

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILI

ACCORDO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO

n. 16/2018

[REDACTED]

O.C.C. Gestore Avv. VALENTINA MALFANTI

Giudice Delegato Dott. GABRIELE GIOVANNI GAGGIOLI

*

PREMESSA

La presente viene redatta dalla scrivente Dott. Agronomo Germana Fregni, con studio in La Spezia, via xx Settembre n.66, su incarico del Giudice Delegato Dott. Gabriele Giovanni Gaggioli al fine di determinare il valore di mercato del compendio immobiliare

[REDACTED]

Il compendio è composto da un edificio e due appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Beverino e due appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Bolano, censiti all'Agenzia del Territorio con gli identificativi catastali di cui alla Tabella A

TABELLA A – IDENTIFICATIVI CATASTALI

COMUNE	RIF	CAT	F	MAPPALE	SUB	CTG./QUALITÀ	SUPERFICIE MQ.
BEVERINO	A.1	F	29	125	4	A/4	98
				623	2		
	A.1	F	29	125	5	A/4	101
	A.2	T	30	298		Sem arborato	430
	A.2	T	31	70		Bosco misto	3.320
BOLANO	B	T	12	288		Seminativo	1.660
		T	12	743		Sem arborato	2.900

Rif. A.1 - Comune di Beverino
Edificio ad uso abitativo
Via del Montale

Data rilievo 26.06.2024



Figura 1 vista aerea edificio via Montale snc Corvara fonte Stimatrix ForMaps

1. IDENTIFICAZIONE

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra, in via Montale s.n.c., nella frazione collinare di Corvara, ed è composto da un'unica unità immobiliare ad uso abitativo, censita al Catasto dei Fabbricati da due appartamenti separati:

Foglio 29 mappale 125 sub 4 e mappale 623 sub 2 Ctg. A/4 Cl. 1 vani 5,5 superficie catastale totale mq. 98 escluse aree scoperte mq 98 Rc € 221,56 piano T-1, indirizzo via del Montale

Foglio 29 mappale 125 sub 5 Ctg. A/4 Cl. 1 vani 8,5 superficie catastale totale mq. 101 escluse aree scoperte mq 97 Rc € 342,41 piano 1-2, indirizzo via del Montale

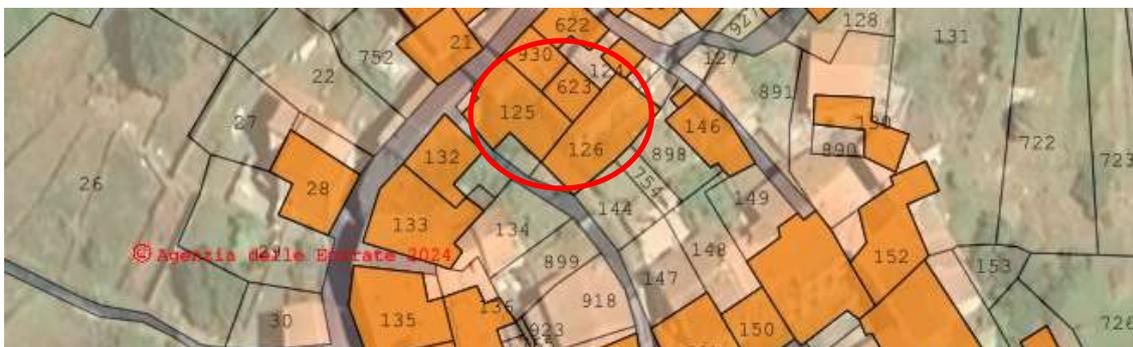


Figura 2 mappa catastale su foto aerea mappali 125 e 623 del Foglio 29 fonte Stimatrix ForMaps



Figura 3 via del Montale di Corvara vista da sud

2.DESCRIZIONE

L'edificio ha struttura in pietrame e muratura portante, le facciate tinteggiate, il manto di copertura in tegole in buono stato di conservazione, al contrario degli interni che si

trovano allo stato grezzo, parzialmente in fase di demolizione. Non sono presenti impianti/infissi/serramenti, se non protezioni in legno in avanzato stato di degrado.

L'accesso, al piano primo, è costituito da un portoncino in legno a due ante, che si apre direttamente sulla via Scaletta, tramite ballatoio e una scala in pietrame recentemente liberata dalle essenze arbustive e arboree di origine spontanea, tramite il taglio e l'asportazione dei residui vegetali.



Figura 4 la scala di accesso al portoncino di ingresso

Un secondo accesso si apre al piano terreno su una corte aperta sul mappale 623 del Foglio 29 lato est del fabbricato.

I locali dell'edificio, che come premesso, è costituito da un'unica unità, si trovano allo stato grezzo, parzialmente interessati da demolizioni, i solai necessitano di verifica di stabilità e l'intero corpo di fabbrica è in stato di avanzato degrado, ad eccezione della copertura e delle facciate.

Dall'ingresso al piano primo, identificato con il sub. 5 del mappale 125 e composto da due locali, si accede alle tre stanze del sub. 4, che sono state collegate tramite l'apertura di un varco. Dal piano primo sub 4 si accede ad un locale al piano terreno. Dal piano primo (sub 5) tramite una scala si accede al piano secondo formato da tre vani, un soppalco collegato al piano primo, una terrazza e un locale sottotetto.

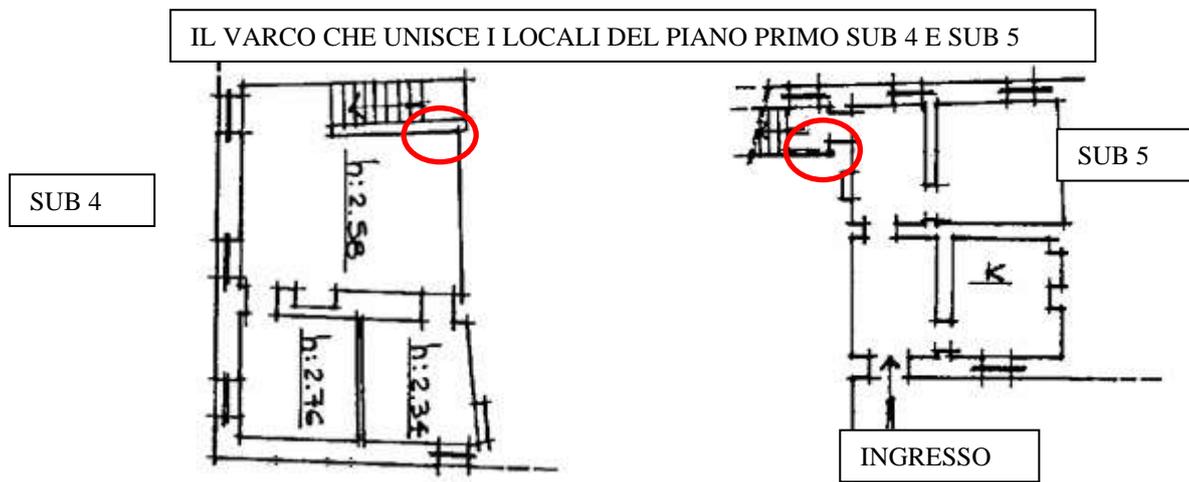


Figura 5 stralcio di planimetrie catastali foglio 29 mappale 125 sub 4 e 5 piano primo (allegati 1 e 2)



Figura 6 il varco di collegamento tra i locali del piano primo



Figura 7 interni al piano primo



Figura 8 interni al piano secondo



Figura 9 interni al piano secondo

3. CONFORMITA' URBANISTICA

La costruzione dell'edificio è riconducibile a data anteriore al 01.09.1967, le unità immobiliari che lo compongono sono state oggetto di fusione nel 1998 e di un frazionamento per trasferimento diritti nel 2000.

Successivamente all'acquisizione, avvenuta in parte per successione (2004) e in parte per compravendita (2005) la proprietà effettuato la fusione delle due unità abitative senza richiedere le previste autorizzazioni. Per ottenere la conformità edilizia è necessario presentare una C.I.L.A. in sanatoria, si stima un importo totale comprensivo delle sanzioni, dei rilievi e del progetto pari ad € 5.000,00

4.CONFORMITA' CATASTALE

Come premesso l'unità immobiliare viene erroneamente rappresentata da due planimetrie catastali distinte, depositate entrambe all'Agenzia del Territori il 02.08.2000, per provvedere alla regolarizzazione è necessario depositare un aggiornamento DOCFA per fusione, si stima un importo totale comprensivo dei diritti pari da € 1.500,00

L'intestazione catastale corrisponde allo stato delle trascrizioni.

5. INTESTAZIONE E PROVENIENZA

[REDACTED] a di:

- Successione di Iris Duce apertasi il 29.11.2004 registrata a Sarzana il 12.04.2005 vol 433 n. 99
- Atto di compravendita a rogito Notaio Enrico Sipione del 29.04.2005 rep 6427 trascritto a La Spezia il 04.05.2005 al Rp. 2652 (allegato n.3)

6. STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

6.1 CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile prezzo realizzabile dalla vendita del bene immobile descritto. Il criterio di stima o aspetto economico attribuibile ad un bene immobile è funzione dello scopo della stima e della destinazione del bene stesso.

Il prezzo ricercato, in linea con gli standard internazionali (IVS – International Valuation Standards) viene individuato per quanto all'abitazione con procedimento per comparazione diretta, per confronto dei prezzi realizzati dalla compravendita di beni immobili ubicati nell'area circoscritta a 700 mt di raggio, a medesima destinazione d'uso, sul mercato locale, nel breve periodo.

Gli atti di compravendita reperiti presso il sito dell'Agenzia delle Entrate – valori dichiarati e relativi ad un periodo temporale relativamente "recente" (tra il mese di gennaio 2019 a marzo 2024) hanno evidenziato che il prezzo medio per unità di superficie per abitazioni civili e/o economiche è di € 900,00/mq.

TABELLA B

ANNO	MESE	Ctg	Sup mq.	Prezzo	€/mq
2021	maggio	a/2	150	110.000,00 €	733,33 €
2021	luglio	a/3	109	95.000,00 €	871,56 €
2022	marzo	a/3	50	60.000,00 €	1.200,00 €
2023	ottobre	a/2	50	75.000,00 €	1.500,00 €
			359	340.000,00 €	947,08 €

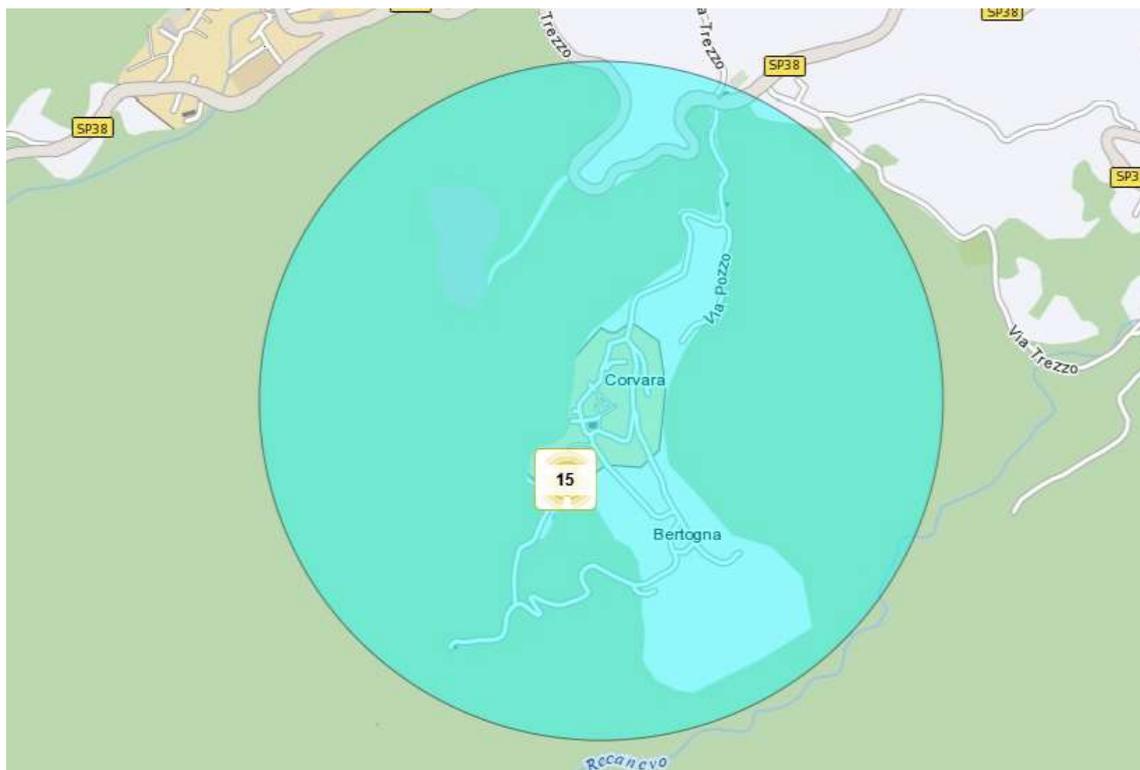


Figura 10 raggio di mt. 700 prezzi dichiarati Agenzia delle entrate

6.2 IL VALORE DI STIMA

Il valore unitario per mq. di superficie catastale dell'abitazione (subject), operando le opportune aggiunte e detrazioni ai prezzi reperiti sul mercato locale, considerato lo stato attuale dei locali che compongono l'edificio, come descritto, si assume pari ad €450,00/mq.

Valore dell'abitazione = € 450,00 x 199 mq. = **€ 90.000,00 (Euro novantamila/00)**

Il valore attribuito viene confermato in via cautelativa, ed in ultima analisi, anche in rapporto ai Valori OMI II semestre 2023, nella zona di riferimento, R1- Extraurbana Frazioni e parte residuale del territorio che indicano per le abitazioni economiche in stato di conservazione e manutenzione "normale" un prezzo compreso tra € 650,00/mq. e €950,00/mq.

**Rif. A.2 - Comune di Beverino
Apezzamenti di terreno sparsi**

Data rilievo 26.06.2024

1. IDENTIFICAZIONE

I due appezzamenti di terreno si sviluppano rispettivamente in area boscata e al limite dell'edificato della frazione di Bertogna e sono caratterizzati da un soprassuolo boschivo composto da alberi ad alto fusto di origine autoctona



Figura 11 vista aerea dei terreni Comune di Beverino

TABELLA C – IDENTIFICATIVI CATASTALI TERRENI COMUNE DI BEVERINO

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CATASTALE	SUPERFICIE MQ.
30	298	Sem arborato	430
31	70	Bosco misto	3.320

2. INTESTAZIONE CATASTALE E PROVENIENZA

L'intestazione catastale dei terreni corrisponde allo stato delle trascrizioni. La proprietà è intestata per la piena ed intera proprietà

- Successione di [redacted] apertasi il 29.11.2004 registrata a Sarzana il 12.04.2005 vol 433 n. 99
- Atto di compravendita a rogito Notaio Enrico Sipione del 29.04.2005 rep 6427 trascritto a La Spezia il 04.05.2005 al Rp. 2652 (allegato n.3)

3.STIMA DEI TERRENI - CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA

Anche per i terreni il prezzo ricercato viene ordinariamente individuato come valore venale e detto valore, per essere determinato, in linea con gli standard internazionali (IVS – International Valuation Standards) con procedimento per comparazione diretta, necessita del confronto dei prezzi realizzati dalla compravendita di beni simili a medesima destinazione d'uso, sul mercato locale, nel breve periodo.

Dall'analisi sul mercato locale finalizzata alla ricerca degli atti di compravendita di immobili simili (comparabili) nel periodo temporale compreso tra il 2019 ed il 2024, è emersa una carenza oggettiva nel reperire atti notarili che abbiano trattato terreni con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima, pertanto, non ritenendo applicare aspetti economici alternativi (redditi, valore di costo, trasformazione, complementare o capitalizzazione) si è ritenuto opportuno utilizzare prezzi noti per conoscenza diretta, considerati in primis, tra i fattori determinanti la consistenza, l'ubicazione, l'accessibilità, la destinazione, attribuendo un valore unitario medio pari ad € 0,60/mq.

Valore del terreno = € 0,60 x 3.750,00 mq = **€ 2.300,00**

(Euro duemilatrecento/00)

Rif. B - Comune di Bolano Apezzamenti di terreno corpo unico

Data rilievo 26.06.2024

1. IDENTIFICAZIONE

I terreni si sviluppano in corpo unico nel Comune di Bolano, su una superficie totale di mq. 4.560, censiti con gli identificativi catastali di cui alla tabella che segue

TABELLA D – IDENTIFICATIVI CATASTALI TERRENI COMUNE DI BOLANO

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CATASTALE	SUPERFICIE MQ.
12	288	Seminativo	1.660
12	743	Sem arborato	2.900
		Totale	4.560



Figura 12 vista aerea su mappa catastale fonte Stimatrix ForMaps



Figura 13 vista aerea fonte Stimatrix ForMaps

2.DESCRIZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

I terreni, con andamento orografico pianeggiante a circa 100 mt s.l.m., si trovano in area collinare tra la via Debbio e il Fosso del Brusco, a 280 mt. dal confine con la Regione Toscana, Comune di Albiano Magra. Attraversati da viabilità locale, con soprassuolo misto arborato e seminativo.

L'area secondo il P.U.C. vigente è perimetrata per la maggior superficie in Ambito Agricolo Collinare Terrazzato di consolidamento APA CT cs (art.92 delle N.C.C.), sottoposta al vincolo idrogeologico e sismico, a pericolosità geomorfologica elevata. Una porzione è perimetrata in Ambito misto boscato-collinare di valenza paesaggistica TPA BAC VP



Figura 14 stralcio di tavola di P.U.C.

3. INTESTAZIONE CATASTALE E PROVENIENZA

L'intestazione catastale dei terreni corrisponde allo stato delle trascrizioni, la proprietà è [redacted] in forza dell'atto di donazione a rogito Notaio Pasquale Scrufari del 26.09.2006, rep. 182941, trascritto a Sarzana al Rp. 3440/2006

4. STIMA DEI TERRENI - CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA

Anche per i terreni il prezzo ricercato viene ordinariamente individuato come valore venale e detto valore, per essere determinato, in linea con gli standard internazionali (IVS – International Valuation Standards) con procedimento per comparazione diretta, necessita del confronto dei prezzi realizzati dalla compravendita di beni simili a medesima destinazione d'uso, sul mercato locale, nel breve periodo.

Dall'analisi sul mercato locale finalizzata alla ricerca degli atti di compravendita di immobili simili (comparabili) nel periodo temporale compreso tra il 2019 ed il 2023, è emersa una carenza oggettiva nel reperire atti notarili che abbiano trattato terreni con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima, pertanto, non ritenendo applicare aspetti economici alternativi (redditi, valore di costo, trasformazione, complementare o capitalizzazione) si è ritenuto opportuno utilizzare prezzi noti per conoscenza diretta, considerati in primis, tra i fattori determinanti la consistenza, la destinazione urbanistica,



accordo di composizione della crisi da sovraindebitamento n. 16/2018

essibilità, la destinazione urbanistica, in vincoli sovraordinati,
pre unitario pari ad € 4,00/mq.

= € 4,00 x 4.560 mq. = € 18.000,00

(Euro diciottomila/00)

CONCLUSIONI

Il valore di stima della proprietà intestata [REDACTED] posta dagli immobili descritti, viene sintetizzato nella tabella E che segue

TABELLA E - PROSPETTO SINTETICO STIME

ID	COMUNE	TIPOLOGIA	F. NUM/SUB	VALORE COMMERCIALE	VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO
1	BEVERINO	ABITAZIONE	29. 125/4 623/2 125/5	€ 90.000,00	€ 67.000,00
		TERRENO	30.298 31.70	€ 2.300,00	€ 2.000,00
2	BOLANO	TERRENO	12.288, 743	€ 18.000,00	€ 13.000,00
				€ 110.300,00	€ 82.000,00

NOTA ESPLICATIVA

Il valore di stima determinato si riferisce al **VALORE COMMERCIALE DEI BENI IMMOBILI**, riferito al **mercato di scambio**, vale a dire la quantità di denaro al quale è possibile che domanda e offerta si incontrino perfezionando lo scambio, è cioè il prezzo al quale è possibile che sia rispettivamente venduto ed acquistato, **ovvero il punto d'incontro della domanda e dell'offerta**.

Il valore di mercato, come definito da IVS – STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE, è l'importo al quale l'immobile verrebbe venduto, alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, alle normali condizioni di mercato, **dopo un'adeguata promozione commerciale (marketing)**, nell'ambito della quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Mentre il cd. **VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (O VALORE DI SMOBILIZZO O DI VENDITA FORZATA "FORCED VALUE" O DI LIQUIDAZIONE "LIQUIDATION")** rappresenta l'importo che si può **ragionevolmente** ricavare dalla vendita di un bene, **entro un breve intervallo di tempo e/o in condizioni di debolezza negoziale per il venditore**, in deroga ai normali tempi e modalità di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

Tale valore si esprime in una riduzione percentuale del valore commerciale, compresa tra il 10% ed il 50%, funzione dei tempi e della tipologia di immobile.

Quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti.



La Spezia, 11.07.2024

Dott. Agronomo Germana Fregni
Ordine Regionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Liguria n. 31

ALLEGATI

- 1) PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO BEVERINO F 29 MAPPALE 125/4**
- 2) PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO BEVERINO F 29 MAPPALE 125/5**
- 3) NOTA TRASCRIZIONE RP 2652 DEL 04.05.2005**