

Rapporto di Valutazione dei Beni Immobiliari

Giudice Delegato: Dott.ssa Sara Farini
Commissario Giudiziale: Dott. Simone Guido Pelliccia
Geom. Roberta Sacchetti_Of Counsel Geom. Stefano Giangrandi MRICS

Osservazioni al valore di mercato

Il presente valore di mercato e valore di Vendita di Vendita Forzata è stato definito sulla base degli standard di valutazione internazionali (IVS) e nazionali (CdVI). La definizione dei valori secondo gli standard IVS, CdVI e la norma UNI 11612:2015 sono citati sotto il capitolo macro premesse.

Metodo di valutazione adottato

L'incarico prevede la ricerca del valore di mercato ed il Valore di Vendita Forzata prognostico di tutti i beni immobiliari. Le metodologie utilizzate sono il Market Comparison Approach (MCA o MA), il Flusso di Cassa Scontato (DFCA) ed il Costo di Ricostruzione eventualmente deprezzato: i prezzi e gli elementi di comparazione sono desunti dagli atti notarili di immobili compravenduti di recente ed appartenenti al medesimo o simile segmento di mercato.

Aulla, 9 Febbraio 2018

Geometra Roberta Sacchetti
Of Counsel
Geometra Stefano Giangrandi



La sottoscritta Geom. Roberta Sacchetti iscritta al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Massa Carrara al n° 934 con studio ad Aulla (MS) in Via Manfredo Giuliani n° 9 è stata nominata in data 4 Gennaio 2018 quale tecnico incaricato.

Ha coadiuvato nell'attività valutativa con il ruolo di Of Counsel il Geom. Stefano Giangrandi MRICS, libero professionista iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia della Spezia al n° 1195 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale della Spezia, Docente in Valutazioni Immobiliari, Assessor e Member della Royal Institutions Chartered Surveyor, Chief Executive Officer (CEO) di Varestate (società aderente alla Circolare ABI), iscritto presso la CC.IAA della Spezia in qualità di esperto valutatore, Membro del Comitato Scientifico di Inarcheck riguardante la certificazione dei valutatori immobiliari italiani secondo la norma UNI EN ISO/IEC 17024:2012, Membro della Certification Unit di Inarcheck riguardante la certificazione dei valutatori immobiliari italiani secondo la norma UNI EN ISO/IEC 17024:2012, Valutatore Certificato ai sensi della norma UNI CEI EN/ISO 17024:2012 iscritto al registro dei certificati n° 62, Docente nei Corsi di Alta Formazione Professionale presso l'Università La Sapienza -Roma-, per conto di Tecnoborsa, inerenti la valutazione immobiliare secondo gli standard nazionali ed internazionali (International Valuation Standard), divulgatore certificato e relatore in ambito nazionale ed internazionale del Codice delle Valutazioni Immobiliari V Edizione edito da Tecnoborsa.

DATI CATASTALI

I beni oggetto del presente Rapporto di Valutazione Immobiliare sono i seguenti:

Comune di Massa

- Immobile sito nel Comune di Massa in Via Catagnina n° 12, piano 1S-T-1° e censito al N.C.U. al foglio 89 mappale 394 subalterno 1, categoria D/7, Rendita catastale €. 12.771,46 intestato a :

- con sede in P.Iva proprietà per 1/1;

- Immobile sito nel Comune di Massa in Via Catagnina n° 12, piano 1°-2° e censito al N.C.U. al foglio 89 mappale 394 subalterno 2, categoria A/10 di classe 4, Consistenza 10 vani, Superficie catastale 228,00 m² , Superficie totale escluse aree scoperte 228,00 m², Rendita catastale €. 1.342,79 intestato a :

con sede in P.Iva proprietà per 1/1;

- Immobile sito nel Comune di Massa in Via Massa Avenza snc, piano 1S-5° e censito al N.C.U. al foglio 112 mappale 189 subalterno 49, categoria A/10 di classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 87,00 m² , Rendita catastale €. 1.296,82 intestato a :

- proprietà per 1/1;

- Immobile sito nel Comune di Massa in Viale Stazione n° 34, piano T-1°-2° e censito al N.C.U. al foglio 80 mappale 347 subalterno 1, categoria A/7 di classe 2, Consistenza 11 vani, Rendita catastale €. 1.783,84 intestato a :

- proprietà per 1/1;

- Bene sito nel Comune di Massa e censito al N.C.T. al foglio 80 mappale 329 qualità bosco ceduo di classe 4, Superficie 890,00 m², Reddito Dominicale €. 0,23 Reddito Agrario €. 0,14 intestato a :

- proprietà per 1/1;

- Bene sito nel Comune di Massa e censito al N.C.T. al foglio 80 mappale 433 qualità prato arborato di classe 1, Superficie 540,00 m², Reddito Dominicale €. 3,63 Reddito Agrario €. 1,67 intestato a :

proprietà per 1/1;

- Bene sito nel Comune di Massa e censito al N.C.T. al foglio 80 mappale 491 qualità

ente urbano, Superficie 3810,00 m², intestato a :

- proprietà per 1/1;

• Bene sito nel Comune di Massa e censito al N.C.T. al foglio 80 mappale 492 qualità ente urbano, Superficie 706,00 m², intestato a :

- proprietà per 1/1;

• Bene sito nel Comune di Massa e censito al N.C.T. al foglio 60 mappale 402 qualità vigneto di classe 1, Superficie 2901,00 m², Reddito Dominicale €. 40,45 Reddito Agrario €. 23,97 intestato a :

- proprietà
per 1/2;

- proprietà
per 1/2;

• Bene sito nel Comune di Massa e censito al N.C.T. al foglio 70 mappale 423 qualità bosco misto di classe 3, Superficie 1483,00 m², Reddito Dominicale €. 0,38 Reddito Agrario €. 0,23 intestato a :

- proprietà per 1/1;

• Bene sito nel Comune di Massa e censito al N.C.T. al foglio 70 mappale 424 qualità bosco ceduo di classe 4, Superficie 1901,00 m², Reddito Dominicale €. 0,49 Reddito Agrario €. 0,29 intestato a :

- proprietà per 1/1;

• Bene sito nel Comune di Massa e censito al N.C.T. al foglio 155 mappale 116 qualità prato di classe 2, Superficie 1410,00 m², Reddito Dominicale €. 6,19 Reddito Agrario €. 3,28 intestato a :

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto Geometra Stefano Giangrandi MRICS, come esplicitato nelle regole di Condotta RICS - Membri 2017 dichiara di svolgere il lavoro professionale con la dovuta competenza, precisione, diligenza e celerità e con l'adeguatezza agli standard tecnici e professionali che ci si aspetta da loro.

Come richiesto dalla Practice Statement il sottoscritto dichiara:

- Di essere in possesso di qualifiche professionali che ne attestano la competenza tecnica;
- Di appartenere ad un ordine professionale che comporta l'impegno ad assoggettarsi a standard etici;
- Di essere in possesso di expertise come valutare immobiliare indipendente;

La Practice Statement obbliga un membro RICS ad avere competenze sufficienti ed aggiornate a livello nazionale ed internazionale per svolgere la valutazione nel segmento di mercato ove è svolta la valutazione immobiliare.

La Practice Statement impone al membro RICS indipendenza, integrità ed obiettività.

Per svolgere l'incarico affidatomi è necessario riportare quanto segue:

- Committente: Dott.ssa Sara Farini;
- Scopo della Valutazione: Valore di Mercato (IVS 1) e Norma UNI 11612:15 e valore di Vendita Forzata (CdVI Cap. 3);
- Oggetto della Valutazione: Vedi dati catastali;
- La base o le basi di valore: Valore di mercato (Red Book) IVS standard 1, CDVI e Norma UNI 11612:15 e Valore di Vendita Forzata (CdVI Cap. 3);
- Data dell'incarico: 4 Gennaio 2018.
- La data della valutazione: La data della valutazione è 31 Gennaio 2018;
- La data della consegna: La valutazione è stata consegnata nella data in calce;
- Eventuali assunzioni: La prestazione professionale viene svolta in ambito giudiziario;
- Lo status del Valutatore: Si allega negli allegati il Curriculum Vitae;

- Approfondimento delle indagini: le indagini svolte per la valutazione in questione sono state l'accesso presso la conservatoria dei registri immobiliari per la ricerca di comparabili e dati desunti dagli atti notarili, la richiesta di contratti stipulati e registrati, la richiesta di informazioni presso agenzie immobiliari del segmento di appartenenza dei beni da valutare ed una expertise professionale maturata;
- La conferma che la valutazione sarà eseguita in conformità con gli standard di valutazione;
- L'incarico prevede una pura attività di appraising e non counseling; il valore di mercato dei beni è individuato nella data della valutazione e retrospettiva.
- Le misurazioni delle superfici sono state desunte da misurazioni riguardanti varie unità immobiliari utilizzando una campionatura delle dimensioni pivot, incrociando le stesse con le planimetrie catastali e gli elaborati grafici allegati.
- I Valori di Mercato evidenziati nel presente elaborato sono confermati dalla attività di expertise.

L'incarico ha comportato opportune e mirate indagini per la ricerca e la acquisizione delle seguenti informazioni :

- a) Studio dei segmenti di mercato e dei comparabili;
- b) Studio delle forme di mercato di appartenenza degli immobili da stimare;
- c) Studio delle best practice da svolgere;
- d) Studio del ciclo immobiliare;
- e) Studio delle compravendite immobiliari e dei fitti di segmenti di mercato simili al soggetto da valutare;
- f) Ricerca dei costi di costruzione e di tutti i costi incidenti nel valore di trasformazione;
- g) Rapporto di valutazione finale.

Premessa:

In tutti i procedimenti che verranno enucleati sono stati eseguiti pedissequamente gli standard nazionali, gli standard internazionali, gli standard europei, la circolare dell'ABI, la circolare della Banca d'Italia ed i criteri definiti dal M.O.S.I. (Manuale Operativo delle Stime Immobiliari), noto come manuale interno dell'Agenzia del

Territorio e quanto richiesto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa V Edizione del 1 Dicembre 2017.

Metodologie Utilizzate:

Le metodologie ed i criteri di Valutazione Immobiliare utilizzate per valutare i beni in oggetto sono le seguenti:

- A1) Valore di mercato con i comparabili
- A2) Costo di costruzione
- A3) Valore di mercato con qualifica di expertise
- A4) Deprezzamento lineare
- A5) Costo di Produzione
- A6) Flusso di cassa scontato (DCFA)

- **Macro Premesse**

Il mercato immobiliare si presenta differente dagli altri mercati, in primo luogo perché gli immobili sono generalmente beni complessi ed in secondo luogo perché è condizionato da limitazioni temporali nelle innumerevoli situazioni concrete. L'analisi del mercato immobiliare deve essere considerato come la prima fase di approccio preliminare alla formulazione del giudizio di stima, sia esso sintetico comparativo oppure analitico. Poiché il mercato immobiliare non può essere concepito come unitario, è necessario identificare e analizzare il particolare sotto mercato reale ove ricade l'immobile oggetto di stima, nel caso l'individuazione del segmento di mercato.

Generalmente il prezzo di un bene può essere espresso in funzione delle diverse caratteristiche tecniche, siano esse qualitative che quantitative, ed economiche possedute.

Nella valutazione immobiliare la conoscenza del mercato immobiliare, e specificamente del segmento di mercato di un definito bene immobiliare, fornisce i criteri con i quali giudicare la comparabilità e la compatibilità con gli altri immobili.

Ogni unità edilizia ed ogni lotto di terreno sono unici, intrasferibili spazialmente e spesso non riproducibili; per quanto due lotti di terreno liberi da costruzioni possono essere tecnicamente simili e economicamente sostituibili, essi differiscono per la loro localizzazione e posizione geografica; il motivo di individuare e ricercare parametri

economici in segmenti di mercato i più simili o vicini, anche e non solo spazialmente, determina un'analisi attenta dei parametri e degli indicatori economico-estimativi.

Secondo l'IVS Standard 1 e l'E.V.S. (l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards), il Red Book, il CDVI e la direttiva 2006/48/CE e s.m.i. e la norma UNI 11612:15 il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta 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.

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).

L'attendibilità dei valori di mercato è sempre previsivo ed il momento storico dei cicli di mercato immobiliare dei nostri soggetti di valutazione non è favorevole.

Valore di vendita forzata: si intende la somma di denaro ottenibile dalla vendita dell'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere

l'immobile. E' possibile che un valutatore sia incaricato di stimare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista; in tale ipotesi il valore è connesso a specifiche assunzioni che il valutatore immobiliare deve indicare nel Rapporto di valutazione.

Il termine "vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare e gli è pertanto preclusa l'attuazione di appropriate attività di marketing per il periodo di tempo necessario. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione del valore bensì una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento dell'asset.

- **Ciclo del Mercato Immobiliare**

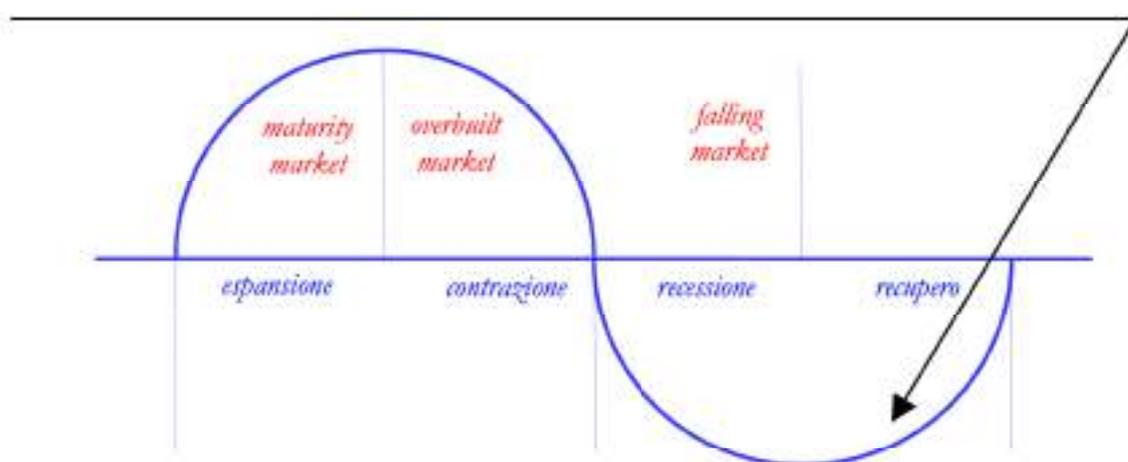
Il mercato immobiliare nel suo complesso presenta fasi evolutive legate a condizioni economico-finanziarie e storiche; vi è una stretta correlazione tra il ciclo immobiliare e la valutazione immobiliare in quanto il primo influenza direttamente il secondo. Conoscere esattamente in quale area o posizione del ciclo immobiliare ricade il nostro oggetto di stima e del relativo segmento di mercato determina l'individuazione delle performance anche del prezzo medio. Nella valutazione immobiliare, nei casi in esame, le fasi del ciclo immobiliare possono essere ricondotte ad un property vs money oppure in una fase di money vs money;

- una fase property vs money dove il mercato immobiliare presenta i primi e più semplici strumenti di finanziamento delle operazioni immobiliari, quali i mutui fondiari e ipotecari; è un mercato di espansione in cui si finanzia l'attività di produzione edilizia con il credito. (Prof. Marco Simonotti);
- una fase money vs money dove nel mercato operano gli strumenti finanziari e si sviluppano in maniera professionale gli operatori del settore; in questo mercato si svolgono operazioni di securitizzazione (cartolarizzazione) e operazioni di spin-off e

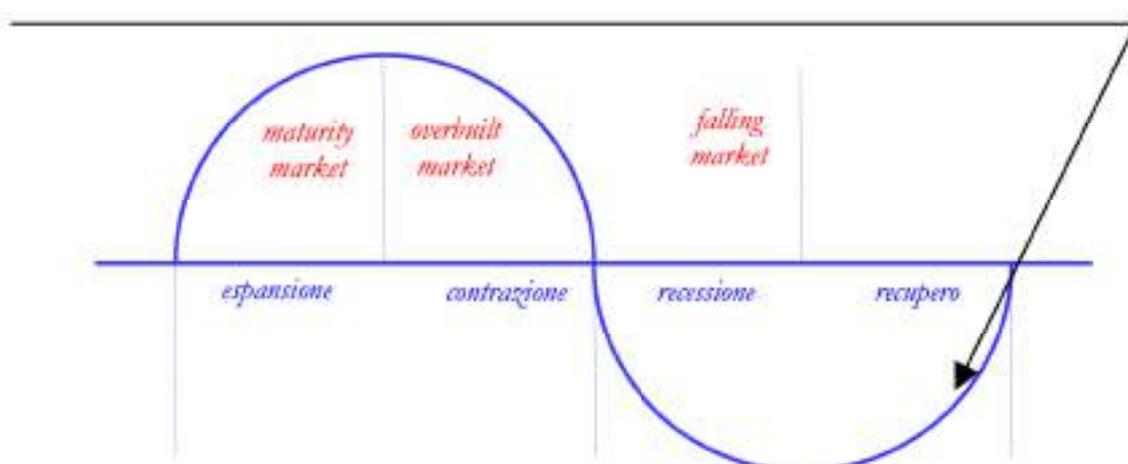
operano i fondi chiusi immobiliari e si creano grandi compagnie immobiliari (Prof. M. d'Amato).

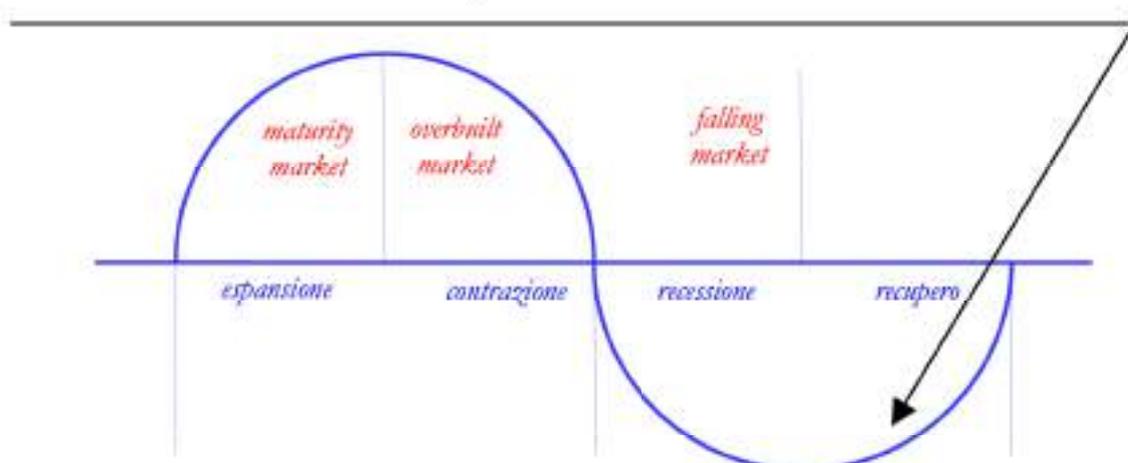
Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico (vedi figura successiva)

Ciclo del Mercato Immobiliare Segmento Capannone



Ciclo del Mercato Immobiliare Segmento Ufficio





- **Aspetti Tecnici-Economici del Rapporto di Valutazione Immobiliare**

L'aspetto economico di un bene rappresenta la ragione economica che un bene viene ad assumere in vista di una determinata ragione pratica di stima. E' fondamentale quindi intravedere la visuale economica sotto la quale un bene viene valutato.

L'aspetto economico con cui si stima un bene dipende, direi esclusivamente, dallo scopo pratico della stima, ovvero dai rapporti tecnici, economici e giuridici intercorrenti tra persone, cose e fatti implicati nella stima. Poiché la valutazione immobiliare ha, nella maggior parte dei casi, un carattere previsivo si può affermare che l'attribuzione del valore di mercato ad un bene economico precede l'evento che la determina e che tale espressione di valore rimane un'ipotesi dell'esperto valutatore sino a quando non viene confermata dal prezzo di mercato. Stimare il valore di mercato di un bene significa quindi attribuire a tale bene la somma di denaro che più probabilmente si ricaverebbe se lo si ponesse in vendita seguendo quindi un ipotetico mercato libero.

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione e di analisi dei sub-mercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione.

Il mercato immobiliare è articolato in segmenti, sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività di stima da parte dei periti.

L'analisi di mercato mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato. L'analisi di mercato considera l'im-

mobile e il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita ed in particolar modo i beni che circondano l'oggetto di valutazione.

In estimo immobiliare, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare non ulteriormente scindibile dall'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare (CDVI).

Il segmento immobiliare può essere non solo una retta univoca tra varie caratteristiche ma, per mezzo dei suoi parametri, può essere contraddistinto da un quartiere urbano, da unità modulari, da un ben identificato isolato, da edifici prospicienti su una strada o su un'area a verde, da singoli edifici, basti pensare a ville o villette localizzate in tessuti di seconda o terza fascia, tessuti urbani che hanno fabbricati aventi le medesime caratteristiche; con questi criteri è possibile individuare molti altri segmenti di mercato. Altri segmenti di mercato sono riconducibili alla tipologia immobiliare - quindi se si tratta immobili "usati", ristrutturati o nuovi, alla tipologia edilizia - cioè la caratteristica costruttiva dell'unità immobiliare-, le dimensioni dell'unità immobiliare ed i caratteri della domanda e dell'offerta ed altre ancora.

La situazione economica attuale

Negli ultimi anni come conseguenza diretta della crisi economica, che dal 2007 riempie gli articoli dei giornali ed i media globali, e del suo deleterio effetto domino che si prevede raggiungerà tutti i paesi, è aumentata la necessità di adottare degli standard valutativi applicabili al settore immobiliare riconosciuti a livello internazionale.

La crisi iniziata negli Stati Uniti manifestatasi sotto forma di "bolla" in tutto il mondo, è avvenuta a causa del rapporto distorto creatosi tra finanza e mercato immobiliare favorito dal processo di "deregulation" avvenuto nel sistema finanziario a livello internazionale. Conseguentemente la diminuzione di liquidità disponibile e l'impossibilità di adempiere alle obbligazioni assunte (prestiti, mutui) hanno portato velocemente al blocco di una parte del sistema economico. Da parte loro le banche hanno adottato una nuova disciplina prudenziale in seguito alle modifiche intervenute nella regolamentazione internazionale, come meglio descritto nel documento del Comitato di Basilea per la vigilanza bancaria "International Convergence of Capital Measurement and Capital Standards, A recise

Framework Comprehensive Version.”, del giugno 2006 (Nuovo Accordo di Basilea sul Capitale, Basilea 2), e nelle direttive 2006/48/CE e s.m.i. e 2006/49/CE del 14 giugno 2006 (Gazzetta ufficiale dell’Unione europea n. L 177 del 30 giugno 2006), relative, rispettivamente, all’accesso all’attività degli enti creditizi e al suo esercizio (Capital Requirement Directive) e all’adeguatezza patrimoniale delle imprese di investimento e degli enti creditizi (CAD), con riferimento all’evoluzione delle metodologie della gestione dei rischi da parte degli intermediari e dei nuovi criteri di supervisione. È indubbio che tutta questa analisi dei rischi e valutazioni di solvibilità, non solo hanno attribuito un carattere stringente alla concessione del credito, ma indirettamente hanno definito dei parametri e delle procedure a cui attenersi per garantire equità e trasparenza nella concessione del credito, con particolare riferimento alle esposizioni garantite da immobili. In Europa il settore delle costruzioni stenta a riprendersi dalla crisi iniziata nel 2008, tranne che per alcuni paesi (ad esempio la Germania e la Francia) dove gli investimenti nell’edilizia nel 2010 e nel 2011 hanno ricominciato a crescere (ANCE, 2012) Germania e Francia hanno iniziato ad uscire dalla crisi servendosi della leva degli investimenti in costruzioni adottando specifiche politiche settoriali.

In Francia sono state attuate una serie di misure volte a sostenere il comparto residenziale (dispositivo “Scellier” poi “Duflot”), che hanno determinato nel 2011 una crescita degli investimenti in abitazioni. Il “Dispositivo Scellier” riconosceva varie aliquote di deduzione dal reddito imponibile complessivo all’acquirente di immobili residenziali di nuova costruzione o incisivamente ristrutturati, da destinare alla locazione per 9, 12 o 15 anni. In via generale, la deduzione è pari ad una percentuale del prezzo d’acquisto dell’immobile da ripartire in quote annuali di pari importo per un periodo di nove anni (www.scellier.fr, 2012). Si tratta di provvedimenti che favoriscono l’accesso alla casa per categorie sociali disagiate (giovani coppie, famiglie monoreddito, ecc.) e l’aumento di case in affitto la cui mancanza costituisce l’anomalia italiana rispetto agli altri paesi europei. Queste misure, particolarmente quelle mirate al mercato residenziale, determinano importanti effetti economici ma anche sociali soprattutto con le misure rivolte a migliorare la qualità del luogo in cui si abita (disabili, anziani, famiglie con bambini) ed al contenimento energetico degli edifici. Gli effetti della crisi hanno comportato un netto calo degli occupati nel settore edile italiano, con notevoli ricadute anche per le aziende dell’indotto ad esso collegate. Si sta notando una riduzione del numero di imprese di costruzioni costituite da più di un

addetto, a fronte di un incremento di imprese unipersonali che ha permesso un parziale riassorbimento della mano d'opera dipendente licenziata dalle imprese in crisi.

Lo standard valutativo

Il processo di regolazione delle valutazioni immobiliari è guidato da alcuni importanti organismi che operano su scala globale, con lo scopo di armonizzare e rendere trasparenti le norme in materia, affinché l'aumento globale delle transazioni corrisponda ad una univocità dei comportamenti. Il più importante organismo internazionale che opera a questo livello è l'International Valuation Standard Committee (IVSC): è un organismo che opera a livello internazionale, e lascia ai paesi membri la facoltà di stabilire le opportune norme di comportamento professionale a scala nazionale. (www.ivsc.org). L'IVSC è un'organizzazione non-governativa, con sede centrale internazionale a Londra, inserita nell'elenco del Consiglio sociale ed economico delle Nazioni Unite nel maggio 1985.

L'appartenenza alla IVSC avviene attraverso gli organismi e le associazioni professionali: per l'Italia l'organismo professionale aderente è il Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati. Questi organismi professionali si prefiggono degli obiettivi relativi alla valutazione degli immobili e riuniscono un numero sufficiente di membri capaci di realizzare tali valutazioni.

Per far fronte ai rapidi cambiamenti degli anni '70, gli operatori di mercato furono spinti ad attribuire crescente importanza alle valutazioni immobiliari e per evitare che regnasse la confusione per mancanza di standard valutativi, iniziò verso la fine degli anni '70, tra i componenti della commissione tecnica della Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) e i rappresentanti delle professioni valutative statunitensi, uno scambio di idee che sfociò nel 1981 nella creazione del International Assets Valuation Standard Committee (IAVSC).

I valutatori inoltre devono agire nel totale rispetto delle leggi e delle normative dello Stato in cui operano, assicurandosi che ogni valutazione sia conforme agli Standard e alle Note esplicative dell'IVSC.

Due codici nazionali, il Red Book della Royal Institution of Chartered Surveyors e la Charte dell'Institut Français de l'Expertise Immobilière, sono codici di regolazione delle valutazioni immobiliari coerenti con le regole dell'IVSC.

Il Tegova (The European Group of Valuers Association) fondato nel 1977, rappresenta un'associazione internazionale di diritto belga che riunisce ben 38 associazioni di valutatori immobiliari qualificati di 27 stati Europei. Questi hanno il compito di concordare e pubblicare standard di stima dei beni immobili che abbiano validità a livello internazionale nell'ambito dei Paesi membri dell'Unione Europea e in alcuni Paesi dell'Europa centrale e orientale. In sostanza il suo scopo è quello di promuovere l'adozione di standard di valutazione comuni al fine di armonizzare il mercato Europeo delle valutazioni.

Fino alla seconda metà degli anni '90 tali standard sono stati considerati come un riferimento di ordine sovranazionale per l'attività di professionisti che andavano ad operare internazionalmente. Così gli EVS (European Property Valuation Standards) hanno avuto una funzione simile a quella degli Standards nell'ambito dell'IVSC.

Per ridurre la torbidità di mercato ed avere degli operatori maggiormente qualificati, nel 1998 i membri del Tegova hanno aderito alla certificazione di qualità del valutatore secondo la norma EN 45013. Tale norma europea è denotata con "Criteri generali per gli organismi di certificazione del personale" (ora sostituita dalla stessa ISO/IEC 17024), rispetto alla quale sono state apportate modifiche basate sull'esperienza già maturata nel settore, ed è stata preparata soprattutto per la certificazione di qualsiasi figura professionale. Essa chiarisce meglio e con maggior dettaglio come devono essere definiti gli schemi di certificazione per ogni figura professionale, come deve essere costituito e come deve operare un organismo di certificazione delle persone.

La certificazione di terza parte (ovvero da parte di un organismo indipendente) delle professionalità è così definita: "La certificazione delle professionalità attesta che una determinata persona, valutata da una terza parte indipendente, secondo regole prestabilite, possiede i requisiti necessari e sufficienti per operare con competenza e professionalità in un determinato settore di attività" (norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024).

Quadro di sintesi nazionale del mercato residenziale

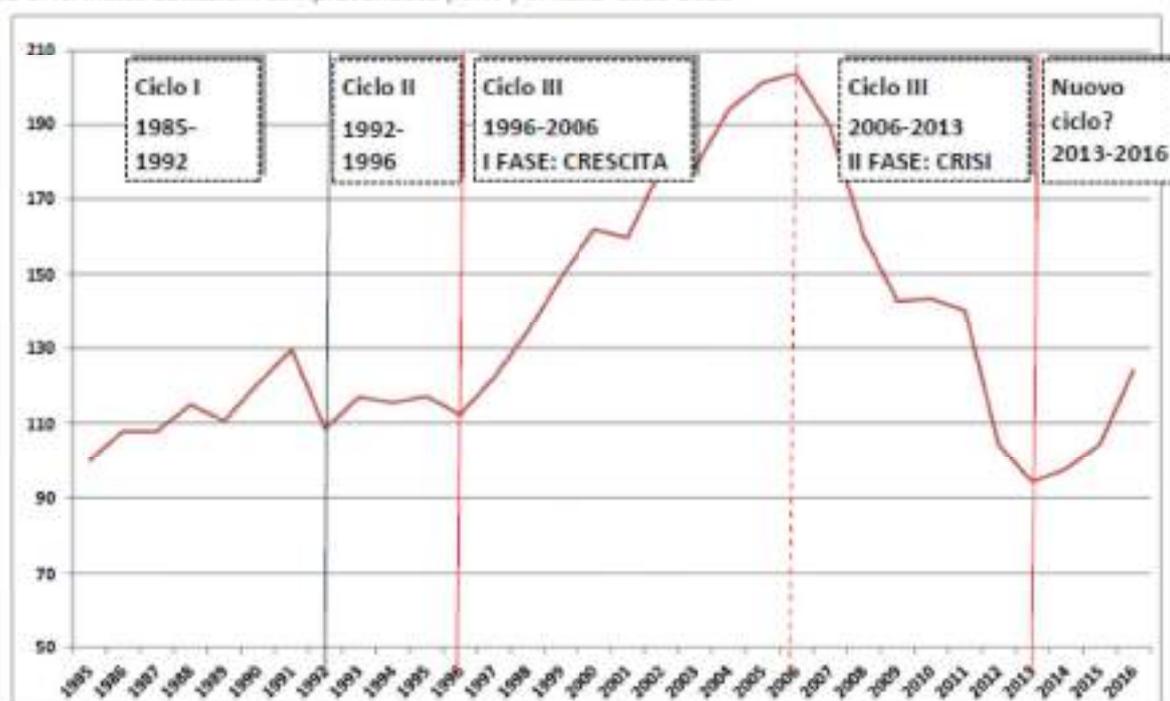
Le compravendite

Il mercato immobiliare delle abitazioni ha subito una crisi notevole, soprattutto se osservata dal lato del numero di unità abitative oggetto di compravendite (misurate in

termini di NTN). Fatto pari a 100 il numero di tali unità abitative del 1985, il numero indice giunge all'apice nel 2006 (n. indice pari a 204) per poi precipitare al livello 94, al di sotto del livello iniziale della serie storica stabilito nell'anno 1985.

Nel 2016 il mercato immobiliare delle abitazioni, dopo la lunga e ripida discesa osservata dal 2007, sembra essere tornato su un sentiero di crescita, confermando e superando il dato positivo dell'anno precedente. Le unità abitative compravendute, in termini di NTN, raggiungono il livello di circa 534 mila. Come si osserva dalla Figura 1 il mercato mostra livelli nuovamente superiori a quelli della fine degli anni ottanta.

Figura 1: N. indice abitazioni compravendute (NTN²) in Italia 1985-2016



Il dato del 2016 consolida e accelera comunque il *trend* positivo riscontrato a partire già nel 2014, segnando un inequivocabile segnale di ripresa. Se infatti la crescita registrata nel 2014 era in realtà influenzata dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari (Articolo 10 del D.lgs.14 marzo 2011, n. 23), il dato del 2015 rappresenta un dato di crescita *tout court* (+6,5%). Se la crescita considerevole del 2016 rappresenta l'avvio di un nuovo ciclo o un dato meramente transitorio è ancora presto per dirlo.

Le cause di questa ripresa del mercato residenziale dipendono da alcuni fattori già evidenziati nel Rapporto dello scorso anno. La profondità del punto di ribasso del ciclo degli acquisti non poteva proseguire ulteriormente, dato che l'abitazione è anche un bene

d'uso primario. La congiuntura economica è migliorata rispetto all'anno precedente (gli occupati in media nel 2016 sono incrementati dell'1,3% e il tasso di crescita del PIL a valori concatenati è superiore a quello registrato nel 2015). Il clima di fiducia delle famiglie (*clima futuro3*) è anch'esso ulteriormente migliorato, rispetto agli ultimi mesi del 2015, nel corso del primo trimestre del 2016 e poi si è ridotto nei mesi successivi, pur se, in media annua, il dato 2016 è comunque superiore a quello del 2015. Le condizioni dei prestiti mediante mutuo ipotecario sono state, nel corso del 2016, decisamente favorevoli in termini di costo del credito: il tasso di interesse medio (calcolato sulla prima rata del mutuo) si è infatti ridotto di 0,44 punti, passando dal 2,75% medio del 2015 al 2,31% del 2016.

Tutte queste ragioni, che consolidano e rafforzano i fattori di crescita già presenti nel 2015, non spiegano, tuttavia, l'entità davvero ragguardevole del balzo in avanti intervenuto nel 2016 con il +18,9% di abitazioni acquistate rispetto al +6,5% del 2015. Un aumento per altro diffuso e generale lungo tutta la penisola, sia nei grandi che nei piccoli centri.

E' possibile ricercare una spiegazione del livello così elevato della variazione registrata nel 2016 in relazione ai meccanismi decisionali che hanno indotto a concentrare le scelte di acquisto nell'anno appena passato.

E' opportuno allora considerare che soprattutto nei primi tre mesi del 2016 il clima di fiducia delle famiglie era particolarmente elevato per le ragioni di contesto che rappresentavano tangibilmente primi passi di uscita dalla crisi. Inoltre, è possibile che si sia manifestata la convinzione che l'accoppiata tassi di interesse così bassi e prezzi delle abitazioni in discesa, osservata nell'anno passato, poteva non durare a lungo. Anche la presenza di numerose agevolazioni fiscali connesse alla ristrutturazione di un immobile (poi prorogate anche nel 2017) può aver influito positivamente sulle decisioni all'acquisto. Il permanere, infine, di una certa volatilità nei rendimenti finanziari alternativi all'immobiliare e comunque la riduzione delle *performance* dell'azionario (rispetto al 2015 la capitalizzazione nella borsa italiana è scesa dell'8,5% e il MIB storico ha segnato -7,6%), può aver indotto a scegliere l'*asset* immobiliare residenziale come conveniente per l'investimento.

Queste condizioni potrebbero aver accelerato e fatto concentrare le decisioni di acquisto di abitazioni nel corso del 2016. Tra l'altro, non è trascurabile che la serie trimestrale del 2016 vede una forte accelerazione nel I semestre (circa +22%) e un incremento sempre consistente ma in decelerazione nel II semestre (circa +16%). Sul finire dell'anno, tra l'altro,

si è manifestato un primo arresto della discesa dei prezzi delle abitazioni (l'ISTAT registra infatti una variazione tendenziale tra il IV trimestre 2016 e il corrispondente periodo del 2015 pari a +0,1%).

Se questa interpretazione dell'entità della variazione intervenuta sul mercato residenziale ha qualche fondamento, è possibile che il 2017 vedrà ancora variazioni positive degli acquisti ma a tassi probabilmente più moderati di quelli osservati nel 2016.

Per concludere, avendo già accennato all'andamento dei prezzi delle abitazioni, si rammenta che a partire dal 2012 l'ISTAT, nell'ambito del programma EUROSTAT, pubblica l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) con la serie storica che ha base 100 nel 2010. L'attuale procedura di produzione dell'indice beneficia della collaborazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Con lo scopo di fornire una lettura più completa delle dinamiche che hanno caratterizzato il mercato immobiliare residenziale nell'ultimo decennio è stata effettuata un'analisi comparata degli andamenti dei volumi delle compravendite di abitazioni e dei relativi prezzi di scambio. A tal fine, sono stati elaborati gli indici del NTN e dei prezzi delle abitazioni. Quest'ultimo è stato ricostruito sulla base delle quotazioni OMI4, fino al 1° semestre 2010, e, dopo tale semestre, utilizzando l'indice IPAB dell'ISTAT5.

Figura 2: Indice dei prezzi e delle compravendite di abitazioni dal 2004



I volumi

Il volume di compravendite di abitazioni in Italia, con la sola esclusione dei comuni delle province di Trento e Bolzano, è stato nel 2016 pari a 533.741 NTN, facendo registrare un incremento del 18,9% rispetto al 2015, terzo anno di rialzo per il comparto residenziale dopo tre anni di perdite consecutive.

Nel corso dell'intero 2016, l'andamento trimestrale⁶ ha evidenziato tassi di variazione delle compravendite, calcolati su trimestri omologhi, decisamente positivi e sempre oltre il 15%.

L'andamento e la distribuzione dei volumi di scambio per macro aree geografiche (Tabella 1 e Figura 3) evidenzia, nel 2016 rispetto al 2015, rialzi più accentuati nelle due aree del Nord, superiori al 20%. Nel Nord Ovest, dove si concentra un terzo del mercato nazionale, l'incremento rilevato delle compravendite di abitazioni è del 22%; analoga, +22,4%, è la variazione annuale nel Nord Est, dove si concentra il 20% delle transazioni. L'area del Centro, che rappresenta una quota di mercato pari al 21% circa, guadagna il 16,2%. Infine, sono sostenuti, anche se meno di quanto rilevato nelle altre aree, i rialzi al Sud, +15% e nelle Isole, +14% circa.

L'analisi condotta nel dettaglio dei comuni capoluoghi e non capoluoghi mostra come la crescita complessiva, osservata a livello nazionale, sia sostanzialmente analoga, con i comuni non capoluogo che presentano un rialzo lievemente più alto delle compravendite nei capoluoghi, +19,1% rispetto +18,4%. Tra le diverse aree del paese, i capoluoghi nelle aree del Nord Ovest e del Nord Est presentano l'incremento più elevato che raggiunge un tasso di rialzo del 23%. I capoluoghi del Centro e i non capoluoghi delle Isole sono gli ambiti dove la crescita, seppure a doppia cifra, rimane sotto il 14%.

Nel 2016, l'IMI (intensità del mercato immobiliare) recupera un quarto di punto percentuale rispetto al 2015, raggiungendo un valore, a livello nazionale, pari all'1,56%. La quota di abitazioni compravendute, rispetto allo stock esistente, supera l'1,8% nel Nord Ovest e nel Nord Est e si attesta intorno all'1,1% nel Sud e nelle Isole. Come già osservato per il NTN, sono i capoluoghi del Nord a mostrare la migliore dinamica di mercato con un IMI che guadagna 0,43 punti percentuali, superando nel 2016, sia nel Nord Ovest sia nel Nord Est, il 2%. Tale valore viene superato anche nei capoluoghi del Centro che recuperano nel 2016 0,23 punti percentuali di IMI. In Figura 4 sono presentati i grafici

dell'andamento del numero indice del NTN7 dal 2004, per l'Italia e le singole aree geografiche, per i comuni capoluogo e i non capoluoghi.

Osservando l'andamento degli indici del NTN, è evidente, per tutte le macro aree, la crescita del volume di compravendite per i comuni non capoluogo fino al 2006, mentre il mercato dei capoluoghi nello stesso anno subiva la prima flessione ad eccezione dei capoluoghi del Nord dove il calo si manifesta nel 2007. Dal 2009 si nota la migliore tenuta del mercato nei capoluoghi dove, anche nel 2011, si registrano le migliori performance, mentre le compravendite di abitazioni continuano a subire un ridimensionamento per i comuni minori. Nel 2012 è evidente il crollo generalizzato delle compravendite, in tutte le aree geografiche e senza distinzione fra capoluoghi e non capoluoghi. Il 2013 mostra ancora volumi in contrazione ma a ritmi meno sostenuti rispetto a quelli osservati nel 2012. Con la sola eccezione dei comuni non capoluogo delle Isole, nel 2014 appare evidente un'inversione di tendenza che porta il mercato in nuova fase di ripresa generalizzata delle compravendite sia per i capoluoghi, sia per i comuni non capoluoghi. Nel 2015 e, in modo più evidente, nel 2016 le compravendite continuano a crescere in modo generalizzato sia nei capoluoghi sia nei comuni minori di tutte le aree del paese.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, l'IMI (Figura 5), segue le compravendite, evidenziando una crescita generale in tutti gli ambiti territoriali. L'analisi delle serie storiche mette in risalto una progressiva risalita dal 2014. Va, inoltre, osservato come, in questi ultimi anni, siano soprattutto i comuni capoluoghi a guidare gli incrementi.

L'andamento del mercato distinto per classi demografiche di comuni (Tabella 2, Figura 6 e Figura 7) mostra come l'aumento degli scambi, pari a livello nazionale al +18,9%, sia imputabile in misura maggiore alla crescita delle transazioni di abitazioni registrata nei comuni di medie dimensioni, con popolazione tra 5 e 25 mila abitanti e tra 25 e 50 mila abitanti, che segnano un rialzo superiore al 20% e rappresentano, insieme, quasi la metà del mercato nazionale.

In termini di IMI, sono ancora le grandi città (più di 250 mila abitanti) a registrare il valore più elevato, 2,16% con un rialzo di quasi un terzo di punto. La classe dei comuni con meno di 5.000 abitanti, nella quale rientrano molti comuni montani e in calo demografico, si riporta, dopo 3 anni, nuovamente sopra l'1% in termini di IMI, rimanendo comunque il valore minimo tra le diverse classi.

L'andamento dal 2004 degli indici del NTN per classi demografiche dei comuni, sottolinea quanto già osservato, con le compravendite in aumento fino al 2006 per le 3 classi di comuni più piccoli, con numero di abitanti inferiore a 50.000, mentre la classe delle città maggiori, con oltre 250.000 abitanti, risulta in calo già a partire dal 2005, e la classe intermedia, tra 50.000 e 250.000 abitanti, risulta stazionaria nel 2006. Nel 2008 e nel 2009 è evidente la decisa decrescita per tutte le classi di comuni e nel 2010 nelle città con oltre 25 mila abitanti il mercato torna a crescere. Nel 2011 le compravendite di abitazioni continuano a crescere solo nelle grandi città mentre nel 2012 è evidente la discesa dell'indice di circa 20 punti in tutte le classi. Nel 2013 si conferma per tutti le classi un rallentamento delle perdite. In controtendenza, nel 2014 le compravendite immobiliari crescono in tutte le classi di comuni con la sola eccezione dei comuni con meno di 5.000 abitanti. Continua anche nel 2015 la ripresa già iniziata nel 2014. Le grandi città (con più di 250 mila abitanti), che crescono in media del 17,6%, è l'unica tra le classi demografiche analizzate che, con i forti rialzi del 2016, riesce ad attestarsi, in termini di volumi di compravendite di abitazioni, su un valore pari a quello registrato prima del pesante calo del 2012 (Figura 6).

La mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2016 (Figura 8) mostra come, nonostante si osservi una ripresa dei volumi in tutte le ripartizioni geografiche, i comuni nei quali si registra uno scarso numero di scambi risulta ancora piuttosto elevato. Sono infatti più di 5.800 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 50 abitazioni (compresi 227 comuni con nessuna compravendita) e solo 126 i comuni nei quali nel 2016 si sono superate le 500 abitazioni compravendute.

Infine, la Figura 9 riporta la mappa della distribuzione dell'IMI nel 2016 e, in alto a destra, la mappa dell'IMI nel 2006, anno in cui si è rilevato il massimo numero di NTN di abitazioni. Risulta evidente quanto abbia perso in dinamica il mercato abitativo negli ultimi anni, conservando sostanzialmente immutata la distribuzione sul territorio nazionale. Erano 3.293, infatti, i comuni nel 2006 con un IMI superiore al 3%, erano 29 nel 2015 e nel 2016 sono saliti a 93.

Tabella 1: NTN ed IMI e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN 2016	Var.% NTN 2015/16	Quota NTN per Area	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Nord Ovest	179.885	22,0%	33,7%	1,87%	0,34
Nord Est	106.906	22,4%	20,0%	1,82%	0,33
Centro	109.736	16,2%	20,6%	1,66%	0,23
Sud	91.357	15,0%	17,1%	1,15%	0,15
Isole	45.856	13,9%	8,6%	1,10%	0,13
ITALIA	533.741	18,9%	100,0%	1,56%	0,25
Capoluoghi	NTN 2016	Var.% NTN 2015/16	Quota NTN per Area	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Nord Ovest	57.155	23,1%	31,2%	2,32%	0,43
Nord Est	35.662	23,0%	19,5%	2,15%	0,43
Centro	51.577	13,5%	28,1%	2,02%	0,23
Sud	23.246	14,6%	12,7%	1,52%	0,19
Isole	15.676	14,8%	8,6%	1,48%	0,19
ITALIA	183.316	18,4%	100,0%	1,98%	0,31
Non Capoluoghi	NTN 2016	Var.% NTN 2015/16	Quota NTN per Area	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Nord Ovest	122.730	21,6%	35,0%	1,72%	0,30
Nord Est	71.244	22,1%	20,3%	1,70%	0,30
Centro	58.159	18,6%	16,6%	1,43%	0,22
Sud	68.112	15,1%	19,4%	1,06%	0,14
Isole	30.180	13,4%	8,6%	0,97%	0,11
ITALIA	350.425	19,1%	100,0%	1,40%	0,22

Figura 3: Distribuzione NTN 2016 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

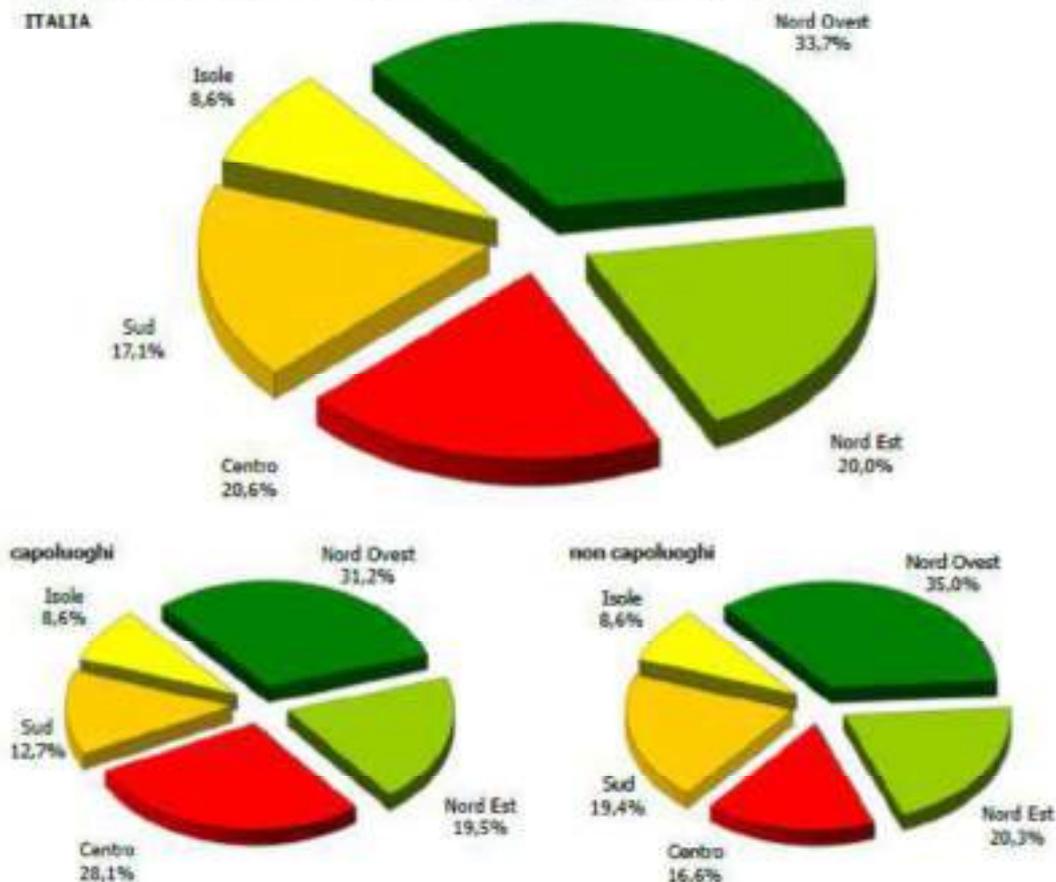


Figura 4: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

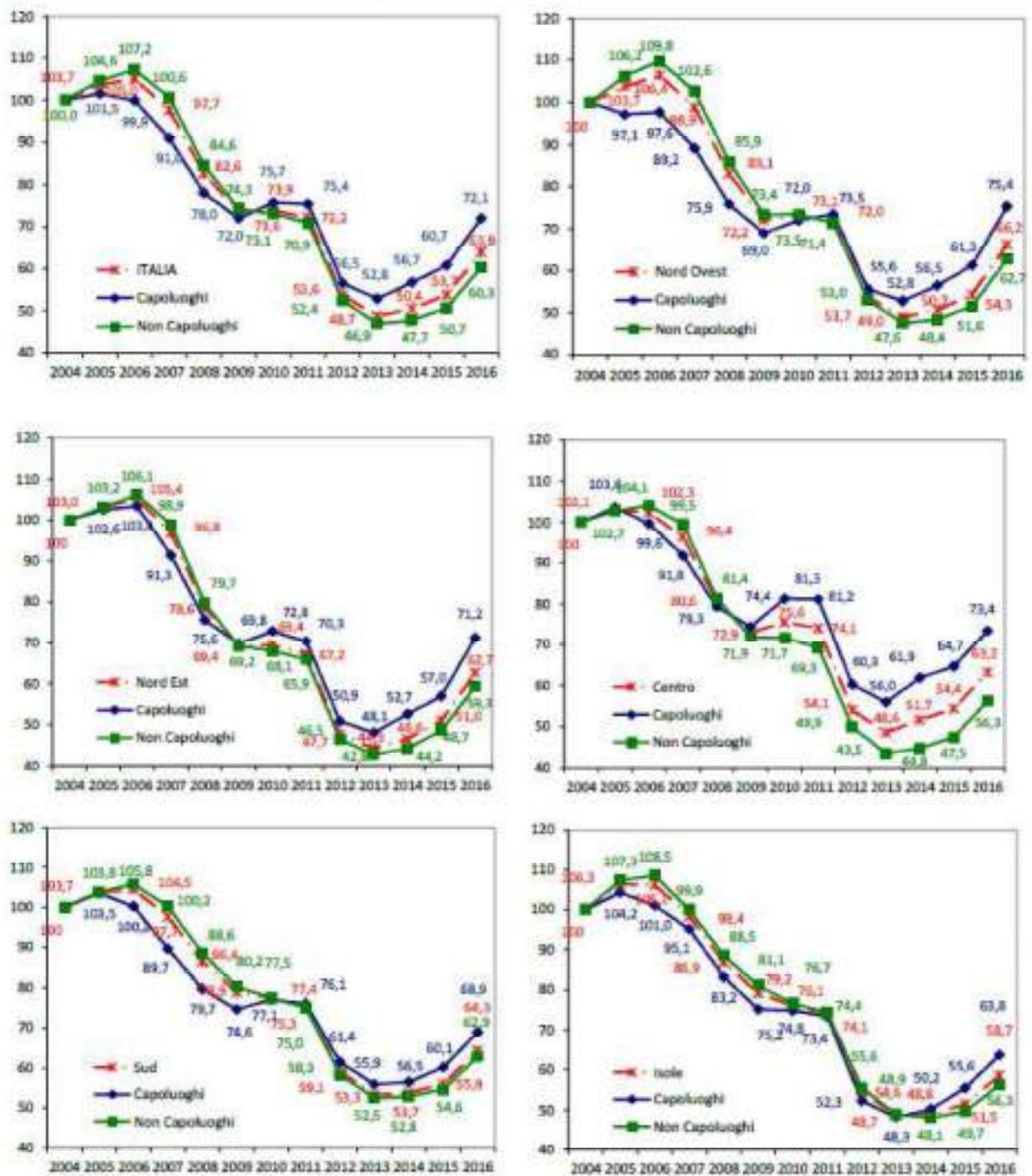


Figura 5: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

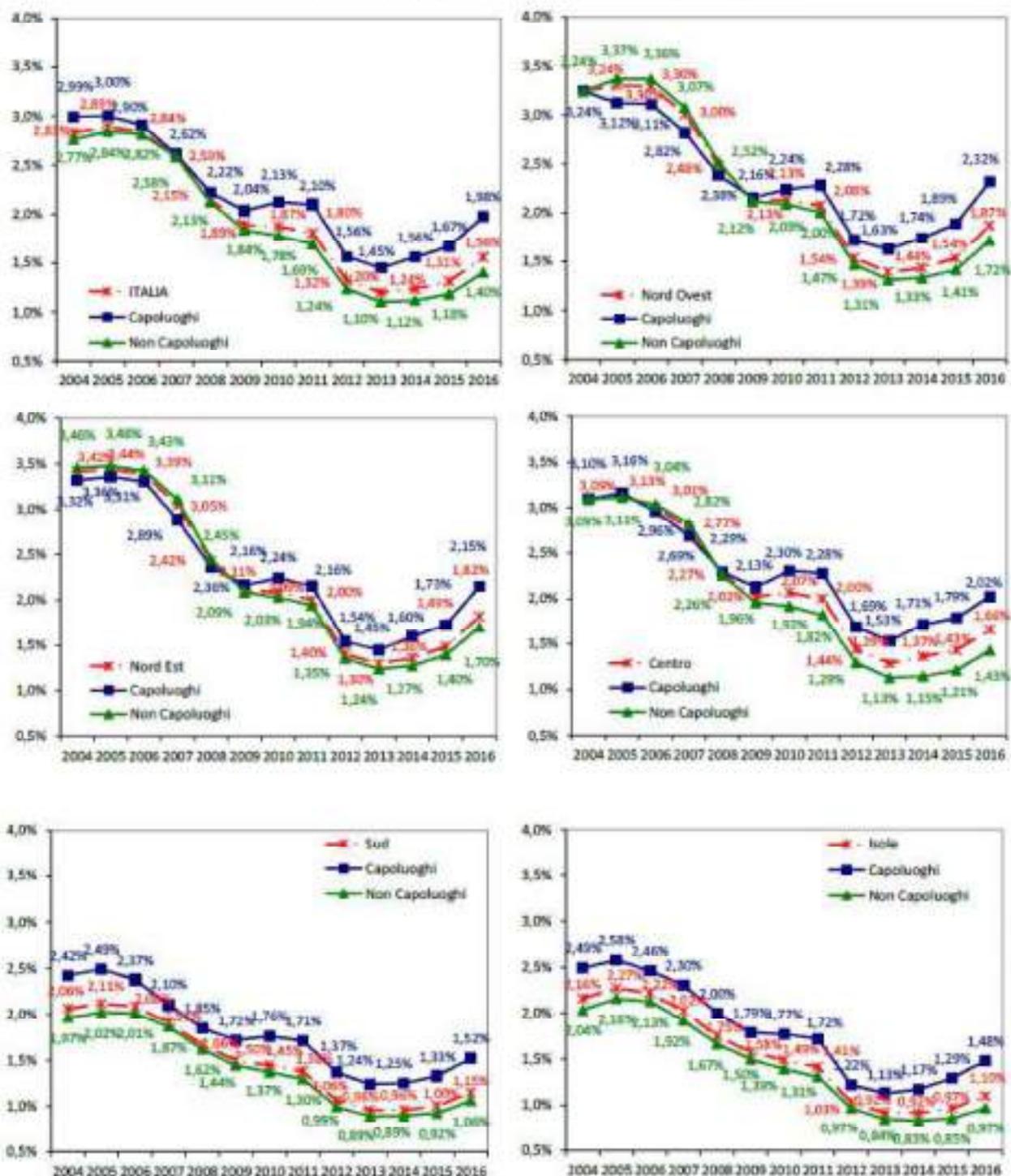


Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per classi demografiche dei comuni

Classi demografiche (I comuni)	N. comuni	NTN 2016	Var.% NTN 2015/16	Quota NTN per Classe	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
< 5.000	5.338	76.707	16,6%	14,4%	1,05%	0,15
5.000 - 25.000	1.978	171.086	20,2%	32,1%	1,49%	0,25
25.000 - 50.000	250	76.377	20,2%	14,3%	1,65%	0,27
50.000 - 250.000	130	104.924	19,0%	19,7%	1,74%	0,28
> 250.000	12	104.646	17,6%	19,6%	2,16%	0,32
Totale	7.708	533.741	18,9%	100,0%	1,56%	0,25

Figura 6: Indice NTN per classi demografiche dei comuni



Figura 7: Andamento IMI per classi demografiche dei comuni



Figura 8: Mappa distribuzione NTN 2016 nei comuni italiani

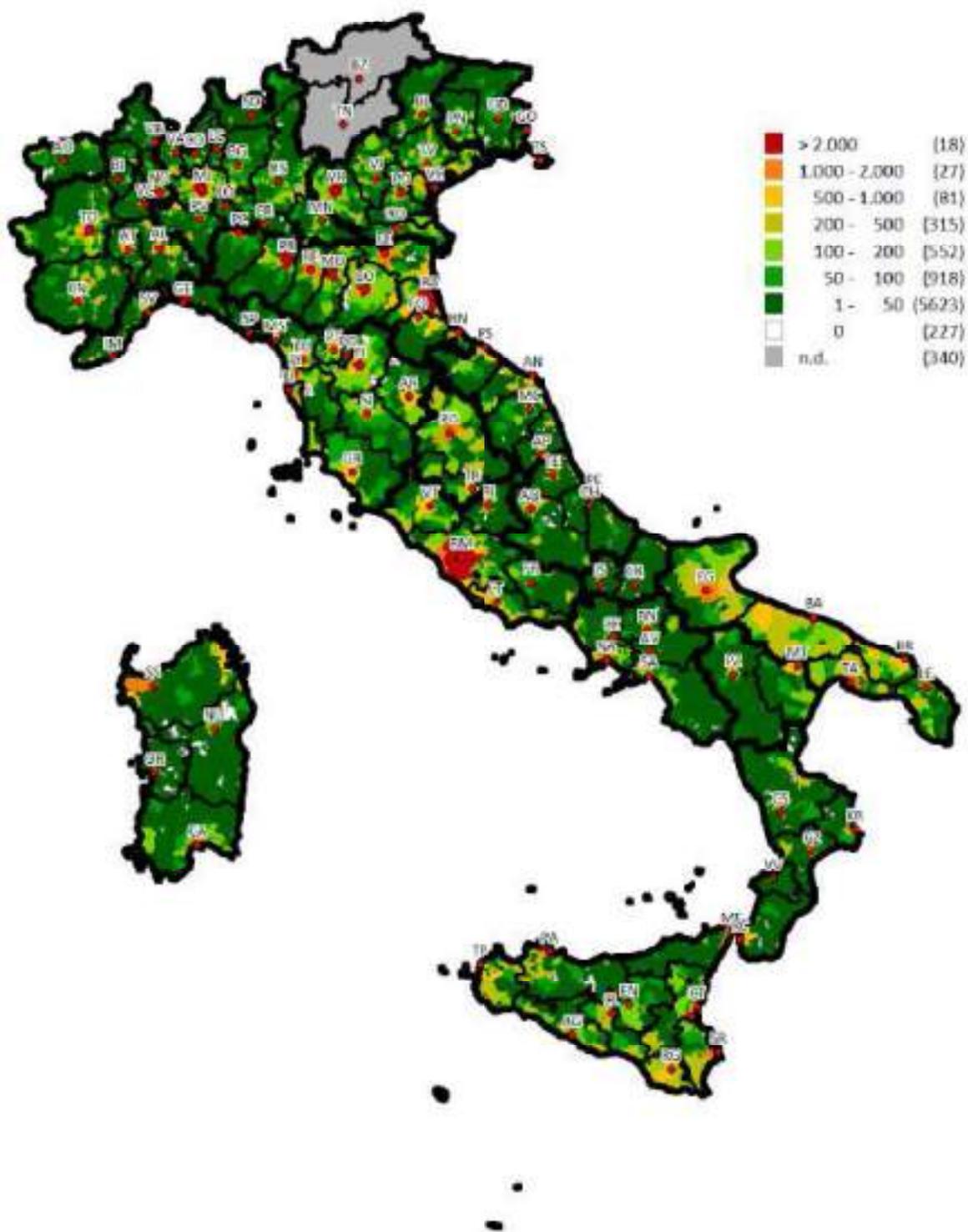
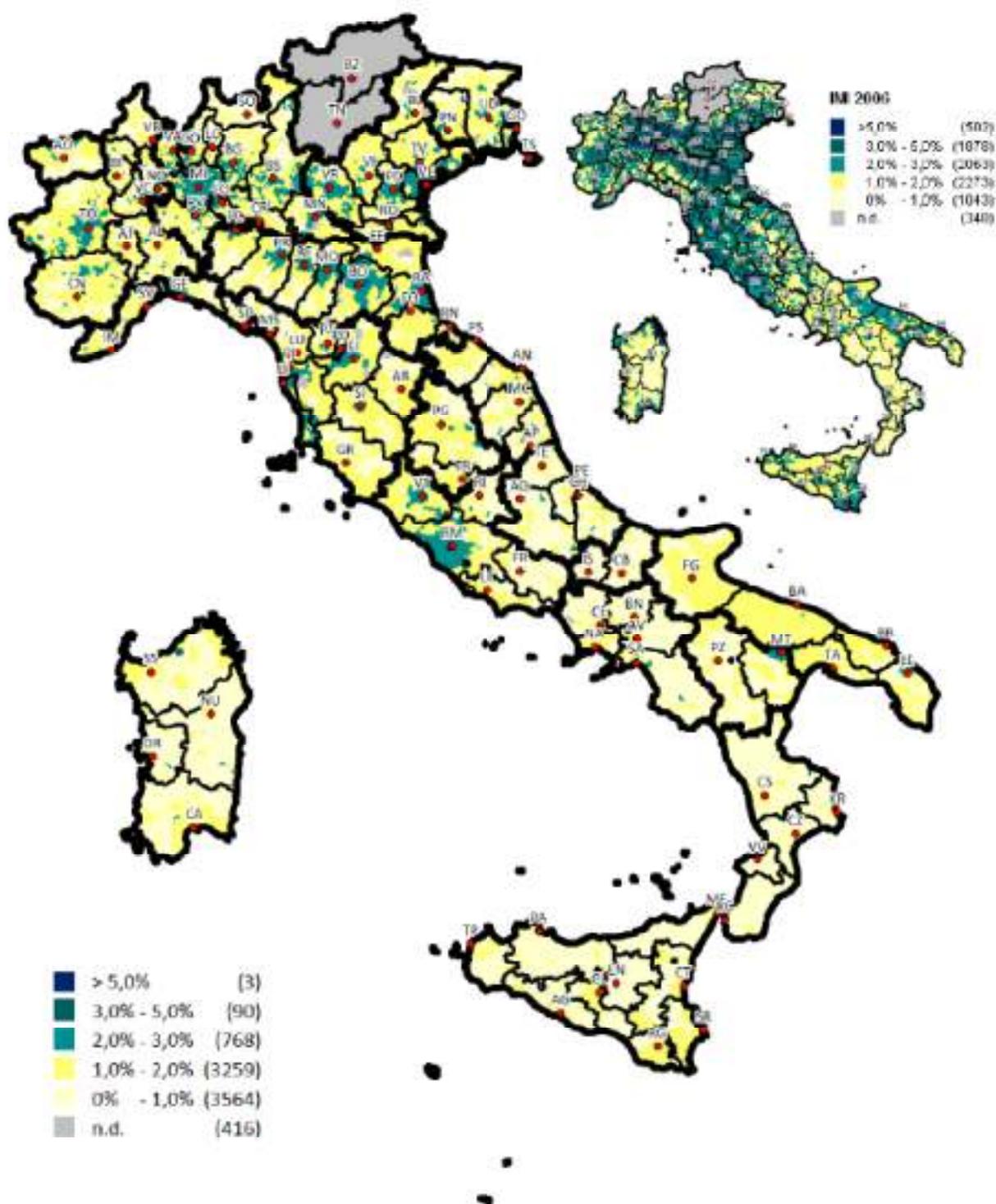


Figura 9: Mappa distribuzione IMI 2016 nei comuni italiani e confronto con IMI 2006



Le dimensioni

Nel 2016 sono state vendute abitazioni per un totale di quasi 57 milioni di metri quadrati, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 106,6 mq (Tabella 3). Rispetto al 2015, a livello nazionale la superficie compravenduta è aumentata del 19,8%, incremento più elevato di quello delle unità abitative. Le abitazioni compravendute sono

mediamente più piccole nei capoluoghi, 99,8 mq, rispetto ai poco più di 110 mq delle abitazioni ubicate nei comuni non capoluoghi.

Rispetto a dato medio nazionale, è nei capoluoghi del Nord Ovest che le abitazioni scambiate sono mediamente più piccole, 91 mq, mentre la superficie media delle residenze compravendute più elevata si riscontra nei comuni non capoluogo del Nord Est (116,3 mq). Nel Sud e nelle Isole le differenze di superficie media tra capoluoghi e comuni minori risultano più attenuate con una superficie media delle abitazioni acquistate intorno a 110 m².

In Tabella 4 è riportata la distribuzione delle compravendite (in termini di NTN) per classi dimensionali delle abitazioni (monolocali, piccola, medio-piccola, media e grande), dalla quale si nota che le tipologie maggiormente scambiate nel 2016 sono la media, oltre 160 mila NTN, e la piccola, circa 123 mila NTN.

In termini di variazioni, nel 2016 rispetto al 2015, la Tabella 5 mostra una crescita delle compravendite di abitazioni per tutte le diverse classi dimensionali. L'analisi di dettaglio evidenzia come la ripresa complessiva, osservata a livello nazionale e in tutte le aree del paese sia maggiormente concentrata per le abitazioni di dimensioni maggiori con tassi di aumento che decrescono al diminuire della dimensione degli alloggi. In particolare a fronte di una crescita degli scambi di abitazioni grandi di circa il 19%, i monolocali registrano una variazione positiva del 10% circa, distanza che si attenua se si considerano solo i comuni capoluogo, dove le compravendite di monolocali registrano un rialzo del 14% circa e le abitazioni grandi del 18,6%. Nei comuni non capoluogo, di contro, i monolocali segnano il minimo rialzo pari all'8,3%.

La distribuzione del NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute, nazionale, per aree geografiche e per capoluoghi e non capoluoghi, mostrata nella Figura 10, evidenzia un andamento diversificato nei diversi ambiti territoriali. Infatti, nel Sud e soprattutto nelle Isole si osserva una quota maggiore di compravendite di abitazioni di taglio medio, mentre risulta ridotto, rispetto alle altre aree, lo scambio di abitazioni piccole, in misura ancora più accentuata nei comuni capoluogo. Per contro, nel Nord e in particolare nel Nord-Ovest, gli acquisti riguardano in maggior parte abitazioni di dimensioni più ridotte nei capoluoghi.

Tabella 3: Superficie totale e media per unità (stima) delle abitazioni compravendute per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Superficie 2016 m ²	Superficie media m ²	Quota superficie per area	Var% superficie 2015/16	Differenza sup. media 2015/16 m ²
Nord Ovest	18.290.584	101,7	32,2%	22,8%	0,7
Nord Est	11.967.870	111,9	21,0%	23,1%	0,6
Centro	11.506.629	104,9	20,2%	16,8%	0,6
Sud	10.097.914	110,5	17,8%	16,4%	1,4
Isole	5.021.412	109,5	8,8%	15,3%	1,3
ITALIA	56.884.410	106,6	100%	19,8%	0,8
Area (Capoluoghi)	Superficie 2016 m ²	Superficie media m ²	Quota superficie per area	Var% superficie 2015/16	Differenza sup. media 2015/16 m ²
Nord Ovest	5.192.722	90,9	28,4%	23,8%	0,5
Nord Est	3.685.401	103,3	20,1%	23,3%	0,3
Centro	5.183.777	100,5	28,3%	14,6%	0,9
Sud	2.548.659	109,6	13,9%	16,7%	1,9
Isole	1.680.513	107,2	9,2%	15,4%	0,5
ITALIA	18.291.072	99,8	100%	19,2%	0,6
Area (Non Capoluoghi)	Superficie 2016 m ²	Superficie media m ²	Quota superficie per area	Var% superficie 2015/16	Differenza sup. media 2015/16 m ²
Nord Ovest	13.097.862	106,7	33,9%	22,5%	0,8
Nord Est	8.282.469	116,3	21,5%	23,0%	0,8
Centro	6.322.852	108,7	16,4%	18,7%	0,1
Sud	7.549.255	110,8	19,6%	16,3%	1,2
Isole	3.340.899	110,7	8,7%	15,2%	1,7
ITALIA	38.593.338	110,1	100%	20,1%	0,9

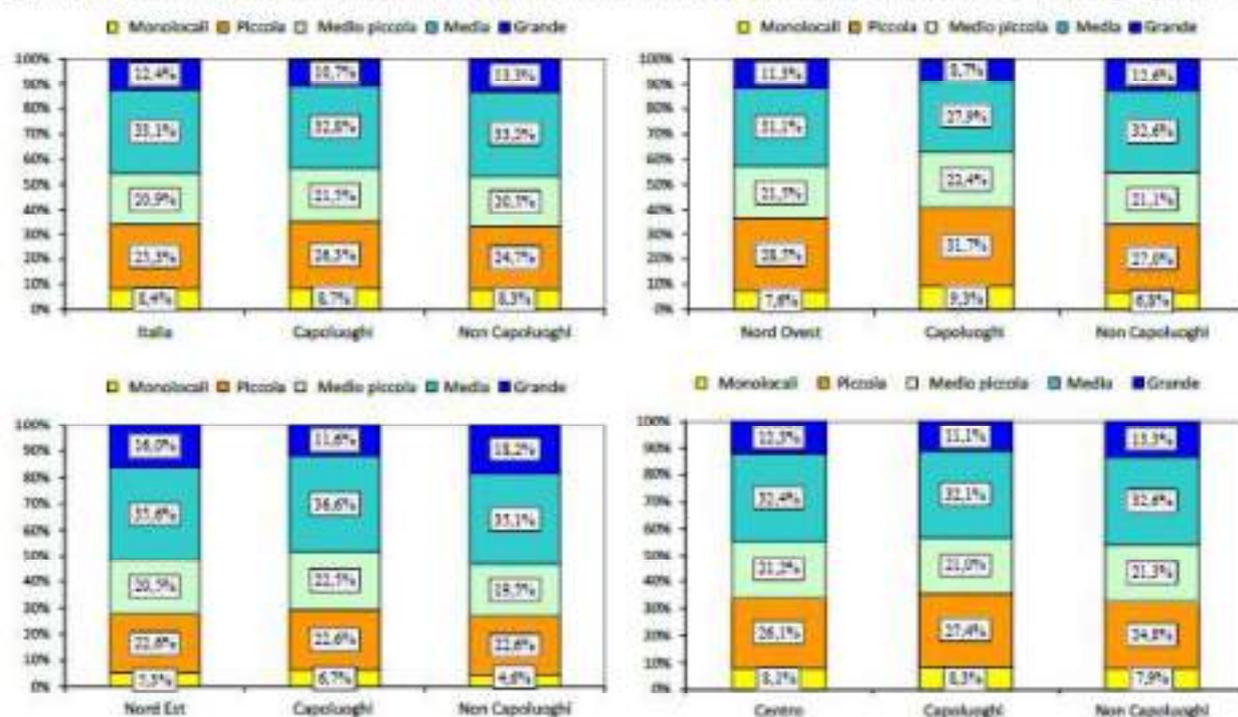
Tabella 4: NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

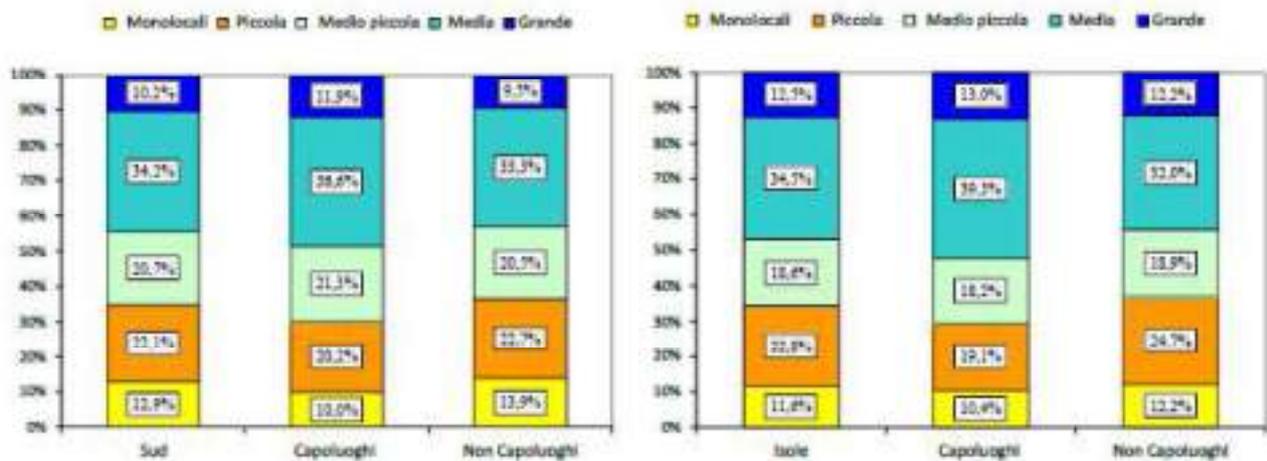
Area	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	12.943	48.663	36.712	53.122	19.362	9.082	179.885
Nord Est	5.243	22.417	20.340	35.282	15.837	7.788	106.906
Centro	7.796	25.137	20.444	31.237	11.826	13.297	109.736
Sud	10.342	17.692	16.607	27.428	8.155	11.133	91.357
Isole	4.689	9.212	7.529	13.950	5.056	5.419	45.856
Italia	41.014	123.120	101.632	161.019	60.237	46.719	533.741
Area (Capoluoghi)	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	5.078	17.287	12.206	15.226	4.775	2.585	57.155
Nord Est	2.213	7.516	7.460	12.155	3.851	2.469	35.662
Centro	3.839	12.717	9.750	14.885	5.161	5.225	51.577
Sud	2.108	4.246	4.478	7.692	2.507	2.215	23.246
Isole	1.450	2.656	2.525	5.454	1.809	1.782	15.676
Italia	14.687	44.423	36.419	55.410	18.102	14.276	183.316
Area (Non Capoluoghi)	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	7.866	31.376	24.507	37.897	14.588	6.497	122.730
Nord Est	3.030	14.901	12.880	23.128	11.986	5.319	71.244
Centro	3.957	12.419	10.693	16.352	6.666	8.071	58.159
Sud	8.235	13.445	12.129	19.736	5.648	8.918	68.112
Isole	3.239	6.556	5.004	8.497	3.247	3.637	30.180
Italia	26.327	78.698	65.213	105.609	42.135	32.443	350.425

Tabella 5: Variazione NTN 2015/16 (%) per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	15,7%	19,3%	20,2%	18,5%	22,0%	-	22,0%
Nord Est	19,6%	18,2%	17,7%	18,8%	24,1%	-	22,4%
Centro	9,5%	8,2%	9,4%	9,4%	14,0%	-	16,2%
Sud	3,1%	9,3%	9,9%	10,0%	12,0%	-	15,0%
Isole	5,6%	11,2%	6,7%	7,3%	14,2%	-	13,9%
Italia	10,3%	14,6%	14,6%	14,2%	18,8%	-	18,9%
Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	17,1%	18,1%	24,1%	16,4%	26,1%	-	23,1%
Nord Est	25,2%	15,9%	17,0%	18,7%	20,1%	-	23,0%
Centro	11,7%	6,3%	7,1%	5,2%	15,1%	-	13,5%
Sud	3,6%	5,2%	11,2%	8,0%	15,9%	-	14,6%
Isole	13,2%	6,7%	8,7%	8,2%	11,5%	-	14,8%
Italia	14,2%	12,1%	15,0%	11,6%	18,6%	-	18,4%
Non Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	14,7%	20,0%	18,4%	19,4%	20,7%	-	21,6%
Nord Est	15,8%	19,3%	18,1%	18,9%	25,4%	-	22,1%
Centro	7,4%	10,2%	11,6%	13,5%	13,2%	-	18,6%
Sud	3,0%	10,7%	9,5%	10,9%	10,4%	-	15,1%
Isole	2,5%	13,2%	5,7%	6,7%	15,8%	-	13,4%
Italia	8,3%	16,0%	14,4%	15,6%	18,8%	-	19,1%

Figura 10: Quote NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute, nazionale e per aree geografiche





Il fatturato

Dalla banca dati OMI è possibile calcolare le quotazioni medie del settore residenziale per ciascun comune. È opportuno ribadire che nel 2014 è stata realizzata la revisione generale delle zonizzazioni comunali sull'intero territorio nazionale e tale processo ha reso necessaria la ricostruzione della serie storica delle quotazioni, in particolare tra il 2013 e il 2014, al fine di neutralizzare gli effetti dei mutati ambiti territoriali di riferimento.

La mappa riportata in Figura 11 mostra la distribuzione del rapporto tra la quotazione media di ciascun comune e la quotazione media nazionale delle abitazioni nel 2016.

Sulla base delle superfici stimate e delle quotazioni medie comunali tratte dalla banca dati OMI si è effettuata una stima di larga massima del valore monetario delle abitazioni compravendute nel 2016.

Rispetto al 2015 il valore di scambio delle abitazioni mostra un aumento del 17,4% (Tabella 6), tasso che, scontando, ancora nel 2016, la discesa dei prezzi degli alloggi, risulta inferiore all'incremento delle unità abitative compravendute che, come detto, è pari a +18,9%. Tuttavia, per l'acquisto di abitazioni nel 2016 il settore ha guadagnato circa 13 miliardi di euro, sono stati spesi infatti 89 miliardi di euro a fronte dei 76 miliardi stimati nel 2015. L'aumento è diffuso in tutto le aree del paese con i tassi di rialzo più elevati registrati nelle aree del Nord Ovest, +21,8%, e del Nord Est, +20,1%; seguono gli incrementi registrati al Sud, +15,2%, e nelle Isole, +14,9%, e, infine, meno accentuato il rialzo al Centro, +11,5%.

L'analisi nel dettaglio degli ambiti territoriali capoluoghi e comuni minori mostra una crescita del "fatturato" di entità maggiore nei non capoluoghi, +18,9% a fronte del +15,5% nei capoluoghi. La distribuzione del valore monetario tra le aree, in linea con quella del

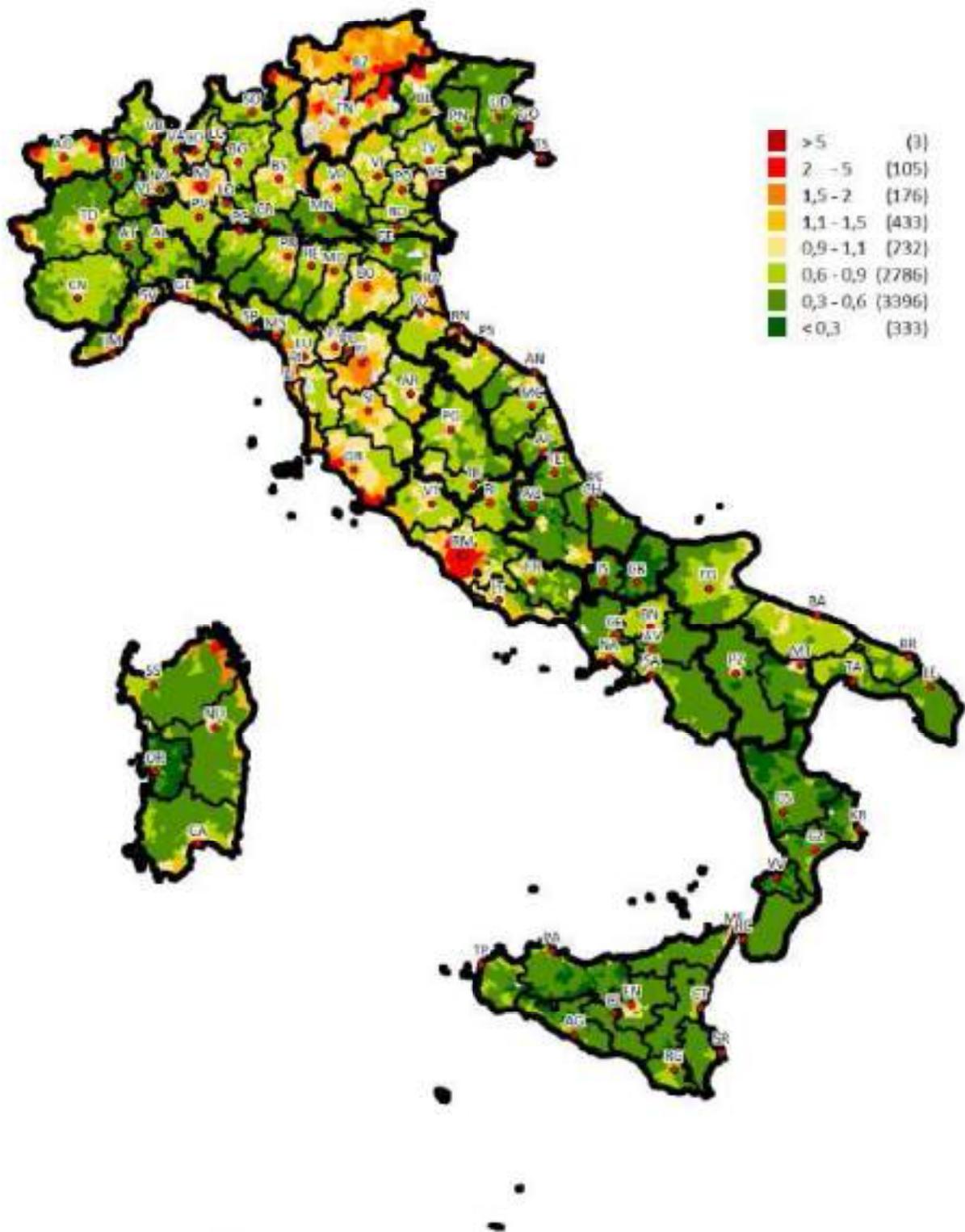
NTN, mostra una quota maggiore al Nord Ovest, che rappresenta il 36% circa del "fatturato" nazionale, mentre tra i capoluoghi il fatturato è maggiormente concentrato nell'area del Centro, un terzo circa del totale del valore monetario realizzato nei comuni capoluogo (Figura 12). Se osserviamo la stima del "fatturato" medio per unità, ovvero il valore medio di acquisto per abitazione, emerge chiaramente il maggior valore medio delle abitazioni del Centro, in generale, ed in particolare dei capoluoghi, con 254 mila euro circa spesi per l'acquisto di un'abitazione nelle città di quest'area, 11 mila euro in meno però del valore medio stimato nel 2015. Va rammentato che il valore medio dell'abitazione è una combinazione del valore per unità di superficie media comunale e della superficie media comunale delle abitazioni acquistate e quindi le sue variazioni risentono di entrambe le variabili .

Nei grafici di Figura 13 sono riportati l'andamento dei numeri indice del fatturato per i capoluoghi e per i comuni non capoluoghi nonché il confronto tra la serie degli indici del fatturato e delle transazioni (Figura 14). Le serie mostrano tassi di crescita del valore di scambio delle abitazioni più accentuati nei comuni capoluogo rispetto ai comuni minori. È evidente, inoltre, che l'andamento del valore di scambio è fortemente influenzamento dal NTN con le due serie che mostrano variazioni del tutto simili nell'intero periodo.

La stima del valore medio delle abitazioni compravendute per classi demografiche dei comuni (Tabella 7) conferma che i valori più bassi si riscontrano nei comuni più piccoli, inferiori a 5.000 abitanti, con 118.000 euro circa per abitazione, e il valore mediamente più elevato si ha per le città più grandi, 254.000 euro circa, in calo nel 2016 di quasi 7mila euro rispetto al 2015.

In termini di variazione, rispetto al 2015, il fatturato mostra il rialzo maggiore, +20,5%, nei comuni della classe tra 5 e 25mila abitanti. Di contro, nelle città più popolose si registra il minimo rialzo, +14,6%. Nelle altre classi i rialzi sono intorno al 17,5%.

Figura 11: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2016 (valore medio nazionale* 1.017 = 1)



* il valore medio nazionale è rappresentato dalla media non pesata dei valori medi comunali

Tabella 6: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Stima fatturato 2016 miliardi €	Stima fatturato medio u.l. €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2015/16	Differenza fatturato medio u.l. 2015/16 €
Nord Ovest	31,6	175.700	35,5%	21,8%	-400
Nord Est	17,5	163.300	19,6%	20,1%	-3.100
Centro	22,9	208.900	25,8%	11,5%	-8.800
Sud	11,5	125.800	12,9%	15,2%	200
Isole	5,5	120.200	6,2%	14,9%	1.100
ITALIA	89,0	166.700	100,0%	17,4%	-2.200
Area (Capoluoghi)	Stima fatturato 2016 miliardi €	Stima fatturato medio u.l. €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2015/16	Differenza fatturato medio u.l. 2015/16 €
Nord Ovest	13,3	231.900	33,7%	20,9%	-4.200
Nord Est	7,0	195.800	17,7%	20,5%	-4.100
Centro	13,1	253.700	33,2%	8,7%	-11.300
Sud	3,9	168.300	9,9%	14,9%	400
Isole	2,1	136.300	5,4%	12,9%	-2.300
ITALIA	39,4	214.800	100,0%	15,5%	-5.500
Area (Non Capoluoghi)	Stima fatturato 2016 miliardi €	Stima fatturato medio u.l. €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2015/16	Differenza fatturato medio u.l. 2015/16 €
Nord Ovest	18,4	149.500	37,0%	22,4%	1.000
Nord Est	10,5	147.000	21,1%	19,9%	-2.700
Centro	9,8	169.000	19,8%	15,4%	-4.700
Sud	7,6	111.300	15,3%	15,3%	200
Isole	3,4	111.800	6,8%	16,3%	2.700
ITALIA	49,6	141.600	100,0%	18,9%	-300

Figura 12: Quote fatturato 2016 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

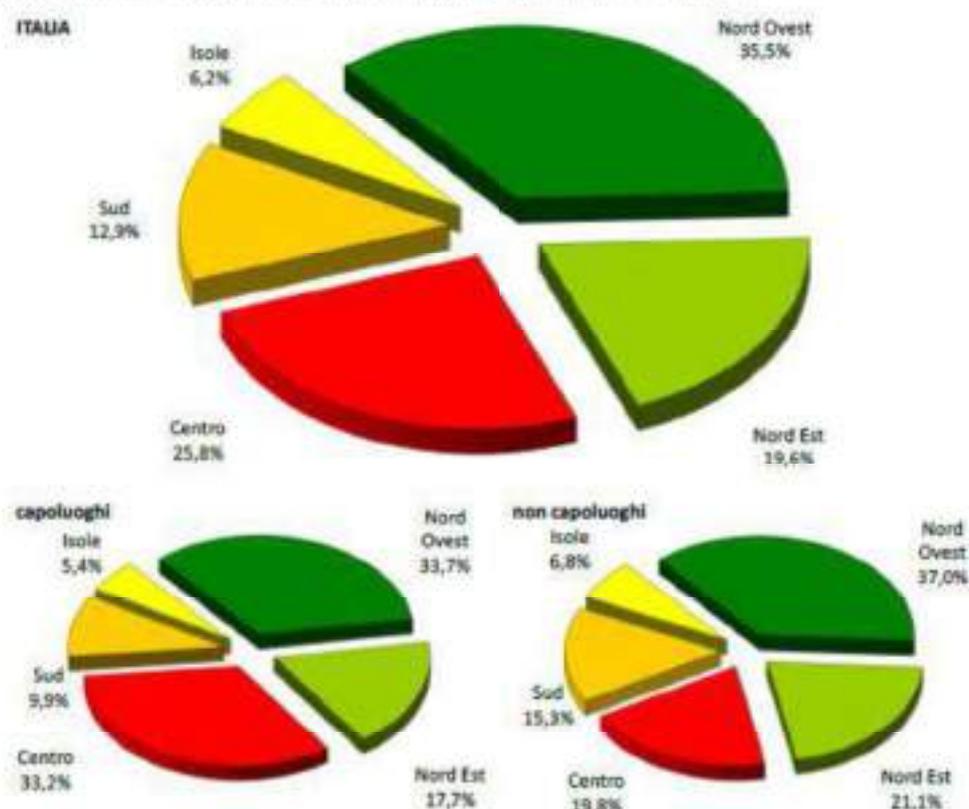


Figura 13: Numero indice fatturato nazionale capoluoghi, non capoluoghi e indice fatturato e NTN nazionale

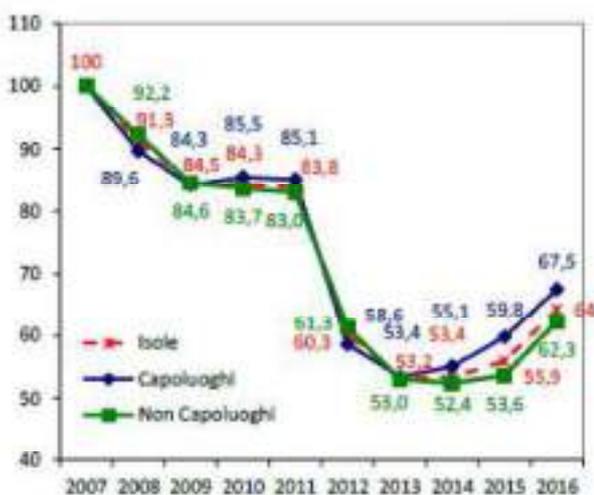
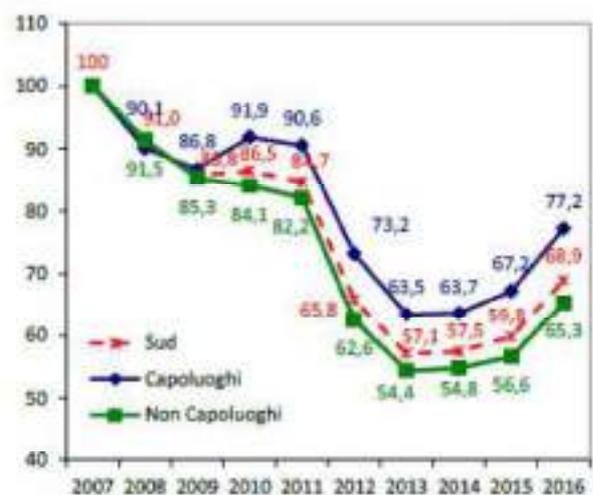
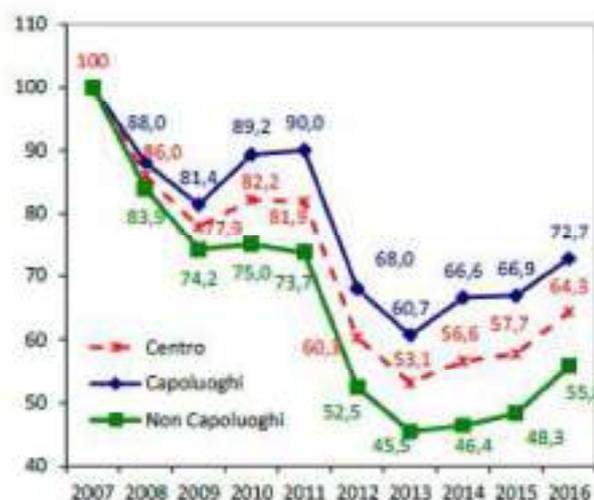
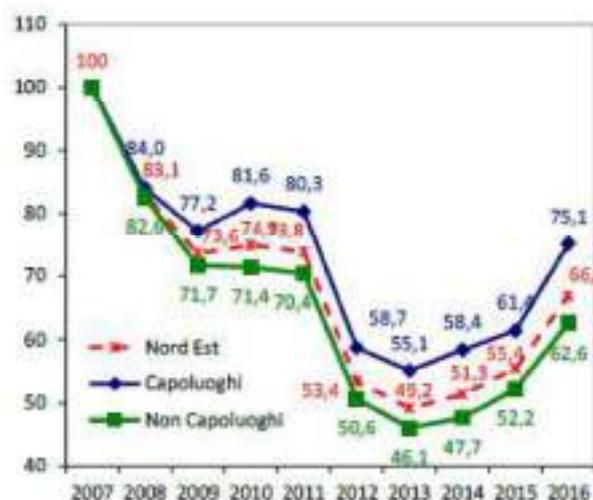
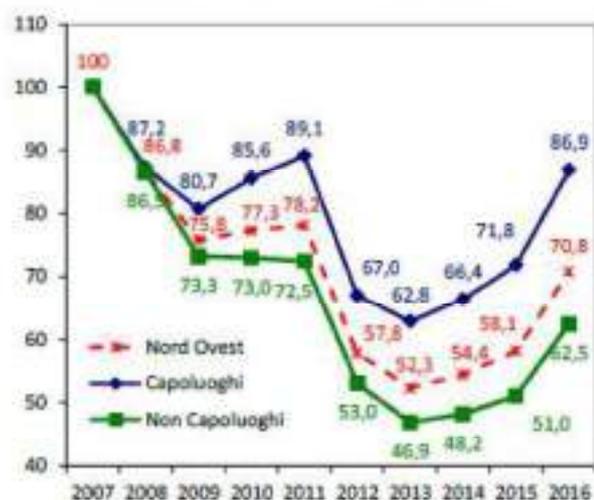
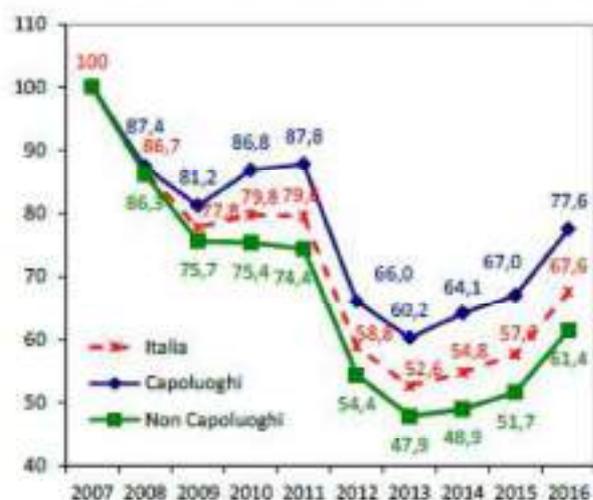


Figura 14: Numeri indice fatturato e NTN, nazionale e per aree geografiche

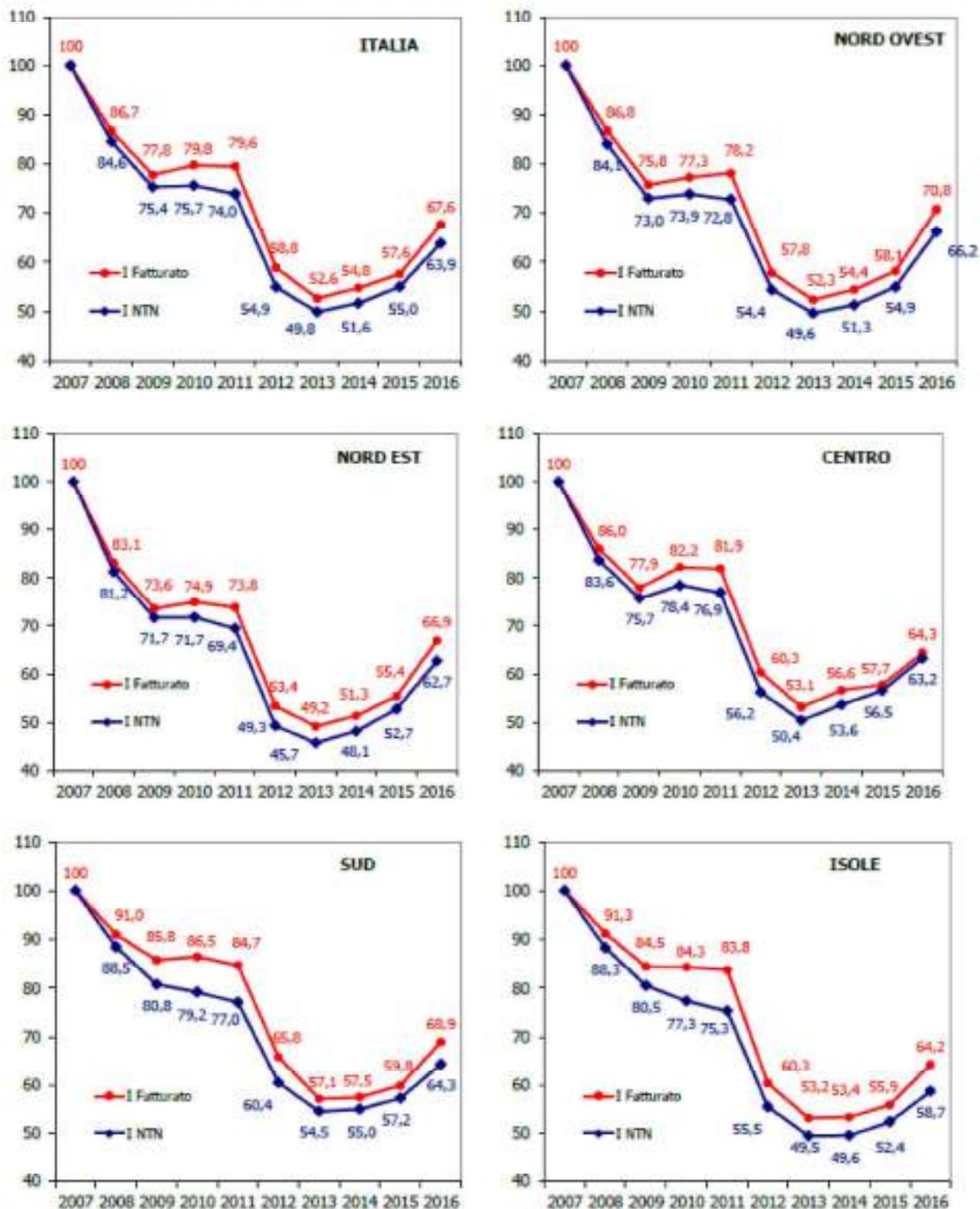


Tabella 7: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per classi demografiche dei comuni

Classi demografiche di comuni	N. comuni	Stima fatturato 2016 miliardi €	Stima fatturato medio u.l. €	Quota fatturato per classe	Var.% fatturato 2015/16	Differenza fatturato medio u.l. 2015/16 €
< 5.000	5.338	9,1	118.200	10,2%	17,2%	600
5.000 - 25.000	1.978	24,8	144.800	27,8%	20,5%	400
25.000 - 50.000	250	11,5	150.400	12,9%	17,7%	-3.200
50.000 - 250.000	130	17,1	162.500	19,2%	17,2%	-2.400
>250.000	12	26,6	254.300	29,9%	14,6%	-6.600
Totale	7.708	89,0	166.700	100,0%	17,4%	-2.200

Le pertinenze

Nel settore delle pertinenze, per lo più riconducibili al settore residenziale, sono comprese le unità censite nelle categorie catastali C6 e C7, comprendenti box e posti auto, e C2, magazzini e locali di deposito.

Nel 2016 il mercato delle pertinenze mostra un rialzo analogo a quello registrato nel settore delle abitazioni, +19%, con riferimento sia agli scambi di magazzini sia agli scambi di box e posti auto.

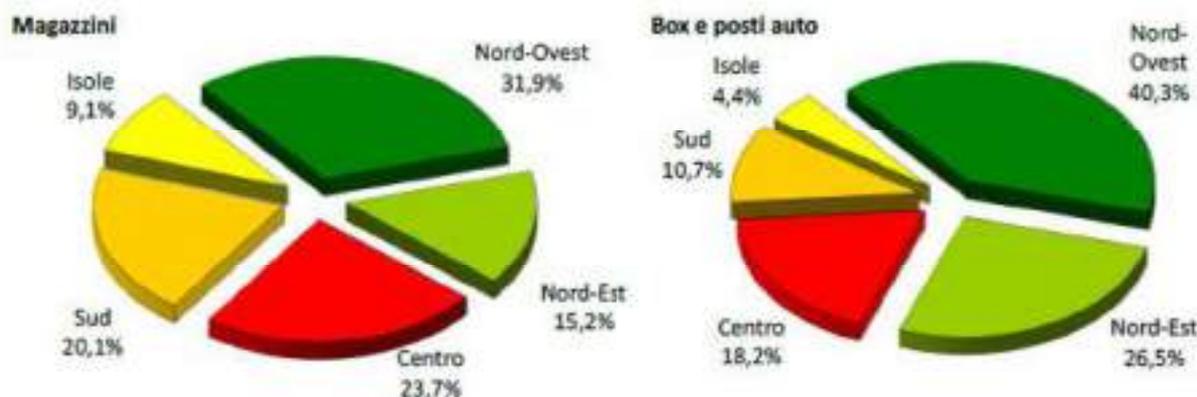
L'analisi nel dettaglio delle aree del paese mostra tassi di crescita disomogenei. Per i magazzini nelle aree del Nord gli scambi mostrano rialzi superiori al 20%, mentre al Sud e nelle Isole gli aumenti sono più contenuti, +13,3% e +10,9% rispettivamente. Disomogeneità di rialzi si registrano anche nel mercato dei box e dei posti auto, con ancora le aree del Nord che evidenziano le crescite maggiori, con il Nord Ovest che mostra una crescita del 18,2% e il Nord Est del 24,1%.

Il valore dell'intensità del mercato (IMI) per queste unità risulta, rispetto al 2015, in rialzo con la quota di scambi di magazzini che, rispetto allo stock, cresce di 0,2 punti percentuali e quella dei box e dei posti auto che, portandosi all'1,92%, guadagna 0,3 punti percentuali.

Tabella B: NTN ed IMI e variazione annua Magazzini e Box e posti auto per area

Magazzini	NTN 2016	Val% NTN 2015/16	Quota NTN per Area	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Area					
Nord-Ovest	29.034	25,6%	31,9%	1,72%	0,33
Nord-Est	13.811	24,7%	15,2%	1,60%	0,30
Centro	21.538	15,7%	23,7%	1,40%	0,18
Sud	18.299	13,3%	20,1%	0,93%	0,10
Isole	8.239	10,9%	9,1%	0,97%	0,09
Italia	90.922	19,0%	100,0%	1,32%	0,20
Box e posti auto					
Area					
Nord-Ovest	130.274	18,2%	40,3%	2,07%	0,31
Nord-Est	85.673	24,1%	26,5%	2,03%	0,39
Centro	58.925	17,3%	18,2%	1,91%	0,27
Sud	34.580	14,4%	10,7%	1,51%	0,18
Isole	14.112	16,9%	4,4%	1,41%	0,19
Italia	323.564	19,0%	100,0%	1,92%	0,30

Figura 15: Quote NTN 2016 Magazzini e Box e posti auto per aree geografiche



Dati inerenti il numero di compravendite. L'andamento delle compravendite - come si desume dal Rapporto immobiliare 2017 dell'OMI Agenzia delle Entrate¹ - evidenziano segni positivi per tutti le destinazioni d'uso in relazione al numero delle transazioni (NTN) registrate al 31.12.2016.

¹ V. OMI AdE Rapporto relativo agli Immobili a destinazione commerciale e produttiva, pubblicato nel Maggio 2017

Tabella 1: Stock, NTN², IMI 2016 e variazioni per settore

Destinazione	Quota % Stock	NTN 2016	Var. % NTN 2015/16	Quota % NTN	IMI 2016
Residenziale	51,4%	528.865	18,9%	46,4%	1,6%
Pertinenze	35,8%	411.003	19,2%	36,0%	1,7%
Terziario	1,0%	9.946	12,5%	0,9%	1,5%
Commerciale	4,3%	30.586	16,6%	2,7%	1,1%
Produttivo	1,2%	11.287	22,1%	1,0%	1,5%
Altro	6,3%	149.324	14,8%	13,1%	3,6%
Totale	100,0%	1.141.012	18,4%	100,0%	1,7%

Figura 1: Distribuzione dello stock e del NTN per settore

Si evidenzia al riguardo che il settore “negozi” è in rialzo in tutte le aree, con picchi intorno al 20% nel Nord Est e nelle Isole, il settore “uffici” subisce un lieve calo nelle Isole e cresce nelle altre aree, in particolare nel Nord Ovest (+17,5%), il settore “capannoni” è invece in forte rialzo con picchi molto elevati al Sud e nelle Isole (+39% e +67% rispettivamente).

Tabella 5: Variazione % del NTN 2015/16 tipologie non residenziali

Var. % NTN 2015/16	uffici	negozi	capannoni	Totale (uff., neg. e cap.)	Totale non res.
Nord Est	14,8%	19,0%	13,6%	16,3%	16,6%
Nord Ovest	17,5%	16,0%	20,1%	17,5%	17,9%
Centro	5,0%	11,3%	19,7%	11,5%	12,8%
Sud	13,0%	12,6%	39,0%	16,7%	18,4%
Isole	-1,7%	20,9%	66,5%	21,8%	22,2%
ITALIA	12,3%	15,1%	22,1%	16,1%	16,9%

Figura 2: Variazione trimestrale % tendenziale annua settori terziario, commerciale e produttivo

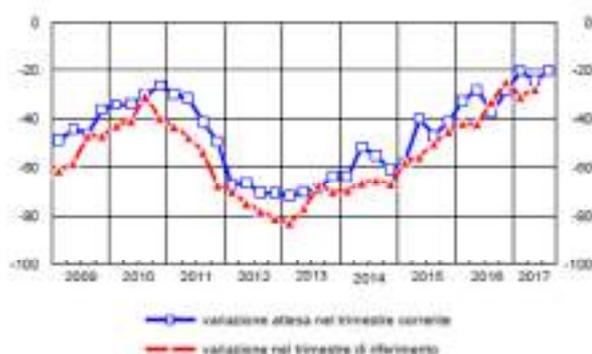


Rilevazioni trimestrali della Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia delle Entrate OMI inerenti il "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia". Al riguardo, anche il settore residenziale ha evidenziato segnali di ripresa.

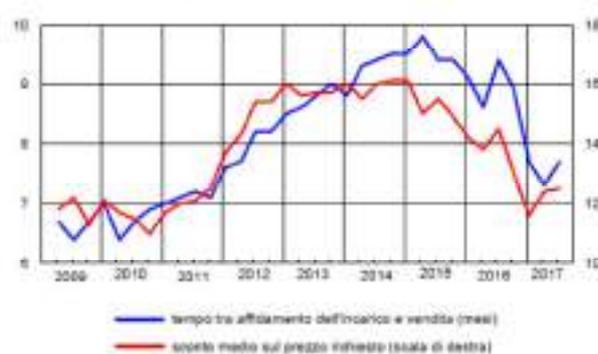
Infatti, in base al richiamato Rapporto, nel secondo trimestre 2017: "è diminuita la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni immobiliari. Nel confronto con la precedente rilevazione il quadro della domanda mostra segnali di stabilizzazione, con riferimento sia al numero di potenziali acquirenti sia ai margini di sconto sul prezzo inizialmente richiesto dal venditore; i tempi di vendita hanno registrato un lieve aumento.

I finanziamenti tramite mutui ipotecari hanno continuato a coprire una quota assai ampia delle compravendite, intorno all'80 per cento. Anche il rapporto fra prestito e valore dell'immobile è rimasto su valori ciclicamente elevati, superiori al 70 per cento. Nel confronto con il secondo trimestre del 2016 gli operatori hanno formulato attese più favorevoli sulle prospettive del mercato immobiliare nel breve e nel medio termine, sia nel proprio territorio di riferimento sia a livello nazionale."

Giudizi sulle variazioni dei prezzi (1)



Tempi di vendita e sconto medio sul prezzo richiesto (2)



(1) Saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione"; (2) gli sconti medi sul prezzo sono indicati in punti percentuali.

Quadro di sintesi nazionale del mercato non residenziale

Nel 2016 il settore non residenziale, che comprende i segmenti del terziario, del commerciale e del produttivo, mostra un deciso rialzo dei volumi di compravendita:

+16,1% complessivamente rispetto al 2015. Si tratta del primo anno, dal 2006, inizio del calo degli scambi per il complesso del settore, che la crescita riguarda contemporaneamente tutti e tre i comparti.

È il produttivo a mostrare il rialzo maggiore, +22,1%, segue l'aumento del 16,6% del settore commerciale e infine, +12,5% è la crescita che si osserva per il segmento terziario.

In Tabella 1 si riportano sinteticamente i dati di stock e NTN per ciascun comparto. Il mercato dei settori terziario, commerciale e produttivo rappresenta il 6,5% dello stock immobiliare complessivo e il 4,6% dell'universo delle transazioni (Figura 1).

Le tipologie immobiliari, oggetto di particolare approfondimento in quest'analisi, sono quelle tradizionalmente collegate ai settori terziario (uffici), commerciale (negozi e laboratori) e produttivo (capannoni e industrie). Per tali tipologie si propone un'analisi dettagliata dello stock immobiliare, degli andamenti dei volumi di compravendita e delle quotazioni di mercato. Va comunque sempre ribadito che le destinazioni d'uso sono quelle desumibili dalle categorie catastali e, data la loro finalità, queste non sono del tutto idonee a cogliere l'esatta destinazione d'uso dei beni, in particolare nel gruppo D (immobili speciali), in cui spesso esiste una promiscuità tra immobili a carattere produttivo, commerciale e terziario.

Nel capitolo conclusivo, "Fonti e criteri metodologici", è riportato lo schema di aggregazione utilizzato per le diverse categorie catastali. La categoria più problematica, in termini di promiscuità della destinazione d'uso, è indubbiamente la D8, in cui rientrano, oltre agli immobili destinati al commercio (e per questo sono associati ai negozi, categoria C1), anche immobili destinati al terziario 1.

L'analisi delle variazioni tendenziali trimestrali, del settore non residenziale, mostrata nel grafico di Figura 2, ben evidenzia quanto già accennato in premessa, ovvero la netta inversione di tendenza che si è osservata nel corso del 2016 con tutti i segmenti, che, realizzando variazioni positive in tutti i trimestri, seppure di diversa entità, hanno consolidato la ripresa.

I dati nazionali e per area territoriale del 2016, relativi allo stock, al NTN e all'IMI (indicatore di intensità del mercato immobiliare, calcolato come rapporto tra NTN e stock) per le tipologie suddette sono riportati in Tabella 2, Tabella 3 e Tabella 4. Sono altresì riportati, per completare il quadro delle tipologie edilizie non residenziali, i dati riferiti alle unità immobiliari destinate a Istituti di credito, Edifici commerciali e Alberghi.

In termini di stock immobiliare, i negozi rappresentano la tipologia edilizia con il numero di unità più elevato tra le tipologie non residenziali (poco più di 2,5 milioni di unità).

Come evidenziato nel grafico di Figura 3, le unità nella tipologia negozi rappresentano quasi il 60% dello stock non residenziale, seguono i capannoni, con quasi il 18% e gli uffici, con poco più del 15%. Considerando le compravendite, si nota che sono ancora i negozi a detenere la quota maggiore di NTN, ma con un ammontare inferiore alla quota di stock, e pari al 50,8%.

Sono, di contro, più elevate, rispetto allo stock, le quote di compravendite degli uffici e dei capannoni, pari rispettivamente a circa il 19% e il 22%.

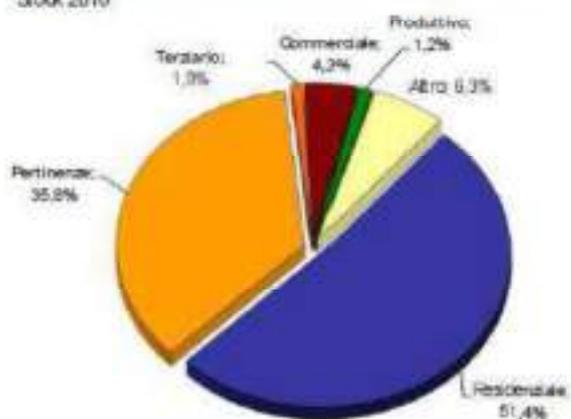
Tale differenza di quote in termini di volume di compravendite e di stock si riflette, ovviamente, sul valore dell'IMI.

L'IMI risulta, quindi, più elevato per uffici e capannoni (1,51% e 1,48% rispettivamente) e piuttosto basso per la tipologia negozi (1,03%). Nella Tabella 5 sono riportati i valori, nazionali e per area territoriale, delle variazioni percentuali dei volumi delle compravendite, espressi in termini di NTN, registrate nel 2016 rispetto all'anno precedente. Si evidenzia al riguardo che il settore "negozi" è in rialzo in tutte le aree, con picchi intorno al 20% nel Nord Est e nelle Isole, il settore "uffici" subisce un lieve calo nelle Isole e cresce nelle altre aree, in particolare nel Nord Ovest (+17,5%), il settore "capannoni" è invece in forte rialzo con picchi molto elevati al Sud e nelle Isole (+39% e +67% rispettivamente)

Tabella 1: Stock, NTN², IMI 2016 e variazioni per settore

Destinazione	Quota % Stock	NTN 2016	Var. % NTN 2015/16	Quota % NTN	IMI 2016
Residenziale	51,4%	528.865	18,9%	46,4%	1,6%
Pertinenze	35,8%	411.003	19,2%	36,0%	1,7%
Terziario	1,0%	9.946	12,5%	0,9%	1,5%
Commerciale	4,3%	30.586	16,6%	2,7%	1,1%
Produttivo	1,2%	11.287	22,1%	1,0%	1,5%
Altro	6,3%	149.324	14,8%	13,1%	3,6%
Totale	100,0%	1.141.012	18,4%	100,0%	1,7%

Figura 1: Distribuzione dello stock e del NTN per settore
 Stock 2016



NTN 2016

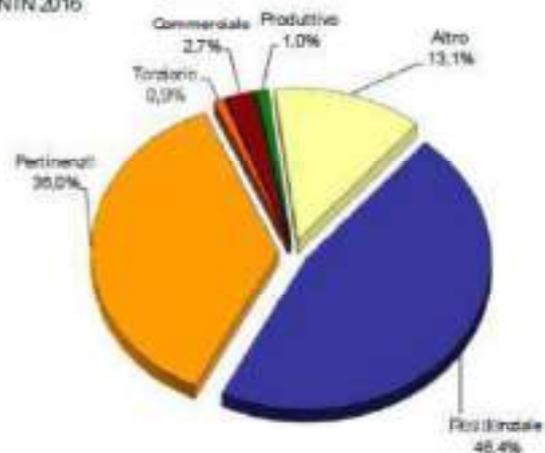


Figura 2: Variazione trimestrale % tendenziale annua settori terziario, commerciale e produttivo

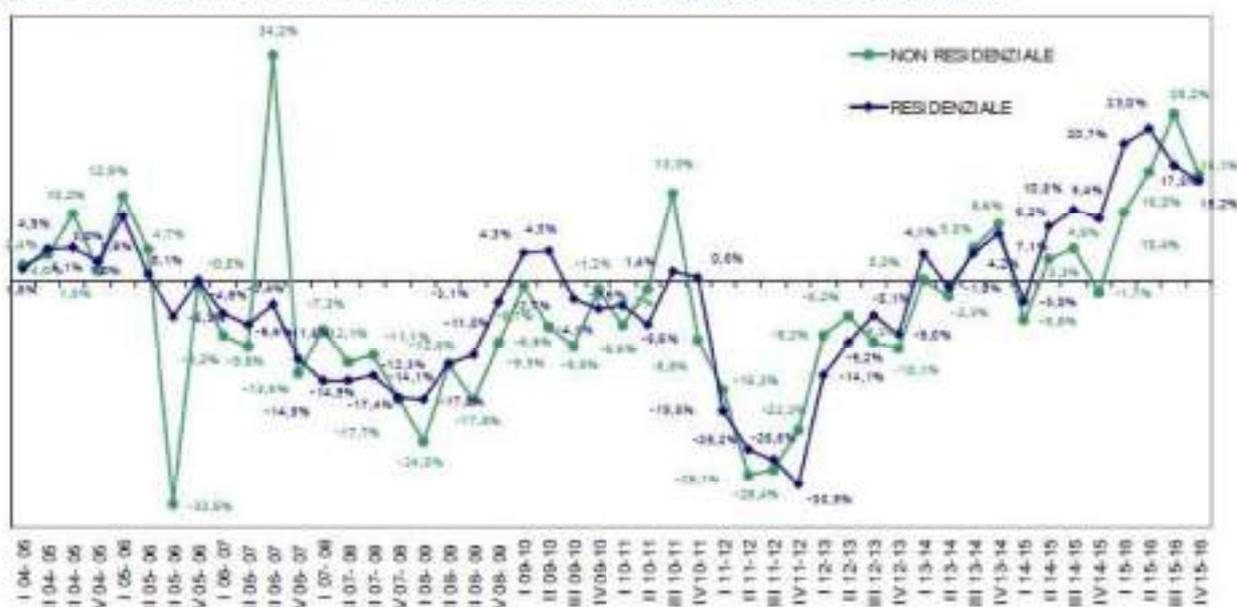


Tabella 2: Stock anno 2016 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali

Stock	uffici	negozi	capannoni	Istituti di credito	edifici commerciali	alberghi	Totale
Nord Est	148.295	405.272	196.903	5.036	51.403	14.401	821.310
Nord Ovest	198.531	622.443	239.657	6.981	68.855	12.841	1.149.308
Centro	136.226	558.954	137.472	3.947	40.528	14.249	891.376
Sud	107.423	681.692	131.681	2.429	49.766	11.446	984.437
Isole	53.154	281.561	54.373	1.422	16.576	5.628	412.734
ITALIA	643.629	2.549.942	760.086	19.815	227.128	58.565	4.259.165

Tabella 3: NTN anno 2016 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali

NTN	uffici	negozi	capannoni	Istituti di credito	edifici commerciali	alberghi	Totale
Nord Est	2.354	4.537	2.943	57	910	126	10.927
Nord Ovest	3.601	7.999	4.401	84	1.274	158	17.517
Centro	1.934	6.003	1.871	35	694	125	10.662
Sud	1.277	5.446	1.509	10	662	77	8.980
Isole	565	2.335	563	30	201	40	3.734
ITALIA	9.731	26.319	11.287	216	3.742	525	51.819

Tabella 4: IMI anno 2016 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali

IMI	uffici	negozi	capannoni	Istituti di credito	edifici commerciali	alberghi	Totale
Nord Est	1,59%	1,12%	1,49%	1,14%	1,77%	0,88%	1,33%
Nord Ovest	1,81%	1,29%	1,84%	1,30%	1,95%	1,23%	1,52%
Centro	1,42%	1,07%	1,36%	0,89%	1,71%	0,88%	1,20%
Sud	1,19%	0,80%	1,15%	0,39%	1,33%	0,67%	0,91%
Isole	1,06%	0,83%	1,04%	2,11%	1,21%	0,70%	0,90%
ITALIA	1,51%	1,03%	1,48%	1,09%	1,65%	0,90%	1,22%

Figura 3: Distribuzione dello stock e del NTN delle tipologie non residenziali

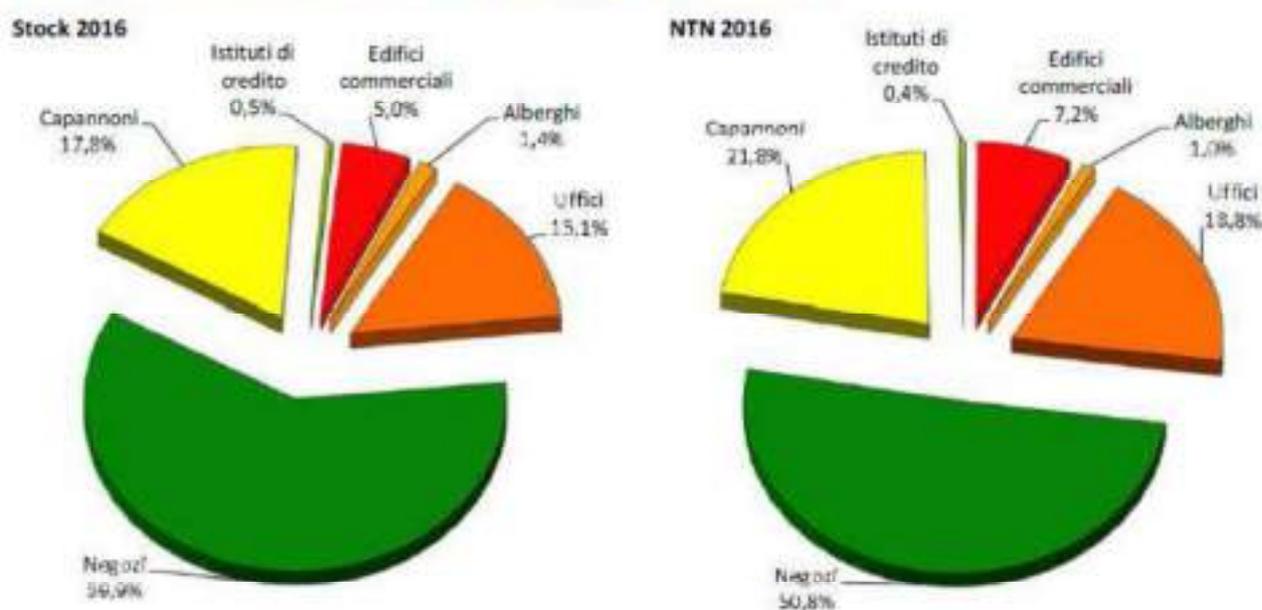


Tabella 5: Variazione % del NTN 2015/16 tipologie non residenziali

Var. % NTN 2015/16	uffici	negozi	capannoni	Totale (uff., neg. e cap.)	Totale non res.
Nord Est	14,8%	19,0%	13,6%	16,3%	16,6%
Nord Ovest	17,5%	16,0%	20,1%	17,5%	17,9%
Centro	5,0%	11,3%	19,7%	11,5%	12,8%
Sud	13,0%	12,6%	39,0%	16,7%	18,4%
Isole	-1,7%	20,9%	66,5%	21,8%	22,2%
ITALIA	12,3%	15,1%	22,1%	16,1%	16,9%

Nel segmento non residenziale, quindi, le unità immobiliari delle tipologie uffici, negozi e capannoni rappresentano, complessivamente, oltre il 90% sia in termini di stock nazionale (93%), sia in termini di volumi di compravendita (91%). Si ritiene pertanto che l'analisi della composizione e della dinamica del mercato immobiliare delle suddette categorie possa fornire una descrizione rappresentativa dell'intero segmento non residenziale e a queste si farà riferimento nel prosieguo del Rapporto salva diversa indicazione.

In Figura 4 è riportato il grafico degli andamenti nazionali e dei soli capoluoghi del mercato delle tipologie non residenziali, in termini di volumi di compravendita, a partire dal 2004. L'andamento del numero indice NTN nazionale, con base 100 all'anno 2004, evidenzia come la flessione dei volumi di compravendita sia cominciata nel 2006 per le tipologie uffici e negozi e nel 2007 per i capannoni. Tutte le tipologie, poi, hanno subito una decisa diminuzione dei volumi scambiati nel 2008 e nel 2009. Dopo il biennio 2010-2011, con le compravendite che contengono le perdite, gli scambi sono nuovamente in ripido calo nel 2012 che si protrae, con minore intensità, nel 2013. Nel 2014 le compravendite di capannoni e negozi tornano in campo positivo, ancora in perdita rimangono gli acquisti di uffici. Nel 2015 le compravendite diminuiscono per gli uffici e di capannoni ed aumentano per i negozi, con un effetto netto per il totale del non residenziale pressoché simile al valore del 2014. È, infine, nel 2016 che i tre settori sono tutti in rialzo e portano l'indice complessivo a guadagnare più del 15% rispetto al 2015.

L'intensità della dinamica del mercato, misurata con l'indice IMI, per le tre tipologie non residenziali, dal 2004 al 2016, è presentata nel grafico 5.

Figura 4: Indice NTN per il settore non residenziale nazionale e solo capoluoghi

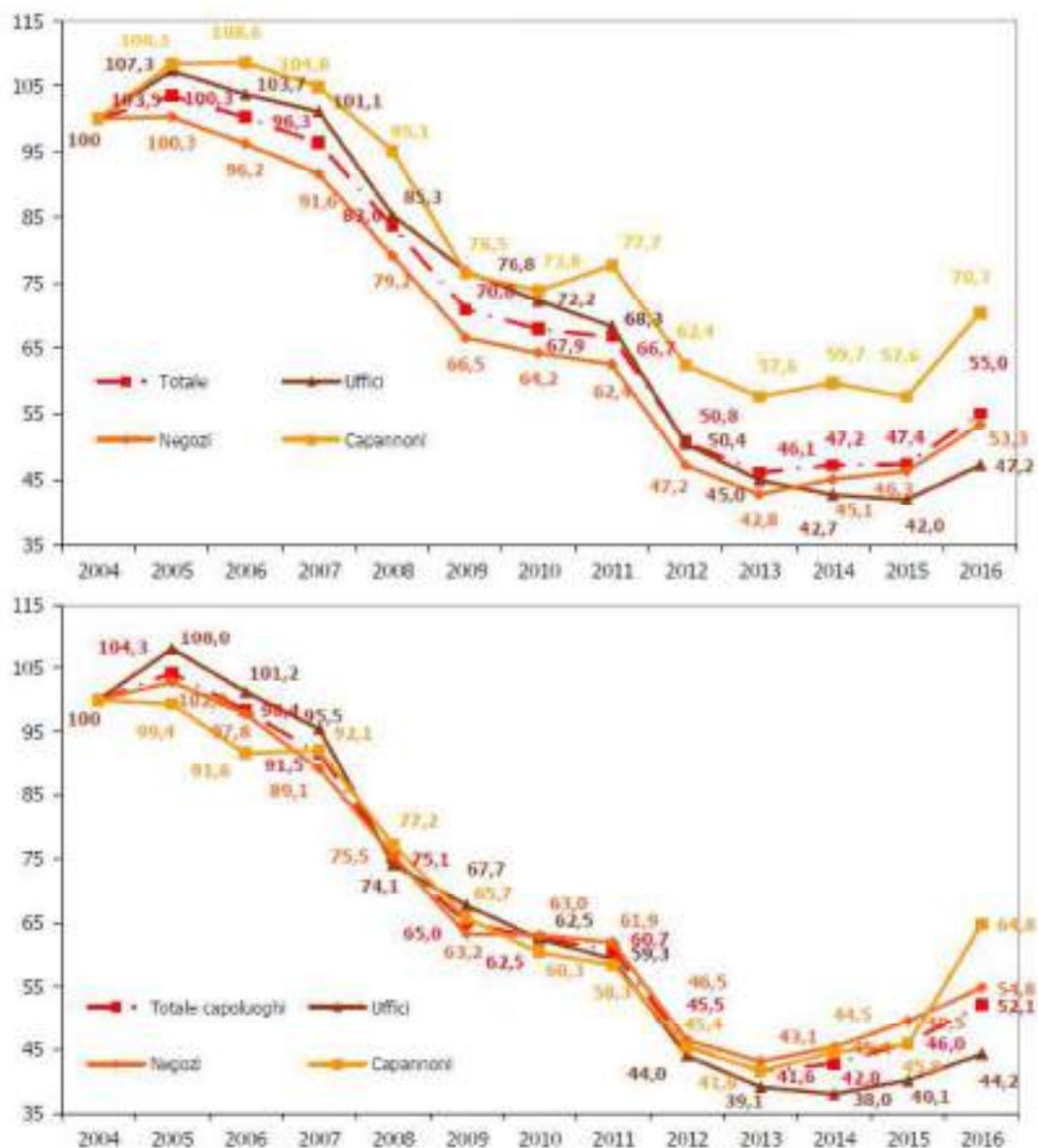
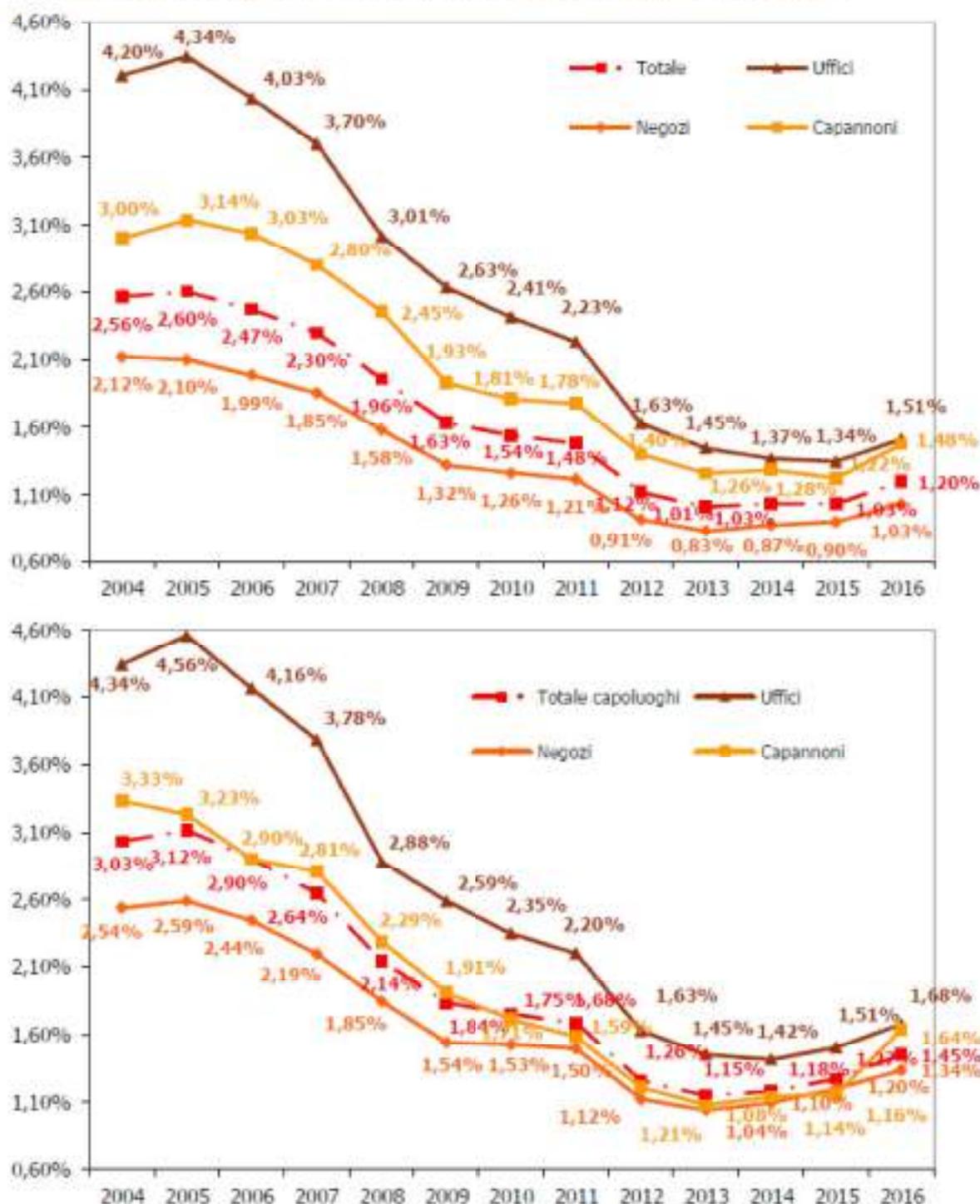


Figura 5: Andamento dell'IMI dal 2004 per il settore non residenziale nazionale e solo capoluoghi



Relativamente ai valori di mercato è stata calcolata, per ognuna delle tipologie immobiliari non residenziali, una quotazione media aggregata nei diversi ambiti territoriali (regione, area geografica e nazionale), elaborando le quotazioni OMI pubblicate nel I e II semestre del 2016 e pesandole sullo stock immobiliare di ciascun comune.

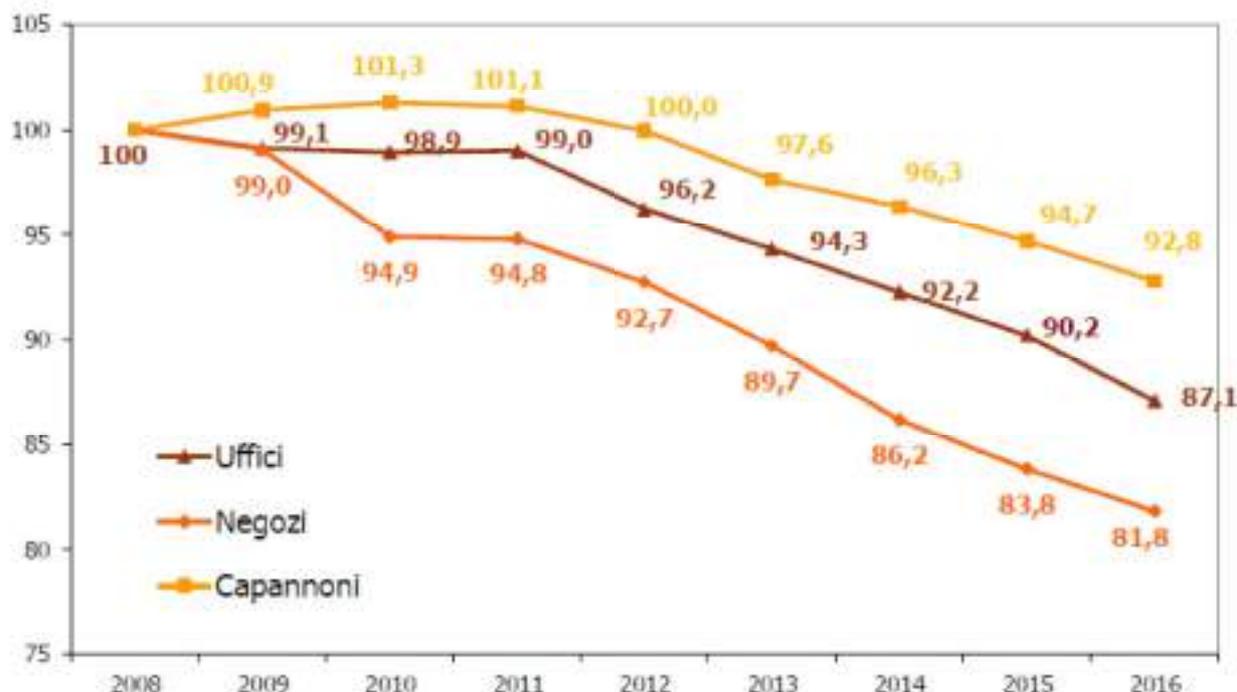
I dati nazionali e per area territoriale, riportati nella Tabella 6, mostrano un calo generalizzato dei valori sia per i negozi, sia per i capannoni e, in modo più accentuato, per gli uffici.

L'indice delle quotazioni OMI in Figura 6 mostra valori sempre in calo dal 2008 ad eccezione dei capannoni che fino al 2010 sono cresciuti anche se in misura lieve. I negozi sono il segmento del non residenziale con la maggior perdita di valore, quasi il 20% negli ultimi 8 anni.

Tabella 6: Quotazione media 2016 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Quotazione media Uffici 2016 (€/m ²)	Var % 2015/16	Quotazione media Negozi 2016 (€/m ²)	Var % 2015/16	Quotazione media Capannoni 2016 (€/m ²)	Var % 2015/16
Nord Est	1.385	-3,6%	1.639	-1,2%	488	-2,4%
Nord Ovest	1.480	-2,7%	1.674	-1,5%	533	-1,8%
Centro	1.713	-4,6%	1.899	-5,0%	581	-3,3%
Sud	1.143	-3,2%	1.385	-1,5%	421	-1,1%
Isole	1.111	-2,5%	1.306	-1,3%	439	-0,5%
ITALIA	1.406	-3,4%	1.601	-2,4%	506	-2,0%

Figura 6: Andamento dell'indice delle quotazioni OMI dal 2008 per il settore non residenziale nazionale



I volumi di compravendita

Dopo dieci anni di cali consecutivi, nel 2016 si arresta la discesa degli scambi di unità immobiliari a destinazione ufficio e, rispetto al 2015, si osserva un rialzo del 12,3%.

Come mostrato dalla Tabella 9, che riporta l'analisi delle transazioni del comparto per macro aree geografiche, le variazioni positive sono confermate in quasi tutte le aree del paese con il Nord Ovest, area nella quale si concentra la quota (37% del totale nazionale) maggiore di transazioni di unità a destinazione uffici, che cresce del 17,5%.

Decisamente positivi sono anche gli andamenti del Nord Est, +14,7% e del Sud, +13,0% mentre più timida è la crescita al Centro, +5,0%. L'unica ripartizione territoriale in campo negativo è quella delle Isole, di nuovo in calo, -1,7%, dopo due anni in positivo.

L'andamento appare piuttosto diversificato anche osservando la ripartizione per regioni con variazioni che cambiano di segno e di entità. La Lombardia che da sola rappresenta più di un quarto degli scambi nazionali (2.766NTN, 28,4% del totale NTN), cresce,rispetto a 2015,di quasi il 20%.

Ottimi risultati anche in Liguria, dove il rialzo delle compravendite di uffici supera il 40%, in Basilicata(+79,4%) e Molise(+28,9%), anche se in queste ultime due regioni la quota di mercato è ben al di sotto di un punto percentuale.

Le altre regioni con una quota di mercato superiore al 10%, Veneto ed Emilia Romagna, con 1.157NTN e 1.013 NTN rispettivamente, crescono anch'esse con rialzi decisi, +12,9% e +17,1%. Valle d'Aosta, Umbria e Sicilia sono le uniche tre regioni dove il numero di compravendite di uffici arretra rispetto al 2015.

Nel 2016, l'intensità del mercato degli uffici misurata dall'IMI recupera 0,17 punti percentuali raggiungendo l'1,51%. I segni risultano concordi con quanto osservato per il NTN con rialzi per le aree e le regioni ove si è registrato un aumento delle transazioni e negativo laddove si è avuto un calo degli scambi.

È al Nord Ovest che si osserva la quota maggiore di scambi rispetto allo stock, dove l'IMI nel 2016 raggiunge l'1,81%,con la Lombardia che con un valore prossimo al 2% è la Regione dove l'IMI raggiunge il massimo.

Dinamiche risultano anche le regioni Friuli Venezia Giulia, Liguria, Toscana e Veneto, con valori dell'IMI che superano l'1,5%.

Marche, Umbria, Sicilia e Calabria sono le regioni con il valore più basso dell'IMI, intorno all'1%. Nel 2016, come si era già osservato nel 2015,i volumi di compravendita degli uffici risultano maggiormente concentrati nei comuni capoluogo (Tabella 10), nonostante in quest'ultimi la crescita degli scambi sia stata inferiore a quella rilevata nei comuni minori (+14,6% contro +10,3% dei capoluoghi).

Tra le aree del paese si osserva un analogo rialzo per i comuni minori e per la città capoluogo al Nord Est (+14,1% e +15,6%) e al Centro(+4,5% e +5,4%). Di diversa intensità i rialzi al Nord Ovest, dove le compravendite di uffici nei comuni minori crescono molto più che nei capoluoghi, e al Sud dove sono i capoluoghi a far registrare il maggior rialzo. Nelle Isole, mentre nei comuni minori il mercato è in crescita, nei capoluoghi le compravendite sono in calo rispetto al 2015.

In Figura 10 sono presentati i grafici dell'andamento del numero indice del NTN degli "Uffici" dal 2004, per aree geografiche a livello nazionale e per i comuni capoluogo. L'analisi delle serie evidenzia, per tutte le macro aree, il calo ininterrotto, con sporadiche eccezioni di rialzi nel Sud, nelle Isole e nel Centro, degli scambi di queste unità fino al 2015 e nel 2016 una ripresa con l'unica eccezione delle Isole e in particolare nei capoluoghi. Il livello nazionale delle compravendite degli uffici è nel 2016 il 47,2% rispetto all'anno base (2004) e ha perso circa il 56% rispetto al 2005, anno in cui il volume degli scambi è risultato massimo. L'analisi degli indici del NTN nel dettaglio dei capoluoghi mostra un andamento simile, con una perdita complessiva, dal 2004, del 56%, che arriva al 58% rispetto al 2005.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, IMI (Figura 11), segue le compravendite, evidenziando una flessione generale dal 2006 con poche eccezioni. A livello nazionale l'IMI ha perso dal 2004 quasi 2,7 punti percentuali passando da 4,20% all'1,51%.

La distribuzione per comune del NTN 2016, rappresentata nella mappa di Figura 12, evidenzia la maggior diffusione di compravendite nei comuni del Nord, mentre nel Sud sono molto più sporadiche le aree geografiche con presenza di compravendite di uffici.

Dalla stessa mappa risulta che, nel 2016, sono state realizzate compravendite di uffici in circa 1.700 comuni sull'intero territorio nazionale.

Figura 9: Distribuzione NTN 2016 per area geografica - uffici

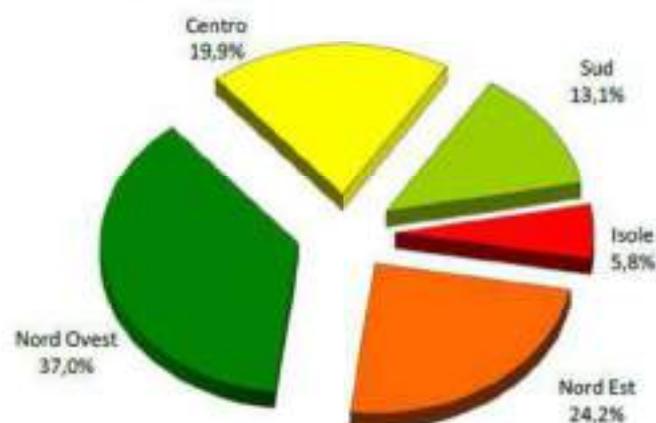


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni - uffici

Area	Regione	NTN 2016	Var. % NTN 2015/16	Quota % NTN Italia	IMI 2016	Diff IMI 2015/16
Nord Est	Emilia-Romagna	1.013	17,1%	10,4%	1,49%	0,23
	Friuli-Venezia Giulia	184	14,4%	1,9%	1,80%	0,23
	Veneto	1.157	12,9%	11,9%	1,65%	0,19
Nord Est		2.354	14,8%	24,2%	1,59%	0,21
Nord Ovest	Liguria	232	41,2%	2,4%	1,64%	0,48
	Lombardia	2.766	15,5%	28,4%	1,97%	0,32
	Piemonte	573	3,7%	5,9%	1,37%	0,04
	Valle d'Aosta	30	-11,5%	0,3%	1,56%	-0,20
Nord Ovest		3.601	17,5%	37,0%	1,81%	0,27
Centro	Lazio	775	6,4%	8,0%	1,44%	0,11
	Marche	209	12,4%	2,2%	1,11%	0,12
	Toscana	807	6,8%	8,3%	1,59%	0,10
	Umbria	142	-16,8%	1,5%	1,10%	-0,22
Centro		1.934	5,0%	19,9%	1,42%	0,07
Sud	Abruzzo	153	16,6%	1,7%	1,16%	0,17
	Basilicata	54	79,4%	0,6%	1,23%	0,54
	Calabria	147	10,0%	1,5%	1,04%	0,08
	Campania	469	11,1%	4,8%	1,22%	0,12
	Molise	41	28,9%	0,4%	1,77%	0,29
Sud		1.277	13,0%	13,1%	1,19%	0,13
Isole	Sardegna	220	2,9%	2,3%	1,20%	0,04
	Sicilia	345	-4,4%	3,5%	0,99%	-0,05
Isole		565	-1,7%	5,8%	1,06%	-0,01
Italia		9.731	12,3%	100%	1,51%	0,17

Tabella 10: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi - uffici

Area	Comuni	NTN 2016	Var. % NTN 2015/16	Quota % NTN	IMI 2016	Diff IMI 2015/16
Nord Est	Capoluoghi	1.111	15,6%	11,4%	1,73%	0,25
	Non capoluoghi	1.243	14,1%	12,8%	1,48%	0,18
Nord Ovest	Capoluoghi	1.820	11,9%	18,7%	1,92%	0,21
	Non capoluoghi	1.781	23,8%	18,3%	1,72%	0,33
Centro	Capoluoghi	1.176	5,4%	12,1%	1,60%	0,12
	Non capoluoghi	758	4,5%	7,8%	1,21%	0,03
Sud	Capoluoghi	609	16,3%	6,9%	1,46%	0,21
	Non capoluoghi	668	10,1%	6,9%	1,02%	0,08
Isole	Capoluoghi	297	-7,1%	5,1%	1,20%	-0,08
	Non capoluoghi	268	5,1%	2,8%	0,94%	0,04
Italia	Capoluoghi	5.013	10,3%	51,5%	1,68%	0,17
	Non capoluoghi	4.718	14,6%	48,5%	1,37%	0,17

Figura 10: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica - uffici

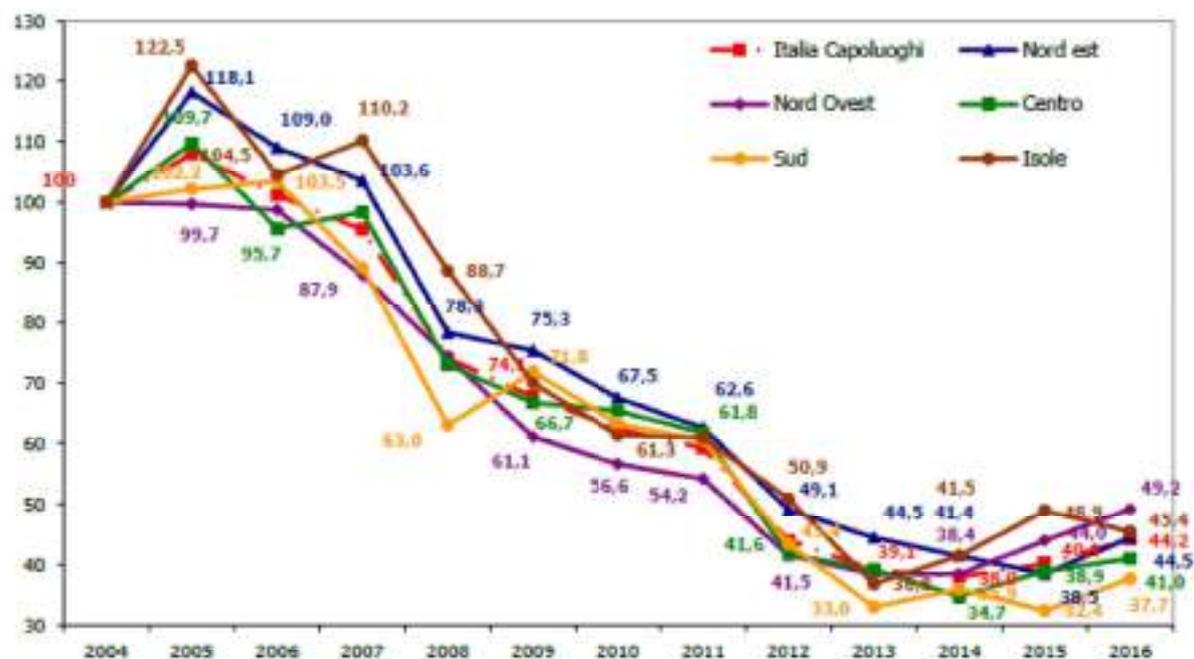
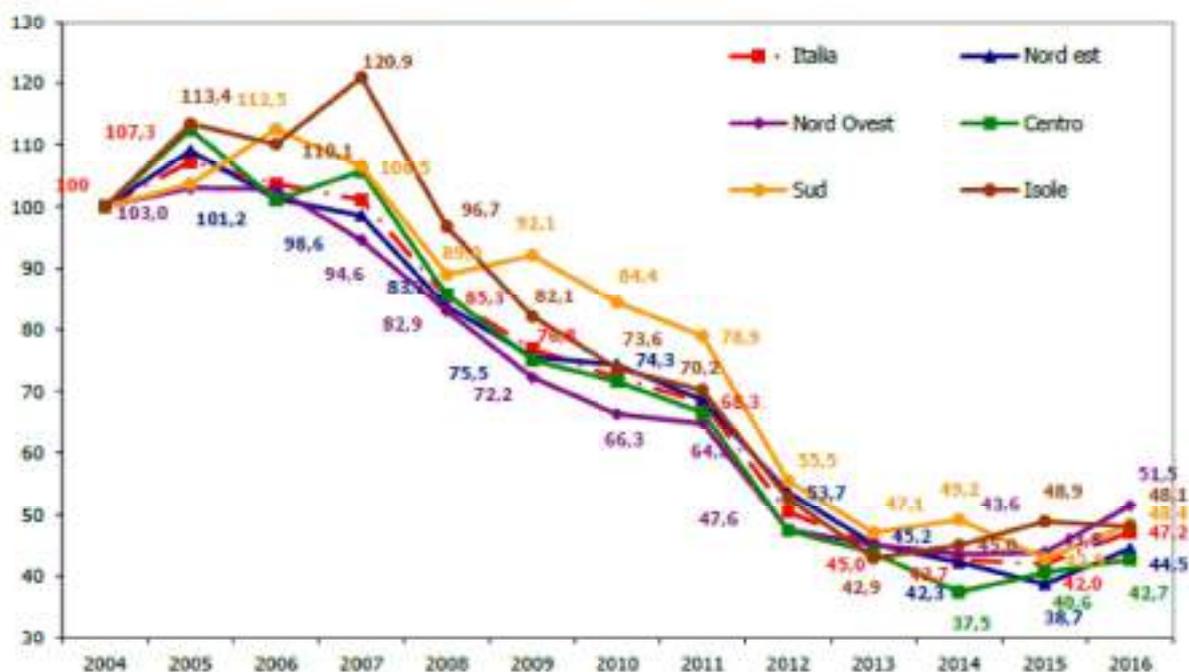


Figura 11: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica - uffici

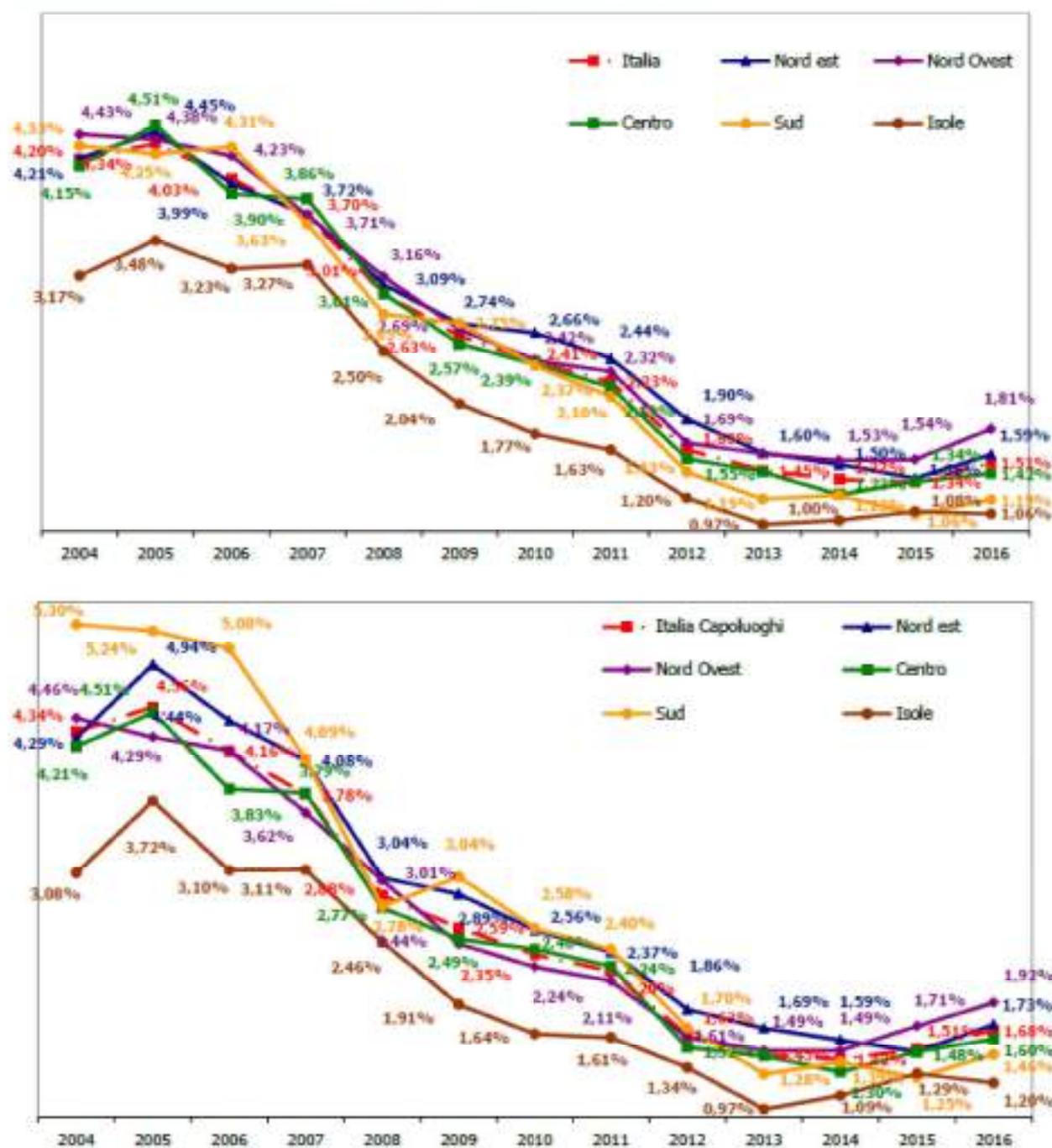
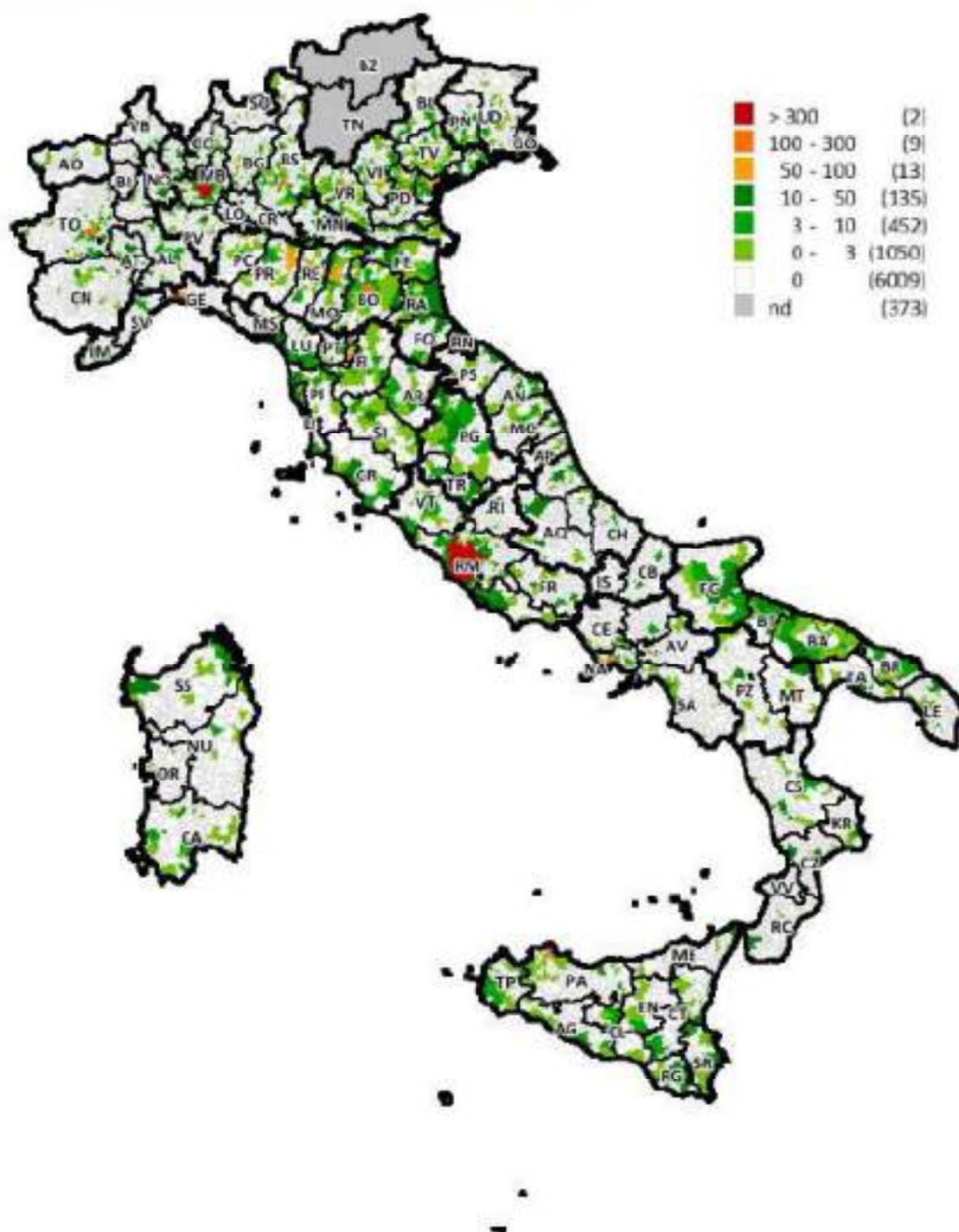


Figura 12: Mappa distribuzione NTN 2016 nei comuni italiani – uffici



Il mercato dei capannoni - Lo stock immobiliare

Dopo un 2015 in leggero calo, il volume di capannoni (categorie catastali D/1 e D/7) compravenduti registra una significativa espansione nel 2016 (+22,1%), raggiungendo quota 11.287 unità, l'1,48% dello stock nazionale (indice IMI).

Si tratta, in termini assoluti, del dato più alto dal 2012 (dal 2009, se si considerano i soli capoluoghi di provincia), in gran parte (per oltre i due terzi) concentrato nelle regioni settentrionali.

La Tabella 23 fornisce un quadro completo della dinamica delle compravendite, fino alla scala regionale; si può così constatare come l'espansione abbia riguardato l'intero territorio nazionale (l'eccezione della Valle d'Aosta ha significato pressoché nullo in virtù delle dimensioni trascurabili del relativo mercato), con tassi più alti in corrispondenza delle aree strutturalmente meno dinamiche (soprattutto Sud ed Isole).

Particolarmente significativo è sicuramente il +19,6% registrato in Lombardia, regione che da sola rappresenta più di un quarto del mercato nazionale ed unica con un IMI superiore al 2%; le altre tre regioni con un volume di scambi superiore alle 1.000 unità (Piemonte, Emilia-Romagna e Veneto) presentano comunque tassi di crescita compresi tra il 13% ed il 20,3%.

Segmentando l'analisi tra Comuni capoluogo e resto delle relative province (Tabella 24), si registra il maggiore dinamismo dei primi (tasso di crescita relativo più che doppio, superiore al 40%), a copertura di poco meno di un quinto dell'intero mercato nazionale (la maggiore concentrazione risulta presso il Centro e le Isole); la maggiore polarizzazione si conferma nelle aree del Centro, dove oltre un quarto delle compravendite si concentra nei Comuni capoluogo.

I due grafici di Figura 32 riportano la serie storica dell'NTN (generale e per soli capoluoghi) dal 2004 al 2016, espressa tramite il numero indice; come accennato precedentemente, si conferma un maggiore recupero, in termini relativi, da parte delle aree del Paese caratterizzate da numeri assoluti più bassi, cosicché nelle Isole, ad esempio, il dato generale risulta (numero indice 151,3) ormai prossimo al picco registrato nel 2006 (numero indice 172,9), mentre il Sud, che già nel 2011 aveva registrato un forte recupero (numero 102,8), è tornato ad un valore prossimo a 100 (per l'esattezza 93,4). Le aree più dinamiche, al contrario, faticano ad avvicinare i livelli anche solo del 2011 e denunciano

una compressione del mercato rispetto al massimo storico (il 2004 per il Nord Est, il 2005 per il Centro ed il 2007 per il Nord Ovest) nell'ordine del 40%.

Se si restringe il campo di analisi ai soli capoluoghi di provincia, le dinamiche risultano sostanzialmente analoghe, per quanto 3 aree (rispettivamente Isole, Sud e Nord Est) registrino un livello del numero indice nettamente inferiore al corrispondente generale.

In Figura 33, infine, si fornisce la serie storica dell'IMI, sia in termini generali, sia in riferimento ai soli capoluoghi di provincia; il quadro che ne risulta, pur registrando il parziale recupero concretizzatosi nel 2016, evidenzia quanto siano lontani i livelli del 2004-'06 (il numero indice, ad eccezione delle Isole, è più che dimezzato, sia in termini aggregati che per le singole aree).

Figura 31: Distribuzione NTN 2016 per area geografica - capannoni

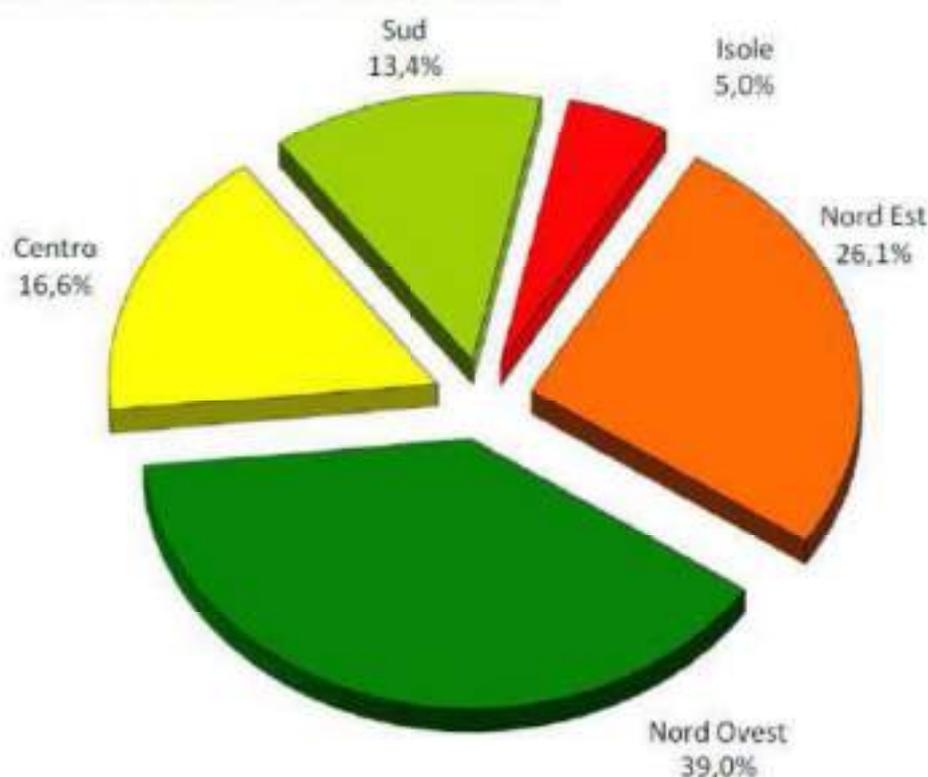


Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – capannoni

Area	Regione	NTN 2016	Var % NTN 2015/2016	Quota % NTN Italia	IMI 2016	DIFF IMI 15-16
Nord Est	Emilia-Romagna	1.309	16,6%	11,6%	1,48%	0,20
	Friuli-Venezia Giulia	272	3,1%	2,4%	1,68%	0,04
	Veneto	1.363	13,0%	12,1%	1,48%	0,16
Nord Est		2.943	13,6%	26,1%	1,49%	0,17
Nord Ovest	Liguria	205	31,0%	1,8%	1,38%	0,33
	Lombardia	3.059	19,6%	27,1%	2,07%	0,33
	Piemonte	1.124	20,8%	10,0%	1,51%	0,26
	Valle d'Aosta	13	-16,4%	0,1%	0,55%	-0,14
Nord Ovest		4.401	20,1%	39,0%	1,84%	0,30
Centro	Lazio	444	26,9%	3,9%	1,15%	0,24
	Marche	525	42,1%	4,7%	1,57%	0,45
	Toscana	752	7,5%	6,7%	1,47%	0,10
	Umbria	149	3,8%	1,3%	1,06%	0,03
Centro		1.871	19,7%	16,6%	1,36%	0,22
Sud	Abruzzo	244	5,7%	2,2%	1,14%	0,05
	Basilicata	67	41,3%	0,6%	0,85%	0,22
	Calabria	138	64,9%	1,2%	0,79%	0,31
	Campania	441	26,4%	3,9%	1,20%	0,24
	Molise	43	75,7%	0,4%	0,83%	0,36
	Puglia	576	64,5%	5,1%	1,35%	0,52
Sud		1.509	39,0%	13,4%	1,15%	0,31
Isole	Sardegna	141	54,9%	1,2%	0,72%	0,26
	Sicilia	422	70,8%	3,7%	1,21%	0,49
Isole		563	66,5%	5,0%	1,04%	0,41
Italia		11.287	22,1%	100%	1,48%	0,26

Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – capannoni

Area	Comuni	NTN 2016	Var % NTN 2015/2016	Quota % NTN	IMI 2016	DIFF IMI 15-16
Nord Est	Capoluoghi	526	39,7%	17,9%	1,60%	0,44
	Non capoluoghi	2.417	9,1%	82,1%	1,47%	0,12
Nord Ovest	Capoluoghi	579	49,3%	13,2%	2,02%	0,67
	Non capoluoghi	3.822	16,6%	86,8%	1,81%	0,25
Centro	Capoluoghi	508	32,9%	27,2%	1,65%	0,41
	Non capoluoghi	1.362	15,4%	72,8%	1,28%	0,16
Sud	Capoluoghi	252	36,2%	16,7%	1,32%	0,34
	Non capoluoghi	1.257	39,6%	83,3%	1,12%	0,31
Isole	Capoluoghi	132	62,9%	23,5%	1,28%	0,49
	Non capoluoghi	431	67,7%	76,5%	0,98%	0,39
ITALIA	Capoluoghi	1.998	41,4%	17,7%	1,64%	0,48
	Non capoluoghi	9.289	18,6%	82,3%	1,46%	0,22

Figura 32: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica - capannoni

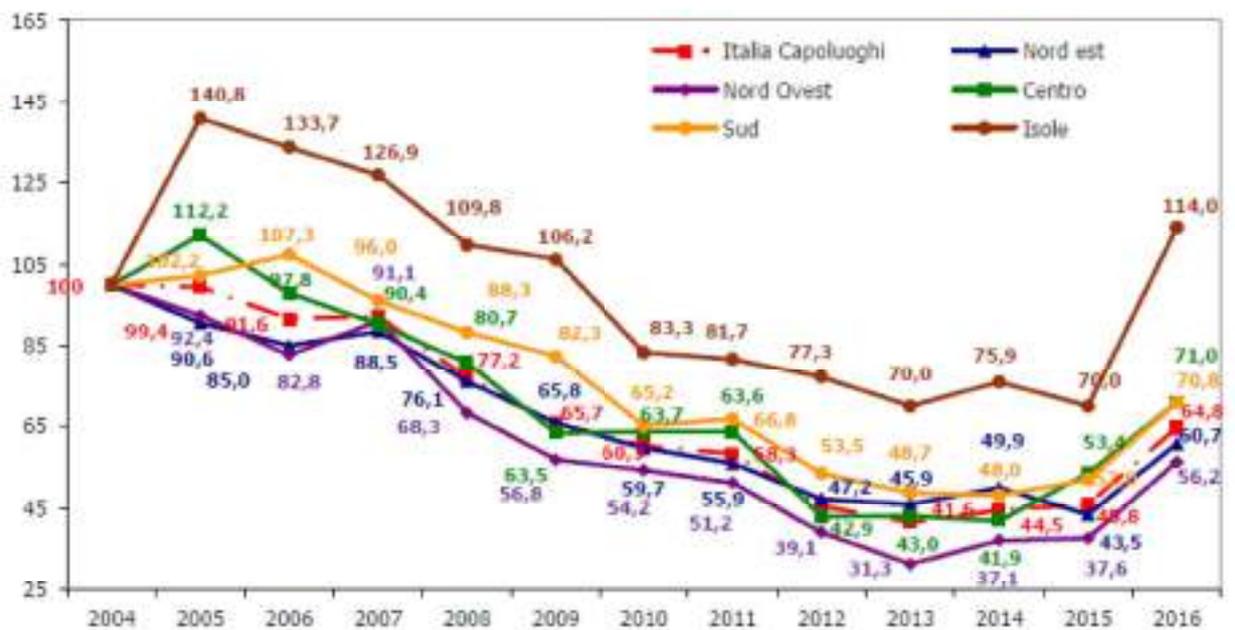
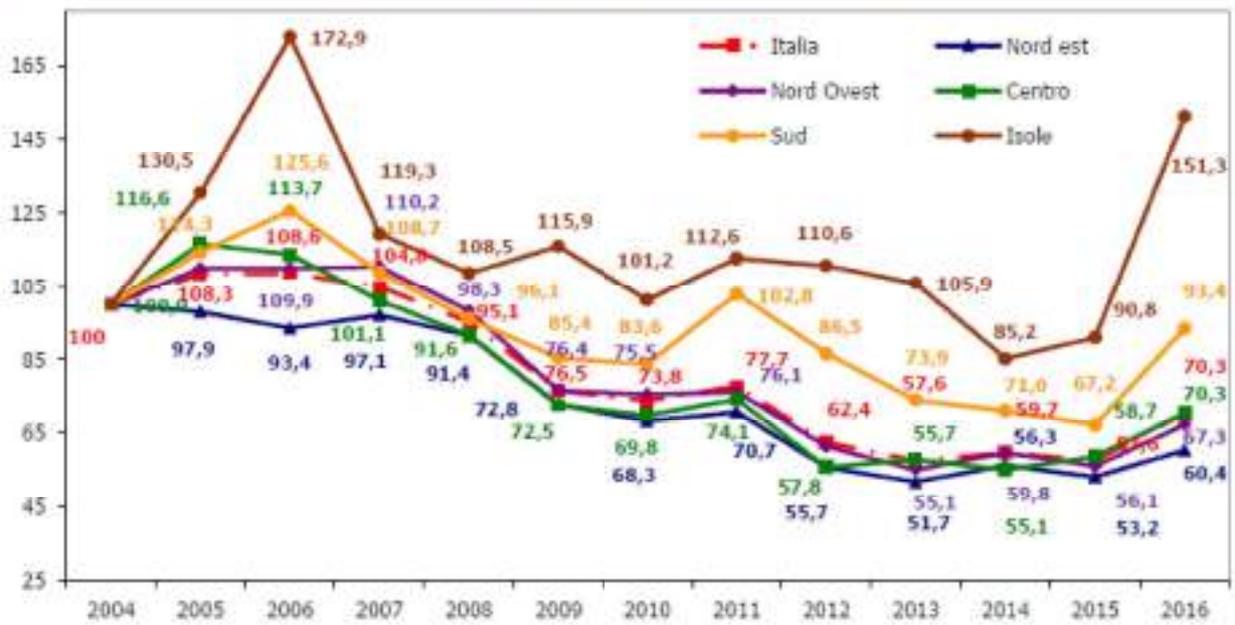


Figura 33: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica – capannoni

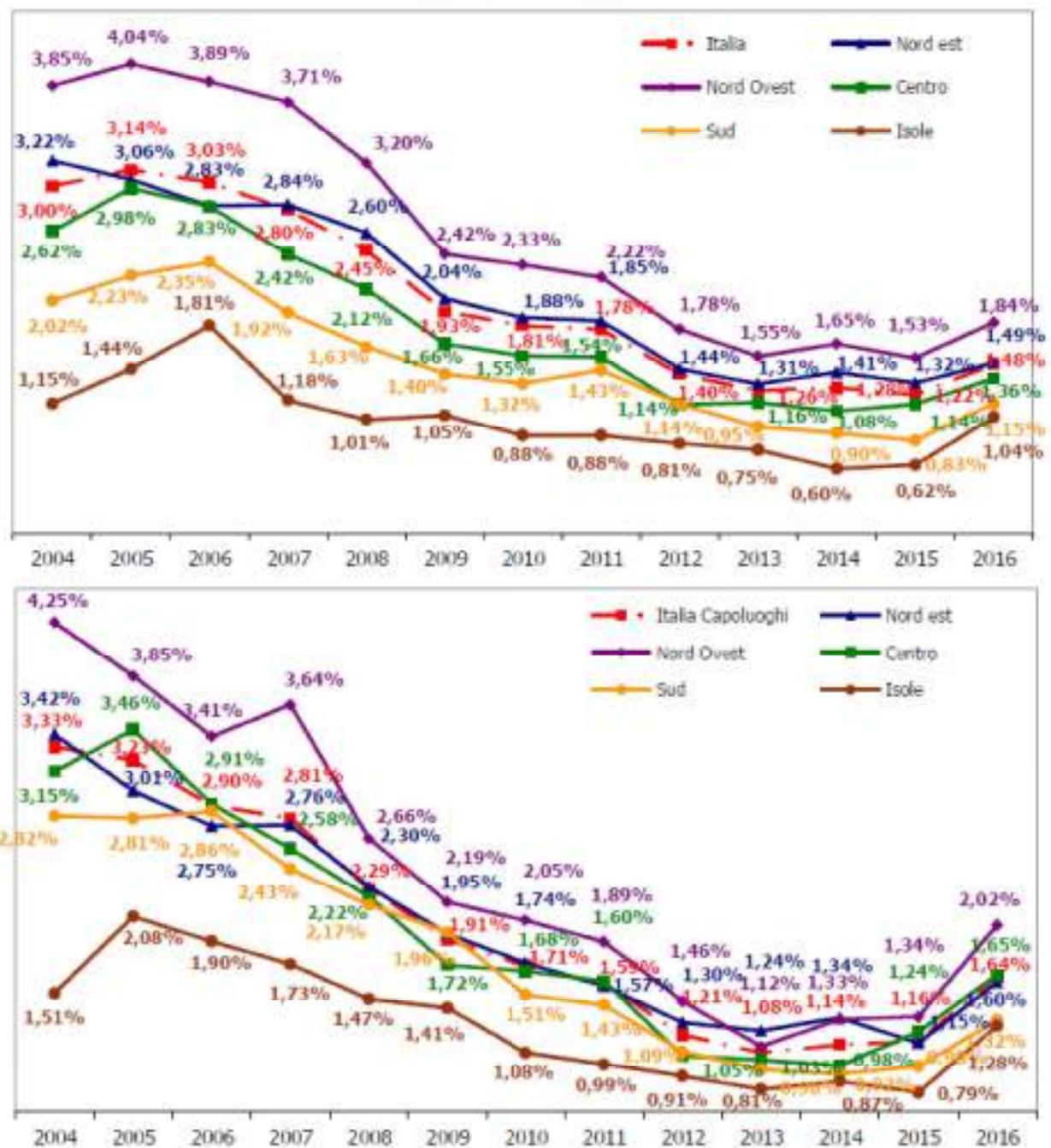
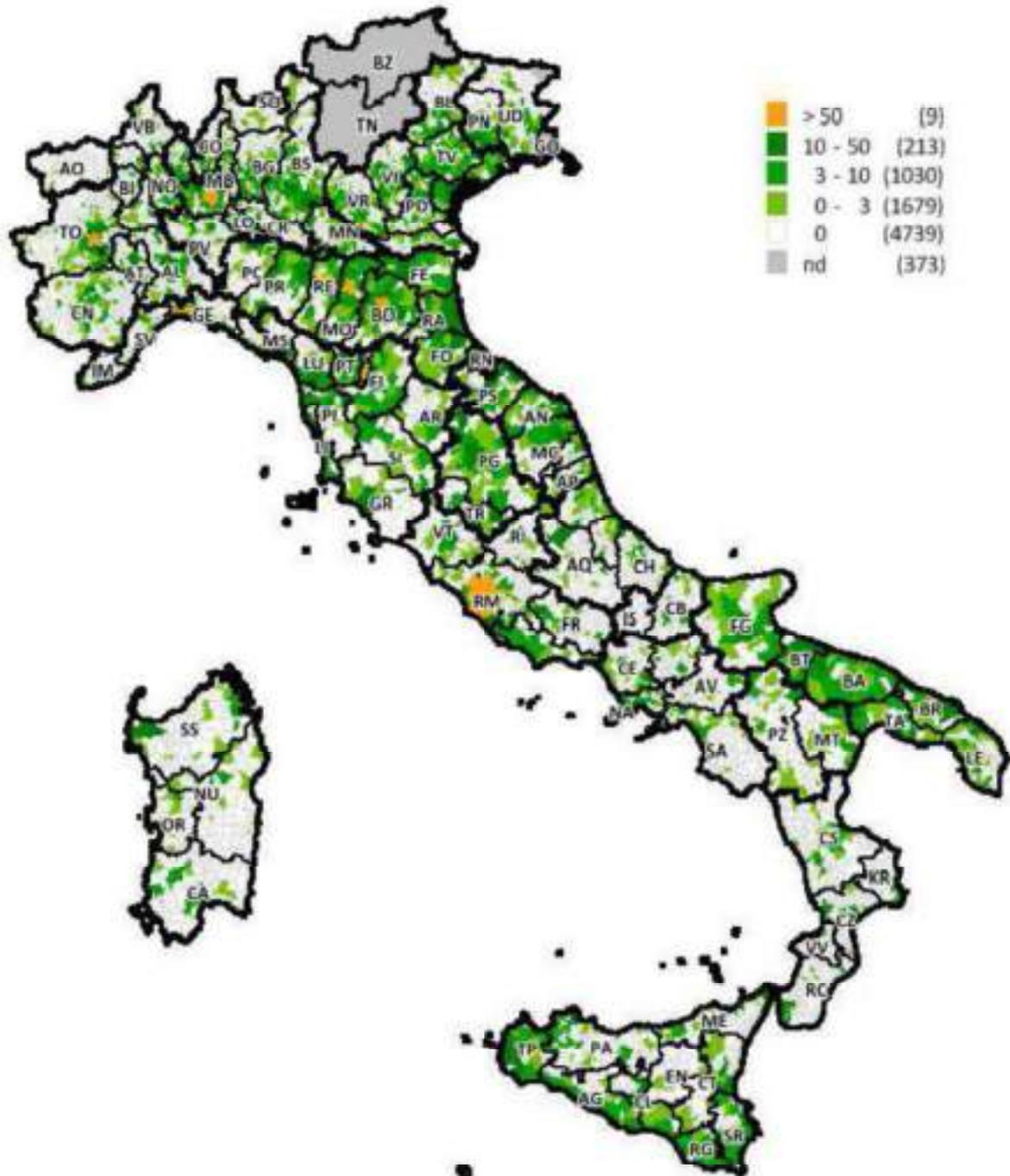


Figura 34: Mappa distribuzione NTN 2016 nei comuni italiani – capannoni



Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2016, per la tipologia edilizia capannoni è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo stock comunale, per regione e per area territoriale. I dati elaborati sono riferiti a 6.140 comuni per i quali nel 2016 sono state pubblicate quotazioni OMI per la tipologia edilizia capannoni.

La quotazione media annuale di riferimento⁷, per unità di superficie, per la tipologia capannoni a livello nazionale risulta nel 2016 pari a 506 €/m², in calo di un ulteriore 2% rispetto al 2015, dopo l'1,7% già perso l'anno precedente (Tabella 25); la diminuzione riguarda la totalità delle regioni, con l'eccezione di Basilicata, Liguria e Valle d'Aosta, dove il dato è stabile e che tuttavia rappresentano meno del 3% dell'intero mercato nazionale.

Il calo maggiore si registra nell'area del Centro (-3,3%), che conserva tuttavia la quotazione media più alta (581 €/m²); tra le regioni spicca invece il -6,5% del Friuli-Venezia Giulia, che presenta anche la quotazione media in assoluto più bassa (301 €/m²), mentre la Liguria registra la quotazione media più alta (762 €/m²).

Sulla base della quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia capannoni (506 €/m²), è stato calcolato altresì l'indice territoriale, per area e per regione, i cui valori sono riportati nell'ultima colonna della suddetta tabella; l'indice rappresenta il rapporto tra la quotazione dell'area in oggetto e la quotazione media nazionale.

La Figura 35 e la Figura 36 presentano due formulazioni grafiche dello stesso indice, che consentono di coglierne con una certa immediatezza la distribuzione territoriale; risulta evidente così come al Sud si registri una concentrazione di regioni con quotazioni medie inferiori al dato nazionale, mentre per il resto il quadro si presenta piuttosto disomogeneo, con i valori positivi più significativi concentrati nel Centro (Lazio e Toscana) e nel Nord Ovest (Liguria, Lombardia e Valle d'Aosta).

Esaminando poi le quotazioni dei capannoni nei soli capoluoghi di provincia, risulta che la quotazione media di riferimento, per unità di superficie, a livello nazionale è pari a 615 €/m², in calo del 2,9% rispetto alla quotazione media 2015 (Tabella 26).

In questo caso quattro regioni registrano in controtendenza, seppure di pochi decimali, un aumento rispetto alla quotazione del 2015 (si tratta della Puglia, della Valle d'Aosta, della Calabria e della Basilicata), mentre la decrescita più pesante si riscontra nei capoluoghi

delle regioni centrali delle Marche e del Lazio (rispettivamente -8,3% e -6,2%); il Lazio rimane tuttavia la regione, tra tutte, con la più alta quotazione media (830 €/m²).

In Figura 37 sono rappresentate in mappa le quotazioni medie regionali; in Figura 38, infine, sono presentati, sempre in mappa, i differenziali delle quotazioni medie comunali, che forniscono un'efficace sintesi grafica della distribuzione dei valori unitari sul territorio nazionale.

Tabella 25: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – capannoni

Area	Regione	Quotazione media Capannoni 2016 (€/m ²)	Var % quotazione 2015/2016	Indice territoriale
Nord Est	Emilia-Romagna	531	-2,4%	105,0
	Friuli-Venezia Giulia	301	-6,5%	59,6
	Veneto	482	-1,7%	95,3
Nord Est		488	-2,4%	96,5
Nord Ovest	Liguria	762	0,0%	150,7
	Lombardia	582	-1,3%	115,2
	Piemonte	382	-4,2%	75,5
	Valle d'Aosta	679	0,0%	134,4
Nord Ovest		533	-1,8%	105,4
Centro	Lazio	701	-4,1%	138,6
	Marche	444	-2,3%	87,9
	Toscana	636	-5,8%	125,8
	Umbria	420	0,0%	83,1
Centro		581	-3,3%	114,9
Sud	Abruzzo	389	-3,5%	76,9
	Basilicata	322	0,1%	63,8
	Calabria	374	-0,8%	74,0
	Campania	517	-0,7%	102,3
	Molise	352	-0,3%	69,7
	Puglia	405	-0,6%	80,1
Sud		421	-1,1%	83,4
Isole	Sardegna	520	-0,1%	102,6
	Sicilia	386	-1,0%	76,4
Isole		439	-0,5%	86,8
Media nazionale		506	-2,0%	100,0

Figura 35: Indice territoriale quotazioni 2016 per area e per regione – capannoni (Media nazionale=100)

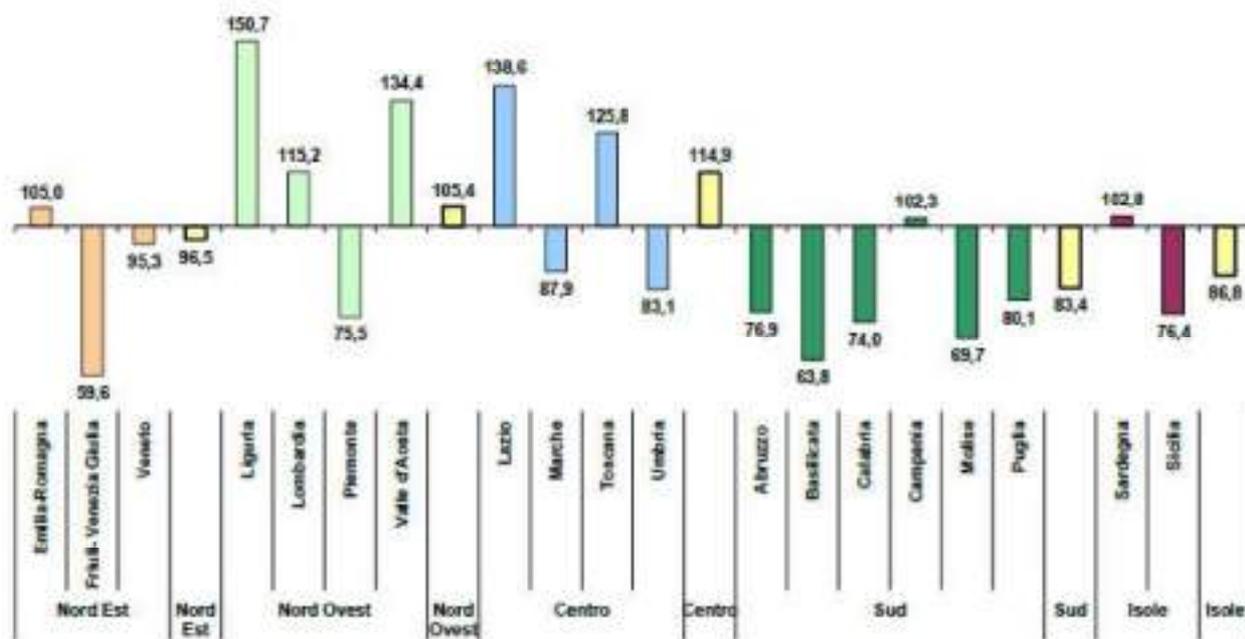


Figura 36: Indice territoriale quotazioni 2016 capannoni - scala valori regionale

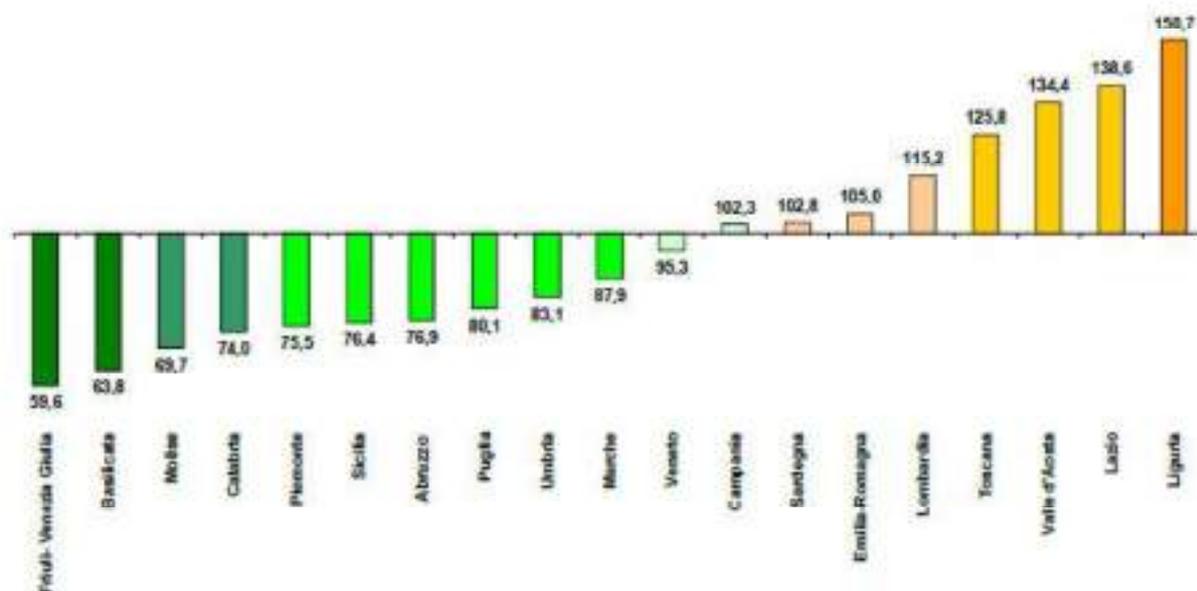


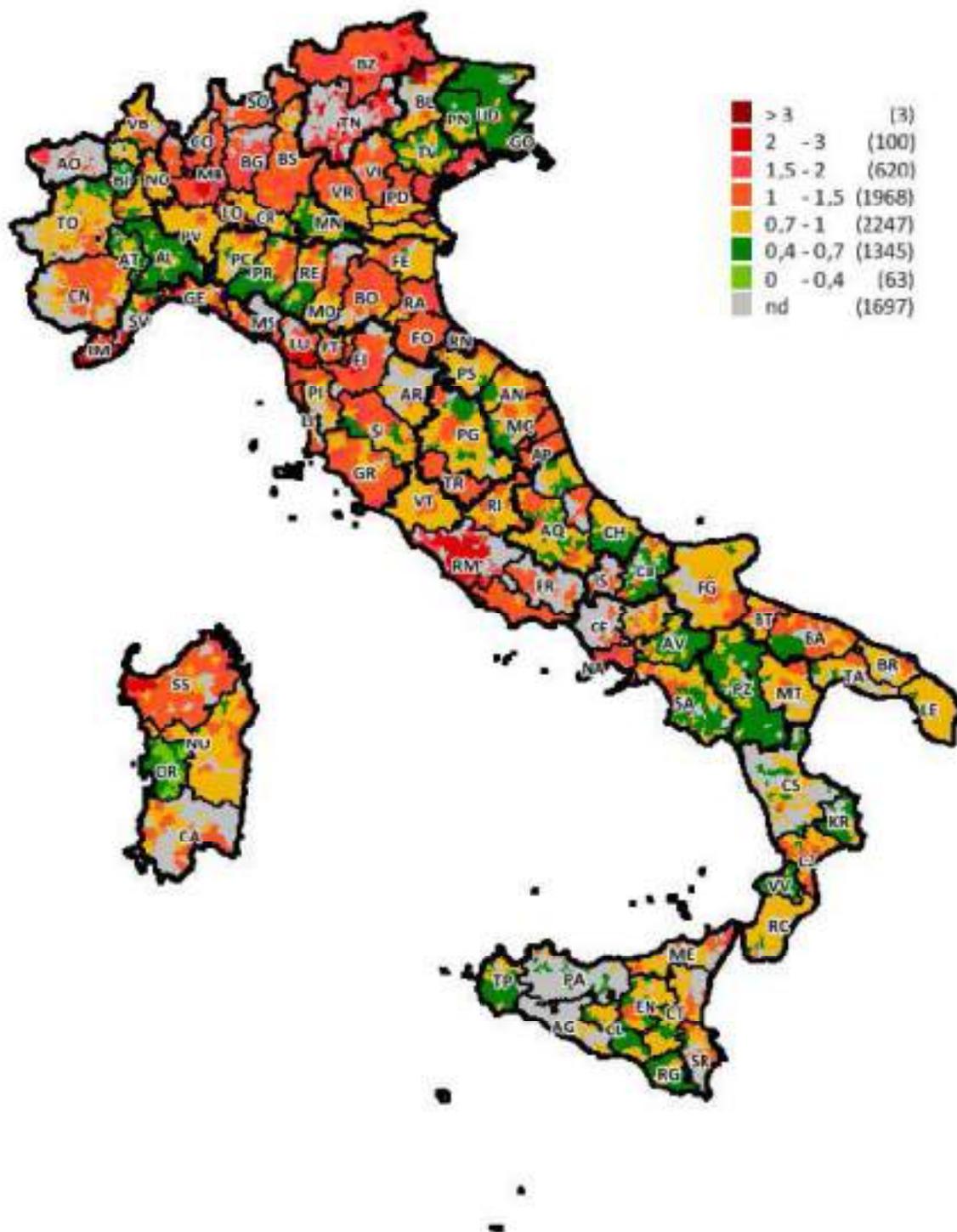
Tabella 26: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi – capannoni

Area	Regione	Quotazione media Capannoni Capoluoghi 2016 (€/m ²)	Var % quotazione 2015/2016	Indice territoriale Capoluoghi
Nord Est	Emilia-Romagna	625	-3,0%	101,6
	Friuli- Venezia Giulia	449	-1,1%	73,0
	Veneto	647	-2,5%	105,2
	Nord Est	625	-2,9%	101,6
Nord Ovest	Liguria	783	0,0%	127,3
	Lombardia	730	-1,3%	118,7
	Piemonte	354	-4,1%	57,6
	Valle d'Aosta	805	0,6%	130,9
	Nord Ovest	596	-1,8%	96,9
Centro	Lazio	830	-6,2%	135,0
	Marche	502	-8,3%	81,6
	Toscana	749	-3,0%	121,8
	Umbria	502	-0,8%	81,6
	Centro	721	-4,7%	117,3
Sud	Abruzzo	487	-2,5%	79,2
	Basilicata	461	0,2%	74,9
	Calabria	414	0,4%	67,3
	Campania	620	-1,7%	100,8
	Molise	437	-1,4%	71,0
	Puglia	445	0,6%	72,3
	Sud	493	-0,8%	80,1
Isole	Sardegna	797	-0,2%	129,6
	Sicilia	441	-1,3%	71,7
	Isole	537	-0,5%	87,3
	Media nazionale	615	-2,9%	100,0

Figura 37: Mappa delle quotazioni medie regionali 2016 – capannoni



Figura 38: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2016 (valore medio nazionale=1) – capannoni



Due diligence

L'attività di due diligence, è propedeutica, ma non solo, alla valutazione immobiliare. È sempre più frequente, infatti, anche nelle compravendite tra privati, la necessità di effettuare una verifica preliminare riguardo alla regolarità edilizia dell'immobile, nonché

alla regolarità catastale, sancita peraltro dalla legge 122/2010. Tali attività ancorché non esaustive per una puntuale due diligence, configurano comunque un concetto di verifica degli immobili volto a una maggior trasparenza, più volte evocato dal mercato immobiliare.

A seguito del reperimento dei dati immobiliari opportunamente individuati e analizzati, adottando quelli che saranno ritenuti utili per la valutazione cui dovremo procedere e, pertanto, individuati i così detti "comparabili", un'attività propedeutica al processo di valutazione immobiliare è la due diligence immobiliare.

Letteralmente, l'espressione inglese "due diligence" identifica il processo investigativo che viene messo in atto per analizzare valore e condizioni di un'azienda, o di un ramo di essa, per la quale vi siano intenzioni di acquisizione o di investimento. Viene anche usata per le investigazioni su dipendenti di un'azienda (o candidati all'assunzione) per valutarne affidabilità, moralità ed eventuali pregiudizievoli.

In ambito finanziario, la due diligence indica quell'insieme di attività svolte dall'investitore, necessarie per giungere a una valutazione finale, analizzando lo stato dell'azienda, compresi i rischi di eventuale fallimento dell'operazione e delle sue potenzialità future. Consiste nell'analisi di tutte le informazioni relative all'impresa oggetto dell'acquisizione, con particolare riferimento alla struttura societaria e organizzativa, al business e al mercato, ai fattori critici di successo, alle strategie commerciali, alle procedure gestionali e amministrative, ai dati economico-finanziari, agli aspetti fiscali e legali, ai rischi potenziali ecc.

La due diligence è quindi attività per mezzo della quale si mira a diminuire le asimmetrie informative tra una parte alienante e una parte acquirente, giungendo:

- a conoscere dettagliatamente il bene, valutando i rating e rendendo il più trasparente possibile le informazioni ricavate sia dai dati sia dai documenti rintracciati;
- a individuare gli aspetti che limitano l'appetibilità del bene oppure che ne possono impedire o limitare la commercializzazione.

L'attività di Due Diligence svolta ha come fattispecie la fase di ispezione sul campo e come obiettivo quello di fornire una descrizione del bene sia in termini di informazioni sui materiali e componenti che lo costituiscono sia in termini di identificazione di eventuali carenze.

L'ispezione copre normalmente i seguenti aspetti di base: ispezione del sito, nella quale si prende in esame l'area esterna di pertinenza dell'edificio; ispezione dell'involucro verticale; ispezione dei locali tecnici; ispezione delle parti comuni; ispezione dei locali con le finiture ed i relativi terminali impiantistici; ispezione della copertura.

Durante la fase di ispezione sono state raccolte, per ogni oggetto esaminato, informazioni relative a:

- identificazione quali-quantitativa dell'oggetto;
- identificazione delle prestazioni per le quali l'oggetto è stato realizzato;
- valutazione dello stato manutentivo dell'oggetto o sistema e delle condizioni "attuali" (prestazioni erogabili dall'oggetto all'atto dell'ispezione) con identificazione puntuale delle anomalie.

Nei sopralluoghi svolti è stata svolta l'attività di Due Diligence legata alla valutazione immobiliare tenendo conto dei rischi derivanti dall'individuazione delle obsolescenze, che possono essere raggruppate in tre categorie:

- obsolescenza funzionale
- obsolescenza fisica
- obsolescenza economica

In una attenta analisi e verifica dei beni si devono evidenziare le varie obsolescenze. Poiché le valutazioni immobiliari hanno come aspetto fondante la Due Diligence e la ricerca dei punti critici, individuare se e quali obsolescenze possono influire sul grado sia di appetibilità che di rispetto normativo è di elevata importanza; inoltre, individuata l'obsolescenza bisognerebbe stimare il costo per l'eliminazione della stessa dando quindi tutti i parametri necessari per espletare correttamente tutte le operazioni successive. Il degradamento dell'immobile o di parti di esso prevede un determinato rischio tecnico che è necessario prevedere, valutare, stimare e far conoscere.

- L'obsolescenza funzionale riguarda principalmente gli immobili che ad oggi hanno perso le caratteristiche intrinseche che avevano nel periodo in cui sono stati costruiti: si pensi all'evoluzione degli ambienti e degli spazi, le caratteristiche degli impianti negli immobili, il riposizionamento nel mercato con modelli diversi rispetto a quello presunti (per esempio la diminuzione o l'aumento delle stelle per quanto riguarda le destinazioni alberghiere).

- L'obsolescenza fisica deriva fundamentalmente dal logorio di una parte o dell'intero immobile dovuta al trascorrere del tempo; in un immobile qualsiasi vi saranno certamente alcune parti che hanno subito un deterioramento fisico maggiore rispetto alle altre: in alcuni casi sarà necessaria una manutenzione ordinaria oppure una straordinaria.
- L'obsolescenza economica riguarda la variazione del valore del bene determinata da fattori esterni all'immobile che modificano il contesto nel quale è ubicato il bene; ad esempio il cambiamento del grado sociale, l'insufficienza o la saturazione della domanda, il livello di inquinamento derivato dal cambio di destinazione d'uso di alcune aree limitrofe, ecc.

Il dato immobiliare

Il dato immobiliare rappresenta, come precedentemente accennato, l'aspetto prognostico della valutazione; infatti, se opportunamente rilevato, rappresenta il vero prezzo o il vero canone di mercato e le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile.

La rilevazione del mercato immobiliare deve, quindi, prevedere alcuni requisiti specifici quali:

- veridicità, poiché spesso ci si trova in presenza di un diffuso comportamento tendente a occultare i prezzi effettivamente contrattati;
- completezza, relativa alla presenza di tutti gli elementi costitutivi del dato stesso, identificabili sia per la parte economica relativa al prezzo o al canone effettivamente corrisposti, sia per la parte tecnica relativa alle caratteristiche specifiche dell'immobile, che di seguito andremo meglio ad analizzare;
- accuratezza, relativa alla diligenza, alla competenza e alla precisione della rilevazione.

La rilevazione, quindi, può essere effettuata con l'ausilio di modelli schematici opportunamente predisposti per la rilevazione dei segmenti di mercato e per la rilevazione dei dati immobiliari che, come specificamente proposti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, mirano a soddisfare la necessità di uno standard di rilevazione

comprensibile e condivisibile tra i fruitori del mercato immobiliare, mediante la raccolta di parametri volta all'utilizzo nelle attività professionali valutative e nel management immobiliare, nonché alla realizzazione di elaborazioni statistiche e alla costruzione di indici economico-estimativi.

Occorre, pertanto, procedere alla rilevazione dei dati sugli atti ufficiali, non senza raffrontare le fonti fiduciarie che possano attestare garanzia sul dato riscontrato - quindi, trasparenza ed equità al mercato immobiliare - consentendo il conseguimento di un presupposto di efficienza e il contenimento di effetti distorsivi.

Il dato immobiliare è quindi costituito dai prezzi o dai canoni effettivamente rilevati nel mercato e dalle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili.

Questi dati sono peraltro oggi più facilmente reperibili; a seguito del "Decreto Bersani" (D.L. 223/ 2006) per il quale sussistendo l'obbligo di specificare i pagamenti se ne rileva il prezzo a cui dovrebbe essere stato compravenduto l'immobile, il successivo D.L. 78/2010, convertito in legge 122/2010, prevede (art. 19, comma 14) la verifica della conformità ai fini fiscali delle planimetrie catastali che, pur non costituendone obbligo, ha comportato nelle quasi totalità dei rogiti notarili l'allegazione di tale importante documento che, unitamente agli altri dati riscontrabili (ma pur sempre oggetto di idonea verifica da parte del valutatore) costituiscono già una fonte semplicemente reperibile nei Pubblici Registri e, laddove sussista una collaborazione fattiva tra le istituzioni professionali, presso gli studi notarili stessi. Operazione preventiva, allorquando si debba procedere alla valutazione di un immobile e non si posseda un numero sufficiente di dati, ovvero si nutrano dubbi sull'attendibilità degli stessi, è quella di procedere, una volta individuato il segmento di mercato, alla ricerca degli immobili "comparabili" tramite visure catastali storiche che rilevano le recenti compravendite, per poi procedere alla ricerca come predetto e all'analisi più approfondita della trattazione del dato, quindi del suo utilizzo e della conseguente idonea archiviazione.

- il dato immobiliare è un dato puntuale, completo e veridico, costituito dal prezzo o dal canone di mercato veri, riferiti alla data in cui si sono formati, e dalle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile. Il prezzo e il canone di mercato degli immobili sono legati alle caratteristiche esterne, relative al contesto ove è sito l'immobile, e alle caratteristiche interne relative alla dimensione, alle condizioni e allo stato dell'immobile;

- il prezzo di mercato è l'importo pagato (e incassato) per un immobile scambiato nel mercato. Il prezzo di mercato è un dato storico, indipendentemente dal fatto che sia reso pubblico o sia mantenuto riservato (IVS, GAVP, 4.2);
- il canone di mercato è l'importo pagato (e incassato) periodicamente per la concessione in locazione di un immobile. È un dato storico ricorrente;
- la caratteristica immobiliare è ciascuna definita qualità peculiare costituente la nota distintiva di un immobile ai fini della rilevazione e della valutazione.

Le caratteristiche immobiliari possono essere classificate in:

- caratteristiche locazionali, relative all'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano (in rapporto alle infrastrutture, ai servizi ecc.), territoriale e ambientale;
- caratteristiche posizionali, relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (livello piano, esposizione ecc.) o nella ripartizione di un'area in lotti;
- caratteristiche tipologiche, relative al quadro classificatorio delle proprietà edilizie dell'immobile (stato di manutenzione, impianti ecc.);
- caratteristiche economiche, relative alle condizioni e alle limitazioni d'uso dell'immobile e alle condizioni di finanziamento;
- caratteristiche istituzionali, relative al quadro normativo.

Avuto riguardo alla misura, le caratteristiche si distinguono in:

- quantitative, che possono essere misurate in una scala cardinale mediante unità tecniche ed economiche (superficie, impianti ecc.);
- qualitative, che possono essere misurate nella scala nominale e nella scala ordinale (livello di piano, inquinamento ecc.).

Le caratteristiche qualitative assumono particolare rilievo nella stima del patrimonio immobiliare con valenze architettoniche, storiche, culturali e ambientali.

Segmento di mercato

In ambito immobiliare la segmentazione del mercato è una attività necessaria e propedeutica in tutte le attività di valutazione. È noto infatti che all'interno di un segmento di mercato l'acquirente individua l'immobile per destinazione, zona, livello di spesa, tipologia, funzionalità e redditività attesa.

Nella realtà italiana le quotazioni immobiliari sono spesso riferite ad ampi contesti e ambiti di mercato dai contorni generici, identificati solitamente per zona (centrale,

semicentrale, periferica ecc.), per destinazione (residenziale, commerciale ecc.) e per tipologia (nuovo, usato, ristrutturato ecc.) e quindi in uno stesso ambito di mercato possono risultare molteplici, variamente disaggregate e spesso contraddittorie.

Quindi, mentre l'ambito di mercato è in genere individuato per zona, il segmento di mercato immobiliare è individuato con parametri propri; inoltre, all'interno del segmento di mercato di appartenenza dell'immobile da valutare si potranno rilevare:

- i rapporti mercantili delle superfici secondarie;
- gli altri indici mercantili disponibili;
- i prezzi degli immobili simili comparabili con quello oggetto di stima.

Un segmento di mercato può essere rappresentato in concreto: da un quartiere urbano quando le unità edilizie sono modulari e contigue spazialmente; da un singolo isolato; dagli edifici prospicienti su una strada; da singoli immobili anche non contigui (per esempio, ville sparse nella fascia periurbana).

Ma i diversi segmenti di mercato si possono intersecare spazialmente: nello stesso edificio (per destinazione: appartamenti, negozi, autorimesse) e nella stessa localizzazione (per tipologia: nuovo, usato, case singole e case in condominio); quindi un segmento di mercato può non presentare continuità spaziale.

L'individuazione del segmento di mercato richiede dapprima un'indagine preliminare e un sopralluogo, di seguito, quando misurati e rilevati, devono essere tradotti in una serie di indicatori economico-estimativi del segmento di mercato analizzato.

La delimitazione dei segmenti di mercato può avvenire:

- con il procedimento deduttivo (dal generale al particolare). La classificazione di un immobile nel rispettivo segmento è immediata per gli immobili che ricadono nei segmenti principali, definiti in base all'evidenza delle informazioni acquisite nella prassi commerciale, ma tale procedimento richiede la rilevazione di un campione di dati immobiliari sufficientemente numeroso, che è in genere un'operazione al di fuori della portata di una singola stima;
- con il procedimento induttivo (dal particolare al generale). La classificazione degli immobili nei rispettivi segmenti di mercato avviene per aggregazione delle unità immobiliari simili, quindi un procedimento empirico che si applica soprattutto in carenza o assenza di dati immobiliari, ma che implica una completa conoscenza a priori del mercato. Partendo, quindi, da un'unità immobiliare definita

per tipo di contratto, destinazione, dimensione, morfologia, caratteristiche costruttive e caratteri della domanda si compongono nello stesso segmento le altre unità immobiliari simili dello stesso fabbricato. Le unità simili di altri fabbricati, definiti per la tipologia edilizia e immobiliare, dello stesso isolato si compongono nello stesso segmento. Ricorrendo le condizioni di uniformità, le unità immobiliari simili di isolamenti, definiti per la localizzazione, dello stesso quartiere si compongono nello stesso segmento. Il segmento di mercato è allora delineato rispettivamente per il singolo fabbricato, per più fabbricati, per l'isolato, per il quartiere in base al grado di similarità. Per il segmento di mercato così delimitato si misurano i parametri tecnici ed economico-estimativi e si rilevano le informazioni di carattere generale.

Si definisce segmento di mercato quell'unità elementare non ulteriormente scindibile dall'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare stesso; quindi, ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- la localizzazione indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli della rendita fondiaria;
- il tipo di contratto indica la compravendita, l'affitto o altro diritto, contratto o interesse relativo all'immobile;
- la destinazione indica i contratti stipulati per abitazione, per ufficio, per attività commerciali, artigianali, industriali o terziarie;
- la tipologia immobiliare indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati o a terreni; se si tratta dei mercati dell'usato, del ristrutturato o del restaurato, del nuovo o del seminuovo; se si tratta di unità in condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva;
- la tipologia edilizia si riferisce ai caratteri dell'edificio (per esempio, se si tratta di edificio multipiano, villette, case terranee, capannoni, complessi immobiliari ecc.);
- la dimensione indica se si tratta di unità immobiliare piccole, medie o grandi rispetto a definiti intervalli di superficie. Alle diverse dimensioni corrispondono dal lato della domanda per l'uso consuntivo differenti modelli di consumo e classi di reddito e per l'uso produttivo differenti requisiti tecnici;
- i caratteri della domanda e dell'offerta mirano a descrivere i soggetti che

operano nel mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con gli altri segmenti di mercato;

- la forma di mercato mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

Il grado di competizione influenza direttamente il livello del prezzo;

- il livello del prezzo di mercato, rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato, o dal prezzo medio minimo e dal prezzo medio massimo, in un dato momento. La fase ciclica del segmento di mercato esprime la tendenza in aumento o in diminuzione o la stazionarietà dei prezzi; così come le variazioni del numero di contratti nel tempo.

Superfici immobiliari

Per il calcolo della superficie commerciale in presenza di superfici secondarie non si può prefigurare uno standard di misura, poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche di mercato.

Assunto, quindi, che la superficie commerciale di un immobile è pari alla somma della superficie principale e delle superfici secondarie considerate in base ai rispettivi rapporti mercantili, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono così individuati e proposti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari: superficie esterna lorda (SEL), superficie interna lorda (SIL), superficie interna netta (SIN).

Si definisce superficie esterna lorda (SEL) l'area di un edificio limitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) 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, impianti 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.

Non include:

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

Si definisce superficie interna lorda (SIL) l'area di un unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata a un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La SIL include:

- lo spessore dei muri interni e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianti di sollevamento ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio interni;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni.

Non include:

- lo spessore dei muri perimetrali;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- i balconi, terrazzi e simili;
- i vani a uso comune.

Si definisce superficie interna netta (SIN) l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata a un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.

La SIN include:

- gli spessori delle zoccolature;

- le superfici delle sottofinestre (sgusci);
- le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- le superfici occupate dai armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;
- lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianti di sollevamento ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne);
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni.

Non include:

- lo spessore dei muri sia perimetrali sia interni;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- lo spessore dei tramezzi;
- lo spazio occupato dalle colonne e i pilastri.

Il CVI definisce ancora il concetto di altezza, individuandola quale misura a partire dal piano di campagna all'intradosso dell'ultimo solaio, se esistente, o, in carenza, all'intersezione della parete esterna con l'intradosso della copertura; con le seguenti precisazioni:

- quando il fabbricato è costruito a gradoni, l'altezza per il calcolo della volumetria è quella competente a ciascun corpo insistente sul medesimo gradone;
- nell'ipotesi che sia presente un piano interrato, l'altezza per il calcolo della volumetria è individuata dal piano di calpestio (più basso) fino al piano di campagna;
- nell'ipotesi che sia presente un piano sottotetto anche non abitabile ma avente finalità e finiture connesse all'unità immobiliare di cui fa parte, l'altezza per il calcolo della volumetria è misurata dal piano di calpestio del sottotetto alla media (intradosso) del solaio di copertura.

Al riguardo del criterio di misurazione la tolleranza del più o meno il cinque per cento non pregiudica in alcun modo il valore del bene in quanto lo stesso è espressione del valore di mercato del definito subalterno valutato a corpo.

Per quanto riguarda la misurazione si è tenuto in considerazione il DPR 138/98 riguardante l'osservatorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e il criterio di misurazione SEL.

Forme di Mercato

Le forme di mercato possono essere classificate in relazione al numero degli offerenti e dei richiedenti, alla natura del prodotto, alle condizioni di entrata e alla formazione del prezzo. Appare subito evidente che per il mercato immobiliare nessuna di queste forme può esclusa a priori nelle situazioni concrete, a eccezione del mercato di concorrenza pura per il quale non si può supporre l'omogeneità del prodotto edilizio e immobiliare.

Forma di Mercato: Monopolio. In una situazione di monopolio, nel mercato vi è la presenza di un solo offerente e di numerosi compratori, non vi sono sostituti stretti della merce e sono poste barriere all'entrata di nuove imprese.

Le cause che generano il monopolio sono legate: *a)* alla proprietà esclusiva di materie prime (minerarie) e di brevetti per i prodotti e per i processi produttivi (industriali); *b)* alle disposizioni legislative e alla concessioni governative (risorse idriche); *c)* alla estensione del mercato della merce o del servizio, che induce a realizzare grandi impianti per sfruttare le economie di scala solitamente per i servizi pubblici (trasporti, elettricità, ecc.); *d)* alla concentrazione dell'offerta per la progressiva esclusione dal mercato delle altre imprese concorrenti e per la formazione di accordi collusivi.

L'equilibrio dell'impresa monopolistica segue la regola della massimizzazione del profitto che può essere raggiunto attraverso due strategie alternative. Nella prima strategia il monopolista fissa la quantità e accetta il prezzo offerto dal mercato. La fissazione della quantità avviene rispetto ai costi dell'impresa.

La seconda strategia dell'impresa monopolistica consiste nella discriminazione del prezzo di offerta, per cui la stessa merce è venduta a prezzi diversi a compratori diversi. La segmentazione della domanda avviene rispetto alle preferenze dei consumatori, al loro reddito, alla zona geografica e al grado di disponibilità di sostituti della merce. Le condizioni essenziali della strategia dei prezzi multipli si fondano: *a)* sull'esistenza di sottomercati con differenti domande; e *b)* sulla netta separazione di ciascun sottomercato rispetto agli altri, di modo che non vi possa essere rivendita di merce da sottomercati a

prezzo più alto a quelli a prezzo più basso.

La strategia di discriminazione del prezzo consente all'impresa monopolistica di ottenere un ricavo totale, dato dalla somma dei ricavi dei sottomercati, maggiore del ricavo del mercato unico, ossia del mercato in cui tutta la merce è venduta a un unico prezzo.

Nel mercato immobiliare ad esempio, la seconda strategia monopolistica è applicata da un'impresa che realizza un edificio su un'area libera o liberata del centro della città ad alta densità edilizia, in assenza di concorrenti.

Nel caso della costituzione di due sottomercati si parla di discriminazione del prezzo di terzo ordine; nel caso della costituzione di più di due sottomercati si è dinanzi a una discriminazione del prezzo di secondo ordine; nel caso estremo di costituzione di tanti mercati quanti sono i compratori si è dinanzi a una discriminazione del prezzo di primo ordine.

Oligopolio. Nel mercato oligopolistico l'offerta è rappresentata da un ridotto numero di imprese. Il comportamento delle imprese oligopolistiche può essere reciprocamente influenzato da un sistema di interdipendenze. Questo sistema può essere rivolto verso la rivalità tra le imprese (oligopolio non collusivo) oppure verso la stipula di accordi (oligopolio collusivo).

Come per le altre forme di mercato, il modello oligopolistico introduce una semplificazione e una schematizzazione del processo economico.

Assunzioni (R.B. Appendice 3)

Un'assunzione è formulata quando è ragionevole per il valutatore accettare un elemento per vero senza dover effettuare indagini specifiche. Nel caso specifico i terreni edificabili hanno come assunzione il fatto che non vi è stato alcun incarico per quanto riguarda le condizioni ambientali; solo dopo una attenta analisi dei siti e di una mirata caratterizzazione dell'ambiente si possono avere a disposizione tutte le leve dei costi per influire sui valori delle aree edificate o edificabili. Le assunzioni incluse nel rapporto di valutazione sono state concordate e è stato confermato l'esonero da tali prestazioni.

Informazioni ed indicazioni sulle assunzioni

Vengono fornite, dalla committenza, informazioni e indicazioni sulle seguenti assunzioni:

- a) servizi impianti generici;

- b) urbanistica;
- c) contaminazioni e sostanze pericolose;
- d) questioni ambientali.

(a) Impianti generali

La presenza ed efficienza di impianti tecnici nell'edificio e di eventuali impianti e macchinari correlati hanno spesso un notevole impatto sul valore, sebbene un'indagine dettagliata degli stessi in genere non rientra nell'ambito della valutazione. Il valutatore dovrà stabilire quali fonti di informazioni siano disponibili e che grado di affidabilità garantiscono nell'espletamento della valutazione. Non sono stati verificati gli impianti.

(b) Urbanistica

Lo scrivente ha verificato la presenza o meno dei permessi previsti dalla legge per gli edifici e per gli utilizzi attuali, e se vi siano eventuali norme o proposte da parte delle autorità che potrebbero influire positivamente o negativamente sul valore.

(c) Contaminazione e sostanze pericolose

Lo scrivente valutatore non è in possesso delle competenze necessarie per fornire un parere sulla natura o sui rischi derivanti da contaminazione o dalla presenza di sostanze pericolose, così come sui costi da sostenere per la loro rimozione o bonifica. Tale situazione è da considerarsi una assunzione.

(d) Questioni ambientali

Alcuni terreni sono influenzati da fattori ambientali che costituiscono una caratteristica intrinseca della proprietà stessa o dell'area circostante e che possono incidere sul valore della proprietà. Alcuni esempi includono le attività minerarie dismesse, il rischio di inondazioni e la presenza di elettrodotti. Tali assunzioni sono state catalogate in modo dettagliato.

Assunzioni speciali

Si riportano alcuni esempi delle circostanze che saranno utilizzate nel formulare assunzioni speciali:

- una situazione in cui il bene oggetto della valutazione non possa essere offerto liberamente e apertamente sul mercato;
- un imminente cambiamento delle caratteristiche fisiche della proprietà, per esempio la costruzione di un nuovo edificio o la ristrutturazione o demolizione di un edificio esistente;
- un cambiamento previsto della modalità di occupazione o di utilizzo della proprietà.
- è già stato, o sarà, concesso il permesso di costruire (compreso l'eventuale cambio di destinazione d'uso) della proprietà;
- la proprietà è locata a condizioni extra mercantili;
- Gli standard di valutazione stabiliscono che le valutazioni riflettono una possibile limitazione alla commerciabilità effettiva o prevista quando il mercato globale ed il segmento di mercato è in una condizione di depressione o di default; una tra le condizioni che riflette il contesto ove è ubicato il bene riguarda il fatto che una percentuale significativa delle vendite può essere effettuata da venditori che sono obbligati a vendere e che quindi snaturano il mercato; una forte immissione di beni all'intero di un tessuto denota in modo lapalissiano una maggiore offerta, una minore richiesta e quindi anche una diminuzione del valore e quindi del prezzo di mercato del bene e del valore di mercato.

Aspetti che potrebbero influire sulla certezza della valutazione (RB 2013)

Il seguente elenco, che non è completo, offre alcuni esempi di aspetti che potrebbero avere un effetto rilevante sul grado di certezza e sicurezza attribuibile a una valutazione:

- a) incertezza insita;
- b) instabilità del mercato.

a) Incertezza insita

I vari immobili potrebbero presentare particolari caratteristiche che rendono difficile per il valutatore la formulazione di un'opinione sul probabile valore; per esempio, potrebbe trattarsi di un tipo di proprietà insolito, oppure unico nel suo genere e dove il

mercato di monopolio, monopolio bilaterale od oligopolio potrebbe influenzare tale probabile valore ed ancora l'immissione di una serie di immobili posti nel segmento di mercato potrebbe far variare in negativo il valore medio unitario. Non possono essere condotti e ricompresi come futuri valori di mercato i beni legati all'esistenza o meno di un acquirente speciale in quanto lo stesso non segue il valore di mercato del bene ma segue esclusivamente il suo investimento e la sua disponibilità economica.

b) Instabilità del mercato

Le turbolenze di mercato possono essere dovute da eventi imprevedibili di natura finanziaria, macro-economica, legale, politica o persino naturali (V. capitoli precedenti). Se la data di valutazione coincide con, oppure è immediatamente successiva a, un evento di questo tipo, la valutazione potrebbe avere un livello di certezza ridotto, a causa della mancanza di dati oggettivi, oppure della loro incongruenza, oppure ancora il valutatore potrebbe trovarsi a dover basare il proprio giudizio su un insieme di circostanze senza precedenti. Sebbene i valutatori debbano essere sempre in grado di formulare un giudizio, è importante che il contesto in cui un tale giudizio è formulato sia evidenziato chiaramente.

Determinazione del deprezzamento (RB)

Dopo avere calcolato il costo di sostituzione della proprietà moderna equivalente, è necessario adeguarlo o deprezzarlo per rispecchiare le differenze tra l'equivalente moderno e la proprietà che è oggetto della valutazione. Il principio di base è che l'ipotetico acquirente possa scegliere se acquistare l'equivalente moderno oppure la proprietà attuale. Se l'equivalente moderno rappresenta per l'acquirente la struttura ideale, il prezzo pagato per la proprietà attuale dovrebbe rispecchiare tutti gli svantaggi risultanti dal confronto.

La determinazione del deprezzamento rappresenta principalmente un processo per rispecchiare il modo in cui il mercato considererebbe il cespite. I coefficienti di deprezzamento e le stime della vita economica futura della proprietà sono influenzati dalle tendenze del mercato e/o dalle intenzioni dell'entità che attualmente la utilizza. Il valutatore deve identificare tali tendenze e intenzioni e deve essere in grado di tradurre queste informazioni nei coefficienti di deprezzamento applicati. L'applicazione del DRC

deve replicare il processo deduttivo di un potenziale acquirente, con un mercato limitato quale riferimento.

I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono:

- deterioramento fisico;
- obsolescenza funzionale;
- obsolescenza esterna.

Deterioramento fisico (RB)

Si tratta dell'effetto prodotto dall'usura nel corso degli anni, che potrebbe essere aggravata da una non adeguata manutenzione. Il valutatore deve determinare la diminuzione di valore di un cespite di età simile a quello stimato, rispetto ad un nuovo cespite sullo stesso mercato.

Il cespite è valutato nella sua condizione attuale e il valutatore prende in considerazione qualsiasi deterioramento fisico derivante dalla mancanza di adeguata manutenzione o da altre cause; un livello di manutenzione non adeguato può accelerare il deprezzamento del cespite. Dalla perdita di valore causata da manutenzione inadeguata si deve quindi tenere conto mediante il coefficiente di deprezzamento applicato, proprio come si considererebbe una detrazione per la fatiscenza nel caso di una valutazione basata sull'analisi storica delle transazioni di vendita. Il deterioramento fisico è spesso misurato facendo riferimento alla vita fisica prevista per il cespite.

Il deterioramento fisico del cespite non deve essere considerato in termini assoluti, bensì nel contesto in cui esso è inserito e opera. In alcuni mercati e per alcuni tipi di cespiti, un certo grado di deterioramento non influirà negativamente sul valore, mentre in altri casi il valore ne risentirà maggiormente.

Obsolescenza funzionale (RB)

L'obsolescenza funzionale subentra quando la progettazione o le specifiche tecniche di un cespite non soddisfano più la funzione per la quale sono state originariamente progettate. Un esempio è quello di un edificio progettato con caratteristiche specifiche per svolgere un'attività che non è più necessaria. In alcuni casi, l'obsolescenza funzionale è assoluta, ovvero il cespite non è più adatto al suo uso specifico. In altri casi, il cespite può essere ancora utilizzato, ma con un minore grado di efficienza rispetto a un equivalente

moderno, oppure soltanto se modificato per renderlo adeguato alle attuali specifiche. Gli aggiustamenti a livello di deprezzamento devono rispecchiare il costo delle migliorie oppure, se ciò non fosse possibile, le conseguenze economiche della ridotta efficienza rispetto all'equivalente moderno.

Vi sono situazioni in cui il cespite che è oggetto della valutazione è troppo piccolo, poiché i progressi tecnologici rendono ora possibile il conseguimento di economie di scala oppure al contrario è sovra strutturato (V. l'area ove insiste la produzione e le aree edificabili in quanto le stesse sono sovrastimate rispetto al contesto ed al tessuto urbano).

Obsolescenza economica (RB)

Deriva dall'impatto dei cambiamenti del contesto economico globale sulla domanda per i beni e i servizi prodotti dal cespite. È necessario tuttavia fare attenzione a distinguere i fattori legati alle condizioni economiche generali, rispetto ai fattori che sono specifici della proprietà oggetto di valutazione. Qualsiasi deprezzamento applicato nell'ambito dell'approccio DRC per rispecchiare una insufficiente redditività attesa dall'attività commerciale riguarda unicamente l'attuale gestore.

Un tipico esempio di obsolescenza economica è costituita dal caso in cui l'eccessiva disponibilità su un particolare mercato riduca la domanda del bene attuale, e conseguentemente il suo valore, qualunque sia il grado di modernità o di efficienza della proprietà. Nel settore industriale, il calo dei prezzi dei beni di consumo ha dato origine a periodi in cui l'eccessiva disponibilità sul mercato ha reso antieconomica anche la costruzione di immobili a destinazione residenziale, commerciale o artigianale-produttiva.

Enucleazione delle Metodologie di Valutazione Immobiliare

A1) Valore di mercato con i comparabili

Il Market Comparison Approach (MCA/MA o SCA) e tutte le metodologie utilizzate nel presente rapporto di valutazione immobiliare sono riconosciute come standard di valutazione nazionale ed internazionale da:

- Banca d'Italia;
- ABI;
- Agenzia del Territorio;
- Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati;
- Ordine degli Architetti ed Ingegneri;
- Consiglio Nazionale Agrotecnici e Periti Agrari;
- Università Bocconi;
- Università Luiss e La Sapienza;
- Università Best di Milano;
- Confindustria;
- Istituto Nazionale di Urbanistica INU;
- Le associazioni degli agenti immobiliari (ANAMA, FIMAA E FIAIP);
- Confedilizia;
- Consiglio Nazionale dei Periti Industriali;
- Ministero dello Sviluppo Economici, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Aiav e molti altri.

Nell'assiomatizzazione estimativa i postulati rappresentano le fondamenta sulle quali poggia l'edificio che sorregge il giudizio di stima, mentre i procedimenti di stima sono i teoremi che costituiscono la struttura portante. Tramite i procedimenti di stima si giunge alla formulazione quantitativa del giudizio di stima. Nella stima c.d. scientifica i procedimenti di stima sono generalmente schemi concettuali, modelli logici, modelli matematici, statistici, ecc. volti alla previsione.

I tre approcci classici alla stima immobiliare sono: il market approach, l'income approach e il cost approach, nelle loro molteplici varianti e nei loro adattamenti alle realtà immobiliari dei diversi paesi.

Il market comparison approach (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 mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo di quelli 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 (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.). Il MCA si basa dunque sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

Il MCA si applica operando aggiustamenti ai prezzi di mercato degli immobili di confronto, in base alle differenze tra le caratteristiche dell'immobile da valutare e quelle degli altri immobili rilevati.

Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili quando si dispone di almeno una transazione di confronto rilevata nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare. Naturalmente, maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima.

Nonostante gli inevitabili margini di soggettività, la validità pratica del market approach è stata subito riconosciuta dagli esperti nel settore delle stime, principalmente perché consente il riscontro con i dati di fatto e la dimostrazione del risultato della stima.

Il MCA/MA o SCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito di un immobile che si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. L'assioma e perno del MCA stabilisce che il mercato fisserà il prezzo del nostro subject nella medesima maniera in cui ha formato prezzo di immobili simili. Nella pratica la metodologia del MCA "smonta" il bene oggetto di valutazione nelle sue caratteristiche immobiliari e le confronta una ad una con le caratteristiche delle unità immobiliari poste a comparazione, lavorando per differenza tra l'oggetto ed i comparabili; per mezzo dei prezzi marginali si creano gli

aggiustamenti. L'immobile oggetto di stima e gli immobili posti a comparazione devono appartenere al medesimo segmento di mercato, che per definizione è quell'unità elementare non ulteriormente scindibile dall'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare stesso. Due o più unità immobiliari ricadono nello stesso segmento di mercato se presentano eguali ammontari economico-estimativi (Prof. Marco Simonotti FRICS - Metodo di Stima Immobiliare).

Cenni sul Cost Approach

Il cost approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. Il cost approach si fonda sull'assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno edificabile e del costo di costruzione di un altro immobile, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nello stato di uso. E in modo simmetrico gli acquirenti possono stabilire il valore di un immobile esistente confrontandolo con il prezzo di un immobile nuovo con utilità funzionale ottimale, e di conseguenza aggiustare la somma che sono disposti a pagare sottraendo il costo necessario per portare l'immobile esistente al livello di funzionalità ottimale (Airea).

Quando si fa riferimento al costo di ricostruzione a nuovo, si intende l'insieme delle spese di produzione di un'opera o di un intervento, secondo il rilievo, un determinato processo edilizio e con il ricorso a uno specifico sistema organizzativo edile. Il costo di ricostruzione deprezzato è un costo ipotetico, volto allo scopo di stimare immobili edificati con un ridotto mercato o senza mercato, per una serie di finalità relative alle stime di inventario e alla stime contabili, alle stime assicurative, alla stima dei danni e così di seguito.

Il cost approach si applica in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia.

A2) Costo di costruzione

Il prodotto edilizio è in genere un prodotto complesso nel quale convergono numerose e diversificate lavorazioni, che si svolgono primariamente nel cantiere e secondariamente in altri centri, nel caso di ricorso ai sistemi prefabbricati dell'industria edilizia. La variabilità

della localizzazione del cantiere o dei cantieri, l'unicità di ciascun prodotto edilizio, la soggezione agli eventi climatici rendono difficile la standardizzazione delle lavorazioni edili e l'individuazione di sistemi di controllo dei costi. Per questi sistemi di controllo, gli standard fisici possono essere di complessa identificazione nelle attività di cantiere dislocate spazialmente, e i prezzi standard possono essere legati al mercato locale di approvvigionamento dei mezzi produttivi di esecuzione dei lavori, del tipo di impresa e delle forme di finanziamento, delle economie di scala tecnologiche legate all'organizzazione dell'impresa, dei prezzi dei mezzi produttivi, dei fattori climatici e stagionali e della durata del ciclo di costruzione, della forma del contratto di affidamento dei lavori (se per conto di terzi). Altri fattori influiscono sul costo tra questi i fattori istituzionali, i prezzi di vendita dei prodotti edilizi, che possono indurre un'accelerazione delle consegne in presenza di aspettative di diminuzione dei prezzi futuri. Nel caso del costo di recupero si introducono altri fattori riguardanti il tipo di impresa che esegue l'intervento, l'organizzazione condizionata del cantiere e il livello di degrado presentato dal manufatto da recuperare (Prof. Marco Simonotti FRICS).

A3) Valore di mercato con qualifica di expertise

Il criterio in questione riguarda la valutazione di un immobile mediante la stima Sintetica Comparativa in base al più probabile valore di mercato.

Per l'applicazione di questo procedimento, è necessario che sussistano note condizioni presupposte dalla stima sintetica comparativa; nel nostro caso gli aspetti sono a noi conosciuti e nella fattispecie: a) Si conoscono i prezzi di mercato di beni analoghi a quello da stimare; b) I prezzi degli immobili assunti per la comparazione sono relativamente recenti, considerando recente il riferimento ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta di immobili analoghi erano gli stessi di quelli attuali; c) Il bene da stimare e quelli assunti per il confronto sono situati nello stesso o in simile segmento di mercato; d) I prezzi dei beni venduti recentemente sono normali e non viziati; e) Le regole per la misura dei parametri tecnici sono uniformi per l'immobile da stimare e per quelli assunti per la comparazione.

Per ottenere dei valori di riferimento, oltre all'esperienza personale acquisita, ho svolto un'indagine conoscitiva di mercato per reperire valori attendibili e giustificabili.

Gli aspetti tecnici riguardanti la valutazione degli immobili possono essere identificati in due gruppi: condizioni intrinseche e condizioni estrinseche.

Le condizioni intrinseche ipotizzate sono tutti quegli aspetti che incidono sul prezzo di mercato riferite all'unità immobiliare stessa, nella fattispecie l'ampiezza dei vani utili, la conformazione strutturale e direzionale dell'immobile, l'esposizione e luminosità, caratteristiche di pavimenti, pareti, soffitti, porte, finestre, l'ampiezza e il grado di finitura dei locali adibiti a servizi, l'esposizione prevalente del fabbricato, la superficie totale coperta, la superficie totale delle terrazze e cortili, le caratteristiche costruttive dei muri maestri e divisori, dei solai, dei balconi, lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero fabbricato e dei singoli ambienti, la presenza ed il numero degli impianti, lo stato di efficienza dell'impianto elettrico, telefonico, idrico e di riscaldamento.

Le condizioni estrinseche sono tutti quegli elementi riguardanti la zona in cui si trova il fabbricato, nella fattispecie la destinazione prevalente dei fabbricati del luogo, l'efficienza dei mezzi di collegamento con essi, la salubrità della zona, lo stato di manutenzione, il ceto medio della popolazione e le caratteristiche qualitative (hedonic price) ed il filtering.

Inoltre, vi sono numerose altre caratteristiche che influiscono sul più probabile valore di mercato di un bene, e nella fattispecie sono la disponibilità dei fabbricati nella zona ed il grado di richiesta da parte del mercato, ed ancora l'appetibilità dell'immobile riferita al sito in cui si trova.

Per ottenere dei valori di riferimento, oltre all'esperienza personale acquisita, ho svolto un'indagine di mercato per reperire valori i più attendibili possibili.

A4) Deprezzamento lineare

Per i manufatti edili la funzione valore-tempo è talvolta assimilata a una retta decrescente, interpolata idealmente nella funzione teorica. Il deprezzamento lineare sottintende quote annue costanti, calcolate dividendo il costo a nuovo, diminuito del ricavo dell'eventuale eliminazione, per il numero degli anni per cui il costo deprezzato risulta pari a:

$$Q = \frac{C - E}{n};$$

la quota di ammortamento è sostituita nella formula del deprezzamento nel modo seguente:

$$D_t = t \cdot Q = \frac{t}{n}(C - E);$$

sostituendo il deprezzamento nella formula generale del costo di ricostruzione deprezzato si ottiene:

$$C_t = C - \frac{t}{n} \cdot (C - E).$$

Per un valore residuo nullo o trascurabile ($E \approx 0$), la formula precedente si semplifica nel modo seguente:

$$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right).$$

La funzione valore-tempo mira a raffigurare l'andamento del valore di un edificio nel tempo, riportando al tempo intermedio t il deprezzamento D_t e il valore deprezzato C_t .

La formula del deprezzamento lineare che verrà presa in considerazione è la seguente:

$$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right).$$

Dove:

C è il costo a nuovo

t è il tempo di vetustà del bene

n è la durata massima di vita del bene stesso.

A/5 Costo di Produzione

Il costo di produzione in senso estimativo rappresenta la somma delle spese che al momento di stima un imprenditore ordinario deve sostenere per realizzare un prodotto, attraverso un determinato processo produttivo riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi (luogo) e a un dato ciclo di produzione.

Il concetto di costo è ampio e nel settore edilizio e immobiliare riguarda l'insieme delle risorse (input) che si aggiunge alla risorsa originaria costituita dal suolo o a una risorsa immobiliare preesistente.

Il concetto di costo presenta una pluralità di riferimenti:

- il costo può essere riferito al progetto di un'opera e di un intervento (edilizio, urbano, industriale, ecc.), ad un'opera o ad un intervento realizzati, a una prestazione, a un programma di attività, ecc.;

- il costo può essere riferito all'intera opera e alle singole parti costituenti, che ad esempio nel complesso insediativo residenziale riguardano da una parte l'intero complesso e dall'altra gli organismi abitativi, le opere a rete, le attrezzature puntuali, la sistemazione delle aree aperte;
- il costo può essere riferito alla singola impresa e a un *pool* di imprese, e alla singola azienda (cantiere) e a più cantieri, e alle singole parti cantierate;
- il costo può essere riferito a un processo produttivo, a un centro di responsabilità e a una singola area di attività in seno alla stessa azienda o impresa (costruzione, progettazione, prefabbricazione, ecc.);
- il costo può essere riferito al singolo componente e al singolo impianto;
- il costo può essere riferito alla singola unità di superficie o di volume progettati o realizzati, e all'area edificata;
- il costo può essere riferito alle diverse fasi del processo edilizio, distinguendo tra stime approssimate e stime dettagliate;
- nell'analisi contabile il costo può essere riferito alla categoria di opera e all'elemento funzionale;
- il costo può essere riferito all'oggetto della spesa (spese per materiali, spese per lavoro, ecc.);
- il costo può essere riferito all'unità di lavorazione (fondazioni, solai, copertura, ecc.);
- il costo può essere riferito alla gestione di un immobile (costo di esercizio).

Il costo preventivo è riferito all'inizio: del ciclo produttivo, del ciclo costruttivo, dell'orizzonte temporale dell'investimento, della fase di promozione del processo edilizio, della fase di definizione degli obiettivi del processo di sviluppo immobiliare, del ciclo di esercizio di un immobile. Il costo preventivo si basa sulle previsioni di spesa ai diversi livelli di progettazione dallo schema plano-volumetrico al progetto esecutivo. Il costo consuntivo è riferito alla fine: del ciclo produttivo, del ciclo costruttivo della fase di attuazione del processo edilizio e del processo immobiliare, del ciclo periodico di esercizio dell'immobile. Il costo consuntivo si accerta al termine del ciclo di produzione sulla base dei dati contabili.

I principali obiettivi della stima preventiva del costo sono rappresentati essenzialmente:

- dalla previsione approssimata del costo e dalla previsione dettagliata del costo (cost estimating);

- dalla misura dell'efficienza dell'investimento;
- dall'individuazione delle soluzioni progettuali nel confronto tra le soluzioni alternative e nei relativi costi opportunità (cost engineering);
- dalla definizione dello stanziamento (preventivo di spesa o costo globale) nella fase di promozione del processo edilizio;
- dal controllo del vincolo di bilancio nella fase di progettazione e dal controllo dei costi nella fase di attuazione del processo edilizio (cost control);
- dalla redazione di preventivi di spesa;
- dalla formazione del prezzo di offerta per le gare o le contrattazioni per l'affidamento dei lavori;
- dalla fissazione delle tariffe dei pubblici servizi in base al livello dei costi;
- dalla fissazione del canone di concessione per l'uso dei beni pubblici da parte delle imprese;
- dalla preparazione dei costi amministrativi relativi alla edilizia sovvenzionata, alla concessione edificatoria (costo di urbanizzazione), ecc.;
- dalla stima dei valori di inventario degli enti patrimoniali nella contabilità aziendale (costo di acquisizione);
- dalla stima dei prezzi marginali nel MCA;
- dalla stima dei danni secondo le spese di ripristino e di ricostruzione;
- dalla stima dei manufatti in corso di opera.

La stima consuntiva del costo si basa sulla rilevazione, sulla raccolta e sulla elaborazione dei dati di costo dalla contabilità aziendale dell'impresa. La stima consuntiva è svolta dalle imprese principalmente ai fini:

- di controllo del budget;
- di raccolta dei dati per la stima preventiva del costo di opere future e della formazione del prezzo di offerta, ecc.;
- della verifica della divergenza tra il costo preventivo e il costo consuntivo nelle fase di attuazione;
- della stima del risarcimento con il rimborso delle somme erogate e degli interessi maturati.

Secondo la classificazione per oggetto della spesa i costi diretti nel settore edile sono riferiti ai materiali diretti e al lavoro diretto impiegati nella costruzione o nell'intervento. I

costi diretti comprendono anche le spese necessarie alla immissione degli input diretti nella produzione (spese di trasporto, magazzinaggio, ecc.). I costi indiretti si riferiscono a spese che non possono essere attribuite a una singola lavorazioni ma soltanto all'insieme dei processi produttivi dell'impresa (quote di ammortamento, manutenzione e assicurazione dei capitali tecnici, interessi sui capitali, imposte, ecc.), per questo motivo sono indicati come spese generali, distinte in spese generali di cantiere e spese generali di impresa.

Nella realizzazione di prodotti edilizi multipli, quali a esempio in un complesso multidestinazione sono le unità immobiliari con diversa destinazione, con diversi caratteri tipologici (distributivi e compositivi) e livelli di qualità, si distinguono:

- i costi specifici relativi alle singole unità edilizie (rifiniture, serramenti, arredi, ecc.);
- i costi connessi relativi alle unità immobiliari che non possono essere costruite se non congiuntamente (unità in uno stesso corpo di fabbrica, ecc.);
- i costi comuni relativi a unità immobiliari che, per quanto costruite insieme, avrebbero potuto essere costruite separatamente (in un complesso immobiliare la palestra, la palazzina per uffici e i campi all'aperto).

Secondo il criterio economico i costi fissi totali sono costi che non variano al variare del livello dell'output; i costi semifissi totali sono costi che aumentano in modo discreto all'aumentare dell'output secondo una soglia; i costi variabili totali sono costi che variano in modo continuo al variare dell'output secondo una legge economica. Per l'impresa edilizia i costi variabili sono prevalentemente costituiti dai materiali, dal lavoro e dalle spese per i lavori in subappalto, approssimativamente si può ritenere che i costi variabili aumentano in proporzione diretta con il livello della produzione. I corrispondenti costi medi riferiti all'unità di output variano in relazione ai rispettivi costi totali. Alcuni esempi di costi fissi, semifissi e variabili sono rispettivamente: i canoni di fitto, le spese per il personale amministrativo centrale, ecc.; le spese per l'impianto dei cantieri in un'impresa pluricantiere; le spese per opere puntuali in un complesso insediativo residenziale; le spese per i materiali e la manodopera generica; le spese generali di impresa. Nell'ambito delle molteplici e diverse situazioni edilizie, in linea di massima il costo diretto di costruzione presenta un tratto centrale lineare per il prevalere del costo dei materiali e della manodopera (e per le altre spese proporzionali) (figura 3.1). Il costo medio indiretto di

costruzione essendo legato ai costi fissi presenta un andamento decrescente al crescere del livello della produzione edilizia (figura 3.2).

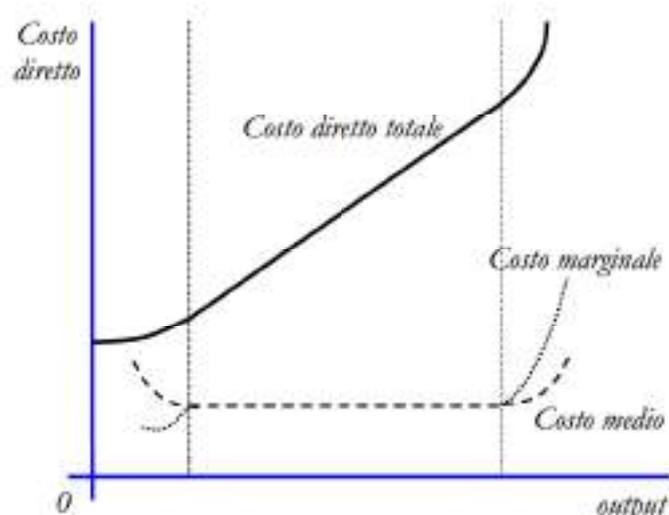


Figura 3.1 Curve dei costi diretti in edilizia

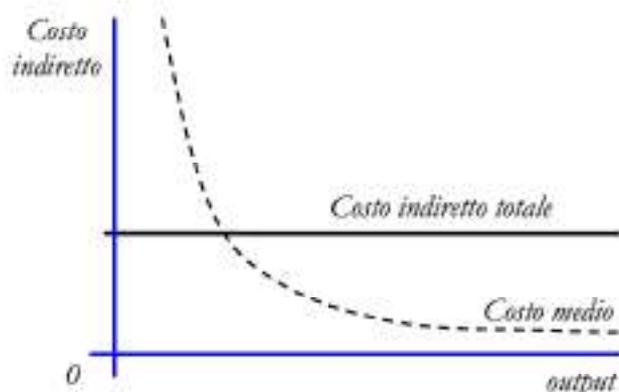


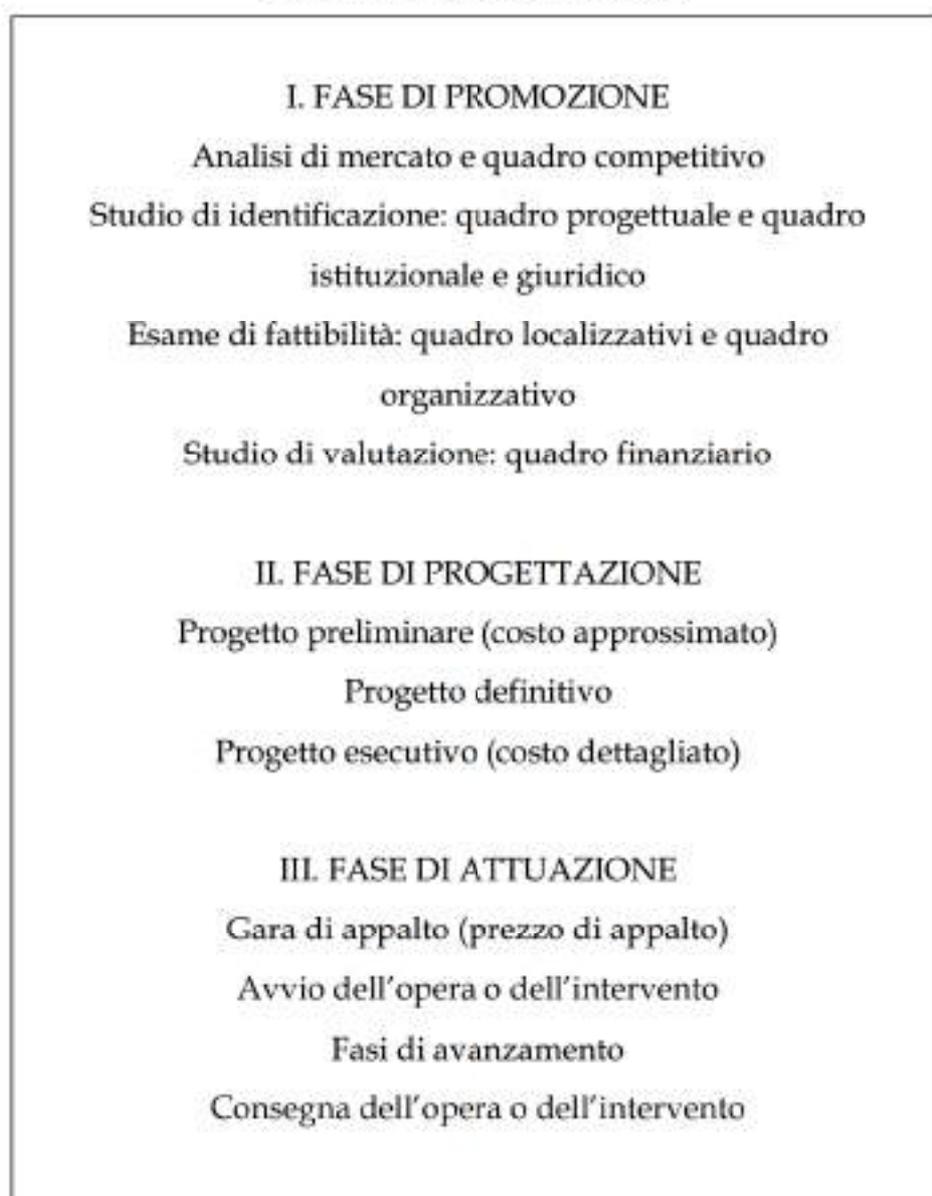
Figura 3.2 Curve dei costi indiretti in edilizia

Il costo è concretamente definito quando sono identificate le condizioni tecniche e economiche del relativo processo di produzione. La stima del costo nel settore edilizio quindi non può essere astrattamente riferita a un'opera o a un intervento senza altri riferimenti. Non esiste cioè un costo di costruzione o di intervento senza un'impresa che provvede a realizzare l'opera o l'intervento. Trascurare questo basilare concetto asseconda molti luoghi comuni intorno alla stima dei costi in edilizia, ma travisa le finalità della

stima del costo. Anche i costi di esercizio sono relativi ad un processo produttivo volto all'espletamento di un servizio di uso riferito a un immobile, a un'unità produttiva, ecc., per questo fanno riferimento ad un'impresa di gestione (ad esempio una società immobiliare).

La stima del costo avviene essenzialmente definendo il sistema organizzativo, la forma e struttura dell'impresa reale o dell'impresa ordinaria nel settore di attività, il sistema dei subappalti, la durata del ciclo costruttivo, la fase del processo edilizio o del processo immobiliare, la localizzazione, il momento di stima e le finalità della valutazione ovvero lo scopo della stima (preventivo di spesa, preparazione dell'offerta, ecc.)(schemi A e B).

Schema A - Processo edilizio



IV. FASE DI GESTIONE

Esercizio delle attività di fruizione
Manutenzione ordinaria e straordinaria

Schema B - Processo di sviluppo immobiliare

I. FASE DI DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DI IMPRESA

II. FASE DI PREFATTIBILITÀ

Analisi del potenziale mercato
Verifica economica sintetica

III. FASE DI VALUTAZIONE ECONOMICA

Progetto di massima (stima approssimata dei costi)
Verifica economico-finanziaria (flusso di cassa e criteri di scelta)

IV. FASE DI SVILUPPO

Progetto esecutivo (stima dettagliata dei costi)
Contrattazione e decisione
Verifica tecnica
Gara di appalto (prezzo di appalto)

Il sistema organizzativo mira a definire il quadro reale dei rapporti tra le imprese e i mercati e permette di identificare il modello di spesa nell'appalto (di tipo tradizionale, con impresa di progettazione e di costruzione, con impresa di gestione, ecc). La forma e la struttura dell'impresa definiscono la dimensione, le forme di integrazione, il numero, la dislocazione e l'organizzazione del cantiere o dei cantieri con riferimento all'impresa reale o all'impresa ordinaria. La durata del ciclo costruttivo delinea l'arco di tempo al quale riferire le grandezze del costo. La localizzazione dell'opera o dell'intervento e il momento di stima rappresentano le coordinate operative per la stima del costo, in quanto

implicitamente indicano i mercati dei mezzi produttivi, le condizioni di vincolo ambientali, e in generale le circostanze della effettiva produzione.

Il costo complessivo di costruzione può essere presentato in sintesi secondo alcune voci di spesa più ricorrenti:

- 1)spese per l'acquisto dell'area, o del diritto di uso o di superficie;
- 2)spese per la progettazione tecnica e la direzione dei lavori;
- 3)spese di urbanizzazione;
- 4)spese di costruzione (costo tecnico);
- 5)spese per allacciamenti;
- 6)spese legali e di finanziamento;
- 7)spese per imposte;
- 8)spese per interessi passivi;
- 9)Utile del Promotore;
- 10) Spese per imprevisti.

L'articolazione e il raggruppamento delle voci di spesa varia secondo le necessità di stima mira a rappresentare il costo in rapporto all'opera o all'intervento da compiere e alle modalità di esecuzione.

Nella metodologia estimativa il prezzo di mercato e il costo di produzione sono considerate entità economiche naturali, le quali prima ancora di raffigurare entità concettuali sono spontaneamente espresse dal mercato con una genesi indipendente da parte della domanda e dell'offerta e sotto forma di somme effettivamente pagate o incassate.

Per quanto risultino nette la separazione concettuale e l'autonomia del prezzo di mercato e del costo, i relativi valori possono eguagliarsi in condizioni di equilibrio nel mercato di concorrenza perfetta in presenza del solo profitto normale, in assenza cioè di extraprofitti e di perdite (settore industriale). Nella pratica valutativa pure rispettando la natura propria dei due aspetti economici, il costo può divenire il procedimento per stimare il prezzo anche prescindendo dalle condizioni economiche di eguaglianza teorica. Nel linguaggio comune i termini di prezzo e di costo assumono spesso lo stesso significato e riflettono l'evidente considerazione per la quale l'acquisto di uno o più beni al loro prezzo di mercato rappresenta un costo per l'acquirente soprattutto se imprenditore.

A6) Valore di mercato con il DCFA (Discounted cash flow analysis - Flusso di cassa scontato)

Il metodo del flusso di cassa scontato DCFA considera la serie dei costi e dei ricavi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile da valutare prevedendo un valore di mercato finale. Questo metodo mira a simulare un completo ciclo dell'investimento immobiliare, dal momento dell'acquisto iniziale a quello della rivendita finale, quando si può determinare un capital gain.

Saggio di sconto

L'attualizzazione dei flussi di cassa del modello DCF viene effettuata mediante un saggio di sconto che riflette le valutazioni attuali del mercato in merito al valore del denaro nel tempo e ai rischi peculiari dell'asset.

Il tasso di sconto impiegato nella valutazione è il c.d. Wacc - Weighted average cost of capital - saggio ordinariamente impiegato nell'ambito delle valutazioni immobiliari sviluppate mediante DCF.

Il Wacc rappresenta il costo medio ponderato del capitale e tiene conto delle tipologie di capitali impiegati per promuovere un investimento (capitale di rischio/equity e capitale di debito), del loro ammontare e dei rispettivi "costi".

Operativamente le valutazioni impiegano la seguente formula semplificata del Wacc:

$$WACC = \frac{E}{K} r_e + \frac{D}{K} r_d$$

dove:

E = ammontare di capitale di rischio;

D = ammontare di capitale a debito;

K = capitale complessivamente investito nel progetto (E+D);

r_e = tasso di rendimento atteso per capitale proprio (costo del capitale di rischio);

r_d = tasso di rendimento richiesto per capitale a debito (costo del capitale debito).

Composizione del tasso d'attualizzazione:

Determinazione del WACC			
Costo dell'Equity	Saggio	Fonti/Note	
Componente Risk Free			
BTP (10 Anni)	1,20%		
Componente premio di rischio			
Immobile			
Destinazione	0,90%		
Ubicazione	1,00%		
Situazione manutentiva	0,70%		
Qualità immobiliare	0,70%		
Gestione			
Rischio tenant	0,80%		
Tipo di contratto	0,90%		
Durata contratti	0,90%		
Totale	7,10%		
Costo del Debito			
IRS (10 Anni)	0,60%		
Spread (ordinario)	1,50%		
Totale	2,10%		
Tasso di attualizzazione			
	% capitale impiegato	Saggio ponderato	
Costo dell'Equity	7,10%	50,00%	3,55%
Costo del Debito	2,10%	50,00%	1,05%
Tasso di attualizzazione Annuale			4,60%

Ricerca Comparabili

Comparabile 1 Capannone

Tribunale di La Spezia – Decreto di trasferimento, procedura esecutiva n. 61/2014

- Capannone artigianale sito nel Comune di Castelnuovo Magra in Via Borgolo n. 29, piazzale circostante e manufatto ad uso ufficio e piccola costruzione adibita in parte a cabina elettrica.

Dati catastali: Foglio 11 Mappale 843 capannone

Foglio 11 Mappale 1224 sub. 1 - 2 cabina elettrica

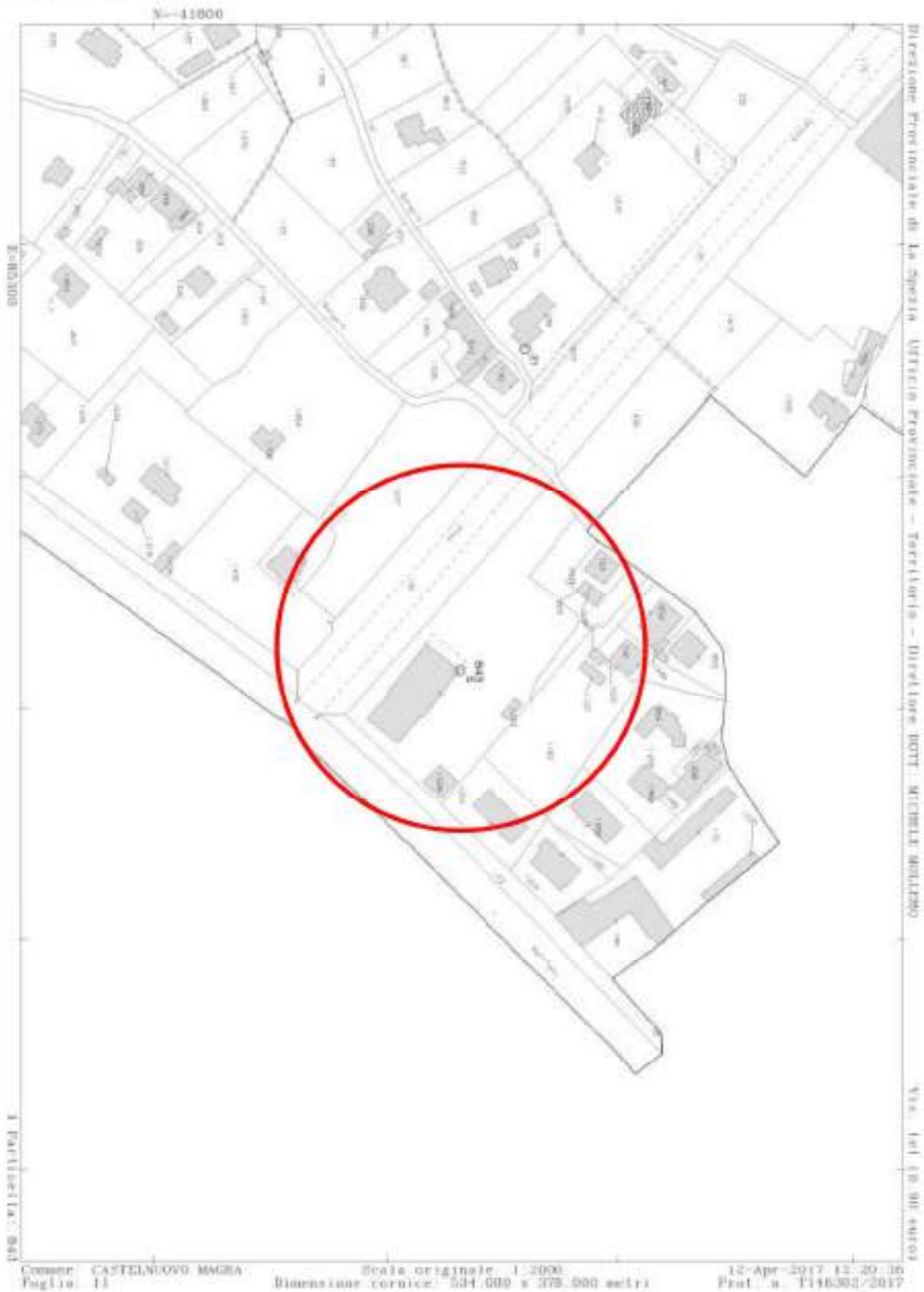
Foglio 11 Mappale 1529 ufficio

SEL Capannone: 763,00 mq

Superficie tettoia: 150,00 mq

Prezzo: € 220.500,00

Estratto di Mappa



Comparabile 2 Capannone

Atto del 28.12.2017 Repertorio n. 6706 Raccolta n. 4970 Notaio Luciano Petrillo

compendio immobiliare sito in Via Catagnina n. 2 - Comune di Massa, su due piani fuori terra, costituito da una palazzina con capannone industriale adibito alla lavorazione, locali ad uso ufficio e servizi, ed altra palazzina su due piani composta da locali ad uso ufficio e servizi, il tutto corredato da piazzale di circa metri quadrati 4.000 (quattromila) con sovrastante cabina elettrica, spazio di manovra e parcheggi.

Dati catastali: Foglio 89 Mappale 133 Subalterno 5 capannone

SEL Capannone: circa 800,00 mq

Prezzo: €. 800.00,00

Estratto di Mappa



Comparabile 3 Ufficio

Atto del 19.06.2017 Repertorio n. 27233 Raccolta n. 13903 Notaio Luigi Cattaneo.

Immobile sito nel Comune di Massa in Via Massa Avenza n. 2 e più precisamente appartamento ad uso ufficio al piano quarto (quinto fuori terra) costituito da ingresso-disimpegno, due locali ad uso ufficio e servizi e locale ad uso cantina al piano scantinato

Dati catastali: Foglio 112 Mappale 189 Subalterno 62

Superficie: circa 51,00 mq

Prezzo: €. 65.00,00

Elenco formalità richieste

[Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)

- 1 TRASCRIZIONE del 16/06/2014 - Registro Particolare 3902 Registro Generale 4914
Pubblico ufficiale FRATI CARLO Repertorio 3951/3129 del 12/06/2014
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 2 TRASCRIZIONE del 11/10/2016 - Registro Particolare 6578 Registro Generale 9112
Pubblico ufficiale DAVINI BERTACCINI BEATRICE Repertorio 1003/733 del 30/09/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 3 TRASCRIZIONE del 14/07/2017 - Registro Particolare 4522 Registro Generale 6326
Pubblico ufficiale CATTANEO LUIGI Repertorio 27233/13903 del 19/06/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Ricerca comparabili con Assister

Assister categoria D/7 Foglio 89 ricerca Gen. 2014 Gen. 2018

Geolocalizzati 10/10 elementi



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

Fog.	Map.	Sub.	Zona	Rendita	Indirizzo	Piano
89	10	8	1	4.944,00 €	Via Degli Olivieri, 54	T4
89	29	1	1	32.224,00 €	Via Caragnina, 50c	T4 - 2
89	113	5	1	18.299,56 €	Via Caragnina, 8	T4
89	142	4	1	52.706,00 €	Via Caragnina, 10	T4
89	273		1	232,05 €	Via Caragnina	T
89	448	1	1	5.531,27 €	Via San Colombano, 4	T4
89	450	1	1	5.308,00 €	Via San Colombano, 1	T4
89	450	3	1	2.494,00 €	Via San Colombano, 1	T4
89	494		1	672,43 €	Via Caragnina, 2	T
89	557	6	1	2.982,77 €	Via Caragnina, 4	T4

Geolocalizzati 30/30
elementi

BETA



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

Fog.	Map.	Sub.	Zona	Rendita	Indirizzo	Piano
112	173	11	1	120,97 €	Via Massa Avenza	1
112	173	19	1	1091,46 €	Via Massa Avenza	PRIM
112	173	29	1	1.261,79 €	Via Massa Avenza, 2	2
112	173	37	1	1.622,29 €	Via Massa Avenza	TERZ
112	173	43	1	1.622,29 €	Via Massa Avenza	QUIN
112	187	45	1	2.593,03 €	Via Massa Avenza, 32	1
112	188	11	1	120,46 €	Via Massa Avenza, 18	1
112	188	12	1	120,46 €	Via Massa Avenza, 18	1
112	188	16	1	120,46 €	Via Massa Avenza, 18	2
112	188	17	1	120,46 €	Via Massa Avenza, 18	3
112	188	18	1	864,55 €	Via Massa Avenza, 18	1
112	188	40	1	1.801,43 €	Via Massa Avenza, 18	1
112	189	14	1	1.008,64 €	Via Massa Avenza	SI - 1
112	189	15	1	864,55 €	Via Massa Avenza	1
112	189	16	1	864,55 €	Via Massa Avenza	1

112	189	19	1	1252,73 €	Via Massa Aretusa	SI-1
112	189	20	1	1432,79 €	Via Massa Aretusa	SI-1
112	189	21	1	720,46 €	Via Massa Aretusa	1
112	189	26	1	864,55 €	Via Massa Aretusa	SI-2
112	189	27	1	1008,64 €	Via Massa Aretusa	1
112	189	28	1	720,46 €	Via Massa Aretusa	1
112	189	29	1	1583,01 €	Via Massa Aretusa	SI-2
112	189	31	1	864,55 €	Via Massa Aretusa	SI-3
112	189	33	1	1008,64 €	Via Massa Aretusa	SI-1
112	189	34	1	1583,01 €	Via Massa Aretusa, 2	SI-3
112	189	37	1	864,55 €	Via Massa Aretusa	SI-4
112	189	39	1	1440,92 €	Via Massa Aretusa	SI-4
112	189	43	1	720,46 €	Via Massa Aretusa	4
112	189	49	1	1296,82 €	Via Massa Aretusa	SI-3
112	189	63	1	1008,64 €	Via Massa Aretusa, 2	SI-4

Assister categoria A/7 Foglio 80 ricerca Lug. 2015 Gen. 2018

The screenshot shows the website **comparabilia.it™** with the tagline **BANCA DATI IMMOBILIARI**. A navigation menu includes **Home**, **Comparabili**, **Assister**, **Service Desk**, **Chi siamo**, and **Log out**. A prominent orange banner states: **Non sono state trovate corrispondenze.**

The **AsSister™** search interface is visible, featuring a **BETA** badge and the instruction: **Carica i file in formato "csv" precedentemente preparati grazie ad un foglio di calcolo delle specifiche informazioni catastali reperite online...**

There are two input sections: **File Catastro** and **File Catastrale**, each with a **Scegli...** button and the text **Nessun file selezionato.** Below these are two large empty rectangular boxes for file uploads.

Comparabili Asking Price

Villa in vendita vicino al mare a Massa Agenzia Lionard



Villa di lusso in vendita a Massa

Prezzo: [Da 2,5M a 5M](#)

Questa elegante **villa di lusso in vendita** si trova a **Massa**, a soli trecento metri di distanza dal mare toscano.

Sorge in posizione riservata, immersa nel verde di una zona residenziale tranquilla e silenziosa, a un passo dai rinomati stabilimenti balneari della zona.

La proprietà è immersa in un ampio e rigoglioso giardino di circa 5.000 mq e la sua elegante facciata spicca in tutta la sua imponenza, con grandi e numerose finestre che regalano luminosità ai piani e un grazioso balcone centrale. Il parco offre ariose e fresche zone living esterne, ideali per i momenti di relax e per piacevoli pranzi all'aperto.

La **casa di lusso in vendita** si sviluppa su due livelli oltre seminterrato e soffitte, per una superficie complessiva di 500 mq.

Il piano terra si apre con elegante ingresso e zona giorno, composta da cucina, zona pranzo, soggiorno, uno studio e un bagno. Una bella scalinata in marmo conduce poi al primo piano con zona notte, che ospita quattro grandi camere da letto e tre bagni.

Il piano seminterrato, dedicato ai locali di servizio, si compone di cucina, lavanderia, soggiorno, una camera da letto, un bagno e le cantine.

A questo livello completa la proprietà anche un comodo e spazioso garage.

Dettagli Tecnici Regione: Toscana

Provincia: Massa Carrara

Comune: Massa

Tipologia: villa di lusso

Superficie interni: 500 mq

Superficie esterni: 5.000 mq

2 piani

4 camere da letto

4 bagni

Cantine
Garage

Forte dei Marmi 1 km - Lucca 49 km - Cinque Terre 45 km - Pisa 56 km - Livorno 66 km - Impianti termali 7 km - Golf Club 8 km - Aeroporto Pisa 53 km

Rif: 1712

Prezzo: [Da 2,5M a 5M](#)

Esclusiva villa di 300 mq in vendita Viale XX Settembre, Carrara, Massa-Carrara, Toscana



Superficie 300 m² Bagni 3 Richiesta €. 5.500.000

Descrizione

Questa elegante villa in vendita si trova nel comune di Massa, in un signorile quartiere a pochissimi metri di distanza dal mare. La struttura dell'abitazione si distingue in un corpo centrale e uno laterale; la parte centrale della villa presenta un grande salone dove il bianco è il colore dominante costato ai colori vivaci dei complementi d'arredo. L'ala laterale ospita una grande camera con bagno privato, un locale per il personale di servizio e due camere: una matrimoniale e una singola. L'incantevole giardino che la circonda, con la sua superficie di circa 3.000 mq di curatissimo prato all'inglese. L'edificio ha un aspetto estremamente curato e ricercato sia internamente che esternamente e gli arredi sono di alto livello.

Dettagli

Camere **5**

Bagni **3**

Superficie interna **300 m²**
Codice **0929**
Indirizzo **Viale XX Settembre**
Numero Piani **2**
Pubblicato il **30 Marzo 2016**
Stato **Eccellente**

Altro comparabile (il segmento di mercato è nettamente diverso dal nostro)

Villa 90 mq, Massa

- € 495.000
- 5 locali
- 3 bagni
- 90 m² superficie

Cod.1508 Rif.Ag. 2568 - Nelle immediate vicinanze del Centro di Marina di Massa ed a soli 500mt dalla spiaggia, in fabbricato pentafamiliare di nuova costruzione realizzato con finiture di livello superiore, si vende villetta terra tetto con ingresso indipendente e composta di: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio e bagno in piano terra...



Rapporto di Valutazione dei Beni Immobiliari

La presente stima viene svolta per valutare i compendi immobiliari della ditta con sede in . I sopralluoghi agli immobili sono stati effettuati in data 24 - 25 Gennaio 2017.

Asset Immobiliare Via Catagnina

Immobile ad uso capannone artigianale/industriale con annessi uffici situato all'interno della Zona Industriale in Comune di Massa Via Catagnina n.12 contraddistinto catastalmente al foglio n.89 mapp. 394 sub.1 cat.D/7 rendita € 12.771,46 il bene è pervenuto alla suddetta società a seguito di conferimento da parte del Sig.

con scrittura privata

con sottoscrizione autenticata in data 10/09/1992 rep.11854 rogante Fornaciari Chittoni Carlo alla società snc trasformata successivamente in srl;

- immobile ad uso abitazione contraddistinto catastalmente al foglio n.89 mapp.394 sub.2 cat.A/2 classe 4 consistenza 10 vani rendita € 1.342,79, pervenuto come sopra. L'immobile è situato in un lotto di forma trapezoidale di superficie catastale di circa mq.3290, il lotto è recintato in muratura per i tre lati e mediante muretto con sovrastante inferriata sul lato strada Via Catagnina dove sono presenti gli accessi carrabili e l'accesso pedonale.

Gli immobili sono costituiti da un capannone principale, da un capannone secondario prospiciente lo stesso e in aderenza, una palazzina ad uso uffici al piano terra e abitazione al piano primo e secondo. Sul retro del fabbricato principale e sul lato verso Massa è presente un ampliamento derivante dalla copertura dello spazio residuale al confine per tutta la lunghezza dei capannoni.

Il capannone principale ha dimensioni di circa m.54,00x20,50 ed un'altezza sotto trave di m.9,65, all'interno dello stesso sono presenti locali ad uso ufficio disposti su due piani,

piano terra e piano primo al quale si accede tramite scala in ferro, è inoltre presente al piano terra un bow window.

Il capannone secondario ha dimensioni di circa m.24,50x20,00 ed un'altezza sotto trave di circa m.9,65; la palazzina ad uffici/abitazione ha una dimensione di m.15,80x10,00 ed un'altezza sotto gronda di m.8,75.

I capannoni sono in struttura portante prefabbricata con telaio e capriate prefabbricate in cls armato, tamponamenti esterni in blocchetti in cls delimitati da cordoli e pilastri in cls armato.

I capannoni sono intonacati e tinteggiati sui lati prospicienti la strada principale, la parte retrostante e l'interno di entrambi si presentano non intonacati; l'interno del capannone secondario risulta tinteggiato mentre nel principale i blocchetti sono lasciati a vista.

I capannoni sono pavimentati in cls, nel capannone principale sono presenti due carroponi per tutta la sua lunghezza.

Il manto di copertura nel capannone principale è costituito da travi a T in cls prefabbricate, in pannelli in fibrocemento, nel capannone secondario in pannellature metalliche. Lungo tutto il perimetro dei capannoni è presente un'ampia finestratura sulla parte alta delle pareti esterne, nella copertura di entrambi i capannoni sono presenti due fasce longitudinali in pannelli semitrasparenti ondulati.

L'accesso al capannone principale e gli accessi a quello secondario, dall'area di pertinenza, avvengono attraverso portoni metallici scorrevoli. Sulla facciata del capannone secondario sono posizionate accostate due cabine elettriche una in muratura realizzata contestualmente ai fabbricati e l'altra prefabbricata posizionata più recentemente; è presente una tettoia a sbalzo di circa m.4,00 con struttura metallica e copertura in pannelli metallici coibentati; è presente inoltre un serbatoio di combustibile coperto da una piccola tettoia in metallo.

L'ampliamento retrostante il capannone principale è in struttura metallica con tamponatura in muratura e sovrastante finestratura. La copertura è in pannelli in fibrocemento.

Sul lato est del fabbricato è presente un ulteriore ampliamento in struttura metallica al di sopra della quale sono posizionate delle vetrate su telaio metallico. La copertura è in pannelli metallici.

La palazzina ad uffici/abitazione è in struttura portante in cls armato e tamponamenti in muratura, copertura in laterizio, infissi esterni in alluminio. Il vano scale sul retro è tamponato con vetrate per tutta l'altezza. Al piano terra gli spazi ad uso uffici sono suddivisi mediante pareti attrezzate con ampie superfici vetrate; è presente un accesso al retrostante capannone principale.

Al piano seminterrato è presente un ampio vano,più spazi di servizio. I locali sono tinteggiati.

Il piano primo e secondo sono adibiti ad abitazione con accesso indipendente dal vano scale.

Il piano primo è composto da soggiorno, cucina, rip,wc e terrazzo. I locali sono tinteggiati.

Il piano secondo è composto da tre camere,due wc e ampia terrazza. I locali sono tinteggiati.

I capannoni si presentano in mediocre stato di conservazione per quanto riguarda le finiture esterne e in buono stato per l'interno, la palazzina ad uso uffici/abitazione è in buono stato di manutenzione sia esternamente che internamente.

Le aree esterne sono interamente pavimentate in cls in normale stato di manutenzione ed utilizzate in parte a parcheggio e in parte a deposito di varie attrezzature e materiali.

Asset Immobiliare Via Massa Avenza

Immobile ad uso ufficio posto in Comune di Massa località "Obelisco" Via Massa Avenza facente parte di un complesso immobiliare a destinazione commerciale e direzionale denominato " Centro Direzionale Il Frigido" contraddistinto catastalmente al foglio n.112 mapp.189 sub.49 cat.A/10 classe 3 consistenza 4,5 vani rendita € 1.296,82. Il bene è pervenuto al Sig.

a seguito di atto pubblico del 19/09/2017 nota presentata con modello unico in atti dal 20/09/2017 repertorio n.19112 rogante Di Fazio Arnaldo sede Massa registrazione compravendita n. 6028.1/2017 (il Sig. _____ dichiara irrevocabilmente di mettere a disposizione della Procedura il bene e si impegna a rilasciare procura irrevocabile a vendere l'immobile in favore del Commissario Giudiziale, munito dei relativi poteri ai sensi dell'art.185 L.Fall., nonchè acconsente a chè il decreto di ammissione del concordato venga trascritto sull'immobile.)

Trattasi di unità immobiliare situata al quinto piano di fabbricato polifunzionale a prevalente destinazione ad uso uffici. Il fabbricato è posto all'incrocio tra Via Dorsale e Via Marina Vecchia ed è circondato da un'ampia corte ad uso parcheggio e aree verdi. L'accesso avviene dalla parte retrostante del fabbricato dove sono posizionate le scale e l'ascensore esterno, che arrivano su ballatoi di distribuzione ai piani.

L'immobile è costituito da n.3 ambienti e un bagno, è tinteggiato.

L'alloggio è dotato di tutti i servizi di rete, di impianto di riscaldamento/raffreddamento ed è corredato da due locali ad uso cantina tra loro adiacenti al piano interrato.

L'immobile è in buone condizioni di manutenzione mentre il fabbricato in generale necessita di alcuni interventi di manutenzione.

Asset Immobiliare Via Sottomonte

immobile ad uso civile abitazione posto in Comune di Massa Via Sottomonte n.7/A contraddistinto catastalmente al foglio n.80 mapp.347 cat.A/7 classe 2 consistenza 11 vani rendita € 1.783,84, il bene è pervenuto alla Sig.ra

a seguito di atto pubblico del 10/07/1985 voltura in atti dal 25/08/1992 repertorio n.299796 rogante Ricci Gio Batta sede Massa registrazione sede Massa n.1052 del 30/07/1985 compravendita n.1357.1/1985, l'immobile fa parte di Fondo Patrimoniale costituito dai coniugi con atto rep.26386, racc.2603 del Notaio Alessandra Bianchi del 03/09/1999, registrato a Massa al n.1408 il 10/09/1999, trascritto in Massa Carrara al reg.part. n.5419, reg.gen. n.8567 in data 07/09/1999.

Il bene in oggetto consiste in un immobile di pregio inserito in un ampio parco storico nelle immediate vicinanze del centro urbano di Massa.

L'immobile è stato visionato solo in parte per volontà della proprietà.

La trattazione che segue pertanto è la sintesi di quanto è stato possibile visionare, dalle planimetrie catastali e dalle piante progettuali.

L'immobile nell'impianto originario risultava essere una villa storica ed è pervenuta alla famiglia negli anni 80 in cattive condizioni e da allora è stato ristrutturato e ampliato.

L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione con rifiniture di pregio nelle parti visionate, arredamenti altrettanto di pregio.

Il parco è in ottime condizioni così come gli spazi accessori e l'accesso al fabbricato.

Dalle informazioni ricevute in una parte dell'immobile è stata realizzata una struttura ricettiva (l'immobile fa parte di fondo patrimoniale costituito dai coniugi).

Asset Immobiliare Terreni:

- terreni contraddistinti catastalmente al foglio n.80 mapp.329 bosco ceduo classe 4 superficie 890 reddito dominicale 0,23, reddito agrario 0,14, foglio n.80 mapp.433 prato arborato classe 1 superficie 540 reddito dominicale € 3,63 reddito agrario € 1,67, pervenuti al Sig.

a seguito di atto pubblico del 10/07/1985 voltura in atti dal 20/07/1988 repertorio n.299797 rogante Ricci Gio Batta sede Massa registrazione sede Massa n.1053 del 30/07/1985 (n.2092.1/1985), i beni fanno parte di Fondo Patrimoniale costituito dai coniugi con atto rep.26386, racc.2603 del Notaio Alessandra Bianchi del 03/09/1999, registrato a Massa al n.1408 il 10/09/1999, trascritto in Massa Carrara al reg.part. n.5419, reg.gen. n.8567 in data 07/09/1999.

- beni contraddistinti catastalmente al foglio 80 mapp.491 ente urbano superficie 3810 e mapp.492 ente urbano superficie 706, i mappali sono derivanti da soppressione al foglio n.80 dei mapp. 327,328,362,363 di proprietà di

I beni fanno parte di Fondo Patrimoniale costituito dai coniugi con atto rep.26386, racc.2603 del Notaio Alessandra Bianchi del 03/09/1999, registrato a Massa al n.1408 il 10/09/1999, trascritto in Massa Carrara al reg.part. n.5419, reg.gen. n.8567 in data 07/09/1999.

- terreno contraddistinto catastalmente al foglio n.60 mapp.402 vigneto di classe 1 superficie 2901 reddito dominicale € 40,45 reddito agrario € 23,97 intestato a

e

pervenuti a seguito di atto pubblico del 01/09/2016 nota presentata con modello Unico in atti dal 19/09/2016 repertorio n.955 rogante Davini Bertaccini Beatrice sede Massa registrazione sede divisione n.6000.4/2016.

- terreno contraddistinto catastalmente al foglio n.70 mapp.423 bosco misto di classe 3 superficie 1483 reddito dominicale € 0,38 reddito agrario € 0,23 intestato a

- terreno contraddistinto catastalmente al foglio n.70 mapp.424 bosco ceduo classe 4 superficie 1901 reddito dominicale € 0,49 reddito agrario € 0,29, intestato a , entrambi pervenuti al Sig. a seguito di atto pubblico del 15/10/1973 voltura in atti dal 10/12/1982 repertorio n.11825 rogante Maneschi D. sede massa n.1208 del 16/10/1973 (n.40182)

- terreno contraddistinto catastalmente al foglio n.155 mapp.116 prato di classe 2 superficie 1410 reddito dominicale € 6,19 reddito agrario € 3,28 intestato a pervenuto al a seguito di atto pubblico del 16/05/2012 nota presentata con modello Unico in atti dal 18/05/2012 repertorio n.14633 rogante Di Fazio Arnaldo sede Massa registrazione sede compravendita (n.3148.1/2012).

I beni consistono in vari terreni in cattive condizioni di manutenzione e abbandonati

ACCERTAMENTI URBANISTICI E LEGITTIMITA' EDILIZIA:

Asset Immobiliare Via Catagnina:

Gli immobili ricadono all'interno del complesso della Zona Industriale Apuana e presentano la seguente destinazione:

Piano Regolatore Generale del C.Z.I.A. approvato con delibera Giunta Regionale Toscana n.821 del 06/02/1980

Fg.n.80 mapp.n.394

Parte Industrie Manifatturiere in Genere D2 e parte Rispetto Stradale;

Regolamento Urbanistico adottato con delibera Consiglio Comunale n.58 del 24/07/2015

Fg.n.80 mapp.n.394

Perimetro del Consorzio Z.I.A.: Industriale/ Artigianale,soggetto in parte a fascia di rispetto stradale e ferroviaria

Fino all'approvazione definitiva del RU, sono in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art.103 della LRT n.65/2014.

Gli immobili ricadono nel Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n.66 del 09/12/2010 all'interno dell'UTOE n.2 - Zona Industriale Apuana - Sistema funzionale produttivo Zona Industriale Apuana.

L'area ricade in ambito di Sito Inquinato di Competenza Regione Toscana ai sensi del D.M. n.312 del 29/10/2013.

L'immobile è stato realizzato in più istanze, risultano al Comune i seguenti procedimenti:

- Licenza Edilizia 76-5-19 del 01/06/1976;
- Concessione Edilizia 79/30/20 del 31/03/1979 per ampliamento capannone;
- Autorizzazione ex art.26 L.47/85 del 17/06/1982 per opere interne al capannone;
- Concessione Edilizia 83-6-22 del 08/07/1983 per realizzazione abitazione;
- Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 91-06-23/S del 11/06/1991;
- Autorizzazione 9206038 del 06/07/1992 per realizzazione cabina elettrica.

Non sono stati rinvenuti all'interno degli archivi comunali ulteriori procedimenti successivi a quelli evidenziati.

Dalle informazioni acquisite non risultano in essere autorizzazioni per ampliamento derivante dalla copertura dello spazio residuale al confine per tutta la lunghezza dei capannoni sul lato verso Massa,

ne per la realizzazione della tettoia sul fronte del fabbricato secondario prospiciente Via Catagnina.

L'ampliamento retrostante sul lato nord risulta presente all'interno della Concessione Edilizia in sanatoria.

Relativamente al fabbricato ad uso ufficio/abitazione risulta altresì discrepanza tra i procedimenti autorizzativi, gli estratti catastali e lo stato attuale, così come per quanto riguarda i locali interni al capannone principale.

La sanabilità delle difformità rilevate per quanto riguarda le aree realizzate in assenza di autorizzazione è difficilmente ottenibile sia per il superamento degli indici di piano che per la presenza dei vincoli relativi alle fasce di rispetto ferroviaria e stradale, le ulteriori difformità dovranno essere adeguate con il rilascio delle relative attestazioni ed autorizzazioni da parte degli Enti preposti.

Assei Immobiliare Via Massa Avenza:

L'immobile ricade nel Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n.66 del 09/12/2010 all'interno dell'UTOE n.2 - Zona Industriale Apuana - Sistema funzionale produttivo Zona Industriale Apuana.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è inserito nel Regolamento Urbanistico adottato con delibera Consiglio Comunale n.58 del 24/07/2015 classificato come:

Tav.1.7 QP1 Disciplina degli insediamenti e perimetro del territorio urbanizzato

- Edifici a carattere commerciale/direzionale

Il fabbricato risulta agli atti edificato in forza della Concessione Edilizia 91-08-07 rilasciata dal Comune di Massa in data 08/08/1991, prorogata con nota n.194 del 23/11/1995 e successiva Denuncia di inizio attività edilizia (ai sensi art.8 D.L. 20/09/1995) n.400 inerente l'ampliamento del piano scantinato, senza modifiche dell'ingombro a terra del fabbricato e piccole modifiche interne. Non risulta agli atti il rilascio del certificato di agibilità per il fabbricato di cui l'immobile è porzione.

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica redatto dal Geom.Leonardo Nari in data 17/09/2017.

Asset Immobiliare Via Sottomonte:

Gli immobili ricadono nel Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n.66 del 09/12/2010 all'interno dell'UTOE n.4 - Centro città - Sottosistema funzionale della città diffusa.

Nel Regolamento Urbanistico adottato con delibera del Consiglio Comunale n.58 del 24/07/2015:

Tav.1.7 QP1 Disciplina degli insediamenti e perimetro del territorio urbanizzato

- CS Sottosistema funzionale dei centri e nuclei storici

Al mappale 433 è assegnata la classificazione:

- CD_MDB Sottosistema funzionale della città diffusa a media e bassa densità

- E' indicata la presenza di un albero tutelato

Tav.2m QP2 Città pubblica ambiti di intervento centri e nuclei storici

- CD12 Tessuti costituiti da complessi edilizi di valore storico

Il fabbricato è classificato come S - Edifici di interesse significativo

Al mappale 433 è indicata la presenza di un albero tutelato

Dalla documentazione acquisita in sede di sopralluogo risultano le seguenti autorizzazioni:

Concessione edilizia n.92/12/02 del 28/01/1993 per ristrutturazione fabbricato di civile abitazione

Concessione edilizia n.95/06/043 del 18/12/1995 per rinnovo di C.E. 921202 del 28/01/1993 per ristrutturazione fabbricato di civile abitazione

Concessione edilizia n.9711018 del 13/02/1998 per variante a C.E. 9506043 del 18/12/1995 per demolizione e ricostruzione fabbricato.

Le banche dati catastali consultabili sul sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate risultano non aggiornate presentando solo parzialmente la situazione dell'immobile, non congruente con quanto visionato durante il sopralluogo.

Asset Immobiliare Terreni:

Terreno foglio n.60 mapp.n.402

Il terreno ricade nel Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n.66 del 09/12/2010 Sottosistema territoriale del Candia

Nel Regolamento Urbanistico adottato con delibera Consiglio Comunale n.58 del 24/07/2015

Tav.1.6 QP1 Disciplina degli insediamenti e perimetro del territorio urbanizzato - Sottosistema funzionale del Candia - classificato come Aree alberate

Terreni al foglio n.70 mapp. n.423,424

I terreni ricadono nel Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n.66 del 09/12/2010 Sottosistema Territoriale Pedemontano, classificato all'interno delle categorie previste per il Territorio Rurale come Aree con esclusiva funzione agricola.

Nel Regolamento Urbanistico adottato con delibera Consiglio Comunale n.58 del 24/07/2015

Tav.1.5 QP1 Disciplina degli insediamenti e perimetro del territorio urbanizzato - Risorse del territorio rurale pedemontano e montano - Bosco

Terreno foglio n.155 mapp.n.116

Il terreno ricade nel Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n.66 del 09/12/2010 Sistema territoriale della pianura, nell'UTOE n.6 Ronchi - Poveromo, Sottosistema funzionale delle aree agricole residuali, classificato - Aree con prevalente funzione agricola.

Nel Regolamento Urbanistico adottato con delibera Consiglio Comunale n.58 del 24/07/2015

Tav.1.9 QP1 Disciplina degli insediamenti e perimetro del territorio urbanizzato

- Agri.co 6.01 Ambito agricolo da consolidare

- Aree a prevalente funzione agricola

- il terreno ricade in fascia di rispetto Autostradale e Aeroportuale

CONCLUSIONI:

Alla luce di quanto sopra descritto si precisa che per il:

- **Asset Immobiliare Via Catagnina:** gli interventi da realizzare per regolarizzare la situazione urbanistica, catastale, sistemazione degradi, rimozione opere non autorizzate, rimozione e smaltimento copertura in fibrocemento, la spesa ammonta a circa € 180.000,00.
- **Asset Immobiliare Via Massa Avenza:** dichiarazione di agibilità circa € 2.000,00

Ispezioni Ipotecarie

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobileProtocollo di richiesta MS 2197 del 2018
Ricevuta di cassa n. 627
Ispezione n. MS 2202/3 del 2018
Inizio Ispezione 23/01/2018 09:49:07

Richiedente SACCHETTI

Dati della richiestaImmobile: Comune di MASSA (MS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 80 - Particella 347 - Subalterno 1**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 22/01/2018

Elenco immobili

Comune di MASSA (MS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 80 Particella 347 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 20/07/1999 - Registro Particolare 1359 Registro Generale 6957
Pubblico ufficiale BIANCHI ALESSANDRA Repertorio 24006 del 15/07/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 584 del 18/04/2000 (EROGAZIONE PARZIALE)
 2. Annotazione n. 1084 del 13/09/2001 (EROGAZIONE PARZIALE)
 3. Annotazione n. 1090 del 13/09/2001 (EROGAZIONE A SALDO)
2. TRASCRIZIONE del 07/09/1999 - Registro Particolare 5419 Registro Generale 8567
Pubblico ufficiale ALESSANDRA BIANCHI Repertorio 26386 del 03/09/1999
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobileProtocollo di richiesta MS 2197 del 2018
Ricevuta di cassa n. 627
Ispezione n. MS 2201/3 del 2018
Inizio ispezione 23/01/2018 09:47:54

Richiedente SACCHETTI

Dati della richiestaImmobile : Comune di MASSA (MS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 80 - Particella 347 - Subalterno 1**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 22/01/2018

Elenco immobiliComune di MASSA (MS) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 80 Particella 347 Subalterno -**Elenco sintetico delle formalità**

1. ISCRIZIONE del 20/07/1999 - Registro Particolare 1359 Registro Generale 6957
Pubblico ufficiale BIANCHI ALESSANDRA Repertorio 24606 del 15/07/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 584 del 18/04/2000 (EROGAZIONE PARZIALE)
 2. Annotazione n. 1084 del 13/09/2001 (EROGAZIONE PARZIALE)
 3. Annotazione n. 1090 del 13/09/2001 (EROGAZIONE A SALDO)

2. TRASCRIZIONE del 07/09/1999 - Registro Particolare 5419 Registro Generale 8567
Pubblico ufficiale ALESSANDRA BIANCHI Repertorio 26386 del 03/09/1999
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 23/01/2018 Ora 09:39:40
 Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
 per immobile

Protocollo di richiesta MS 2197 del 2018
 Ricevuta di cassa n. 627
 Ispezione n. MS 2198/3 del 2018
 Inizio ispezione 23/01/2018 09:39:33

Richiedente SACCHETTI

Dati della richiesta

Immobile: Comune di MASSA (MS)
 Tipo catasto: Fabbricati
 Foglio: 89 - Particella 394 - Subalterno 1

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 22/01/2018

Elenco immobili

Comune di MASSA (MS) Catasto Fabbricati
 1. Sezione urbana - Foglio 89 Particella 394 Subalterno 1

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 30/09/1992 - Registro Particolare 6465 Registro Generale 8603
 Pubblico ufficiale FORNACIARI CHITTONI CARLO Repertorio 11845 del 10/09/1992
 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
 Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE del 10/09/1993 - Registro Particolare 883 Registro Generale 7277
 Pubblico ufficiale FORNACIARI CHITTONI CARLO Repertorio 13524 del 07/09/1993
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
 Nota disponibile in formato immagine
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 974 del 12/06/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE del 10/09/1993 - Registro Particolare 884 Registro Generale 7278
 Pubblico ufficiale FORNACIARI CHITTONI CARLO Repertorio 13525 del 07/09/1993
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
 Nota disponibile in formato immagine
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 975 del 12/06/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE del 23/09/1997 - Registro Particolare 1017 Registro Generale 7571
 Pubblico ufficiale MORICHELLI VERTERE Repertorio 32994 del 11/09/1997
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobileProtocollo di richiesta MS 2197 del 2018
Ricevuta di cassa n. 627
Ispezione n. MS 2198/3 del 2018
Inizio ispezione 23/01/2018 09:39:33

Richiedente SACCHETTI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 976 del 12/06/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 06/12/2002 - Registro Particolare 1966 Registro Generale 12051
Pubblico ufficiale TAMBURRINO RAFFAELE Repertorio 29309/6163 del 26/11/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 609 del 09/04/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/02/2007.
Cancellazione totale eseguita in data 11/05/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

6. ISCRIZIONE del 16/02/2006 - Registro Particolare 317 Registro Generale 1728
Pubblico ufficiale DE LUCA TOMMASO Repertorio 5361/1997 del 14/02/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 26/04/2007 - Registro Particolare 1058 Registro Generale 4968
Pubblico ufficiale DE LUCA TOMMASO Repertorio 8169/3878 del 20/04/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE del 15/04/2010 - Registro Particolare 619 Registro Generale 3483
Pubblico ufficiale FRATI CARLO Repertorio 11080/4553 del 13/04/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 23/01/2018 Ora 09:43:32
Pag. 1 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta MS 2197 del 2018
Ricevuta di cassa n. 627
Ispezione n. MS 2199/3 del 2018
Inizio ispezione 23/01/2018 09:43:22

Richiedente SACCHETTI

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MASSA (MS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 89 - Particella 394 - Subalterno 2

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 22/01/2018

Elenco immobili

Comune di MASSA (MS) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 89 Particella 394 Subalterno 2

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 30/09/1992 - Registro Particolare 6465 Registro Generale 8603
Pubblico ufficiale FORNACIARI CHITTONI CARLO Repertorio 11845 del 10/09/1992
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Nota disponibile in formato immagine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobileProtocollo di richiesta MS 2197 del 2018
Ricevuta di cassa n. 627
Ispezione n. MS 2200/3 del 2018
Inizio ispezione 23/01/2018 09:46:35

Richiedente SACCHETTI

Dati della richiestaImmobile : Comune di MASSA (MS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 112 - Particella 189 - Subalterno 49**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 22/01/2018

Elenco immobiliComune di MASSA (MS) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 112 Particella 189 Subalterno 49**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 12/09/1996 - Registro Particolare 4735 Registro Generale 6635
Pubblico ufficiale LA ROSA CARMELO Repertorio 29402 del 10/09/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE del 12/09/1996 - Registro Particolare 981 Registro Generale 6636
Pubblico ufficiale LA ROSA CARMELO Repertorio 29403 del 10/09/1996
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1252 del 02/11/1998 (ANNOTAZIONE ALL' ISCRIZIONE)
 2. Annotazione n. 866 del 23/05/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE del 26/05/2010 - Registro Particolare 881 Registro Generale 5069
Pubblico ufficiale DI FAZIO ARNALDO Repertorio 13193/2808 del 25/05/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 651 del 05/07/2012 (ATTO INTEGRATIVO DI MUTUO IPOTECARIO)
4. TRASCRIZIONE del 20/09/2017 - Registro Particolare 6028 Registro Generale 8316
Pubblico ufficiale DI FAZIO ARNALDO Repertorio 19112/6782 del 19/09/2017

Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 23/01/2018 Ora 09:46:43
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta MS 2197 del 2018
Ricevuta di cassa n. 627
Ispezione n. MS 2200/3 del 2018
Inizio ispezione 23/01/2018 09:46:35

Richiedente SACCHETTI

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 23/01/2018 Ora 09:50:23
Pag. 1 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta MS 2197 del 2018
Ricevuta di cassa n. 627
Ispezione n. MS 2203/3 del 2018
Inizio ispezione 23/01/2018 09:50:14

Richiedente SACCHETTI

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MASSA (MS)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 80 - Particella 329

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 22/01/2018

Elenco immobili

Comune di MASSA (MS) Catasto Terreni
1. Sezione urbana - Foglio 80 Particella 329 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 07/09/1999 - Registro Particolare 5419 Registro Generale 8567
Pubblico ufficiale ALESSANDRA BIANCHI Repertorio 26386 del 03/09/1999
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta MS 2197 del 2018
Ricevuta di cassa n. 627
Ispezione n. MS 2204/3 del 2018
Inizio Ispezione 23/01/2018 09:51:08

Richiedente SACCHETTI

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MASSA (MS)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 81 - Particella 433

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 22/01/2018

Elenco immobili

Comune di MASSA (MS) Catasto Terreni
1. Sezione urbana - Foglio 80 Particella 433 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 07/09/1999 - Registro Particolare 5419 Registro Generale 8567
Pubblico ufficiale ALESSANDRA BIANCHI Repertorio 26386 del 03/09/1999
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta MS 2197 del 2018
Ricevuta di cassa n. 627
Ispezione n. MS 2205/1 del 2018
Inizio Ispezione 23/01/2018 09:52:09

Richiedente SACCHETTI

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MASSA (MS)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 80 - Particella 491

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 22/01/2018

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobileProtocollo di richiesta MS 2197 del 2018
Ricevuta di cassa n. 627
Ispezione n. MS 2206/1 del 2018
Inizio ispezione 23/01/2018 09:53:39

Richiedente SACCHETTI

Dati della richiestaImmobile : Comune di MASSA (MS)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 80 - Particella 492

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 22/01/2018

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobileProtocollo di richiesta MS 2197 del 2018
Ricevuta di cassa n. 627
Ispezione n. MS 2207/3 del 2018
Inizio ispezione 23/01/2018 09:54:54

Richiedente SACCHETTI

Dati della richiestaImmobile : Comune di MASSA (MS)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 60 - Particella 402**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 22/01/2018

Elenco immobiliComune di MASSA (MS) Catasto Terreni
1. Sezione urbana - Foglio 60 Particella 402 Subalterno -**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 13/09/2016 - Registro Particolare 5900 Registro Generale 8187
Pubblico ufficiale MASSA-CARRARA Repertorio 946/9990 del 02/08/2016
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. TRASCRIZIONE del 19/09/2016 - Registro Particolare 6000 Registro Generale 8341
Pubblico ufficiale DAVINI BERTACCINI BEATRICE Repertorio 955/691 del 01/09/2016
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. TRASCRIZIONE del 19/09/2016 - Registro Particolare 6002 Registro Generale 8343
Pubblico ufficiale DAVINI BERTACCINI BEATRICE Repertorio 955/691 del 01/09/2016
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 23/01/2018 Ora 09:57:16
Pag. 1 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta MS 2197 del 2018
Ricevuta di cassa n. 627
Ispezione n. MS 2208/1 del 2018
Inizio ispezione 23/01/2018 09:57:11

Richiedente SACCHETTI

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MASSA (MS)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 70 - Particella 423

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 22/01/2018

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 23/01/2018 Ora 09:58:16
Pag. 1 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta MS 2197 del 2018
Ricevuta di cassa n. 627
Ispezione n. MS 2209/1 del 2018
Inizio ispezione 23/01/2018 09:58:11

Richiedente SACCHETTI

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MASSA (MS)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 70 - Particella 424

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 22/01/2018

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobileProtocollo di richiesta MS 2197 del 2018
Ricevuta di cassa n. 627
Ispezione n. MS 2210/3 del 2018
Inizio ispezione 23/01/2018 09:58:59

Richiedente SACCHETTI

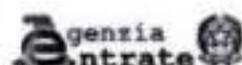
Dati della richiestaImmobile : Comune di MASSA (MS)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 155 - Particella 116**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 22/01/2018

Elenco immobiliComune di MASSA (MS) Catasto Terreni
1. Sezione urbana - Foglio 155 Particella 116 Subalterno -**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 14/05/1997 - Registro Particolare 2678 Registro Generale 3456
Pubblico ufficiale FORNACIARI CHITTONI CARLO Repertorio 18373 del 28/04/1997
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 30/01/2012 - Registro Particolare 778 Registro Generale 975
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1527/9990 del 24/11/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 18/05/2012 - Registro Particolare 3148 Registro Generale 4048
Pubblico ufficiale DI FAZIO ARNALDO Repertorio 14633/3647 del 16/05/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

Visure catastali



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

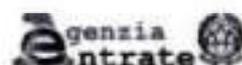
Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2018

Data: 22/01/2018 - Ora: 16:55:34 - Fine
Visura n.: T26652 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di MASSA (Codice: PR23) Provincia di MASSA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 89 Particella: 394 Sub: 1										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cata.	Metro Quadr.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1	89	394	1	1			347				Euro 12.771,46 L. 24.729,000	VARIAZIONE del 19/10/1999 in art.44-151 L.149/1998 PER VARIAZIONE DEL COEFFICIENTE DI STRUTTURAZIONE del 1999 in art. 1786 L.149/1998
Indirizzo		VIA CANTONINA, 12 piano: 15/11										
Codice censiti		Foglio: 89 Particella: 394 Sub: 1										
Partita		Partita: - Rendita: 16428 (16)										
INTESTATO												
N.		DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1											(1) Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA		ATTI DI TRASFORMAZIONE del 23/06/2017 protocollo n. 8000/190 Non presentata con Modello Unico in art. 44 del 349/2013 Registrato n. 15514 Regione: EMILIA ROMAGNA Sede: MASSA Registratore: Sede: TGR Massa: IT n. 431 del 23/06/2017 ATTO DI TRASFORMAZIONE in art. 151 L.149/1998										
Unità immobiliari n. 1		Tributi esentati: Euro 0,90										

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2018

Data: 22/01/2018 - Ora: 16:56:18 - Fine
Visura n.: T26656 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di MASSA (Codice: PR23) Provincia di MASSA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 89 Particella: 394 Sub: 2										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cata.	Metro Quadr.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1	89	394	2	1			401	4	19 vani	Totale 238 mq Totale escluso aree scoperte**: 228 mq	Euro 1.341,79 L. 2.693,000	Variante del 09/11/2015 - Accremento in valore dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA CANTONINA n. 12 piano: 1-2										
Codice censiti		Foglio: 89 Particella: 394 Sub: 2										
Partita		Partita: - Rendita: 39428 (16)										
INTESTATO												
N.		DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1											(1) Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA		MULTAMENTO DI TRASFORMAZIONE del 23/06/2017 protocollo n. 8000/190 Non presentata con Modello Unico in art. 44 del 349/2013 Registrato n. 15514 Regione: EMILIA ROMAGNA Sede: MASSA Registratore: Sede: TGR Massa: IT n. 431 del 23/06/2017 ATTO DI TRASFORMAZIONE in art. 151 L.149/1998										
Unità immobiliari n. 1		Tributi esentati: Euro 0,90										

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte perimetrali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2015.

Superfici

Descrizione	Piano	Consistenza
Capannone principale	P.T.	1107,00 mq
Capannone secondario	P.T.	490,00 mq
Area Coperta retrostante	P.T.	330,00 mq
Vani interni cap. princ.	P1	40,00 mq
Cabina elettrica	P.T.	32,00 mq
Palazzina - Seminterrato	P.S	132,00 mq
Palazzina -	P.T.	157,00 mq
Palazzina -	P.1	122,00 mq
Palazzina -	P.2	86,00 mq
Palazzina - Terrazze	P.1-2	63,00 mq
Arre esterne		1172,97 mq

Valori OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: MASSA CARRARA

Comune: MASSA

Fascia/zona: Periferica/INDUSTRIALE APUANA

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1300	1800	L	7	12	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: MASSA CARRARA

Comune: MASSA

Fascia/zona: Periferica/INDUSTRIALE APUANA

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	460	690	L			
Laboratori	NORMALE	670	1000	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: MASSA CARRARA

Comune: MASSA

Fascia/zona: Periferica/INDUSTRIALE APUANA

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2150	L			
Abitazioni di	NORMALE	1100	1650	L			

tipo economico

Box NORMALE 570 800 L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Valore di Mercato Capannoni ed Uffici – Via Catagnina 12

Procedimento Discount cash flow analysis

Bilancio estimativo primo anno

Poste attive	Formula	Importi
Palazzina uffici	$12 \cdot 1300$	15 600,00
Capannoni	$12 \cdot 3500$	42 000,00
Area esterna	$200 \cdot 12$	2 400,00
Totale		60 000,00

Poste passive	Formula	Importi
Manutenzione 5%	$0,05 \cdot 60000$	3 000,00
Servizi 6%	$0,065 \cdot 60000$	3 900,00
Sfitto 1%	$0,01 \cdot 60000$	600,00
Assicurazioni 1%	$0,01 \cdot 60000$	600,00
Ammortamento 1%	$0,01 \cdot 60000$	600,00
Amministrazione 0,5%	$0,005 \cdot 60000$	3 000,00
Imposte 25%	$0,20 \cdot 60000$	12 000,00
Totale		23 700,00

Flusso di cassa

Orizzonte temporale 10 anni

Saggio di sconto 4,6 %

Ricavi

Data	Ricavo	Saggio ricavo	Ricavo aggiornato
1	60 000,00	1,00	60 600,00
2	60 600,00	1,00	61 206,00
3	61 206,00	1,00	61 818,06
4	61 818,06	1,00	62 436,24
5	62 436,24	1,00	63 060,60
6	63 060,60	1,00	63 691,21
7	63 691,21	1,00	64 328,12
8	64 328,12	1,00	64 971,40
9	64 971,40	1,00	65 621,11
10	65 621,11	1,00	66 277,32
Totale	627 732,74		627 732,74

Costi

Data	Costo	Saggio costo	Costo aggiornato
1	23 700,00	3,00	24 411,00
2	24 411,00	3,00	25 143,33
3	25 143,33	3,00	25 897,63
4	25 897,63	3,00	26 674,56
5	26 674,56	3,00	27 474,80
6	27 474,80	3,00	28 299,04
7	28 299,04	3,00	29 148,01
8	29 148,01	3,00	30 022,45
9	30 022,45	3,00	30 923,12
10	30 923,12	3,00	31 850,81
Totale	279 844,75		279 844,75

Quadro riassuntivo

Data	Netto	Saggio di sconto	(1+Saggio) ^{-Anno}	Valore attuale netto
1	36 189,00	4,60	0,956022945	34 597,51
2	36 062,67	4,60	0,913979871	32 960,55
3	35 920,43	4,60	0,873785727	31 386,76
4	35 761,68	4,60	0,835359204	29 873,85
5	35 585,80	4,60	0,798622566	28 419,62
6	35 392,17	4,60	0,763501497	27 021,97
7	35 180,11	4,60	0,729924949	25 678,84
8	34 948,95	4,60	0,697824999	24 388,25
9	34 697,99	4,60	0,667136711	23 148,30
10	34 426,51	4,60	0,637798002	21 957,16
Totali	354 165,31			279 432,81

■ Stima

Sommatoria dei redditi lordi variabili annui	627 732,74 €
Sommatoria dei costi variabili annui	279 844,75 €
Netto	354 165,31 €
Valore attuale	279 432,81 €

Orizzonte temporale	10 anni
Saggio di sconto	4,60 %
Saggio annuo di rivalutazione	1,00 %

Valore di stima 945 709,63 €

■ Saggio capitalizzazione direct capitalization

Reddito primo anno	36 189,00 €
Valore di stima	945 709,63 €
Saggio direct capitalization	3,83 %

**Il più probabile valore di mercato degli immobili siti nel Comune di Massa
in Via Catagnina n° 12, piani 1S - T-1-2° e censito al N.C.U. al foglio 80
mappale 394 subalterni 1-2 è pari ad**

€. 945.709,00

(Diconsi Novecentoquarantacinquemilasettecentonove/00)

Valore di Vendita Forzata Capannoni ed Uffici – Via Catagnina 12

COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

Descrizione	Superficie		€/mq.		Valore di Costo
Capannone anno 1975	1.107,00	x	€ 500,00	=	€ 553.500,00
Ampliamento 1988	490,00	x	€ 600,00	=	€ 294.000,00
Uffici e accessori	569,00	x	€ 700,00	=	€ 398.300,00
Area esterna asfaltata	1.500,00	x	€ 40,00	=	€ 60.000,00
Cc = Totale Costo di Costruzione					€ 1.305.800,00

Descrizione	%	Costo	Vita utile	Vetustà	Deprezzamento	Costo deprezzato
			n	t	(Cc x t/n)	
Strutture	80%	€ 1.044.640,00	80	35	€ 457.030,00	€ 587.610,00
Finiture	10%	€ 130.580,00	40	35	€ 114.257,50	€ 16.322,50
Impianti	10%	€ 130.580,00	40	35	€ 114.257,50	€ 16.322,50
Cc deprez = Totale Costo di costruzione deprezzato					€ 620.255,00	

Descrizione	%		Valore	Valore
Oneri Concessori	0%	=	€ -	
Oneri Professionali	3%	=	€ 39.174,00	
Utile di imprenditore	1%	=	€ 13.058,00	
Ca = Totale Costo Accessori				€ 52.232,00

Descrizione	Superficie		€/mq.		Valore
Superficie Lotto	1.500,00	x	€ 25,00	=	€ 37.500,00
Vt = Totale Valore area edificabile					€ 37.500,00
Valore di Costo Complessivo : Cc deprez + Ca + Vt =					€ 709.987,00

Dal Costo di Ricostruzione Deprezzato sono da detrarre i seguenti costi:

- 1) Demolizione delle superfetazioni, bonifica, allontanamento dei materiali, oneri professionali; adeguamento degli impianti posti all'interno del complesso edilizio, manutenzione e trattamento delle onduline in eternit poste nella copertura del capannone principale, a corpo € 180.000,00

Valore di Vendita Forzata € 710.000,00 - € 180.000,00 = € 530.000,00

**Il più probabile valore di vendita forzata degli immobili siti nel Comune di
Massa in Via Catagnina n° 12, piani 1S - T- 1- 2° e censito al N.C.U. al
foglio 80 mappale 394 subalterni 1-2 è pari ad
€ 530.000,00
(Diconsi Cinquecentotrentamila/00)**

Valutazione dei Beni Mobili

Elenco beni mobili

Mobili e macchinari ufficio	Valore di Mercato
- poltrona Athena anno 2007;	€. 0,00
- arredamento uffici anno 2007;	€. 2.000,00
- arredamento ufficio anno 2007;	€. 150,00
- sedie girevoli anno 2008;	€. 40,00
- divano peritot anno 1994;	€. 150,00
- mobili ufficio anno 2010;	€. 400,00
- mobile scaffale per ufficio anno 2010;	€. 450,00
- librerie leksvik ed altre ikea anno 2010;	€. 0,00
- computer acer aspire one D 260 anno 2010;	€. 0,00
- Stampante oki 136 col seriale anno 2010;	€. 0,00
- Dimension 8300 p4 ht 2.8 ghz 800 fsb anno 2010;	€. 0,00
- Stampante laser hp 1022 ibm tower cel/d330 video lcd anno 2010;	€. 0,00
- Computer acer apf5 p4 anno 2010;	€. 0,00
- Computer portatile enface ethane siom anno 2010;	€. 0,00
- Comp. olidata core2 1860 1 gb ram tast e monitor olidata 17ft anno 2010;	€. 0,00
- Comp. olidata case atx completo anno 2015.	€. 0,00
Autoveicoli da trasporto	
- Autocarro Iveco targa	€. 5.000,00
- Piaggio porter maxxii gpl pick up targa	€. 2.500,00
- Piaggio porter maxxii gpl pick up targa	€. 2.500,00
- Furgone opel vivaro 19 tdi pl tn targa	€. 3.500,00
- Iveco eurocargo 80e18 con gru	€.
9.000,00	
- Carrello elevatore Miaximal.	€. 10.000,00

Macchinari lavorazione vetro

- Forno Keraglass di tempera marca FERAGALLO anno 2007;	€. 29.000,00
- Capre in ferro x lastre e scaffali in ferro per vetro anno 2010;	€. 800,00
- Impianto personalizzato per stratigrafia vetro RCN Engineering anno 2014;	€. 55.000,00
- Estrusore per facciate anno 2007;	€. 6.000,00
- Pistola binks tipo 10 15 03 anno 2014;	€. 300,00
- Motore butilatrice anno 2006;	€. 70,00
- Impianto Lisec per vetrate isolanti anno 2005;	€. 200,00
- Centrale aria compressa, centralina, compressore Atlas ga 22Kw ed essiccatore Donalds marca C.S.A. anno 2004;	€. 1.750,00
- Linea completa bilaterale bavelloni mb6 SILEMECCANICA anno 2010;	€. 1.200,00
- Macchina automatica taglio vert. ed orizz. Putsch Meliconi anno 2010;	€. 6.000,00
- App. ventose tipo 12PGMBM a 12 ventose anno 2010;	€. 1.400,00
- Macchina vert. rettilinea x eseg. Profilo mod. Gemy v10 anno 2010;	€. 12.000,00
- Armadio filtro autom. mad. depo 4/15 con quadro elettrico e post. Filtro SVA 2500 marca ALFEMA anno 2010;	€. 6.000,00
- Idropulitrice comet k300 anno 2010;	€. 0,00
- Master 45 vetro centro di lavoro automatico anno 2010;	€. 42.000,00
- Impianto carica gas mod. Argo anno 2010;	€. 1.300,00
- Linea taglio Genius 61ct-a marca INTERMAC anno 2016;	€. 24.000,00
- Linea taglio Genius 46lm-a marca INTERMAC anno 2016;	€. 40.000,00
- Linea taglio tavolo di servizio Genius rc marca INTERMAC anno 2016;	€. 4.500,00
- Folletto vk 200;	€. 0,00
- Serbatoio 500 lt;	€. 40,00
- Pompa victoria plus art. 38779;	€. 0,00
- Carrelli e cavalletti;	€. 300,00
- Carrello regolabile in ferro per vetri;	€. 140,00

- Cavalletto a capra in alluminio;	€. 500,00
- Carrelli a capra;	€. 700,00
- Struttura in acciaio con scaffali;	€. 90,00
- Capre in ferro per lastre e scaffali in ferro per vetro;	€. 800,00
- Cavalletto a capra porter piaggio;	€. 500,00
- Carrelli fissi per grandi lastre e carrelli mobili per grandi lastre;	€. 12.000,00
- Martello Hitachi dh 40yb;	€. 0,00
- Struttura in acciaio con scaffali;	€. 90,00
- Trabatello e scala;	€. 300,00
- Box alluminio anodizzato;	€. 0,00
- Carroponte bitrave O.T.I. (Lecco) anno 1977;	€. 20.000,00
- Carroponte monotrave DEMAC anno 1992;	€. 15.000,00
- Pinza botero tipo C anno 2010;	€. 450,00
- Molatrice nastro 830 pneumatica anno 2010;	€. 130,00
- Paranco elettrico a catena Demag marca DONATI anno 2012;	€. 600,00
- Ventosa modello x5l marca DONATI anno 2012;	€. 1.200,00
- Pinza per lastre vetro anno 2014;	€. 750,00
- Sistema togli graffi con apparato di alimentazione al centro del disco anno 2014;	€. 750,00
- Ventosa 6 teste wood's anno 2015;	€. 3.000,00
- Pinza speciale mrta6 plastic case anno 2016;	€. 300,00
- Trapano a percussione a batteria anno 2014;	€. 0,00
- Idropulitrice alta pressione hpc 170 anno 2012;	€. 0,00
- Lavapavimenti autoseccante 15x1Lt anno 2011;	€. 0,00
- n. 02 vasche per macchina Gemy v10 anno 2010;	€. 200,00
- Ponteggi anno 2015	<u>€. 0,00</u>
Totale Valore di Mercato beni mobili	€.325.050,00

Elenco beni mobili

Mobili e macchinari ufficio

Valore prudenziale

- poltrona Athena anno 2007;	€.	0,00
- arredamento uffici anno 2007;	€.	500,00
- arredamento ufficio anno 2007;	€.	50,00
- sedie girevoli anno 2008;	€.	15,00
- divano peritot anno 1994;	€.	40,00
- mobili ufficio anno 2010;	€.	100,00
- mobile scaffale per ufficio anno 2010;	€.	150,00
- librerie leksvik ed altre ikea anno 2010;	€.	0,00
- computer acer aspire one D 260 anno 2010;	€.	0,00
- Stampante oki 136 col seriale anno 2010;	€.	0,00
- Dimension 8300 p4 ht 2.8 ghz 800 fsb anno 2010;	€.	0,00
- Stampante laser hp 1022 ibm tower cel/d330 video lcd anno 2010;	€.	0,00
- Computer acer apf5 p4 anno 2010;	€.	0,00
- Computer portatile enface ethane siom anno 2010;	€.	0,00
- Comp. olidata core2 1860 1 gb ram tast e monitor olidata 17ft anno 2010;	€.	0,00
- Comp. olidata case atx completo anno 2015.	€.	0,00

Autoveicoli da trasporto

- Autocarro Iveco targa EC909CB;	€.	1.500,00
- Piaggio porter maxx gpl pick up targa	€.	800,00
- Piaggio porter maxx gpl pick up targa	€.	800,00
- Furgone operl vivaro 19 tdi pl tn targa	€.	1.000,00
- Iveco eurocargo 80e18 con gru	€.	3.500,00
- Carrello elevatore Miaximal.	€.	3.000,00

Macchinari lavorazione vetro

- Forno Keraglass di tempera marca FERAGALLO anno 2007;	€.	8.000,00
- Capre in ferro x lastre e scaffali in ferro per vetro anno 2010;	€.	300,00

- Impianto personalizzato per stratigrafia vetro RCN Engineering anno 2014;	€. 16.000,00
- Estrusore per facciate anno 2007;	€. 1.800,00
- Pistola binks tipo 10 15 03 anno 2014;	€. 100,00
- Motore butilatrice anno 2006;	€. 20,00
- Impianto Lisec per vetrate isolanti anno 2005;	€. 60,00
- Centrale aria compressa, centralina, compressore Atlas ga 22Kw ed essiccatore Donalds marca C.S.A. anno 2004;	€. 530,00
- Linea completa bilaterale bavelloni mb6 SILEMECCANICA anno 2010;	€. 400,00
- Macchina automatica taglio vert. ed orizz. Putsch Meliconi anno 2010;	€. 1.800,00
- App. ventose tipo 12PGMBM a 12 ventose anno 2010;	€. 400,00
- Macchina vert. rettilinea x esec. Profilo mod. Gemy v10 anno 2010;	€. 3.600,00
- Armadio filtro autom. mad. depo 4/15 con quadro elettrico e post. Filtro SVA 2500 marca ALFEMA anno 2010;	€. 1.500,00
- Idropulitrice comet k300 anno 2010;	€. 0,00
- Master 45 vetro centro di lavoro automatico anno 2010;	€. 10.000,00
- Impianto carica gas mod. Argo anno 2010;	€. 400,00
- Linea taglio Genius 61ct-a marca INTERMAC anno 2016;	€. 6.500,00
- Linea taglio Genius 46lm-a marca INTERMAC anno 2016;	€. 10.000,00
- Linea taglio tavolo di servizio Genius rc marca INTERMAC anno 2016;	€. 1.300,00
- Folletto vk 200;	€. 0,00
- Serbatoio 500 lt;	€. 15,00
- Pompa victoria plus art. 38779;	€. 0,00
- Carrelli e cavalletti;	€. 90,00
- Carrello regolabile in ferro per vetri;	€. 40,00
- Cavalletto a capra in alluminio;	€. 150,00
- Carrelli a capra;	€. 200,00
- Struttura in acciaio con scaffali;	€. 30,00

- Capre in ferro per lastre e scaffali in ferro per vetro;	€.	300,00
- Cavalletto a capra porter piaggio;	€.	150,00
- Carrelli fissi per grandi lastre e carrelli mobili per grandi lastre;	€.	3.500,00
- Martello Hitachi dh 40yb;	€.	0,00
- Struttura in acciaio con scaffali;	€.	30,00
- Trabatello e scala;	€.	90,00
- Box alluminio anodizzato;	€.	0,00
- Carroponte bitrave O.T.I. (Lecco) anno 1977;	€.	9.000,00
- Carroponte monotrave DEMAC anno 1992;	€.	6.000,00
- Pinza botero tipo C anno 2010;	€.	130,00
- Molatrice nastro 830 pneumatica anno 2010;	€.	40,00
- Paranco elettrico a catena Demag marca DONATI anno 2012;	€.	200,00
- Ventosa modello x5l marca DONATI anno 2012;	€.	400,00
- Pinza per lastre vetro anno 2014;	€.	200,00
- Sistema togli graffi con apparato di alimentazione al centro del disco anno 2014;	€.	220,00
- Ventosa 6 teste wood's anno 2015;	€.	650,00
- Pinza speciale mrta6 plastic case anno 2016;	€.	100,00
- Trapano a percussione a batteria anno 2014;	€.	0,00
- Idropulitrice alta pressione hpc 170 anno 2012;	€.	0,00
- Lavapavimenti autoseccante 15x1Lt anno 2011;	€.	0,00
- n. 02 vasche per macchina Gemy v10 anno 2010;	€.	70,00
- Ponteggi anno 2015	€.	0,00
Totale Valore prudenziale beni mobili	€.	95.770,00

Quadro Sinottico dei Valori	Valore di Mercato	Valore di Vendita Forzata
Asset Immobiliare, Via Catagnina	€. 945.709,00	€. 530.000,00
Asset Immobiliare, Via Massa Avenza	€. 112.500,00	€. 72.472,00
Asset Immobiliare, Via Sottomonte	€. 3.787.963,00	€. 1.893.982,00
Terreni	€. 10.076,00	€. 6.608,00
Beni Mobili	€. 325.050,00	€. 95.770,00

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

Gli scriventi hanno indicato espressamente la data alla quale sono state riferite le opinioni e le conclusioni di valore. L'opinione di valore è basata sulle condizioni di mercato e sul potere di acquisto della moneta alla data di riferimento. Come previsto dal CdVI V Edizione si attesta che:

- La versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formali previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore non ha alcun interesse negli immobili o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato ove è ubicato il bene e la categoria dell'immobile da valutare;
- Il valutatore ha ispezionato personalmente il bene ed ha usato la best practice per la redazione del presente elaborato.

La Spezia, 9 Febbraio 2018

Geometra Roberta Sacchetti

Of Counsel

Geom. Stefano Giangrandi





Geometra Stefano Giangrandi MRICS
Sede Operativa
Via del Torretto n° 14
19121 La Spezia
Tel. +39 0187.734080
Fax. +39 0187.257015
Cell. +39 335.8169910
stefano.giangrandi@varestate.it
stefano.giangrandi@geopec.it

Curriculum Professionale

Geom. Stefano Giangrandi nato a La Spezia il 5 Settembre 1972 con studio alla Spezia in Via del Torretto n° 14 dichiara;

- Di essere iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia della Spezia al n° 1195;
- Di essere Assessor e Member della Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Di essere iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnico d'Ufficio del Tribunale Civile della Spezia;
- Di essere relatore nei Corsi di Alta Formazione Professionale per conto di Tecnoborsa presso l'Università La Sapienza inerente la valutazione immobiliare secondo gli standard nazionali ed internazionali (International Valuation Standard);
- Di essere relatore nei Corsi di Alta Formazione Professionale per conto di Tecnoborsa presso la CC.IAA di Napoli coordinato dall'Università Federico II inerente la valutazione immobiliare secondo gli standard nazionali ed internazionali (International Valuation Standard);

- Di svolgere per DEI Consulting docenze nell'ambito degli standard di valutazione immobiliare presso DEI o Ordini e Collegi;
- Di aver svolto per conto della Wolters Kluwer una giornata di formazione presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona;
- Di essere Chief Executive Officer (CEO) di Varestate;
- Di redigere Rapporti di Valutazione Immobiliare in ambito Nazionale ed Internazionale e di essere divulgatore certificato da Tecnoborsa del CdVI;
- Di svolgere aggiornamenti professionali presso i Collegi dei Geometri in ambito Nazionale sul Codice delle Valutazioni Immobiliari quarta edizione;
- Di aver svolto il Corso Speciale nella Formazione dei Tutor nell'anno 2003 presso il Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova tenuto dal Prof. Marco Simonotti FRICS - Ordinario di Estimo dell'Università degli studi di Palermo;
- Di essere iscritto nella Camera di Commercio di La Spezia al n. 351 del ruolo dei valutatori ed esperti in qualità di valutatore esperto nel sub. Categoria 18 Esperto nella stima e valutazione di beni immobili;
- Di aver svolto corsi di aggiornamento professionale in qualità di Docente presso i Collegi Geometri e Geometri Laureati delle Province di Ancona n° 5 Corsi, Ascoli Piceno n° 6 corsi, Cuneo n° 3 corsi, Forlì, Gorizia, La Spezia, Lecco, Latina, Lucca n° 3 corsi, Milano, Modena n° 4 corsi, Monza, Napoli, Parma n° 2 Corsi, Pesaro e Urbino n° 4 corsi, Pistoia n° 2 corsi, Pordenone, Reggio Emilia, Siena, Savona n° 2 corsi, Torino, Treviso n° 2 corsi, Trieste n° 3 corsi, Terni, Torino, Verona n° 4 corsi, Varese n° 5 corsi;
- Di aver svolto eventi formativi e relazioni in qualità di Docente sugli standard di Valutazione e sulla Due Diligence Immobiliare presso numerosi Collegi Geometri e Geometri Laureati d'Italia (Milano, Ravenna, Roma, Reggio Emilia, Verona, Varese, Trieste, Ancona, Ascoli Piceno, Pesaro e Urbino, ecc.);

- Di essere autore di pubblicazioni (QEI- Quaderno di Economia Italiana) e collabora con notiziari di categoria;
- Di aver partecipato in qualità di relatore a seminari e convegni a livello nazionale sul real estate, quali ad esempio EIRE, IFMA, ecc.;
- Di aver frequentato il Corso di Mass Appraisal in Italia tenuto dal Prof. Marco Simonotti FRICS - Ordinario di Estimo dell'Università degli studi di Palermo;
- Di essere membro del Comitato Scientifico di Inarcheck Spa al riguardo della certificazione dei valutatori immobiliari ai sensi della norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012.
- Di essere membro della Certification Unit di Inarcheck Spa al riguardo della certificazione dei valutatori immobiliari ai sensi della norma UNI 11558:2014.
- Di essere certificato ai sensi della norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 inerente la Valutazione Immobiliare nelle aree mercato, area costi ed area redditi.

La Spezia, Dicembre 2017

Geometra Stefano Giangrandi MRICS

Certificato di VALUTATORE IMMOBILIARE LIVELLO AVANZATO PROPERTY VALUER / ADVANCED LEVEL

in base alla norma UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare - Requisiti di Conoscenza, Abilità e Competenza e alla UN/PdR 19:2016 Raccomandazioni per la valutazione di conformità di parte terza accreditata ai requisiti definiti nella norma UNI 11558

Certificato numero ICK/SC002 VIPRO/0062-2014

Valutati i prerequisiti del candidato, con particolare riferimento alle conoscenze di base, alla formazione specifica ed all'esperienza professionale e lavorativa, nonché in considerazione dell'iscrizione del Geometra al N. 1195 dell'Albo della Provincia di residenza del professionista, la cui permanenza costituisce presupposto essenziale per l'esercizio della professione e, conseguentemente, per la validità della presente certificazione;

Accertata la competenza del candidato, attraverso la documentazione inviata, su tutti i procedimenti di stima comprendenti il metodo del confronto di mercato (o *Market Approach*), il metodo del costo (o *Cost Approach*) e il metodo della capitalizzazione finanziaria (o *Income Approach*) incluse le metodiche finanziarie complesse quali capitalizzazione finanziaria e flusso di cassa scontato, ai sensi del punto 6.3 dello schema di certificazione Valutatore immobiliare Livello Avanzato (ICK/SC002 VIPRO);

Inarcheck SpA

organismo di certificazione Accreditato ai sensi della norma
UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012

CERTIFICA
che il

GEOM. STEFANO GIANGRANDI

Cod. Fisc. GNGSFN72P05E463S

possiede le competenze necessarie per esercitare l'attività di **Valutatore immobiliare Livello Avanzato**, ai sensi dello schema di certificazione Valutatore immobiliare Livello Avanzato ICK/SC002 VIPRO (in vigore alla data d'esame), e pertanto risulta iscritto nel Registro delle persone certificate Inarcheck con il numero 0062/2014.

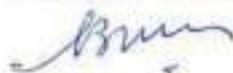
Il presente certificato - di proprietà esclusiva di Inarcheck SpA - ha una validità pari a 6 (sei) anni dalla data di prima certificazione.

Data di prima certificazione:
Milano, 15 maggio 2014

Data dell'attuale emissione:
Milano, 14 giugno 2017

Data di scadenza:
14 maggio 2020

per il Comitato Scientifico
il Presidente
Dott. Giampiero Bambagioni



ISP N° 015 E
PRS N° 099 C
Insieme di ICA SA per gli schemi di accreditamento
SQC, SGA, PFD, PSE, CSE, CNE, LRS e LRF, e ICA IAP
per gli schemi di accreditamento
SQC, SGA, SSI, FSN e PFD e di ICA SLAC
per gli schemi di accreditamento LAS, PFD, LAF e IIP

Inarcheck SpA
l'Amministratore Delegato
Geom. Fausto Amadasi

