



**TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**69/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Dr. Davide Atzeni

CUSTODE:

Dr. Mirko Ferrando

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 19/10/2024

creata con [Tribi Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Lorenzo Aicardi**

CF:CRDLN262L24G870U

con studio in SAVONA (SV) VIA ANTONIO GRAMSCI, 6/A

telefono: 0039019852590

email: [lorenzo.aicardi@libero.it](mailto:lorenzo.aicardi@libero.it)

PEC: [lorenzo.aicardi@geospec.it](mailto:lorenzo.aicardi@geospec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2024

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** appartamento a BARDINETO Loc. Mulino 1, della superficie commerciale di **198,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

L'oggetto della presente stima è inquadrato nell'ambito di una espropriazione immobiliare forzata e consiste in un ampio compendio immobiliare che versa in stato di abbandono, ubicato nel Comune di Bardinetto, Località Mulino civ. 1. Trattasi di zona periferica a nord del centro abitato in prossimità della Strada Provinciale SP52 "Bareassi - Calizzano" che collega le città di Calizzano e Bardinetto nell'alta val Bormida e caratterizzata da traffico leggero. La tipologia edilizia prevalente è costituita da abitazioni sparse di tipo civile in un contesto territoriale storicamente vocato all'agricoltura, alla ricca e pregiata raccolta di funghi ed alla silvicoltura con relativa lavorazione del legno, benchè di recente sia in corso una propensione di sviluppo al turismo, anche straniero con percorsi di attività per mountain bike. Orograficamente, la zona è collocata in un altopiano con altimetria di 710 m s.l.m., ricco di pini, abeti, faggi e betulle che costituiscono un grande patrimonio boschivo del Savonese. La zona è situata nel fondovalle del territorio e dista 1 km dal centro cittadino di Bardinetto, circa 30 Km dal casello autostradale di Millesimo sulla A6 Torino-Savona nonché 55 km dalla città di Savona. La linea ferroviaria più vicina è a Cengio sulla linea Torino-Savona a circa 2 Km da Millesimo. L'economia territoriale di Bardinetto è focalizzata sull'agricoltura, silvicoltura ed allevamento di bestiame con significativa produzione di prodotti caseari. Le condizioni climatiche di Bardinetto sono di tipo continentale oceanico con inverni freddi, anche sotto i -10 gradi di temperatura con intense nevicate (anche più di 1 metro ad episodio) ed estati moderatamente calde con temperature minime quasi sempre sotto i 20 gradi. Sotto l'aspetto demografico, secondo gli ultimi dati anagrafici del 2023 la popolazione comunale ammonta a circa 748 abitanti con andamento demografico stazionario negli ultimi anni e i cittadini stranieri residenti risultano essere 34 (pari al 4,5% del totale).

**CORPO A - DESCRIZIONE GENERALE**

L'asset oggetto di stima è costituito da un abbandonato compendio immobiliare formato da due corpi di fabbrica articolato su tre piani fuori terra con terreno. Trattasi di un vecchio mulino ad acqua ormai in disuso da molto tempo che utilizzava l'energia meccanica prodotta dalla corrente dal limitrofo corso d'acqua (beudo) tramite la ruota del mulino. L'asset è identificato da un Lotto Unico, composto di sei Corpi: Corpo A, B, C, D, E, F ove il Corpo A è rappresentato da immobile adibito ad uso residenziale, i Corpi B, C, D ed E da quattro magazzini ed infine il Corpo F da un terreno posto adiacente all'edificio.

Il Corpo A, appartamento di ampia metratura posto al piano primo e secondo con corte scoperta di complessiva **superficie commerciale vendibile di 198,35 mq**, accessibile dalla Strada Provinciale SP52 "Bareassi - Calizzano" in Loc. Mulino civ. 1. La misurazione della consistenza è individuata secondo il principio della Superficie Esterna Lorda (SEL) quale area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra, rilevata alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano del pavimento. **L'altezza interna utile è variabile da 1,95 m a 2,60 metri**. Per il rilievo metrico delle consistenze superficiali lo scrivente stimatore ha utilizzato un misuratore laser disto per i rilievi interni e rotella metrica per le misurazioni esterne con il supporto delle planimetrie catastali recuperate dall'Agenzia delle Entrate ed anche delle planimetrie acquisite dall'Ufficio Tecnico comunale durante la fase di audit documentale, utilizzate anche per il successivo raffronto tra progetto originale e lo stato dei luoghi. Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, sia la ditta intestataria che i dati di classamento risultano correttamente allineati. Infine, sotto l'aspetto giuridico l'immobile è stato trasferito all'odierna proprietà esecutata in forza di Atto di compravendita rogito Dr. Domenico Rossi di Cairo Montenotte in data 20.01.2017, Rep. n. 26623, Racc. n. 110564, registrato a Savona il 27.01.2027 ed ivi trascritto il 02.02.2017 - vedi allegazioni. Secondo il vigente strumento urbanistico locale PRG l'immobile ricade in Zona En - Zona Agricola di produzione, ove sono previsti interventi tesi alla realizzazione di fabbricati produttivi agricoli, boschivo e selvicolo.

Il Corpo A è censito come di seguito presso gli Uffici catastali dell'AdE:

- NCEU: foglio 4, particella 84 subalterno 8, categoria A/4, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 162 mq, rendita euro 511,29, Località Mulino n. 1, Piano 1-2. Coerenze: a nord con affaccio su corte scoperta, a est su corte scoperta, a sud con bialera quale piccolo canale per il trasporto dell'acqua, a ovest con porzione di fabbricato particella 84 della stessa proprietà, sopra con tetto di copertura, sotto con porzione di fabbricato particella 84 della stessa proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, interno 1, ha un'altezza interna di 1,95-2,60. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 84 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Loc. Mulino 1, piano: 1-2, intestato a

Coerenze: a nord con affaccio su corte scoperta, a est su corte scoperta, a sud con bialera quale piccolo canale per il trasporto dell'acqua, a ovest con porzione di fabbricato particella 84 della stessa proprietà, sopra con tetto di copertura, sotto con porzione di fabbricato particella 84 della stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800.

**B** magazzino a BARDINETO Loc. Mulino 1, della superficie commerciale di **135,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

L'oggetto della presente stima è inquadrato nell'ambito di una espropriazione immobiliare forzata e consiste in un ampio compendio immobiliare che versa in stato di abbandono, ubicato nel Comune di Bardinetto, Località Mulino civ. 1. Trattasi di zona periferica a nord del centro abitato in prossimità della Strada Provinciale SP52 "Bareassi - Calizzano" che collega le città di Calizzano e Bardinetto nell'alta val Bormida e caratterizzata da traffico leggero. La tipologia edilizia prevalente è costituita da abitazioni sparse di tipo civile in un contesto territoriale storicamente vocato all'agricoltura, alla ricca e pregiata raccolta di funghi ed alla silvicoltura con relativa lavorazione del legno, benchè di recente sia in corso una propensione di sviluppo al turismo, anche straniero con percorsi di attività per mountain bike. Orograficamente, la zona è collocata in un altopiano con altimetria di 710 m s.l.m., ricco di pini, abeti, faggi e betulle che costituiscono un grande patrimonio boschivo del Savonese. La zona è situata nel fondovalle del territorio e dista 1 km dal centro cittadino di Bardinetto, circa 30 Km dal casello autostradale di Millesimo sulla A6 Torino-Savona nonché 55 km dalla città di Savona. La linea ferroviaria più vicina è a Cengio sulla linea Torino-Savona a circa 2 Km da Millesimo. L'economia territoriale di Bardinetto è focalizzata sull'agricoltura, silvicoltura ed allevamento di bestiame con significativa produzione di prodotti caseari. Le condizioni climatiche di Bardinetto sono di tipo continentale oceanico con inverni freddi, anche sotto i -10 gradi di temperatura con intense nevicate (anche più di 1 metro ad episodio) ed estati moderatamente calde con temperature minime quasi sempre sotto i 20 gradi. Sotto l'aspetto demografico, secondo gli ultimi dati anagrafici del 2023 la popolazione comunale ammonta a circa 748 abitanti con andamento demografico stazionario negli ultimi anni e i cittadini stranieri residenti risultano essere 34 (pari al 4,5% del totale).

**CORPO B - DESCRIZIONE GENERALE**

Il Corpo B oggetto di stima è costituito da un locale ad uso magazzino collocato nel compendio immobiliare in stato di abbandono, quale ex mulino ormai in disuso da molto tempo e già descritto nel paragrafo del precedente Corpo. Il Corpo B è identificato da un locale di deposito posto su due piani, piano terra e piano primo, esposto a sud-ovest del fabbricato avente **superficie commerciale vendibile complessiva di 135,40 mq**. La misurazione della consistenza è individuata secondo il principio della Superficie Esterna Lorda (SEL) quale area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra, rilevata alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano del pavimento. **L'altezza interna utile è variabile da 2,20 m a 2,50 metri**. Per il rilievo metrico delle consistenze superficiali lo scrivente stimatore ha utilizzato un misuratore laser disto per i rilievi interni e rotella metrica per le misurazioni esterne con il supporto delle planimetrie catastali recuperate presso l'Agenzia delle Entrate, utilizzate anche per il successivo raffronto tra situazione catastale e lo stato dei luoghi. Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, sia la ditta intestataria che i dati di classamento risultano correttamente allineati. Infine, sotto l'aspetto giuridico l'immobile è stato trasferito all'odierna proprietà esecutata in forza di Atto di compravendita rogito Dr. Domenico Rossi di Cairo Montenotte in data 20.01.2017, Rep. n. 26623, Racc. n. 110564, registrato a Savona il 27.01.2027 ed ivi trascritto il 02.02.2017 - vedi allegazioni. Secondo il vigente strumento urbanistico locale PRG l'immobile ricade in Zona En - Zona Agricola di produzione, ove sono previsti interventi tesi alla realizzazione di fabbricati produttivi agricoli, boschivo e selvicolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,20-2,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 84 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 109 mq, rendita 179,11 Euro, indirizzo catastale: Loc. Mulino, piano: T, intestat

Coerenze: a nord con terreno particella 99 di stessa proprietà, a est con porzione di fabbricato particella 84 di stessa proprietà, a sud con vista su corte scoperta, a ovest con terreno particella 99 di stessa proprietà, sopra con tetto di copertura, sotto con terreno.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800.

**C** magazzino a BARDINETO Loc. Mulino 1, della superficie commerciale di **45,15** mq per la quota di 1/1 di piena propr

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'oggetto della presente stima è inquadrato nell'ambito di una espropriazione immobiliare forzata e consiste in un ampio compendio immobiliare che versa in stato di abbandono, ubicato nel Comune di Bardinetto, Località Mulino civ. 1. Trattasi di zona periferica a nord del centro abitato in prossimità della Strada Provinciale SP52 "Bareassi - Calizzano" che collega le città di Calizzano e Bardinetto nell'alta val Bormida e caratterizzata da traffico leggero. La tipologia edilizia prevalente è costituita da abitazioni sparse di tipo civile in un contesto territoriale storicamente vocato all'agricoltura, alla ricca e pregiata raccolta di funghi ed alla silvicoltura con relativa lavorazione del legno, benchè di recente sia in corso una propensione di sviluppo al turismo, anche straniero con percorsi di attività per mountain bike. Orograficamente, la zona è collocata in un altopiano con altimetria di 710 m s.l.m., ricco di pini, abeti, faggi e betulle che costituiscono un grande patrimonio boschivo del Savonese. La zona è situata nel fondovalle del territorio e dista 1 km dal centro cittadino di Bardinetto, circa 30 Km dal casello autostradale di Millesimo sulla A6 Torino-Savona nonché 55 km dalla città di Savona. La linea ferroviaria più vicina è a Cengio sulla linea Torino-Savona a circa 2 Km da Millesimo. L'economia territoriale di Bardinetto è focalizzata sull'agricoltura, silvicoltura ed allevamento di bestiame con significativa produzione di prodotti caseari. Le condizioni climatiche di Bardinetto sono di tipo continentale oceanico con inverni freddi, anche sotto i -10 gradi di temperatura con intense nevicate (anche più di 1 metro ad episodio) ed estati moderatamente calde con temperature minime quasi sempre sotto i 20 gradi. Sotto l'aspetto demografico, secondo gli ultimi dati anagrafici del 2023 la popolazione comunale ammonta a circa 748 abitanti con andamento demografico stazionario negli ultimi anni e i cittadini stranieri residenti risultano essere 34 (pari al 4,5% del totale).

#### CORPO C - DESCRIZIONE GENERALE

Il Corpo C oggetto di stima è costituito da un locale ad uso magazzino collocato nel compendio immobiliare in stato di abbandono, quale ex mulino ormai in disuso da molto tempo e già descritto nel paragrafo del precedente Corpo. Il Corpo C è identificato da un locale di deposito posto al piano terra, esposto a sud-est del fabbricato avente **superficie commerciale vendibile complessiva di 45,15 mq**. La misurazione della consistenza è individuata secondo il principio della Superficie Esterna Lorda (SEL) quale area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra, rilevata alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano del pavimento. **L'altezza interna utile è variabile da 2,70 m a 3,00 metri**. Per il rilievo metrico delle consistenze superficiali lo scrivente stimatore ha utilizzato un misuratore laser disto per i rilievi interni e rotella metrica per le misurazioni esterne con il supporto delle planimetrie catastali recuperate presso l'Agenzia delle Entrate, utilizzate anche per il successivo raffronto tra situazione catastale e lo stato dei luoghi. Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, sia la ditta intestataria che i dati di classamento risultano correttamente allineati. Infine, sotto l'aspetto giuridico l'immobile è stato trasferito all'odierna proprietà eseguita in forza di Atto di compravendita rogito Dr. Domenico Rossi di Cairo Montenotte in data 20.01.2017, Rep. n. 26623, Racc. n. 110564, registrato a Savona il 27.01.2027 ed ivi trascritto il 02.02.2017 - vedi allegazioni. Secondo il vigente strumento urbanistico locale PRG l'immobile ricade in Zona En - Zona Agricola di produzione, ove sono previsti interventi tesi alla realizzazione di fabbricati produttivi agricoli, boschivo e selvicolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70-3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 84 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 61,46 Euro, indirizzo catastale: Loc. Mulino, piano: T, intestato a

Coerenze: a nord con porzione di fabbricato particella 84 di stessa proprietà, a est con corte scoperta, a sud con corte scoperta, ad ovest con corte scoperta, sopra con tetto di copertura, sotto con terreno.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800.

**D** magazzino a BARDINETO Loc. Mulino 1, della superficie commerciale di **118,80** mq per la quota di 1/1 di piena propr

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'oggetto della presente stima è inquadrato nell'ambito di una espropriazione immobiliare forzata e consiste in un ampio compendio immobiliare che versa in stato di abbandono, ubicato nel Comune di Bardinetto, Località Mulino civ. 1. Trattasi di zona periferica a nord del centro abitato in prossimità della Strada Provinciale SP52 "Bareassi - Calizzano" che collega le città di Calizzano e Bardinetto nell'alta val Bormida e caratterizzata da traffico leggero. La tipologia edilizia prevalente è costituita da abitazioni sparse di tipo civile in un contesto territoriale storicamente vocato all'agricoltura, alla ricca e pregiata raccolta di funghi ed alla silvicoltura con relativa lavorazione del legno, benchè di recente sia in corso una propensione di sviluppo al turismo, anche straniero con percorsi di attività per mountain bike. Orograficamente, la zona è collocata in un altopiano con altimetria di 710 m s.l.m., ricco di pini, abeti, faggi e betulle che costituiscono un grande patrimonio boschivo del Savonese. La zona è situata nel fondovalle del territorio e dista 1 km dal centro cittadino di Bardinetto, circa 30 Km dal casello autostradale di Millesimo sulla A6 Torino-Savona nonché 55 km dalla città di Savona. La linea ferroviaria più vicina è a Cengio sulla linea Torino-Savona a circa 2 Km da Millesimo. L'economia territoriale di Bardinetto è focalizzata sull'agricoltura, silvicoltura ed allevamento di bestiame con significativa produzione di prodotti caseari. Le condizioni climatiche di Bardinetto sono di tipo continentale oceanico con inverni freddi, anche sotto i -10 gradi di temperatura con intense nevicate (anche più di 1 metro ad episodio) ed estati moderatamente calde con temperature minime quasi sempre sotto i 20 gradi. Sotto l'aspetto demografico, secondo gli ultimi dati anagrafici del 2023 la popolazione comunale ammonta a circa 748 abitanti con andamento demografico stazionario negli ultimi anni e i cittadini stranieri residenti risultano essere 34 (pari al 4,5% del totale).

#### CORPO D - DESCRIZIONE GENERALE

Il Corpo D oggetto di stima è costituito da un locale ad uso magazzino collocato nel compendio immobiliare in stato di abbandono, quale ex mulino ormai in disuso da molto tempo e già descritto nel paragrafo del precedente Corpo. Il Corpo D è identificato da un locale di deposito posto al piano terra, esposto a nord-ovest del fabbricato avente **superficie commerciale vendibile complessiva di 118,80 mq**. La misurazione della consistenza è individuata secondo il principio della Superficie Esterna Lorda (SEL) quale area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra, rilevata alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano del pavimento. **L'altezza interna utile è variabile da 2,60 m a 2,80 metri**. Per il rilievo metrico delle consistenze superficiali lo scrivente stimatore ha utilizzato un misuratore laser disto per i rilievi interni e rotella metrica per le misurazioni esterne con il supporto delle planimetrie catastali recuperate presso l'Agenzia delle Entrate, utilizzate anche per il successivo raffronto tra situazione catastale e lo stato dei luoghi. Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, sia la ditta intestataria che i dati di classamento risultano correttamente allineati. Infine, sotto l'aspetto giuridico l'immobile è stato trasferito all'odierna proprietà eseguita in forza di Atto di compravendita rogito Dr. Domenico Rossi di Cairo Montenotte in data 20.01.2017, Rep. n. 26623, Racc. n. 110564, registrato a Savona il 27.01.2027 ed ivi trascritto il 02.02.2017 - vedi allegazioni. Secondo il vigente strumento urbanistico locale PRG l'immobile ricade in Zona En - Zona Agricola di produzione, ove sono previsti interventi tesi alla realizzazione di fabbricati produttivi agricoli, boschivo e selvicolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,60- 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 84 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 91 mq, rendita 159,79 Euro, indirizzo catastale: Loc. Mulino, piano: T, intestato a

Coerenze: a nord con terreno particella 99 di stessa proprietà, a est con terrapieno, a sud con porzione di fabbricato particella 84 di stessa proprietà, a ovest con corte scoperta e porzione di fabbricato particella 84 di stessa proprietà, sopra con tetto di copertura, sotto con terreno.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 800.

**E** magazzino a BARDINETO Loc. Mulino 1, della superficie commerciale di **18,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprie

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'oggetto della presente stima è inquadrato nell'ambito di una espropriazione immobiliare forzata e consiste in un ampio compendio immobiliare che versa in stato di abbandono, ubicato nel Comune di Bardinetto, Località Mulino civ. 1. Trattasi di zona periferica a nord del centro abitato in prossimità della Strada Provinciale SP52 "Bareassi - Calizzano" che collega le città di Calizzano e Bardinetto nell'alta val Bormida e caratterizzata da traffico leggero. La tipologia edilizia prevalente è costituita da abitazioni sparse di tipo civile in un contesto territoriale storicamente vocato all'agricoltura, alla ricca e pregiata raccolta di funghi ed alla silvicoltura con relativa lavorazione del legno, benchè di recente sia in corso una propensione di sviluppo al turismo, anche straniero con percorsi di attività per mountain bike. Orograficamente, la zona è

collocata in un altopiano con altimetria di 710 m s.l.m., ricco di pini, abeti, faggi e betulle che costituiscono un grande patrimonio boschivo del Savonese. La zona è situata nel fondovalle del territorio e dista 1 km dal centro cittadino di Bardinetto, circa 30 Km dal casello autostradale di Millesimo sulla A6 Torino-Savona nonché 55 km dalla città di Savona. La linea ferroviaria più vicina è a Cengio sulla linea Torino-Savona a circa 2 Km da Millesimo. L'economia territoriale di Bardinetto è focalizzata sull'agricoltura, silvicoltura ed allevamento di bestiame con significativa produzione di prodotti caseari. Le condizioni climatiche di Bardinetto sono di tipo continentale oceanico con inverni freddi, anche sotto i -10 gradi di temperatura con intense nevicate (anche più di 1 metro ad episodio) ed estati moderatamente calde con temperature minime quasi sempre sotto i 20 gradi. Sotto l'aspetto demografico, secondo gli ultimi dati anagrafici del 2023 la popolazione comunale ammonta a circa 748 abitanti con andamento demografico stazionario negli ultimi anni e i cittadini stranieri residenti risultano essere 34 (pari al 4,5% del totale).

#### CORPO E - DESCRIZIONE GENERALE

Il Corpo E oggetto di stima è costituito da un locale ad uso magazzino quale corpo indipendente di un compendio immobiliare che versa in stato di abbandono, un ex mulino ormai in disuso da molto tempo e già descritto nei paragrafi dei precedenti Corpi. Il Corpo E è identificato da un locale di deposito con piccolo terreno di pertinenza posto al piano terra in fregio alla Strada Provinciale ed avente **superficie commerciale vendibile complessiva di 18,05 mq**. La misurazione della consistenza è individuata secondo il principio della Superficie Esterna Lorda (SEL) quale area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra, rilevata alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano del pavimento. **L'altezza interna utile è variabile da 2,50 m a 3,00 metri**. Per il rilievo metrico delle consistenze superficiali lo scrivente stimatore ha utilizzato un misuratore laser disto per i rilievi interni e rotella metrica per le misurazioni esterne con il supporto delle planimetrie catastali recuperate presso l'Agenzia delle Entrate, utilizzate anche per il successivo raffronto tra situazione catastale e lo stato dei luoghi. Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, sia la ditta intestataria che i dati di classamento risultano correttamente allineati. Infine, sotto l'aspetto giuridico l'immobile è stato trasferito all'odierna proprietà esecutata in forza di Atto di compravendita rogito Dr. Domenico Rossi di Cairo Montenotte in data 20.01.2017, Rep. n. 26623, Racc. n. 110564, registrato a Savona il 27.01.2027 ed ivi trascritto il 02.02.2017 - vedi allegazioni. Secondo il vigente strumento urbanistico locale PRG l'immobile ricade in Zona En - Zona Agricola di produzione, ove sono previsti interventi tesi alla realizzazione di fabbricati produttivi agricoli, boschivo e selvicolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,50-3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 103 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 24,58 Euro, indirizzo catastale: Loc. Mulino N.s.n.c., piano: T, intestata

Coerenze: a nord con Strada Provinciale Bareassi Calizzano, a est con bialera quale piccolo canale per il trasporto dell'acqua, a sud con corte scoperta, a ovest con bialera quale piccolo canale per il trasporto dell'acqua e con corte scoperta di porzione di fabbricato particella 84 di stessa proprietà, sopra con tetto di copertura, sotto con terreno.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

**P terreno agricolo a BARDINETTO** Loc. Mulino 1, della superficie commerciale di **590,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprie

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'oggetto della presente stima è inquadrato nell'ambito di una espropriazione immobiliare forzata e consiste in un ampio compendio immobiliare che versa in stato di abbandono, ubicato nel Comune di Bardinetto, Località Mulino civ. 1. Trattasi di zona periferica a nord del centro abitato in prossimità della Strada Provinciale SP52 "Bareassi - Calizzano" che collega le città di Calizzano e Bardinetto nell'alta val Bormida e caratterizzata da traffico leggero. La tipologia edilizia prevalente è costituita da abitazioni sparse di tipo civile in un contesto territoriale storicamente vocato all'agricoltura, alla ricca e pregiata raccolta di funghi ed alla silvicoltura con relativa lavorazione del legno, benché di recente sia in corso una propensione di sviluppo al turismo, anche straniero con percorsi di attività per mountain bike. Orograficamente, la zona è collocata in un altopiano con altimetria di 710 m s.l.m., ricco di pini, abeti, faggi e betulle che costituiscono un grande patrimonio boschivo del Savonese. La zona è situata nel fondovalle del territorio e dista 1 km dal centro cittadino di Bardinetto, circa 30 Km dal casello autostradale di Millesimo sulla A6 Torino-Savona nonché 55 km dalla città di Savona. La linea ferroviaria più vicina è a Cengio sulla linea Torino-Savona a circa 2 Km da Millesimo. L'economia territoriale di Bardinetto è focalizzata sull'agricoltura, silvicoltura ed allevamento di bestiame con significativa produzione di prodotti caseari. Le condizioni climatiche di Bardinetto sono di tipo continentale oceanico con inverni freddi, anche sotto i -10 gradi di temperatura con intense nevicate (anche più di 1 metro ad episodio) ed estati moderatamente calde con temperature minime quasi sempre sotto i 20 gradi. Sotto l'aspetto demografico, secondo gli ultimi dati anagrafici del 2023 la popolazione comunale ammonta a circa 748 abitanti con andamento demografico stazionario negli ultimi anni e i cittadini stranieri residenti risultano essere 34 (pari al 4,5% del totale).

#### CORPO F - DESCRIZIONE GENERALE

Il Corpo F oggetto di stima è costituito da un appezzamento di terreno posto a confine con il compendio immobiliare, un ex fabbricato ad uso mulino in disuso da molto tempo ed in stato di prolungato abbandono, come già descritto nei paragrafi dei precedenti Corpi. Il Corpo F è identificato da un terreno posto ad una quota altimetrica di 710 metri slm, con accesso dalla strada provinciale e presenta una giacitura in leggero declivio verso valle sino ad incontrare una bialera, quale canale di scorrimento delle acque, una volta funzionale al mulino. Detto terreno ha una superficie pari a 590 mq e la sua misurazione viene desunta dai dati censuari del NCT dell'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali. Tuttavia, lo scrivente stimatore ha potuto verificare tale dato superficiale mediante la digitalizzazione del perimetro della particella catastale durante la produzione delle allegazioni grafiche. Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, sia la ditta intestataria che i dati di classamento risultano correttamente allineati. Infine, sotto l'aspetto giuridico l'immobile è stato trasferito all'odierna proprietà esecutata in forza di Atto di compravendita rogito Dr. Domenico Rossi di Cairo Montenotte in data 20.01.2017, Rep. n. 26623, Racc. n. 110564, registrato a Savona il 27.01.2027 ed ivi trascritto il 02.02.2017 - vedi allegazioni. Secondo il vigente strumento urbanistico locale PRG l'immobile ricade in Zona En - Zona Agricola di produzione, ove sono previsti interventi tesi alla realizzazione di fabbricati produttivi agricoli, boschivo e selvicolo.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 99 (catasto terreni), qualità/classe seminativo irriguo, superficie 590, reddito agrario 2,59 €, reddito dominicale 3,50 €, intestata
- Coerenze: a nord con Strada Provinciale Bareassi Calizzano, a est con particella 84 di stessa proprietà, a sud con bialera quale piccolo canale particella 270.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia in leggero declivio, i seguenti sistemi irrigui: bialera, quale canale per il trasporto dell'acqua, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo irriguo, di selvicoltura: piccole alberature da frutto

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.105,76 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.080,19
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 65.772,17
Data della valutazione:	19/10/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
L'immobile risulta libero benché il debitore vi sia residente.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

- 4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 27/05/2024 a Finale Ligure ai nn. 5131/6090, a favore  
La formalità è riferita solamente a Corpi A,B,C,D,E

rivante da atto esecutivo o cautelare.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

atto amministrativo - concessione mineraria, trascritta il 06/06/2007 a Finale Ligure ai nn. 5376/8664, a favore di  
Liguria.

rivante da atto amministrativo Regione

La formalità è riferita solamente a Corpo F

atto amministrativo - concessione mineraria, trascritta il 10/02/2009 a Finale Ligure ai nn. 1184/1651, a favore di  
Liguria.

rivante da atto amministrativo Regione

La formalità è riferita solamente a Corpo F

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

a quota di 1/1, in forza di atto compravendita (dal 20/01/2017), con atto stipulato il 20/01/2017 a firma di Notaio Rossi Domenico ai nn. 110564 di repertorio, trascritto il 02/02/2017 a Savona ai nn. 1302/964

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

r la quota di 1/2, in forza di successione di Vassallo Elide (dal 14/09/1995 fino al 20/01/2017), registrato il 23/02/1996 a Savona ai nn. 1010.  
Il titolo è riferito solamente a Corpo F

la quota di 1/1, in forza di bonifica identificativo catastale (dal 09/11/2009 fino al 20/01/2017), con atto stipulato il 09/11/2009 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. SV0204831 di

Il titolo è riferito solamente a Corpo A, B

per la quota di 1/2, in forza di bonifica identificativo catastale (dal 09/11/2009 fino al 20/01/2017), con atto stipulato il 09/11/2009 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. SV0204827 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Corpo C,D,E

la quota di 1/2, in forza di bonifica identificativo catastale (dal 09/11/2009 fino al 20/01/2017), con atto stipulato il 09/11/2009 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. SV0204827 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Corpo C,D,E

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CILA N. 2435, i  
di protocollo.

r lavori di realizzazione opere interne per fusione di due alloggi in unica unità abitativa in Comune di Bardineto Loc. Mulino, presentata il 15/06/2018 con il n. 2435

Il titolo è riferito solamente a Corpo A.  
Pratica edilizia n.14/2018

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BARDINETO LOC. MULINO 1

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BARDINETO Loc. Mulino 1, della superficie commerciale di **198,36** mq per la quota di 1/1 di piena propri

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

L'oggetto della presente stima è inquadrato nell'ambito di una espropriazione immobiliare forzata e consiste in un ampio compendio immobiliare che versa in stato di abbandono, ubicato nel Comune di Bardinetto, Località Mulino civ. 1. Trattasi di zona periferica a nord del centro abitato in prossimità della Strada Provinciale SP52 "Bareassi - Calizzano" che collega le città di Calizzano e Bardinetto nell'alta val Bormida e caratterizzata da traffico leggero. La tipologia edilizia prevalente è costituita da abitazioni sparse di tipo civile in un contesto territoriale storicamente vocato all'agricoltura, alla ricca e pregiata raccolta di funghi ed alla silvicoltura con relativa lavorazione del legno, benchè di recente sia in corso una propensione di sviluppo al turismo, anche straniero con percorsi di attività per mountain bike. Orograficamente, la zona è collocata in un altipiano con altimetria di 710 m s.l.m., ricco di pini, abeti, faggi e betulle che costituiscono un grande patrimonio boschivo del Savonese. La zona è situata nel fondovalle del territorio e dista 1 km dal centro cittadino di Bardinetto, circa 30 Km dal casello autostradale di Millesimo sulla A6 Torino-Savona nonché 55 km dalla città di Savona. La linea ferroviaria più vicina è a Cengio sulla linea Torino-Savona a circa 2 Km da Millesimo. L'economia territoriale di Bardinetto è focalizzata sull'agricoltura, silvicoltura ed allevamento di bestiame con significativa produzione di prodotti caseari. Le condizioni climatiche di Bardinetto sono di tipo continentale oceanico con inverni freddi, anche sotto i -10 gradi di temperatura con intense nevicate (anche più di 1 metro ad episodio) ed estati moderatamente calde con temperature minime quasi sempre sotto i 20 gradi. Sotto l'aspetto demografico, secondo gli ultimi dati anagrafici del 2023 la popolazione comunale ammonta a circa 748 abitanti con andamento demografico stazionario negli ultimi anni e i cittadini stranieri residenti risultano essere 34 (pari al 4,5% del totale).

**CORPO A - DESCRIZIONE GENERALE**

L'asset oggetto di stima è costituito da un abbandonato compendio immobiliare formato da due corpi di fabbrica articolato su tre piani fuori terra con terreno. Trattasi di un vecchio mulino ad acqua ormai in disuso da molto tempo che utilizzava l'energia meccanica prodotta dalla corrente dal limitrofo corso d'acqua (beudo) tramite la ruota del mulino. L'asset è identificato da un Lotto Unico, composto di sei Corpi: Corpo A, B, C, D, E, F ove il Corpo A è rappresentato da immobile adibito ad uso residenziale, i Corpi B, C, D ed E da quattro magazzini ed infine il Corpo F da un terreno posto adiacente all'edificio.

Il Corpo A, appartamento di ampia metratura posto al piano primo e secondo con corte scoperta di complessiva **superficie commerciale vendibile di 198,35 mq**, accessibile dalla Strada Provinciale SP52 "Bareassi - Calizzano" in Loc. Mulino civ. 1. La misurazione della consistenza è individuata secondo il principio della Superficie Esterna Lorda (SEL) quale area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra, rilevata alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano del pavimento. **L'altezza interna utile è variabile da 1,95 m a 2,60 metri**. Per il rilievo metrico delle consistenze superficiali lo scrivente stimatore ha utilizzato un misuratore laser disto per i rilievi interni e rotella metrica per le misurazioni esterne con il supporto delle planimetrie catastali recuperate dall'Agenzia delle Entrate ed anche delle planimetrie acquisite dall'Ufficio Tecnico comunale durante la fase di audit documentale, utilizzate anche per il successivo raffronto tra progetto originale e lo stato dei luoghi. Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, sia la ditta intestataria che i dati di classamento risultano correttamente allineati. Infine, sotto l'aspetto giuridico l'immobile è stato trasferito all'odierna proprietà eseguita in forza di Atto di compravendita rogito Dr. Domenico Rossi di Cairo Montenotte in data 20.01.2017, Rep. n. 26623, Racc. n. 110564, registrato a Savona il 27.01.2027 ed ivi trascritto il 02.02.2017 - vedi allegazioni. Secondo il vigente strumento urbanistico locale PRG l'immobile ricade in Zona En - Zona Agricola di produzione, ove sono previsti interventi tesi alla realizzazione di fabbricati produttivi agricoli, boschivo e selvicolo.

Il Corpo A è censito come di seguito presso gli Uffici catastali dell'ADE:

- NCEU: foglio 4, particella 84 subalterno 8, categoria A/4, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 162 mq, rendita euro 511,29, Località Mulino n. 1, Piano 1-2. Coerenze: a nord con affaccio su corte scoperta, a est su corte scoperta, a sud con bialera quale piccolo canale per il trasporto dell'acqua, a ovest con porzione di fabbricato particella 84 della stessa proprietà, sopra con tetto di copertura, sotto con porzione di fabbricato particella 84 della stessa proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, interno 1, ha un'altezza interna di 1,95-2,60. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 84 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Loc. Mulino 1, piano: 1-2, intest

Coerenze: a nord con affaccio su corte scoperta, a est su corte scoperta, a sud con bialera quale piccolo canale per il trasporto dell'acqua, a ovest con porzione di fabbricato particella 84 della stessa proprietà, sopra con tetto di copertura, sotto con porzione di fabbricato particella 84 della stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800.



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Calizzano, Pietra Ligure). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**SERVIZI**

farmacie  
municipio  
negozi al dettaglio



asilo nido

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è una porzione di un antico mulino quale ampio compendio immobiliare che versa in uno stato di completo abbandono, ubicato in zona periferica nord del Comune di Bardinetto in Località Mulino civ. 1. L'asset in itinere è l'unica porzione dell'edificio ad uso residenziale, posta al piano primo e secondo comunicanti tra loro mediante scala interna in muratura e piccola corte scoperta pertinenziale, avente accesso da entrambi i piani – vedi tavole grafiche 3.10 e 4.10. L'epoca di edificazione dell'immobile risale, verosimilmente, al 1800 e la struttura è in muratura portante in pietra, quale tecnica di costruzione millenaria, i solai piani sono in legno ed il tetto a due falde inclinate è in orditura di legno con soprastante manto di copertura in tegole marsigliesi. Alla data del sopralluogo, effettuato il giorno 30.07.2024 sia alla presenza del custode giudiziario sia anche del debitore esecutato, **il bene risultava non rapportabile a nessuna moderna destinazione residenziale. Si presentava parzialmente arredato in alcune camere, libero ed in stato di abbandono, in forte degrado con alcune criticità strutturali-impiantistiche ed anche con porzioni dirute con qualche pericolo per l'incolumità delle persone**. All'interno dell'intera proprietà sono stati rinvenuti numerosi rifiuti di eterogenea natura che necessitano il loro sgombero con relativo smaltimento al fine di rendere l'intero compendio libero da oggetti al fine della vendita giudiziaria. Lo stato conservativo è pertanto definibile pessimo adottando il valore minimo in una scala di misura valutativa ordinale compresa tra ottimo, buono, mediocre e pessimo. Il relativo nomenclatore delle caratteristiche qualitative definisce come di seguito la classe individuata: l'unità immobiliare presenta notevole situazione di degrado richiedente l'esecuzione di un organico intervento di ristrutturazione edilizia per il ripristino delle originarie condizioni di funzionalità, comprensivo dell'installazione di impianti atti a garantire i minimi requisiti per l'abitabilità. **L'intero compendio necessita di un intervento strutturale pesante di recupero edilizio, restauro e risanamento conservativo, sia per le parti murarie/strutturali che impiantistiche che risultano assenti.** L'appartamento è composto di 8 camere, cucinino, wc, corte scoperta pertinenziale alla casa ed ampio sottotetto che versa in precarie condizioni conservative (solaio piano pericolante). L'immobile risulta privo sia dell'allacciamento all'acquedotto sia alla fossa biologica tipo Imhoff per lo scarico fognario. L'impianto elettrico è presente solo in una porzione dell'immobile ed è di tipo del tutto provvisorio, non conforme alla vigente normativa in materia di sicurezza. È tuttavia presente il contatore elettrico della luce di vecchio tipo posto nel corridoio. Circa le finiture, sia interne che esterne, sono estremamente datate nel tempo e non allineate all'odierno standard edilizio residenziale. L'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a legna posta al piano primo.

L'immobile è stato oggetto di modeste opere edili interne per la fusione di due alloggi in un'unica unità abitativa, al fine di conseguire una più comoda funzionalità abitativa interna mediante Comunicazione Inizio Lavori Asseverata – CILA depositata in data 15.06.2018, Prot. N. 2435 – vedi allegazioni. Nell'ambito della normativa in materia di prestazione energetica si riscontra la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica APE dell'immobile (ora subalterno 8 presso il NCEU), poiché l'anzidetta CILA per l'intervento edilizio di ristrutturazione/qualificazione per fusione di due unità immobiliari ha reso, di fatto, non più validi ed efficaci quelli preesistenti ed allegati all'atto di compravendita dell'anno 2017. L'immobile gode di buona vista panoramica su ampi spazi aperti e luminosità con orientamento a nord e sud – vedi allegazioni grafiche. Poiché trattasi di immobile indipendente esso non risulta organizzato in forma condominiale.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	160,00	x	100 %	=	160,00
locali accessori comunicanti	54,70	x	50 %	=	27,35
corte scoperta	113,00	x	9,74 %	=	11,01
<b>Totale:</b>	<b>327,70</b>				<b>198,36</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### PROCEDIMENTO DI STIMA

Per il caso in itinere si è adottato un procedimento estimativo indiretto del Costo, più precisamente il metodo del "Valore di Riproduzione Deprezzato", opportunamente calibrato con il fattore "Imbalance Valore-Prezzo" quale divergenza tra il valore intrinseco del cespite ed il suo più probabile prezzo di mercato. Metodo di stima di beni immobili qualora posti al di fuori del mercato, che non presentano elementi di confronto e che non generano reddito e per i quali non sono applicabili la stima diretta del valore di mercato o quella indiretta del valore di capitalizzazione. Come già descritto per il precedente Corpo del Lotto, pare evidente che le attuali condizioni conservative del bene non consentono ad oggi di intercettare la stragrande maggioranza dei possibili soggetti, pertanto, il metodo di stima individuato è quello che più si adatta per il caso in esame. L'asset ha urgente necessità di un intervento di riallineamento allo standard edilizio qualitativo e funzionale come richiesto dal mercato di riferimento, poiché esso ha raggiunto il termine del suo *ciclo di vita utile* degli elementi funzionali dell'edificio: strutture, finiture ed impianti.

#### SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Lo scopo della corrente consulenza estimativa giudiziaria è individuare il valore di mercato o *fair value*, ovvero la previsione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento. Per univoca definizione per valore di mercato "*si intende 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 entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni*" – art. 4, comma 1, punto 76 del Regolamento (UE) 575/2013. Nel corrente caso di espropriazione forzata il valore di mercato è finalizzato a stabilire il prezzo di base d'asta e per chi partecipa la cifra massima a cui rilanciare. Il percorso estimativo più appropriato al caso in esame coincide con la metodologia per "valore di riproduzione deprezzato". Dal valore commerciale di similari volumetrie destinabili ad attività residenziali verranno detratti tutti i costi operativi ritenuti necessari per riallineare il prezzo iniziale del bene al valore intrinseco ed estrinseco effettivamente espresso dal cespite in esame. Il tutto riferito al momento della probabile vendita tramite asta giudiziaria (fine anno 2024, inizio anno 2025). Lo stato conservativo dell'immobile, in abbandono, incide pesantemente sull'attuale trattabilità commerciale del cespite. La forte presenza di moltissimi competitor immediatamente utilizzabili spinge inevitabilmente l'unità immobiliare in itinere ai margini del mercato. I disallineamenti intrinseci ed estrinseci dell'immobile sono davvero molteplici ed incidono direttamente sulla possibilità della sua alienazione. I sopralluoghi compiuti e l'ampia documentazione fotografica prodotta agli atti evidenziano il severo stato conservativo della struttura, ormai giunta al termine della sua vita funzionale. L'unità immobiliare in esame ha significativamente raggiunto il termine del *ciclo di vita utile* della quasi totalità

delle sue componenti sia strutturali-civili che impiantistiche. Trattasi quindi di un pesante disallineamento che potrebbe comportare anche il possibile disinteresse all'asta giudiziaria in programma. Nell'attuale contesto economico congiunturale (vedi Overview del Mercato Immobiliare allegata), l'enorme offerta immobiliare presente sul territorio **spingono la poca domanda di beni in direzione di un prodotto nuovo, energeticamente efficiente secondo le ultime tendenze o comunque immediatamente utilizzabile**. L'analisi del mercato attuale evidenzia uno squilibrio tra offerta di beni e domanda degli stessi prossima al 300% ed in tale situazione il disallineamento qualitativo del bene incide negativamente sia in termini di lag temporali sia in termini di effettiva scelta del bene. In altre parole, il cespite in esame risulta marginale rispetto a tutta la concorrenza immobiliare attualmente in vendita. Sempre in riferimento al già citato disallineamento, il mercato immobiliare residenziale, al momento attuale, evidenzia lag temporali di vendita compresi tra i sei mesi (per le location premianti) e i dodici mesi e oltre. Per lag temporale si intende il periodo di tempo intercorrente tra la messa in vendita del bene sul mercato e l'effettiva conclusione contrattuale con conseguente trasferimento del titolo di proprietà. Il mercato residenziale per circa il 90% delle contrattazioni si sviluppa attraverso la mediazione immobiliare. I lag temporali sopra riportati evidenziano quindi la *fatica operativa* dei singoli mediatori nel proporre ripetutamente e per un lungo periodo di tempo il cespite a loro affidato. Pertanto, lo stimatore nell'ambito dell'incarico per la perizia di stima immobiliare giudiziaria deve individuare la più coerente valutazione economica dell'asset ed intercettare quindi il più elevato numero di possibili aggiudicatari al fine di evitare danno economico alla procedura esecutiva in corso. Sulla base dei dati forniti da Immobiliare.it – il principale portale immobiliare in Italia - ad Agosto 2024 per gli immobili residenziali in vendita a Bardinetto stati richiesti in media **€ 800 al metro quadro, con una diminuzione del 4,53% rispetto a Agosto 2023** (838 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del territorio comunale ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2024, con un valore di **€ 866 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media **€ 781 al metro quadro**. Uno sguardo in retrospettiva, rispetto a gennaio 2017 (data di acquisto dell'immobile in oggetto) quando il prezzo residenziale medio di vendita era individuato in 956 €/m<sup>2</sup> ad oggi è sceso del **19,5%** a 800 €/m<sup>2</sup>. Attualmente, l'immobile in itinere risulta essere sul mercato tramite un portale immobiliare leader nazionale. Come da sua prassi, lo scrivente stimatore ha contattato un importante operatore immobiliare di Calizzano, quale centro abitato più importante e distante solo 7 km da Bardinetto, per conoscere le caratteristiche dinamiche e peculiari del mercato immobiliare a Bardinetto. Si rileva che il locale mercato immobiliare risulta essere poco dinamico con transazioni in calo nell'ultimo periodo, a conferma sia della debole congiuntura economica nazionale sia anche perchè i mercati dell'Alta Val Bormida di Calizzano e Bardinetto risultano marginali rispetto a quello più in generale della provincia di Savona.

Per

la rilevazione dei dati immobiliari si è proceduto alla consultazione dei più rappresentativi borsini immobiliari nazionali per la specifica zona (BorsinoPro de Borsinoimmobiliare, Requot e Geopoi Omi de Agenzia delle Entrate) per il preciso segmento di mercato, dello Standard di zona, abitazione di tipo popolare – categoria catastale A/4, da cui emerge che il tracciamento storico della curva dei prezzi nell'ultimo periodo per abitazioni similari variano all'interno di uno spread variabile tra un minimo di **322 Euro/mq** ad un massimo di **700 Euro/mq con una media di 510 Euro/mq**, riferiti alla microzona catastale OMI D1 Periferica. Essi sono valori afferenti a profili residenziali pienamente idonei all'immediato utilizzo, riferiti a contesti edilizi in buone o normali condizioni di vendita, ove la semplice tinteggiatura delle pareti (quando desiderato) consente l'immediato utilizzo della superficie (non è il caso in esame). La fascia di prezzo di cui sopra è determinata esclusivamente dalla qualità generale dell'edificio in cui si trova l'immobile da valutare, in confronto con la qualità media degli altri edifici presenti nella stessa zona. I valori sopraindicati sono riferiti ad immobili di dimensione media ed in medio stato di conservazione. Non sono compresi nelle quotazioni gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza (il caso in esame). Inoltre, i valori possono variare sensibilmente anche in base alla dimensione complessiva dell'immobile. Il valore medio può essere diverso dal valore più frequente. Ora si procede ad un esame approfondito dello stock immobiliare e socio-economico di Bardinetto:

numero abitazioni residenziali: 104

densità abitazione/edificio: molto bassa 1,16

dimensione abitazione media: medio piccola 94,31 mq

incidenza abitazioni vuote o 2° case: altissima 66%

incidenza abitazioni di proprietà: altissima 86%

stato conservativo immobili: 69% in ottimo stato, 29% in buono stato

tipologia costruttiva: 55,9% cemento armato, 44,1% muratura portante

popolazione: 748 abitanti (2023)

livello anzianità popolazione: alto (31% oltre 65 anni)

livello istruzione: inferiore alla media (29% diplomati o laureati)

livello disoccupazione: medio alto (12,9% disoccupati)

livello redditi: medio basso.

A continuare il processo di stima, il necessario ed obbligatorio riallineamento qualitativo dell'immobile obbliga ad applicare alla media delle quotazioni sopra riportate un coefficiente di differenziazione capace di poter evidenziare il sacrificio economico ad oggi necessario per riallineare il subject di stima a tutti i comparables e competitors in oggi presenti nella zona. Nel prosieguo della presente composizione verrà quindi computato tale aspetto. Il sopralluogo compiuto presso l'immobile in oggetto (fine luglio 2024) ha consentito di verificare il severo deterioramento della struttura. Lo stato di abbandono riscontrato peraltro in tutte le volumetrie ispezionate risponde al deterioramento complessivo assimilabile al *fine ciclo di vita* delle medesime. Con tale definizione si intende il momento in cui un cespite raggiunge il tempo limite della propria effettiva funzionalità (condizione sovrapponibile al caso di stima). Come è ben noto la manutenzione ha l'obiettivo principale di "conservare" nel tempo la struttura edilizia, prolungandone la durata e, se possibile, incrementandone l'utilizzabilità e l'efficienza tecnologica esistente. Nella quasi totalità dei casi, il ciclo di vita di un edificio è di regola superiore alla durata delle componenti tecnologiche ed edilizie che lo compongono. Le modalità per calcolare il degrado che ad oggi caratterizza l'immobile sono molteplici e caratterizzate da diverso grado di attendibilità. Il processo più preciso consiste nello sviluppare un accurato computo metrico estimativo (compito non previsto dal presente incarico giudiziario) con il quale computare tutte le opere e lavorazioni di manutenzione e di adeguamento funzionale e tecnologico necessarie per riallineare il bene alla normale condizione manutentiva presente e richiesta ad oggi dal mercato. Come già anticipato, il percorso estimativo più appropriato al caso in esame coincide quindi con la metodologia per "Valore di Costruzione Deprezzato"; dal valore commerciale di identiche volumetrie destinabili ad attività residenziali verranno detratti tutti i costi ritenuti necessari per riallineare il prezzo iniziale al valore intrinseco ed estrinseco effettivamente espresso dal cespite in esame. Il tutto riferito al momento della probabile vendita (fine 2024, inizio 2025). I valori di mercato riportati nei borsini immobiliari sopra evidenziati si riferiscono ad immobili che rispecchiano uno stato manutentivo buono se non ottimo. In altre parole, il valore indicato dalle quotazioni immobiliari rispecchia il livello medio ed immediatamente abitabile del tessuto urbanistico in esame. Per la procedura in esame **NON** si è tenuto conto delle attuali offerte di vendita caratterizzate dall'*Initial Asked Price*; ovvero offerte che identificano la speranza o la volontà del solo venditore, bensì basate solo ed esclusivamente dai prezzi già contrattati e quindi registrati in Conservatoria RR.II., come caldamente sconsigliato dalla recente dottrina estimativa degli Standard di Valutazione. Il mercato italiano tra l'*Initial Asked Price* e il *Final Asked Price* evidenzia una flessione dei prezzi che, mediamente, con diverse sfaccettature da area ad area, tende ad oscillare tra il **15 e il 30%**. Peraltro, i sopralluoghi compiuti in zona hanno consentito di individuare, nel quadrilatero urbanistico di riferimento, un buono standard qualitativo edilizio con alcuni immobili che spiccano per pregio e rifinitura estrinseca (ristrutturazioni complete). In questo contesto appare quindi doveroso intervenire sulla quotazione media calibrando la medesima in ragione dello specifico stato conservativo e dimensionale dei cespiti in oggetto. In tutti questi casi, individuato il valore medio, occorre decurtare dal medesimo una percentuale che tenga conto delle caratteristiche

peculiarità innanzi evidenziate. Calcolare la percentuale di deprezzamento connesso con la vetustà o all'incompletezza di un immobile non risulta di facile determinazione per lo stimatore. Sarebbe comunque più corretto evidenziare che ogni immobile esprime un proprio profilo di deprezzamento, frutto dell'ubicazione del cespite, del contesto urbano circostante, della saturazione edificatoria, della tipologia costruttiva, del pregio architettonico, del contesto intrinseco ed estrinseco, ecc... Non tutti gli immobili sono eguali tra loro ed i relativi costi di ristrutturazione o di riconfigurazione edilizia si differenziano in funzione del grado di rifinitura ricercata e soprattutto in ragione della destinazione a cui sono preposti. Difficile quindi collegare l'importo di una ristrutturazione o di un riallineamento qualitativo al valore di un immobile. Risulta infatti vero che una determinata ristrutturazione edilizia inciderà percentualmente in misura maggiore su un immobile di scarso valore economico complessivo mentre inciderà percentualmente in misura minore su un immobile di particolare pregio. In termini dottrinali e teorici è comunque possibile ipotizzare la ristrutturazione completa di un immobile. Ad esempio è possibile ipotizzarne il rifacimento completo di tutti gli impianti, la sostituzione completa di tutti i serramenti esterni ed interni, il rifacimento di tutte le pavimentazioni e di tutti i rivestimenti, la pitturazione completa dell'immobile e così via. Supposto che tale ammontare coincida con la percentuale del 100% è quindi possibile verificare, irrisolto ai più comuni prezziari delle opere edili, il peso o l'incidenza percentuale di ogni singolo intervento manutentivo sul valore immobiliare. Sulla base dei valori riportati dal prezziario edito dalla Camera Commerciale Regione Liguria, che individua l'incidenza media sul valore dell'immobile per percentuale dell'intervento (dal 20% alla ristrutturazione completa, quindi 100%), si individua tale incidenza di valore in relazione all'ubicazione del cespite (centrale, semicentrale e periferica). Benchè tali valori siano solo orientativi della proposta operativa, caso per caso, può adattarsi alla situazione precipua di stima. In termini generali, risulta ancora più difficile proporre una tabella capace di rapportare il costo delle ristrutturazioni programmate al valore e quindi al deprezzamento del prezzo dell'immobile. Tali valori ben evidenziano la marcata incidenza dell'ubicazione del cespite sul valore complessivo dello stesso bene. Le attuali condizioni di mercato, fortemente contratto e con una domanda di beni assai limitata, tendono a spingere le contrattazioni in direzione dei beni maggiormente appetibili e contraddistinti da condizioni di trattabilità fortemente caratterizzate da repressamento, al ribasso. Per quanto attiene alla valutazione del comparto residenziale (caso in esame) il deprezzamento fisico ed il superamento tecnologico, spingono la trattabilità immobiliare del cespite in esame in una zona minoritaria del mercato, in condizioni spesso sottratte alle regole del mercato (monopolio bilaterale) e contraddistinte da forme di contrattazione derivate, quindi poca domanda di beni ed elevata offerta, come peraltro impongono le leggi del mercato. In questa specifica logica si può quindi ben dire che la perifericità del bene, unitamente al rilevante bisogno manutentivo, spingono l'asset in itinere ai margini del mercato, richiedendo per la vendita del bene una imponente azione di *repricing*, quale affossamento del prezzo di vendita. Come già evidenziato in principio di paragrafo, il cespite manifesta un evidente ed ampio disallineamento qualitativo, funzionale, strutturale e tecnologico di assoluta severità, con urgenza di intervento. Al fine della determinazione del coefficiente di ragguaglio per riallineare qualitativamente il cespite oggetto di stima alle richieste ed alle esigenze dell'attuale mercato immobiliare di riferimento di Bardinetto, occorre intervenire sul medesimo immobile con una ristrutturazione pesante, mirata al completo superamento delle componenti strutturali non più sicure e dirute ed anche impiantistiche per una nuova riconfigurazione qualitativa. L'intervento edilizio ipotizzato benchè rientrante nel novero delle manutenzioni e delle riqualificazioni immobiliari, comporta una percentuale di sfasamento rispetto all'ordinarietà di non trascurabile valore. L'entità delle opere viene commisurata alla destinazione di residenza prima casa, come risulta attualmente per il debitore esecutato. In assenza di rilievi e di computi metrici stimativi di dettaglio il processo in esame risulta comunque sufficientemente preciso e capace di indicare una percentuale complessiva di deprezzamento immobiliare. Da una più profonda analisi dottrinale di stima, si possono individuare i fattori determinanti il deprezzamento di un manufatto edilizio, riconducibili da un lato al progresso tecnologico e dall'altro dall'evoluzione dei bisogni. L'introduzione sul mercato di materiali migliori e più efficienti, modelli costruttivi innovativi, nuove soluzioni funzionali per la distribuzione degli ambienti e nuova normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti. Al processo tecnologico va affiancata l'evoluzione di modelli culturali che possono determinare una mutata richiesta di spazio abitativo interno ed esterno, di qualificati standard nelle attrezzature abitative e qualità delle finiture delle abitazioni. Un ulteriore fattore di deprezzamento è individuato nell'obsolescenza funzionale ed economica. In sintesi, la vetustà pura come progressiva riduzione della vita del bene, il decadimento reddituale individuato nella minore utilità economica di un bene già in uso rispetto ad un corrispondente bene nuovo e l'obsolescenza attribuita a variazioni progettuali, materiali utilizzati rispondenti a nuovi standard qualitativi e tecnologici innovativi che conducono a minori costi di esercizio e maggiore efficienza. Nella pratica stimativa, tuttavia, si individua quale elemento calmieratore l'ubicazione del bene a quanto innanzi detto. Un immobile è quindi generalmente in grado di calmierare la propria svalutazione manutentiva in ragione dell'eventuale premiante ubicazione. In definitiva, il deprezzamento complessivo a cui si fa riferimento, edito dalla Camera Commerciale Regione Liguria, spinge il deprezzamento dell'immobile in esame al massimo dell'incidenza percentuale, ben sino al 55% di differenza rispetto alle condizioni a nuovo del medesimo cespite, senza possibilità di poter interpolare ad un valore mediano tra zona centrale e semicentrale. La marginalità del bene risulta quindi assoluta, ossia periferica nel territorio di Bardinetto. A conferma di ciò la dimensione complessiva del paese, da un punto di vista territoriale, non consente facili collegamenti, meno che mai pedonali, dal bene in esame al centro urbano di Bardinetto distante circa un chilometro. In questo senso, occorre inoltre evidenziare come la maggior parte dei competitor presenti sul territorio evidenzia location complessivamente migliori. Pertanto, il valore immobiliare parametrato con il deprezzamento derivante dal disallineamento manutentivo pari al 55% viene così individuato: **510 euro/mq x 0,45 = 229,50 euro/mq**. Superficie commerciale vendibile dell'immobile: **198,35 mq x 229,50 euro/mq = 45.521,33 euro** corrispondente al valore immobiliare parametrato con il coefficiente di deprezzamento.

Ora si procede alla determinazione della percentuale di probabile sfasamento Valore/Prezzo quale soglia minima del valore. Nell'ambito del processo di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tendi a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare". Come già accennato nel paragrafo iniziale del presente lavoro, l'incremento dell'attività immobiliare dell'ultimo biennio (2021/2023) rispetto ai minimi del 2012 risulta sostanzialmente trainata da investitori esteri o nazionali il cui interesse è quasi interamente limitato a prodotti di qualità, meglio se acquistati a condizioni "opportunistiche". Per sbloccare il mercato ed incentivare le compravendite, in molti casi i valori di parte venditrice risulterebbero sostenibili solo a fronte di importanti interventi di riqualificazione e di efficientamento energetico, che quasi mai figurano nelle intenzioni, se non addirittura nelle possibilità delle proprietà. Lo screening degli investimenti registrati nell'anno terminato (2023) restituisce, infatti, un quadro inequivocabile sulla tipologia di operatori coinvolti e caratteristiche degli asset di interesse. Salvo sostanziali modifiche della situazione, ad oggi impronosticabili, è evidente l'urgenza di modificare l'approccio che porti al superamento dell'attendismo strategico e valutativo fino ad oggi dominante. Seppur con tratti peculiari per singolo comparto, il mercato immobiliare risulta generalmente esposto alla debolezza del contesto economico che, almeno nel breve periodo, non autorizza professioni di ottimismo. Ridimensionata, dunque, la possibilità di "soccorsi esogeni", come innanzi accennato, le prospettive del settore immobiliare continuano ad essere connesse soprattutto a tre fattori: "repricing" (adeguamento dei prezzi), sostegno della domanda interna ed upgrade qualitativo dell'offerta. Al fine di poter valutare la possibile percentuale di sfasamento tra il più probabile valore intrinseco del cespite ed il più probabile prezzo di mercato - caratteristiche delle condizioni "opportunistiche" sopra citate - occorre intervenire nella stima ora redatta ricercando tutte le condizioni peculiari, intrinseche, estrinseche e soggettive che possano determinare l'alea sopra richiamata. In altre parole, in questo preciso contesto storico, ove le contrattazioni immobiliari sempre più spesso risultano determinate non già da condizioni oggettive bensì da condizioni soggettive, opportunistiche e/o viceversa da imprevedibili necessità di *fare cassa* e di veloce alienazione del cespite, occorre intervenire sul bene in fase di stima per coniugare correttamente condizioni di "difesa del valore del bene" con condizioni di "buona appetibilità dell'immobile" sul mercato. I beni immobiliari caratterizzati da unicità o da particolare e premiante "location" tendono, anche in questo momento storico, a conservare il proprio valore senza apparenti perdite di prezzo sul mercato (condizione che non appartiene all'immobile in esame). Si tratta quindi di un percorso applicabile, di regola, a tutti quei beni che in ragione delle motivazioni sopra esposte (stati manutentivi, collocazioni territoriali marginali, scarsa identificazione con il mercato, ecc.) tendono a subire dal mercato continui affossamenti del prezzo, come per l'immobile in esame. Si tratta di un percorso assolutamente teorico in quanto, come accennato, il valore intrinseco corrisponde a quel valore al di sotto del quale non esiste più convenienza alla vendita. Vendere un bene all'importo offerto da parte acquirente, in non pochi casi, potrebbe comportare l'alienazione dell'immobile ad un prezzo inferiore a quello di arroccamento (valore di ricostruzione deprezzato). Trattasi, naturalmente, di percorsi soggettivi che devono trovare un corretto equilibrio con le necessità, anche personali, del singolo venditore. Tuttavia, in questo momento storico, la congiuntura economica che caratterizza anche il mercato immobiliare suggerisce che non è il momento di vendere. È plausibile ritenere che una futura ripresa del mercato possa, in concomitanza con una analoga ripresa della domanda di beni, determinare sul cespite in esame una minore ingerenza dello sforzo di manutenzione e riqualificazione oggi imprescindibile, con conseguente migliore difesa del prezzo di vendita. In altre parole, il confronto con tutti i parametri di mercato incidenti sulla presente alienazione consentirà di individuare una percentuale massima di deprezzamento realisticamente imputabile alle dinamiche di mercato. Il superamento di tale soglia comporterebbe l'individuazione di un valore di vendita non caratterizzato da riflessioni oggettive e rispondenti al mercato. Il valore minimo di alienazione

coincide quindi con la soglia di "arroccamento" oltre la quale non esiste nessuna attuale convenienza alla vendita. La percentuale di rating sulla valutazione massima conseguibile viene sviluppata sull'evidenziazione di singoli parametri, come di seguito elencati: interventi di manutenzione straordinaria, sovra o sottodimensionamento superficario, rapporto costi ricavi, alee di inesigibilità, propensione all'investimento, notevole "età" dell'immobile, ubicazione periferica, bacino di riferimento numerico, costo del denaro, location premiante, competitors e comparables, subject acquirente di riferimento, squilibrio domanda/offerta, rapporto n. costruzioni/ristrutturazione, tasso reinvestimento depositi, reddito pro capite del bacino, andamento mercato dei mutui, realizzazioni infrastrutturali, finiture interne, spazi ed accessori disponibili. Il confronto dei singoli parametri viene svolto comparando la location in esame con il caso generico sul mercato, da cui complessivamente emerge una percentuale di rating sulla valutazione massima conseguibile pari a 89%. La percentuale negativa per l'individuazione del valore minimo di "arroccamento" è pertanto individuata nella percentuale del -11%. Da cui: **45.521,33 euro x 0,89 = 40.513,98 euro.**

Quali principali fattori incidenti decrementali vengono individuabili nell'ampia presenza di competitors normo dimensionati ed immediatamente abitabili, la manifesta necessità di una completa riconfigurazione ai fini del riallineamento qualitativo edilizio, la collocazione in fascia territoriale marginale rispetto al centro abitato di Bardineto, la notevole "età" dell'edificio rispetto ad altri più recenti ed architettonicamente più pregevoli, l'alea di inesigibilità abbastanza elevata in quanto gli investimenti vengono attratti da competitor qualitativamente migliori e lo squilibrio domanda/offerta molto elevato per tutte le contrattazioni; tuttavia, lo stato conservativo del bene tende a sottrarlo dal facile assorbimento sul mercato. Come già evidenziato, di regola per metodo estimale si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono assimilabili al bene in oggetto. Si è anche detto della molteplicità degli strumenti adottabili e la diversità delle metodologie stesse. Il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto del "giudizio". In pratica, l'estimatore interviene a " *bozze ferme*" ovvero la stima viene redatta nelle condizioni meglio specificate al suo interno. In presenza quindi di condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale. Si tratta di una supposizione teorica caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici. Tali dati, tecnici, di rilevazione, di riproduzione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Compito primario dell'estimatore è quello di rendere minimi se non trascurabili tali margini di incertezza. La variazione sia pur minima di detti fattori potrebbe quindi modificare di molto le risultanze del lavoro. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presume possa realizzarsi con la maggiore probabilità. La storia delle valutazioni estimative ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione dello stesso) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad un "intervallo di valore" ammontante al 10 - 15%. Tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili. Diversi autori in ambito estimativo, tra i quali si citano: Di Cocco, Famularo, Forte, Lo Bianco, Medici, Ribaudò, Zucconi, Brioli e ancora altri, nelle varie pubblicazioni quali riviste e/o libri avvalorano l'anzidetta ipotesi, ovvero, che la capacità discriminatoria dell'estimatore non possa essere inferiore al 10% - 15%. Per quanto detto, la congruità in oggetto benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze ed omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi. Inoltre, impossibile l'intervento o la modifica del valore complessivo apportando variazioni percentuali alle singole voci. I valori utilizzati trovano reciproca compensazione nel confronto d'assieme dell'intero quadro valutativo. Singoli ed isolati aggiustamenti renderebbero incongruo il ragionamento cumulativo ora compiuto. Molto si è detto in merito al disallineamento qualitativo, funzionale e tipologico del bene in fase di analisi. L'unicità del percorso estimativo in esame non consente di chiudere la valutazione in esame in assenza di un'alea discrezionale di congruità. Inoltre, l'attuale momento economico-congiunturale meglio descritto nei paragrafi precedenti ne caratterizza l'intera valutazione, imponendo serie riflessioni in merito alle dinamiche finanziarie ed economiche che potranno condizionare il complessivo intervento. Ciò premesso, le alee di stima sopra individuate (Valore Minimo e Valore Massimo) consentono di indicare la fascia di oscillazione complessiva della stima in esame. Entro l'intervallo economico sopra determinato, ogni definizione economica diversa dai valori medi stimati rappresenta comunque una soggettivazione del valore complessivo, egualmente congruo in ragione delle singole considerazioni dell'operatore proponente o delle singole condizioni tributarie applicabili. Il Valore Minimo come ampiamente spiegato nei paragrafi precedenti rappresenta quindi la soglia di sbarramento alla procedura di vendita. Al di sotto di tale importo, per chi scrive e in questo momento storico, non esiste convenienza alla vendita. Il confronto con il mercato contribuirà a correggere le alee di tolleranza tipiche di ogni percorso estimativo, producendo gli assestamenti tipici dell'oggettivazione della procedura.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore di mercato: superficie commerciale 198,35 mq x 204,26 euro/mq = **40.513,98 euro**

#### DETRAZIONI

Costo per Attestato Prestazione Energetico: 400,00 Euro

Come innanzi detto, tutti i Corpi costituenti il compendio immobiliare contengono al loro interno vario materiale di eterogenea natura a causa del lungo periodo di abbandono del fabbricato, comprensivo anche di porzioni di tubazioni in cemento amianto. Ai fini della vendita giudiziaria, come è noto, tutti gli immobili dovranno essere consegnati liberi da cose e pertanto si rende necessario lo sgombero e lo smaltimento a discarica autorizzata di tale materiale (macerie, legno, metallo, mobilio e corpi ingombranti) nel rispetto di quanto previsto dalle norme vigenti in materia. Inoltre, verificato che il fabbricato presenta porzioni dirute e pericolose al semplice passaggio pedonale, si ritiene necessario mettere in sicurezza tali porzioni di solaio mediante l'approntamento di opere provvisorie come sistemi di puntellamento metallici ed opere accessorie atte a consentire lo sgombero in sicurezza. Si computa per detta voce di costo la somma di **2.200 euro**. Tale costo è comprensivo della gestione a norma del materiale contenente amianto, attrezzature, mano d'opera e trasporto con mezzi autorizzati per lo smaltimento definitivo.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.513,98**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Certificato Energetico APE	-400,00
Sgombero e smaltimento materiale	-2.200,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 37.913,98**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 37.913,98**

BENI IN BARDINETO LOC. MULINO 1

**MAGAZZINO**

DI CUI AL PUNTO B

**magazzino** a BARDINETO Loc. Mulino 1, della superficie commerciale di **135,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprie

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'oggetto della presente stima è inquadrato nell'ambito di una espropriazione immobiliare forzata e consiste in un ampio compendio immobiliare che versa in stato di abbandono, ubicato nel Comune di Bardineto, Località Mulino civ. 1. Trattasi di zona periferica a nord del centro abitato in prossimità della Strada Provinciale SP52

“Bareassi – Calizzano” che collega le città di Calizzano e Bardineto nell’alta val Bormida e caratterizzata da traffico leggero. La tipologia edilizia prevalente è costituita da abitazioni sparse di tipo civile in un contesto territoriale storicamente vocato all’agricoltura, alla ricca e pregiata raccolta di funghi ed alla silvicoltura con relativa lavorazione del legno, benchè di recente sia in corso una propensione di sviluppo al turismo, anche straniero con percorsi di attività per mountain bike. Orograficamente, la zona è collocata in un altopiano con altimetria di 710 m s.l.m., ricco di pini, abeti, faggi e betulle che costituiscono un grande patrimonio boschivo del Savonese. La zona è situata nel fondovalle del territorio e dista 1 km dal centro cittadino di Bardineto, circa 30 Km dal casello autostradale di Millesimo sulla A6 Torino-Savona nonché 55 km dalla città di Savona. La linea ferroviaria più vicina è a Cengio sulla linea Torino-Savona a circa 2 Km da Millesimo. L’economia territoriale di Bardineto è focalizzata sull’agricoltura, silvicoltura ed allevamento di bestiame con significativa produzione di prodotti caseari. Le condizioni climatiche di Bardineto sono di tipo continentale oceanico con inverni freddi, anche sotto i -10 gradi di temperatura con intense nevicate (anche più di 1 metro ad episodio) ed estati moderatamente calde con temperature minime quasi sempre sotto i 20 gradi. Sotto l’aspetto demografico, secondo gli ultimi dati anagrafici del 2023 la popolazione comunale ammonta a circa 748 abitanti con andamento demografico stazionario negli ultimi anni e i cittadini stranieri residenti risultano essere 34 (pari al 4,5% del totale).

**CORPO B - DESCRIZIONE GENERALE**

Il Corpo B oggetto di stima è costituito da un locale ad uso magazzino collocato nel compendio immobiliare in stato di abbandono, quale ex mulino ormai in disuso da molto tempo e già descritto nel paragrafo del precedente Corpo. Il Corpo B è identificato da un locale di deposito posto su due piani, piano terra e piano primo, esposto a sud-ovest del fabbricato avente **superficie commerciale vendibile complessiva di 135,40 mq.** La misurazione della consistenza è individuata secondo il principio della Superficie Esterna Lorda (SEL) quale area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra, rilevata alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano del pavimento. **L'altezza interna utile è variabile da 2,20 m a 2,50 metri.** Per il rilievo metrico delle consistenze superficiali lo scrivente stimatore ha utilizzato un misuratore laser disto per i rilievi interni e rotella metrica per le misurazioni esterne con il supporto delle planimetrie catastali recuperate presso l’Agenzia delle Entrate, utilizzate anche per il successivo raffronto tra situazione catastale e lo stato dei luoghi. Presso l’Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, sia la ditta intestataria che i dati di classamento risultano correttamente allineati. Infine, sotto l’aspetto giuridico l’immobile è stato trasferito all’odierna proprietà eseguita in forza di Atto di compravendita rogito Dr. Domenico Rossi di Cairo Montenotte in data 20.01.2017, Rep. n. 26623, Racc. n. 110564, registrato a Savona il 27.01.2027 ed ivi trascritto il 02.02.2017 - vedi allegazioni. Secondo il vigente strumento urbanistico locale PRG l’immobile ricade in Zona En – Zona Agricola di produzione, ove sono previsti interventi tesi alla realizzazione di fabbricati produttivi agricoli, boschivo e selvicolo.

L’unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un’altezza interna di 2,20-2,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 84 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe I, consistenza 109 mq, rendita 179,11 Euro, indirizzo catastale: Loc. Mulino, piano: T, inte

Coerenz: a nord con terreno particella 99 di stessa proprietà, a est con porzione di fabbricato particella 84 di stessa proprietà, a sud con vista su corte scoperta, a ovest con terreno particella 99 di stessa proprietà, sopra con tetto di copertura, sotto con terreno.

L’intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800.



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona periferica in un’area agricola, le zone limitrofe si trovano in un’area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Calizzano, Pietra Ligure). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**SERVIZI**

- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- asilo nido



**COLLEGAMENTI**

- autobus distante 1 km



**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L’immobile è una porzione di un antico mulino quale ampio compendio immobiliare che versa in uno stato di completo abbandono, ubicato in zona periferica nord del Comune di Bardineto in Località Mulino civ. 1. L’asset in itinere è una porzione dell’edificio ad uso magazzino, posto al piano terra e primo non comunicanti tra loro – vedi tavole grafiche 5.10 e 6.10. L’epoca di edificazione dell’immobile risale, verosimilmente, al 1800 e la struttura è in muratura portante in pietra, quale tecnica di costruzione millenaria, i solai piani sono in legno ma pericolanti ed il tetto a due falde inclinate è in orditura di legno con soprastante manto di copertura in tegole marsigliesi. Alla data del sopralluogo, effettuato il giorno 30.07.2024 sia alla presenza del custode giudiziario sia anche del debitore esecutato, **il bene risultava non rapportabile a nessuna moderna destinazione edilizia. Si presentava libero ed in stato di abbandono, in forte degrado con alcune criticità strutturali ed anche con porzioni dirute con qualche pericolo per l’incolumità delle persone, in particolare per i solai al piano primo.** All’interno dell’intera proprietà sono stati rinvenuti numerosi rifiuti di

eterogenea natura che necessitano il loro sgombero con relativo smaltimento al fine di rendere l'intero compendio libero da oggetti al fine della vendita giudiziaria. Lo stato conservativo è pertanto definibile pessimo adottando il valore minimo in una scala di misura valutativa ordinale compresa tra ottimo, buono, mediocre e pessimo. Il relativo nomenclatore delle caratteristiche qualitative definisce come di seguito la classe individuata: l'unità immobiliare presenta notevole situazione di degrado richiedente l'esecuzione di un organico intervento di ristrutturazione edilizia per il ripristino delle originarie condizioni di funzionalità, comprensivo dell'installazione di impianti atti a garantire i minimi requisiti per l'abitabilità. **Come già descritto, l'intero compendio necessita di un intervento strutturale pesante di recupero edilizio, restauro e risanamento conservativo, sia per le parti murarie/strutturali che impiantistiche che risultano assenti.** L'immobile è composto di quattro locali e risulta privo di qualsiasi impianto. Circa le finiture, sia interne che esterne, sono estremamente datate nel tempo, fatiscenti, e non allineate all'odierno standard edilizio di riferimento. Trattasi di immobile indipendente e non risulta pertanto organizzato in forma condominiale.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali principali	135,40	x	100 %	=	135,40
<b>Totale:</b>	<b>135,40</b>				<b>135,40</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

PROCEDIMENTO DI STIMA

Per il caso in itinere si è adottato un procedimento estimativo indiretto del Costo, più precisamente il metodo del "Valore di Riproduzione Deprezzato", opportunamente calibrato con il fattore "Imbalance Valore-Prezzo" quale divergenza tra il valore intrinseco del cespite ed il suo più probabile prezzo di mercato. Metodo di stima di beni immobili qualora posti al di fuori del mercato, che non presentano elementi di confronto e che non generano reddito e per i quali non sono applicabili la stima diretta del valore di mercato o quella indiretta del valore di capitalizzazione. Come già descritto per il precedente Corpo del Lotto, pare evidente che le attuali condizioni conservative del bene non consentono ad oggi di intercettare la stragrande maggioranza dei possibili soggetti, pertanto, il metodo di stima individuato è quello che più si adatta per il caso in esame. L'asset ha urgente necessità di un intervento di riallineamento allo standard edilizio qualitativo e funzionale come richiesto dal mercato di riferimento, poiché esso ha raggiunto il termine del suo *ciclo di vita utile* degli elementi funzionali dell'edificio: strutture, finiture ed impianti.

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Lo scopo della corrente consulenza estimativa giudiziaria è individuare il valore di mercato o un *fair value*, ovvero la previsione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento. Per univoca definizione per valore di mercato "si intende 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 entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni" – art. 4, comma 1, punto 76 del Regolamento (UE) 575/2013. Nel corrente caso di espropriazione forzata il valore di mercato è finalizzato a stabilire il prezzo di base d'asta e per chi partecipa la cifra massima a cui rilanciare. Il percorso estimativo più appropriato al caso in esame coincide con la metodologia per "valore di riproduzione deprezzato". Dal valore commerciale di similari volumetrie destinabili ad attività residenziali verranno detratti tutti i costi operativi ritenuti necessari per riallineare il prezzo iniziale del bene al valore intrinseco ed estrinseco effettivamente espresso dal cespite in esame. Il tutto riferito al momento della probabile vendita tramite asta giudiziaria (fine anno 2024, inizio anno 2025). Lo stato conservativo dell'immobile, in abbandono, incide pesantemente sull'attuale trattabilità commerciale del cespite. La forte presenza di moltissimi competitor immediatamente utilizzabili sospende inevitabilmente l'unità immobiliare in itinere ai margini del mercato. I disallineamenti intrinseci ed estrinseci dell'immobile sono davvero molteplici ed incidono direttamente sulla possibilità della sua alienazione. I sopralluoghi compiuti e l'ampia documentazione fotografica prodotta agli atti evidenziano il severo stato conservativo della struttura, ormai giunta al termine della sua vita funzionale. L'unità immobiliare in esame ha significativamente raggiunto il termine del *ciclo di vita utile* della quasi totalità delle sue componenti sia strutturali-civili che impiantistiche. Trattasi quindi di un pesante disallineamento che potrebbe comportare anche il possibile disinteresse all'asta giudiziaria in programma. Nell'attuale contesto economico congiunturale (vedi Overview del Mercato Immobiliare allegata), l'enorme offerta immobiliare presente sul territorio **spinge la poca domanda di beni in direzione di un prodotto nuovo, energeticamente efficiente secondo le ultime tendenze o comunque immediatamente utilizzabile.** L'analisi del mercato attuale evidenzia uno squilibrio tra offerta di beni e domanda degli stessi prossima al 300% ed in tale situazione il disallineamento qualitativo del bene incide negativamente sia in termini di lag temporali sia in termini di effettiva scelta del bene. In altre parole, il cespite in esame risulta marginale rispetto a tutta la concorrenza immobiliare attualmente in vendita. Sempre in riferimento al già citato disallineamento, il mercato immobiliare residenziale, al momento attuale, evidenzia lag temporali di vendita compresi tra i sei mesi (per le location premianti) e i dodici mesi e oltre. Per lag temporale si intende il periodo di tempo intercorrente tra la messa in vendita del bene sul mercato e l'effettiva conclusione contrattuale con conseguente trasferimento del titolo di proprietà. Il mercato residenziale per circa il 90% delle contrattazioni si sviluppa attraverso la mediazione immobiliare. I lag temporali sopra riportati evidenziano quindi la *fatica operativa* dei singoli mediatori nel proporre ripetutamente e per un lungo periodo di tempo il cespite a loro affidato. Pertanto, lo stimatore nell'ambito dell'incarico per la perizia di stima immobiliare giudiziaria deve individuazione la più coerente valutazione economica dell'asset ed intercettare quindi il più elevato numero di possibili aggiudicatari, al fine di evitare danno economico alla procedura esecutiva in corso. Sulla base dei dati forniti da Immobiliare.it – il principale portale immobiliare in Italia - ad Agosto 2024 per gli immobili residenziali in vendita a Bardinetto stati richiesti in media € 800 al metro quadro, con una diminuzione del 4,53% rispetto a Agosto 2023 (838 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del territorio comunale ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2024, con un valore di € 866 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 781 al metro quadro. Uno sguardo in retrospettiva, rispetto a gennaio 2017 (data di acquisto dell'immobile in oggetto) quando il prezzo residenziale medio di vendita era individuato in 956 €/m² ad oggi è sceso del 19,5% a 800 €/m². Attualmente, l'immobile in itinere risulta essere sul mercato tramite un portale immobiliare leader nazionale. Come da sua prassi, lo scrivente stimatore ha contattato un importante operatore immobiliare di Calizzano, quale centro abitato più importante e distante solo 7 km da Bardinetto, per conoscere le caratteristiche dinamiche e peculiari del mercato immobiliare a Bardinetto. Si rileva che il mercato immobiliare della zona risulta essere poco dinamico con transazioni in calo nell'ultimo periodo, a conferma sia della debole congiuntura economica nazionale sia anche perché i mercati dell'Alta Val Bormida di Calizzano e Bardinetto risultano marginali rispetto a quello più in generale della provincia di Savona.

Per la rilevazione dei dati immobiliari si è proceduto alla consultazione dei più rappresentativi borsini immobiliari nazionali per la specifica zona (BorsinoPro de Borsinoimmobiliare, Requot e Geopoi Omi de Agenzia delle Entrate) per il preciso segmento di mercato, dello Standard di zona, magazzini – categoria catastale C/2, da cui emerge che il tracciamento storico della curva dei prezzi nell'ultimo periodo per immobili similari variano all'interno di uno spread variabile tra un minimo di 218 Euro/mq ad un massimo di 420 Euro/mq con una media di 320 Euro/mq, riferiti alla microzona catastale OMI D1 Periferica. Essi sono valori afferenti a profili pienamente idonei all'immediato utilizzo, riferiti a contesti edilizi in buone o normali condizioni di vendita, ove la semplice tinteggiatura delle pareti (quando desiderato) consente l'immediato utilizzo della superficie (non è il caso in esame). La fascia di prezzo di cui sopra è determinata esclusivamente dalla qualità generale dell'edificio in cui si trova l'immobile da valutare, in confronto con la qualità media degli altri edifici presenti nella stessa zona. I valori sopraindicati sono riferiti ad immobili di dimensione media ed in medio stato di conservazione. Non sono compresi nelle quotazioni gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza (il caso in esame). Inoltre, i valori possono variare sensibilmente anche in base alla dimensione complessiva dell'immobile. Il valore medio può essere diverso dal valore più frequente. Ora si procede ad un esame approfondito dello stock immobiliare e socio-economico di Bardinetto:

numero abitazioni residenziali: 104  
 densità abitazione/edificio: molto bassa 1,16  
 dimensione abitazione media: medio piccola 94,31 mq  
 incidenza abitazioni vuote o 2° case: altissima 66%  
 incidenza abitazioni di proprietà: altissima 86%  
 stato conservativo immobili: 69% in ottimo stato, 29% in buono stato  
 tipologia costruttiva: 55,9% cemento armato, 44,1% muratura portante  
 popolazione: 748 abitanti (2023)  
 livello anzianità popolazione: alto (31% oltre 65 anni)  
 livello istruzione: inferiore alla media (29% diplomati o laureati)  
 livello disoccupazione: medio alto (12,9% disoccupati)  
 livello redditi: medio basso.

A CONTINUARE IL PROCESSO DI STIMA, IL NECESSARIO ED OBBLIGATORIO RIALLINEAMENTO QUALITATIVO DELL'IMMOBILE OBBLIGA AD APPLICARE ALLA MEDIA DELLE QUOTAZIONI SOPRA RIPORTATE UN COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO CAPACE DI POTER EVIDENZIARE IL SACRIFICIO ECONOMICO AD OGGI NECESSARIO PER RIALLINEARE IL SUBJECT DI STIMA A TUTTI I COMPARABLES E COMPETITORS IN OGGI PRESENTI NELLA ZONA. NEL PROSEGUITO DELLA PRESENTE COMPOSIZIONE VERRÀ QUINDI COMPUTATO TALE ASPETTO.

Il sopralluogo compiuto presso l'immobile in oggetto (fine luglio 2024) ha consentito di verificare il severo deterioramento della struttura. Lo stato di abbandono riscontrato peraltro in tutte le volumetrie ispezionate del compendio risponde al deterioramento complessivo assimilabile al *fine ciclo di vita* delle medesime. Con tale definizione si intende il momento in cui un cespite raggiunge il tempo limite della propria effettiva funzionalità (condizione sovrapponibile al caso di stima). Come è ben noto la manutenzione ha l'obiettivo principale di "conservare" nel tempo la struttura edilizia, prolungandone la durata e, se possibile, incrementandone l'utilizzabilità e l'efficienza tecnologica esistente. Nella quasi totalità dei casi, il ciclo di vita di un edificio è di regola superiore alla durata degli elementi funzionali dello stesso, quali le strutture, le finiture e gli impianti. Le modalità per calcolare il degrado che ad oggi caratterizza l'immobile sono molteplici e caratterizzate da diverso grado di attendibilità. Il processo più preciso consiste nello sviluppare un accurato computo metrico estimativo (compito non previsto dal presente incarico giudiziario) con il quale computare tutte le opere e lavorazioni di manutenzione e di adeguamento funzionale e tecnologico necessarie per riallineare il bene alla normale condizione manutentiva presente e richiesta ad oggi dal mercato. Come già anticipato, il percorso estimativo più appropriato al caso in esame coincide quindi con la metodologia per "Valore di Riproduzione Deprezzato"; dal valore commerciale di identiche volumetrie destinabili ad attività residenziali verranno detratti tutti i costi ritenuti necessari per riallineare il prezzo iniziale al valore intrinseco ed estrinseco effettivamente espresso dal cespite in esame. Il tutto riferito al momento della probabile vendita (fine 2024, inizio 2025). I valori di mercato riportati nei borsini immobiliari sopra evidenziati si riferiscono ad immobili che rispecchiano uno stato manutentivo buono se non ottimo. In altre parole, il valore indicato dalle quotazioni immobiliari rispecchia il livello medio ed immediatamente utilizzabile del tessuto urbanistico. Per la procedura in esame **NON** si è tenuto conto delle attuali offerte di vendita caratterizzate dall'*Initial Asked Price*; ovvero offerte che identificano la speranza o la volontà del solo venditore, bensì basate solo ed esclusivamente dai prezzi già contrattati e quindi registrati in Conservatoria RR.II., come caldamente sconsigliato dalla recente dottrina estimativa degli Standard di Valutazione. Il mercato italiano tra l'*Initial Asked Price* e il *Final Asked Price* evidenzia una flessione dei prezzi che, mediamente, con diverse sfaccettature da area ad area, tende ad oscillare tra il **15** e il **30%**. Peraltro, i sopralluoghi compiuti in zona hanno consentito di individuare, nel quadrilatero urbanistico, un buono standard qualitativo edilizio con alcuni immobili che spiccano per pregio e rifinitura estrinseca (ristrutturazioni complete). In questo contesto appare quindi doveroso intervenire sulla quotazione media calibrando la medesima in ragione dello specifico stato conservativo e dimensionale dei cespiti in oggetto. In tutti questi casi, individuato il valore medio, occorre dedurre dal medesimo una percentuale che tenga conto delle caratteristiche peculiari innanzi evidenziate. Calcolare la percentuale di deprezzamento connesso con la vetustà o all'incompletezza di un immobile non risulta di facile determinazione per lo stimatore. Sarebbe comunque più corretto evidenziare che ogni immobile esprime un proprio profilo di deprezzamento, frutto dell'ubicazione del cespite, del contesto urbano circostante, della saturazione edificatoria, della tipologia costruttiva, del pregio architettonico, del contesto intrinseco ed estrinseco, ecc... Non tutti gli immobili sono eguali tra loro ed i relativi costi di ristrutturazione o di riconfigurazione edilizia si differenziano in funzione del grado di rifinitura ricercata e soprattutto in ragione della destinazione a cui sono preposti. Difficile quindi collegare l'importo di una ristrutturazione o di un riallineamento qualitativo al valore di un immobile. Risulta infatti vero che una determinata ristrutturazione edilizia inciderà percentualmente in misura maggiore su un immobile di scarso valore economico complessivo mentre inciderà percentualmente in misura minore su un immobile di particolare pregio. In termini dottrinali e teorici è comunque possibile ipotizzare la ristrutturazione completa di un immobile. Ad esempio è possibile ipotizzare il rifacimento completo di tutti gli impianti, la sostituzione completa di tutti i serramenti esterni ed interni, il rifacimento di tutte le pavimentazioni e di tutti i

la pitturazione completa dell'immobile e così via. Supposto che tale ammontare coincida con la percentuale del 100% è quindi possibile verificare, in base ai più comuni ed utilizzati prezziari delle opere edili, il peso o l'incidenza percentuale di ogni singolo intervento manutentivo sul valore immobiliare. Sulla base dei valori riportati dal prezzario edito dalla Camera Commerciale Regione Liguria, che individua l'incidenza media sul valore dell'immobile per percentuale dell'intervento (dal 20% alla ristrutturazione completa, quindi 100%), si individua tale incidenza di valore in relazione all'ubicazione del cespite (centrale, semicentrale e periferica). Benché tali valori siano solo orientativi della proposta operativa, caso per caso, può adattarsi alla situazione precipua di stima. In termini generali, risulta ancora più difficile proporre una tabella capace di rapportare il costo delle ristrutturazioni programmate al valore e quindi al deprezzamento del prezzo dell'immobile. Tali valori ben evidenziano la marcata incidenza dell'ubicazione del cespite sul valore complessivo dello stesso bene. Le attuali condizioni di mercato, fortemente contratto e con una domanda di beni assai limitata, tendono a spingere le contrattazioni in direzione dei beni maggiormente appetibili e contraddistinti da condizioni di trattabilità fortemente caratterizzate da reпреzzamento, al ribasso. Per quanto attiene alla valutazione del comparto residenziale (caso in esame uso magazzino) il deprezzamento fisico ed il superamento funzionale, spingono la trattabilità immobiliare del cespite in esame in una zona minoritaria del mercato, in condizioni spesso sottratte alle regole del mercato (monopolio bilaterale) e contraddistinte da forme di contrattazione derivate, quindi poca domanda di beni ed elevata offerta, come peraltro impongono le leggi del mercato. In questa specifica logica si può quindi ben dire che la perifericità del bene, unitamente al rilevante bisogno manutentivo, spingono l'asset in itinere ai margini del mercato, richiedendo per la vendita del bene una imponente azione di *repricing*, quale affossamento del prezzo di vendita. Come già evidenziato in principio di paragrafo, il cespite manifesta un evidente ed ampio disallineamento qualitativo, funzionale, strutturale e tecnologico di assoluta severità, con urgenza di intervento. Al fine della determinazione del coefficiente di deprezzamento per riallineare qualitativamente il cespite oggetto di stima alle richieste ed alle esigenze dell'attuale mercato immobiliare di riferimento di Bardineto, occorre intervenire sul medesimo immobile con una ristrutturazione pesante, mirata al completo superamento delle componenti strutturali non più sicure e dirute ed anche impiantistiche per una nuova riconfigurazione qualitativa. L'intervento edilizio ipotizzato benché rientrante nel novero delle manutenzioni e delle riqualificazioni immobiliari, comporta una percentuale di sfasamento rispetto all'ordinarietà di non trascurabile valore. L'entità delle opere viene commisurata alla destinazione di pertinenza alla residenza prima casa, come risulta attualmente per il debitore esecutato. In assenza di rilievi e di computi metrici estimativi di dettaglio il processo in esame risulta comunque sufficientemente preciso e capace di indicare una percentuale complessiva di deprezzamento immobiliare. Da una più profonda analisi dottrinale di stima, si possono individuare i fattori determinanti il deprezzamento di un manufatto edilizio, riconducibili da un lato al progresso tecnologico e dall'altro dall'evoluzione dei bisogni. L'introduzione sul mercato di materiali migliori e più efficienti, modelli costruttivi innovativi, nuove soluzioni funzionali per la distribuzione degli ambienti e nuova normativa in materia di sicurezza

delle strutture e degli impianti. Al processo tecnologico va affiancata l'evoluzione di modelli culturali che possono determinare una mutata richiesta di spazio abitativo interno ed esterno, di qualificati standard nelle attrezzature abitative e qualità delle finiture delle abitazioni. Un ulteriore fattore di deprezzamento è individuato nell'obsolescenza funzionale ed economica. In sintesi, la vetustà pura come progressiva riduzione della vita del bene, il decadimento reddituale individuato nella minore utilità economica di un bene già in uso rispetto ad un corrispondente bene nuovo e l'obsolescenza attribuita a variazioni progettuali, materiali utilizzati rispondenti a nuovi standard qualitativi e tecnologici innovativi che conducono a minori costi di esercizio e maggiore efficienza. Nella pratica estimativa, tuttavia, si individua quale elemento calmieratore l'ubicazione del bene a quanto innanzi detto. Un immobile è quindi generalmente in grado di calmierare la propria svalutazione manutentiva in ragione dell'eventuale premiante ubicazione. In definitiva, il deprezzamento complessivo a cui si fa riferimento, edito dalla Camera Commerciale Regione Liguria, sospende il deprezzamento dell'immobile in esame al massimo del deprezzamento percentuale, ben sino al **55%** di differenza rispetto alle condizioni a nuovo del medesimo cespite, senza possibilità di poter interpolare ad un valore mediano tra zona centrale e semicentrale. La marginalità del bene per il caso in esame risulta assoluta, ossia periferica nel territorio di Bardineto. A conferma di ciò la dimensione complessiva del paese, da un punto di vista territoriale, non consente facili collegamenti, meno che mai pedonali, dal bene in esame al centro urbano di Bardineto distante circa un chilometro. In questo senso, occorre inoltre evidenziare come la maggior parte dei *competitor* presenti sul territorio evidenzia location complessivamente migliori. Pertanto, il valore immobiliare parametrato con il deprezzamento derivante dal disallineamento manutentivo pari al 55% viene così individuato: **320 euro/mq x 0,45 = 144,00 euro/mq**. Superficie commerciale vendibile dell'immobile: **144,00 euro/mq x 135,40 mq = 19.497,60 euro** corrispondente al valore immobiliare parametrato con il coefficiente di deprezzamento.

Ora si procede alla determinazione della percentuale di probabile sfasamento Valore/Prezzo quale soglia minima del valore. Nell'ambito del processo di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tendi a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare". Come già accennato nel paragrafo iniziale del presente lavoro, l'incremento dell'attività immobiliare dell'ultimo biennio (2021/2023) rispetto ai minimi del 2012 risulta sostanzialmente trainata da investitori esteri o nazionali il cui interesse è quasi interamente limitato a prodotti di qualità, meglio se acquistati a condizioni "**opportunistiche**". Per sbloccare il mercato ed incentivare le compravendite, in molti casi i valori di parte venditrice risulterebbero sostenibili solo a fronte di importanti interventi di riqualificazione e di efficientamento energetico, che quasi mai figurano nelle intenzioni, se non addirittura nelle possibilità delle proprietà. Il monitoraggio degli investimenti registrati nell'anno terminato (2023) restituisce, infatti, un quadro inequivocabile sulla tipologia di operatori coinvolti e caratteristiche degli asset di interesse. Salvo sostanziali modifiche della situazione, ad oggi impronosticabili, è evidente l'urgenza di modificare l'approccio che porti al superamento dell'attendismo strategico e valutativo fino ad oggi dominante. Seppur con tratti peculiari per singolo comparto, il mercato immobiliare risulta generalmente esposto alla debolezza del contesto economico che, almeno nel breve periodo, non autorizza professioni di ottimismo. Ridimensionata, dunque, la possibilità di "soccorsi esogeni", come innanzi accennato, le prospettive del settore immobiliare continuano ad essere connesse soprattutto a tre fattori: "repricing" (adeguamento dei prezzi), sostegno della domanda interna ed upgrade qualitativo dell'offerta. Al fine di poter valutare la possibile percentuale di sfasamento tra il più probabile valore intrinseco del cespite ed il più probabile prezzo di mercato – caratteristiche delle condizioni "opportunistiche" sopra citate – occorre intervenire nella stima ora redatta ricercando tutte le condizioni peculiari, intrinseche, estrinseche e soggettive che possano determinare l'alea sopra richiamata. In altre parole, in questo preciso contesto storico-economico, ove le contrattazioni immobiliari sempre più spesso risultano determinate non già da condizioni oggettive bensì da condizioni soggettive, opportunistiche e/o viceversa da imprevedibili necessità di *fare cassa* e di veloce alienazione del cespite, occorre intervenire sul bene in fase di stima per coniugare correttamente condizioni di "difesa del valore del bene" con condizioni di "buona appetibilità dell'immobile". I beni immobiliari caratterizzati da unicità o da particolare e premiante "location" tendono, anche in questo momento storico, a conservare il proprio valore senza apparenti perdite di valore sul mercato (condizione che non appartiene all'immobile in esame). Si tratta quindi di un percorso applicabile, di regola, a tutti quei beni che in ragione delle motivazioni sopra esposte (stati manutentivi, collocazioni territoriali marginali, scarsa identificazione con il mercato, ecc.) tendono a subire dal mercato continui affossamenti del prezzo, come per l'immobile in esame. Si tratta di un percorso assolutamente teorico in quanto, come accennato, il valore intrinseco corrisponde a quel valore al di sotto del quale non esiste più convenienza alla vendita. Vendere un bene all'importo offerto da parte acquirente, in non pochi casi, potrebbe comportare l'alienazione dell'immobile ad un prezzo inferiore a quello di *arroccamento* (valore di ricostruzione deprezzato). Trattasi, naturalmente, di percorsi soggettivi che devono trovare un corretto equilibrio con le necessità, anche personali, del singolo venditore. Tuttavia, in questo momento storico, la congiuntura economica che caratterizza anche il mercato immobiliare suggerisce che non è il momento di vendere. L'asset in esame, poiché fortemente caratterizzato da competitor e comparables intrinsecamente ed estrinsecamente migliori del subject, potrebbe far derivare uno sfasamento Valore/Prezzo tale da comportare il possibile danno economico alla procedura in corso. Infatti. È plausibile ritenere che una futura ripresa del mercato possa, in concomitanza con una analoga ripresa della domanda di beni, determinare sul cespite in esame una minore ingerenza dello sforzo di manutenzione e riqualificazione oggi imprescindibile, con conseguente migliore difesa del prezzo di vendita. In altre parole, il confronto con tutti i parametri di mercato incidenti sulla presente alienazione consentirà di individuare una percentuale massima di deprezzamento realisticamente imputabile alle dinamiche di mercato. Il superamento di tale soglia comporterebbe l'individuazione di un valore di vendita non caratterizzato da riflessioni oggettive e rispondenti al mercato. Il valore minimo di alienazione coincide quindi con la soglia di "arroccamento" oltre la quale non esiste nessuna attuale convenienza alla vendita. La percentuale di rating sulla valutazione massima conseguibile viene sviluppata sull'evidenziazione di singoli parametri, come di seguito elencati: interventi di manutenzione straordinaria, sovra o sottodimensionamento superficario, rapporto costi ricavi, alee di inesigibilità, propensione all'investimento, notevole "età" dell'immobile, ubicazione periferica, bacino di riferimento numerico, costo del denaro, location premiante, competitor e comparables, subject acquirente di riferimento, squilibrio domanda/offerta, rapporto n. costruzioni/ristrutturazione, tasso reinvestimento depositi, reddito pro capite del bacino, andamento mercato dei mutui, realizzazioni infrastrutturali, finiture interne, spazi ed accessori disponibili. Il confronto dei singoli parametri viene svolto comparando la location in esame con il caso generico sul mercato, da cui complessivamente emerge una percentuale di rating sulla valutazione massima conseguibile pari a 87%. La percentuale negativa per l'individuazione del valore minimo di "arroccamento" è pertanto individuata nella percentuale del -13%. Da cui: **19.497,60 euro x 0,87 = 16.962,91 euro**.

Quali principali fattori incidenti decrementali vengono individuabili nell'ampia presenza di competitor normo dimensionati ed immediatamente utilizzabili, la manifesta necessità di una completa riconfigurazione ai fini del riallineamento qualitativo edilizio, la collocazione in fascia territoriale marginale rispetto al centro abitato di Bardineto, la notevole "età" dell'edificio rispetto ad altri più recenti ed architettonicamente più pregevoli, l'alea di inesigibilità abbastanza elevata in quanto gli investimenti vengono attratti da competitor qualitativamente migliori e lo squilibrio domanda/offerta molto elevato per tutte le contrattazioni; tuttavia, lo stato conservativo del bene tende a sottrarlo dal facile assorbimento sul mercato. Come già evidenziato, di regola per metodo estimale si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono assimilabili al bene in oggetto. Si è anche detto della molteplicità degli strumenti adottabili e la diversità delle metodologie stesse. Il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto del "giudizio". In pratica, l'estimatore interviene a "*boce ferme*" ovvero la stima viene redatta nelle condizioni meglio specificate al suo interno. In presenza quindi di condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale. Si tratta di una supposizione teorica caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici. Tali dati, tecnici, di rilevazione, di riproduzione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Compito primario dell'estimatore è quello di rendere minimi se non trascurabili tali margini di incertezza. La variazione sia pur minima di detti fattori potrebbe quindi modificare di molto le risultanze del lavoro. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presume possa realizzarsi con la maggiore probabilità. La storia delle valutazioni estimative ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione dello stesso) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad un "intervallo di valore" ammontante al 10 - 15%. Tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili. Diversi autori in ambito estimativo, tra i quali si citano: Di Cocco, Famularo, Forte, Lo Bianco, Medici, Ribaud, Zucconi, Brioli e ancora altri, nelle varie pubblicazioni quali riviste e/o libri avvalorano l'anzidetta ipotesi, ovvero, che la capacità discriminativa dell'estimatore non possa essere inferiore al 10% - 15%. Per quanto detto, la congruità in oggetto benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze ed omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi. Inoltre, impossibile l'intervento o la modifica del valore complessivo apportando variazioni percentuali alle singole voci. I valori utilizzati trovano reciproca compensazione nel confronto d'insieme dell'intero quadro valutativo. Singoli ed isolati aggiustamenti renderebbero incongruo il

ragionamento cumulativo ora compiuto. Molto si è detto in merito al disallineamento qualitativo, funzionale e tipologico del bene in fase di analisi. L'unicità del percorso estimativo in esame non consente di chiudere la valutazione in esame in assenza di un'alea discrezionale di congruità. Inoltre, l'attuale momento economico-congiunturale meglio descritto nei paragrafi precedenti ne caratterizza l'intera valutazione, imponendo serie riflessioni in merito alle dinamiche finanziarie ed economiche che potranno condizionare il complessivo intervento. Ciò premesso, le alee di stima sopra individuate (Valore Minimo e Valore Massimo) consentono di indicare la fascia di oscillazione complessiva della stima in esame. Entro l'intervallo economico sopra determinato, ogni definizione economica diversa dai valori medi stimati rappresenta comunque una soggettivazione del valore complessivo, egualmente congruo in ragione delle singole considerazioni dell'operatore proponente o delle singole condizioni tributarie applicabili. Il Valore Minimo come ampiamente spiegato nei paragrafi precedenti rappresenta quindi la soglia di sbarramento alla procedura di vendita. Al di sotto di tale importo, per chi scrive e in questo momento storico, non esiste convenienza alla vendita. Il confronto con il mercato contribuirà a correggere le alee di tolleranza tipiche di ogni percorso estimativo, producendo gli assestamenti tipici dell'oggettivazione della procedura.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore di mercato: superficie commerciale 135,40 mq x 125,28 euro/mq = **16.962,91 euro**

#### DETRAZIONI

Come innanzi detto, tutti i Corpi costituenti il compendio immobiliare contengono al loro interno vario materiale di eterogenea natura a causa del lungo periodo di abbandono del fabbricato, comprensivo anche di porzioni di tubazioni in cemento amianto. Ai fini della vendita giudiziaria, come è noto, tutti gli immobili dovranno essere consegnati liberi da cose e pertanto si rende necessario lo sgombero e lo smaltimento a discarica autorizzata di tale materiale (macerie, legno, metallo, mobilio e corpi ingombranti) nel rispetto di quanto previsto dalle norme vigenti in materia. Inoltre, verificato che il fabbricato presenta porzioni dirute e pericolose al semplice passaggio pedonale, si ritiene necessario mettere in sicurezza tali porzioni di solaio mediante l'approntamento di opere provvisorie come sistemi di puntellamento metallici ed opere accessorie atte a consentire lo sgombero in sicurezza. Si computa per detta voce di costo la somma di **2.200 euro**. Tale costo è comprensivo della gestione a norma del materiale contenente amianto, attrezzature, mano d'opera e trasporto con mezzi autorizzati per lo smaltimento definitivo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**16.962,91**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
sgombero e smaltimento materiali	-2.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

**€ 14.762,91**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€ 14.762,91**

BENI IN BARDINETO LOC. MULINO 1

### MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO C

magazzino a BARDINETO Loc. Mulino 1, della superficie commerciale di **45,15 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'oggetto della presente stima è inquadrato nell'ambito di una espropriazione immobiliare forzata e consiste in un ampio compendio immobiliare che versa in stato di abbandono, ubicato nel Comune di Bardinetto, Località Mulino civ. 1. Trattasi di zona periferica a nord del centro abitato in prossimità della Strada Provinciale SP52 "Bareassi - Calizzano" che collega le città di Calizzano e Bardinetto nell'alta val Bormida e caratterizzata da traffico leggero. La tipologia edilizia prevalente è costituita da abitazioni sparse di tipo civile in un contesto territoriale storicamente vocato all'agricoltura, alla ricca e pregiata raccolta di funghi ed alla silvicoltura con relativa lavorazione del legno, benchè di recente sia in corso una propensione di sviluppo al turismo, anche straniero con percorsi di attività per mountain bike. Orograficamente, la zona è collocata in un altopiano con altimetria di 710 m s.l.m., ricco di pini, abeti, faggi e betulle che costituiscono un grande patrimonio boschivo del Savonese. La zona è situata nel fondovalle del territorio e dista 1 km dal centro cittadino di Bardinetto, circa 30 Km dal casello autostradale di Millesimo sulla A6 Torino-Savona nonché 55 km dalla città di Savona. La linea ferroviaria più vicina è a Cengio sulla linea Torino-Savona a circa 2 Km da Millesimo. L'economia territoriale di Bardinetto è focalizzata sull'agricoltura, silvicoltura ed allevamento di bestiame con significativa produzione di prodotti caseari. Le condizioni climatiche di Bardinetto sono di tipo continentale oceanico con inverni freddi, anche sotto i -10 gradi di temperatura con intense nevicate (anche più di 1 metro ad episodio) ed estati moderatamente calde con temperature minime quasi sempre sotto i 20 gradi. Sotto l'aspetto demografico, secondo gli ultimi dati anagrafici del 2023 la popolazione comunale ammonta a circa 748 abitanti con andamento demografico stazionario negli ultimi anni e i cittadini stranieri residenti risultano essere 34 (pari al 4,5% del totale).

#### CORPO C - DESCRIZIONE GENERALE

Il Corpo C oggetto di stima è costituito da un locale ad uso magazzino collocato nel compendio immobiliare in stato di abbandono, quale ex mulino ormai in disuso da molto tempo e già descritto nel paragrafo del precedente Corpo. Il Corpo C è identificato da un locale di deposito posto al piano terra, esposto a sud-est del fabbricato avente **superficie commerciale vendibile complessiva di 45,15 mq**. La misurazione della consistenza è individuata secondo il principio della Superficie Esterna Lorda (SEL) quale area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra, rilevata alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano del pavimento. **L'altezza interna utile è variabile da 2,70 m a 3,00 metri**. Per il rilievo metrico delle consistenze superficiali lo scrivente stimatore ha utilizzato un misuratore laser disto per i rilievi interni e rotella metrica per le misurazioni esterne con il supporto delle planimetrie catastali recuperate presso l'Agenzia delle Entrate, utilizzate anche per il successivo raffronto tra situazione catastale e lo stato dei luoghi. Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, sia la ditta intestataria che i dati di classamento risultano correttamente allineati. Infine, sotto l'aspetto giuridico l'immobile è stato trasferito all'odierna proprietà eseguita in forza di Atto di compravendita rogito Dr. Domenico Rossi di Cairo Montenotte in data 20.01.2017, Rep. n. 26623, Racc. n. 110564, registrato a Savona il 27.01.2027 ed ivi trascritto il 02.02.2017 - vedi allegazioni. Secondo il vigente strumento urbanistico locale PRG l'immobile ricade in Zona En - Zona Agricola di produzione, ove sono previsti interventi tesi alla realizzazione di fabbricati produttivi agricoli, boschivo e selvicolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70-3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 84 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 61,46 Euro, indirizzo catastale: Loc. Mulino, piano: T, intest

Coerenze: a nord con porzione di fabbricato particella 84 di stessa proprietà, a est con corte scoperta, a sud con corte scoperta, ad ovest con corte scoperta, sopra con tetto di copertura, sotto con terreno.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Calizzano, Pietra Ligure). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie  
municipio  
negozi al dettaglio  
asilo nido



COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è una porzione di un antico mulino quale ampio compendio immobiliare che versa in uno stato di completo abbandono, ubicato in zona periferica nord del Comune di Bardineto in Località Mulino civ. 1. L'asset in itinere è una porzione dell'edificio ad uso magazzino posto al piano terra – vedi tavole grafiche 7.10. L'epoca di edificazione dell'immobile risale, verosimilmente, al 1800 e la struttura in elevazione è mista in muratura portante in pietra e blocchi di laterizio ed il tetto è a due falde inclinate con orditura di legno e soprastante manto di copertura in tegole marsigliesi. Alla data del sopralluogo, effettuato il giorno 30.07.2024 sia alla presenza del custode giudiziario sia anche del debitore esecutato, **il bene risultava in stato di abbandono con forte degrado conservativo**. All'interno dell'intera proprietà sono stati rinvenuti numerosi rifiuti di eterogenea natura che necessitano il loro sgombero con relativo smaltimento al fine di rendere l'intero compendio libero da oggetti al fine della vendita giudiziaria. Lo stato conservativo è pertanto definibile pessimo adottando il valore minimo in una scala di misura valutativa ordinale compresa tra ottimo, buono, mediocre e pessimo. Il relativo nomenclatore delle caratteristiche qualitative definisce come di seguito la classe individuata: l'unità immobiliare presenta notevole situazione di degrado richiedente l'esecuzione di un organico intervento di ristrutturazione edilizia per il ripristino delle originarie condizioni di funzionalità, comprensivo dell'installazione di impianti atti a garantire i minimi requisiti per l'agibilità. **Come già descritto, l'intero compendio necessita di un intervento strutturale pesante di recupero edilizio, restauro e risanamento conservativo, sia per le parti murarie/strutturali che impiantistiche che risultano assenti**. L'immobile è composto di due locali e risulta privo di qualsiasi impianto. Circa le finiture, sia interne che esterne, sono estremamente datate nel tempo, fatiscenti, e non allineate all'odierno standard edilizio di riferimento. Trattasi di immobile indipendente e non risulta pertanto organizzato in forma condominiale.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*  
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali	45,15	x	100 %	=	45,15
<b>Totale:</b>	<b>45,15</b>				<b>45,15</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**PROCEDIMENTO DI STIMA**

Per il caso in itinere si è adottato un procedimento estimativo indiretto del Costo, più precisamente il metodo del "Valore di Riproduzione Deprezzato", opportunamente calibrato con il fattore "Imbalance Valore-Prezzo" quale divergenza tra il valore intrinseco del cespite ed il suo più probabile prezzo di mercato. Metodo di stima di beni

immobili qualora posti al di fuori del mercato, che non presentano elementi di confronto e che non generano reddito e per i quali non sono applicabili la stima diretta del valore di mercato o quella indiretta del valore di capitalizzazione. Come già descritto per il precedente Corpo del Lotto, pare evidente che le attuali condizioni conservative del bene non consentono ad oggi di intercettare la stragrande maggioranza dei possibili soggetti, pertanto, il metodo di stima individuato è quello che più si adatta per il caso in esame. L'asset ha urgente necessità di un intervento di riallineamento allo standard edilizio qualitativo e funzionale come richiesto dal mercato di riferimento, poiché esso ha raggiunto il termine del suo *ciclo di vita utile* degli elementi funzionali dell'edificio: strutture, finiture ed impianti.

#### SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Lo scopo della corrente consulenza estimativa giudiziaria è individuare il valore di mercato o un *fair value*, ovvero la previsione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento. Per univoca definizione per valore di mercato *"si intende 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 entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni"* – art. 4, comma 1, punto 76 del Regolamento (UE) 575/2013. Nel corrente caso di espropriazione forzata il valore di mercato è finalizzato a stabilire il prezzo di base d'asta e per chi partecipa la cifra massima a cui rilanciare. Il percorso estimativo più appropriato al caso in esame coincide con la metodologia per "valore di riproduzione deprezzato". Dal valore commerciale di similari volumetrie destinabili ad attività residenziali verranno detratti tutti i costi operativi ritenuti necessari per riallineare il prezzo iniziale del bene al valore intrinseco ed estrinseco effettivamente espresso dal cespite in esame. Il tutto riferito al momento della probabile vendita tramite asta giudiziaria (fine anno 2024, inizio anno 2025). Lo stato conservativo dell'immobile, in abbandono, incide pesantemente sull'attuale trattabilità commerciale del cespite. La forte presenza di moltissimi competitor immediatamente utilizzabili spinge inevitabilmente l'unità immobiliare in itinere ai margini del mercato. I disallineamenti intrinseci ed estrinseci dell'immobile sono davvero molteplici ed incidono direttamente sulla possibilità della sua alienazione. I sopralluoghi compiuti e l'ampia documentazione fotografica prodotta agli atti evidenziano il severo stato conservativo della struttura, ormai giunta al termine della sua vita funzionale. L'unità immobiliare in esame ha significativamente raggiunto il termine del *ciclo di vita utile* della quasi totalità delle sue componenti sia strutturali-civili che impiantistiche. Trattasi quindi di un pesante disallineamento che potrebbe comportare anche il possibile disinteresse all'asta giudiziaria in programma. Nell'attuale contesto economico congiunturale (vedi Overview del Mercato Immobiliare allegata), l'enorme offerta immobiliare presente sul territorio **spinge la poca domanda di beni in direzione di un prodotto nuovo, energeticamente efficiente secondo le ultime tendenze o comunque immediatamente utilizzabile**. L'analisi del mercato attuale evidenzia uno squilibrio tra offerta di beni e domanda degli stessi prossima al 300% ed in tale situazione il disallineamento qualitativo del bene incide negativamente sia in termini di lag temporali sia in termini di effettiva scelta del bene. In altre parole, il cespite in esame risulta marginale rispetto a tutta la concorrenza immobiliare attualmente in vendita. Sempre in riferimento al già citato disallineamento, il mercato immobiliare residenziale, al momento attuale, evidenzia lag temporali di vendita compresi tra i sei mesi (per le location premianti) e i dodici mesi e oltre. Per lag temporale si intende il periodo di tempo intercorrente tra la messa in vendita del bene sul mercato e l'effettiva conclusione contrattuale con conseguente trasferimento del titolo di proprietà. Il mercato residenziale per circa il 90% delle contrattazioni si sviluppa attraverso la mediazione immobiliare. I lag temporali sopra riportati evidenziano quindi la *fatica operativa* dei singoli mediatori nel proporre ripetutamente e per un lungo periodo di tempo il cespite a loro affidato. Pertanto, lo stimatore nell'ambito dell'incarico per la perizia di stima immobiliare giudiziaria deve individuare la più coerente valutazione economica dell'asset ed intercettare quindi il più elevato numero di possibili aggiudicatari, al fine di evitare danno economico alla procedura esecutiva in corso. Sulla base dei dati forniti da Immobiliare.it – il principale portale immobiliare in Italia - ad Agosto 2024 per gli immobili residenziali in vendita a Bardineto stati richiesti in media € 800 al metro quadro, con una diminuzione del 4,53% rispetto a Agosto 2023 (838 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del territorio comunale ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2024, con un valore di € 866 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 781 al metro quadro. Uno sguardo in retrospettiva, rispetto a gennaio 2017 (data di acquisto dell'immobile in oggetto) quando il prezzo residenziale medio di vendita era individuato in 956 €/m² ad oggi è sceso del 19,5% a 800 €/m². Attualmente, l'immobile in itinere risulta essere sul mercato tramite un portale immobiliare leader nazionale. Come da sua prassi, lo scrivente stimatore ha contattato un importante operatore immobiliare di Calizzano, quale centro abitato più importante e distante solo 7 km da Bardineto, per conoscere le caratteristiche dinamiche e peculiari del mercato immobiliare a Bardineto. Si rileva che il mercato immobiliare della zona risulta essere poco dinamico con transazioni in calo nell'ultimo periodo, a conferma sia della debole congiuntura economica nazionale sia anche perché i mercati dell'Alta Val Bormida di Calizzano e Bardineto risultano marginali rispetto a quello più in generale della provincia di Savona.

Per la rilevazione dei dati immobiliari si è proceduto alla consultazione dei più rappresentativi borsini immobiliari nazionali per la specifica zona (BorsinoPro de Borsinoimmobiliare, Requot e Geopoi Omi de Agenzia delle Entrate) per il preciso segmento di mercato, dello Standard di zona, magazzini – categoria catastale C/2, da cui emerge che il tracciamento storico della curva dei prezzi nell'ultimo periodo per immobili similari variano all'interno di uno spread variabile tra un minimo di 218 Euro/mq ad un massimo di 420 Euro/mq con una media di 320 Euro/mq, riferiti alla microzona catastale OMI D1 Periferica. Essi sono valori afferenti a profili pienamente idonei all'immediato utilizzo, riferiti a contesti edilizi in buone o normali condizioni di vendita, ove la semplice tinteggiatura delle pareti (quando desiderato) consente l'immediato utilizzo della superficie (non è il caso in esame). La fascia di prezzo di cui sopra è determinata esclusivamente dalla qualità generale dell'edificio in cui si trova l'immobile da valutare, in confronto con la qualità media degli altri edifici presenti nella stessa zona. I valori sopraindicati sono riferiti ad immobili di dimensione media ed in medio stato di conservazione. Non sono compresi nelle quotazioni gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza (il caso in esame). Inoltre, i valori possono variare sensibilmente anche in base alla dimensione complessiva dell'immobile. Il valore medio può essere diverso dal valore più frequente. Ora si procede ad un esame approfondito dello stock immobiliare e socio-economico di Bardineto:

numero abitazioni residenziali: 104

densità abitazione/edificio: molto bassa 1,16

dimensione abitazione media: medio piccola 94,31 mq

incidenza abitazioni vuote o 2° case: altissima 66%

incidenza abitazioni di proprietà: altissima 86%

stato conservativo immobili: 69% in ottimo stato, 29% in buono stato

tipologia costruttiva: 55,9% cemento armato, 44,1% muratura portante

popolazione: 748 abitanti (2023)

livello anzianità popolazione: alto (31% oltre 65 anni)

livello istruzione: inferiore alla media (29% diplomati o laureati)

livello disoccupazione: medio alto (12,9% disoccupati)

livello redditi: medio basso.

A CONTINUARE IL PROCESSO DI STIMA, IL NECESSARIO ED OBBLIGATORIO RIALLINEAMENTO QUALITATIVO DELL'IMMOBILE OBBLIGA AD APPLICARE ALLA MEDIA DELLE QUOTAZIONI SOPRA RIPORTATE UN COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO CAPACE DI POTER EVIDENZIARE IL SACRIFICIO ECONOMICO AD OGGI NECESSARIO PER RIALLINEARE IL SUBJECT DI STIMA A TUTTI I COMPARABLES E COMPETITORS IN OGGI PRESENTI NELLA ZONA. NEL PROSIEGUO DELLA PRESENTE COMPOSIZIONE VERRÀ QUINDI COMPUTATO TALE ASPETTO.

Il sopralluogo compiuto presso l'immobile in oggetto (fine luglio 2024) ha consentito di verificare il severo deterioramento della struttura. Lo stato di abbandono riscontrato peraltro in tutte le volumetrie ispezionate del compendio risponde al deterioramento complessivo assimilabile al **fine ciclo di vita** delle medesime. Con tale definizione si intende il momento in cui un cespite raggiunge il tempo limite della propria effettiva funzionalità (condizione sovrapponibile al caso di stima). Come è ben noto la manutenzione ha l'obiettivo principale di "conservare" nel tempo la struttura edilizia, prolungandone la durata e, se possibile, incrementandone l'utilizzabilità e l'efficienza tecnologica esistente. Nella quasi totalità dei casi, il ciclo di vita di un edificio è di regola superiore alla durata degli elementi funzionali dello stesso, quali le strutture, le finiture e gli impianti. Le modalità per calcolare il degrado che ad oggi caratterizza l'immobile sono molteplici e caratterizzate da diverso grado di attendibilità. Il processo più preciso consiste nello sviluppare un accurato computo metrico estimativo (compito non previsto dal presente incarico giudiziario) con il quale computare tutte le opere e lavorazioni di manutenzione e di adeguamento funzionale e tecnologico necessarie per riallineare il bene alla normale condizione manutentiva presente e richiesta ad oggi dal mercato. Come già anticipato, il percorso estimativo più appropriato al caso in esame coincide quindi con la metodologia per "Valore di Riproduzione Deprezzato"; dal valore commerciale di identiche volumetrie destinabili ad attività residenziali verranno detratti tutti i costi ritenuti necessari per riallineare il prezzo iniziale al valore intrinseco ed estrinseco effettivamente espresso dal cespite in esame. Il tutto riferito al momento della probabile vendita (fine 2024, inizio 2025). I valori di mercato riportati nei borsini immobiliari sopra evidenziati si riferiscono ad immobili che rispecchiano uno stato manutentivo buono se non ottimo. In altre parole, il valore indicato dalle quotazioni immobiliari rispecchia il livello medio ed immediatamente utilizzabile del tessuto urbanistico. Per la procedura in esame **NON** si è tenuto conto delle attuali offerte di vendita caratterizzate dall' *Initial Asked Price*; ovvero offerte che identificano la speranza o la volontà del solo venditore, bensì basate solo ed esclusivamente dai prezzi già contrattati e quindi registrati in Conservatoria RR.II., come caldamente sconsigliato dalla recente dottrina estimativa degli Standard di Valutazione. Il mercato italiano tra l' *Initial Asked Price* e il *Final Asked Price* evidenzia una flessione dei prezzi che, mediamente, con diverse sfaccettature da area ad area, tende ad oscillare tra il **15 e il 30%**. Peraltro, i sopralluoghi compiuti in zona hanno consentito di individuare, nel quadrilatero urbanistico, un buono standard qualitativo edilizio con alcuni immobili che spiccano per pregio e rifinitura estrinseca (ristrutturazioni complete). In questo contesto appare quindi doveroso intervenire sulla quotazione media calibrando la medesima in ragione dello specifico stato conservativo e dimensionale dei cespiti in oggetto. In tutti questi casi, individuato il valore medio, occorre dedurre dal medesimo una percentuale che tenga conto delle caratteristiche peculiari innanzi evidenziate. Calcolare la percentuale di deprezzamento connesso con la vetustà o all'incompletezza di un immobile non risulta di facile determinazione per lo stimatore. Sarebbe comunque più corretto evidenziare che ogni immobile esprime un proprio profilo di deprezzamento, frutto dell'ubicazione del cespite, del contesto urbano circostante, della saturazione edificatoria, della tipologia costruttiva, del pregio architettonico, del contesto intrinseco ed estrinseco, ecc... Non tutti gli immobili sono eguali tra loro ed i relativi costi di ristrutturazione o di riconfigurazione edilizia si differenziano in funzione del grado di rifinitura ricercata e soprattutto in ragione della destinazione a cui sono preposti. Difficile quindi collegare l'importo di una ristrutturazione o di un riallineamento qualitativo al valore di un immobile. Risulta infatti vero che una determinata ristrutturazione edilizia inciderà percentualmente in misura maggiore su un immobile di scarso valore economico complessivo mentre inciderà percentualmente in misura minore su un immobile di particolare pregio. In termini dottrinali e teorici è comunque possibile ipotizzare la ristrutturazione completa di un immobile. Ad esempio è possibile ipotizzarne il rifacimento completo di tutti gli impianti, la sostituzione completa di tutti i serramenti esterni ed interni, il rifacimento di tutte le pavimentazioni e di tutti i

la pitturazione completa dell'immobile e così via. Supposto che tale ammontare coincida con la percentuale del 100% è quindi possibile verificare, in base ai più comuni ed utilizzati prezziari delle opere edili, il peso o l'incidenza percentuale di ogni singolo intervento manutentivo sul valore immobiliare. Sulla base dei valori riportati dal prezzario edito dalla Camera Commerciale Regione Liguria, che individua l'incidenza media sul valore dell'immobile per percentuale dell'intervento (dal 20% alla ristrutturazione completa, quindi 100%), si individua tale incidenza di valore in relazione all'ubicazione del cespite (centrale, semicentrale e periferica). Benché tali valori siano solo orientativi della proposta operativa, caso per caso, può adattarsi alla situazione precipua di stima. In termini generali, risulta ancora più difficile proporre una tabella capace di rapportare il costo delle ristrutturazioni programmate al valore e quindi al deprezzamento del prezzo dell'immobile. Tali valori ben evidenziano la marcata incidenza dell'ubicazione del cespite sul valore complessivo dello stesso bene. Le attuali condizioni di mercato, fortemente contratto e con una domanda di beni assai limitata, tendono a spingere le contrattazioni in direzione dei beni maggiormente appetibili e contraddistinti da condizioni di trattabilità fortemente caratterizzate da reпреzzamento, al ribasso. Per quanto attiene alla valutazione del comparto residenziale (caso in esame uso magazzino) il deprezzamento fisico ed il superamento funzionale, spingono la trattabilità immobiliare del cespite in esame in una zona minoritaria del mercato, in condizioni spesso sottratte alle regole del mercato (monopolio bilaterale) e contraddistinte da forme di contrattazione derivate, quindi poca domanda di beni ed elevata offerta, come peraltro impongono le leggi del mercato. In questa specifica logica si può quindi ben dire che la perifericità del bene, unitamente al rilevante bisogno manutentivo, spingono l'asset in itinere ai margini del mercato, richiedendo per la vendita del bene una imponente azione di *repricing*, quale affossamento del prezzo di vendita. Come già evidenziato in principio di paragrafo, il cespite manifesta un evidente ed ampio disallineamento qualitativo, funzionale, strutturale e tecnologico di assoluta severità, con urgenza di intervento. Al fine della determinazione del coefficiente di deprezzamento per riallineare qualitativamente il cespite oggetto di stima alle richieste ed alle esigenze dell'attuale mercato immobiliare di riferimento di Bardineto, occorre intervenire sul medesimo immobile con una ristrutturazione pesante, mirata al completo superamento delle componenti strutturali non più sicure e dirute ed anche impiantistiche per una nuova riconfigurazione qualitativa. L'intervento edilizio ipotizzato benché rientrante nel novero delle manutenzioni e delle riqualificazioni immobiliari, comporta una percentuale di sfasamento rispetto all'ordinarietà di non trascurabile valore. L'entità delle opere viene commisurata alla destinazione di pertinenza alla residenza prima casa, come risulta attualmente per il debitore esecutato. In assenza di rilievi e di computi metrici estimativi di dettaglio il processo in esame risulta comunque sufficientemente preciso e capace di indicare una percentuale complessiva di deprezzamento immobiliare. Da una più profonda analisi dottrinale di stima, si possono individuare i fattori determinanti il deprezzamento di un manufatto edilizio, riconducibili da un lato al progresso tecnologico e dall'altro dall'evoluzione dei bisogni. L'introduzione sul mercato di materiali migliori e più efficienti, modelli costruttivi innovativi, nuove soluzioni funzionali per la distribuzione degli ambienti e nuova normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti. Al processo tecnologico va affiancata l'evoluzione di modelli culturali che possono determinare una mutata richiesta di spazio abitativo interno ed esterno, di qualificati standard nelle attrezzature abitative e qualità delle finiture delle abitazioni. Un ulteriore fattore di deprezzamento è individuato nell'obsolescenza funzionale ed economica. In sintesi, la vetustà pura come progressiva riduzione della vita del bene, il decadimento reddituale individuato nella minore utilità economica di un bene già in uso rispetto ad un corrispondente bene nuovo e l'obsolescenza attribuita a variazioni progettuali, materiali utilizzati rispondenti a nuovi standard qualitativi e tecnologici innovativi che conducono a minori costi di esercizio e maggiore efficienza. Nella pratica estimativa, tuttavia, si individua quale elemento calmieratore l'ubicazione del bene a quanto innanzi detto. Un immobile è quindi generalmente in grado di calmierare la propria svalutazione manutentiva in ragione dell'eventuale premiante ubicazione. In definitiva, il deprezzamento complessivo a cui si fa riferimento, edito dalla Camera Commerciale Regione Liguria, sospinge il deprezzamento dell'immobile in esame al massimo del deprezzamento percentuale, ben sino al **55%** di differenza rispetto alle condizioni a nuovo del medesimo cespite, senza possibilità di poter interpolare ad un valore mediano tra zona centrale e semicentrale. La marginalità del bene per il caso in esame risulta assoluta, ossia periferica nel territorio di Bardineto. A conferma di ciò la dimensione complessiva del paese, da un punto di vista territoriale, non consente facili collegamenti, meno che mai pedonali, dal bene in esame al centro urbano di Bardineto distante circa un chilometro. In questo senso, occorre inoltre evidenziare come la maggior parte dei *competitor* presenti sul territorio evidenzia location complessivamente migliori. Pertanto, il valore immobiliare parametrato con il deprezzamento derivante dal disallineamento manutentivo pari al 55% viene così individuato: **320 euro/mq x 0,45 = 144,00 euro/mq**. Superficie commerciale vendibile dell'immobile: **144,00 euro/mq x 45,15 mq = 6.501,60 euro** corrispondente al valore immobiliare parametrizzato con il coefficiente di deprezzamento.

Ora si procede alla determinazione della percentuale di probabile sfasamento Valore/Prezzo quale soglia minima del valore. Nell'ambito del processo di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tendi a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare". Come già accennato nel paragrafo iniziale del presente lavoro, l'incremento dell'attività immobiliare dell'ultimo biennio (2021/2023) rispetto ai minimi del 2012 risulta sostanzialmente trainata da investitori esteri o nazionali il cui interesse è quasi interamente limitato a prodotti di qualità, meglio se acquistati a condizioni "**opportunistiche**". Per sbloccare il mercato ed incentivare le compravendite, in molti casi i valori di parte venditrice risulterebbero sostenibili solo a fronte di importanti interventi di riqualificazione e di efficientamento energetico, che quasi mai figurano nelle intenzioni, se non addirittura nelle possibilità delle proprietà. Il monitoraggio degli investimenti registrati nell'anno terminato (2023) restituisce, infatti, un quadro inequivocabile sulla tipologia di operatori coinvolti e

caratteristiche degli asset di interesse. Salvo sostanziali modifiche della situazione, ad oggi impronosticabili, è evidente l'urgenza di modificare l'approccio che porti al superamento dell'attentismo strategico e valutativo fino ad oggi dominante. Seppur con tratti peculiari per singolo comparto, il mercato immobiliare risulta generalmente esposto alla debolezza del contesto economico che, almeno nel breve periodo, non autorizza professioni di ottimismo. Ridimensionata, dunque, la possibilità di "soccorsi esogeni", come innanzi accennato, le prospettive del settore immobiliare continuano ad essere connesse soprattutto a tre fattori: "repricing" (adeguamento dei prezzi), sostegno della domanda interna ed upgrade qualitativo dell'offerta. Al fine di poter valutare la possibile percentuale di sfasamento tra il più probabile valore intrinseco del cespite ed il più probabile prezzo di mercato – caratteristiche delle condizioni "opportunistiche" sopra citate – occorre intervenire nella stima ora redatta ricercando tutte le condizioni peculiari, intrinseche, estrinseche e soggettive che possano determinare l'alea sopra richiamata. In altre parole, in questo preciso contesto storico-economico, ove le contrattazioni immobiliari sempre più spesso risultano determinate non già da condizioni oggettive bensì da condizioni soggettive, opportunistiche e/o viceversa da imprevedibili necessità di *fare cassa* e di veloce alienazione del cespite, occorre intervenire sul bene in fase di stima per coniugare correttamente condizioni di "difesa del valore del bene" con condizioni di "buona appetibilità dell'immobile". I beni immobiliari caratterizzati da unicità o da particolare e premiante "location" tendono, anche in questo momento storico, a conservare il proprio valore senza apparenti perdite di valore sul mercato (condizione che non appartiene all'immobile in esame). Si tratta quindi di un percorso applicabile, di regola, a tutti quei beni che in ragione delle motivazioni sopra esposte (stati manutentivi, collocazioni territoriali marginali, scarsa identificazione con il mercato, ecc.) tendono a subire dal mercato continui affossamenti del prezzo, come per l'immobile in esame. Si tratta di un percorso assolutamente teorico in quanto, come accennato, il valore intrinseco corrisponde a quel valore al di sotto del quale non esiste più convenienza alla vendita. Vendere un bene all'importo offerto da parte acquirente, in non pochi casi, potrebbe comportare l'alienazione dell'immobile ad un prezzo inferiore a quello di *arroccamento* (valore di ricostruzione deprezzato). Trattasi, naturalmente, di percorsi soggettivi che devono trovare un corretto equilibrio con le necessità, anche personali, del singolo venditore. Tuttavia, in questo momento storico, la congiuntura economica che caratterizza anche il mercato immobiliare suggerisce che non è il momento di vendere. L'asset in esame, poiché fortemente caratterizzato da competitors e comparables estrinsecamente migliori del subject, potrebbe far derivare uno sfasamento Valore/Prezzo tale da comportare il possibile danno economico alla procedura in corso. Infatti. È plausibile ritenere che una futura ripresa del mercato possa, in concomitanza con una analoga ripresa della domanda di beni, determinare sul cespite in esame una minore ingerenza dello sforzo di manutenzione e riqualificazione oggi imprescindibile, con conseguente migliore difesa del prezzo di vendita. In altre parole, il confronto con tutti i parametri di mercato incidenti sulla presente alienazione consentirà di individuare una percentuale massima di deprezzamento realistico imputabile alle dinamiche di mercato. Il superamento di tale soglia comporterebbe l'individuazione di un valore di vendita non caratterizzato da riflessioni oggettive e rispondenti al mercato. Il valore minimo di alienazione coincide quindi con la soglia di "arroccamento" oltre la quale non esiste nessuna attuale convenienza alla vendita. La percentuale di rating sulla valutazione massima conseguibile viene sviluppata sull'evidenziazione di singoli parametri, come di seguito elencati: interventi di manutenzione straordinaria, sovra o sottodimensionamento superficario, rapporto costi ricavi, alea di inesigibilità, propensione all'investimento, notevole "età" dell'immobile, ubicazione periferica, bacino di riferimento numerico, costo del denaro, location premiante, competitors e comparables, subject acquirente di riferimento, squilibrio domanda/offerta, rapporto n. costruzioni/ristrutturazione, tasso reinvestimento depositi, reddito pro capite del bacino, andamento mercato dei mutui, realizzazioni infrastrutturali, finiture interne, spazi ed accessori disponibili. Il confronto dei singoli parametri viene svolto comparando la location in esame con il caso generico sul mercato, da cui complessivamente emerge una percentuale di rating sulla valutazione massima conseguibile pari a 87%. La percentuale negativa per l'individuazione del valore minimo di "arroccamento" è pertanto individuata nella percentuale del -13%. Da cui: **6.501,60 euro x 0,87 = 5.656,39 euro**.

Quali principali fattori incidenti decrementali vengono individuabili nell'ampia presenza di competitors normo dimensionati ed immediatamente utilizzabili, la manifesta necessità di una completa riconfigurazione ai fini del riallineamento qualitativo ed illo, la collocazione in fascia territoriale marginale rispetto al centro abitato di Bardinetto, la notevole "età" dell'edificio rispetto ad altri più recenti ed architettonicamente più pregevoli, l'alea di inesigibilità abbastanza elevata in quanto gli investimenti vengono attratti da competitor qualitativamente migliori e lo squilibrio domanda/offerta molto elevato per tutte le contrattazioni; tuttavia, lo stato conservativo del bene tende a sottrarlo dal facile assorbimento sul mercato. Come già evidenziato, di regola per metodo estimale si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono assimilabili al bene in oggetto. Si è anche detto della molteplicità degli strumenti adottabili e la diversità delle metodologie stesse. Il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto del "giudizio". In pratica, l'estimatore interviene a " *bocce ferme*" ovvero la stima viene redatta nelle condizioni meglio specificate al suo interno. In presenza quindi di condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale. Si tratta di una supposizione teorica caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici. Tali dati, tecnici, di rilevazione, di riproduzione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Compito primario dell'estimatore è quello di rendere minimi se non trascurabili tali margini di incertezza. La variazione sia pur minima di detti fattori potrebbe quindi modificare di molto le risultanze del lavoro. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presume possa realizzarsi con la maggiore probabilità. La storia delle valutazioni estimative ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione dello stesso) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad un "intervallo di valore" ammontante al 10 - 15%. Tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili. Diversi autori in ambito estimativo, tra i quali si citano: Di Cocco, Famularo, Forte, Lo Bianco, Medici, Ribaldo, Zucconi, Brioli e ancora altri, nelle varie pubblicazioni quali riviste e/o libri avvalorano l'anzidetta ipotesi, ovvero, che la capacità discriminativa dell'estimatore non possa essere inferiore al 10% - 15%. Per quanto detto, la congruità in oggetto benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze ed omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi. Inoltre, impossibile l'intervento o la modifica del valore complessivo apportando variazioni percentuali alle singole voci. I valori utilizzati trovano reciproca compensazione nel confronto d'assieme dell'intero quadro valutativo. Singoli ed isolati aggiustamenti renderebbero incongruo il ragionamento cumulativo ora compiuto. Molto si è detto in merito al disallineamento qualitativo, funzionale e tipologico del bene in fase di analisi. L'unicità del percorso estimativo in esame non consente di chiudere la valutazione in esame in assenza di un'alea discrezionale di congruità. Inoltre, l'attuale momento economico-congiunturale meglio descritto nei paragrafi precedenti ne caratterizza l'intera valutazione, imponendo serie riflessioni in merito alle dinamiche finanziarie ed economiche che potranno condizionare il complessivo intervento. Ciò premesso, le alea di stima sopra individuate (Valore Minimo e Valore Massimo) consentono di indicare la fascia di oscillazione complessiva della stima in esame. Entro l'intervallo economico sopra determinato, ogni definizione economica diversa dai valori medi stimati rappresenta comunque una soggettivazione del valore complessivo, egualmente congruo in ragione delle singole considerazioni dell'operatore proponente o delle singole condizioni tributarie applicabili. Il Valore Minimo come ampiamente spiegato nei paragrafi precedenti rappresenta quindi la soglia di sbarramento alla procedura di vendita. Al di sotto di tale importo, per chi scrive e in questo momento storico, non esiste convenienza alla vendita. Il confronto con il mercato contribuirà a correggere le alea di tolleranza tipiche di ogni percorso estimativo, producendo gli assestamenti tipici dell'oggettivazione della procedura.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore di mercato: superficie commerciale 45,15 mq x 125,28 euro/mq = **5.656,39 euro**

#### DETRAZIONI

Come innanzi detto, tutti i Corpi costituenti il compendio immobiliare contengono al loro interno vario materiale di eterogenea natura a causa del lungo periodo di abbandono del fabbricato, comprensivo anche di porzioni di tubazioni in cemento amianto. Ai fini della vendita giudiziaria, come è noto, tutti gli immobili dovranno essere consegnati liberi da cose e pertanto si rende necessario lo sgombero e lo smaltimento a discarica autorizzata di tale materiale (macerie, legno, metallo, mobilio e corpi ingombranti) nel rispetto di quanto previsto dalle norme vigenti in materia. Inoltre, verificato che il fabbricato presenta porzioni dirute e pericolose al semplice passaggio pedonale, si ritiene necessario mettere in sicurezza tali porzioni di solaio mediante l'approntamento di opere provvisorie come sistemi di puntellamento metallici ed opere accessorie atte a consentire lo sgombero in sicurezza. Si computa per detta voce di costo la somma di **2.200 euro**. Tale costo è comprensivo della gestione a norma del materiale contenente amianto, attrezzature, mano d'opera e trasporto con mezzi autorizzati per lo smaltimento definitivo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**5.656,39**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
sgombero e smaltimento materiali	-2.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 3.456,39</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 3.456,39</b>

BENI IN BARDINETO LOC. MULINO 1

**MAGAZZINO**

DI CUI AL PUNTO D

**magazzino** a BARDINETO Loc. Mulino 1, della superficie commerciale di **118,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

L'oggetto della presente stima è inquadrato nell'ambito di una espropriazione immobiliare forzata e consiste in un ampio compendio immobiliare che versa in stato di abbandono, ubicato nel Comune di Bardinetto, Località Mulino civ. 1. Trattasi di zona periferica a nord del centro abitato in prossimità della Strada Provinciale SP52 "Bareassi - Calizzano" che collega le città di Calizzano e Bardinetto nell'alta val Bormida e caratterizzata da traffico leggero. La tipologia edilizia prevalente è costituita da abitazioni sparse di tipo civile in un contesto territoriale storicamente vocato all'agricoltura, alla ricca e pregiata raccolta di funghi ed alla silvicoltura con relativa lavorazione del legno, benché di recente sia in corso una propensione di sviluppo al turismo, anche straniero con percorsi di attività per mountain bike. Orograficamente, la zona è collocata in un altipiano con altimetria di 710 m s.l.m., ricco di pini, abeti, faggi e betulle che costituiscono un grande patrimonio boschivo del Savonese. La zona è situata nel fondovalle del territorio e dista 1 km dal centro cittadino di Bardinetto, circa 30 Km dal casello autostradale di Millesimo sulla A6 Torino-Savona nonché 55 km dalla città di Savona. La linea ferroviaria più vicina è a Cengio sulla linea Torino-Savona a circa 2 Km da Millesimo. L'economia territoriale di Bardinetto è focalizzata sull'agricoltura, silvicoltura ed allevamento di bestiame con significativa produzione di prodotti caseari. Le condizioni climatiche di Bardinetto sono di tipo continentale oceanico con inverni freddi, anche sotto i -10 gradi di temperatura con intense nevicate (anche più di 1 metro ad episodio) ed estati moderatamente calde con temperature minime quasi sempre sotto i 20 gradi. Sotto l'aspetto demografico, secondo gli ultimi dati anagrafici del 2023 la popolazione comunale ammonta a circa 748 abitanti con andamento demografico stazionario negli ultimi anni e i cittadini stranieri residenti risultano essere 34 (pari al 4,5% del totale).

**CORPO D - DESCRIZIONE GENERALE**

Il Corpo D oggetto di stima è costituito da un locale ad uso magazzino collocato nel compendio immobiliare in stato di abbandono, quale ex mulino ormai in disuso da molto tempo e già descritto nel paragrafo del precedente Corpo. Il Corpo D è identificato da un locale di deposito posto al piano terra, esposto a nord-ovest del fabbricato avente **superficie commerciale vendibile complessiva di 118,80 mq**. La misurazione della consistenza è individuata secondo il principio della Superficie Esterna Lorda (SEL) quale area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra, rilevata alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano del pavimento. **L'altezza interna utile è variabile da 2,60 m a 2,80 metri**. Per il rilievo metrico delle consistenze superficiali lo scrivente stimatore ha utilizzato un misuratore laser disto per i rilievi interni e rotella metrica per le misurazioni esterne con il supporto delle planimetrie catastali recuperate presso l'Agenzia delle Entrate, utilizzate anche per il successivo raffronto tra situazione catastale e lo stato dei luoghi. Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, sia la ditta intestataria che i dati di classamento risultano correttamente allineati. Infine, sotto l'aspetto giuridico l'immobile è stato trasferito all'odierna proprietà esecutata in forza di Atto di compravendita rogito Dr. Domenico Rossi di Cairo Montenotte in data 20.01.2017, Rep. n. 26623, Racc. n. 110564, registrato a Savona il 27.01.2027 ed ivi trascritto il 02.02.2017 - vedi allegazioni. Secondo il vigente strumento urbanistico locale PRG l'immobile ricade in Zona En - Zona Agricola di produzione, ove sono previsti interventi tesi alla realizzazione di fabbricati produttivi agricoli, boschivo e selvicolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,60- 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 84 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 91 mq, rendita 159,79 Euro, indirizzo catastale: Loc. Mulino, piano: T, intesi

Coerenze: a nord con terreno particella 99 di stessa proprietà, a est con terrapieno, a sud con porzione di fabbricato particella 84 di stessa proprietà, a ovest con corte scoperta e porzione di fabbricato particella 84 di stessa proprietà, sopra con tetto di copertura, sotto con terreno.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 800.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Calizzano, Pietra Ligure). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- asilo nido



COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:



panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è una porzione di un antico mulino quale ampio compendio immobiliare che versa in uno stato di completo abbandono, ubicato in zona periferica nord del Comune di Bardinetto in Località Mulino civ. 1. L'asset in itinere è una porzione dell'edificio ad uso magazzino posto al piano terra – vedi tavola grafica 8.10. L'epoca di edificazione dell'immobile risale, verosimilmente, al 1800 e la struttura in elevazione è mista in muratura portante in pietra e blocchi di laterizio ed il tetto è a due falde inclinate con orditura di legno e soprastante manto di copertura in tegole marsigliesi. L'immobile è accessibile dall'interno tramite scala in muratura dalla porzione di fabbricato Corpo A e dall'esterno dalla porzione di fabbricato Corpo B. Alla data del sopralluogo, effettuato il giorno 30.07.2024 sia alla presenza del custode giudiziario sia anche del debitore esecutato, il bene risultava in stato di abbandono con forte degrado conservativo. All'interno dell'intera proprietà sono stati rinvenuti numerosi rifiuti di eterogenea natura che necessitano il loro sgombero con relativo smaltimento al fine di rendere l'intero compendio libero da oggetti al fine della vendita giudiziaria. Lo stato conservativo è pertanto definibile pessimo adottando il valore minimo in una scala di misura valutativa ordinale compresa tra ottimo, buono, mediocre e pessimo. Il relativo nomenclatore delle caratteristiche qualitative definisce come di seguito la classe individuata: l'unità immobiliare presenta notevole situazione di degrado richiedente l'esecuzione di un organico intervento di ristrutturazione edilizia per il ripristino delle originarie condizioni di funzionalità, comprensivo dell'installazione di impianti atti a garantire i minimi requisiti per l'agibilità. **Come già descritto, l'intero compendio necessita di un intervento strutturale pesante di recupero edilizio, restauro e risanamento conservativo, sia per le parti murarie/strutturali che impiantistiche che risultano assenti.** L'immobile è composto di due locali e risulta privo di qualsiasi impianto. Circa le finiture, sia interne che esterne, sono estremamente datate nel tempo, fatiscenti, e non allineate all'odierno standard edilizio di riferimento. Trattasi di immobile indipendente e non risulta pertanto organizzato in forma condominiale.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*  
 Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali principali	118,80	x	100 %	=	118,80
<b>Totale:</b>	<b>118,80</b>				<b>118,80</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**PROCEDIMENTO DI STIMA**

Per il caso in itinere si è adottato un procedimento estimativo indiretto del Costo, più precisamente il metodo del “Valore di Riproduzione Deprezzato”, opportunamente calibrato con il fattore “Imbalance Valore-Prezzo” quale divergenza tra il valore intrinseco del cespite ed il suo più probabile prezzo di mercato. Metodo di stima di beni immobili qualora posti al di fuori del mercato, che non presentano elementi di confronto e che non generano reddito e per i quali non sono applicabili la stima diretta del valore di mercato o quella indiretta del valore di capitalizzazione. Come già descritto per il precedente Corpo del Lotto, pare evidente che le attuali condizioni conservative del bene non consentono ad oggi di intercettare la stragrande maggioranza dei possibili soggetti, pertanto, il metodo di stima individuato è quello che più si adatta per il caso in esame. L'asset ha urgente necessità di un intervento di riallineamento allo standard edilizio qualitativo e funzionale come richiesto dal mercato di riferimento, poiché esso ha raggiunto il termine del suo *ciclo di vita utile* degli elementi funzionali dell'edificio: strutture, finiture ed impianti.

**SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE**

Lo scopo della corrente consulenza estimativa giudiziaria è individuare il valore di mercato o un *fair value*, ovvero la previsione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento. Per univoca definizione per valore di mercato “*si intende 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 entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni*” – art. 4, comma 1, punto 76 del Regolamento (UE) 575/2013. Nel corrente caso di espropriazione forzata il valore di mercato è finalizzato a stabilire il prezzo di base d'asta e per chi partecipa la cifra massima a cui rilanciare. Il percorso estimativo più appropriato al caso in esame coincide con la metodologia per “valore di riproduzione deprezzato”. Dal valore commerciale di similari volumetrie destinabili ad attività residenziali verranno detratti tutti i costi operativi ritenuti necessari per riallineare il prezzo iniziale del bene al valore intrinseco ed estrinseco effettivamente espresso dal cespite in esame. Il tutto riferito al momento della probabile vendita tramite asta giudiziaria (fine anno 2024, inizio anno 2025). Lo stato conservativo dell'immobile, in abbandono, incide pesantemente sull'attuale trattabilità commerciale del cespite. La forte presenza di moltissimi competitor immediatamente utilizzabili sospinge inevitabilmente l'unità immobiliare in itinere ai margini del mercato. I disallineamenti intrinseci ed estrinseci dell'immobile sono davvero molteplici ed incidono direttamente sulla possibilità della sua alienazione. I sopralluoghi compiuti e l'ampia documentazione fotografica prodotta agli atti evidenziano il severo stato conservativo della struttura, ormai giunta al termine della sua vita funzionale. L'unità immobiliare in esame ha significativamente raggiunto il termine del *ciclo di vita utile* della quasi totalità delle sue componenti sia strutturali-civili che impiantistiche. Trattasi quindi di un pesante disallineamento che potrebbe comportare anche il possibile disinteresse all'asta giudiziaria in programma. Nell'attuale contesto economico congiunturale (vedi Overview del Mercato Immobiliare allegata), l'enorme offerta immobiliare presente sul territorio **spinge la poca domanda di beni in direzione di un prodotto nuovo, energeticamente efficiente secondo le ultime tendenze o comunque immediatamente utilizzabile.** L'analisi del mercato attuale evidenzia uno squilibrio tra offerta di beni e domanda degli stessi prossima al 300% ed in tale situazione il disallineamento qualitativo del bene incide negativamente sia in termini di lag temporali sia in termini di effettiva scelta del bene. In altre parole, il cespite in esame risulta marginale rispetto a tutta la concorrenza immobiliare attualmente in vendita. Sempre in riferimento al già citato disallineamento, il mercato immobiliare residenziale, al momento attuale, evidenzia lag temporali di vendita compresi tra i sei mesi (per le location premianti) e i dodici mesi e oltre. Per lag temporale si intende il periodo di tempo intercorrente tra la messa in vendita del bene sul mercato e l'effettiva conclusione contrattuale con conseguente trasferimento del titolo di proprietà. Il mercato residenziale per circa il 90% delle contrattazioni si sviluppa attraverso la mediazione immobiliare. I lag temporali sopra riportati evidenziano quindi la *fatica operativa* dei singoli mediatori nel proporre ripetutamente e per un lungo periodo di tempo il cespite a loro affidato. Pertanto, lo stimatore nell'ambito dell'incarico per la perizia di stima immobiliare giudiziaria deve individuare la più coerente valutazione economica dell'asset ed intercettare quindi il più elevato numero di possibili aggiudicatari, al fine di evitare danno economico alla procedura esecutiva in corso. Sulla base dei dati forniti da Immobiliare.it – il principale portale immobiliare in Italia - ad Agosto 2024 per gli immobili residenziali in vendita a Bardinetto stati richiesti in media € 800 al metro quadro, con una diminuzione del 4,53% rispetto a Agosto 2023 (838 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del territorio comunale ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2024, con un valore di € 866 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 781 al metro quadro. Uno sguardo in retrospettiva, rispetto a gennaio 2017 (data di acquisto dell'immobile in oggetto) quando il prezzo residenziale medio di vendita era individuato in 956 €/m² ad oggi è sceso del 19,5% a 800 €/m². Attualmente, l'immobile in itinere risulta essere sul mercato tramite un portale immobiliare leader nazionale. Come da sua prassi, lo scrivente stimatore ha contattato un importante operatore immobiliare di Calizzano, quale centro abitato più importante e distante solo 7 km da Bardinetto, per conoscere le caratteristiche dinamiche e peculiari del mercato immobiliare a Bardinetto. Si rileva che il mercato immobiliare della zona risulta essere poco dinamico con transazioni in calo nell'ultimo periodo, a conferma sia della debole

congiuntura economica nazionale sia anche perchè i mercati dell'Alta Val Bormida e Bardineto risultano marginali rispetto a quello più in generale della provincia di Savona.

Per la rilevazione dei dati immobiliari si è proceduto alla consultazione dei più rappresentativi borsini immobiliari nazionali per la specifica zona (BorsinoPro de Borsinoimmobiliare, Requot e Geopoi Omi de Agenzia delle Entrate) per il preciso segmento di mercato, dello Standard di zona, magazzini – categoria catastale C/2, da cui emerge che il tracciamento storico della curva dei prezzi nell'ultimo periodo per immobili similari variano all'interno di uno spread variabile tra un minimo di **218 Euro/mq** ad un massimo di **420 Euro/mq con una media di 320 Euro/mq**, riferiti alla microzona catastale OMI D1 Periferica. Essi sono valori afferenti a profili pienamente idonei all'immediato utilizzo, riferiti a contesti edilizi in buone o normali condizioni di vendita, ove la semplice tinteggiatura delle pareti (quando desiderato) consente l'immediato utilizzo della superficie (non è il caso in esame). La fascia di prezzo di cui sopra è determinata esclusivamente dalla qualità generale dell'edificio in cui si trova l'immobile da valutare, in confronto con la qualità media degli altri edifici presenti nella stessa zona. I valori sopraindicati sono riferiti ad immobili di dimensione media ed in medio stato di conservazione. Non sono compresi nelle quotazioni gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza (il caso in esame). Inoltre, i valori possono variare sensibilmente anche in base alla dimensione complessiva dell'immobile. Il valore medio può essere diverso dal valore più frequente. Ora si procede ad un esame approfondito dello stock immobiliare e socio-economico di Bardineto:

numero abitazioni residenziali: 104

densità abitazione/edificio: molto bassa 1,16

dimensione abitazione media: medio piccola 94,31 mq

incidenza abitazioni vuote o 2° case: altissima 66%

incidenza abitazioni di proprietà: altissima 86%

stato conservativo immobili: 69% in ottimo stato, 29% in buono stato

tipologia costruttiva: 55,9% cemento armato, 44,1% muratura portante

popolazione: 748 abitanti (2023)

livello anzianità popolazione: alto (31% oltre 65 anni)

livello istruzione: inferiore alla media (29% diplomati o laureati)

livello disoccupazione: medio alto (12,9% disoccupati)

livello redditi: medio basso.

A CONTINUARE IL PROCESSO DI STIMA, IL NECESSARIO ED OBBLIGATORIO RIALLINEAMENTO QUALITATIVO DELL'IMMOBILE OBBLIGA AD APPLICARE ALLA MEDIA DELLE QUOTAZIONI SOPRA RIPORTATE UN COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO CAPACE DI POTER EVIDENZIARE IL SACRIFICIO ECONOMICO AD OGGI NECESSARIO PER RIALLINEARE IL SUBJECT DI STIMA A TUTTI I COMPARABLES E COMPETITORS IN OGGI PRESENTI NELLA ZONA. NEL PROSIEGUO DELLA PRESENTE COMPOSIZIONE VERRÀ QUINDI COMPUTATO TALE ASPETTO.

Il sopralluogo compiuto presso l'immobile in oggetto (fine luglio 2024) ha consentito di verificare il severo deterioramento della struttura. Lo stato di abbandono riscontrato peraltro in tutte le volumetrie ispezionate del compendio risponde al deterioramento complessivo assimilabile al *fine ciclo di vita* delle medesime. Con tale definizione si intende il momento in cui un cespite raggiunge il tempo limite della propria effettiva funzionalità (condizione sovrapponibile al caso di stima). Come è ben noto la manutenzione ha l'obiettivo principale di "conservare" nel tempo la struttura edilizia, prolungandone la durata e, se possibile, incrementandone l'utilizzabilità e l'efficienza tecnologica esistente. Nella quasi totalità dei casi, il ciclo di vita di un edificio è di regola superiore alla durata degli elementi funzionali dello stesso, quali le strutture, le finiture e gli impianti. Le modalità per calcolare il degrado che ad oggi caratterizza l'immobile sono molteplici e caratterizzate da diverso grado di attendibilità. Il processo più preciso consiste nello sviluppare un accurato computo metrico estimativo (compito non previsto dal presente incarico giudiziario) con il quale computare tutte le opere e lavorazioni di manutenzione e di adeguamento funzionale e tecnologico necessarie per riallineare il bene alla normale condizione manutentiva presente e richiesta ad oggi dal mercato. Come già anticipato, il percorso estimativo più appropriato al caso in esame coincide quindi con la metodologia per "Valore di Riproduzione Deprezzato"; dal valore commerciale di identiche volumetrie destinabili ad attività residenziali verranno detratti tutti i costi ritenuti necessari per riallineare il prezzo iniziale al valore intrinseco ed estrinseco effettivamente espresso dal cespite in esame. Il tutto riferito al momento della probabile vendita (fine 2024, inizio 2025). I valori di mercato riportati nei borsini immobiliari sopra evidenziati si riferiscono ad immobili che rispecchiano uno stato manutentivo buono se non ottimo. In altre parole, il valore indicato dalle quotazioni immobiliari rispecchia il livello medio ed immediatamente utilizzabile del tessuto urbanistico. Per la procedura in esame **NON** si è tenuto conto delle attuali offerte di vendita caratterizzate dall'*Initial Asked Price*; ovvero offerte che identificano la speranza o la volontà del solo venditore, bensì basate solo ed esclusivamente dai prezzi già contrattati e quindi registrati in Conservatoria RR.II., come caldamente sconsigliato dalla recente dottrina estimativa degli Standard di Valutazione. Il mercato italiano tra l'*Initial Asked Price* e il *Final Asked Price* evidenzia una flessione dei prezzi che, mediamente, con diverse sfaccettature da area ad area, tende ad oscillare tra il **15** e il **30%**. Peraltro, i sopralluoghi compiuti in zona hanno consentito di individuare, nel quadrilatero urbanistico, un buono standard qualitativo edilizio con alcuni immobili che spiccano per pregio e rifinitura estrinseca (ristrutturazioni complete). In questo contesto appare quindi doveroso intervenire sulla quotazione media calibrando la medesima in ragione dello specifico stato conservativo e dimensionale dei cespiti in oggetto. In tutti questi casi, individuato il valore medio, occorre dedurre dal medesimo una percentuale che tenga conto delle caratteristiche peculiari innanzi evidenziate. Calcolare la percentuale di deprezzamento connesso con la vetustà o all'incompletezza di un immobile non risulta di facile determinazione per lo stimatore. Sarebbe comunque più corretto evidenziare che ogni immobile esprime un proprio profilo di deprezzamento, frutto dell'ubicazione del cespite, del contesto urbano circostante, della saturazione edificatoria, della tipologia costruttiva, del pregio architettonico, del contesto intrinseco ed estrinseco, ecc... Non tutti gli immobili sono eguali tra loro ed i relativi costi di ristrutturazione o di riconfigurazione edilizia si differenziano in funzione del grado di rifinitura ricercata e soprattutto in ragione della destinazione a cui sono preposti. Difficile quindi collegare l'importo di una ristrutturazione o di un riallineamento qualitativo al valore di un immobile. Risulta infatti vero che una determinata ristrutturazione edilizia inciderà percentualmente in misura maggiore su un immobile di scarso valore economico complessivo mentre inciderà percentualmente in misura minore su un immobile di particolare pregio. In termini dottrinali e teorici è comunque possibile ipotizzare la ristrutturazione completa di un immobile. Ad esempio è possibile ipotizzarne il rifacimento completo di tutti gli impianti, la sostituzione completa di tutti i serramenti esterni ed interni, il rifacimento di tutte le pavimentazioni e di tutti i

la pitturazione completa dell'immobile e così via. Supposto che tale ammontare coincida con la percentuale del 100% è quindi possibile verificare, in base ai più comuni ed utilizzati prezzari delle opere edili, il peso o l'incidenza percentuale di ogni singolo intervento manutentivo sul valore immobiliare. Sulla base dei valori riportati dal prezzario edito dalla Camera Commerciale Regione Liguria, che individua l'incidenza media sul valore dell'immobile per percentuale dell'intervento (dal 20% alla ristrutturazione completa, quindi 100%), si individua tale incidenza di valore in relazione all'ubicazione del cespite (centrale, semicentrale e periferica). Benché tali valori siano solo orientativi della proposta operativa, caso per caso, può adattarsi alla situazione precipua di stima. In termini generali, risulta ancora più difficile proporre una tabella capace di riportare il costo delle ristrutturazioni programmate al valore e quindi al deprezzamento del prezzo dell'immobile. Tali valori ben evidenziano la marcata incidenza dell'ubicazione del cespite sul valore complessivo dello stesso bene. Le attuali condizioni di mercato, fortemente contratto e con una domanda di beni assai limitata, tendono a spingere le contrattazioni in direzione dei beni maggiormente appetibili e contraddistinti da condizioni di trattabilità fortemente caratterizzate da reпреzzamento, al ribasso. Per quanto attiene alla valutazione del comparto residenziale (caso in esame uso magazzino) il deprezzamento fisico ed il superamento funzionale, spingono la

trattabilità immobiliare del cespite in esame in una zona minoritaria del mercato, in condizioni spesso sottratte alle regole del mercato (monopolio bilaterale) e contraddistinte da forme di contrattazione derivate, quindi poca domanda di beni ed elevata offerta, come peraltro impongono le leggi del mercato. In questa specifica logica si può quindi ben dire che la perifericità del bene, unitamente al rilevante bisogno manutentivo, spingono l'asset in itinere ai margini del mercato, richiedendo per la vendita del bene una imponente azione di *repricing*, quale affossamento del prezzo di vendita. Come già evidenziato in principio di paragrafo, il cespite manifesta un evidente ed ampio disallineamento qualitativo, funzionale, strutturale e tecnologico di assoluta severità, con urgenza di intervento. Al fine della determinazione del coefficiente di deprezzamento per riallineare qualitativamente il cespite oggetto di stima alle richieste ed alle esigenze dell'attuale mercato immobiliare di riferimento di Bardineto, occorre intervenire sul medesimo immobile con una ristrutturazione pesante, mirata al completo superamento delle componenti strutturali non più sicure e dirute ed anche impiantistiche per una nuova riconfigurazione qualitativa. L'intervento edilizio ipotizzato benché rientrante nel novero delle manutenzioni e delle riqualificazioni immobiliari, comporta una percentuale di sfasamento rispetto all'ordinarietà di non trascurabile valore. L'entità delle opere viene commisurata alla destinazione di pertinenza alla residenza prima casa, come risulta attualmente per il debitore esecutato. In assenza di rilievi e di computi metrici stimativi di dettaglio il processo in esame risulta comunque sufficientemente preciso e capace di indicare una percentuale complessiva di deprezzamento immobiliare. Da una più profonda analisi dottrinale di stima, si possono individuare i fattori determinanti il deprezzamento di un manufatto edilizio, riconducibili da un lato al progresso tecnologico e dall'altro dall'evoluzione dei bisogni. L'introduzione sul mercato di materiali migliori e più efficienti, modelli costruttivi innovativi, nuove soluzioni funzionali per la distribuzione degli ambienti e nuova normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti. Al processo tecnologico va affiancata l'evoluzione di modelli culturali che possono determinare una mutata richiesta di spazio abitato interno ed esterno, di qualificati standard nelle attrezzature abitative e qualità delle finiture delle abitazioni. Un ulteriore fattore di deprezzamento è individuato nell'obsolescenza funzionale ed economica. In sintesi, la vetustà pura come progressiva riduzione della vita del bene, il decadimento reddituale individuato nella minore utilità economica di un bene già in uso rispetto ad un corrispondente bene nuovo e l'obsolescenza attribuita a variazioni progettuali, materiali utilizzati rispondenti a nuovi standard qualitativi e tecnologici innovativi che conducono a minori costi di esercizio e maggiore efficienza. Nella pratica stimativa, tuttavia, si individua quale elemento calmieratore l'ubicazione del bene a quanto innanzi detto. Un immobile è quindi generalmente in grado di calmierare la propria svalutazione manutentiva in ragione dell'eventuale premiante ubicazione. In definitiva, il deprezzamento complessivo a cui si fa riferimento, edito dalla Camera Commerciale Regione Liguria, sospinge il deprezzamento dell'immobile in esame al massimo del deprezzamento percentuale, ben sino al **55%** di differenza rispetto alle condizioni a nuovo del medesimo cespite, senza possibilità di poter interpolare ad un valore mediano tra zona centrale e semicentrale. La marginalità del bene per il caso in esame risulta assoluta, ossia periferica nel territorio di Bardineto. A conferma di ciò la dimensione complessiva del paese, da un punto di vista territoriale, non consente facili collegamenti, meno che mai pedonali, dal bene in esame al centro urbano di Bardineto distante circa un chilometro. In questo senso, occorre inoltre evidenziare come la maggior parte dei *competitor* presenti sul territorio evidenzia location complessivamente migliori. Pertanto, il valore immobiliare parametrato con il deprezzamento derivante dal disallineamento manutentivo pari al 55% viene così individuato: **320 euro/mq x 0,45 = 144,00 euro/mq**. Superficie commerciale vendibile dell'immobile: **144,00 euro/mq x 118,80 mq = 17.107,20 euro** corrispondente al valore immobiliare parametrizzato con il coefficiente di deprezzamento.

Ora si procede alla determinazione della percentuale di probabile sfasamento Valore/Prezzo quale soglia minima del valore. Nell'ambito del processo di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tendi a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare". Come già accennato nel paragrafo iniziale del presente lavoro, l'incremento dell'attività immobiliare dell'ultimo biennio (2021/2023) rispetto ai minimi del 2012 risulta sostanzialmente trainata da investitori esteri o nazionali il cui interesse è quasi interamente limitato a prodotti di qualità, meglio se acquistati a condizioni "**opportunistiche**". Per sbloccare il mercato ed incentivare le compravendite, in molti casi i valori di parte venditrice risulterebbero sostenibili solo a fronte di importanti interventi di riqualificazione e di efficientamento energetico, che quasi mai figurano nelle intenzioni, se non addirittura nelle possibilità delle proprietà. Il monitoraggio degli investimenti registrati nell'anno terminato (2023) restituisce, infatti, un quadro inequivocabile sulla tipologia di operatori coinvolti e caratteristiche degli asset di interesse. Salvo sostanziali modifiche della situazione, ad oggi impronosticabili, è evidente l'urgenza di modificare l'approccio che porti al superamento dell'attendismo strategico e valutativo fino ad oggi dominante. Seppur con tratti peculiari per singolo comparto, il mercato immobiliare risulta generalmente esposto alla debolezza del contesto economico che, almeno nel breve periodo, non autorizza professioni di ottimismo. Ridimensionata, dunque, la possibilità di "soccorsi esogeni", come innanzi accennato, le prospettive del settore immobiliare continuano ad essere connesse soprattutto a tre fattori: "repricing" (adeguamento dei prezzi), sostegno della domanda interna ed upgrade qualitativo dell'offerta. Al fine di poter valutare la possibile percentuale di sfasamento tra il più probabile valore intrinseco del cespite ed il più probabile prezzo di mercato – caratteristiche delle condizioni "opportunistiche" sopra citate – occorre intervenire nella stima ora redatta ricercando tutte le condizioni peculiari, intrinseche, estrinseche e soggettive che possano determinare l'alea sopra richiamata. In altre parole, in questo preciso contesto storico-economico, ove le contrattazioni immobiliari sempre più spesso risultano determinate non già da condizioni oggettive bensì da condizioni soggettive, opportunistiche e/o viceversa da imprevedibili necessità di *fare cassa* e di veloce alienazione del cespite, occorre intervenire sul bene in fase di stima per coniugare correttamente condizioni di "difesa del valore del bene" con condizioni di "buona appetibilità dell'immobile". I beni immobiliari caratterizzati da unicità o da particolare e premiante "location" tendono, anche in questo momento storico, a conservare il proprio valore senza apparenti perdite di valore sul mercato (condizione che non appartiene all'immobile in esame). Si tratta quindi di un percorso applicabile, di regola, a tutti quei beni che in ragione delle motivazioni sopra esposte (stati manutentivi, collocazioni territoriali marginali, scarsa identificazione con il mercato, ecc.) tendono a subire dal mercato continui affossamenti del prezzo, come per l'immobile in esame. Si tratta di un percorso assolutamente teorico in quanto, come accennato, il valore intrinseco corrisponde a quel valore al di sotto del quale non esiste più convenienza alla vendita. Vendere un bene all'importo offerto da parte acquirente, in non pochi casi, potrebbe comportare l'alienazione dell'immobile ad un prezzo inferiore a quello di *arroccamento* (valore di ricostruzione deprezzato). Trattasi, naturalmente, di percorsi soggettivi che devono trovare un corretto equilibrio con le necessità, anche personali, del singolo venditore. Tuttavia, in questo momento storico, la congiuntura economica che caratterizza anche il mercato immobiliare suggerisce che non è il momento di vendere. L'asset in esame, poiché fortemente caratterizzato da *competitors* e comparables intrinsecamente ed estrinsecamente migliori del subject, potrebbe far derivare uno sfasamento Valore/Prezzo tale da comportare il possibile danno economico alla procedura in corso. Infatti. È plausibile ritenere che una futura ripresa del mercato possa, in concomitanza con una analoga ripresa della domanda di beni, determinare sul cespite in esame una minore ingerenza dello sforzo di manutenzione e riqualificazione oggi imprescindibile, con conseguente migliore difesa del prezzo di vendita. In altre parole, il confronto con tutti i parametri di mercato incidenti sulla presente alienazione consentirà di individuare una percentuale massima di deprezzamento realisticamente imputabile alle dinamiche di mercato. Il superamento di tale soglia comporterebbe l'individuazione di un valore di vendita non caratterizzato da riflessioni oggettive e rispondenti al mercato. Il valore minimo di alienazione coincide quindi con la soglia di "arroccamento" oltre la quale non esiste nessuna attuale convenienza alla vendita. La percentuale di rating sulla valutazione massima conseguibile viene sviluppata sull'evidenziazione di singoli parametri, come di seguito elencati: interventi di manutenzione straordinaria, sovra o sottodimensionamento superficario, rapporto costi ricavi, alee di inesigibilità, propensione all'investimento, notevole "età" dell'immobile, ubicazione periferica, bacino di riferimento numerico, costo del denaro, location premiante, *competitors* e comparables, subject acquirente di riferimento, squilibrio domanda/offerta, rapporto n. costruzioni/ristrutturazione, tasso reinvestimento depositi, reddito pro capite del bacino, andamento mercato dei mutui, realizzazioni infrastrutturali, finiture interne, spazi ed accessori disponibili. Il confronto dei singoli parametri viene svolto comparando la location in esame con il caso generico sul mercato, da cui complessivamente emerge una percentuale di rating sulla valutazione massima conseguibile pari a 87%. La percentuale negativa per l'individuazione del valore minimo di "arroccamento" è pertanto individuata nella percentuale del -13%. Da cui: **17.107,20 euro x 0,87 = 14.883,26 euro**.

Quali principali fattori incidenti decrementali vengono individuabili nell'ampia presenza di *competitors* normo dimensionati ed immediatamente utilizzabili, la manifesta necessità di una completa riconfigurazione ai fini del riallineamento qualitativo edilizio, la collocazione in fascia territoriale marginale rispetto al centro abitato di Bardineto, la notevole "età" dell'edificio rispetto ad altri più recenti ed architettonicamente più pregevoli, l'alea di inesigibilità abbastanza elevata in quanto gli investimenti vengono attratti da *competitor* qualitativamente migliori e lo squilibrio domanda/offerta molto elevato per tutte le contrattazioni; tuttavia, lo stato conservativo del bene tende a sottrarlo dal facile assorbimento sul mercato. Come già evidenziato, di regola per metodo estimale si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono assimilabili al bene in oggetto. Si è anche detto della molteplicità degli strumenti adottabili e la diversità delle metodologie stesse. Il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto del "giudizio". In pratica, l'estimatore interviene a "*boce ferme*" ovvero la stima viene redatta nelle condizioni meglio specificate

al suo interno. In presenza quindi di condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale. Si tratta di una supposizione teorica caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici. Tali dati, tecnici, di rilevazione, di riproduzione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Compito primario dell'estimatore è quello di rendere minimi se non trascurabili tali margini di incertezza. La variazione sia pur minima di detti fattori potrebbe quindi modificare di molto le risultanze del lavoro. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presume possa realizzarsi con la maggiore probabilità. La storia delle valutazioni estimative ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione dello stesso) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad un "intervallo di valore" ammontante al 10 - 15%. Tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili. Diversi autori in ambito estimativo, tra i quali si citano: Di Cocco, Famularo, Forte, Lo Bianco, Medici, Ribaudò, Zucconi, Brioli e ancora altri, nelle varie pubblicazioni quali riviste e/o libri avvalorano l'anzidetta ipotesi, ovvero, che la capacità discriminativa dell'estimatore non possa essere inferiore al 10% - 15%. Per quanto detto, la congruità in oggetto benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze ed omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi. Inoltre, impossibile l'intervento o la modifica del valore complessivo apportando variazioni percentuali alle singole voci. I valori utilizzati trovano reciproca compensazione nel confronto d'assieme dell'intero quadro valutativo. Singoli ed isolati aggiustamenti renderebbero incongruo il ragionamento cumulativo ora compiuto. Molto si è detto in merito al disallineamento qualitativo, funzionale e tipologico del bene in fase di analisi. L'unicità del percorso estimativo in esame non consente di chiudere la valutazione in esame in assenza di un'alea discrezionale di congruità. Inoltre, l'attuale momento economico-congiunturale meglio descritto nei paragrafi precedenti ne caratterizza l'intera valutazione, imponendo serie riflessioni in merito alle dinamiche finanziarie ed economiche che potranno condizionare il complessivo intervento. Ciò premesso, le alee di stima sopra individuate (Valore Minimo e Valore Massimo) consentono di indicare la fascia di oscillazione complessiva della stima in esame. Entro l'intervallo economico sopra determinato, ogni definizione economica diversa dai valori medi stimati rappresenta comunque una soggettivazione del valore complessivo, egualmente congruo in ragione delle singole considerazioni dell'operatore proponente o delle singole condizioni tributarie applicabili. Il Valore Minimo come ampiamente spiegato nei paragrafi precedenti rappresenta quindi la soglia di sbarramento alla procedura di vendita. Al di sotto di tale importo, per chi scrive e in questo momento storico, non esiste convenienza alla vendita. Il confronto con il mercato contribuirà a correggere le alee di tolleranza tipiche di ogni percorso estimativo, producendo gli assestamenti tipici dell'oggettivazione della procedura.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore di mercato: superficie commerciale 118,80 mq x 125,28 euro/mq = **14.883,26 euro**

#### DETRAZIONI

Come innanzi detto, tutti i Corpi costituenti il compendio immobiliare contengono al loro interno vario materiale di eterogenea natura a causa del lungo periodo di abbandono del fabbricato, comprensivo anche di porzioni di tubazioni in cemento amianto. Ai fini della vendita giudiziaria, come è noto, tutti gli immobili dovranno essere consegnati liberi da cose e pertanto si rende necessario lo sgombero e lo smaltimento a discarica autorizzata di tale materiale (macerie, legno, metallo, mobilio e corpi ingombranti) nel rispetto di quanto previsto dalle norme vigenti in materia. Inoltre, verificato che il fabbricato presenta porzioni dirute e pericolose al semplice passaggio pedonale, si ritiene necessario mettere in sicurezza tali porzioni di solaio mediante l'approntamento di opere provvisorie come sistemi di puntellamento metallici ed opere accessorie atte a consentire lo sgombero in sicurezza. Si computa per detta voce di costo la somma di **2.200 euro**. Tale costo è comprensivo della gestione a norma del materiale contenente amianto, attrezzature, mano d'opera e trasporto con mezzi autorizzati per lo smaltimento definitivo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**14.883,26**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
sgombero e smaltimento materiali	-2.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

**€ 12.683,26**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€ 12.683,26**

BENI IN BARDINETO LOC. MULINO 1

**MAGAZZINO**

DI CUI AL PUNTO E

**magazzino** a BARDINETO Loc. Mulino 1, della superficie commerciale di **18,05 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'oggetto della presente stima è inquadrato nell'ambito di una espropriazione immobiliare forzata e consiste in un ampio compendio immobiliare che versa in stato di abbandono, ubicato nel Comune di Bardinetto, Località Mulino civ. 1. Trattasi di zona periferica a nord del centro abitato in prossimità della Strada Provinciale SP52 "Bareassi - Calizzano" che collega le città di Calizzano e Bardinetto nell'alta val Bormida e caratterizzata da traffico leggero. La tipologia edilizia prevalente è costituita da abitazioni sparse di tipo civile in un contesto territoriale storicamente vocato all'agricoltura, alla ricca e pregiata raccolta di funghi ed alla silvicoltura con relativa lavorazione del legno, benché di recente sia in corso una propensione di sviluppo al turismo, anche straniero con percorsi di attività per mountain bike. Orograficamente, la zona è collocata in un altipiano con altimetria di 710 m s.l.m., ricco di pini, abeti, faggi e betulle che costituiscono un grande patrimonio boschivo del Savonese. La zona è situata nel fondovalle del territorio e dista 1 km dal centro cittadino di Bardinetto, circa 30 Km dal casello autostradale di Millesimo sulla A6 Torino-Savona nonché 55 km dalla città di Savona. La linea ferroviaria più vicina è a Cengio sulla linea Torino-Savona a circa 2 Km da Millesimo. L'economia territoriale di Bardinetto è focalizzata sull'agricoltura, silvicoltura ed allevamento di bestiame con significativa produzione di prodotti caseari. Le condizioni climatiche di Bardinetto sono di tipo continentale oceanico con inverni freddi, anche sotto i -10 gradi di temperatura con intense nevicate (anche più di 1 metro ad episodio) ed estati moderatamente calde con temperature minime quasi sempre sotto i 20 gradi. Sotto l'aspetto demografico, secondo gli ultimi dati anagrafici del 2023 la popolazione comunale ammonta a circa 748 abitanti con andamento demografico stazionario negli ultimi anni e i cittadini stranieri residenti risultano essere 34 (pari al 4,5% del totale).

#### CORPO E - DESCRIZIONE GENERALE

Il Corpo E oggetto di stima è costituito da un locale ad uso magazzino quale corpo indipendente di un compendio immobiliare che versa in stato di abbandono, un ex mulino ormai in disuso da molto tempo e già descritto nei paragrafi dei precedenti Corpi. Il Corpo E è identificato da un locale di deposito con piccolo terreno di pertinenza posto al piano terra in fregio alla Strada Provinciale ed avente **superficie commerciale vendibile complessiva di 18,05 mq**. La misurazione della consistenza è individuata secondo il principio della Superficie Esterna Lorda (SEL) quale area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra, rilevata alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano del pavimento. **L'altezza interna utile è variabile da 2,50 m a 3,00 metri**. Per il rilievo metrico delle consistenze

superficiarie lo scrivente stimatore ha utilizzato un misuratore laser disto per i rilievi interni e rotella metrica per le misurazioni esterne con il supporto delle planimetrie catastali recuperate presso l’Agenzia delle Entrate, utilizzate anche per il successivo raffronto tra situazione catastale e lo stato dei luoghi. Presso l’Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, sia la ditta intestataria che i dati di classamento risultano correttamente allineati. Infine, sotto l’aspetto giuridico l’immobile è stato trasferito all’odierna proprietà eseguita in forza di Atto di compravendita rogito Dr. Domenico Rossi di Cairo Montenotte in data 20.01.2017, Rep. n. 26623, Racc. n. 110564, registrato a Savona il 27.01.2017 ed ivi trascritto il 02.02.2017 - vedi allegazioni. Secondo il vigente strumento urbanistico locale PRG l’immobile ricade in Zona En – Zona Agricola di produzione, ove sono previsti interventi tesi alla realizzazione di fabbricati produttivi agricoli, boschivo e selvicolo.

L’unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un’altezza interna di 2.50-3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 103 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 24.58 Euro, indirizzo catastale: Loc. Mulino N.s.n.c., piano: T

Coerenze: a nord con Strada Provinciale Bareassi Calizzano, a est con bialera quale piccolo canale per il trasporto dell’acqua, a sud con corte scoperta, a ovest con bialera quale piccolo canale per il trasporto dell’acqua e con corte scoperta di porzione di fabbricato particella 84 di stessa proprietà, sopra con tetto di copertura, sotto con terreno.

L’intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un’area agricola, le zone limitrofe si trovano in un’area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Calizzano, Pietra Ligure). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- asilo nido



COLLEGAMENTI

- autobus distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene è identificato da un magazzino di circa 12 mq di superficie interna utile con un antistante piccolo terreno di pertinenza di 33 mq di superficie, direttamente confinante con la Strada provinciale Bareassi Calizzano, in zona periferica nord del Comune di Bardinetto in Località Mulino civ. 1. L’asset in itinere è un corpo indipendente dal più ampio compendio già in trattazione, ad uso magazzino posto al piano terra – vedi tavola grafica 9.10. La struttura in elevazione è in muratura intonacata, la pavimentazione è piastrellata ed il tetto è ad una falda inclinata con orditura portante di legno e soprastante manto di copertura in tegole marsigliesi. L’altezza interna media è pari a 2,75 metri, porta d’ingresso metallica a due ante e nessun impianto al suo interno. Alla data del sopralluogo, effettuato il giorno 30.07.2024 sia alla presenza del custode giudiziario sia anche del debitore esecutato, il bene risultava libero ed in stato di abbandono. All’interno sono stati rinvenuti alcuni rifiuti di eterogenea natura che necessitano il loro sgombero con relativo smaltimento al fine di rendere l’intero compendio libero da oggetti al fine della vendita giudiziaria. Lo stato conservativo è pertanto definibile mediocre adottando il valore mediano in una scala di misura valutativa ordinale compresa tra ottimo, buono, mediocre e pessimo. Il relativo nomenclatore delle caratteristiche qualitative definisce come di seguito la classe individuata: l’unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati, riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell’unità immobiliare e delle sue parti più esposte. L’immobile è composto di un unico locale e le finiture, sia interne che esterne, sono allineate a quanto richiesto dal mercato di riferimento. La copertura presenta una scossalina (lastra di lamiera zincata) di recente realizzazione a protezione da infiltrazioni d’acqua piovana. Il piccolo terreno pertinenziale è erbato, pianeggiante e direttamente accessibile dalla Strada Provinciale. Trattasi di immobile indipendente e non risulta pertanto organizzato in forma condominiale.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*  
 Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali	16,10	x	100 %	=	16,10
corte scoperta	33,00	x	5,909 %	=	1,95
<b>Totale:</b>	<b>49,10</b>				<b>18,05</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**PROCEDIMENTO DI STIMA**

Per il caso in itinere si è adottato un procedimento di stima diretto comparativo, nell'ambito del metodo del confronto di mercato - *Market Approach* – secondo in principi estimativi degli standard valutativi internazionali (IVS), opportunamente rapportato con il fattore “Imbalance Valore-Prezzo” quale divergenza tra il valore intrinseco del cespite ed il suo più probabile prezzo di mercato. Metodo finalizzato a determinare il valore di mercato attraverso il prezzo rilevato per immobili dalle simili caratteristiche registrati nell'ultimo periodo, ubicati nella medesima zona (tassello urbanistico), ovvero in zone limitrofe in cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

**SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE**

Lo scopo della corrente consulenza estimativa giudiziaria è individuare il valore di mercato o un *fair value*, ovvero la previsione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento. Per univoca definizione per valore di mercato “*si intende 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 entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni*” – art. 4, comma 1, punto 76 del Regolamento (UE) 575/2013. Nel corrente caso di espropriazione forzata il valore di mercato è finalizzato a stabilire il prezzo di base d'asta e per chi partecipa la cifra massima a cui rilanciare. Il percorso estimativo più appropriato al caso in esame coincide con la metodologia diretta comparativa finalizzata a determinare il valore di mercato attraverso il prezzo rilevato per immobili dalle simili caratteristiche registrati nell'ultimo periodo, ubicati nella medesima zona (tassello urbanistico), ovvero in zone limitrofe in cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il è tutto riferito al momento della probabile vendita tramite asta giudiziaria (fine anno 2024, inizio anno 2025). Nell'attuale contesto economico congiunturale (vedi Overview del Mercato Immobiliare allegata), l'enorme offerta immobiliare presente sul territorio **spinge la poca domanda di beni in direzione di un prodotto nuovo, energeticamente efficiente secondo le ultime tendenze o comunque immediatamente utilizzabile**. L'analisi del mercato attuale evidenzia uno squilibrio tra offerta di beni e domanda degli stessi prossima al 300% ed in tale situazione il disallineamento qualitativo del bene, laddove esistente, incide negativamente sia in termini di lag temporali sia in termini di effettiva scelta del bene. In altre parole, il cespite in esame risulta marginale per la sua location rispetto a tutta la concorrenza immobiliare attualmente in vendita ma ben funzionale al compendio immobiliare oggetto della presente procedura giudiziaria. Il mercato immobiliare residenziale, al momento attuale, evidenzia lag temporali di vendita compresi tra i sei mesi (per le location premianti) e i dodici mesi e oltre. Per lag temporale si intende il periodo di tempo intercorrente tra la messa in vendita del bene sul mercato e l'effettiva conclusione contrattuale con conseguente trasferimento del titolo di proprietà. Il mercato residenziale per circa il 90% delle contrattazioni si sviluppa attraverso la mediazione immobiliare. I lag temporali sopra riportati evidenziano quindi la *fatica operativa* dei singoli mediatori nel proporre ripetutamente e per un lungo periodo di tempo il cespite a loro affidato. Pertanto, lo stimatore nell'ambito dell'incarico per la perizia di stima immobiliare giudiziaria deve individuare la più coerente valutazione economica dell'asset ed intercettare quindi il più elevato numero di possibili aggiudicatari, al fine di evitare danno economico alla procedura esecutiva in corso. Sulla base dei dati forniti da Immobiliare.it – il principale portale immobiliare in Italia - ad Agosto 2024 per gli immobili residenziali in vendita a Bardineto stati richiesti in media **€ 800 al metro quadro, con una diminuzione del 4,53% rispetto a Agosto 2023** (838 €/mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del territorio comunale ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2024, con un valore di **€ 866 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media **€ 781 al metro quadro**. Uno sguardo in retrospettiva, rispetto a gennaio 2017 (data di acquisto dell'immobile in oggetto) quando il prezzo residenziale medio di vendita era individuato in 956 €/m<sup>2</sup> ad oggi è sceso del **19,5%** a 800 €/m<sup>2</sup>. Attualmente, l'immobile in itinere risulta essere sul mercato tramite un portale immobiliare leader nazionale. Come da sua prassi, lo scrivente stimatore ha contattato un importante operatore immobiliare di Calizzano, quale centro abitato più importante e distante solo 7 km da Bardineto, per conoscere le caratteristiche dinamiche e peculiari del mercato immobiliare a Bardineto. Si rileva che il mercato immobiliare della zona risulta essere poco dinamico con transazioni in calo nell'ultimo periodo, a conferma sia della debole congiuntura economica nazionale sia anche perchè i mercati dell'Alta Val Bormida di Calizzano e Bardineto risultano marginali rispetto a quello più in generale della provincia di Savona.

Per la rilevazione dei dati immobiliari si è proceduto alla consultazione dei più rappresentativi borsini immobiliari nazionali per la specifica zona (BorsinoPro de Borsinoimmobiliare, Requot e Geopoi Omi de Agenzia delle Entrate) per il preciso segmento di mercato, dello Standard di zona, magazzini – categoria catastale C/2, da cui emerge che il tracciamento storico della curva dei prezzi nell'ultimo periodo per immobili similari variano all'interno di uno spread variabile tra un minimo di **218 Euro/mq** ad un massimo di **420 Euro/mq con una media di 320 Euro/mq**, riferiti alla microzona catastale OMI D1 Periferica. Essi sono valori afferenti a profili pienamente idonei all'immediato utilizzo, riferiti a contesti edilizi in buone o normali condizioni di vendita, ove la semplice integgiatura delle pareti (quando desiderato) consente l'immediato utilizzo della superficie. La fascia di prezzo di cui sopra è determinata esclusivamente dalla qualità generale dell'edificio in cui si trova l'immobile da valutare, in confronto con la qualità media degli altri edifici presenti nella stessa zona. I valori sopra indicati sono riferiti ad immobili di dimensione media ed in medio stato di conservazione. Non sono compresi nelle quotazioni gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Inoltre, i valori possono variare sensibilmente anche in base alla dimensione complessiva dell'immobile. Il valore medio può essere diverso dal valore più frequente. Ora si procede ad un esame approfondito dello stock immobiliare e socio-economico di Bardineto:

numero abitazioni residenziali: 104

densità abitazione/edificio: molto bassa 1,16

dimensione abitazione media: medio piccola 94,31 mq

incidenza abitazioni vuote o 2° case: altissima 66%

incidenza abitazioni di proprietà: altissima 86%

stato conservativo immobili: 69% in ottimo stato, 29% in buono stato

tipologia costruttiva: 55,9% cemento armato, 44,1% muratura portante

popolazione: 748 abitanti (2023)

livello anzianità popolazione: alto (31% oltre 65 anni)

livello istruzione: inferiore alla media (29% diplomati o laureati)

livello disoccupazione: medio alto (12,9% disoccupati)

livello redditi: medio basso.

I valori di mercato riportati nei borsini immobiliari sopra evidenziati si riferiscono ad immobili che rispecchiano uno stato manutentivo buono se non ottimo. In altre parole, il valore indicato dalle quotazioni immobiliari rispecchia il livello medio ed immediatamente utilizzabile del tessuto urbanistico. Per la procedura in esame **NON** si è tenuto conto delle attuali offerte di vendita caratterizzate dall' *Initial Asked Price*; ovvero offerte che identificano la speranza o la volontà del solo venditore, bensì basate solo ed esclusivamente dai prezzi già contrattati e quindi registrati in Conservatoria RR.II., come caldamente sconsigliato dalla recente dottrina estimativa degli Standard di Valutazione. Il mercato italiano tra l' *Initial Asked Price* e il *Final Asked Price* evidenzia una flessione dei prezzi che, mediamente, con diverse sfaccettature da area ad area, tende ad oscillare tra il **15 e il 30%**. Peraltro, i sopralluoghi compiuti in zona hanno consentito di individuare, nel quadrilatero urbanistico, un buono standard qualitativo edilizio con alcuni immobili che spiccano per pregio e rifinitura estrinseca (ristrutturazioni complete). In questo contesto appare quindi doveroso intervenire sulla quotazione

media calibrando la medesima in ragione dello specifico stato conservativo e dimensionale del cespite in oggetto. In tutti questi casi, individuato il valore medio, occorre dedurre dal medesimo una percentuale che tenga conto delle caratteristiche peculiari innanzi evidenziate. Le attuali condizioni di mercato, fortemente contratto e con una domanda di beni assai limitata, tendono a spingere le contrattazioni in direzione dei beni maggiormente appetibili e contraddistinti da condizioni di trattabilità fortemente caratterizzate da rezzamento, al ribasso. Per quanto attiene all'individuazione del valore del bene (caso in esame un immobile uso magazzino), lo stato conservativo del bene, la quantità superficiale, la sua collocazione sul territorio con dotazione di area scoperta pertinenziale in fregio alla Strada Provinciale, concorrono a collocare il bene nella fascia media nel range della curva dei recenti prezzi rilevati. Pertanto: Superficie commerciale vendibile dell'immobile: **18,05 mq x 320,00 euro/mq = 5.776,00 euro** corrisponde al valore immobiliare del bene.

Ora si procede alla determinazione della percentuale di probabile sfasamento Valore/Prezzo quale soglia minima del valore. Nell'ambito del processo di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tendi a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare". Come già accennato nel paragrafo iniziale del presente lavoro, l'incremento dell'attività immobiliare dell'ultimo biennio (2021/2023) rispetto ai minimi del 2012 risulta sostanzialmente trainata da investitori esteri o nazionali il cui interesse è quasi interamente limitato a prodotti di qualità, meglio se acquistati a condizioni "opportunistiche". Per sbloccare il mercato ed incentivare le compravendite, in molti casi i valori di parte venditrice risulterebbero sostenibili solo a fronte di importanti interventi di riqualificazione e di efficientamento energetico, che quasi mai figurano nelle intenzioni, se non addirittura nelle possibilità delle proprietà. Il monitoraggio degli investimenti registrati nell'anno terminato (2023) restituisce, infatti, un quadro inequivocabile sulla tipologia di operatori coinvolti e caratteristiche degli asset di interesse. Salvo sostanziali modifiche della situazione, ad oggi imprevedibili, è evidente l'urgenza di modificare l'approccio che porti al superamento dell'attendimento strategico e valutativo fino ad oggi dominante. Seppur con tratti peculiari per singolo comparto, il mercato immobiliare risulta generalmente esposto alla debolezza del contesto economico che, almeno nel breve periodo, non autorizza professioni di ottimismo. Ridimensionata, dunque, la possibilità di "soccorsi esogeni", come innanzi accennato, le prospettive del settore immobiliare continuano ad essere connesse soprattutto a tre fattori: "repricing" (adeguamento dei prezzi), sostegno della domanda interna ed upgrade qualitativo dell'offerta. Al fine di poter valutare la possibile percentuale di sfasamento tra il più probabile valore intrinseco del cespite ed il più probabile prezzo di mercato – caratteristiche delle condizioni "opportunistiche" sopra citate – occorre intervenire nella stima ora redatta ricercando tutte le condizioni peculiari, intrinseche, estrinseche e soggettive che possano determinare l'alea sopra richiamata. In altre parole, in questo preciso contesto storico-economico, ove le contrattazioni immobiliari sempre più spesso risultano determinate non già da condizioni oggettive bensì da condizioni soggettive, opportunistiche e/o viceversa da imprevedibili necessità di *fare cassa* e di veloce alienazione del cespite, occorre intervenire sul bene in fase di stima per coniugare correttamente condizioni di "difesa del valore del bene" con condizioni di "buona appetibilità dell'immobile". I beni immobiliari caratterizzati da unicità o da particolare e premiante "location" tendono, anche in questo momento storico, a conservare il proprio valore senza apparenti perdite di valore sul mercato (condizione che non appartiene all'immobile in esame). Si tratta quindi di un percorso applicabile, di regola, a tutti quei beni che in ragione delle motivazioni sopra esposte (stati manutentivi, collocazioni territoriali marginali, scarsa identificazione con il mercato, ecc.) tendono a subire dal mercato continui affossamenti del prezzo, come per l'immobile in esame. Si tratta di un percorso assolutamente teorico in quanto, come accennato, il valore intrinseco corrisponde a quel valore al di sotto del quale non esiste più convenienza alla vendita. Vendere un bene all'importo offerto da parte acquirente, in non pochi casi, potrebbe comportare l'alienazione dell'immobile ad un prezzo inferiore a quello di *arroccamento*. Trattasi, naturalmente, di percorsi soggettivi che devono trovare un corretto equilibrio con le necessità, anche personali, del singolo venditore. Tuttavia, in questo momento storico, la congiuntura economica che caratterizza anche il mercato immobiliare suggerisce che non è il momento di vendere. L'asset in esame, poiché fortemente caratterizzato da competitors e comparables intrinsecamente ed estrinsecamente migliori del subject, potrebbe comportare una lunga permanenza dell'immobile sul mercato con estesi tempi di assorbimento, ovvero, lungo lag temporale. Infatti, è plausibile ritenere che una futura ripresa del mercato possa, in concomitanza con una analoga ripresa della domanda di beni, determinare sul cespite in esame una minore ingerenza dello sforzo di manutenzione e riqualificazione oggi imprescindibile, con conseguente migliore difesa del prezzo di vendita. In altre parole, il confronto con tutti i parametri di mercato incidenti sulla presente alienazione consentirà di individuare una percentuale massima di deprezzamento realisticamente imputabile alle dinamiche di mercato. Il superamento di tale soglia comporterebbe l'individuazione di un valore di vendita non caratterizzato da riflessioni oggettive e rispondenti al mercato. Il valore minimo di alienazione coincide quindi con la soglia di "arroccamento" oltre la quale non esiste nessuna attuale convenienza alla vendita. La percentuale di rating sulla valutazione massima conseguibile viene sviluppata sull'evidenziazione di singoli parametri, come di seguito elencati: interventi di manutenzione straordinaria, sovra o sottodimensionamento superficiale, rapporto costi ricavi, alee di inesigibilità, propensione all'investimento, notevole "età" dell'immobile, ubicazione periferica, bacino di riferimento numerico, costo del denaro, location premiante, competitors e comparables, subject acquirente di riferimento, squilibrio domanda/offerta, rapporto n. costruzioni/ristrutturazione, tasso reinvestimento depositi, reddito pro capite del bacino, andamento mercato dei mutui, realizzazioni infrastrutturali, finiture interne, spazi ed accessori disponibili. Il confronto dei singoli parametri viene svolto comparando la location in esame con il caso generico sul mercato, da cui complessivamente emerge una percentuale di rating sulla valutazione massima conseguibile pari a 95%. La percentuale negativa per l'individuazione del valore minimo di "arroccamento" è pertanto individuata nella percentuale del -5%. Da cui: **5.776,00 euro x 0,95 = 5.487,20 euro**.

Quali principali fattori incidenti decrementali vengono individuabili nell'ampia presenza di competitors normo dimensionati ed immediatamente utilizzabili, la manifesta necessità di una completa riconfigurazione ai fini del riallineamento qualitativo edilizio, la collocazione in fascia territoriale marginale rispetto al centro abitato di Bardinetto, la notevole "età" dell'edificio rispetto ad altri più recenti ed architettonicamente più pregevoli, l'alea di inesigibilità abbastanza elevata in quanto gli investimenti vengono attratti da competitor qualitativamente migliori e lo squilibrio domanda/offerta molto elevato per tutte le contrattazioni; tuttavia, lo stato conservativo del bene tende a sottrarlo dal facile assorbimento sul mercato. Come già evidenziato, di regola per metodo estimale si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono assimilabili al bene in oggetto. Si è anche detto della molteplicità degli strumenti adottabili e la diversità delle metodologie stesse. Il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto del "giudizio". In pratica, l'estimatore interviene a "bocce ferme" ovvero la stima viene redatta nelle condizioni meglio specificate al suo interno. In presenza quindi di condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale. Si tratta di una supposizione teorica caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici. Tali dati, tecnici, di rilevazione, di riproduzione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Compito primario dell'estimatore è quello di rendere minimi se non trascurabili tali margini di incertezza. La variazione sia pur minima di detti fattori potrebbe quindi modificare di molto le risultanze del lavoro. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presume possa realizzarsi con la maggiore probabilità. La storia delle valutazioni estimative ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione dello stesso) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad un "intervallo di valore" ammontante al 10 - 15%. Tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili. Diversi autori in ambito estimativo, tra i quali si citano: Di Cocco, Famularo, Forte, Lo Bianco, Medici, Ribaud, Zucconi, Brioli e ancora altri, nelle varie pubblicazioni quali riviste e/o libri avvalorano l'anzidetta ipotesi, ovvero, che la capacità discriminativa dell'estimatore non possa essere inferiore al 10% - 15%. Per quanto detto, la congruità in oggetto benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze ed omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi. Inoltre, impossibile l'intervento o la modifica del valore complessivo apportando variazioni percentuali alle singole voci. I valori utilizzati trovano reciproca compensazione nel confronto d'insieme dell'intero quadro valutativo. Singoli ed isolati aggiustamenti renderebbero incongruo il ragionamento cumulativo ora compiuto. Molto si è detto in merito al disallineamento qualitativo, funzionale e tipologico del bene in fase di analisi. L'unicità del percorso estimativo in esame non consente di chiudere la valutazione in esame in assenza di un'alea discrezionale di congruità. Inoltre, l'attuale momento economico-congiunturale meglio descritto nei paragrafi precedenti ne caratterizza l'intera valutazione, imponendo serie riflessioni in merito alle dinamiche finanziarie ed economiche che potranno condizionare il complessivo intervento. Ciò premesso, le alee di stima sopra individuate (Valore Minimo e Valore Massimo) consentono di indicare la fascia di oscillazione complessiva della stima in esame. Entro l'intervallo economico sopra determinato, ogni definizione economica diversa dai valori medi stimati rappresenta comunque una soggettivazione del valore complessivo, egualmente congruo in ragione delle singole considerazioni dell'operatore proponente o delle singole condizioni tributarie applicabili. Il Valore Minimo come ampiamente spiegato nei paragrafi precedenti rappresenta quindi la soglia di sbarramento alla procedura di vendita. Al di sotto di tale importo, per chi

scrive e in questo momento storico, non esiste convenienza alla vendita. Il confronto con il mercato contribuirà a correggere le alee di tolleranza tipiche di ogni percorso estimativo, producendo gli assestamenti tipici dell'oggettivazione della procedura.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO**

Valore di mercato: superficie commerciale 18,05 mq x 304,00 euro/mq = **5.487,20 euro**

**DETRAZIONI**

Come innanzi detto, tutti i Corpi costituenti il compendio immobiliare contengono al loro interno vario materiale di eterogenea natura a causa del lungo periodo di abbandono del fabbricato, comprensivo anche di porzioni di tubazioni in cemento amianto. Ai fini della vendita giudiziaria, come è noto, tutti gli immobili dovranno essere consegnati liberi da cose e pertanto si rende necessario lo sgombero e lo smaltimento a discarica autorizzata di tale materiale (macerie, legno, metallo, mobilio e corpi ingombranti) nel rispetto di quanto previsto dalle norme vigenti in materia. Inoltre, verificato che il fabbricato presenta porzioni dirute e pericolose al semplice passaggio pedonale, si ritiene necessario mettere in sicurezza tali porzioni di solaio mediante l'approntamento di opere provvisorie come sistemi di puntellamento metallici ed opere accessorie atte a consentire lo sgombero in sicurezza. Si computa per detta voce di costo la somma di **2.200 euro**. Tale costo è comprensivo della gestione a norma del materiale contenente amianto, attrezzature, mano d'opera e trasporto con mezzi autorizzati per lo smaltimento definitivo.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **5.487,20**

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

descrizione	importo
sgombero e smaltimento materiali	-2.200,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.287,20**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.287,20**

BENI IN BARDINETO LOC. MULINO 1  
**TERRENO AGRICOLO**  
 DI CUI AL PUNTO F

**terreno agricolo** a BARDINETO Loc. Mulino 1, della superficie commerciale di **590,00** mq per la quota di 1/1 di piena propriet

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

L'oggetto della presente stima è inquadrato nell'ambito di una espropriazione immobiliare forzata e consiste in un ampio compendio immobiliare che versa in stato di abbandono, ubicato nel Comune di Bardinetto, Località Mulino civ. 1. Trattasi di zona periferica a nord del centro abitato in prossimità della Strada Provinciale SP52 "Bareassi - Calizzano" che collega le città di Calizzano e Bardinetto nell'alta val Bormida e caratterizzata da traffico leggero. La tipologia edilizia prevalente è costituita da abitazioni sparse di tipo civile in un contesto territoriale storicamente vocato all'agricoltura, alla ricca e pregiata raccolta di funghi ed alla silvicoltura con relativa lavorazione del legno, benchè di recente sia in corso una propensione di sviluppo al turismo, anche straniero con percorsi di attività per mountain bike. Orograficamente, la zona è collocata in un altipiano con altimetria di 710 m s.l.m., ricco di pini, abeti, faggi e betulle che costituiscono un grande patrimonio boschivo del Savonese. La zona è situata nel fondovalle del territorio e dista 1 km dal centro cittadino di Bardinetto, circa 30 Km dal casello autostradale di Millesimo sulla A6 Torino-Savona nonché 55 km dalla città di Savona. La linea ferroviaria più vicina è a Cengio sulla linea Torino-Savona a circa 2 Km da Millesimo. L'economia territoriale di Bardinetto è focalizzata sull'agricoltura, silvicoltura ed allevamento di bestiame con significativa produzione di prodotti caseari. Le condizioni climatiche di Bardinetto sono di tipo continentale oceanico con inverni freddi, anche sotto i -10 gradi di temperatura con intense nevicate (anche più di 1 metro ad episodio) ed estati moderatamente calde con temperature minime quasi sempre sotto i 20 gradi. Sotto l'aspetto demografico, secondo gli ultimi dati anagrafici del 2023 la popolazione comunale ammonta a circa 748 abitanti con andamento demografico stazionario negli ultimi anni e i cittadini stranieri residenti risultano essere 34 (pari al 4,5% del totale).

**CORPO F - DESCRIZIONE GENERALE**

Il Corpo F oggetto di stima è costituito da un appezzamento di terreno posto a confine con il compendio immobiliare, un ex fabbricato ad uso mulino in disuso da molto tempo ed in stato di prolungato abbandono, come già descritto nei paragrafi dei precedenti Corpi. Il Corpo F è identificato da un terreno posto ad una quota altimetrica di 710 metri slm, con accesso dalla strada provinciale e presenta una giacitura in leggero declivio verso valle sino ad incontrare una bialera, quale canale di scorrimento delle acque, una volta funzionale al mulino. Detto terreno ha una superficie pari a 590 mq e la sua misurazione viene desunta dai dati censuari del NCT dell'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali. Tuttavia, lo scrivente stimatore ha potuto verificare tale dato superficario mediante la digitalizzazione del perimetro della particella catastale durante la produzione delle allegazioni grafiche. Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, sia la ditta intestataria che i dati di classamento risultano correttamente allineati. Infine, sotto l'aspetto giuridico l'immobile è stato trasferito all'odierna proprietà eseguita in forza di Atto di compravendita rogito Dr. Domenico Rossi di Cairo Montenotte in data 20.01.2017, Rep. n. 26623, Racc. n. 110564, registrato a Savona il 27.01.2027 ed ivi trascritto il 02.02.2017 - vedi allegazioni. Secondo il vigente strumento urbanistico locale PRG l'immobile ricade in Zona En - Zona Agricola di produzione, ove sono previsti interventi tesi alla realizzazione di fabbricati produttivi agricoli, boschivo e selvicolo.

**Identificazione catastale:**

- foglio 4 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo, superficie 590, reddito agrario 2,59 €, reddito dominicale 3,50 €, inte Coerenze: a nord con Strada Provinciale Bareassi Calizzano, a est con particella 84 di stessa proprietà, a sud con bialera quale piccolo canale per il trasporto dell'acqua, a ovest con particella 98 e particella 270.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia in leggero declivio, i seguenti sistemi irrigui: bialera, quale canale per il trasporto dell'acqua, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo irriguo, di silvicoltura: piccole alberature da frutto





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Calizzano, Pietra Ligure). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- asilo nido



COLLEGAMENTI

- autobus distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno facente parte del compendio immobiliare oggetto di stima. Detto terreno ha accesso diretto dalla strada provinciale e confina con un'area pertinenziale del fabbricato ex mulino, con un'altra proprietà mediante un muretto in muratura e soprastante recinzione metallica e con una bialera per il trasporto di acqua. Il terreno presenta una sagoma irregolare ma sviluppata longitudinalmente dalla strada verso il fondo valle e la giacitura presenta una leggera pendenza verso tale direzione, senza incidere sulla produttività del fondo e sui costi di sistemazione e manutenzione dello stesso. Non sono presenti sorgenti d'acqua nel sottosuolo ma al fondo dell'appezzamento è presente un canale per il trasporto dell'acqua - bialera ad uso dell'ex mulino - quale possibile fonte di approvvigionamento idrico del terreno. La rappresentazione grafica del terreno è desumibile dalla Tavola grafica 10.10 delle allegazioni. Sul terreno è presente colture erbosa ed insistono alcuni alberi di piccolo fusto e l'asset ben si presta ad essere governato a seminativo a servizio del fabbricato limitrofo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*  
 Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	590,00	x	100 %	=	590,00
<b>Totale:</b>	<b>590,00</b>				<b>590,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**PROCEDIMENTO DI STIMA**

Per il caso in itinere si è adottato un procedimento di stima indiretta comparativa, nell'ambito del metodo del confronto di mercato - *Market Approach* – secondo in principi estimativi degli standard valutativi internazionali (IVS), opportunamente calibrato con il fattore "Imbalance Valore-Prezzo", quale divergenza tra il valore intrinseco del cespite ed il suo più probabile prezzo di mercato.

**SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE**

Lo scopo della corrente consulenza estimativa giudiziaria è individuare il valore di mercato o un *fair value*, ovvero la previsione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento. Per univoca definizione per valore di mercato "si intende 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 entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni" – art. 4, comma 1, punto 76 del Regolamento (UE) 575/2013. Tale

definizione si richiama a quelle già inserite negli Standard Internazionali Europei, nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa ed anche da quanto riportato dalla Banca d'Italia e dalle Linee Guida dell'ABI. Nel corrente caso di espropriazione forzata il valore di mercato è finalizzato a stabilire il prezzo di base d'asta e per chi partecipa la cifra massima a cui rilanciare. Uno sguardo al mercato dei fondi agricoli. Dall'osservazione del mercato fondiario riferito al primo trimestre del 2024, secondo l'ultimo rapporto dell'Osservatorio del mercato immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, si arresta la discesa e il mercato dei terreni torna a crescere. Con circa 35.300 ettari compravenduti nel primo trimestre del 2024, l'aumento della superficie dei terreni scambiati è del 2,9% rispetto al primo trimestre del 2023. La crescita è concentrata nell'area del Centro dove, con più di 6.200 ettari, ha raggiunto quasi il 22%. Le aree del Nord, con superfici simili in valore assoluto, registrano variazioni di segno opposto, con il Nord Est in rialzo tendenziale del 7,3% ed il Nord Ovest in flessione del 5%. Si registra un aumento della domanda per i terreni vocati a produzioni di qualità, mentre è calata quella per i terreni marginali, specie nelle aree interne (il caso in esame), dove spesso l'offerta non trova rispondenza sul mercato. Allo stesso tempo le opportunità offerte dal Piano strategico della PAC 2023-2027 dei Paesi dell'UE non hanno ancora avuto un effetto evidente. Questo è il quadro che emerge dall'indagine sul mercato fondiario, curata dai ricercatori delle sedi regionali del CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) politiche e bioeconomia con il supporto del Conaf, il Consiglio dell'ordine dei dottori agronomi e forestali, e di ulteriori dati pubblicati da altre fonti ufficiali. Più numerosi sono gli scambi nelle aree agricole con maggiore redditività delle colture, in particolare nelle zone viticole e frutticole del Nord, diversamente dalle aree interne e montane, dove l'offerta di terreni non trova riscontro sul mercato. L'Overview del Mercato Immobiliare di cui alle allegazioni della corrente stima illustra e riporta notizie sull'andamento del mercato fondiario nell'ultimo periodo. La coltura agraria in atto coincide con quella censita a Catasto (seminativo irriguo) e risulta libero, non affittato a terzi. Sotto il profilo prettamente tecnico estimativo la definizione agronomica di *seminativo* è definibile come un terreno lavorato meccanicamente o manualmente (aratro o la zappa), destinato a colture erbacee da pieno campo in avvicendamento o in monocultura. Nell'avvicendamento possono figurare anche colture ortive e pratensi. L'attributo *irriguo*, riferito laddove alcune delle colture presenti nell'avvicendamento è ordinariamente irrigata con acqua propria o in affitto (come il caso in esame). Ai fini valutativi, il percorso estimativo più appropriato al caso in esame coincide con la metodologia diretta comparativa finalizzata a determinare il valore di mercato attraverso il prezzo rilevato per immobili dalle simili caratteristiche registrati nell'ultimo periodo, ubicati nella medesima zona (tasseo urbanistico), ovvero in zone limitrofe in cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il tutto è riferito al momento della probabile vendita tramite asta giudiziaria (inizio anno 2025). Poiché il terreno a seguito di accertamenti urbanistici come riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica - Zona En Agricola di produzione con indice di fabbricabilità 0,03 mc/mq, risulta privo di concreta potenzialità edificatoria, si può dire che questo manifesta un valore intrinseco direttamente proporzionale al suo potenziale agricolo. In generale, i terreni oggetto di stima, indipendentemente da loro utilizzo, possiedono una propria potenzialità produttiva assimilabile a quella di altri terreni ubicati nella zona e proficuamente utilizzati. In altre parole, la potenzialità di un qualsivoglia terreno, esaminate le dovute circostanze e peculiarità, può coincidere con la coltura maggiormente praticata nelle zone limitrofe. Tale possibilità viene accuratamente e prudentemente verificata mediante l'analisi dei principali fattori incidenti sull'attività agricola. Pertanto, occorre verificare la possibilità di accesso al terreno, l'esposizione, la possibilità irrigua, la giacitura, la vicinanza a strade (poderali, interpoderali o piste di esbosco) ed anche la facilità di accesso a mezzi o comunque veicoli agricoli ed infine se trattati di fondi liberi od affittati. L'eventuale impossibilità di utilizzare mezzi agricoli concorre a dilatare il costo di produzione, contraendo consequenzialmente il profitto ricavabile. La valutazione non è pertanto strettamente connessa all'attuale classificazione di coltura catastale poiché in taluni casi, potrebbe condurre ad errate valutazioni. Inoltre, per alcune colture agrarie è necessario verificare la fungibilità dell'appezzamento, l'opportunità di utilizzo e la relativa dimensione dello stesso (principio in economia dell'utilità marginale). In relazione al processo di stima adottato per il caso in itinere, il mercato fondiario, generalmente, non offre valutazioni riferite a terreni agricoli ed anche per il caso in esame si riscontra carenza di dinamica di mercato e quindi assenza dei necessari presupposti per procedere alla comparazione. In ambito estimativo, la stima per confronto si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con analoghi beni, aventi simili caratteristiche trasferiti nell'ultimo periodo, per cui la ricerca delle indagini di mercato assume una rilevanza focale e quindi la più delicata di tutto il processo di stima. Mediante aggiunte o detrazioni, il processo valutativo terrà conto delle eventuali caratteristiche per le quali il bene da valutare differisce da quelli presi come riferimento. In questo preciso contesto, dovendo ricorrere a valide sorgenti informative, si evidenzia come la ricerca per il caso in esame, con carenza di dati di mercato si sia proceduto ad una indagine indiretta, adottando valori economici delle tabelle diffuse dalla "Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di esproprio", pubblicate dalla Provincia di Savona D.P.R. 08 giugno 2001 N. 327 e riferite al corrente anno 2024; valori opportunamente ponderati con coefficienti incrementali/decrementali. Per quanto attiene ai prezzi di mercato, una fonte attendibile di dati elementari è rappresentata dalle valutazioni effettuate per beni similari da parte di altri tecnici stimatori, quando queste vengono accettate dagli interessati. Si rileva, infatti, che l'accettazione di un dato ipotetico, quale ad esempio il risultato di un giudizio di stima da parte degli interessati, trasforma il valore previsionale in dato storico da poter utilizzare ai fini comparativi. Al riguardo dell'attendibilità del dato scaturito dall'accettazione è da osservare come sia stato ripetutamente riconosciuta dalla giurisprudenza in materia la coincidenza tra valore stimato ed accettato ed il giusto prezzo scaturito dalla libera contrattazione di compravendita delle parti, identificato nel più probabile prezzo di mercato. Infine, si può sostenere che acquisiscono ufficialità, logicità ed ammissibilità economica non solo i prezzi resi noti, ma anche valori formulati che emergano dalle prestazioni di Consulenze Tecniche d'Ufficio, sentenze giudiziarie, concordati con l'Agenzia del Territorio o anche decisioni assunte dalle Commissioni competenti a giudicare su ricorsi avversi in materia fiscale e perizie stragiudiziarie. Posto quanto sopra, necessita una riflessione da parte dello stimatore per la scelta della metodologia estimativa da adottare che possa condurre ad esprimere il più probabile valore del terreno. Come si è già innanzi descritto nella corrente relazione e dalla documentazione fotografica, il terreno è candidabile all'uso agricolo. Tali condizioni suggeriscono allo stimatore di valutare i terreni in oggetto applicando i Valori Agricoli Medi (VAM) proposti dalla Commissione Provinciale Espropri di Savona. Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente stimatore ritiene quale più adeguato al caso in esame l'adozione del metodo di stima sintetico comparativa; tale metodo si sviluppa mediante la comparazione tra il bene oggetto di stima ed altri pressochè analoghi già trattati sul mercato locale. Come accennato, il mercato immobiliare, generalmente, non offre valutazioni riferite a terreni agricoli e dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si è ricorso alle tabelle rilasciate dalla Commissione Provinciale Espropri di Savona.

L'Osservatorio individua il Comune di Bardineto nella Regione Agraria N° 2 - Alta Val Bormida di Millesimo - e tali tabelle contengono dati di pronunciamiento della Commissione Provinciale, riferiti al corrente anno 2024 ed espressi ad ettaro di superficie.

- Foglio 4, particella 99, seminativo irriguo, superficie 590 m<sup>2</sup>

$$18.389,21 \text{ €/Ha} \times 0,059 \text{ Ha} = 1.084,96 \text{ €}$$

Il terreno agricolo in itinere ha una superficie pari a 590 mq e dalle indagini assunte sulla località nell'ambito del sottostante mercato fondiario, rappresenta comunque una piccola superficie a seminativo e tale considerazione non garantisce un suo facile assorbimento dal mercato fondiario; infatti, il mercato di riferimento mira ad individuare superfici seminative ben più ampie di quella in trattazione. Pertanto, tale valore complessivo di 1.084,96 euro viene corretto con il fattore "Imbalance Valore-Prezzo", quale disallineamento tra il valore del bene ed il loro più probabile prezzo di mercato, individuato nel 90%. Quindi:  $1.084,96 \text{ euro} \times 0,9 = 976,46 \text{ Euro}$ . Il valore unitario espresso a metro quadro di superficie è pari a:  $976,46 \text{ Euro} / 590 \text{ mq} = 1,655 \text{ Euro/mq}$ . In altre parole, tale rapporto valore-prezzo pari al 90% rappresenta la differenza tra quanto vale effettivamente il bene e quanto è il più probabile prezzo sul mercato di riferimento del bene stesso. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'appezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presume possa realizzarsi con la maggiore probabilità. La storia delle valutazioni estimative ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione dello stesso) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad un "intervallo di valore" ammontante al 10 - 15%. Tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili. Diversi autori in ambito estimativo, tra i quali si citano: Di Cocco, Famularo, Forte, Lo Bianco, Medici, Ribauda, Zucconi, Brioli e ancora altri, nelle varie pubblicazioni quali riviste e/o libri avvalorano l'anzidetta ipotesi, ovvero, che la capacità discriminatoria dell'estimatore non possa essere inferiore al 10% - 15%. Per quanto detto, la congruità in oggetto benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze ed omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un trovato generale di analisi. Inoltre, impossibile l'intervento o la modifica del valore complessivo apportando variazioni percentuali alle singole voci. I valori utilizzati trovano reciproca compensazione nel confronto d'assieme dell'intero quadro valutativo. Singoli ed isolati aggiustamenti renderebbero incongruo il ragionamento cumulativo ora compiuto. Molto si è detto in merito al disallineamento qualitativo, funzionale e tipologico del bene in fase di analisi. L'unicità del percorso estimativo in esame non consente di chiudere la valutazione in esame in assenza di un'alea discrezionale di congruità. Inoltre, l'attuale momento economico-congiunturale meglio descritto nei

paragrafi precedenti ne caratterizza l'intera valutazione, imponendo serie riflessioni in merito alle dinamiche finanziarie ed economiche che potranno condizionare il complessivo intervento. Al di sotto di tale importo, per chi scrive e in questo momento storico, non esiste convenienza alla vendita. Il confronto con il mercato contribuirà a correggere le ale di tolleranza tipiche di ogni percorso estimativo, producendo gli assestamenti tipici dell'oggettivazione della procedura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 976,45

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 976,45

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 976,45

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Comune di Bardineto, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare BorsinoPro de BorsinoImmobiare, Mercato Immobiliare, Requot, OMI Agenzia delle Entrate Geopoi, ANCE, Nomisma, Archivio Notarile Savona, Settore della Difesa del Suolo Savona, Banca d'Italia e ISTAT

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPE:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	198,36	0,00	37.913,98	37.913,98
B	magazzino	135,40	0,00	14.762,91	14.762,91
C	magazzino	45,15	0,00	3.456,39	3.456,39
D	magazzino	118,80	0,00	12.683,26	12.683,26
E	magazzino	18,05	0,00	3.287,20	3.287,20
F	terreno agricolo	590,00	0,00	976,45	976,45
				<b>73.080,19 €</b>	<b>73.080,19 €</b>

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non si ravvede la convenienza economica di divisibilità della quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 73.080,19

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 65.772,17

Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria:

€. 49.329,13

data 19/10/2024

il tecnico incaricato  
Lorenzo Aicardi