TRIBUNALE DI FIRENZE

Liquidazione Giudiziale n. 36/2024 della

"XXX S.r.l. in Liquidazione"

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatore: Dott. Francesco Maria Checcaglini

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, con studio a Lorenzana (PI) in Via L'Annunziata n. 13, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995 ed all'Albo dei CTU del Tribunale, Valutatore Europeo Qualificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/15 e Certificato UNI 11558:2014 di Livello Avanzato con il n. ICK/SC002 VIPRO/0288-2018, indirizzo di posta elettronica certificata gianluca.catarzi@geopec.it, ad evasione dell'incarico ricevuto dal Curatore, autorizzato dal Giudice Delegato con provvedimento dell'8 aprile 2024, di redigere una perizia di stima degli immobili della "XXX S.r.l. in Liquidazione " con sede a Firenze in Via XXX, codice fiscale XXX, dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi ed accertamenti espone la seguente relazione.

INCARICO, LIMITI ED ASSUNZIONI

Il presente rapporto di valutazione sarà redatto inserendo le informazioni previste dalla Norma UNI 11612, con i seguenti limiti ed assunzioni:

- descrizione sommaria del bene, con esonero alla misurazione diretta dell'immobile e della verifica del posizionamento plani-volumetrico del fabbricato all'interno del lotto, con indicazione delle superfici ricavate da elaborati grafici e parzialmente verificate sul posto;
- esonero dell'accertamento della proprietà dei beni e della verifica di gravami ipotecari;
- esonero da ispezionare internamente l'immobile, pertanto lo stato di manutenzione sarà desunto dalle informazioni fornite e riportate nell'originario rapporto di valutazione e dall'ulteriore documentazione prodotta dal committente;
- esonero dall'attività di controllo della documentazione relativa alla legittimità urbanistica, e pertanto la valutazione sarà eseguita nell'ipotesi che l'immobile sia liberamente commerciabile, assumendo pertanto che non vi siano elementi pregiudizievoli che possano incidere sulla stima, con l'eccezione di quanto sarà possibile evincere dalla documentazione eventualmente fornita

dal committente;

- esonero dal rilevamento dell'inquinamento acustico;
- esonero dalla verifica della presenza di amianto;
- esonero dalla verifica della presenza o e/o validità dell'eventuale certificato di prevenzione incendi riferito a parti esclusive e condominiali;
- esonero dalla verifica di conformità, rispondenza o funzionamento della dotazione impiantistica;
- esonero della verifica di idoneità strutturale;
- determinazione del più probabile "Valore di Mercato" dei beni in conformità degli standards di valutazione, da intendersi come "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."
- 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.

RELAZIONE

OGGETTO DELLA PERIZIA

Lotto 1 Appartamento in corso di ristrutturazione in Montecatini Val di Cecina, Piazza della Meridiana n. 12 4
Accertamento della Proprietà 4
Identificazione Catastale e Confini 4
Descrizione della Zona 5
Descrizione del Fabbricato 5
Descrizione Dei Beni 5
Disponibilità del Bene 5
Conformità Urbanistica 6
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo 6
Iscrizioni e Trascrizioni 7
Valore di Mercato dei Beni 7
Valore a Base d'Asta 10
Lotto 2 Autorimessa in Montecatini Val di Cecina, Località Miniera, Via Giovan Battista Serpieri s.n.c. 14
Accertamento della Proprietà 14

RECOGNISED REV Gianluca Catarzi REV-IT/CNGeGL/2022/16 EUROPEAN VALUER
UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare Certificato GIANLUCA CATARZI ICK/SC002 VIPRO/0288-2018

Identificazione Catastale e Confini 15
Descrizione della Zona 15
Descrizione del Fabbricato 15
Descrizione Dei Beni 15
Disponibilità del Bene 16
Conformità Urbanistica 16
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo 16
Iscrizioni e Trascrizioni 16
Valore di Mercato dei Beni 17
Valore a Base d'Asta 20
Lotto 3 Autorimessa in Montecatini Val di Cecina, Località Miniera, Via Giovan Battista Serpieri s.n.c. 23
Accertamento della Proprietà 23
Identificazione Catastale e Confini 24
Descrizione della Zona 24
Descrizione del Fabbricato 24
Descrizione Dei Beni 24
Disponibilità del Bene 25
Conformità Urbanistica 25
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo 25
Iscrizioni e Trascrizioni 25
Valore di Mercato dei Beni 26
Valore a Base d'Asta 29
Lotto 4 Compendio immobiliare in Montecatini Val di Cecina, Località La Miniera, costituito da locale bar/ristorante, piscina, struttura ricettiva, n. 5 appartamenti, deposito con giardino, relitti stradali, ruderi e terreni agricoli 32
Accertamento della Proprietà 32
Identificazione Catastale e Confini 33
Descrizione della Zona 37
Descrizione del Fabbricato Principale 37
Descrizione Dei Beni 37
Disponibilità del Bene 42
Conformità Urbanistica 42
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo 46
Iscrizioni e Trascrizioni 46
Valore di Mercato dei Beni 46
Valore a Base d'Asta 52
Riepilogo Valutazioni 55

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it
c.f. CTR GLC 73R28 E625X - p.i. 01152510499

RECOGNISED REV Gianluca Catarzi REV-IT/CNGeGL/2022/15 EUROPEAN VALUER
UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare Certificato GIANLUCA CATARZI ICK/SC002 VIPRO/0288-2018

Lotto 1

Appartamento in corso di ristrutturazione in Montecatini Val di Cecina, Piazza della Meridiana n. 12

Veduta Aerea	Sovrapposizione Catastale
	

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il bene è pervenuto in più ampia consistenza a XXX S.p.A. per acquisto fattone dalla XXX S.p.A. con atto rogato dal Notaio Renato Tabucchi in data 20.12.1976 rep. 67606 prog. 14141, trascritto a Volterra il 4.1.1977 al vol. 1240 num. 28 di particolare.

Con successivo atto rogato dal Notaio Andrea Nizzi Nuti in data 9.12.1980 trascritto a Volterra il 1.8.1983 part. 3166 XXX S.p.A. si trasformava ne XXX – S.r.l..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

APPARTAMENTO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Val di Cecina il bene, intestato a XXX S.r.l., è così individuato:

- **Foglio 36 mappale 71 sub. 5,** categoria A/2 di classe 2ª, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq. 209, rendita catastale € 668,04.

La planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto in quanto sono stati demoliti alcuni tramezzi interni e risulta tamponata la finestra di un ripostiglio.

Confini: Via delle Colonne, Piazza della Meridiana, XXX, XXX, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili sono posti a circa un chilometro dal centro di Montecatini Val di Cecina, in prossimità dell'antica miniera di rame, sulla collina che domina la vallata che affaccia su Saline di Volterra. Oltre al museo della miniera, nella zona sono presenti abitazioni, una scuola ed ampi spazi a verde, con percorsi che partono per le aree boschive a monte del capoluogo.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'appartamento è compreso in un fabbricato di remota costruzione (precedente al 1900) elevato a quattro piani fuori terra (tre da Piazza della Meridiana), costruito in muratura mista di laterizio e pietra, con facciata ad intonaco civile e copertura a falde inclinate con manto di coppi ed embrici.

Il fabbricato fa parte degli edifici compresi nel Villaggio della Miniera di Camporciano ed in passato presumibilmente adibito ad uffici amministrativi della miniera ed alloggi per impiegati e minatori, è ora composto da varie unità residenziali in parte abitate, oltre ad un bar ristorante ed una struttura turistico ricettiva non più attivi.

Nel complesso l'edificio si presenta in mediocre stato di manutenzione.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Montecatini Val di Cecina (PI), Località Miniera, in Piazza della Meridiana n. 12 al piano primo (piano secondo da Via delle Colonne), composto da sei vani, corridoio, ripostiglio e bagno, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 219 circa (misure rilevate graficamente ed in parte verificate sul posto).

L'appartamento si presenta sostanzialmente al grezzo in quanto oggetto di una ristrutturazione mai ultimata, eseguita fino alla demolizione di tramezzature ed alla rimozione e smontaggio delle finiture e degli impianti. Pertanto, l'appartamento si presenta privo di pavimenti, di rivestimenti, di intonaci e di impianti, con la sola presenza di vecchi infissi esterni in legno che versano in cattivo stato.

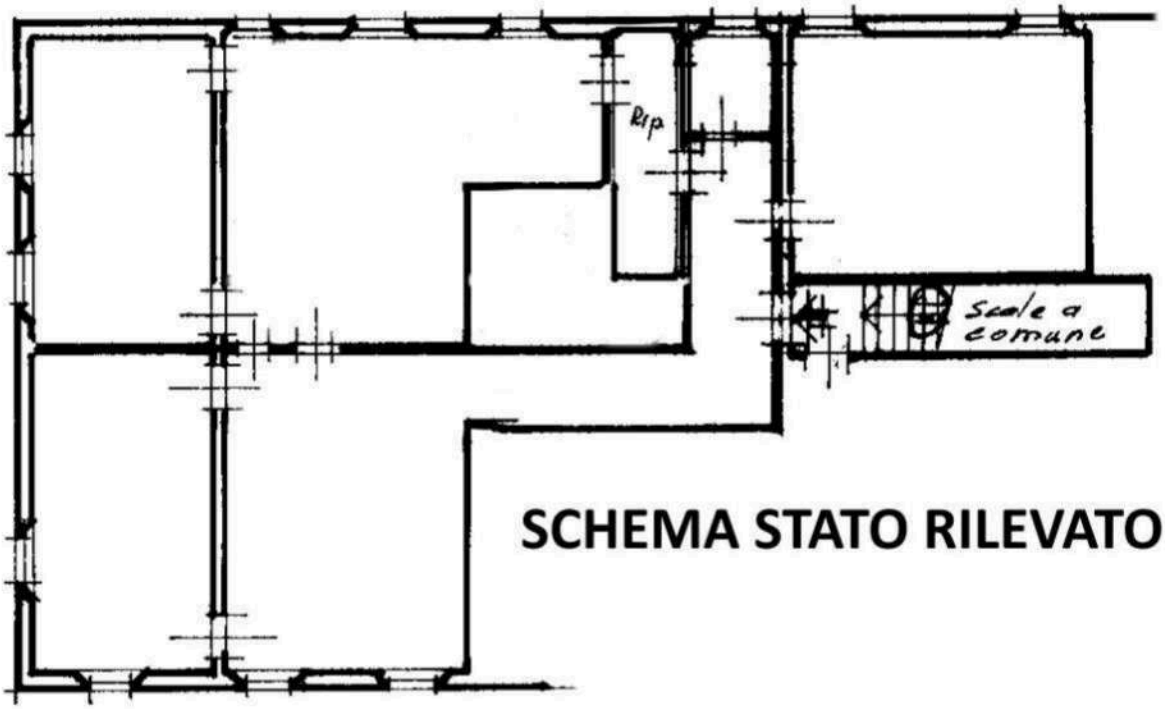
DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è libero.

RECOGNISED REV Gianluca Catarzi REV-IT/CNGeGL/2022/16 EUROPEAN VALUER
UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare Certificato GIANLUCA CATARZI ICK/SC002 VIPRO/0288-2018

CONFORMITÀ URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso il Comune di Montecatini Val di Cecina non è stato possibile risalire al progetto di costruzione del fabbricato in quanto costruito in epoca remota, precedente al 1900. Relativamente all'appartamento non è stata reperita alcuna pratica edilizia, pertanto i lavori di ristrutturazione iniziati e mai ultimati, risultano essere stati eseguiti senza alcun titolo abilitativo e lo stato legittimo di riferimento è quello rappresentato dalla planimetria catastale datata 29.1.1977. Rispetto a quest'ultima si riscontra l'avvenuta demolizione di alcuni tramezzi interni e la chiusura di una finestra.



SCHEMA STATO RILEVATO

Premesso che l'appartamento dovrà comunque essere oggetto di una pratica edilizia di ristrutturazione per ultimare i lavori iniziati, si ritiene necessaria la presentazione di una sanatoria per quanto eseguito senza titolo. Per questi motivi, pur ritenendo l'immobile liberamente commerciabile, si procederà a detrarre dal valore di stima un importo presunto e forfetariamente quantificato in complessivi € 3.000,00 relativo a spese tecniche e di sanatoria.

A norma del vigente Regolamento Urbanistico i beni ricadono in zona "A2 – Tessuti storicizzati" (art. 34.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione), compresa in "Vincolo paesaggistico (ex L. 1497/39)".

DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. Il

sopralluogo è stato effettuato in data 11 dicembre 2024, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Volterra, con i repertori aggiornati al 16.8.2024, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 17.8.2023 PART. 892** a favore di XXX contro XXX S.r.l. in Liquidazione, per sicurezza della complessiva somma di € 150.000,00 (colpisce anche altri beni);
- **TRASCRIZIONE SENTENZA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL 14.3.2024 PART. 1661** a favore della Massa dei Creditori della liquidazione giudiziale XXX S.r.l. in Liquidazione contro XXX S.r.l. in Liquidazione.

VALORE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole[1].

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: statistico[4], giuridico[5] ed economico[6].

Quest'ultimo consiste nella verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and best use*) che il bene presenta nell'uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni; tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

Nel caso in esame la verifica dell'HBU non è stata effettuata per i limiti imposti nello svolgimento dell'incarico.

[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;

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato[7], i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*[8], quello *finanziario*[9] e quello dei *costi*[10], e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti, un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

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

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

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

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato (MCA) con Sistema di Stima in quanto mediante una ricerca di atti effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra dell'Agenzia delle Entrate sono state reperite tre compravendite avvenute negli ultimi 2 anni aventi ad oggetto immobili simili in zona e comparabili con quello in esame:

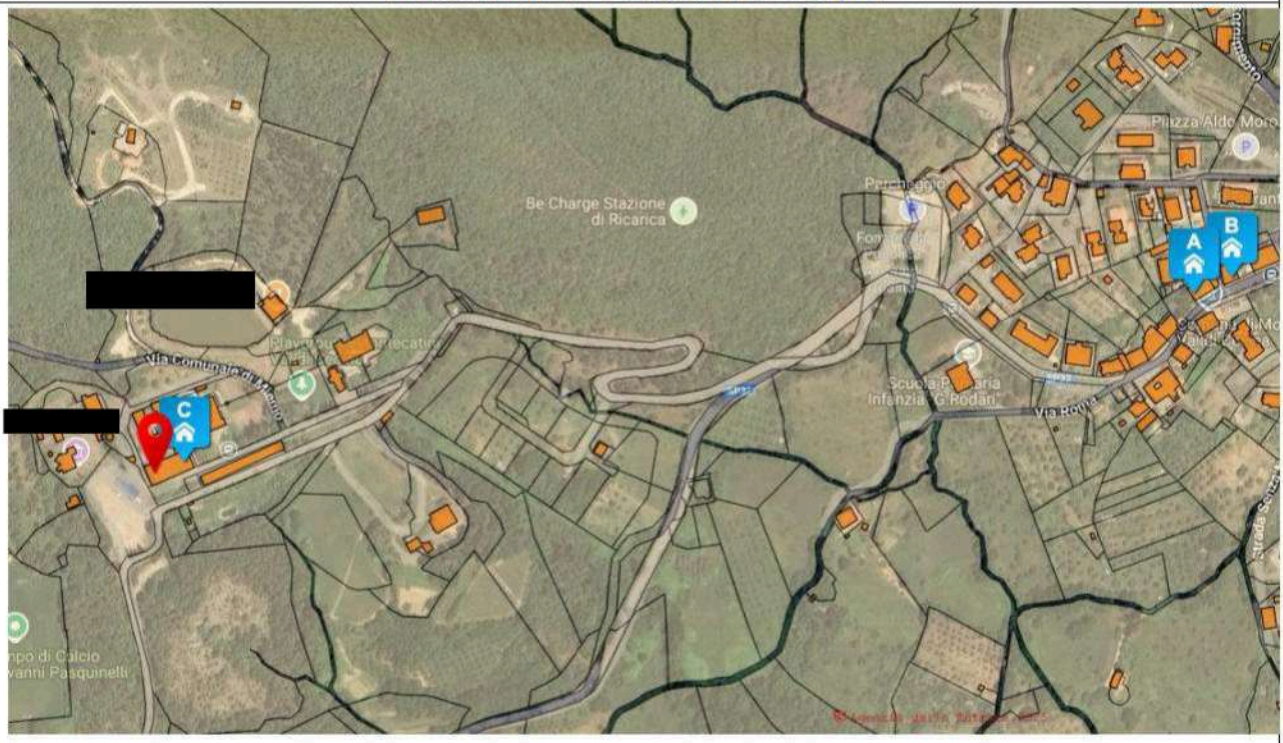
[7] Requisito 1 delle LG ABI;
[8] Sales comparison approach;
[9] Income capitalisation approach;
[10] Cost approach;

A) Appartamento in Viale Roma n. 22 al piano secondo con accesso condiviso, avente una superficie di mq. 147 circa, un bagno, senza riscaldamento, in mediocre stato, venduto al prezzo di € 58.500,00# - atto Trascritto il 27.7.2023 al part. 5221;

B) Appartamento in Viale Roma n. 20 al piano secondo con accesso condiviso, avente una superficie di mq. 131 circa, un bagno, con impianto di riscaldamento, in normale stato, venduto al prezzo di € 88.000,00# - atto Trascritto il 12.1.2024 al part. 209;

C) Appartamento in Piazza della Meridiana n. 11 al piano terreno con accesso indipendente, avente una superficie di mq. 60 circa, un bagno, con impianto di riscaldamento, in normale stato, venduto al prezzo di € 48.000,00# - atto Trascritto il 5.4.2024 al part. 2248.

Posizionamento Comparabili e Subject



Le caratteristiche che usualmente differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono la "data di compravendita", la "superficie", lo "stato di manutenzione", il "numero di servizi igienici", la presenza di "riscaldamento", il "livello di piano". Per la determinazione dei relativi prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati:

- DATA: il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Mediante analisi delle quotazioni OMI nel periodo esaminato è stato possibile rilevare un incremento medio annuo dei prezzi di zona dello 0,97%;
- SUPERFICI: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile. Le superfici dei

comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali;

- STATO DI MANUTENZIONE: è stato attribuito un costo marginale relativamente ai costi medi a metro quadrato di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello del subject, assumendo un costo di € 250,00 al mq. per ogni passaggio di livello qualitativo;
- NUMERO SERVIZI IGIENICI: è stato attribuito un costo di € 6.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per ogni servizio igienico da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli al numero dei servizi presenti nel subject.
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: è stato attribuito un costo di € 15.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per l'impianto di riscaldamento da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli alla dotazione impiantistica del subject.
- LIVELLO DI PIANO: il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. In questo caso, considerato che tutti gli edifici sono privi di ascensore, si è ritenuto di applicare un decremento di valore dell'1,5% per ogni aumento di livello di piano.

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

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

- Appartamento – mq. 219

Totale Superficie Commerciale = mq. 219

Applicando il metodo del MCA con sistema di stima come da allegata tabella di calcolo, e sottraendo i costi per il ripristino di legittimità, ricaviamo che il bene ha un **Valore di Mercato pari ad € 34.000,00 (diconsi Euro trentaquattromila/00).**

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante procedimento multiparametrico è da considerarsi a corpo e non a misura.

VALORE A BASE D'ASTA

Trattandosi di vendita forzata si procederà anche alla determinazione del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta.

Infatti, uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore

dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima" che, come si è visto, in questo caso è duplice.

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

Ed infatti "..il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato".

È chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

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

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 = 9 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 = +2,73% (in aumento – fonte Borsino Immob.)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%

- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,287%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,497%
- 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 10,58%, al quale andranno sottratti € 3.000,00 per costi di ripristino legittimità dei luoghi. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

VALORE A BASE D'ASTA

€ 37.000,00 x (1-0,1058) – € 3.000,00 = € 30.085,03

ed in cifra tonda € 30.000,00

(diconsi Euro trentamila/00).

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it
c.f. CTR GLC 73R28 E625X - p.i. 01152510499

RECOGNISED REV Gianluca Catarzi REV-IT/CNGeGL/2022/16 EUROPEAN VALUER
UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare Certificato GIANLUCA CATARZI ICK/SC002 VIPRO/0288-2018

Lotto 2

Autorimessa in Montecatini Val di Cecina, Località Miniera,

Via Giovan Battista Serpieri s.n.c.

Veduta Aerea	Sovrapposizione Catastale
	

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il bene è pervenuto in più ampia consistenza a XXX S.r.l. per acquisto fattone dal Comune di Montecatini Val di Cecina con atto rogato dal Notaio Giuseppina Abbate in data 9.10.2003 rep. 38016 racc. 3298, trascritto a Volterra il 11.10.2003 part. 5699.

Dalla lettura dell'atto si rileva che *il Comune si è riservato la proprietà del lastrico solare* ed anche che:

- *la società "XXX S.r.l." si era impegnata per sé e per i suoi aventi causa a non cedere gli immobili a terzi, neppure in via di compromesso o accordo preliminare e semplice uso, per il periodo di anni 10 decorrenti dalla data dell'atto; la cessione a terzi avrebbe potuto essere effettuata anticipatamente non prima che fossero trascorsi otto anni dalla data dell'atto se preventivamente assentita con atto del Consiglio Comunale a seguito di motivata richiesta dell'interessato;*
- ***l'Amministrazione Comunale si era riservata il diritto di prelazione da esercitarsi in ogni tempo in caso di cessione a terzi degli immobili*** *ed entro il termine di giorni 90 dalla notificazione dell'avviso relativo da parte del proprietario cedente, per il giusto prezzo da determinarsi, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, di intesa con la proprietà, con riduzione fino al 30% in*

ragione del concorso comunale per le spese di urbanizzazione dell'area;

- *che in caso di cessione effettuata in violazione del diritto di prelazione il cedente avrebbe dovuto corrispondere all'Amministrazione Comunale una somma a titolo di penale pari al 40% del valore venale dell'immobile, oltre al risarcimento del danno.*

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

AUTORIMESSA

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Val di Cecina il bene, intestato a XXX S.r.l., è così individuato:

- **Foglio 36 mappale 79 sub. 1,** categoria C/6 di classe 5ª, consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 20, rendita catastale € 53,56.

  La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

  Confini: XXX S.r.l., resede comune, salvo se altri.

RESEDE E SCALA A COMUNE (PER LA QUOTA D $^{1}/_{21}$)

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Val di Cecina il resede comune ai 21 garage comprendente anche la scala laterale, privo di intestazione in quanto ente comune, è così individuato:

- **Foglio 36 mappale 79 sub. 22,** Bene Comune Non Censibile.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili sono posti a circa un chilometro dal centro di Montecatini Val di Cecina, in prossimità dell'antica miniera di rame, sulla collina che domina la vallata che affaccia su Saline di Volterra. Oltre al museo della miniera, nella zona sono presenti abitazioni, una scuola ed ampi spazi a verde, con percorsi che partono per le aree boschive a monte del capoluogo.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'autorimessa è compresa in un fabbricato seminterrato avente struttura in calcestruzzo prefabbricato, costituito da ventuno autorimesse aventi accesso diretto dalla Via Giovan Battista Serpieri, il cui lastrico solare forma il parcheggio pubblico attestante su Via delle Colonne.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di un'autorimessa posta nel Comune di Montecatini Val di

Cecina (PI), Località Miniera, in Via Giovan Battista Serpieri s.n.c. al piano terreno, la prima a sinistra per chi guarda l'edificio, (piano seminterrato da Via delle Colonne), composta da un unico vano, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 19 circa (misure rilevate graficamente ed in parte verificate sul posto). È compresa la quota indivisa pari ad $^1/_{21}$ (un ventunesimo) della proprietà del resede comune e della scala laterale che congiunge Via Giovan Battista Serpieri a Via delle Colonne.

In buono stato di conservazione, l'autorimessa presenta pavimento in cemento, porta basculante in metallo ed è dotata acqua e luce.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è libero.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso il Comune di Montecatini Val di Cecina è stato possibile accertare che il fabbricato è stato costruito dallo stesso Comune di Montecatini Val di Cecina in conformità del progetto approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 213 del 28.10.1988 ed è quindi da ritenersi liberamente commerciabile. Si segnala che non è stato reperito alcun riferimento relativo al rilascio od all'attestazione di agibilità.

A norma del vigente Regolamento Urbanistico i beni ricadono in zona "A2 – Tessuti storicizzati" (art. 34.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione), compresa in "Vincolo paesaggistico (ex L. 1497/39)".

DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. Il sopralluogo è stato effettuato in data 11 dicembre 2024, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Volterra, con i repertori aggiornati al 16.8.2024, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 17.8.2023 PART. 892** a favore di XXX contro XXX S.r.l. in Liquidazione, per sicurezza della complessiva somma di € 150.000,00 (colpisce anche altri beni);

- **TRASCRIZIONE SENTENZA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL 14.3.2024 PART. 1661** a favore della Massa dei Creditori della liquidazione giudiziale XXX S.r.l. in Liquidazione contro XXX S.r.l. in Liquidazione.

VALORE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole[11].

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

Il primo si fonda su tre criteri: statistico[14], giuridico[15] ed economico[16].

Quest'ultimo consiste nella verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and best use*) che il bene presenta nell'uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni; tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

Nel caso in esame la verifica dell'HBU non è stata effettuata per i limiti imposti nello svolgimento dell'incarico.

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato[17], i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*[18], quello *finanziario*[19] e quello dei *costi*[20], e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti, un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

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.

---

[11] International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1
[12] CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;
[13] CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;
[14] Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;
[15] Il valore si basa sulle norme legali;
[16] La stima si basa sul "valore atteso" che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d'uso e della probabilità del loro verificarsi;
[17] Requisito 1 delle LG ABI;
[18] Sales comparison approach;
[19] Income capitalisation approach;
[20] Cost approach;

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.

Posizionamento Comparabili e Subject



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

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it
c.f. CTR GLC 73R28 E625X - p.i. 01152510499

RECOGNISED REV Gianluca Catarzi EUROPEAN VALUER
UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare Certificato GIANLUCA CATARZI ICK/SC002 VIPRO/0288-2018

Immobiliare di Volterra dell'Agenzia delle Entrate sono state reperite due compravendite avvenute tre anni fa aventi ad oggetto la stessa tipologia di immobile adiacenti a quello in esame:

A) Autorimessa in Via Giovan Battista Serpieri s.n.c. al piano terreno, avente una superficie di mq. 19 circa, in buono stato, venduta al prezzo di € 7.500,00# - atto Trascritto il 26.10.2022 al part. 7268;

B) Autorimessa in Via Giovan Battista Serpieri s.n.c. al piano terreno, avente una superficie di mq. 19 circa, in buono stato, venduta al prezzo di € 7.500,00# - atto Trascritto il 26.10.2022 al part. 7269.

Le caratteristiche che usualmente differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono la "data di compravendita", la "superficie", lo "stato di manutenzione", il "numero di servizi igienici", la presenza di "riscaldamento", il "livello di piano". Per la determinazione dei relativi prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati:

- DATA: il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Mediante analisi delle quotazioni OMI nel periodo esaminato è stato possibile rilevare un incremento medio annuo dei prezzi di zona dell'1,12%;
- SUPERFICI: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile. Le superfici dei comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali;
- STATO DI MANUTENZIONE: è stato attribuito un costo marginale relativamente ai costi medi a metro quadrato di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello del subject, assumendo un costo di € 150,00 al mq. per ogni passaggio di livello qualitativo;

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

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

- Autorimessa – mq. 19

Totale Superficie Commerciale = mq. 19

Applicando il metodo del MCA con sistema di stima come da allegata tabella di calcolo, e sottraendo i costi per il ripristino di legittimità, ricaviamo che il bene ha un **Valore di Mercato pari ad € 8.000,00 (diconsi Euro ottomila/00).**

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante procedimento multiparametrico è da considerarsi a corpo e non a misura.

VALORE A BASE D'ASTA

Trattandosi di vendita forzata si procederà anche alla determinazione del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta.

Infatti, uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima" che, come si è visto, in questo caso è duplice.

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

Ed infatti "..il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato".

È chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

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

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.

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it
c.f. CTR GLC 73R28 E625X - p.i. 01152510499

RECOGNISED REV Gianluca Catarzi EUROPEAN VALUER
UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare Certificato GIANLUCA CATARZI ICK/SC002 VIPRO/0288-2018

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 = +2,73% (in aumento – fonte Borsino Immob.)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,287%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,912%
- rischio per assenza di garanzie postume o vizi occulti = 10%

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative causate dalla vendita forzata, al valore di mercato dovremo applicare una percentuale di abbattimento del 11,17%. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

VALORE A BASE D'ASTA

€ 8.000,00 x (1-0,1117) = € 7.106,49

ed in cifra tonda € 7.000,00

(diconsi Euro settemila/00).

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it
c.f. CTR GLC 73R28 E625X - p.i. 01152510499

RECOGNISED REV Gianluca Catarzi REV-IT/CNGeGL/2022/15 EUROPEAN VALUER
UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare Certificato GIANLUCA CATARZI ICK/SC002 VIPRO/0288-2018

Lotto 3

Autorimessa in Montecatini Val di Cecina, Località Miniera,

Via Giovan Battista Serpieri s.n.c.

Veduta Aerea	Sovrapposizione Catastale
	

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il bene è pervenuto in più ampia consistenza a XXX S.r.l. per acquisto fattone dal Comune di Montecatini Val di Cecina con atto rogato dal Notaio Giuseppina Abbate in data 9.10.2003 rep. 38016 racc. 3298, trascritto a Volterra il 11.10.2003 part. 5699.

Dalla lettura dell'atto si rileva che *il Comune si è riservato la proprietà del lastrico solare* ed anche che:

- *la società "XXX S.r.l." si era impegnata per sé e per i suoi aventi causa a non cedere gli immobili a terzi, neppure in via di compromesso o accordo preliminare e semplice uso, per il periodo di anni 10 decorrenti dalla data dell'atto; la cessione a terzi avrebbe potuto essere effettuata anticipatamente non prima che fossero trascorsi otto anni dalla data dell'atto se preventivamente assentita con atto del Consiglio Comunale a seguito di motivata richiesta dell'interessato;*
- ***l'Amministrazione Comunale si era riservata il diritto di prelazione da esercitarsi in ogni tempo in caso di cessione a terzi degli immobili*** *ed entro il termine di giorni 90 dalla notificazione dell'avviso relativo da parte del proprietario cedente, per il giusto prezzo da determinarsi, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, di intesa con la proprietà, con riduzione fino al 30% in*

ragione del concorso comunale per le spese di urbanizzazione dell'area;

- *che in caso di cessione effettuata in violazione del diritto di prelazione il cedente avrebbe dovuto corrispondere all'Amministrazione Comunale una somma a titolo di penale pari al 40% del valore venale dell'immobile, oltre al risarcimento del danno.*

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

AUTORIMESSA

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Val di Cecina il bene, intestato a XXX S.r.l., è così individuato:

- **Foglio 36 mappale 79 sub. 2,** categoria C/6 di classe 5ª, consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 19, rendita catastale € 53,56.

  La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

  Confini: XXX S.r.l., XXX, resede comune, salvo se altri.

RESEDE E SCALA A COMUNE (PER LA QUOTA D $^{1}/_{21}$)

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Val di Cecina il bene, il resede comune ai 21 garage comprendente anche la scala laterale, è così individuato:

- **Foglio 36 mappale 79 sub. 22,** Bene Comune Non Censibile.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili sono posti a circa un chilometro dal centro di Montecatini Val di Cecina, in prossimità dell'antica miniera di rame, sulla collina che domina la vallata che affaccia su Saline di Volterra. Oltre al museo della miniera, nella zona sono presenti abitazioni, una scuola ed ampi spazi a verde, con percorsi che partono per le aree boschive a monte del capoluogo.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'autorimessa è compresa in un fabbricato seminterrato avente struttura in calcestruzzo prefabbricato, costituito da ventuno autorimesse aventi accesso diretto dalla Via Giovan Battista Serpieri, il cui lastrico solare forma il parcheggio pubblico attestante su Via delle Colonne.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di un'autorimessa posta nel Comune di Montecatini Val di Cecina (PI), Località Miniera, in Via Giovan Battista Serpieri s.n.c. al piano terreno, la seconda da

sinistra per chi guarda l'edificio, (piano seminterrato da Via delle Colonne), composta da un unico vano, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 19 circa (misure rilevate graficamente ed in parte verificate sul posto). È compresa la quota indivisa pari ad $^1/_{21}$ (un ventunesimo) della proprietà del resede comune e della scala laterale che congiunge Via Giovan Battista Serpieri a Via delle Colonne.

In buono stato di conservazione, l'autorimessa presenta pavimento in cemento e porta basculante in metallo. A causa della presenta di materiali all'interno non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di acqua e luce.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è libero.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso il Comune di Montecatini Val di Cecina è stato possibile accertare che il fabbricato è stato costruito dallo stesso Comune di Montecatini Val di Cecina in conformità del progetto approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 213 del 28.10.1988 ed è quindi da ritenersi liberamente commerciabile. Si segnala che non è stato reperito alcun riferimento relativo al rilascio od all'attestazione di agibilità.

A norma del vigente Regolamento Urbanistico i beni ricadono in zona "A2 – Tessuti storicizzati" (art. 34.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione), compresa in "Vincolo paesaggistico (ex L. 1497/39)".

DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. Il sopralluogo è stato effettuato in data 11 dicembre 2024, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Volterra, con i repertori aggiornati al 16.8.2024, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 17.8.2023 PART. 892** a favore di XXX contro XXX S.r.l. in Liquidazione, per sicurezza della complessiva somma di € 150.000,00 (colpisce anche altri beni);

- **TRASCRIZIONE SENTENZA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL 14.3.2024 PART. 1661** a favore della Massa dei Creditori della liquidazione giudiziale XXX S.r.l. in Liquidazione contro XXX S.r.l. in Liquidazione.

VALORE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole[21].

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

Il primo si fonda su tre criteri: statistico[24], giuridico[25] ed economico[26].

Quest'ultimo consiste nella verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and best use*) che il bene presenta nell'uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni; tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

Nel caso in esame la verifica dell'HBU non è stata effettuata per i limiti imposti nello svolgimento dell'incarico.

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato[27], i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*[28], quello *finanziario*[29] e quello dei *costi*[30], e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti, un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

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

---

[21] International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1
[22] CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;
[23] CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;
[24] Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;
[25] Il valore si basa sulle norme legali;
[26] La stima si basa sul "valore atteso" che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d'uso e della probabilità del loro verificarsi;
[27] Requisito 1 delle LG ABI;
[28] Sales comparison approach;
[29] Income capitalisation approach;
[30] Cost approach;

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.

Posizionamento Comparabili e Subject



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

Immobiliare di Volterra dell'Agenzia delle Entrate sono state reperite due compravendite avvenute tre anni fa aventi ad oggetto la stessa tipologia di immobile adiacenti a quello in esame:

A) Autorimessa in Via Giovan Battista Serpieri s.n.c. al piano terreno, avente una superficie di mq. 19 circa, in buono stato, venduta al prezzo di € 7.500,00# - atto Trascritto il 26.10.2022 al part. 7268;

B) Autorimessa in Via Giovan Battista Serpieri s.n.c. al piano terreno, avente una superficie di mq. 19 circa, in buono stato, venduta al prezzo di € 7.500,00# - atto Trascritto il 26.10.2022 al part. 7269.

Le caratteristiche che usualmente differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono la "data di compravendita", la "superficie", lo "stato di manutenzione", il "numero di servizi igienici", la presenza di "riscaldamento", il "livello di piano". Per la determinazione dei relativi prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati:

- DATA: il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Mediante analisi delle quotazioni OMI nel periodo esaminato è stato possibile rilevare un incremento medio annuo dei prezzi di zona dell'1,12%;
- SUPERFICI: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile. Le superfici dei comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali;
- STATO DI MANUTENZIONE: è stato attribuito un costo marginale relativamente ai costi medi a metro quadrato di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello del subject, assumendo un costo di € 150,00 al mq. per ogni passaggio di livello qualitativo;

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

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

- Autorimessa – mq. 19

Totale Superficie Commerciale = mq. 19

Applicando il metodo del MCA con sistema di stima come da allegata tabella di calcolo, e sottraendo i costi per il ripristino di legittimità, ricaviamo che il bene ha un **Valore di Mercato pari ad € 8.000,00 (diconsi Euro ottomila/00).**

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante procedimento multiparametrico è da considerarsi a corpo e non a misura.

VALORE A BASE D'ASTA

Trattandosi di vendita forzata si procederà anche alla determinazione del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta.

Infatti, uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima" che, come si è visto, in questo caso è duplice.

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

Ed infatti "..il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato".

È chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

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

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.

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it
c.f. CTR GLC 73R28 E625X - p.i. 01152510499

RECOGNISED REV Gianluca Catarzi EUROPEAN VALUER
UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare Certificato GIANLUCA CATARZI ICK/SC002 VIPRO/0288-2018

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 = +2,73% (in aumento – fonte Borsino Immob.)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,287%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,912%
- rischio per assenza di garanzie postume o vizi occulti = 10%

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative causate dalla vendita forzata, al valore di mercato dovremo applicare una percentuale di abbattimento del 11,17%. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

VALORE A BASE D'ASTA

€ 8.000,00 x (1-0,1117) = € 7.106,49

ed in cifra tonda € 7.000,00

(diconsi Euro settemila/00).

Via L'Annunziata, 13 – 56042 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050662790 – 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it
c.f. CTR GLC 73R28 E625X - p.i. 01152510499

RECOGNISED REV Gianluca Catarzi REV-IT/CNGeGL/2022/15 EUROPEAN VALUER
UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare Certificato GIANLUCA CATARZI ICK/SC002 VIPRO/0288-2018

Lotto 4

Compendio immobiliare in Montecatini Val di Cecina, Località La Miniera, costituito da locale bar/ristorante, piscina, struttura ricettiva, n. 5 appartamenti, deposito con giardino, relitti stradali, ruderi e terreni agricoli

Veduta Aerea Fabbricato Principale	Sovrapposizione Catastale Fabbr. Principale
	

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

I beni sono pervenuti in più ampia consistenza a XXX S.p.A. per acquisto fattone dalla XXX S.p.A. con atto rogato dal Notaio Renato Tabucchi in data 20.12.1976 rep. 67606 prog. 14141, trascritto a Volterra il 4.1.1977 al vol. 1240 num. 28 di particolare.

Dalla lettura dell'atto si rileva che *"la parte venditrice dichiara che i mappali 147 e 137 del foglio 37 e parte del mappale 85 del foglio 36 utilizzati di fatto a strada comunale e parcheggio auto, sono stati promessi in vendita a prezzo simbolico al Comune di Montecatini Val di Cecina. La parte acquirente, preso atto di tale promessa, si obbliga a perfezionare il trasferimento, quando richiesto dal Comune"*. La cessione al Comune delle particelle 137 e 85 è già avvenuta con atto di donazione rogato dal Notaio Francesco Marcone del 19.11.1987 trascritto a Volterra il 3.12.1987 part. 4561, mentre risulta ancora in proprietà a XXX S.r.l. il marciapiede di Via Roma e la Piazza Augusto Schneider distinti nel foglio 37 mappale 147 già promessi in vendita a prezzo simbolico.

Con successivo atto rogato dal Notaio Andrea Nizzi Nuti in data 9.12.1980 trascritto a Volterra il 1.8.1983 part. 3166 XXX S.p.A. si trasformava ne XXX – S.r.l..