasi di fabbricato indipendente con terreni.

GRAVAMI E SERVITU': sono presenti delle servitù, come indicate e meglio leggibili nell'allegato atto di acquisto (all. n° 02).

CONFINI: Il tutto confinante con proprietà

e

strada vicinale Val di Lopia, salvo se altri.

Φ

SOMMARIO

- A) Descrizione catastale pag. 6;
- B) Ricerche alla Conservatoria dei RR. II. pag. 9;
- C) Descrizione dei luoghi pag. 13;
- D) Descrizione urbanistica pag. 21;
- D.1) Dati per la Procura della Repubblica pag.28;
- E) Descrizione del metodo di stima pag. 29;
- F) Stima del bene pag. 32;



G) Valore a base d'asta pag. 43;

H) Determinazione del valore del bene pag. 50;

I) Conclusioni pag. 50;

L) Elenco degli allegati pag. 50.



----- ϕ -----

Il sottoscritto **Geom. Andrea LEMMI**, nato a Livorno ed ivi praticante la libera professione in Via Ricasoli n° 108, iscritto al n° **1.140** dell'Albo Prov.le dei Geometri di Livorno ed al n° **212** dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno, nominato dalla S.V. Ill.ma quale esperto stimatore per il bene immobile interessato dall'Esecuzione in oggetto, avendo espletato tutti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra ed il Comune di Riparbella, stante il quesito posto espone quanto segue.



A) DESCRIZIONE CATASTALE

I beni oggetto di perizia sono composti da immobili e terreni tutti censiti al Foglio **39** del Comune di Riparbella, e così suddivisi:

1) Catasto Fabbricati:

Particella	Subalterno	Categoria	Class	Consistenza	Rendita Catastale
188	1	Bene Comune Non Censibile (corte)			
188	2	Bene Comune Non Censibile (forno)			
188	3	A/2	2	6 vani	€. 573,27
188	4	C/2	1	145 mq	€. 389,41




188	5	C/2	2	50 mq.	€ 157,52
-----	---	-----	---	--------	----------

2) Catasto Terreni:

Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
65		Uliveto	2	23.900	€ 67,89	€ 67,89
68		Pasc Cespuà	1	8.110	€ 4,19	€ 2,09
108	AA	Uliveto	2	10.000	€ 28,41	€ 28,41
	AB	Bosco	3	4.850	€ 2,76	€ 0,75
112		Uliveto	2	980	€ 2,78	€ 2,78
113		Uliveto	2	800	€ 2,27	€ 2,27
117		Bosco	5	100.000	€ 20,66	€ 15,49
118		Bosco	4	37.790	€ 13,66	€ 5,86
148		Uliveto	2	1.070	€ 3,04	€ 3,04
150		Bosco	3	6.970	€ 3,96	€ 1,08
187		Uliveto	2	24.750	€ 70,30	€ 70,30

Il tutto meglio visibile nelle allegate visure catastali (da all. **03** ad all. **17**), planimetrie catastali (da all. **18** ad all. **20**), elaborato planimetrico (all. **21**) ed estratto di mappa (all. **22**).

Dal confronto delle planimetrie con lo stato rilevato è possibile rilevare le seguenti difformità:

Il forno (indicato come Sub. 2) raffigurato solamente nell'elaborato planimetrico evidenzia una non corretta rappresentazione grafica, infatti è stato rappresentato solamente il corpo di fabbrica omettendo di raffigurare anche l'aggetto di gronda;

La planimetria catastale del Sub. 3, risulta conforme, ma si dovrà provvedere all'aggiornamento sia della planimetria catastale che dell'elaborato planimetrico, nel caso in cui la soffitta posta sopra



l'ampio soggiorno con accesso da apertura esterna, risulterà avere i requisiti minimi per dover essere censita, in quanto non è dato sapere allo scrivente se tale soffitta presenta detti requisiti, dato che in fase di sopralluogo non è stato possibile accedervi, in quanto posta ad una elevata altezza e senza scala di accesso;

La planimetria del Sub. 4, presenta delle difformità consistenti nella errata posizione della finestra posta vicino alla porta di ingresso del locale magazzino e non in fondo come rappresentata, non è indicata la porta interna di accesso al locale nominato come ricovero prodotti, in tale ambiente è indicata una porta invece è presente una finestra, è stato rilevato anche un angolo cottura non rappresentato, inoltre la finestra presente risulta spostata rispetto alla posizione raffigurata, nella planimetria è indicata una unica altezza interna di mt, 2,65, invece sono state rilevate misure differenti nei vari ambienti che variano da mt. 2,42 a mt. 2,66, si precisa inoltre che gli ambienti sono utilizzati con una differente destinazione d'uso.

La planimetria del Sub. 5 non rappresenta correttamente il perimetro della tettoia, in quanto in realtà la copertura ha un limite esterno maggiore rispetto al perimetro dei pilastri di sostegno.

Sui terreni sono stati rilevati dei manufatti, che non dovranno essere accatastati, in quanto risultano abusivi come meglio specificato nel



paragrafo della conformità urbanistica, e pertanto dovranno essere demoliti.

Quanto sopra potrà essere regolarizzato presentando una variazione catastale con nuova planimetria mediante il programma ministeriale DOCFA, previo regolarizzazione edilizia delle sole opere sanabili dal punto di vista edilizio-urbanistico, la spesa stimata per tale procedura è pari ad € 1.500,00.

L'intero compendio è costituito anche da terreni in parte delimitati da rete a maglia sciolta ed in parte privi di recinzione, si precisa che la posizione di detti confini e dei relativi manufatti/fabbricati è quella di fatto, non si è provveduto a verificare il loro posizionamento, in quanto attività che non rientra tra i quesiti posti al CTU.

B) RICERCHE ALLA CONSERVATORIA DEI RR. II.

A seguito degli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza in data 22/11/2017 ed in data 16/04/2019, che vengono riportate solamente per opportuna nozione in quanto in atti presenti le certificazioni notarili, è scaturito quanto segue:

TRASCRIZIONI RELATIVE ALLA PROPRIETA'

Part. 9681 del 02/09/2010

Atto del Notaio dottor Anna ALTERIO di Cecina, del 27/08/2010,

Repertorio n° 80053, Raccolta n° 16177, con il quale

vende a _____ che acquista il seguente immobile in
Riparbella, località Val di Lopia, podere Santa Mrgherita n° 2/B e
precisamente:

- l'azienda agricola, della superficie catastale di metri quadrati
duecentodiciannovemiladuecentoventi (mq. 219.220), con
sovrastante un fabbricato principale, elevato di un piano fuori terra e
di un piano seminterrato, oltre pertinenze poste nel cortile del
fabbricato, costituite da forno, pergola e tettoia. Il fabbricato
principale costituito al piano terra rialzato da una abitazione
composta da soggiorno, cucina, studio, due camere, disimpegno e
bagno, mentre il piano seminterrato è destinato ad annessi agricoli ed
è composto da tre vani, bagno e scala interna, di comunicazione
con l'appartamento; nel catasto dei fabbricati del detto Comune,
foglio 39, particella 188 (ex 154 del catasto terreni) Sub. 3, cat. A/2, cl.
2°, vani 6, R.C. euro 573,27, Sub. 4, cat. C/2, cl. 1°, mq. 145, R.C. euro
389,41, Sub. 5, cat. C/2, cl. 2°, mq. 50, R.C. euro 157,52, in ditta alla
parte venditrice, con la precisazione che il Sub. 1 e il Sub. 2 sono beni
comuni non censibili e individuano rispettivamente il cortile di
pertinenza ed il forno;

E nel catasto dei terreni del detto Comune, foglio 39, particella 65,



uliveto di 2, Ha 02.39.00, R.D. euro 67,89, R.A. euro 67,89, particella 68,
pasc. cespug. di 1°, Ha 00.81.10, R.D. euro 4,19, R.A. euro 2,09,
particella 108, bosco ceduo di 3°, Ha 01.48.50, R.D. euro 8,44, R.A. euro
2,30, particella 112, uliveto di 2°, Ha 00.09.80, R.D. euro 2,78, R.A. euro
2,78, particella 113, uliveto di 2°, Ha 00.08.00, R.D. euro 2,27, R.A. euro
2,27, particella 117, bosco ceduo di 5°, Ha 10.00.00, R.D. euro 20,66,
R.A. euro 15,49, particella 118, bosco ceduo di 4°, Ha 03.77.90, R.D.
euro 13,66, R.A. euro 5,86, particella 148, uliveto di 2°, Ha 00.10.70, R.D.
euro 3,04, R.A. euro 3,04, particella 150, bosco ceduo di 3°, Ha
00.69.70, R.D. euro 3,96, R.A. euro 1,08, particella 187 (ex 154), uliveto
di 2°, Ha 02.47.50, R.D. euro 70,30, R.A. euro 70,30. Totale Ha 21.92.20
R.D. euro 197,19 R.A. euro 173,10, in ditta alla parte venditrice.

Part. 1471 del 22/02/2000

Atto del notaio Anna ALTERIO di Cecina del 11/02/2000 rep. 62220 con
il quale il Sig. _____ vende alla Sig.ra _____ i
terreni oggetto di esecuzione.

Part. 883 del 05/02/1993

Atto del notaio Francesco MARCONE di Ponsacco del 11/01/1993 rep.
25403 con il quale i Sig.ri _____ vendono al Sig.
_____ alcuni terreni oggetto di esecuzione.

Part. 3738 del 09/06/1993

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Atto del notaio Francesco MARCONE di Ponsacco del 13/05/1993 rep. 26232 con il quale la vende al Sig. un terreno oggetto di esecuzione.

Part. 3933 del 25/05/1995

Atto del notaio Francesco MARCONE di Ponsacco del 04/05/1995 rep. 30744 con il quale la vende al Sig. un terreno oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE DEI PIGNORAMENTI

Part. 9561 del 15/09/2017

Pignoramento immobiliare a favore di e contro sulla piena proprietà degli immobili posti in Riparbella, Località Val di Lopia, Podere Santa Margherita n° 2/B, censiti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 39, Particella 188, Sub. 3, 4 e 5, sono altresì compresi i due b.c.n.c distinti ai Sub. 1 e 2.

Part. 285 del 10/01/2019

Pignoramento immobiliare a favore di e contro sulla piena proprietà dei terreni posti in Riparbella, censiti al Catasto Terreni al Foglio 39, Particella 65, 68, 108, 112, 113, 117, 118, 148, 150, 187.

ISCRIZIONI



Part. 3774 del 02/09/2010

Iscrizione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, a favore della e contro quale debitore ipotecario e quale debitore non datore sulla piena proprietà degli immobili posti in Riparbella, Località Val di Lopia, Podere Santa Margherita n° 2/B, censiti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 39, Particella 188, Sub. 3, 4 e 5

Part. 2184 del 01/08/2018

Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, a favore della e contro sulla piena proprietà dei terreni posti in Riparbella, censiti al Catasto Terreni al Foglio 39, Particella 65, 68, 108, 112, 113, 117, 118, 148, 150, 187.

----- Φ -----

C) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

In data 22/03/18 e successivamente in data 18/04/19, lo scrivente, congiuntamente con il custode giudiziario Rag. Alessandra RUSCIANO, effettuava i sopralluoghi presso gli immobili in esame; entrambi gli accessi sono stati consentiti dalla Sig.ra che ha permesso di eseguire i rilievi metrici e fotografici.



Il compendio immobiliare agricolo è composto da un fabbricato terra tetto destinato al piano primo (definito anche piano terreno rialzato) a civile abitazione, al piano terreno (definito anche seminterrato) ad uso magazzino, oltre a tettoia ed un forno posti sulla corte pertinenziale, sono inoltre compresi vari terreni agricoli per una superficie catastale totale di 219.220 mq..

Quanto sopra descritto è ubicato nel Comune di Riparbella, Val di Lopia, Loc. Santa Margherita n° 2/B con accesso da cancello in ferro battuto sorretto da due pilastri in pietra, il percorso interno di collegamento è costituito da una strada privata di campagna di circa due chilometri, densa di curve, con forte pendenza e completamente dissestata a seguito delle piogge che hanno creato crepe e frane, tanto da rendere impossibile l'accesso ad un mezzo diverso da un fuoristrada di certe dimensioni, tale percorso permette l'accesso sia al fabbricato principale che ai terreni limitrofi anch'essi rientranti nella presente procedura, data la particolarità delle colture presenti (olivi, pascoli e macchia mediterranea) i terreni risultano parzialmente delimitati da rete a maglia sciolta, si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, pertanto il futuro



aggiudicatario qualora volesse determinare con esattezza il perimetro della proprietà dovrà effettuare una azione di verifica sia dei confini che del corretto posizionamento dei fabbricati sulla mappa catastale, non sono stati inoltre eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D. Lgs 4/2008 e s.m.i..

Il fabbricato principale ha una struttura portante in cemento armato e muratura, i tamponamenti esterni sono in muratura rifinita a pietra a vista ed intonaco tinteggiato, i solai sono in legno, la copertura a più falde è costituita da elementi in laterizio, le gronde ed i discendenti sono in rame.

L'accesso all'ampia corte perimetrale dove vi sono il fabbricato e le pertinenze avviene passando da due colonne in pietra, la stessa si presenta a verde con alberature di varie tipologie e dimensioni.

L'appartamento posto al primo piano è composto da ampia terrazza con pergolato, due camere, bagno, disimpegno ed ampio soggiorno



con angolo cottura e camino in muratura, il tutto è raggiungibile sia tramite scala esterna in pietra che da scala interna in muratura con accesso dai vani al piano terreno.

La pavimentazione è in gres 33x33 con battiscopa in gres, gli infissi interni sono in legno, le finestre sono in legno con vetrocamera e protette da persiane in legno.

Il bagno è pavimentato in gres 10x42 e rivestito sino a mt. 2,22 da terra in mattonelle di ceramica 20x20, dotato di vasca ma privo di bidet, l'angolo cottura è dismesso e privo di rivestimento, in quanto è stato realizzato al piano terreno, come di seguito meglio descritto.

Gli impianti sono sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia posta nel vano soggiorno, con radiatori in alluminio.

La terrazza, che determina uno dei due accessi all'appartamento è pavimentata con elementi in gres, il parapetto è in muratura con pietre a vista, si precisa che la terrazza in questione è coperta mediante pergolato in legno.

L'immobile si sviluppa anche al piano terreno e vi si può accedere sia mediante scala interna dal soggiorno del piano primo che da due accessi esterni.

Al piano in questione vi sono tre ambienti adibiti ad uso magazzino e ricovero attrezzi, oltre a servizio igienico, ripostiglio sottoscala ed



ampia tettoia in lamiera nella parte anteriore del fabbricato, al momento del sopralluogo l'intero piano era utilizzato ad uso abitativo.

La pavimentazione è in gres di varie dimensioni, sia gli infissi interni che esterni sono in legno, ad eccezione di quello del bagno che è in alluminio, il servizio igienico è pavimentato in gres 15x20 e rivestito in gres 20x24 sino a mt. 2,20 da terra.

Il vano più grande adibito a soggiorno è dotato di una stufa a legna, il vano adiacente è adibito a camera da letto, nella parte posteriore vi è un ampio ambiente adibito in parte a camera da letto delimitata dalla mobilia, in parte a deposito con angolo cottura rivestito in ceramica, da qui si accede anche al piano primo tramite la scala interna con ripostiglio sottoscala.

Non si può garantire il rispetto del bene alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici, aspetto questo non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi

L'impianto elettrico si sviluppa sia sottotraccia che in esterno con canaline in pvc, ed ad una mera visione esterna non sembra perfettamente a norma, non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del prezzo base d'asta che andremo ad



eseguire successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

Come dichiarato dall'esecutata (ved. verbale allegato) la fornitura di gas avviene tramite bombolone di GPL interrato, ma che al momento, data l'inagibilità della strada di accesso, vengono utilizzate bombole del gas da 30 kg., l'impianto fognario è costituito da una fossa IMHOFF con scarico all'interno della proprietà e viene eseguita la manutenzione ordinaria della stessa, l'impianto di riscaldamento è presente solamente al piano primo, temporaneamente non utilizzato, mentre i locali al piano terreno sono dotati solamente della stufa a legna.

L'immobile si presenta in cattive condizioni di manutenzione, in quanto presenti segni di infiltrazione con formazione di muffe in vari ambienti sia al piano primo che al piano terreno, ed anche a livello di impiantistica non sembra perfettamente funzionante e conforme alle normative di riferimento.

Sulla corte perimetrale al fabbricato sono presenti sia un forno in muratura, con tetto in legno e tegole in laterizio sorretto da pilastri in muratura, che una tettoia con struttura portante costituita da pilastri in



muratura e tetto in legno con tegole in laterizio, in normale stato di manutenzione, vi è inoltre un bersò in ferro ricoperto da vegetazione.

I terreni agricoli ricadenti nella procedura sono nella parte iniziale con vegetazione ad alto fusto e vegetazione bassa, tipica della macchia mediterranea su terreno con consistente pendenza, visto l'andamento collinare del terreno, nella parte centrale vi sono due appezzamenti di terreno con andamento acclive divisi dalla strada di accesso delimitata da due filari di cipressi (come dichiarato e verbalizzato dall'esecutata) dove sono piantati circa 750 ceppi di olivi di varia età, detti appezzamenti, risultano non ben tenuti, in quanto sono rilevabili cespugli e vegetazione varia in corrispondenza delle piante.

I terreni posti nella parte alta, in prossimità del fabbricato principale, sono privi di colture, in quanto lasciati a pascolo, e con alcune porzioni prive di vegetazione, inoltre in detti terreni sono state rilevate due strutture in lamiera e due strutture in legno, di cui una in precario stato manutentivo, parzialmente coperte da teli in pvc, un pollaio recintato con una baracca in lamiera per il ricovero degli animali, oltre ad una stalla con struttura portante in muratura e tamponature in legno con copertura a falde con pannellature varie in scadente stato di manutenzione, utilizzata per il ricovero degli animali presenti, sono presenti inoltre alcune recinzioni (piccole staccionate in legno e pali



con rete) però non è dato sapere con certezza se si tratti dei confini di diritto.

Lo scrivente in data 07/12/2017 (all. n° **23**) e successivamente in data 16/04/2019 (all. n° **24**) ha richiesto all'Agenzia delle Entrate la verifica di contratti di locazione e/o similari per l'immobile in oggetto, in data 16/01/2018 (all. n° **25**), per quanto riguarda il fabbricato principale, il competente Ufficio di Livorno rispondeva che: "da interrogazioni effettuate all'archivio dell'Anagrafe Tributaria, a nome della Sig.ra

in qualità di dante causa, ad oggi, non risultano in corso contratti di locazione o comodato per l'immobile indicato registrati in questo Ufficio.

Non è possibile accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione, comodato ed uso posti in essere nel periodo 10 aprile 1997 - 11 marzo 1999, in quanto gli atti registrati in tale periodo ed altri di cui questo ufficio ancora non è a conoscenza sono stati oggetto dei furti subiti dal soppresso Ufficio del Registro di Livorno nel mese di luglio 1999.

Anche per quanto riguarda la verifica sui terreni l'Agenzia delle Entrate in data 09/05/2019 (all. n° **26**) ha indicato la stessa risposta.

A fine dei due sopralluoghi è stato redatto il verbale di sopralluogo (all. n° **27**) ed i modelli per la dichiarazione dell'occupante (all. n° **28** e



29),

L'appartamento sopra descritto, ha una superficie interna lorda^{N1} di circa mq. **121,01**, ed una superficie commerciale, quindi comprensiva delle murature esterne, di circa mq. **142,12**, la terrazza ha una superficie di circa mq. **30,01**, Il piano terreno ha una superficie interna lorda di circa mq. **149,26**, ed una superficie commerciale, quindi comprensiva delle murature esterne, di circa mq. **176,76**, la tettoia ha una superficie commerciale di circa mq. **54,06**, ed il forno ha una superficie commerciale totale di circa mq. **11,64**, quanto sopra descritto, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico (all. n° **30**) ed elaborato grafico sommario (all. n° **31**).

D) DESCRIZIONE URBANISTICA

Al fine di verificare la situazione urbanistica del bene in oggetto e reperire i necessari documenti, il sottoscritto ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Riparbella di ricercare le pratiche edilizie riguardanti i beni in esame.

Dalle verifiche effettuate dall'Ufficio Comunale è scaturito quanto segue:

- 1) Autorizzazione variante concessione edilizia n° 10 del 13/05/94

^{N1} Acronimo SIL, così definita dal CVI III edizione, capitolo 2, punto 4.2.2 – l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.



distinta al Prot. 3663/94, P.E. n° 8/94, per la realizzazione di annessi agricoli uso ricovero animali attrezzi e prodotti;

2) Certificato di Abitabilità Prot. n° 963/95 del 15/03/1995;

3) Autorizzazione Prot. 1274/95 del 10/05/1995, P.E. n° 8/94, per la realizzazione di recinzione (all. n° **32**);

4) Concessione Edilizia in sanatoria n° 13/97 del 10/06/97, Prot. 4463/95, Prat. Ed. n° 02/96, per l'ampliamento di un annesso agricolo e parziale cambio di destinazione d'uso (all. n° **33**);

5) Concessione n° 22/98 del 1/05/1998, Prot. 2501/97, Prat. Ed. n° 25/97, per costruzione di forno, pergola ed altri interventi (all. n° **34**);

6) Certificato di Abitabilità Prot. n° 851/99 del 29/03/199 (all. n° **35**);

7) DIA n° 60/00, Prot. 6965 del 21/11/00, per modifiche interne ed esterne (all. n° **36**);

8) DIA n° 60/01, Prot. 7470 del 29/10/01, per modifiche interne ed esterne (all. n° **37**);

Pertanto confrontando le varie pratiche edilizie e lo stato dei luoghi, si riscontra quanto segue:

L'autorizzazione Prot. 1274/95 per la realizzazione di recinzione era riferita alla realizzazione di una recinzione per i terreni dell'allora proprietario, che non sono gli stessi di oggi, ed oltretutto per i terreni dove è presente vegetazione a macchia mediterranea non è stato



possibile verificare la presenza o meno della recinzione.

Tra la Pratica n° 08/94 e la pratica n° 02/96 non si evidenziano difformità nella continuità planimetrica dell'immobile;

La pratica n° 25/97 si riferisce alla realizzazione del forno e della pergola e di un bersò, quest'ultima struttura risulta essere stata stralciata dalla concessione e pertanto non autorizzata, confrontando l'elaborato grafico e lo stato dei luoghi per il forno si può rilevare una piccola differenza nella realizzazione di un piano di appoggio sul lato destro del forno, le piccole differenze nelle misure di ingombro e di altezza, rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'Art. 198 L.R. 65/14, anche per quanto riguarda le pergola/tettoia sono state rilevate delle piccole differenze nelle misure di ingombro, e di altezza, rientranti comunque nella percentuale di tolleranza prevista.

Tra la Pratica n° 02/96 e la dia n° 60/00 si evidenziano le seguenti difformità:

- la finestra sul lato destro rispetto la porta di ingresso del locale ricovero è stata disegnata spostata rispetto alla precedente pratica;
- la porta di comunicazione tra i due ambienti è stata rappresentata più ampia;
- La finestra posta sulla parete frontale alla porta sopra indicata è stata rappresentata spostata rispetto al precedente posizionamento.



Tra la DIA n° 60/00 e la DIA n° 60/01 si evidenziano le seguenti difformità solamente al piano primo:

- nella dia del 2001 il bagno è stato rappresentato con una larghezza di mt. 1,80 invece che mt. 2,80 come da intervento indicato nella dia del 2000;

- La zona giorno (soggiorno, cucina e studio) è stata modificata con la dia del 2000, mentre nell'elaborato grafico della dia del 2001 è stata rappresentata con la vecchia disposizione antecedente ai lavori;

- nella tavola grafica della dia del 2000 si indicava lo spostamento della porta di accesso all'appartamento dalla terrazza nel disimpegno con trasformazione in finestra dell'infisso in zona soggiorno, tale intervento viene nuovamente indicato anche nella dia del 2001.

Per quanto sopra indicato è possibile affermare che:

A) In merito alla P.E. n° 8/94, data la conformazione e tipologia del terreno non è possibile esprimere giudizio sulla conformità della recinzione presente oggi rispetto a quanto autorizzato;

B) In merito al piano terra confrontando gli elaborati grafici delle pratiche sopra indicate e lo stato di fatto è possibile rilevare le seguenti difformità:

1- il servizio igienico nella pratica del 1997 sembra essere stato modificato, ma non sono state indicate le nuove dimensioni;



2- Nel locale attualmente adibito a soggiorno la finestra lato sinistro è sempre stata disegnata spostata rispetto alla reale posizione, non è presente la porta di comunicazione interna con il locale posto a destra e la porta di comunicazione con l'ampio locale posteriore non è mai stata raffigurata con le corrette dimensioni;

3- Nell'ampio locale le due finestre risultano sempre disegnate spostate rispetto alla loro reale posizione, inoltre con la dia del 2000 era prevista la realizzazione di alcune pareti interne, che non sono state realizzate;

4- Le altezze interne sono tutte differenti (come visibile nell'all. 31), rispetto alla misura di mt. 2,50 indicata nella Sanatoria Edilizia del 97 (unico documento utile in merito);

5- ad eccezione del bagno, gli altri ambienti vengono utilizzati con una differente destinazione d'uso rispetto a quanto rappresentato nelle varie pratiche edilizie.

C) In merito al piano primo confrontando gli elaborati grafici delle pratiche sopra indicate e lo stato di fatto è possibile rilevare le seguenti difformità:

1- il servizio igienico oggetto di modifica con la dia del 2000 non è stato realizzato di mt. 2,80x2,80 ma di mt. 2,66x2,70, con conseguente differente superficie della camera adiacente;



2- non viene indicato il camino presente nel soggiorno;

3- sono state rilevate delle discordanze negli elaborati grafici delle Dia del 2000 e del 2001, inerenti la disposizione interna della zona giorno.

D) Nella dia del 2001 la prevista posa del rivestimento della facciata lato Sud non è stata fatta per l'intero prospetto, inoltre alle finestre del piano terreno non sono stati montati i previsti usci e sporti in legno.

E) L'unica difformità presente nel forno è l'aumento del piano di appoggio in muratura:

F) La tettoia al piano terreno ed il pergolato sulla terrazza al piano primo risultano abusivi, così come il bersò, le due strutture in lamiera, le due strutture in legno, la baracca del pollaio e la stalla, e pertanto dovranno essere demolite.

Quanto sopra descritto crea una situazione di non conformità edilizio - urbanistica, dall'incontro effettuato con il competente tecnico comunale è risultato che è possibile depositare attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'ex. art. 209 della L.R.T. 65/2014, solamente per le modifiche interne ed esterne all'immobile, per riuniformarne la legittimità e per la regolarizzazione del forno, con successiva redazione di nuova agibilità.

Quanto sopra comporterà una spesa presunta di circa **€. 8.000,00** tra oneri comunali e spese tecniche.



Per quanto riguarda la maggior altezza dei vani al piano terreno, dovrà essere valutata la possibilità di poter sfruttare la pratica di sanatoria sopra indicata oppure si dovrà procedere ad una fiscalizzazione ai sensi dell'Art. 200 e seg. della L.R.T n° 65/14, per il quale non è possibile indicare una spesa, in quanto il conteggio effettivo viene effettuato dal competente ufficio comunale sulla base di valori determinati e calcolati solamente in fase di istruttoria.

Riguardo alle strutture indicate al Punto F non potendo essere regolarizzate si dovrà procedere alla demolizione, il cui costo viene di seguito indicato.

INTERVENTO	COSTO
Demolizione del pergolato in legno posto sulla terrazza al piano primo, con ripristino delle porzioni di facciata dove sono presenti i punti di fissaggio/ancoraggio, calo a terra del materiale e trasporto in discarica autorizzata. A corpo	€ . 700,00
Demolizione della tettoia in ferro e lamiera posta nella parte anteriore del fabbricato con ripristino delle porzioni di facciata e terreno dove sono presenti i punti di fissaggio/ancoraggio e trasporto del materiale in discarica autorizzata. A corpo	€ . 1.200,00
Demolizione del bersò, con trasporto del materiale in discarica autorizzata e ripristino della zona di intervento. A corpo	€ . 500,00
Demolizione delle due strutture in legno, in ferro e della baracca del pollaio, con trasporto del materiale in discarica autorizzata. A corpo	€ . 600,00



Demolizione della stalla in legno con calo a terra, trasporto e smaltimento dei materiali in discarica autorizzata, compreso il ripristino del terreno dove nella zona di lavorazione. A corpo.	€. 5.000,00
Totale iva esclusa	€. 8.000,00

Tutti gli esborsi economici di cui sopra sono da ritenersi indicativi e non vincolanti per il futuro aggiudicatario.

Lo scrivente tiene a precisare che quanto sopra esposto va inteso come contributo indicativo della situazione edilizio - urbanistica del bene senza avallo alcuno di sanabilità, che andrà approfondito con necessarie verifiche, incontri specifici con tecnici comunali e quant'altro necessario a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'aggiudicazione del bene.

Urbanisticamente il compendio immobiliare ricade in parte nel Sottosistema Funzionale Ambientale delle aree Agricole Produttive (S.F.A.P.) Art. 24 Norme Tecniche di Attuazione P.S., ed in parte nel Sottosistema Funzionale Ambientale delle aree Boscate e formazioni ripariali (S.F.A.B.) art. 21 Norme Tecniche di Attuazione P.S., come meglio visibile nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (all. n° 38).

D.1) DATI PER LA PROCURA DELLA REPUBBLICA

Con riferimento a quanto esposto nel precedente paragrafo in merito



alle difformità edilizio/urbanistiche, sulla base della documentazione rinvenuta nonché delle informazioni che lo scrivente è riuscito a reperire, si riporta quanto segue:

Durante i sopralluoghi la Sig.ra _____ ha dichiarato (nel verbale allegato) che: "lo stato planimetrico attuale dell'immobile risulta il medesimo dalla data di acquisto, avvenuta il 02/09/10, ad eccezione degli interventi consistenti nella realizzazione della tettoia al piano terra e della struttura ad uso pergolato sulla terrazza al piano primo, che sono stati eseguiti nel 2010, i manufatti consistenti in due strutture in lamiera di cui una coperta con telo in pvc e dei due in legno di cui una coperta in pvc e l'altra in stato di manutenzione precario, sono state realizzate circa 7/8 anni fa, la stalla era già presente alla data di acquisto degli immobili avvenuta nel 2010".

----- φ -----

E) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA

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

¹ IVS 2007 – GN.1;

² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;



il "principio dello scopo"³.

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

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del confronto di mercato⁷, quello finanziario⁸ e quello dei costi⁹, 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

³ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

⁴ Il valore si pone nella frequenza medie delle stime potenzialmente formulabili da più autori;

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 Sales comparison approach;

⁸ Income capitalisation approach;

⁹ Cost approach;



(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; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico). Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità (come quello in esame) 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; tale metodo non si applica per la valutazione dei terreni agricoli.

F) STIMA DEL BENE

Approccio a Costo

Questa metodologia estimativa, detta anche di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato, si basa sul principio di sostituzione che afferma che un soggetto non è disposto a pagare, per un immobile, una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che abbia la stessa utilità funzionale.

Per immobili di una certa vetustà sono applicabili delle detrazioni in considerazione delle varie forme di deprezzamento che possono essere relative a:

- deprezzamento fisico, derivato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo e lo stato manutentivo;
- obsolescenza funzionale, legata alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori (prestazioni ed esigenze);
- obsolescenza economica, relativa a condizioni esterne all'immobile



quali ad esempio cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, insufficiente livello della domanda, inquinamento e congestioni, situazione economica generale, ecc.

Per cui la stima del valore di mercato del bene immobile in oggetto sarà determinata con il metodo dei costi mediante la seguente analisi:

a – Valore terreno

b – Costi

b.1 – costo costruzione a nuovo della porzione di fabbricato

b.2 – oneri professionali

b.3 – oneri comunali

c – Profitto promotore

d – Deprezamenti

d.1 – fisico

d.2 – funzionale

Nel merito, come meglio evidenziata nella tabella A.

a) Valore terreno

Per la valutazione del terreno non potendo applicare il procedimento del confronto del mercato per la mancanza di beni comparabili, si procede mediante la ripartizione del valore tra terreno ed immobile, e nello specifico assumendo l'incidenza dell'area sul valore complessivo



dell'immobile, dato normalmente ricavabile dal mercato che è compreso tra il 15 ed il 20% per la tipologia di cui trattasi; considerando l'estensione dell'area ed il rapporto di copertura della stessa, ai fini della presente si assume il valore minimo pari al 15%.

b) Costi

I costi individuati, tra diritti ed indiretti, sono:

b.1 costo costruzione a nuovo dei fabbricati

I costi sono ricavati come costi parametrici indicati da pubblicazioni di settore quali "Prezzi tipologie edilizie" della DEI – Tipografia del Genio Civile, Tabella dei costi di costruzione di manufatti edilizi adottata dal Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri di Grosseto, ricerche di mercato presso professionisti del settore, etc., assumendo costi diversi per le singole porzioni del fabbricato in ragione della tipologia costruttiva degli stessi, le superfici indicate in tabella sono al lordo delle murature esterne

b.2 oneri professionali

Per la tipologia edilizia in esame si ritiene di applicare un'aliquota del 12% sul costo di costruzione per lo svolgimento delle prestazioni professionali necessarie per la costruzione delle opere (progetto, direzione lavori, contabilità, sicurezza ecc.), in funzione del costo di costruzione.



b.3 oneri concessori

Derivano dalle tabelle pubblicate dal Comune di Riparbella, in funzione della superficie, ed in base alla destinazione di tipo residenziale.

c) Profitto promotore

Gli Standard di valutazione prevedono che laddove applicabile ai costi di costruzione si somma la stima del profitto per l'imprenditore dell'operatore immobiliare.

Tenuto di conto della finalità dell'incarico (determinazione del valore di mercato) si ritiene opportuno determinarlo con il metodo analitico, quale interesse composto maturato, su tutti i costi sostenuti, ad un tasso di rendimento atteso, facendolo derivare dal campo degli investimenti immobiliari dove questi equivale al saggio di attualizzazione dei flussi di cassa.

Nella valutazione di un investimento il tasso di attualizzazione viene determinato, generalmente, tenendo presente che la remunerazione attesa dal promotore è proporzionale al livello di rischio associato all'investimento stesso.

In campo immobiliare vi sono diversi modi di calcolare il tasso di attualizzazione, sia in forma comparativa che analitica; tra queste ultime sono preponderanti l'approccio finanziario ed i metodi additivi.



Tra i principali metodi finanziari, vi è quello del WACC (weighted average cost of capital), che esprime la media ponderata del costo di capitale di tutte le forme di finanziamento, atteso che in qualsiasi investimento immobiliare il capitale impiegato ha una componente propria ed una componente finanziata da terzi.

La formula del WACC, come meglio visibile nella tabella A, è così definita:

$$I_m = \frac{E}{K} r_e + \frac{D}{K} r_d (1 - t_c)$$

Dove:

E = ammontare del capitale proprio

D = ammontare del capitale a debito

K = capitale complessivamente investito (E+D)

r_e = tasso di rendimento atteso per il capitale proprio

r_d = tasso di rendimento richiesto per capitale a debito

t_c = aliquota fiscale delle imposte sui redditi.

Lo scrivente utilizzerà la versione semplificata (cioè non considerando la fiscalità) non essendo la presente una stima finanziaria di un'azienda ma una stima immobiliare, depurando i tassi ricavati dall'effetto dell'inflazione, come avviene normalmente in questi casi.

Nel merito delle singole voci:



c.1. tasso di rendimento atteso

Il tasso di rendimento atteso è dato dalla somma di saggi di rendimento di operazioni cosiddette a rischio zero (risk free) ed il premio di rischio per l'operazione immobiliare (risk premium).

Il primo generalmente è riferito a rendimenti dei titoli di stato e comunemente dei BTP quinquennali o a scadenza pari alla durata dell'investimento mentre il secondo è legato al tipo di investimento stesso che nel campo immobiliare tiene conto di varie componenti quali il rischio urbanistico (legato alla tempistica urbanistica dell'operazione immobiliare, più basso a costruzione in corso e più alto con lo strumento urbanistico ancora da approvare), rischio illiquidità ed il rischio specifico dell'iniziativa (legata alla destinazione degli immobili da realizzare, minore se residenziale e maggiore se industriale).

Nel caso in esame sono stati assunti: il tasso medio di rendimento del Rendistato e pari al 1,884%¹⁰, inflazione all'0,5%¹¹, rischio urbanistico pari a 0,00% (considerato che l'intervento edilizio è stato già effettuato)¹², il rischio illiquidità pari al 1,00% (legato alla durata

¹⁰ Fonte Banca d'Italia il riferimento è alla media dei titoli emessi nel marzo 2019, dato disponibile al momento della redazione della presente.

¹¹ Fonte Istat sulla base della variazione annua al momento della redazione della presente.

¹² Fonte Università Luov di Venezia, Corso di Estimo, come i dati riferiti al rischio illiquidità – valutabile tra l'1 ed il 2% – ed il rischio specifico dell'iniziativa (settore) – con dati variabili ed aggiornato per l'attuale situazione del mercato immobiliare.



dell'investimento) e rischio di settore pari al 7,00% in considerazione della destinazione dell'iniziativa.

Il tasso di rendimento atteso sul capitale proprio è quindi pari al 8,398%.

c.2. tasso di rendimento capitale a debito

Il tasso di rendimento a debito considera il costo del capitale prestato ed è legato in pratica al saggio di interesse dell'ipotetico mutuo, depurato anch'esso dall'inflazione, in questa forma.

Nel caso in esame sono stati assunti: tasso Euribor a sei mesi e pari allo -0,33%¹³, inflazione all'0,50%, spread pari al 2,67%¹⁴.

Il tasso del ritorno sul capitale a debito è quindi pari al 3,152%.

c.3. tasso di attualizzazione (WACC)

Il risultato deriva dall'applicazione della media ponderata tra i due tassi sopraindicati, secondo il peso di ciascuna componente del capitale investito calcolato sulla base della percentuale di erogazione del mutuo normalmente usata per interventi immobiliari di una certa durata e rischio (LTV = Loan to value).

Nel caso in esame è stata assunta una percentuale del 40% di capitale proprio e del 60% del capitale a debito, come avviene di norma per operazioni di finanziamento per beni residenziali.

¹³ Fonte Euribor.it, medio mensile al momento della redazione della presente.

¹⁴ Fonte Euribor.it – Ricavato dal tasso di usura per mutui ipotecari a tasso variabile – Euribor a 6 mesi.



Da ciò deriva che il tasso di attualizzazione lordo annuo è pari al 6,40%, come dal relativo quadro della **tabella A** allegata.

Da ciò, in considerazione dei tempi necessari per la durata dell'intervento costruttivo, come indicato nella medesima tabella dati sopracitata, nei quadri relativi alla stessa, si ricava l'utile del promotore indicato nel quadro "ASSUNZIONI" della tabella relativa alla determinazione del valore con il metodo dei costi.

d Deprezzamento

Si ritiene che il costo dei fabbricati a nuovo debba essere deprezzato in virtù del deperimento fisico dei fabbricati da valutare (quale quota di deprezzamento maturata alla data della stima rispetto alla vita utile ipotizzata degli immobili) e funzionale (legato ai costi di ristrutturazione e ammodernamento necessari per il ripristino all'uso dei manufatti da valutare).

d.1. Deterioramento fisico

Trattandosi di manufatti edili costruttivamente semplici, si ritiene di poter far ricorso alla formula del deprezzamento lineare sotto riportata.

$$C_t = C \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Dove:

C_t = Costo deprezzato al tempo t



C = Costo di costruzione a nuovo

t = momento della stima

n = vita utile ipotizzata

Nella tabella dati già citata vengono forniti per ciascuna porzione d'immobile la vita effettiva (desunta dalle pratiche edilizie) e la vita utile sulle quali si basa il deprezzamento, le categorie edilizie sono state calcolate come incidenza percentuale sul costo di costruzione ed estrapolate da pubblicazioni specifiche quali il prezziario delle tipologie edilizie edito dalla DEI, mentre la loro vita utile è ricavata dalla vita media di dette tipologie.

d.2. Obsolescenza funzionale

In questo paragrafo sono stati valutati i costi di intervento necessari per fornire elementi tecnologici equiparabili con gli attuali standard costruttivi, ed i costi da sostenere per effettuare gli interventi necessari per migliorare lo stato manutentivo attuale.

Sulla base di quanto sopra esposto e riportato nell'allegata **tabella B** il valore di costo di ricostruzione deprezzato del complesso immobiliare è risultato pari ad €. 442.155,94 , dall'importo così stimato dovranno essere decurtate le spese catastali di €. 1.500, comunali di €. 8.000, i costi di rimessa in pristino per le opere abusive quantificati in €. 8.000, nonché quelle necessarie per ripristinare il passaggio alle vetture della



strada interna di accesso agli immobili, in modo da renderla praticabile e percorribile, stimata a corpo in circa €. 20.000,00, il tutto complessivamente pari ad € 37.500,00, pertanto avremo: €. 442.155,94 - € 37.500,00 = € 404.655,94, ed in cifra tonda **€. 405.000,00.**

Stima dei terreni agricoli

Per quanto riguarda la stima dei terreni agricoli il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è il Market Comparison Approach (MCA), tale metodologia può essere applicata a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegata quando siano disponibili un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni riguardanti beni con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima.

Il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Le difficoltà che sussistono nella ricerca dei beni comparabili per quanto riguarda i fabbricati, sono amplificate per quanto riguarda i terreni.

Quanto sopra ha una indiscutibile giustificazione connessa al ridotto numero di cittadini e investitori immobiliari che sono attratti dai terreni



agricoli rispetto a quelli interessati agli immobili urbani, legata alla bassa potenzialità reddituale dei terreni agricoli, che limita la possibilità di attrarre capitali esterni.

Tutto ciò si esplicita in un mercato delle compravendite, in generale, del tutto statico cui consegue una difficoltà oggettiva per l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita, ancorché oggi ci sia un risveglio dell'attrattiva "ecologica" del lavoro in agricoltura.

Anche l'acquisizione di listini immobiliari per terreni agricoli, seppur con la genericità che li stessi esprimono, è limitata: i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, la banca dati dei valori fondiari dell'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria), i listini provinciali dei valori immobiliari dei terreni agricoli pubblicati dalla Exeo edizioni (di seguito LVITA) e riferiti al territorio del Comune di Riparbella.

Nello specifico caso non avendo reperito atti di compravendita di immobili simili per l'applicazione del MCA, non avendo trovato neanche offerte di vendita alle quali riferirsi per effettuare il MCA con asking price, lo scrivente ha ritenuto di effettuare un'indagine di mercato presso gli operatori di settore locali confrontando i risultati con i valori indicati nelle pubblicazioni citate ed in particolare alla pubblicazione dei Valori Agricoli Medi riferiti al territorio del Comune di



Riparbella.

Dalla suddetta indagine è scaturito che i terreni in oggetto vista la loro ubicazione e giacitura sono considerati sul mercato immobiliare come "mediamente appetibili", pertanto utilizzano i valori indicati nel VAM, maggiorati del 50%, in quanto terreni a destinazione agricola, è emerso un valore di €. 125.058,90, ed in cifra tonda €. 125.000,00, come visibile nella tabella allegata (all. n° 39).

Si precisa che nell'effettuare la stima, lo scrivente ha tenuto conto delle aree effettivamente poste a coltura (vedi oliveta) e per le quali la superficie è stata calcolata dal sit della provincia di Pisa, la dove la destinazione catastale non coincideva con la reale utilizzazione, si è considerata la destinazione d'uso rilevata.

Visto quanto sinora esposto il valore totale dell'intero compendio sarà dato dal valore dei fabbricati al quale dovrà aggiungersi il valore dei terreni come sopra stimato, quindi avremo:

$$\text{€. } 405.000,00 + \text{€. } 125.000,00 = \text{€. } 530.000,00$$

G) VALORE A BASE D'ASTA

E' facilmente capibile 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



determinare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può 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 breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), 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 coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altri modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione¹⁵ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

¹⁵ International Valuation Standards, l'ultima edizione risale al 2007 (IVS 2007)



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"*¹⁶.

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari¹⁷.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"¹⁸ che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza*

¹⁶ IVS 2007 – S.1 punto 3.1

¹⁷ CVI , terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.

¹⁸ Cosiddette "Linee Guida ABI", documento redatto dall'Associazione Bancaria Italiana nell'ottobre 2010 – Requisito 1, punto R.1.2.1



alcuna costrizione".

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato¹⁹ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente ed il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la vendita forzata²⁰ che non viene definito espressamente ma indicato come *"...termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato."*

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

casuale con il valore di mercato ..."; in pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma *"... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento."*

Il CVI invece definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata (*liquidation o forced value*) quale *"...somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo*

¹⁹ IVS 2007 – S.2

²⁰ Gli altri sono il valore equo, il valore speciale, il valore di liquidazione, il valore di realizzo, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.



più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato."²¹

Quest'ultimo concetto è ripreso anche dalle Linee Guida ABI²².

Le differenze sopra esposte sono conosciute dagli esperti valutatori, al fine di definire in modo analitico il prezzo base d'asta rispetto al valore di mercato alcune associazioni stanno elaborando alcuni studi per determinarne i procedimenti.

Questi studi si svolgono in due direzioni: il primo fa riferimento ad un metodo finanziario che vada ad attualizzare le maggiori spese ed i mancati guadagni in carico all'aggiudicatario rispetto ad un acquirente normale, oltre alle altre incombenze previste dall'art. 568 c.p.c., il secondo prevede un metodo di confronto, attraverso l'analisi del prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato e l'applicazione di metodi statistici basati su un campione standard significativo.

Riguardo alla prima ipotesi (il metodo finanziario) parte delle condizioni che condizionavano questa forbice tra i due valori sono venute meno come, ad esempio, l'inammissibilità da parte dell'aggiudicatario di avvalersi del disposto previsto dall'art. 1, comma 497, della L. 266/2005, per l'applicazione della base imponibile per il

²¹ CVI, III edizione, capitolo 5, punto 2.12.
²² Appendice 1 – Punto A.1.5.1.



calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale con riferimento al valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione (il cosiddetto prezzo-valore), oppure dall'impossibilità di visitare l'immobile con un incremento del rischio dell'investimento immobiliare.

In quest'ottica, considerando comunque un'ipotesi per la quale rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, possa trascorrere un periodo di tempo, variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo ovvero di un titolo non opponibile), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nello specifico possiamo assumere, con riferimento comunque al primo incanto (il prezzo base si riferisce al primo incanto, nei successivi si ritiene che la riduzione operata di base contempili già il deprezzamento per il tempo trascorso):

- 1) intervallo tra data stima e primo incanto, come visibile in tabella;
- 2) intervallo tra data dell'aggiudicazione e decreto di trasferimento, come visibile in tabella;



3) intervallo tra data del decreto di trasferimento e disponibilità del bene, ed in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si può assumere:

- Una previsione del saggio di variazione dei prezzi di mercato (negativo in fase di espansione e positivo in recessione), nel caso in oggetto è pari all'1%;

4) la stima della quota ammortamento annua per mancata manutenzione, pari all'1%;

5) il mancato reddito per locazione immobile (alternativa), calcolato come incidenza sul saggio di capitalizzazione annuo pari al 2,98%;

6) il mancato guadagno annuo da investimento alternativo, nel caso in esame è stato assunto il tasso medio di rendimento del Rendistato ultimo disponibile pari al 0,898%;

7) il rischio per assenza delle garanzie postume o presenza di vizi occulti, che oscilla solitamente tra il 7% ed il 10% in funzione dell'estensione del compendio immobiliare, nel caso in esame si è ritenuto di assumere il valore massimo pari al 10%.

Questi presupposti, una volta stabilito il loro peso effettivo e tramutati in una percentuale, abatteranno il valore di mercato pieno (cioè senza le altre condizioni limitanti indicate dalla norma).

Sviluppando i calcolo come da tabella allegata **tabella C**, la riduzione



a base d'asta risulta pari al 12,31%, conseguentemente il valore a base d'asta è di €. 497.367,98 dai quali dovrà essere sottratta la spesa per la regolarizzazione catastale, comunale, nonché i costi di ripristino quantificati precedentemente, per un totale €. 37.500,00
 Valore base d'asta: €. 497.367,98 - €. 37.500,00= €. 459.867,98, ed in cifra tonda € 460.000,00.

H) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Per quanto sopra esposto avremo:

3) Valore di mercato: € **530.000,00**

4) Valore a base d'asta: € **460.000,00**

I) CONCLUSIONI

Con questo lo scrivente ritiene assolto l'incarico affidatogli dal GDE, si rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3 del "Capitolo 11 - Codice Etico-Deontologico del Valutatore" del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

IL CONSULENTE

(Geom. Andrea LEMMI)

Livorno, li 15/01/20209

L) ELENCO DEGLI ALLEGATI

- tabella A;

- tabella B;



- tabella C;
- n° **01** stralcio aereo;
- n° **02** atto di provenienza;
- da n° **03** a n° **17** visure catastali;
- da n° **18** a n° **20** planimetrie catastali;
- n° **21** elaborato planimetrico;
- n° **22** estratto di mappa;
- n° **23** richiesta Agenzia delle Entrate;
- n° **24** richiesta Agenzia delle Entrate;
- n° **25** risposta Agenzia delle Entrate;
- n° **26** risposta Agenzia delle Entrate;
- n° **27** verbale sopralluogo;
- n° **28** dichiarazione dell'occupante;
- n° **29** dichiarazione dell'occupante;
- n° **30** rilievo fotografico;
- n° **31** elaborato grafico;
- n° **32** Aut. Ed. n° 1274/95;
- n° **33** Conc. San. n° 13/97;
- n° **34** C.E. n° 22/98;
- n° **35** Abitabilità n° 851/99;
- n° **36** Dia n° 60/00;



- n° **37** Dia n° 60/01;
- n° **38** Certificato Destinazione Urbanistica;
- n° **39** Tabella dati catastali terreni;
- n° **40** ricevuta invio copia perizia a mezzo pec a Esecutata, Creditore procedente, Creditore intervenuto, Custode.

