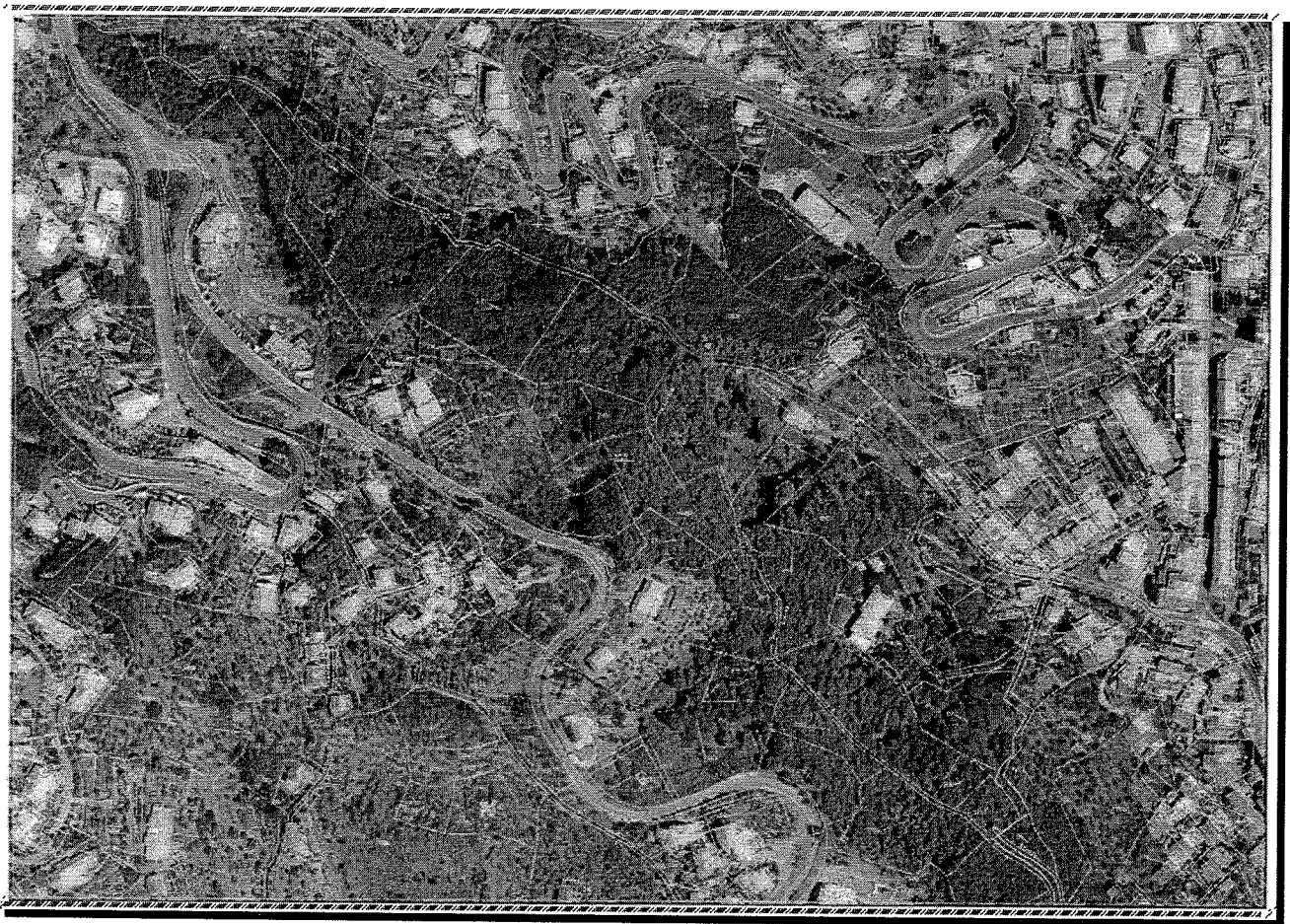


**TRIBUNALE DI MASSA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE R.F. 46-2017**  
**G.I. DR. SARA FARINI**

\*\*\*\*\*

**ELABORATO PERITALE**  
**GEOM. FRANCESCO TURTURRO**



Bolano, lì 28.05.2018

## SOMMARIO

<b>1. PREMESSE</b> .....	<b>4</b>
<b>2. ATTIVITA' PERITALI SVOLTE IN AUTONOMIA</b> .....	<b>4</b>
<b>3.1 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari e Catasto (ricerca comparabili)</b> .....	4
<b>3.2 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari e Catasto (formalità ipotecarie)</b> .....	4
<b>3.3 Verifiche urbanistiche presso Amministrazione Comunale di Sarzana</b> .....	4
<b>3.4 Stima del valore di mercato del bene oggetto di causa</b> .....	5
<b>4. IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE CONSULENZA</b> .....	<b>5</b>
<b>4.1 Lotto 1 – Identificativi catastali – (Cfr. allegato 02 – Lotto 1)</b> .....	5
<b>Confini:</b> .....	6
<b>4.2 Lotto 2 – Identificativi catastali – (Cfr. allegato 02 – Lotto 1)</b> .....	7
<b>Confini:</b> .....	8
<b>4.3 Lotto 1 e 2 – potenzialità edificatoria – (Cfr. allegato 6 e 9 Lotto 2)</b> .....	10
<b>5. Lotto 1 – formalità ipotecarie – (Cfr. allegato 05)</b> .....	<b>10</b>
<b>6. Lotto 1 – Attuali e precedenti proprietari – (Cfr. allegato 02)</b> .....	<b>12</b>
<b>7. Lotto 2 – Attuali e precedenti proprietari – (Cfr. allegato 02)</b> .....	<b>12</b>
<b>8. Lotto 2 – formalità ipotecarie – (Cfr. allegato 05)</b> .....	<b>13</b>
<b>9. Lotto 1 e 2 – inquadramento urbanistico</b> .....	<b>15</b>
<b>9.1 Lotto 1 (Cfr. allegato 06)</b> .....	15
<b>9.2 Lotto 2 (Cfr. allegato 06)</b> .....	15
<b>10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2</b> .....	<b>16</b>
<b>10.1 Criteri di ricerca dei comparabili e definizione della metodologia di stima</b> .....	16
<b>10.2 Analisi del segmento di mercato</b> .....	23
<b>10.3 Parametri ed indici mercantili</b> .....	23
<b>10.3 Comparabili</b> .....	24
<b>10.4 Campione dei dati immobiliari</b> .....	24
<b>10.5 Caratteristiche immobiliari</b> .....	25
<b>10.6 Caratteristiche Quantitative:</b> .....	25
<b>10.7 Calcolo del valore di mercato</b> .....	27
<b>10.8 Tabella dei dati</b> .....	27
<b>10.9 Analisi dei prezzi marginali</b> .....	28
<b>10.10 Tabella di valutazione</b> .....	32
<b>10.11 Distribuzione dei prezzi corretti</b> .....	33
<b>10.12 Reconciliation e stima</b> .....	33
<b>10.13 Stima dell'area edificabile</b> .....	34
<b>11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1</b> .....	<b>40</b>
<b>12. RISPOSTA AI QUESITI</b> .....	<b>41</b>

**Allegati: .....42**

<b>LOTTO 1:</b> .....	42
01 – Satellitare.....	42
02 - visura catastale.....	42
03 – estratto catastale.....	42
04 - atto di provenienza.....	42
05 – formalità ipotecarie.....	42
06 – certificato di destinazione urbanistica .....	42
07 - documentazione fotografica.....	42
<b>LOTTO 2:</b> .....	42
01 – Satellitare.....	42
02 - visura catastale.....	42
03 – estratto catastale.....	42
04 - atto di provenienza.....	42
05 – formalità ipotecarie.....	42
06 – certificato di destinazione urbanistica .....	42
07 - documentazione fotografica.....	42
08 – progetto approvato .....	42

## **1. PREMESSE**

Con nota del 12.09.2017, depositata in cancelleria in pari data, il curatore Dott.ssa Elena Baccioli faceva istanza di nomina perito per valutazione immobiliare di terreni riconducibili al fallimento "Cantarana S.r.l." RF 46-2017, posti nel Comune della Spezia, individuandolo nello scrivente.

Con provvedimento del 13.09.2017, l'Ill.mo Sig. Giudice autorizzava la nomina.

L'incarico ai sensi dell'art. 87 della L.F. prevede:

*"valutare i terreni di cui all'all'allegato n. 1, nonché di fornire le indicazioni eventualmente necessarie per l'espletamento delle formalità o di quant'altro necessario affinché tutti i beni siano prontamente liquidabili secondo le migliori utilità attese per i fornitori".*

## **2. ATTIVITA' PERITALI SVOLTE IN AUTONOMIA**

### **3.1 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari e Catasto (ricerca comparabili).**

Ricerca corposa ed impegnativa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Spezia al fine di individuare i possibili comparabili necessari per la valutazione dell'immobile (*vedi dettaglio capitolo 10.1*).

### **3.2 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari e Catasto (formalità ipotecarie).**

Ricerca delle formalità ipotecarie trascritte/iscritte sui beni oggetto della presente consulenza (*vedi dettaglio capitolo 5 e 8*).

### **3.3 Verifiche urbanistiche presso Amministrazione Comunale di Sarzana.**

Richiesta e ritiro dei certificati di destinazione urbanistica:

- N. 17244 in data 21.09.2017;
- N. 18005 in data 04.01.2018;

- 18015 in data 16.01.2018

### **3.4 Stima del valore di mercato del bene oggetto di causa.**

Il tutto è descritto nel capitolo 10 e 11 che seguono.

## **4. IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE CONSULENZA**

Trattasi di terreni, in parte a destinazione agricolo/boschiva, in parte a destinazione edificabile residenziale posti nel Comune della Spezia in località Cantarana ubicata alle porte della città spezzina, in zona pedecollinare.

Sull'area in esame ha influito nel ritardo della valutazione l'approvazione della variante urbanistica al piano del 18.04.2017, deliberata dall'Amministrazione uscente.

Questo aveva compromesso decisamente la potenzialità edificatoria del lotto n. 2 della presente relazione, poiché aveva di fatto ragguagliato la destinazione a quella del lotto 1.

Nel mese di Dicembre 2017, la presente variante è stata annullata dall'Amministrazione Comunale e Regionale, **rendendo di fatto attuabile le precedenti previsioni di piano, ove appunto un lotto (uno) ha destinazione agricola, un lotto (due) ha destinazione edificabile residenziale.**

### **4.1 Lotto 1 – Identificativi catastali – (Cfr. allegato 02 – Lotto 1)**

1. Foglio 10 mappale 253 mq. 1100;
2. Foglio 10 mappale 254 mq. 2520;
3. Foglio 10 mappale 286 mq. 1623;
4. Foglio 10 mappale 566 mq. 840;
5. Foglio 10 mappale 1606 mq. 165;
6. Foglio 10 mappale 1608 mq. 4240;
7. Foglio 10 mappale 634 mq. 240;

Totale mq. 10.728

Intestato a:

- **Cantarana S.r.l.** con sede in [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/3 i primi 4 e di 10/18 gli altri 3;**

-  per la quota  
di proprietà di 2/3 i primi 6 e di 10/18 l'ultimo;

**Confini:**

**1. Foglio 10 mappale 253 mq. 1100.**

Coerenze: confina con mappale 254,282,252,246 salvo altri

Destinazione di PUC Art. 22

Il terreno presenta una forma pentagonale, i seguenti sistemi irrigui: boschivo, le seguenti sistemazioni agrarie: boschivo

**2. Foglio 10 mappale 254 mq. 2520**

Coerenze: confina con 1139,282,253,246,242, strada comunale

Destinazione di PUC Art. 22

Il terreno presenta una forma regolare, i seguenti sistemi irrigui: boschivo, le seguenti sistemazioni agrarie: boschivo

**3. Foglio 10 mappale 286 mq. 1623.**

Coerenze: confina con 285,284,1140,566,863

Destinazione di PUC Art. 24

Il terreno presenta una forma regolare, i seguenti sistemi irrigui: boschivo, le seguenti sistemazioni agrarie: boschivo

**4. Foglio 10 mappale 566 mq. 840.**

Coerenze: confina con strada comunale,863,286,1141 salvo altri

Destinazione di PUC Art. 24

Il terreno presenta una forma regolare, i seguenti sistemi irrigui: coltivato ortaggi, le seguenti sistemazioni agrarie: coltivato ortaggi

**5. Foglio 10 mappale 1606 mq. 165.**

Coerenze: mappale 1608,561,1732, salvo altri

Destinazione di PUC Art. 13 tessuti recenti disomogenei

Il terreno presenta una forma regolare, i seguenti sistemi irrigui: erba rada, le seguenti sistemazioni agrarie: erba rada

**6. Foglio 10 mappale 1608 mq. 4240.**

Coerenze: confina con mappale 191,193,561,1734, strada comunale

Destinazione di PUC Art. 13 tessuti recenti disomogenei solo per il 17,94% (mq. 760,66)  
il resto in art. 22.

Il terreno presenta una forma regolare, i seguenti sistemi irrigui: boschivo, le seguenti sistemazioni agrarie: boschivo

#### **7. Foglio 10 mappale 634 mq. 240.**

Coerenze: confina con mappale 1608,177,1575, salvo altri

Destinazione di PUC Art. 13 tessuti collinari di consolidamento

Il terreno presenta una forma regolare, i seguenti sistemi irrigui: boschivo, le seguenti sistemazioni agrarie: boschivo

#### **4.2 Lotto 2 – Identificativi catastali – (Cfr. allegato 02 – Lotto 1)**

1. Foglio 10 mappale 201 mq. 330;
2. Foglio 10 mappale 206 mq. 990;
3. Foglio 10 mappale 561 mq. 538;
4. Foglio 10 mappale 775 mq. 1220;
5. Foglio 10 mappale 980 mq. 250;
6. Foglio 10 mappale 1167 mq. 754;
7. Foglio 10 mappale 1655 mq. 1905;
8. Foglio 10 mappale 1656 mq. 662;
9. Foglio 10 mappale 1657 mq. 23;
10. Foglio 10 mappale 1658 mq. 125;
11. Foglio 10 mappale 1659 mq. 395;
12. Foglio 10 mappale 1660 mq. 343;
13. Foglio 10 mappale 1661 mq. 497;
14. Foglio 10 mappale 1689 mq. 127;
15. Foglio 10 mappale 1690 mq. 1783;

Totale mq. 9.942

Intestato a:

- **Cantarana S.r.l.** [REDACTED] per la quota di proprietà di  
1/1;

**Confini:**

**1. Foglio 10 mappale 201 mq. 330.**

Coerenze: confina con il mappale 202,206,1167,561, strada comunale salvo altri

Il terreno presenta una forma regolare, i seguenti sistemi irrigui: boschivo, le seguenti sistemazioni agrarie: boschivo.

**2. Foglio 10 mappale 206 mq. 990.**

Coerenze: confina con il mappale 202,775,1660,1656,209,201 salvo altri

Il terreno presenta una forma regolare, i seguenti sistemi irrigui: boschivo, le seguenti sistemazioni agrarie: boschivo

**3. Foglio 10 mappale 561 mq. 538.**

Coerenze: confina con il mappale 560,201,1167,1731 salvo

Il terreno presenta una forma regolare, i seguenti sistemi irrigui: boschivo, le seguenti sistemazioni agrarie: boschivo.

**4. Foglio 10 mappale 775 mq. 1220.**

Coerenze: confina con il mappale 1660,206,205, strada comunale salvo altri

Il terreno presenta una forma regolare, i seguenti sistemi irrigui: boschivo, le seguenti sistemazioni agrarie: boschivo.

**5. Foglio 10 mappale 980 mq. 250.**

Coerenze: confina con il mappale 1660,1661,1280,1659 salvo altri

Il terreno presenta una forma regolare, i seguenti sistemi irrigui: boschivo, le seguenti sistemazioni agrarie: boschivo.

**6. Foglio 10 mappale 1167 mq. 754.**

Coerenze: confina con il mappale 201,1655,1731,561 salvo altri

Il terreno presenta una forma regolare, i seguenti sistemi irrigui: boschivo, le seguenti sistemazioni agrarie: boschivo

**7. Foglio 10 mappale 1655 mq. 1905.**

Coerenze: confina con il mappale 1167,1689,1690, salvo altri



Il terreno presenta una forma regolare, i seguenti sistemi irrigui: sterrato, le seguenti sistemazioni agrarie: sterrato

**8. Foglio 10 mappale 1656 mq. 662.**

Coerenze: confina con il mappale 1689,206,1660,1657,1658 salvo altri

Il terreno presenta una forma regolare, i seguenti sistemi irrigui: boschivo, le seguenti sistemazioni agrarie: boschivo.

**9. Foglio 10 mappale 1657 mq. 23.**

Coerenze: confina con il mappale 1660,1661,1659,1658,1656, salvo altri

**10. Foglio 10 mappale 1658 mq. 125.**

Coerenze: confina con il mappale 1656,1657,1659,1689 salvo altri

**11. Foglio 10 mappale 1659 mq. 395.**

Coerenze: confina con il mappale 1657,1661,1334,1690,1658 salvo altri

Il terreno presenta una forma regolare, i seguenti sistemi irrigui: boschivo, le seguenti sistemazioni agrarie: boschivo

**12. Foglio 10 mappale 1660 mq. 343.**

Coerenze: confina con il mappale 775, strada comunale, 1661, 1656, 206 salvo altri

Il terreno presenta una forma regolare, i seguenti sistemi irrigui: boschivo, le seguenti sistemazioni agrarie: boschivo

**13. Foglio 10 mappale 1661 mq. 497.**

Coerenze: confina con il mappale 980,1659,1657,1660 salvo altri

Il terreno presenta una forma regolare, i seguenti sistemi irrigui: boschivo, le seguenti sistemazioni agrarie: boschivo

**14. Foglio 10 mappale 1689 mq. 127.**

Coerenze: confina con il mappale 1656,1690,1655 salvo altri

Il terreno presenta una forma regolare, i seguenti sistemi irrigui: boschivo, le seguenti sistemazioni agrarie: boschivo

**15. Foglio 10 mappale 1690 mq. 1783.**

Coerenze: confina con il mappale 1655,1689,1659, strada comunale, 1740 salvo altri

### 4.3 Lotto 1 e 2 – potenzialità edificatoria – (Cfr. allegato 6 e 9 Lotto 2)

Il Lotto 1 NON ha una potenzialità edificatoria.

Il Lotto 2 ha una potenzialità edificatoria per la realizzazione di:

Superfici lorde totali	
Residenziali	1.556,45
Ufficio	137,50
Cantine	210,60
Garage	194,40

### 5. Lotto 1 – formalità ipotecarie – (Cfr. allegato 05)

#### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- servitù: passaggio volontario, stipulata il 29/03/2006 a firma di Notaio Ceroni Francesco ai nn. 90227 di repertorio, trascritta il 03/04/2006 a La Spezia ai nn. 1943, a favore di [REDACTED] contro Cantarana S.r.l. [REDACTED] derivante da Atto notarile. La formalità è riferita solamente a Mappali di cui all'allegata nota di trascrizione
- servitù: passaggio volontario, stipulata il 07/06/2007 a firma di Notaio Ceroni Francesco ai nn. 91305 di repertorio, trascritta il 14/06/2007 a La Spezia ai nn. 3353, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Atto notarile. La formalità è riferita solamente a Mappali di cui all'allegata nota di trascrizione
- servitù: passaggio volontario, stipulata il 13/12/2011 a firma di Notaio Calabrese De Feo ai nn. 67355 di repertorio, trascritta il 22/12/2011 a La Spezia ai nn. 7504, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Atto notarile.

La formalità è riferita solamente a Mappali di cui all'allegata nota di trascrizione

5.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

5.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

5.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

5.2.1. *Iscrizioni:*

- ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 06/03/2014 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 223 di repertorio, iscritta il 21/03/2014 a La Spezia ai nn. 206 di reg. part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Sentenza di condanna.  
Importo ipoteca: € 160.000,00.  
Importo capitale: € 113.786,00
- ipoteca legale attiva, stipulata il 21/05/2015 a firma di Equitalia Centro S.p.a. ai nn. 240 di repertorio, iscritta il 22/05/2015 a La Spezia ai nn. 506 di reg. part., a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze C.F. 03078981200, contro Cantarana S.r.l. con sede in [REDACTED] derivante da iscrizione a ruolo art. 77 del D.p.r. 602 del 1973.  
Importo ipoteca: € 1.335.077,14.  
Importo capitale: € 667.535,07

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- pignoramento, stipulata il 10/11/2014 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 3722 di repertorio, trascritta il 13/01/2015 a La Spezia ai nn. 191 di reg. part, a favore di [REDACTED] contro Cantarana S.r.l. con sede in [REDACTED] derivante da Atto esecutivo verbale di pignoramento immobili.
- sentenza dichiarativa di fallimento, stipulata il 13/07/2017 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 46 di repertorio, trascritta il 09/08/2017 a La Spezia ai nn. 4803 di reg. part, a favore di massa dei Creditori della Cantarana S.r.l., contro Cantarana S.r.l. con sede in [REDACTED] derivante da Atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Mappali di cui all'allegata nota di trascrizione

5.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*5.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

- Ordinanza di sequestro conservativo, stipulata il 13/07/2012 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 1065 di rep. di repertorio, trascritta il 27/07/2012 a La Spezia ai nn. 4164 di reg. part., a favore di [REDACTED] contro Cantarana S.r.l. [REDACTED] derivante da Atto esecutivo
- Annotazione per sentenza di condanna esecutiva, stipulata il 06/03/2014 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 223 di repertorio, trascritta il 21/03/2014 a La Spezia ai nn. 211 di reg. part., a favore di [REDACTED] contro Cantarana S.r.l. [REDACTED] derivante da Sentenza di condanna esecutiva

## 6. Lotto 1 – Attuali e precedenti proprietari – (Cfr. allegato 02)

### 6.1. Attuale proprietario:

- Cantarana S.r.l. [redacted] propr. per 1/3
- [redacted] propr. per 2/3

in forza di atto di compravendita (dal 29/03/2006), con atto stipulato il 29/03/2006 a firma di Notaio Ceroni F. ai nn. 90227 di repertorio, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a mappali 253,254,286,566,1606,1608 e 634, 561

### 6.2. Precedenti proprietari:

- Cantarana S.r.l. C.F. [redacted] propr. per 1/3 e [redacted]  
[redacted] propr. per 2/3 , in forza di atto di compravendita (dal 17/11/2005 fino al 29/03/2006), in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a mappali 253,254,286,566,1606,1608 e 634, 561

- [redacted] propr. 2/3 e [redacted]  
[redacted] propr. 1/3 , in forza di denuncia di successione (dal 18/12/2001 fino al 17/11/2005), con atto stipulato il 18/12/2001, registrato il 17/06/2002 a La Spezia ai nn. 998 vol. n. 49, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a mappali 253,254,286,566,1606,1608 e 634,561

- [redacted] pr. 4/6 [redacted]  
[redacted] pr. 1/6 [redacted]  
[redacted] pr. 1/6 , in forza di denuncia di successione (dal 06/03/2001 fino al 18/12/2001), registrato il 13/08/2001 a La Spezia ai nn. 88, in forza di denuncia di successione.

## 7. Lotto 2 – Attuali e precedenti proprietari – (Cfr. allegato 02)

### 7.1. Attuale proprietario:

- Cantarana S.r.l. C.F. [redacted] con sede in [redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2013), con atto stipulato il 29/07/2013 a firma di Covri Elena ai nn. 28111 di repertorio, trascritto il 30/07/2013 a La Spezia ai nn. 4083, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Mappali di cui all'allegate visure catastali

### 7.2. Precedenti proprietari:

- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/2010 fino al 29/07/2013), con atto stipulato il 30/06/2010 a firma di Notaio Chianca Gennaro ai nn. 41440 di repertorio, trascritto il 12/07/2010 a La Spezia ai nn. 4355, in forza di atto di compravendita.  
Il titolo è riferito solamente a Mappali di cui all'allegate visure catastali
- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2006 fino al 30/06/2010), con atto stipulato il 28/12/2006 a firma di Notaio Ceroni F. ai nn. 90923 di repertorio, trascritto il 03/01/2007 a La Spezia ai nn. 30, in forza di atto di compravendita.  
Il titolo è riferito solamente a Mappali di cui all'allegate visure catastali
- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 12/01/2004 fino al 28/12/2006), con atto stipulato il 12/01/2004 ai nn. 55181 di repertorio, registrato il 01/01/2006 a La Spezia ai nn. 80, in forza di denuncia di successione.  
Il titolo è riferito solamente a Mappali di cui all'allegate visure catastali
- [REDACTED] Prop. 4/6 e [REDACTED]  
[REDACTED] propr. per 2/6, in forza di denuncia di successione (dal 21/05/1971 fino al 12/01/2004), in forza di denuncia di successione

## **8.Lotto 2 – formalità ipotecarie – (Cfr. allegato 05)**

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **8.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

##### *8.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- *servitù: passaggio volontario*, stipulata il 29/03/2006 a firma di Notaio Ceroni Francesco ai nn. 90227 di repertorio, trascritta il 03/04/2006 a La Spezia ai nn. 1943, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro Cantarana S.r.l. con [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da Atto notarile.  
La formalità è riferita solamente a Mappali di cui all'allegata nota di trascrizione.
- *servitù: passaggio volontario*, stipulata il 07/06/2007 a firma di Notaio Ceroni Francesco ai nn. 91305 di repertorio, trascritta il 14/06/2007 a La Spezia ai nn. 3353, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da Atto notarile.

La formalità è riferita solamente a Mappali di cui all'allegata nota di trascrizione

- servitù: passaggio volontario, stipulata il 13/12/2011 a firma di Notaio Calabrese De Feo ai nn. 67355 di repertorio, trascritta il 22/12/2011 a La Spezia ai nn. 7504, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Atto notarile.

La formalità è riferita solamente a Mappali di cui all'allegata nota di trascrizione

8.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

8.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

8.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

## 8.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

### 8.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale, stipulata il 06/03/2014 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 223 di repertorio, iscritta il 21/03/2014 a La Spezia ai nn. 206, a favore di [REDACTED] contro Cantarana S.r.l. con sede in [REDACTED] derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 160.000,00.

Importo capitale: 113.786,00.

La formalità è riferita solamente a Mappali di cui all'allegata nota di trascrizione

- ipoteca legale, stipulata il 21/05/2015 a firma di Equitalia Centro S.p.a. ai nn. 240 di repertorio, iscritta il 22/05/2015 a La Spezia ai nn. 506 di reg. part., a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze C.F. 03078981200, contro Cantarana S.r.l. [REDACTED] derivante da Equitalia Centro.

Importo ipoteca: 1.335.077,14.

Importo capitale: 667.535,07.

La formalità è riferita solamente a Mappali di cui all'allegata nota di trascrizione

### 8.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 10/11/2014 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 3722 di repertorio, trascritta il 13/01/2015 a La Spezia ai nn. 191 di reg. part., a favore di [REDACTED] contro Cantarana S.r.l. [REDACTED] derivante da Atto esecutivo verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Mappali di cui all'allegata nota di trascrizione

- sentenza dichiarativa di fallimento, stipulata il 13/07/2017 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 46 di repertorio, trascritta il 09/08/2017 a La Spezia ai nn. 4803 di reg. part., a favore di massa

dei Creditori della Cantarana S.r.l., [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Mappali di cui all'allegata nota di trascrizione

8.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

8.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- Annotazione per sentenza di condanna esecutiva, stipulata il 06/03/2014 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 223 di repertorio, trascritta il 21/03/2014 a La Spezia ai nn. 211 di reg. part., a favore di [REDACTED] contro Cantarana S.r.l. [REDACTED] derivante da Sentenza di condanna esecutiva.

La formalità è riferita solamente a Mappali di cui all'allegata nota di trascrizione

## **9.Lotto 1 e 2 – inquadramento urbanistico**

### **9.1 Lotto 1 (Cfr. allegato 06)**

Per i dettagli delle norme tecniche di attuazione si veda l'allegato CDU con indicazione puntuale della zona dei singoli mappali.

PUC vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 13-22-24 come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune della Spezia in data 21.09.2017 n. 017244 e 018005 del 04.01.2018.

### **9.2 Lotto 2 (Cfr. allegato 06)**

L'intera area del lotto n. 2 ricade all'interno del perimetro della Zona AC1 (area di attuazione convenzionata) unità insediativa n. 5 [REDACTED] per la quale risulta depositato ed approvato con delibera comunale 199 del 25.05.2009 sulla base del progetto degli Architetti Tonelli e Schiffini. Il progetto prevede la realizzazione di mq. 1.556,45 di appartamenti, mq. 137,50 d'uffici, mq. 210,60 di cantine, mq. 194,40 (s.e.l.).

Il lotto esecutato è maggioritario sul lotto complessivo di progetto, tuttavia per l'attuazione è necessario procedere all'espropriazione dei mappali residui (mapp. 22,1303,1331 e 1327 – strada d'accesso) - art. 15 c. 3 NTA PUC.

La stima dettagliata nel capitolo 10 è stata redatta utilizzando i grafici del progetto stesso e riepilogati nell'allegato n. 8.

## **10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2**

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente vertenza è stata effettuata mediante le seguenti fasi:

- Ricerca dei comparabili e stima (capitolo 10.1).

### **10.1 Criteri di ricerca dei comparabili e definizione della metodologia di stima**

Lo sviluppo della stima, ha seguito un percorso graduale ma assai lungo per la ricerca dei comparabili, utili ed indispensabili per la successiva applicazione della metodologia M.C.A. (*Market Comparison Approach*).

La metodologia è prevista nel Codice delle valutazioni immobiliari al capitolo 8 e dalla circolare della BANCA D'ITALIA - Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche - Circolare n. 263 del 27 dicembre 2006:

1° aggiornamento del 5 dicembre 2007

2° aggiornamento del 17 marzo 2008 (Ristampa integrale)

3° aggiornamento del 15 gennaio 2009

e delle linee guida elaborate dall'ABI n° 5/2011.

**Il Market Comparison Approach (MCA) è il procedimento di stima più diffuso al mondo.**

Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili contrattati di recente e di prezzo noto.

Il MCA si fonda sull'assunto elementare per il quale il prezzo di mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Il MCA è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti, ecc).



Il MCA si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimanti attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione).

Il *sistema di stima* è una formalizzazione matematica del MCA che permette di risolvere il problema della stima del valore di mercato in presenza di caratteristiche immobiliari qualitative.

Il *sistema di stima* si basa sull'assunto per il quale la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze nelle loro caratteristiche.

Il MCA si articola in fasi ed è composto da documenti:

1. l'analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti d'immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Nelle fattispecie si provveduto ad eseguire appurate ricerche mediante la lettura degli atti notarili depositati presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare su tutti gli immobili con categoria catastale equivalente a quella da stimare compravenduti nell'ultimo quinquennio oltre che a visionare atti relativi a compravendite di terreni aventi la solita destinazione urbanistica e circa la solita estensione.

Sono stati visionati molti immobili, solo una decina hanno avuto contrattazioni negli ultimi anni, ma soprattutto molti sono stati oggetto di successioni e/o donazioni.

Alcuni sono stati di fatto compravenduti e di questi ne sono stati scelti tre con compravendite effettuate negli ultimi anni e che verranno utilizzati come comparabili.

2. la rilevazione dei dati immobiliari completi.

Una volta individuati i tre comparabili, si è provveduto alla stima della SEL attraverso la lettura delle planimetrie catastali, dell'inquadrimento cartografico.

3. la scelta delle caratteristiche immobiliari.

Si è proceduto con quelle più appropriate ai casi particolari.

#### 4. la compilazione della tabella dei dati.

A monte della tabella dati si trova una tabella riepilogativa degli indici mercantili che esprimono la relazione sintetica tra due grandezze economico immobiliari, quali ad esempio il prezzo di una superficie secondaria e il prezzo della superficie principale.

Nella tabella dei dati sono riportati:

1. il prezzo dell'immobile (PRZ);
2. i mesi che corrono tra la vendita e la stima (DAT);
3. la superficie principale (SUP);
4. la superficie dei balconi (BAL);
5. i servizi igienici (SER);
6. impiantistica (IMP);
7. il livello di piano (LIV);
8. stato di manutenzione (STM).

ed altri.

#### 5. l'analisi dei prezzi marginali

*Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica.*

*L'analisi dei prezzi marginali stima queste variazioni del prezzo.*

I criteri di stima dei prezzi marginali sono: il prezzo, il costo, il valore di trasformazione, il valore complementare e il valore di sostituzione. Il prezzo marginale di una caratteristica rappresenta l'aggiustamento nel MCA. Gli aggiustamenti possono essere applicati agli immobili di confronto in termini di valore e in termini percentuali.

Un esempio di questi ultimi è costituito dai prezzi mercantili.

#### 6. la redazione della tabella di valutazione.

Vengono riportati tutti gli aggiustamenti dei vari prezzi marginali ottenendo pertanto il valore corretto di ogni comparabile.

#### 7. sistema di stima.

Vengono riportati tutti e tre i comparabili "corretti dei prezzi marginali".

## 8. reconciliation e stima.

Viene riportato il valore a mq. e il valore di mercato del nostro immobile da valutare.

Lo stesso codice delle Valutazioni Immobiliari definisce:

- il Valore di Mercato (definizione capitolo 4 comma 2.2 Codice delle Valutazione Immobiliari Edito da Tecnoborsa Quarta Edizione).

Secondo l'I.V.S Standard 1 e l'E.V.S. (l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards), il Red Book PS. 3.2, il CDVI (Codice delle valutazioni immobiliari) Capitolo 4 e la direttiva 2006/48/CE il valore di mercato è: *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere venduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione "(IVS 1,3.1)*

Se si analizza attentamente la definizione possiamo evidenziare quanto segue:

- Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per un normale periodo per la negoziazione.
- Il più probabile prezzo: il miglior prezzo, ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente.
- Acquirente e venditore: soggetti motivati all'acquisto ed alla vendita ma non costretti né intenzionati a comprare e vendere a qualsiasi prezzo
- Non condizionati: la transazione avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro.
- Adeguata attività di Marketing: adeguata permanenza ed esposizione sul mercato.

➤ Capacità: le parti sono ragionevolmente informate sulle caratteristiche dell'immobile nel suo uso corrente e dei potenziali usi e dello stato del mercato al momento della valutazione, sono motivate a partecipare all'operazione senza essere costrette a portarla a compimento (Codice delle Valutazioni IV Edizione – Tecnoborsa).

- la superficie esterna lorda (SEL) "capitolo 2 comma 4.2.1 del Codice delle Valutazioni Immobiliari":

*Superficie esterna lorda (SEL), per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di cm.*

*150 dal piano di pavimento, la SEL comprende:*

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *i pilastri/colonne interne;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale,ascensori,scale mobili,impianto di sollevamento,ecc.) e orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.);*
- *la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

*e non include:*

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

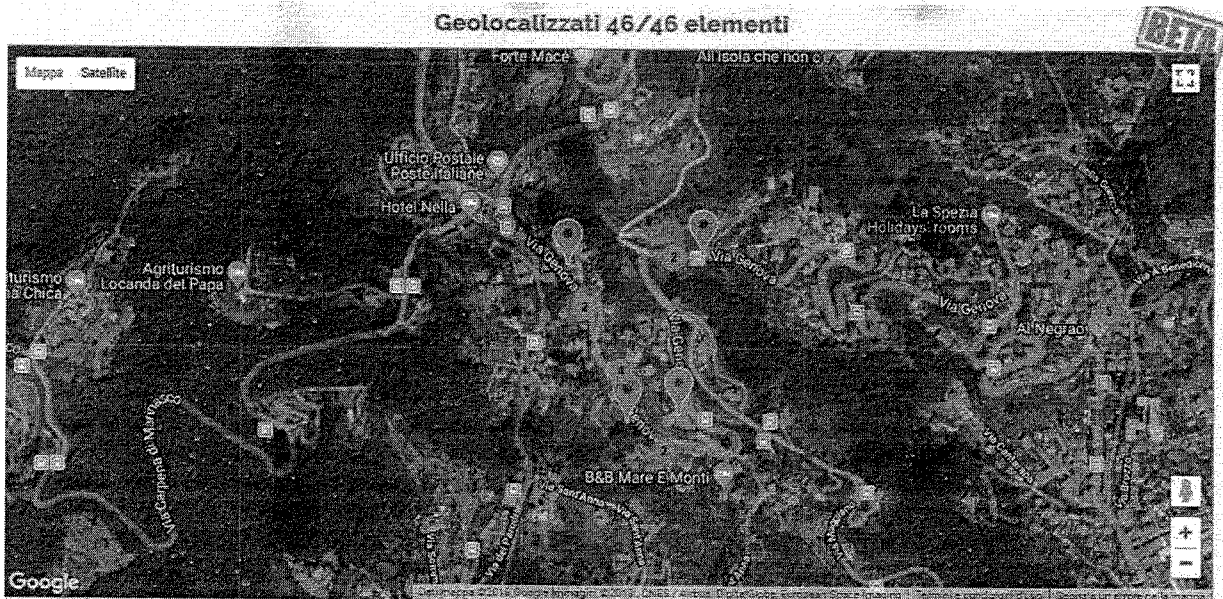
Per poter applicare tale metodologia è indispensabile effettuare una ricerca puntuale di immobili compravenduti in un arco temporale prossimo alla data della valutazione (max 3 anni). L'elenco che segue è il frutto dell'incrocio dei dati catastali nelle varie categorie con le trascrizioni nel medesimo foglio nel periodo considerato (attenzione: queste non sono tutte compravendite, poiché nella "formalità trascrizione" sono riportati "atti tra vivi" e

per "cause di morte"). Pertanto da questo elenco segue poi opportuna selezione delle compravendite attraverso l'applicazione del codice di restrizione T112, nelle ispezioni ipotecarie della Conservatoria dei registri Immobiliari, una volta selezionati i dati che seguono nelle tabelle poste sotto le immagini.

## Ricerca comparabili - vendite - categoria A2

### Foglio "10"

Periodo di riferimento 01.06.2015 al 28.05.2018



Alcuni punti potrebbero essere stati posizionati fuori dal comune preso in considerazione

\*La geolocalizzazione viene effettuata in base agli indirizzi segnati, potrebbe non corrispondere l'esatta posizione dell'elemento.

Fog.	Map.	Sub.	Zona	Rendita	Indirizzo	Piano
10	5	3	3	495,80 €	Via Montalbano, 28/E	T
10	5	6	3	681,72 €	Via Montalbano, 28B	SI
10	5	7	3	1033,57 €	Via Montalbano, 28/C	SI-T
10	665	1	3	867,65 €	Via Genova, 648	T-SI
10	665	2	3	867,65 €	Via Genova, 648	T-SI
10	669	1	3	635,24 €	Via Genova, 664/A	T-I
10	670	3	3	867,65 €	Via Genova, 612	I
10	684		3	929,62 €	Via Genova, 492	T-I
10	935	1	3	1033,57 €	Via Del Parodi, 49/A	T-1-2
10	1025	1	3	1673,32 €	Via Montalbano, 28/A	T-1-ISS

10	1031	1	3	681,72 €	Via Montalbano, 28B	SI
10	1032		3	1.053,57 €	Via Montalbano, 28/C	SI-T
10	1393	50	3	1.012,26 €	Via Genova, 533/A	2
10	1393	74	3	1.156,85 €	Via Genova, 537/A	2-3 - 4
10	1393	83	3	578,42 €	Via Genova, 531/A	2
10	1432	1	3	723,04 €	Via Della Guercia, 5	Tint. 1
10	1432	2	3	723,04 €	Via Della Guercia, 5	Tint. 2
10	1432	3	3	723,04 €	Via Della Guercia, 5	Tint. 3
10	1432	4	3	795,34 €	Via Della Guercia, 5	Tint. 4
10	1432	6	3	1.012,26 €	Via Della Guercia, 5	Zint. 6
10	1522	28	3	557,77 €	Via Maggiano	SI-T
10	1522	67	3	371,85 €	Via Genova, 491	SI
10	1523	5	3	619,75 €	Via Della Guercia, 35	SI-1
10	1523	9	3	929,62 €	Via Della Guercia, 35	SI-2 - 3
10	1523	18	3	619,75 €	Via Della Guercia, 35	SI-T
10	1523	28	3	681,72 €	Via Della Guercia, 35A	T
10	1548	12	3	423,49 €	Via Genova, 551/A	T-1
10	1548	15	3	743,70 €	Via Genova, 551/A	SI-T
10	1581	10	3	795,34 €	Via Genova, Snc	I-Zint. 10A
10	1581	39	3	1.012,26 €	Via Genova, Snc	I-Zint. 7B
10	1581	68	3	433,82 €	Via Genova, Snc	Zint. 8C
10	1581	87	3	495,80 €	Via Genova, Snc	SI-Iint. 6D
10	1587	1	3	1.301,47 €	Via Genova, Snc	SI-T - 1
10	1758	1	3	423,49 €	Via Genova, 543	T-1
10	1758	2	3	1.156,85 €	Via Genova, 543	T-1
10	1839	2	3	1.518,38 €	Via Genova, Snc	SI-T
10	1839	5	3	1.012,26 €	Via Genova, Snc	T-1 - 2
10	1839	6	3	723,04 €	Via Genova, Snc	SI-T
10	1839	8	3	723,04 €	Via Genova, Snc	SI-T
10	1839	10	3	1.012,26 €	Via Genova, Snc	T-1 - 2
10	1839	11	3	1.084,56 €	Via Genova, Snc	SI-T - 1
10	1839	13	3	939,95 €	Via Genova, Snc	SI-T - 1
10	1878	1	3	1.053,57 €	Via Genova, 594/B	SI-T
10	1878	2	3	1.177,52 €	Via Genova, 594	SI-T
10	1878	10	3	743,70 €	Via Genova, 590	SI-T - 1-2
10	1905	14	3	795,34 €	Via Genova, Snc	T-1

## **10.2 Analisi del segmento di mercato**

*“Il segmento di mercato costituisce l’unità non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI).

## **10.3 Parametri ed indici mercantili**

Localizzazione: Zona di Espansione;

Tipo di Contratto: Compravendita;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Nuovo;

Tipologia Edilizia: Edifici Multipiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di Valutazione = -5,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Esterna Giardino Privato e/o Piantumata e prezzo superficie principale = 0,10;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Esterna Esclusiva e prezzo superficie principale = 0,02;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Posto Auto Coperto e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Taverna e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Posto Auto Scoperto e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,30;

### 10.3 Comparabili

Definiscono l'insieme degli immobili di confronto con prezzo noto ed appartenenti al medesimo segmento di mercato o quello più prossimo all'oggetto di valutazione.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

### 10.4 Campione dei dati immobiliari

in data 28/05/2018 è stato effettuato l'ultimo accesso in conservatoria per ricercare beni immobili simili agli oggetti di stima precedentemente elencati al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del MCA.



A. Appartamento - 5 vani (pentavano) compravenduto in data 26-05-2017 al prezzo di € 190.000,00 alienato per la quota di 1/1, ubicato in Comune di La Spezia (SP) Via Genova n. 473 al piano 0 di stabile costruito nel 1996 ed iscritto al N.C.E.U. Fg. 10 mapp. 1522 sub. 28-23-56-53 con una superficie principale di 78,67 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 16,00, Superficie Balcone di mq 5,32, Superficie Esterna Esclusiva di mq 94,00, Superficie Esterna Giardino Privato e/o



Piantumata di mq 79,00, Superficie Taverna di mq 6,51. Il tutto è stato ristrutturato nel 2004.

B. Appartamento - 5 vani (pentavano) compravenduto in data 15-03-2017 al prezzo di € 200.000,00 alienato per la quota di 1/1, ubicato in Comune di La Spezia (SP) Via Della Guercia n. 35/a al piano 0 di stabile costruito nel 1999 ed iscritto al N.C.E.U. Fg. 10 mapp. 1523 sub. 18 con una superficie principale di 80,87 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Cantina di mq 10,53, Superficie Esterna Giardino Privato e/o Piantumata di mq 72,00, Superficie Posto Auto Coperto di mq 15,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 2012.

### **10.5 Caratteristiche immobiliari**

Rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e, nella gran maggioranza dei casi, distinguono un determinato immobile. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato.

### **10.6 Caratteristiche Quantitative:**

Data (DAT): La caratteristica data identifica il momento della stipula di un atto o un contratto espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili.

Superficie Esterna Giardino Privato e/o Piantumata (GIA): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie esterna del giardino privato o dell'area piantumata di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare

Superficie Esterna Esclusiva (COR): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dell'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare fosse anche all'intero edificio

Superficie Posto Auto Coperto (PAC): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del posto auto coperto che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale

Superficie Taverna (TAV): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della taverna che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale

Superficie Posto Auto Scoperto (PAS): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del posto auto scoperto che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale

Superficie Box Auto (BOX): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra

Superficie Balcone (BAL): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni

Superficie Cantina (CAN): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra

Servizi (SER): La caratteristica servizio igienico identifica il numero di servizi complessivi inseriti in unità immobiliare e con un determinato stato manutentivo.

Livello (LIV): La caratteristica livello di piano identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

Manutenzione (MAN): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.

## **10.7 Calcolo del valore di mercato**

Con valore di mercato si intende "l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (fonte: International Valuation Standards - IVS).

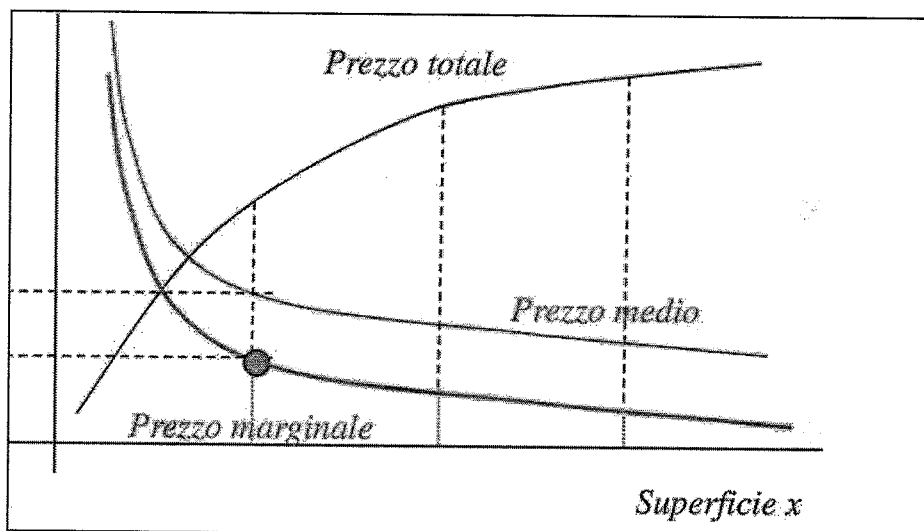
## **10.8 Tabella dei dati**

<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>S</b>
Prezzo PRZ (€)	190.000,00	200.000,00	?
Data DAT	26-05-2017	15-03-2017	30-05-2018
Sup. Principale SUP (mq)	78,67	80,87	80,00
Superficie Esterna Giardino Privato e/o Piantumata GIA (mq)	79,00	72,00	30,00
Superficie Esterna Esclusiva COR (mq)	94,00	0,00	10,00
Superficie Posto Auto Coperto PAC (mq)	0,00	15,00	0,00
Superficie Taverna TAV (mq)	6,51	0,00	0,00
Superficie Posto Auto Scoperto PAS (mq)	0,00	0,00	15,00
Superficie Box Auto BOX (mq)	16,00	0,00	0,00
Superficie Balcone BAL (mq)	5,32	0,00	10,00

Superficie Cantina CAN (mq)	0,00	10,53	5,00
Servizio SER (n)	1	2	1
Livello Piano LIV (n)	0	0	2
Manutenzione MAN (anno)	2004	2012	2018

## 10.9 Analisi dei prezzi marginali

Il prezzo marginale esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta la derivata del prezzo medio della caratteristica.



**Data:** la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (i espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT-espresso in euro/mq):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A.  $-(-0,0500 \times 190.000,00) / 12 = 791,66 \text{ €/mese};$

B.  $-(-0,0500 \times 200.000,00) / 12 = 833,33 \text{ €/mese};$

**Superficie Principale:** il prezzo marginale della superficie principale è definito col prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero la sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc.. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile ( $\pi$ ) ed il tutto moltiplicato sigma ( $\sigma$ ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Superficie Principale (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

A.  $190.000,00 / ( 78,67 + 0,50 \times 16,00 + 0,25 \times 5,32 + 0,02 \times 94,00 + 0,10 \times 79,00 + 0,50 \times 6,51 ) = 1.880,53 \text{ €/mq};$

B.  $200.000,00 / ( 80,87 + 0,30 \times 10,53 + 0,10 \times 72,00 + 0,25 \times 15,00 ) = 2.105,72 \text{ €/mq};$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 1.880,53 \text{ €/mq};$$

**Superficie Secondaria:** il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (Psup espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria ( $pSUP_i$  espresso in euro/mq):

$$pSUP_i = \delta_i pSUP$$

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

GIA.  $0,10 \times 1.880,53 = 188,05 \text{ €/mq};$

COR.  $0,02 \times 1.880,53 = 37,61 \text{ €/mq};$

PAC.  $0,25 \times 1.880,53 = 470,13 \text{ €/mq};$

TAV.  $0,50 \times 1.880,53 = 940,26 \text{ €/mq};$

PAS.  $0,25 \times 1.880,53 = 470,13 \text{ €/mq};$

BOX.  $0,50 \times 1.880,53 = 940,26 \text{ €/mq}$ ;

BAL.  $0,25 \times 1.880,53 = 470,13 \text{ €/mq}$ ;

CAN.  $0,30 \times 1.880,53 = 564,16 \text{ €/mq}$ ;

**Livello piano:** la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (l):

$$pLIV = l PRZ$$

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro al piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) col saggio del livello di piano (l) diviso 1 più il saggio del livello di piano (l):

$$pLIV = \frac{PRZ}{1 + (l)}$$

Calcolo del prezzo marginale Livello di piano dell'immobile per ciascun comparabile:

A.  $0,01 \times 190.000,00 = 1.900,00 \text{ €/n}$ ;

B.  $0,01 \times 200.000,00 = 2.000,00 \text{ €/n}$ ;

**Stato Manutentivo:** il prezzo marginale dello stato di manutenzione viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare sulla base del deperimento annuo ed è dato dalla moltiplicazione del costo di ristrutturazione (C espresso in euro) moltiplicato il rapporto di 1 (espressione di un anno) e la vita utile complessiva dell'intervento di ristrutturazione (t espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dello Stato Manutentivo (pMAN espresso in euro/anno):

$$pMAN = C \frac{1}{t}$$

Individuazione del prezzo marginale Stato Manutentivo per ciascun comparabile:

$40.000,00 / 50,00 = 800,00 \text{ €/anno}$ ;

**Servizio Igienico:** il prezzo marginale del servizio igienico viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto della vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Servizio Igienico ( $p_{SER}$  espresso in euro a servizio):

$$p_{SER} = C \left(1 - \frac{v}{t}\right)$$

Calcolo del prezzo marginale Servizio Igienico dell'immobile per ciascun comparabile:

$$8.000,00 \times \left(1 - \frac{1,00}{50,00}\right) = 7.840,00 \text{ €/n};$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

<b>Prezzi Marginali</b>	<b>A</b>	<b>B</b>
<i>p</i> DAT (€/mese)	791,66	833,33
<i>p</i> SUP (€/mq)	1.880,53	1.880,53
<i>p</i> GIA (€/mq)	188,05	188,05
<i>p</i> COR (€/mq)	37,61	37,61
<i>p</i> PAC (€/mq)	470,13	470,13
<i>p</i> TAV (€/mq)	940,26	940,26
<i>p</i> PAS (€/mq)	470,13	470,13
<i>p</i> BOX (€/mq)	940,26	940,26
<i>p</i> BAL (€/mq)	470,13	470,13
<i>p</i> CAN (€/mq)	564,16	564,16
<i>p</i> SER (€/n)	7.840,00	7.840,00
<i>p</i> LIV (€/n)	1.900,00	2.000,00
<i>p</i> MAN (€/anno)	800,00	800,00

## 10.10 Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento ( $P_x$  espresso sempre in euro) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza degli ammontari relativi alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_x = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

<b>Aggiustamenti</b>	<b>A</b>	<b>B</b>
PRZ (€)	190.000,00	200.000,00
DAT (€)	-10.291,66	-12.500,00
SUP (€)	2.501,11	-1.636,06
GIA (€)	-9.214,62	-7.898,25
COR (€)	-3.159,30	376,10
PAC (€)	0,00	-7.052,01
TAV (€)	-6.121,14	0,00
PAS (€)	7.052,01	7.052,01
BOX (€)	-15.044,29	0,00
BAL (€)	2.200,22	4.701,34
CAN (€)	2.820,80	-3.119,80
SER (€)	0,00	-7.840,00
LIV (€)	3.800,00	4.000,00
MAN (€)	11.200,00	4.800,00

TOT (€)	175.743,12	180.883,31
---------	------------	------------



Per verificare l'attendibilità dei prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta col la seguente formula generale:

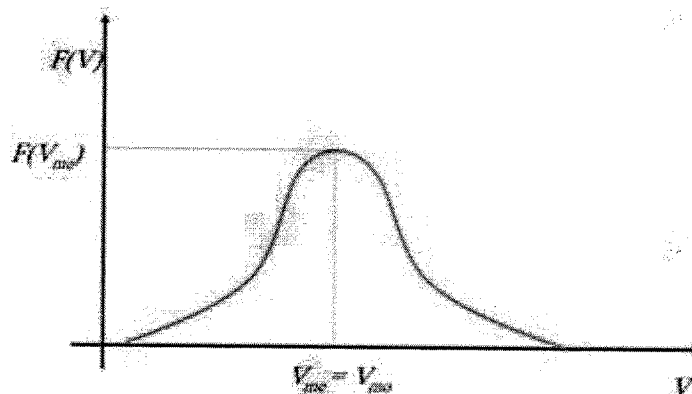
$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 2,92\% < 5,00\%$$

tale grado di attendibilità, secondo gli Standard Internazionali di Valutazione, deve risultare inferiore al 5%.

### **10.11 Distribuzione dei prezzi corretti**

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore di un immobile è il valore medio della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei valori. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore da stimare è il valore centrale più frequente (media, moda o mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



### **10.12 Reconciliation e stima**

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei prezzi corretti individuati alla data del 30-05-2018:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 178.313,22$$

Arrotondabile ad € 178.000 per una superficie commerciale di circa mq. 92 restituisce un valore €/mq di € 1934,78 arrotondato cautelativamente ad € 1.900,00

### 10.13 Stima dell'area edificabile

Attraverso la metodologia MCA dettagliata precedentemente si è determinato il più probabile di valore di mercato €/mq. per unità in condominio, stimandolo in € 1.900,00.

Sulla base di detto valore si sono determinati, attraverso le divergenze dettate dai valori OMI nel secondo semestre 2017, i valori unitarie per le seguenti tipologie edilizie:

- Ville € 2.300,00;
- Uffici € 1.900,00;
- Cantina € 475,00;
- Garage € 950,00.

Il progetto approvato, prevedeva la realizzazione delle seguenti superfici lorde:

<i>Superfici lorde totali</i>	
Residenziali	1.556,45
Ufficio	137,50
Cantine	210,60
Garage	194,40

Raggruppate nelle seguenti unità immobiliari (grafici di cui allegato 8 lotto 2).

Interno	Sup lorda	Terrazze	Giardini	Mansarda/ cantina	Mq Comm.	€mq	Prezzo	TOT. PARZIALI
<b>VILLA 1</b>								
1	84,97	0,00	208,00	0	105,77	€ 2.300,00	€ 243.271,00	
2	84,97	6,24	66,00	0	92,818	€ 2.300,00	€ 213.481,40	<b>€ 456.752,40</b>
<b>VILLA 2</b>								
1	87,3	0,00	160,00	0	103,3	€ 2.300,00	€ 237.590,00	
2	124,6	0,00	187,00	62,30	155,76	€ 2.300,00	€ 358.248,00	
3	87,3	61,54	12,00	46,00	110,008	€ 2.300,00	€ 253.018,40	<b>€ 848.856,40</b>
<b>VILLA 3</b>								
1	90,25	0,00	245,00	0	114,75	€ 2.300,00	€ 263.925,00	
2	108,00	8,70	288,00	0	138,54	€ 2.300,00	€ 318.642,00	
3	90,25	12,48	12,00	90,25	111,996	€ 2.300,00	€ 257.590,80	<b>€ 840.157,80</b>
<b>VILLA 4</b>								
1	78,00	0,00	168,00	96,00	114,00	€ 2.300,00	€ 262.200,00	
2	81,00	0,00	194,00	138,00	128	€ 2.300,00	€ 294.400,00	
3	78,00	53,00	0,00	54,44	99,488	€ 2.300,00	€ 228.822,40	<b>€ 785.422,40</b>
<b>PALAZZO 1</b>								
1	38,53	8,27	0,00	0	40,184	€ 1.900,00	€ 76.349,60	
2	46,00	3,24	0,00	0	46,648	€ 1.900,00	€ 88.631,20	
3	70,45	9,40	0,00	0	72,33	€ 1.900,00	€ 137.427,00	
4	45,35	0,00	32,00	0	48,55	€ 1.900,00	€ 92.245,00	
5	38,6	0,00	90,00	0	47,6	€ 1.900,00	€ 90.440,00	
6	38,53	8,27	0,00	0	40,184	€ 1.900,00	€ 76.349,60	
7	46,00	3,24	0,00	0	46,648	€ 1.900,00	€ 88.631,20	
8	70,45	9,40	0,00	0	72,33	€ 1.900,00	€ 137.427,00	
9	45,35	3,24	0,00	0	45,998	€ 1.900,00	€ 87.396,20	
10	38,6	3,24	0,00	0	39,248	€ 1.900,00	€ 74.571,20	
11	45,35	78,62	0,00	0	61,074	€ 1.900,00	€ 116.040,60	

12	38,6	3,24	0,00	0	39,248	€	€ 74.571,20
						1.900,00	
UFFICIO 1	38,32	46,85	140,00	0	61,69	€	€ 117.211,00
						1.900,00	
UFFICIO 2	50,3	1,62	27,00	0	53,324	€	€ 101.315,60
						1.900,00	
CANTINA1	8,00				8,00	€ 475,00	€ 3.800,00
CANTINA2	6,00				6,00	€ 475,00	€ 2.850,00
CANTINA3	6,25				6,25	€ 475,00	€ 2.968,75
CANTINA4	4,70				4,70	€ 475,00	€ 2.232,50
CANTINA5	6,40				6,40	€ 475,00	€ 3.040,00
CANTINA6	5,87				5,87	€ 475,00	€ 2.788,25
CANTINA7	6,40				6,40	€ 475,00	€ 3.040,00
CANTINA8	4,71				4,71	€ 475,00	€ 2.237,25
CANTINA9	5,13				5,13	€ 475,00	€ 2.436,75
CANTINA10	5,75				5,75	€ 475,00	€ 2.731,25
CANTINA11	5,65				5,65	€ 475,00	€ 2.683,75
CANTINA12	5,75				5,75	€ 475,00	€ 2.731,25
CANTINA13	5,13				5,13	€ 475,00	€ 2.436,75
GARAGE1	16,92				16,92	€ 950,00	€ 16.074,00
GARAGE2	16,45				16,45	€ 950,00	€ 15.627,50
GARAGE3	16,94				16,94	€ 950,00	€ 16.093,00
GARAGE4	24,50				24,50	€ 950,00	€ 23.275,00
GARAGE5	16,67				16,67	€ 950,00	€ 15.836,50
GARAGE6	18,65				18,65	€ 950,00	€ 17.717,50
							€
							1.499.206,40

PALAZZO 2							
1	46,97	33,34	174,00	0	71,038	€ 1.900,00	€ 134.972,20
2	47,21	3,24	0,00	0	47,858	€ 1.900,00	€ 90.930,20
3	37,41	3,24	0,00	0	38,058	€ 1.900,00	€ 72.310,20
4	47,17	18,69	0,00	0	50,908	€ 1.900,00	€ 96.725,20
5	37,41	3,24	0,00	0	38,058	€ 1.900,00	€ 72.310,20
6	47,21	3,24	0,00	0	47,858	€ 1.900,00	€ 90.930,20
7	37,41	3,24	0,00	0	38,058	€ 1.900,00	€ 72.310,20
8	47,17	18,69	0,00	0	50,908	€ 1.900,00	€ 96.725,20
9	37,41	3,24	0,00	0	38,058	€ 1.900,00	€ 72.310,20
UFFICIO 1	48,88	31,55	100,00	0	65,19	€ 1.900,00	€ 123.861,00
CANTINA1	6,27				6,27	€ 475,00	€ 2.978,25
CANTINA2	6,14				6,14	€ 475,00	€ 2.916,50
CANTINA3	6,27				6,27	€ 475,00	€ 2.978,25
CANTINA4	4,20				4,20	€ 475,00	€ 1.995,00
CANTINA5	2,47				2,47	€ 475,00	€ 1.173,25
CANTINA6	6,24				6,24	€ 475,00	€ 2.964,00
CANTINA7	6,18				6,18	€ 475,00	€ 2.935,50
CANTINA8	6,24				6,24	€ 475,00	€ 2.964,00
CANTINA9	2,46				2,46	€ 475,00	€ 1.168,50

CANTINA10	4,12		4,12	€ 475,00	€ 1.957,00
GARAGE1	14,00		14,00	€ 950,00	€ 13.300,00
GARAGE2	13,51		13,51	€ 950,00	€ 12.834,50
GARAGE3	14,60		14,60	€ 950,00	€ 13.870,00
GARAGE4	14,60		14,60	€ 950,00	€ 13.870,00
GARAGE5	13,66		13,66	€ 950,00	€ 12.977,00
GARAGE6	13,90		13,90	€ 950,00	€ 13.205,00
					<b>€ 1.027.471,55</b>
Totale ricavi					<b>€ 5.457.866,95</b>

Determinati i probabili ricavi si scontano i costi:

Interno	Sup lorda	Terrazze	Giardini	Mansarda\ cantina	Mq commerciale	€/mq	Prezzo
<b>VILLA 1</b>							
1	84,97	0	208,00	0	105,77	€ 1.300,00	€ 137.501,00
2	84,97	6,24	66,00	0	92,818	€ 1.300,00	€ 120.663,40
<b>VILLA 2</b>							
1	87,3	0	160,00	0	103,3	€ 1.300,00	€ 134.290,00
2	124,6	0	187,00	62,30	155,76	€ 1.300,00	€ 202.488,00
3	87,3	61,54	12,00	46,00	110,008	€ 1.300,00	€ 143.010,40
<b>VILLA 3</b>							
1	90,25	0	245,00	0	114,75	€ 1.300,00	€ 149.175,00
2	108,00	8,70	288,00	0	138,54	€ 1.300,00	€ 180.102,00
3	90,25	12,48	12,00	90,25	111,996	€ 1.300,00	€ 145.594,80
<b>VILLA 4</b>							
1	78,00	0	168,00	96,00	114,00	€ 1.300,00	€ 148.200,00
2	81,00	0	194,00	138,00	128	€ 1.300,00	€ 166.400,00
3	78,00	16,63	0	82,75	97,876	€ 1.300,00	€ 127.238,80
<b>PALAZZO 1</b>							
1	38,53	8,27	0,00	0	40,184	€ 900,00	€ 36.165,60
2	46,00	3,24	0,00	0	46,648	€ 900,00	€ 41.983,20
3	70,45	9,4	0,00	0	72,33	€ 900,00	€ 65.097,00
4	45,35	0	32,00	0	48,55	€ 900,00	€ 43.695,00
5	38,6	0	90,00	0	47,6	€ 900,00	€ 42.840,00
6	38,53	8,27	0,00	0	40,184	€ 900,00	€ 36.165,60
7	46,00	3,24	0,00	0	46,648	€ 900,00	€ 41.983,20

8	70,45	9,4	0,00	0	72,33	€ 900,00	€ 65.097,00
9	45,35	3,24	0,00	0	45,998	€ 900,00	€ 41.398,20
10	38,6	3,24	0,00	0	39,248	€ 900,00	€ 35.323,20
11	45,35	78,62	0,00	0	61,074	€ 900,00	€ 54.966,60
12	38,6	3,24	0,00	0	39,248	€ 900,00	€ 35.323,20
UFFICIO 1	38,32	46,85	140,00	0	61,69	€ 900,00	€ 55.521,00
UFFICIO 2	50,3	1,62	27,00	0	53,324	€ 900,00	€ 47.991,60
CANTINA1	8,00				8,00	€ 300,00	€ 2.400,00
CANTINA2	6,00				6,00	€ 300,00	€ 1.800,00
CANTINA3	6,25				6,25	€ 300,00	€ 1.875,00
CANTINA4	4,70				4,70	€ 300,00	€ 1.410,00
CANTINA5	6,40				6,40	€ 300,00	€ 1.920,00
CANTINA6	5,87				5,87	€ 300,00	€ 1.761,00
CANTINA7	6,40				6,40	€ 300,00	€ 1.920,00
CANTINA8	4,71				4,71	€ 300,00	€ 1.413,00
CANTINA9	5,13				5,13	€ 300,00	€ 1.539,00
CANTINA10	5,75				5,75	€ 300,00	€ 1.725,00
CANTINA11	5,65				5,65	€ 300,00	€ 1.695,00
CANTINA12	5,75				5,75	€ 300,00	€ 1.725,00
CANTINA13	5,13				5,13	€ 300,00	€ 1.539,00
GARAGE1	16,92				16,92	€ 300,00	€ 5.076,00
GARAGE2	16,45				16,45	€ 300,00	€ 4.935,00
GARAGE3	16,94				16,94	€ 300,00	€ 5.082,00
GARAGE4	24,50				24,50	€ 300,00	€ 7.350,00
GARAGE5	16,67				16,67	€ 300,00	€ 5.001,00
GARAGE6	18,65				18,65	€ 300,00	€ 5.595,00

PALAZZO 2							
1	46,97	33,34	174,00	0	71,038	€ 900,00	€ 63.934,20
2	47,21	3,24	0,00	0	47,858	€ 900,00	€ 43.072,20
3	37,41	3,24	0,00	0	38,058	€ 900,00	€ 34.252,20
4	47,17	18,69	0,00	0	50,908	€ 900,00	€ 45.817,20
5	37,41	3,24	0,00	0	38,058	€ 900,00	€ 34.252,20
6	47,21	3,24	0,00	0	47,858	€ 900,00	€ 43.072,20
7	37,41	3,24	0,00	0	38,058	€ 900,00	€ 34.252,20
8	47,17	18,69	0,00	0	50,908	€ 900,00	€ 45.817,20
9	37,41	3,24	0,00	0	38,058	€ 900,00	€ 34.252,20
UFFICIO 1	48,88	31,55	100,00	0	65,19	€ 900,00	€ 58.671,00
CANTINA1	6,27				6,27	€ 300,00	€ 1.881,00
CANTINA2	6,14				6,14	€ 300,00	€ 1.842,00
CANTINA3	6,27				6,27	€ 300,00	€ 1.881,00
CANTINA4	4,20				4,20	€ 300,00	€ 1.260,00
CANTINA5	2,47				2,47	€ 300,00	€ 741,00

CANTINA6	6,24			6,24	€ 300,00	€ 1.872,00
CANTINA7	6,18			6,18	€ 300,00	€ 1.854,00
CANTINA8	6,24			6,24	€ 300,00	€ 1.872,00
CANTINA9	2,46			2,46	€ 300,00	€ 738,00
CANTINA10	4,12			4,12	€ 300,00	€ 1.236,00
GARAGE1	14,00			14,00	€ 300,00	€ 4.200,00
GARAGE2	13,51			13,51	€ 300,00	€ 4.053,00
GARAGE3	14,60			14,60	€ 300,00	€ 4.380,00
GARAGE4	14,60			14,60	€ 300,00	€ 4.380,00
GARAGE5	13,66			13,66	€ 300,00	€ 4.098,00
GARAGE6	13,90			13,90	€ 300,00	€ 4.170,00
					Totale costi	€ 2.831.825,60

In virtù dei costi e ricavi si ottiene quanto segue:

<b>STIMA ANALITICA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA EDIFICABILE</b>		
<b>DETERMINAZIONE DEI RICAVI</b>		
1	Valore di mercato immobili come da dettaglio pagina precedente	€ 5.457.866,95
		<b>€ 5.450.000,00</b>
<b>DETERMINAZIONE DEI COSTI</b>		
1	costo di costruzione fabbricati (come da dettaglio pagina precedente)	€ 2.831.825,60
2	costo opere urbanizzazione (come da delibera di giunta comunale del 25.05.2009 n. 199)	€ 603.968,12
3	costo di contributo concessorio (LR 25/95)	€ 229.706,27
4	costo procedura espropriativa	€ 130.000,00
5	<b>costo di costruzione intervento (€)</b>	<b>€ 3.795.499,99</b>
6	Progetto e Direzione Lavori architettonico e strutturale, contabilità, sicurezza, accatastamenti, ecc.	€ 463.250,00

7	Profitto imprenditore 20% costi totali (1+2) (compreso interessi finanziamento) che ammontano a:	€ 687.158,74
8	<b>Costi totali</b>	<b>€ 4.945.908,73</b>
9	<b>Ricavi</b>	€ 5.450.000,00
10	Valore dell'area edificabile	<b>€ 504.091,27</b>
11	Arrotondato in c.t.	<b>€ 504.000,00</b>
12	Lotto mq.	<b>€ 9.942,00</b>
13	Valore €/mq	<b>€ 50,69</b>

## 11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1.

Il Lotto 1, non ha potenzialità edificatoria trattandosi per lo più di terreni agricoli boschivi che vengono così valutati, per la loro quota di proprietà (1/3 i primi 6 e 10/18 l'ultimo):

- A. Foglio 10 mappale 253 mq. 1100;
- B. Foglio 10 mappale 254 mq. 2520;
- C. Foglio 10 mappale 286 mq. 1623;
- D. Foglio 10 mappale 566 mq. 840;
- E. Foglio 10 mappale 1606 mq. 165;
- F. Foglio 10 mappale 1608 mq. 4240;
- G. Foglio 10 mappale 634 mq. 240;

**Valore di Mercato (OMV):**

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.100,00	0,00	3.000,00	1.000,00
B	terreno agricolo	2.520,00	0,00	7.600,00	2.533,33
C	terreno agricolo	1.623,00	0,00	16.000,00	5.333,33
D	terreno agricolo	840,00	0,00	8.500,00	2.833,33
E	terreno residenziale	165,00	0,00	5.000,00	1.666,67
F	terreno residenziale	4.240,00	0,00	12.000,00	4.000,00
G	terreno residenziale	240,00	0,00	3.500,00	1.944,44



Per un totale per la quota di proprietà del fallimento pari ad € 19.311,11 arrotondabile ad € **19.300,00.**

## **12. RISPOSTA AI QUESITI**

Il punto testualmente recita:

*“valutare i terreni di cui all'all'allegato n. 1, nonché di fornire le indicazioni eventualmente necessarie per l'espletamento delle formalità o di quant'altro necessario affinché tutti i beni siano prontamente liquidabili secondo le migliori utilità attesa per i fornitori”.*

Per tutto quanto dettagliato nei capitoli precedenti,

- ✦ il più probabile valore di mercato del **lotto 1:**
  - alla data del 30.05.2018, è di € **€ 19.300,00**
- ✦ il più probabile valore di mercato del **lotto 2:**
  - alla data del 30.05.2018, è di € **€ 504.000,00**

\*\*\*\*\*

Bolano, lì 30.05.2018

Il CTU

Geom. Francesco TURTURRO

## **Allegati:**

### **LOTTO 1:**

- 01 – Satellitare
- 02 - visura catastale
- 03 – estratto catastale
- 04 - atto di provenienza
- 05 – formalità ipotecarie
- 06 – certificato di destinazione urbanistica
- 07 - documentazione fotografica

### **LOTTO 2:**

- 01 – Satellitare
- 02 - visura catastale
- 03 – estratto catastale
- 04 - atto di provenienza
- 05 – formalità ipotecarie
- 06 – certificato di destinazione urbanistica
- 07 - documentazione fotografica
- 08 – progetto approvato