



TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

FALLIMENTO R.G. N. 6/2022

**Giudice Delegato:
Ill.ma Dott.ssa CLAUDIA FROSINI**

**Commissario Giudiziale:
Dott. GIULIO NICOLETTI**

**RELAZIONE DEL C.T.U.
DR. PER. AGR. DANIELE AVANZATI**

Grosseto li 29 Novembre 2023

Il C.T.U.
Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati



RELAZIONE DEL C.T.U.

1) PREMESSA:

Il sottoscritto Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati iscritto all'Albo dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Grosseto al n° 287 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Grosseto ruolo n° 29 è stato nominato C.T.U. dal Giudice Delegato Dott.ssa Claudia Frosini del Tribunale di Grosseto di redigere relazione peritale al [REDACTED] e dell'avviamento, nell'ambito del fallimento n. 6/2022 di cui alla sentenza dichiarativa del Tribunale di Grosseto del 14/04/2022 Rep. n. 16/2022.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Le operazioni di consulenza venivano iniziate attraverso l'attività peritale di prassi, consistente nello studio della documentazione agli atti, la redazione del fascicolo peritale, il recepimento della documentazione di interesse ai fini della procedura, nonché le verifiche di rito effettuate presso i pubblici uffici ed amministrazioni competenti.

✓ **Sopralluoghi:**

Le operazioni di consulenza consistevano in sopralluoghi e verifiche presso gli immobili oggetto di esecuzione, procedendo alla visione nella loro integrità delle unità, effettuando rilievi e confronti comparativi con gli estratti planimetrici e realizzazione di ampia documentazione fotografica.



✓ **Verifiche svolte inerenti la procedura:**

Sono state effettuate ulteriormente una serie di verifiche presso uffici pubblici al fine di reperire documentazione necessaria allo svolgimento della presente consulenza.

Nel merito, il sottoscritto ha fatto richiesta di documentazione presso il Comune di Cinigiano, l'Agenzia del Territorio di Grosseto, i Registri Immobiliari.

Effettuata quindi ogni indagine di rito, verificata la documentazione agli atti e quella richiesta presso gli uffici preposti, può esporre quanto segue.

3) DESCRIZIONE DEI BENI:

I beni in oggetto:

Forma oggetto della presente consulenza un complesso immobiliare adibito ad impianto di energia elettrica a digestione anaerobica alimentato a biomasse, con annessi resedi di terreno, posto in Località Porrone, Comune di Cinigiano – Podere Camone.

Identificazione catastale:

Quanto a detti beni, gli stessi si trovano attualmente iscritti alla Agenzia delle Entrate di Grosseto Sezione Fabbricati del Comune di Cinigiano, contraddistinti dai seguenti identificativi catastali:

Foglio 25 – part. 52 – sub 2 – ctg. D/1 – r.c. € 33,00 CABINA ELETTRICA, piano terra;

Foglio 25 – part. 52 – sub 3 – ctg. D/1 – r.c. € 6,00 CABINA ELETTRICA, piano terra;



Foglio 25 – part. 52 – sub 4 – ctg. D/1 – r.c. € 21,00 CABINA ELETTRICA, piano terra;

Foglio 25 – part. 52 – sub 6 – ctg. D/1 – r.c. € 7.980,00 VASCHE DIGESTORI E FERMENTATORI, piano terra;

Foglio 25 – part. 52 – sub 7 – ctg. D/1 – r.c. € 4.400,00 PLATEE E GRUPPO POMPE IMP. PRODUZIONE ENERGIA, piano terra;

Foglio 25 – part. 52 – sub 8 – ctg. D/1 – r.c. € 1.260,00 TRASFORMATORE IMP. PRODUZIONE ENERGIA, piano terra;

Foglio 25 – part. 52 – sub 9 – ctg. D/1 – r.c. € 9.620,00 EDIFICIO TECNICO IMP. PRODUZIONE ENERGIA, piano terra.

Intestazione - proprietà:

I sopra citati beni immobili risultano intestati per la piena proprietà per 1/1 a [REDACTED] con sede in [REDACTED].

4) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

➤ **Iscrizioni e Trascrizioni:**

Sui beni in oggetto, di proprietà della [REDACTED], [REDACTED], posti in [REDACTED] **gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato di cui

all'atto del Pubblico Ufficiale DE CHIRICO Piera, rep. 184/93 del 10.10.2012 iscritta al reg. part. 1294 e reg. gen. 11085 del 12.10.2012, a favore di [REDACTED] ■



Tribunale di Grosseto in data 13.01.2015; rep. 30, relativamente alle unità immobiliari site in Comune di Cinigiano distinte al N.C.E.U. al Foglio 25 - part. 52 - subalterni 2-3-4.

Annotazione n.928 del 23.06.2017 (CANCELLAZIONE)

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Gli Immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Cinigiano (GR) al Foglio 25, Part. 52, Subalterni 2-3-4-6-7-8-9; risultano così pervenuti: **Trascrizione a favore - Atto tra vivi – Compravendita** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale BALDASSARRI Roberto, rep. 37204/22492 del 12.03.2012, trascritto in data 06.04.2012 ai nn. reg. part. 3165 e reg. gen. 4072.

Annotazione n.398 del 22.01.2013 (QUIETANZA)

N.B. Nel sopra citato atto di compravendita la [REDACTED] [REDACTED] acquistava la piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Cinigiano al Foglio 25, particella 52, categoria D/10, oltre al terreno distinto al C.T. di detto Comune al Foglio 25 particella 53. Il complesso immobiliare destinato ad attività agricola (ctg. D/10) ha subito successivamente divisione e ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso in attività produttiva (ctg. D/1) in forza **del Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.)**, protocollo n.1167 del 20.02.2012, presentato in data 05.09.2011 dal Sig. [REDACTED] in qualità di [REDACTED] [REDACTED] per “Realizzazione di un impianto a biomasse con la



Ristrutturazione del fabbricato “B” e “D” del planivolumetrico e realizzazione di silos a platea (part. 52 e 53 del foglio 25) e realizzazione di serbatoi di stoccaggio (part. 52 e 53 del foglio 25)” e approvato con **Determina Dirigenziale n.829 del 05.04.2012 - protocollo n.57142/2012** rilasciata dal Dipartimento Sviluppo Sostenibile – Area Ambiente e Conservazione della Natura della Provincia di Grosseto e successiva **Determina Dirigenziale n.3601 del 14.12.2012 - protocollo n.201285/2012** – per Variante alla Determina Dirigenziale n.829.

- **Trascrizione contro - Atto tra vivi – Atto unilaterale d’obbligo edilizio** di cui all’atto del Pubblico Ufficiale BALDASSARRI Roberto, rep. 37205/22493 del 12.03.2012, trascritto in data 06.04.2012 ai nn. reg. part. 3166 e reg. gen. 4073.
- **Trascrizione a favore - Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** di cui all’atto del Pubblico Ufficiale BALDASSARRI Roberto, rep. 37204/22492 del 12.03.2012, trascritto in data 10.04.2012 ai nn. reg. part. 3187 e reg. gen. 4107.
- **Trascrizione a favore - Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** di cui all’atto del Pubblico Ufficiale BALDASSARRI Roberto, rep. 37204/22492 del 12.03.2012, trascritto in data 10.04.2012 ai nn. reg. part. 3188 e reg. gen. 4108.
- **Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità** di cui all’atto del Pubblico Ufficiale BALDASSARRI Roberto, rep. 37204 del



12.03.2012, trascritto in data 24.09.2012 ai nn. reg. part. 7901 e reg. gen. 10240.

- **Trascrizione contro - Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito** di cui all’atto del Pubblico Ufficiale CIAMPOLINI Giorgio, rep. 184740/60501 del 19.12.2012, trascritto in data 18.01.2013 ai nn. reg. part. 487 e reg. gen. 916, a favore di [REDACTED], per il diritto di SERVITU’ PER CABINA DI TRASFORMAZIONE, PER LA QUOTA DI 1/1, relativamente alla unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Cinigiano (GR) al Foglio **25**, particella **52**, subalterno **2** (cabina elettrica).
- **Trascrizione contro - Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito** di cui all’atto del Pubblico Ufficiale CIAMPOLINI Giorgio, rep. 184740/60501 del 19.12.2012, trascritto in data 18.01.2013 ai nn. reg. part. 488 e reg. gen. 917, a favore di [REDACTED], per il diritto di SERVITU’ DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE, per la quota di 1/1, relativamente alle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Cinigiano (GR) al Foglio **25**, particella **52**, subalterno **1** (in corso di definizione), subalterno **2** (opificio destinato a cabina elettrica), oltre al terreno distinto al C.T. di detto Comune al Foglio 25, particella 53 e non oggetto della presente.

N.B. In seguito alla realizzazione dell’impianto a biogas il subalterno 1 è stato soppresso e sono stati originati i subalterni **6, 7, 8 e 9**



- **Trascrizione contro - Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale CIAMPOLINI Giorgio, rep. 184740/60501 del 19.12.2012, trascritto in data 18.01.2013 ai nn. reg. part. 489 e reg. gen. 918, a favore di [REDACTED], per il diritto di SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRAIO, per la quota di 1/1, relativamente alle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Cinigiano (GR) al Foglio 25, particella 52, subalterno 1 (in corso di definizione), subalterno 2 (opificio destinato a cabina elettrica), oltre al terreno distinto al C.T. di detto Comune al Foglio 25, particella 53 e non oggetto della presente memoria.

N.B. In seguito alla realizzazione dell'impianto a biogas il subalterno 1 è stato soppresso e sono stati originati i subalterni 6, 7, 8 e 9.

5) DESCRIZIONE SPECIFICA DEI BENI:

Inquadramento generale:

La proprietà in oggetto è ubicata in Comune di Cinigiano località Porrone, un piccolo borgo in origine rurale a circa 8 chilometri dal capoluogo Comunale.

I beni sono sommariamente costituiti da un impianto per la produzione di energia con sistema digestione anaerobica alimentato a biomasse.

La proprietà, è raggiungibile attraverso la Strada del Cipressino, direzione Grosseto – Castel del Piano.



Superato il nucleo rurale ed artigianale di Capanne Ricci si imbuca la strada provinciale n. 51 per Cinigiano, dopodiché una poderale posta sulla destra conduce all'impianto.

L'area in oggetto, in generale è parte integrante di un più ampio comprensorio agricolo posto alle pendici del Monte Amiata, con altimetria compresa tra i 240,00 mt. s.l.m. e i 320,00 mt. s.l.m.

L'impianto si compone di vari locali tecnici e accessori per la produzione e la trasformazione di energia da fonti rinnovabili, a partire dalla ricezione e dallo stoccaggio delle biomasse, l'introduzione delle stesse nei fermentatori fino all'utilizzo del gas nel motore a combustione

L'impianto inoltre dispone di una resede di terreno di superficie pari a ad ha 03.50.00 destinata allo stoccaggio di biomasse e comune a tutti i fabbricati facenti parte del nucleo rurale, compresa l'unità immobiliare intestata ad altra proprietà ed identificata all'interno del podere Camone col codice F2, e censita al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano col sub. 10 della particella 52.

Da segnalare, che a servizio dell'impianto risultavano nella disponibilità un compendio di terreni agricoli di cui al contratto di affitto del 19.07.2011, registrato a Grosseto il 26.07.2011 al n.5302 e Contratto di affitto del 09.03.2012, registrato a Grosseto il 12.03.2012 al n.1947, e successiva integrazione del 20.04.2012 registrato al n. 3472 e che detti contratti non sono più in essere in quanto RISOLTI.



Descrizione degli impianti tecnologici:

LOCALE TECNICO – CABINA ELETTRICA (Foglio 25, part. 52, subalterni 2-3-4, ctg. D/1)

Le unità immobiliari, identificate con i subalterni 2, 3 e 4, sono inserite in un unico corpo di dimensioni lorde pari a 2,48 x 9,59 mq, e risultano destinate a cabine elettriche Enel.

LOCALE TECNICO – VASCHE DIGESTORI E FERMENTATORI (F. 25, part. 52, sub. 6, ctg. D/1) L'unità immobiliare *de quo*, identificata con il fabbricato "D", si compone di quattro vasche di forma circolare destinate due a digestori e due a fermentatori. Dette vasche, con volume netto pari a circa 2.500 mc ciascuno, sono realizzate in cemento armato a base circolare con diametro di circa 25 metri ed altezza pari a circa 5 metri. I digestori presentano copertura in lamiera metallica trapezoidale con altezza massima circa 7,5 metri, volumetria lorda pari a 2.750 mc ciascuno.

LOCALE TECNICO – PLATEE E GRUPPO POMPE (F. 25, part. 52, sub. 7, ctg. D/1)

L'unità immobiliare *de quo* si compone di quattro immobili distinti identificati con i fabbricati "A" e "B" destinati a platee di stoccaggio, e i fabbricati "C" ed "E" dove sono ubicati i gruppi pompe, per una presenta superficie complessiva pari a 333,54 mq. A corredo sono presenti inoltre numero 3 trincee per lo stoccaggio degli insilati, ciascuna con dimensioni pari a 90 m x 20 m, con muri divisorii di 5 m.



LOCALE TECNICO – CABINE DI TRASFORMAZIONE (F. 25, part. 52, sub. 8, ctg. D/1)

L'unità immobiliare è identificata internamente con il fabbricato "G" e risulta destinato a cabina di trasformazione; il locale presenta superficie lorda pari a 2,50 x 3,50 mq, altezza netta 2,70 ml.

LOCALE TECNICO – EDIFICIO TECNICO (F. 25, part. 52, sub. 9, ctg. D/1)

L'edificio tecnico, identificato con il fabbricato "F1", realizzato con caratteristiche costruttive in prefabbricato di calcestruzzo, presenta superficie lorda pari a circa 522,00 mq. All'interno del fabbricato è presente l'impianto di trasformazione costituito da locali in cui sono ubicati i macchinari e da locali uso deposito e stoccaggio.

Da segnalare:

Una porzione di detto fabbricato, nello specifico l'area destinata a spogliatoi e deposito, ed identificata col codice "F2, risulta intestata ad altra proprietà,".

N.B: Detta porzione di fabbricato distinta col subalterno 10 della particella 52 è stata venduta da [REDACTED] alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita repertorio n.57, raccolta n.46, rogante DENTE Giuseppe, Notaio in Napoli, registrato a Napoli il 01.08.2017, trascritto a Grosseto il 02.08.2017 ai nn. 10135/7503.

Infine, da evidenziare che gli immobili si trovano in stato di manutenzione e conservazione precario e definibile in abbandono e



che sui luoghi non sono stati rilevati macchinari e dotazioni necessarie al funzionamento e gestione dell'impianto.

6) ACCERTAMENTO URBANISTICO:

Dalle verifiche eseguite presso il settore Edilizia privata del Comune di Cinigiano sono risultate le seguenti pratiche edilizie inerenti gli immobili oggetto di valutazione:

Licenza Edilizia del 17.05.1976

Concessione Edilizia n.91 del 04/07/1983 per "Costruzione di una stalla

prefabbricata in C.A.V.", richiedente il Sig. [REDACTED]

Variante Concessione Edilizia n.91 17.02.1984 per "Variante per ampliamento e ubicazione stalla in C.A.V. [REDACTED]

Concessione Edilizia in Sanatoria n.103 del 02.12.1988 – P.E. 466/467 per "Costruzione abusiva fienile dimensioni mt. 20,00 x 10,00" e per "Costruzione abusiva fienile dimensioni mt. 20,00 x 52,00", richiedente la società [REDACTED]

Approvazione P.M.A.A. – protocollo n.1167 del 20.02.2012 – del Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale presentato in data 05.09.2011 dal [REDACTED]

[REDACTED] per "Realizzazione di un impianto a biomasse con la Ristrutturazione del fabbricato "B" e "D"



del planivolumetrico e realizzazione di silos a platea (part. 52 e 53 del foglio 25) e realizzazione di serbatoi di stoccaggio (part. 52 e 53 del foglio 25).”

Determina Dirigenziale n.829 del 05.04.2012 - protocollo n.57142/2012 - per“Autorizzazione unica per la costruzione e l’esercizio dell’impianto di biogas proposto dall’azienda ██████████ ██████████ in loc. Porrone di Santa Rita Pod. Camone nel Comune di Cinigiano” rilasciata dal Dipartimento Sviluppo Sostenibile – Area Ambiente e Conservazione della Natura della Provincia di Grosseto.

Autorizzazione Paesaggistica n.17 del 19.04.2012 del Comune di Civitella Paganico

Autorizzazione Paesaggistica protocollo n.3218-6-3/0 dell’Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana

Determina Dirigenziale n.3601 del 14.12.2012 - protocollo n.201285/2012 – per Variante alla Determina Dirigenziale n.829.

Determina Dirigenziale n.2128 del 08.07.2013 - protocollo n.201285/2012 – per richiesta di proroga dei tempi.

Comunicazione di Ultimazione dei Lavori del 07.12.2012 – protocollo 5401 del 12.12.2012 “relativi alla realizzazione di fabbricato adibito a Cabina Elettrica Enel”.

Comunicazione di Avvenuta Attestazione di Abitabilità del 10.12.2012 protocollo 5400 del 12.12.2012 “a stralcio relativi alla realizzazione di fabbricato adibito a Cabina Elettrica Enel”.



Comunicazione di Ultimazione Parziale del 28.12.2012 – protocollo 5623 del 28.12.2012 per i “lavori relativi alla realizzazione di un impianto a biogas per la produzione di energia elettrica in podere Camone, loc. Porrone di Santa Rita nel Comune di Cinigiano”.

Comunicazione di Fine Lavori del 28.10.2013 – protocollo 4710 del 29.10.2013 per la “realizzazione di un impianto a biogas proposta dall’azienda [REDACTED] in loc. Porrone di Santa Rita podere Camone, nel Comune di Cinigiano”.

Domanda di Agibilità/Abitabilità del 17.12.2013 presentata dalla società [REDACTED]

Approvazione P.M.A.A. – protocollo n.1757 del 06.03.2015 – del programma

aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale presentato dal [REDACTED] in qualità di legale rappresentante per la [REDACTED] in data 28.01.2015, protocollo n.646, Pratica Suap n.36/2015.

7) VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE:

I criteri di stima – Scelta del metodo - Valutazione:

E’ necessario innanzitutto stabilire come si intende procedere a questa valutazione, considerato il fine cui la stima si prefigge.

Stimare un bene economico significa attribuire un valore espresso in unità di moneta, rispondente appunto al fine della stima.

Diversi sono i criteri di valutazione, tra questi:



- a)- Valutazione in base al prezzo di mercato o stima sintetica.
- b)-Valutazione in base alla capitalizzazione dei redditi ad un determinato saggio d'interesse o stima analitica.

I suddetti due procedimenti possono portare a valutazioni diverse.

La valutazione in base al prezzo di compra-vendita o di mercato, è senza dubbio il più frequente.

Come noto, l'estimo immobiliare riguarda la stima di:

fabbricati residenziali, rurali, commerciali, industriali, terziari, a destinazione turistico-ricettiva, sportivi, sanitari, speciali;

aree fabbricabili, vale a dire aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi;

terreni agricoli, cioè terreni adibiti all'esercizio di attività agricole.

Il luogo dove si incontrano la domanda relativa agli immobili, rappresentata dai possibili compratori o affittuari, e l'offerta degli stessi, rappresentata dai proprietari disponibili a vendere o a dare in locazione gli immobili, si definisce "mercato immobiliare".

Nei cicli economici del mercato immobiliare sono state individuate quattro fasi ripetitive: espansione, rallentamento/stabilizzazione, contrazione, recupero.

Tali cicli immobiliari dipendono da forze interne o esterne al mercato immobiliare.

Le forze interne sono rappresentate dalle azioni degli operatori del settore (venditori e compratori), mentre le forze esterne dipendono dalle variabili macro-economiche generali.



Generalmente la valutazione degli immobili è richiesta da parte di:

- autorità giudiziaria (contenzioso in genere, esecuzioni immobiliari);
- istituti bancari (valutazioni nelle esposizioni creditizie);
- aziende (valutazione dei beni immobili strumentali e no);
- fondi immobiliari e società di leasing (valutazioni mirate);
- privati (valutazioni in caso di acquisto e vendita).

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), che fa capo all'Agenda delle entrate (precedentemente all'Agenda del territorio, confluita appunto dal 2014 nell'Agenda delle entrate), è stato istituito con il D.Lgs. 300 del 30 luglio 1999, art. 64, comma 3.

L'OMI gestisce tra l'altro la Banca dati delle quotazioni immobiliari, i cui valori «non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa e sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea».

Presso ciascun Ufficio provinciale del territorio ha sede il Comitato consultivo misto dell'OMI, il quale esercita una funzione informativo-consultiva sui valori degli immobili, validati semestralmente dagli Uffici provinciali, esprimendo appunto pareri inerenti al mercato immobiliare.

Ai lavori del Comitato consultivo misto dell'OMI partecipano in genere la Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali (FIAIP), la Federazione italiana mediatori agenti d'affari (FIMAA), gli Ordini territoriali degli ingegneri, l'Associazione dei consulenti immobiliari, oltre a organismi locali e del mercato immobiliare.



Nel 2005 l'allora Agenzia del territorio e Tecnoborsa, attraverso i rispettivi Osservatori sul mercato immobiliare, istituirono il Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare, prefiggendosi, nell'ambito dei processi di standardizzazione delle metodologie relative alla qualità, l'obiettivo di identificare, con un linguaggio tecnico comune, i principali termini e i loro significati, per l'attività di rilevazione e di analisi del mercato immobiliare, anche sotto l'aspetto economico-estimale.

Alla prima versione del luglio 2005 è seguita la seconda versione del luglio 2008.

Tale Glossario è articolato nelle seguenti tre sezioni:

1. Sezione I: Fabbricati e aree fabbricabili;
2. Sezione II: Terreni agricoli;
3. Sezione III: Colture agricole.

Tra le definizioni più importanti, contenute nel Glossario, si riportano, per esempio, le seguenti:

- fabbricato: «costruzione coperta, stabilmente infissa al suolo, delimitata da vie e spazi vuoti, oppure da altre costruzioni mediante muri maestri e che disponga di uno o più accessi autonomi; adibita a funzioni civili, rurali, industriali»;
- unità immobiliare: «fabbricato o sua porzione che, nello stato in cui si trova, presenta, secondo le norme catastali, autonomia funzionale e potenzialità reddituale»;
- composizione distributiva dell'unità immobiliare:



«organizzazione degli ambienti in "vani principali, (camere, cucine ecc.)", "vani accessori diretti", a servizio di quelli principali e indispensabili (bagni, ripostigli e simili) e "pertinenze esclusive" (cantine e similari)».

Le basi del valore immobiliare:

Ciò premesso, il valore di un bene immobile dipende dallo scopo della stima, poiché per uno stesso immobile si possono esprimere diversi giudizi di valore, ciascuno corrispondente a una differente finalità della stima.

Pertanto lo scopo costituisce l'elemento preliminare e strettamente indispensabile della stima, perché solo se esso è noto, diventa poi possibile determinare l'aspetto economico (o base di valore) dell'immobile in valutazione.

Se la base di valore è formulata nella prospettiva della compravendita dell'immobile, allora occorre determinare uno o più dei seguenti valori:

- valore di mercato;
- valore complementare;
- valore di surrogazione;
- valore di trasformazione.

Qualora invece la base di valore sia formulata nella prospettiva della produzione del bene, è necessario determinare il:

- valore di costo.



Il valore di mercato, definito alla data della valutazione, rappresenta la quantità di denaro con la quale diventa possibile cedere e acquistare un immobile, con cautela e senza coercizioni, da parte di un venditore e di un acquirente, interessati alla transazione e adeguatamente informati, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata operazione di commercializzazione.

Il valore complementare riguarda immobili per i quali sussiste un rapporto di complementarità, per cui il criterio di stima consiste nella differenza tra il valore del bene nel suo complesso e il valore dei beni residui.

Tale criterio viene prevalentemente utilizzato, in particolare, nelle stime di danni a fabbricati, di opere abusive, del deprezzamento di un fabbricato per inquinamento acustico, nelle stime per espropri parziali, per pubblica utilità, nei quali il proprietario viene privato di una porzione dell'immobile, per cui subisce un danno al quale deve corrispondere un'adeguata indennità di esproprio e così via.

Il valore di surrogazione è legato all'aspetto della surrogabilità (o sostituibilità) dell'immobile (in particolare, per esempio, per immobili fuori mercato, come edifici industriali dismessi ecc.) e quindi, a tale fine, occorre prevedere il valore di ricostruzione o di riproduzione di un immobile sostitutivo per cui si adottano i criteri di stima del valore di mercato o del valore di costo del bene sostituibile con quello oggetto di stima.



- Il valore di trasformazione riguarda le potenzialità di un immobile, nel senso che si considerano le sue utilità indirette (come, per esempio, per un'area edificabile o per un edificio dismesso da trasformare), per cui occorre determinare il valore di mercato di un prodotto finito.
- In tale caso, il criterio di stima si fonda sulla differenza tra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione e tutti i costi necessari per la sua effettuazione.
- Il valore di costo è legato alla possibilità di produrre il bene e si ottiene sommando i valori di mercato dei singoli fattori concorrenti alla produzione, con la finalità di determinare preventivamente il costo di un'opera, di effettuare verifiche a consuntivo, per la stesura di bilanci aziendali ecc.
- In definitiva, sono valori principali il valore di mercato e il valore di costo e sono invece valori derivati i restanti tre, come su indicati.
- Gli Standard internazionali per la valutazione immobiliare
- Uno Standard di valutazione immobiliare rappresenta un insieme di regole condivise riguardanti la metodologia estimativa e le fasi operative da seguire. Gli Standard internazionali per la valutazione immobiliare si fondano sul concetto di "base di valore".
- Tra questi i principali sono:
- International Valuation Standards (IVS);
 - European Valuation Standards (EVS);
 - Appraisal & Valuation Standards (Royal Institution of Chartered Surveyors RICS);



- Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP).
- I contenuti di questi Standard internazionali in pratica consistono in:
- definizioni tecniche;
 - criteri valutativi applicabili;
 - aspetti legati alla qualificazione dei valutatori e alla deontologia professionale;
 - norme guida di metodologia applicativa.

Gli International Valuation Standards (IVS), consistenti nel cosiddetto "The White Book", sono stati predisposti dall'International Valuation Standards Council, con sede a Londra e l'ultima edizione risale al 2013. Come riportato nel Glossario 1° gennaio 2014, secondo gli IVS, il valore di mercato (market value) è così definito: «The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion», vale a dire: «L'importo stimato per il quale un'attività o una passività dovrebbero scambiarsi alla data della valutazione tra un compratore e un venditore disponibili in normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata strategia di vendita e in cui le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Il rapporto di valutazione rappresenta l'elaborato con il quale il valutatore conclude le proprie operazioni estimative, per cui in sostanza illustra le finalità della stima, le rilevazioni eseguite, i sopralluoghi



effettuati, ogni altra indicazione, i criteri e le metodologie di valutazione, le eventuali assunzioni e condizioni limitanti, con l'esposizione del valore di mercato dell'immobile, oggetto di stima.

In particolare, secondo gli IVS, il rapporto di valutazione deve contenere i seguenti capitoli:

- identificazione e stato del valutatore;
- identificazione del cliente e di tutti gli altri potenziali utilizzatori;
- finalità della valutazione;
- identificazione dell'attività o passività in valutazione;
- base di valore;
- data della valutazione;
- ricerca di mercato;
- natura e fonte delle informazioni riportate;
- ipotesi e assunzioni speciali;
- restrizioni d'uso, di distribuzione o di pubblicazione;
- conferma che la valutazione è stata effettuata in conformità con gli standard IVS;
- approccio di valutazione e di ragionamento;
- importo della valutazione o delle valutazioni;
- data del rapporto di valutazione.

Gli European Valuation Standards (EVS) consistono nel cosiddetto "The Blue Book", la cui ultima edizione, vale a dire la settima, riporta gli EVS 2012, che sono redatti da TEGOVA, The European Group of Valuers' Associations, il Gruppo europeo delle associazioni di valutatori.



Secondo gli EVS, il valore di mercato è così definito: «The estimated amount for which the asset should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion», vale a dire: «L'importo stimato al quale il bene dovrebbe scambiarsi alla data di valutazione tra un compratore e un venditore disponibili in normali condizioni di mercato dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Pertanto questa definizione è del tutto analoga a quella degli IVS.

I **RICS Valuation** consistono nel cosiddetto "The Red Book", la cui ultima edizione, vale a dire del gennaio 2014, riporta i Professional Standards ed è redatto dalla Royal Institution of Chartered Surveyors, con sede a Londra.

I **RICS Standard** danno del valore di mercato (market value) la medesima definizione degli IVS.

Gli USPAP, Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, la cui ultima edizione è la 2014-2015, sono predisposti dall'Appraisal Standards Board, The Appraisal Foundation, con sede a Washington. Secondo gli Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, il valore di mercato è così definito: «A type of value, stated as an opinion, that presumes the transfer of a property (i.e., A right of ownership or a bundle of such rights), as of a certain date, under specific conditions set



forth in the definition of the term identified by the appraiser as applicable in an appraisal», vale a dire: «Un tipo di valore, indicato come un parere, che presuppone il trasferimento di un immobile (cioè un diritto di proprietà o un gruppo di tali diritti), a partire da una certa data, in specifiche condizioni stabilite nella definizione del termine identificato dal valutatore come applicabile in una valutazione».

In sostanza, possiamo distinguere le metodologie internazionali di valutazione immobiliare in tre approcci diversi, ossia:

- metodi orientati al mercato, consistenti nel market approach (ma);
- metodi orientati al reddito, consistenti nell'income approach (ia);
- metodi orientati al costo, consistenti nel cost approach (ca).

Per quanto riguarda il market approach, la definizione dell'IVS Glossary 2014 è la seguente: «A valuation approach which provides an indication of value by comparing the subject asset with identical or similar assets for which price information is available».

Pertanto esso rappresenta un metodo orientato al mercato che si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili (comparables).

Inoltre l'income approach è definito, secondo l'IVS Glossary 2014, come: «A valuation approach that provides an indication of value by converting future cash flows to a single current capital value».

Pertanto questo metodo, orientato al reddito, fornisce un'indicazione del valore convertendo i flussi di cassa futuri in un singolo valore attuale capitale (capitalizzazione dei redditi).



Infine il cost approach, secondo la definizione dell'IVS Glossary 2014 è:
«A valuation approach based on the economic principle that a buyer will pay no more for an asset than the cost to obtain an asset of equal utility, whether by purchase or by construction».

Quindi tale metodo, orientato al costo, si fonda sul principio economico che un acquirente non pagherà per un bene più del costo necessario per ottenere un bene di pari utilità, attraverso l'acquisto o la costruzione.

In ultimo occorre citare gli International Accounting Standards (IAS), trasformatisi successivamente negli International Financial Reporting Standards (IFRS), vale a dire i principi contabili internazionali, emanati dall'International Accounting Standards Board dell'International Accounting Standards Committee (IASC), che, a partire dal 1973, hanno rappresentato il primo tentativo di standardizzazione mondiale delle regole contabili e, in parte, valutative, mentre i principi contabili nazionali sono pubblicati dall'OIC, Organismo Italiano di Contabilità.

La circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia

La circolare n. 263 del 27 dicembre 2006 della Banca d'Italia relativa alle Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche, in recepimento delle direttive europee 2006/48/CE e 2006/49/CE e del documento Convergenza internazionale della misurazione del capitale e dei coefficienti patrimoniali. Nuovo schema di regolamentazione del Comitato di Basilea per la vigilanza bancaria ("Basilea II"), detta tra l'altro alcuni principi essenziali per una corretta valutazione degli



immobili.

Infatti essa anzitutto asserisce che l'immobile deve essere stimato da un perito indipendente a un valore non superiore al valore di mercato.

In particolare, reca la seguente definizione del perito indipendente:
«Persona che possiede le necessarie qualifiche, capacità ed esperienza per effettuare una valutazione, che non abbia preso parte al processo di decisione del credito, né sia coinvolto nel monitoraggio del medesimo»
e definisce altresì il valore di mercato come 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. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente».

Gli Standard nazionali

Gli Standard nazionali per la valutazione immobiliare sono in pratica costituiti da:

- **Norma UNI 10839-1:1999:** Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Criteri generali e terminologia. Entrata in vigore il 31 ottobre 1999;
- **Norma UNI 10839-2:1999:** Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa,



finanziaria ed economica - Classificazione delle principali famiglie di tecniche estimative, finanziarie ed economiche. Entrata in vigore il 31 ottobre 1999;

- **Codice delle valutazioni immobiliari**, Italian Property Valuation Standard, edito da Tecnoborsa, giunto nel 2011 alla IV edizione, dopo quelle del 2000, del 2002 e del 2005;

- **Linee guida per la valutazione degli immobili** in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI), 2011, allegate al Codice delle valutazioni immobiliari;

- **Manuale operativo delle stime immobiliari (MOSI)**, edito nel 2011 dall'ex Agenzia del territorio (attualmente confluita nell'Agenzia delle entrate).

La norma UNI 10839-1:1999 definisce i criteri valutativi e gli strumenti metodologici, sotto il profilo estimativo, finanziario ed economico, da seguire per l'ottenimento della conformità tra il progetto dell'opera e il quadro delle esigenze poste alla base dell'intervento edilizio, favorendo pertanto la ricerca di soluzioni ottimali sotto il profilo del rapporto qualità tecnico-prestazionale/costi in un confronto con i ricavi e/o benefici.

La norma inquadra la qualificazione e il controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica all'interno della qualificazione e del controllo del progetto edilizio.

La norma UNI 10839-2:1999 definisce i criteri valutativi e gli strumenti metodologici, sotto il profilo estimativo, finanziario ed economico, da



seguire per l'ottenimento della conformità tra il progetto dell'opera e il quadro delle esigenze poste alla base dell'intervento edilizio, favorendo pertanto la ricerca di soluzioni ottimali sotto il profilo del rapporto qualità tecnico-prestazionale/costi in un confronto con i ricavi e/o benefici.

La norma, oltre a fornire una partizione delle principali tecniche estimative, finanziarie ed economiche, individuandone il profilo sia metodologico sia operativo, introduce alcune principali tecniche di organizzazione e trattamento delle informazioni di supporto alle attività di valutazione unitamente ad alcune metodiche di project management.

Il Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa si propone di rappresentare la migliore pratica valutativa corrente adottata a livello nazionale e internazionale e nel contempo considera i concetti, le definizioni, i criteri, i procedimenti e i metodi di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e negli standard valutativi, contabili e catastali internazionali.

Le Linee guida ABI hanno tra le finalità quella di assicurare la massima trasparenza nella valutazione degli immobili dati in garanzia nel mercato ipotecario, di rispondere alle disposizioni di vigilanza dettate dalla

Circolare della Banca d'Italia n. 263/2006, di garantire anche all'Italia, come avviene negli altri paesi europei, specifiche linee guida per il comparto.



Il Manuale operativo delle stime immobiliari (MOSI) dell'ex Agenzia del Territorio ha i seguenti obiettivi: realizzare la massima trasparenza nei processi estimativi, fornire ai tecnici valutatori dell'Agenzia gli strumenti attraverso i quali è possibile confrontarsi con gli IVS e con i procedimenti a carattere finanziario di scuola anglosassone, fornire le premesse per una maggiore interazione fra tecnici valutatori e tecnici che operano nell'ambito dell'Osservatorio del mercato immobiliare.

Il perito deve quindi dare un giudizio circa il prezzo che in un determinato tempo e mercato può presumibilmente realizzarsi.

Il prezzo di mercato, specie nell'attuale momento è influenzato dalla domanda e dalla offerta, e a ns giudizio costituisce l'elemento più attendibile data la situazione contingente monetaria.

Infatti, il procedimento basato sulla determinazione del beneficio fondiario, ossia del reddito netto realizzabile, a volte e se non sapientemente svolto è tale da fornire elementi sconcertanti e tali da falsare la reale situazione offerta, nell'attuale momento, dal mercato immobiliare.

Nel caso di specie occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e ciò induce a ritenere idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quei beni sul mercato.



Nello specifico, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione e di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobiliare e la moneta, in una libera contrattazione di compravendita.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe realmente concretizzate.

Pertanto nella presente stima si adotterà un solo procedimento, che è quello diretto o sintetico (detto anche empirico).

Individuato pertanto un certo numero di **dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi (anche presso l'Ufficio del Registro)**, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con i beni stessi.

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato. Si ritiene, pertanto che un elemento di fondamentale importanza per avere un riferimento concreto in merito al valore da assegnare all'immobile oggetto di stima è **l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)**, gestito dall'Agenzia del Territorio.



Questo strumento ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell’Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali.

Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce una rilevazione indipendente, sull’intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall’altro, valorizzando a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare le banche dati disponibili nell’amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l’ubicazione dell’immobile e le caratteristiche della località e della zona. Per quanto concerne i fabbricati, il parametro più usato per la valutazione di questo tipo di immobili è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale, vale a dire alla superficie utile o calpestabile maggiorata della superficie occupata dai tramezzi, delle murature perimetrali e la metà dei muri di confini.

Da evidenziare che le unità si trovano in precario stato di manutenzione e conservazione, per l’altro l’impianto non è più funzionante da almeno tre anni.

Per quanto concerne i terreni, si prenderanno a base i valori di mercato mediamente realizzabili nella zona per qualità colturale e, gli stessi, verranno adeguati a seconda di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che concorrono alla determinazione del reale valore di mercato quale, la



giacitura, il grado di fertilità, di produttività e la componente morfologica.

Base importante inoltre di cui tenere conto, sono i **valori forniti da EXEO (listino dei valori immobiliari) che ha costituito l'OVA Osservatorio dei Valori Agricoli.**

Si terrà inoltre presente, da informazioni assunte presso agenzie immobiliari della zona, il prezzo di mercato praticato, nella compravendita di immobili simili, anche in relazione allo stato di consistenza ed incrociando tutti i dati acquisiti con quelli **riscontrati dai bollettini CREA** (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) ex **INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria).**

Cinigiano, con una popolazione di 2.662 abitanti, è un comune della provincia di Grosseto. Dista circa 26 Km da Grosseto.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Monticello Amiata, Sasso d'Ombrone.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Monticello Amiata** con oltre 77 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 366 annunci immobiliari, di cui 365 in vendita e 1 in affitto, con un indice complessivo di 137 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Cinigiano è compreso tra 700 €/m² e 1.300 €/m² per la compravendita e tra 2,6 €/m² mese e 4,2 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.050 €/m²) è di circa il 53% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.250 €/m² ed è anche di circa il 54% inferiore alla quotazione media provinciale (2.300 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali si basa la stima del prezzo è relativamente piccolo (circa 142), limitando l'affidabilità delle quotazioni.

La quotazione dei singoli appartamenti in tutto il paese a Cinigiano è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 550 €/m² e 1.500 €/m².

Cinigiano ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.050 €/m², quindi circa il 91% in meno rispetto ai prezzi medi a Cortina d'Ampezzo (BL) e circa il 287% in più rispetto ai prezzi medi a Pettinengo (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città più piccole, con meno di 10.000 abitanti.



e riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Sasso d'Ombrone (950 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Monticello Amiata (1.050 €/m²).

Secondo l' OMI, per le compravendite la zona E3 (MONTICELLO AMIATA E ZONE CIRCOSTANTI) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 1.300 €/m²), mentre al contrario la zona B1 (CINIGIANO E ZONE CIRCOSTANTI) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 700 €/m²).

Alla luce dei fatti quindi, otteniamo valori veritieri su quello che è il mercato immobiliare. Dalle indagini eseguite si è potuto appurare che i prezzi di immobili simili oscillano su una forbice non notevolmente ampia e che di seguito vengono riportati al fine di verifica della congruità.

Infine, come già ribadito si evidenzia che gli immobili si trovano in precario stato di manutenzione e conservazione e che la valutazione terrà inoltre conto di un aumento percentuale dovuto all'avviamento per la presenza di autorizzazioni edilizie.

Per meglio comprendere, nella tabelle che seguono, vengono riportati i valori immobiliari minimi e massimi riscontrati per tipologia, relativi ad immobili simili posti nel Comune di Cinigiano, i quali tengono conto di servizi, ubicazione, fattori intrinseci ed estrinseci, stato di consistenza, manutenzione e conservazione:



Tabella superfici

N°	Immobile	Superficie Principale/Secondaria (P/S)	Superficie commerciale mq./ha	Parametro	Superficie parametrata Mq./ha
	FABBRICATI				
1	OPIFICI:	P	888,07	1,00	888,07
2	MANUFATTI IN CALCESTRUZZO:	P	3.762,00	1,00	3.762,00
1	TERRENI	P	03.51.91	1,00	03.51.91

Valori medi riscontrati mercato: CINIGIANO

Tabelle dei Comparabili - MCA (Market Comparison Approach)

Oggetto/Categoria	Valori di riferimento		
Cinigiano (GR) - Opifici R1/Extraurbana/ZONA RURALE E PICCOLI CENTRI ABITATI			
Fonti	Valore minimo euro/mq./ha	Valore massimo euro/mq./ha	Media euro/mq./ha
Borsino Immobiliare	400,00	500,00	450,00
Agenzie	450,00	650,00	550,00
Exeo	/	/	/
Valore applicato Asking Price normalizzato			500,00

Oggetto/Categoria	Valori di riferimento		
Cinigiano (GR) - Manufatti R1/Extraurbana/ZONA RURALE E PICCOLI CENTRI ABITATI			
Fonti	Valore minimo euro/mq./ha	Valore massimo euro/mq./ha	Media euro/mq./ha
Borsino Immobiliare	150,00	250,00	200,00
Agenzie	150,00	300,00	225,00
Exeo	/	/	/
Valore applicato Asking Price normalizzato			200,00



Valori medi riscontrati mercato: CINIGIANO - TERRENI
Tabelle dei Comparabili - MCA (Market Comparison Approach)

Oggetto/Categoria	Valori di riferimento		
SEMINATIVI Cinigiano			
Fonti	Valore minimo euro/mq./ha	Valore massimo euro/mq./ha	Media euro/mq./ha
Omi	5.000,00	7.000,00	6.000,00
Borsino Immobiliare	8.000,00	10.000,00	9.000,00
Agenzie	7.000,00	9.000,00	8.000,00
Exeo	6.000,00	14.000,00	10.000,00
Valore applicato Asking Price Normalizzato			8.000,00

Tabella ponderazione valori

N°	Immobile	Superficie Mq./Ha	Valore euro/Mq/ha	KCPE	KCPI	KCI	KCP	K POND	Valore ponderato euro/mq/ha
FABBRICATI									
1	OPIFICI:	888,07	500,00	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	200,00
2	MANUFATTI IN CALCESTRUZZO:	3.762,00	200,00	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	50,00

KCPE	Decremento percentuale del valore in funzione dell'allontanamento rispetto alla zona centrale
KCPI	Riferimento alla matrice età dell'immobile/stato manutentivo
KCI	Riferimento alle condizioni interne, necessità di ristrutturazione
KCP	Decremento mancanza opere di manutenzione

N°	Immobile	Superficie Mq./Ha	Valore euro/Mq/ha	KCPE	KCPI	KCI	KCP	K POND	Valore ponderato euro/mq/ha
TERRENI									
1	Terreni seminativi	03.51.91	8.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	8.000,00

KCPE	Localizzazione /esposizione/giacitura
KCPI	Potenziale produttivo
KCI	Accessibilità
KCP	Capacità di apprezzamento sul mercato delle locazioni



VALUTAZIONE

Oggetto/Categoria	Superficie Mq./Ha	Valore euro/Mq/ha	Valore complessivo euro
FABBRICATI			
OPIFICI:	888,07	200,00	177.600,00
MANUFATTI IN CALCESTRUZZO:	3.762,00	50,00	188.100,00
Totale valore fabbricati			365.700,00
TERRENI			
Terreni seminativi	03.51.91	8.000,00	28.000,00
Totale valore terreni			28.000,00
VALORE COMPLESSIVO ATTUALE			393.700,00

VALUTAZIONE DELL'AVVIAMENTO:

Per quanto concerne il valore dell'avviamento va ribadito e rilevato che la ██████████ è a tutti gli effetti una impresa agricola e non commerciale che per propria caratteristica assoggettata solamente alle disposizioni della azienda agricola.

Ragione per cui, anche nel caso di specie il valore dell'avviamento è totalmente improprio e quanto mai complicato e poco attendibile la sua determinazione per i motivi che vengono ampiamente esposti.

Introduzione e metodologia:

La valutazione economica di un'azienda è procedimento complesso che non può prescindere da una approfondita conoscenza della realtà economica da esaminare e del settore di appartenenza.

E' questa una premessa indispensabile alle considerazioni che seguono. L'oggetto del processo di valutazione di un'azienda è la determinazione del suo *valore economico* ossia quel valore che in normali condizioni di mercato può essere considerato congruo per il capitale economico di un'azienda, ossia il valore che può essere negoziato tra un compratore e

un venditore in assoluta libertà di agire ed in possesso di un ragionevole grado di conoscenza delle condizioni di mercato e dei fatti rilevanti connessi all'oggetto della negoziazione.

Il *valore soggettivo* si discosta dal *valore economico* in funzione delle prospettive e dell'utilità dell'acquisizione/cessione per una delle parti.

Il *prezzo* si differenzia dal *valore soggettivo*, e quindi dal *valore economico*, in considerazione di elementi contingenti alla domanda e all'offerta, nonché alle motivazioni delle controparti ed alla loro forza contrattuale.

La determinazione del *valore economico* di un'azienda si concretizza in un processo che, nei limiti del possibile, possieda le seguenti caratteristiche:

- **razionalità**
- **dimostrabilità**
- **oggettività**
- **stabilità**

Il risultato di tale processo costituisce il valore del **Capitale Economico** cioè quel prezzo che in circostanze normali, astrazione fatta dalle parti in causa, dei loro particolari interessi e dello stato di cose esistenti, può essere considerato come adeguato.

La storia aziendale:

L'impresa avviata alcuni anni fa non è più in attività da almeno tre anni;

Non è chiaro sapere in quale forma sia stata condotta l'impresa.



Gli incrementi aziendali:

La mancanza di dati oggettivi rende difficoltosa anche l'analisi degli incrementi dell'azienda nel periodo di riferimento considerato, determinazione che richiederebbe diverse situazioni patrimoniali da porre a confronto.

Si potrebbe tuttavia pervenire ad una indiretta ricostruzione della variazione del valore del compendio aziendale, tenendo conto degli incrementi/decrementi subiti dalle seguenti voci:

- *attrezzature e macchinari (ad oggi non più esistenti)*
- *altri beni ammortizzabili (ad oggi non più esistenti)*

È palese che così facendo però si trascura di considerare altri elementi che influiscono sulla determinazione del complessivo valore aziendale, quali la liquidità, i crediti, i debiti e l'avviamento, ma la già ricordata mancanza di documentazione rende impossibile procedere diversamente.

Il problema della determinazione del valore dell'avviamento, ha sempre suscitato un vivace dibattito in dottrina ed una copiosa giurisprudenza, a causa dei criteri estremamente empirici adottati dall'Amministrazione Finanziaria nella quantificazione del valore di avviamento tassabile ai fini dell'imposta di registro.

Secondo l'orientamento prevalentemente seguito dall'Amministrazione Finanziaria, il valore dell'avviamento si quantifica, mediante la capitalizzazione del reddito fiscale ai fini IRPEF / IRPEG. In altri termini, il valore viene calcolato con il seguente algoritmo:

(REDDITO FISCALE X COEFFICIENTE DI CAPITALIZZAZIONE)

Fermo restando che non si ritiene, per le argomentazioni sopra richiamate, legittima l'applicazione *tout court* dei criteri di cui al D.P.R. 460/1996 in quanto un'astratta formulazione matematica non può, in assoluto, condizionare le trattative commerciali inerenti i trasferimenti d'azienda.

Un metodo che non tenesse conto dei singoli fattori, positivi e negativi, specifici di ciascuna azienda, sarebbe sfornito di adeguata motivazione e quindi passibile di impugnazione innanzi agli organi della giurisdizione tributaria, che per la verità fino ad adesso, non si sono pronunciati sul metodo, bensì sul valore.

Detto ciò, comunque e per dare una indicazione, quanto mai empirica si provvederà alla quantificazione del valore dell'avviamento sulla base della presenza di autorizzazioni edilizie e di attività all'esercizio della produzione di energia da biomasse, calcolato su base percentuale del valore delle strutture presenti.

Nella tabella che segue viene quindi calcolato il valore dell'avviamento, seguendo quanto indicato:

VALUTAZIONE DELL'AVVIAMENTO

Oggetto/Categoria	%	Valore complessivo euro
VALORE IMMOBILIARE COMPLESSIVO		393.700,00
AUMENTO PERCENTUALE PER AVVIAMENTO (CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI)	5%	20.000,00

RIEPILOGO:

Oggetto/Categoria	Valore complessivo euro
VALORE OIFICI:	177.600,00
VALORE MANUFATTI IN CALCESTRUZZO:	188.100,00
TOTALE VALORE FABBRICATI	365.700,00
VALORE TERRENI	28.000,00
VALORE TOTALE IMMOBILIARE	393.700,00
VALORE DELL'AVVIAMENTO	20.000,00
VALORE COMPLESSIVO ATTUALE	413.700,00

8) CONCLUSIONE:

Alla luce di quanto ampiamente esposto, verificato ogni atto e documentazione, espletato ogni accertamento ritenuto opportuno lo scrivente ha valutato l'intero compendio immobiliare oggetto della presente nello stato di fatto in cui attualmente si trova in **complessivi euro 413.700,00 (Quattrocentotredicimilasettecento//00) di cui Euro 393.700,00 relativamente al patrimonio immobiliare ed Euro 20.000,00 relativamente all'avviamento.**

Certo di aver bene e fedelmente assolto al graditissimo incarico ricevuto, resto a disposizione dell' Ill.mo sig. Giudice per ogni eventuale precisazione e chiarimento.

Grosseto li 29 Novembre 2023

Il C.T.U.

Dr. Per. Agr. Daniele AVANZATI

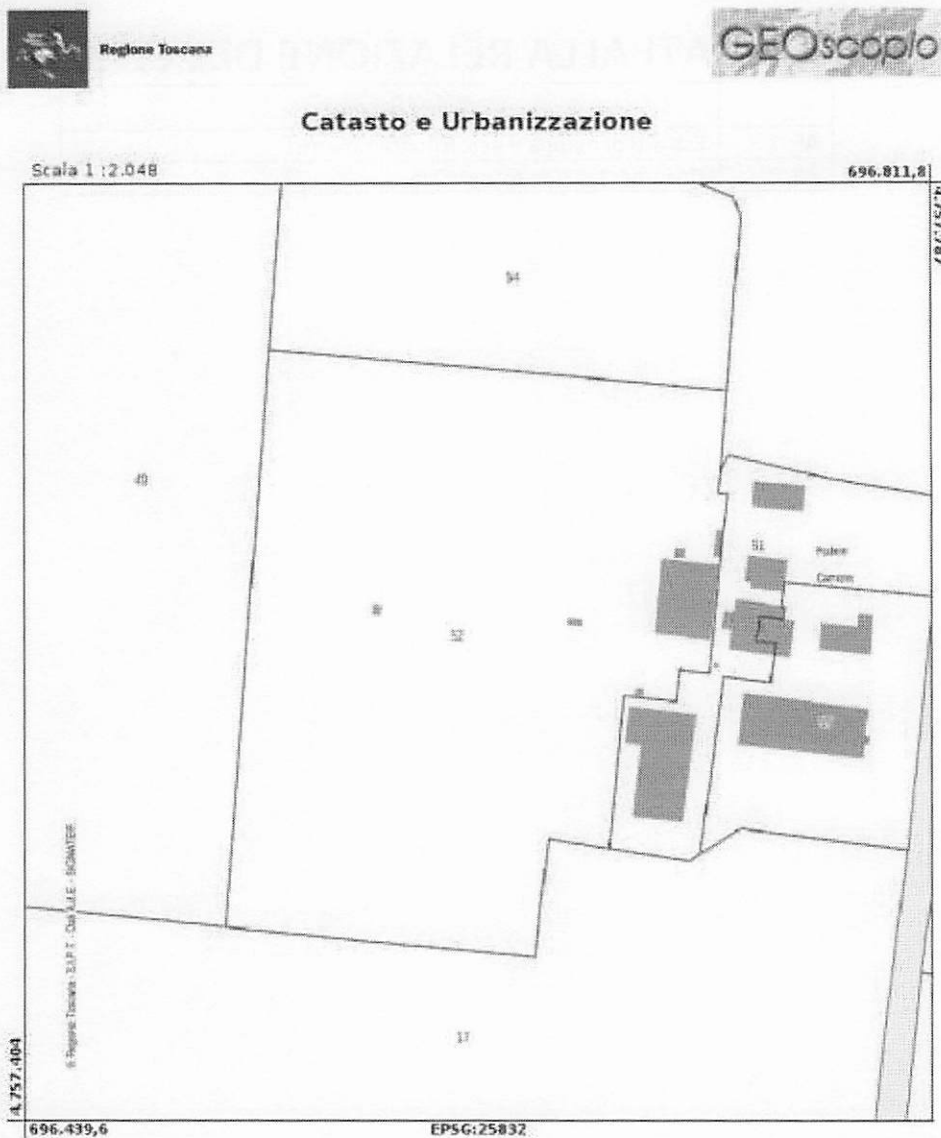


ALLEGATI ALLA RELAZIONE DEL C.T.U.

	<i>Riferimento</i>
All. 1	Estratti di mappa e aerofotogrammetrici
All. 2	Documentazione fotografica



Allegato n.1 Estratti di mappa ed aerofotogrammetrici





Regione Toscana

GEOscopio

Catasto e Urbanizzazione

Scafo 1 : 2.048

696.811,8



4.757,787

4.757,404

696.439,6

EPSG:25832



Allegato n. 2 Documentazione fotografica

