



# TRIBUNALE DI MASSA SEZIONE FALLIMENTARE

**FALLIMENTO R.F. n. 45/2019**

\*\*\*\*\*

## **RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

### **BENI IMMOBILI E MOBILI**

Giudice Delegato	:	Dott. Alessandro PELLEGRÌ
Curatore Fallimentare	:	Rag. Massimo BELLAVIGNA
Consulente Tecnico d'Ufficio	:	Arch. Luca MARTINI
Consulente Tecnico d'Ufficio	:	Geom. Stefano GIANGRANDI MRICS

Architetto  
**MARTINI**  
Luca

Geom. Stefano GIANGRANDI MRICS

---

#### **Architetto Luca Martini**

Via Marina Vecchia 4 - 54100 Massa - Tel. 0585 877151 - Cell. 347 4760607  
@mail: [architetto.studiomartini@gmail.com](mailto:architetto.studiomartini@gmail.com) - [luca.martini@archiworldpec.it](mailto:luca.martini@archiworldpec.it)

#### **Geom. Stefano Giangrandi MRICS**

Via del Torretto 14 - 19121 La Spezia - Tel. 0187 734080 - Cell. 335 8169910  
@mail: [info@studiogiangrandi.com](mailto:info@studiogiangrandi.com) - [stefano.giangrandoi@geopec.it](mailto:stefano.giangrandoi@geopec.it)

---

**INDICE**

<b>– PREMESSA</b>	pag. 3
<b><u>PARTE 1^ : BENI IMMOBILI</u></b>	pag. 5
COMUNE DI MONTIGNOSO VIA LAGO – VILLE “A” – “B”	pag. 5
A 1 – DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE “A”	pag. 6
A 2 – REFERENZE E CONFORMITA’ CATASTALE	pag. 8
A 3 – CONFINI	pag. 9
A 4 – PROVENIENZA	pag. 9
A 5 – STATO DI POSSESSO	pag. 9
A 6 – ACCERTAMENTI URBANISTICI E LEGITTIMITA’ EDILIZIA	pag. 9
A 7 – ANALISI TRA GLI STATI DI FATTO DEGLI IMMOBILI RILEVATI E GLI ULTIMI STATI CONCESSIONATI	pag. 12
A 8 – CONSISTENZA ANALITICA DELL’IMMOBILE	pag. 13
B 1 – DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE “B”	pag. 13
B 2 – REFERENZE E CONFORMITA’ CATASTALE	pag. 15
B 3 – CONFINI	pag. 16
B 4 – PROVENIENZA	pag. 16
B 5 – STATO DI POSSESSO	pag. 16
B 6 – ACCERTAMENTI URBANISTICI E LEGITTIMITA’ EDILIZIA	pag. 17
B 7 – ANALISI TRA GLI STATI DI FATTO DEGLI IMMOBILI RILEVATI E GLI ULTIMI STATI CONCESSIONATI	pag. 19
B 8 – CONSISTENZA ANALITICA DELL’IMMOBILE	pag. 21
C 1 – DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE “C”	pag. 21
C 2 – REFERENZE E CONFORMITA’ CATASTALE	pag. 24
C 3 – CONFINI	pag. 24
C 4 – PROVENIENZA	pag. 25
C 5 – STATO DI POSSESSO	pag. 25
C 6 – ACCERTAMENTI URBANISTICI E LEGITTIMITA’ EDILIZIA	pag. 25
C 7 – ANALISI TRA GLI STATI DI FATTO DEGLI IMMOBILI RILEVATI E GLI ULTIMI STATI CONCESSIONATI	pag. 25
C 8 – CONSISTENZA ANALITICA DELL’IMMOBILE	pag. 26
D 1 – DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE “D”	pag. 26
D 2 – REFERENZE E CONFORMITA’ CATASTALI	pag. 28
D 3 – CONFINI	pag. 29
D 4 – PROVENIENZA	pag. 29
D 5 – STATO DI POSSESSO	pag. 29
D 6 – ACCERTAMENTI URBANISTICI E LEGITTIMITA’ EDILIZIA	pag. 29
D 7 – ANALISI TRA GLI STATI DI FATTO DEGLI IMMOBILI RILEVATI E GLI ULTIMI STATI CONCESSIONATI	pag. 30
D 8 – CONSISTENZA ANALITICA DELL’IMMOBILE	pag. 30
<b><u>REGOLARIZZAZIONI CATASTALI ED URBANISTICHE</u></b>	pag. 31
<b><u>PARTE 2^ : BENI MOBILI</u></b>	
– PREMESSA	pag. 32
– DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 32
<b><u>TRASCRIZIONE</u></b>	
– TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA	pag. 34
<b><u>CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE</u></b>	
– SCOPI E DI STIMA E VALUTAZIONE	pag. 37
– VALUTAZIONI IMMOBILIARI (CALCOLI)	pag. 93
– ELENCO E STIMA BENI MOBILI (ATTREZZATURE, MACCHINARI E AUTOMEZZI)	pag. 137
– GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA (VALORE SIA DI MERCATO CHE CON ASSUNZIONI)	pag. 147

**ALLEGATI :**

**PARTE 1^ : I BENI IMMOBILI**

**“A” Villa – Montignoso Via Lago (fgl. 17 mapp. 1450 sub 1- 2)**

- 1 Documentazione fotografica del bene;
- 2 Estratto di mappa catastale;
- 3 Visure catastali;
- 4 Planimetrie catastali;
- 5 Rilievo dell'immobile scala 1/100.
- 6 Titoli edilizi : C.E. n. 2313/2004 - P.C n. 2430/2005 - P.C. n. 2501/2006;
- 7 Voltura Concessione Edilizia n. 2313/2004;
- 8 Comunicazione Direttore dei Lavori e Tagliando “A” inizio lavori;
- 9 Certificato di Collaudo Statico;
- 10 Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria n. 905/2018;
- 11 Attestazione Prestazione Energetica;
- 12 Titoli di provenienza “A” “B”.

**“B” Villa – Montignoso Via Lago (fgl. 17 mapp. 1451 sub 1- 2)**

- 13 Documentazione fotografica del bene;
- 14 Estratto di mappa catastale;
- 15 Visure catastali;
- 16 Planimetrie catastali;
- 17 Rilievo dell'immobile scala 1/100;
- 18 Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria n. 906/2018;
- 19 Attestazione Prestazione Energetica.

**“C” Capannone industriale - Massa, Via Catagnina 4/b (fgl. 89 mapp. 521 sub. 4)**

- 20 Documentazione fotografica del bene;
- 21 Estratto di mappa catastale;
- 22 Visure catastali;
- 23 Planimetrie catastali;
- 24 Rilievo dell'immobile scala 1/100;
- 25 Concessione Edilizia n° 9803006/1998 e variante C.E. n° 9911066/2000;
- 26 Titolo di provenienza.

**“D” - Garage motocicli - Massa, Via Poggioletto 47 (fgl. 97 mapp. 750 sub. 6)**

- 27 Documentazione fotografica del bene;
- 28 Estratto di mappa catastale;
- 29 Visure catastali;
- 30 Planimetrie catastali;
- 31 Rilievo dell'immobile scala 1/100;
- 32 Concessione Edilizia n° 9703020 del 19/06/1997;
- 33 Domanda di Condono Edilizio ai sensi della L.R. 53/2004
- 34 Titolo di provenienza.

**35 TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA**

pag. 34

**PARTE 2^ : BENI MOBILI**

- 36 Documentazione fotografica;
- 37 Perizia sui beni mobili del Geom. Tornaboni Gastone

## PREMESSA

I sottoscritti:

- Dott. Arch. Luca Martini, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Massa Carrara al n°186 e
- Geom. Stefano Giangrandi, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di La Spezia al n° 1195,

Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Massa Carrara, domiciliati per l'incarico presso lo studio dell'Arch. Luca Martini in Massa Via Marina Vecchia n°4,

a seguito dell'incarico congiunto ricevuto ai sensi dell'art. 87 della Legge Fallimentare dal Rag. Massimo Bellavigna nella sua qualità di Curatore del Fallimento n° 45/2019 –

– e ratificato dal Giudice Delegato in data

15/10/2019, hanno provveduto alla redazione del presente elaborato peritale per l'accertamento del valore dei beni immobili e mobili facenti parte dell'attivo della procedura fallimentare aperta dal Tribunale di Massa Carrara nei confronti della

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili e mobili di proprietà della fallita

operante nella costruzione e commercio nel settore edilizio; nello specifico si tratta di valutare due ville ubicate nel Comune di Montignoso ed una porzione di capannone industriale nel Comune di Massa, oltre a beni mobili posti in gran parte presso quest'ultimo immobile.

Per maggior praticità espositiva tali beni, immobili e mobili, saranno identificati da una lettera e trattati separatamente, in particolare:

### PER I BENI IMMOBILI

"A" - Villa – Montignoso Via Lago (fgl. 17 mapp. 1450 sub 1- 2)

"B" - Villa – Montignoso Via Lago (fgl. 17 mapp. 1451 sub 1- 2)

"C" - Capannone industriale - Massa, Via Catagnina-Aurelia 4/b (fgl. 89 mapp. 521 sub. 4)

"D" - Garage motocicli - Massa, Via Poggioletto 47 (fgl. 97 mapp. 750 sub. 6)

### PER I BENI MOBILI

"E"- Beni mobili

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le informazioni, i dati e la documentazione che compongono la presente trattazione sono stati reperiti attraverso sopralluoghi diretti presso gli immobili ed i pubblici uffici come di seguito descritti.

Le operazioni peritali sono iniziate in data 6/11/2019 alla presenza del Curatore Fallimentare Rag. Massimo Bellavigna e del \_\_\_\_\_ in qualità di legale rappresentante della società fallita.

- il giorno 06/11/2019 l'inizio operazioni si è svolto presso il cantiere nel Comune di Montignoso in Via Lago, in quella sede è stata eseguita una ricognizione sommaria delle due Ville e di alcune attrezzature ivi presenti;
- nei giorni 25/11/2019, 29/11/2019 e 04/12/2020 sono stati svolti i sopralluoghi per le operazioni di rilievo delle due ville poste nel Comune di Montignoso in Via Lago;
- il giorno 16/01/2020 è stato svolto l'accesso al Comune di Massa per le ricerche dei titoli edilizi e il deposito dell'istanza di accesso agli atti per gli immobili posti in Via Catagnina-Aurelia 4/b e Via Poggioletto;
- nei giorni 17/12/2019, 09/01/2020 sono stati svolti gli accessi all'ufficio edilizia del Comune di Montignoso per le ricerche dei titoli edilizi e l'istanza di accesso agli atti;
- il Giorno 30/01/2020 è stato svolto l'accesso al Comune di Montignoso per la disamina degli atti per gli immobili di Via Lago;
- nei giorni 17/01/2020 e 20/01/2020 sono stati svolti i sopralluoghi presso il capannone industriale nel Comune di Massa Via Catagnina-Aurelia 4/b per le operazioni di rilievo dell'immobile e catalogazione dei beni mobili ivi depositati;
- Il giorno 22/01/2020 incontro con il [REDACTED] presso Via del Lago per riscontro attrezzatura edile ancora in suo possesso;
- il giorno 24/01/2020 è stato svolto il sopralluogo presso il garage motocicli nel Comune di Massa Via Poggioletto per le operazioni di rilievo dell'immobile;
- Il giorno 25/01/2020 incontro con il figlio di [REDACTED] [REDACTED] presso il capannone di Via Catagnina-Aurelia 4/b per chiarimenti su alcune attrezzature ivi presenti;
- il giorno 28/01/2020 incontro con il Geom. Soldano del Comune di Montignoso per chiarimenti sulle autorizzazioni paesaggistiche e la sanatoria edilizia da completare per la regolarizzazione delle Ville di Via Lago;
- il giorno 25/02/2020 è stato svolto l'accesso al Comune di Massa per la disamina degli atti per gli immobili posti nel Comune di Massa Via Catagnina-Aurelia 4/b e Via Poggioletto (si evidenzia che dalla richiesta di accesso agli atti del 16/01/2020, alla consultazione è passato molto tempo a causa della mancanza di personale di archivio del Comune di Massa).

Oltre ai sopralluoghi presso gli immobili e gli accessi presso i pubblici uffici quali, edilizia privata del Comune di Montignoso e Comune di Massa, sono state svolte consultazioni telematiche on line all'Agenzia delle Entrate di Massa Carrara servizio catastali e di pubblicità immobiliare, per il reperimento della documentazione relativa i gli immobili.

Per praticità espositiva la presente relazione sarà articolata in due parti secondo il seguente svolgimento organico:

- la **PARTE 1<sup>A</sup>**, riguarderà l'analisi delle proprietà immobiliari della società fallita partendo dalla descrizione nella loro globalità, fornendo dati di carattere generale e di inquadramento zonale, fino alla specifica di ogni singolo immobile ed alla loro valutazione;
- la **PARTE 2<sup>A</sup>**, interesserà i beni mobili anch'essi appartenenti alle società, consistenti in gran parte in attrezzature necessarie alle lavorazioni edili; tutti i beni oggetto di stima verranno trattati e differenziati in base a categorie e gruppi omogenei per tipologia e funzioni.



In generale l'area dove sorgono gli immobili può essere raggiunta sia dalla strada statale Via Aurelia, posta a circa 700 metri, sia dal Viale Marina che dista poco meno di un chilometro e rappresenta la principale arteria viaria che collega il territorio di Montignoso alla sua marina in loc. Cinquale. Al suo interno l'area della "Renella" è servita da una rete viaria con carreggiate di modeste dimensioni adeguate per il traffico locale, in particolare l'accesso alle ville in esame avviene dalla pubblica Via Lago mediante una strada di distribuzione centrale all'interno del comparto, lungo la quale si affacciano altre sette ville autonome con area pertinenziale; entrando da Via Lago i lotti oggetto di stima sono la terza e quarta villa a destra.

## VILLA "A"

### A 1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un fabbricato residenziale monofamiliare, tipologia Villa, con garage e piscina esclusivi ubicati nel terreno pertinenziale, sito in Via Lago - Loc. Renella - Comune Montignoso (MS) e come illustrato nel capitolo che precede fa parte di un'area denominata Comparto n. 28, un complesso immobiliare diviso in due lotti che comprende nove ville aventi le medesime caratteristiche dimensionali, finiture e tipologia.



Vista aerea della posizione dell'immobile all'interno del Comparto 28

Fonte: Google Maps

La villa in oggetto è identificata al n°6 ed è il quarto edificio a destra entrando da Via Lago nella strada comunale di distribuzione interna al comparto.

Il fabbricato, ultimato in ogni sua parte, è disposto su tre livelli: piano seminterrato, piano terra/rialzato e primo, tutti collegati da scala interna a doppia rampa.

Il piano seminterrato, adibito a cantina, comprende locali accessori e bagno (solo predisposizione).

Il piano terra/rialzato, zona giorno, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, studio disimpegno e bagno oltre al vano scala di accesso al piano primo. Di fronte all'ingresso principale, all'esterno, si estende per tutta la facciata un'ampia loggia in parte terrazzata, mentre nella parte retrostante il fabbricato si trovano un terrazzo e una piccola loggia; in adiacenza all'abitazione è situato il locale garage con accesso esterno indipendente.

Al piano primo è presente la zona notte con due camere matrimoniali, di cui una con bagno, una camera singola, disimpegno e bagno. La zona notte è corredata di un'ampia terrazza nella facciata principale ed una di dimensione inferiore nella parte retrostante.

I piani terra e primo hanno un'altezza utile di mt 2,75.

L'immobile è accessoriato di piscina, situata nel giardino nella parte retrostante del lotto, marciapiedi, percorsi pavimentati sia pedonali che carrai oltre al posto auto.

L'edificio ha struttura portante in c.a., tamponature esterne e tramezzature interne in laterizio, rifinito all'esterno con intonaco cementizio tinteggiato colore verde acqua, colonne e balauste in marmo "Moka Cream", come denota la facciata principale verso Via Lago, anche soglie, stipiti, architravi, davanzali e cornici alle aperture sono sempre dello stesso marmo.

I serramenti sono costituiti da finestre e portefinestre telaio in PVC con vetro doppia camera protetti in parte da persiane in legno di rovere di colore naturale e in parte con grate antintrusione, mentre gli infissi interni sono porte in legno tamburato ad anta battente.

All'interno della villa risulta presente tutta l'impiantistica realizzata sottotraccia, idraulica, elettrica, gas metano, di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, oltre alla predisposizione dell'impianto di climatizzazione.

Inoltre sono stati realizzati un impianto fotovoltaico formato da pannelli fotovoltaici posti sulla copertura del fabbricato e un impianto termico solare.

L'impianto di riscaldamento, realizzato a pavimento, è predisposto per il funzionamento con caldaia murale a gas metano, da posizionare nella loggia retrostante il locale garage, dove giungono anche le tubazioni predisposte per la climatizzazione.

Per quanto riguarda le certificazioni relative l'impiantistica generale presente all'interno dell'unità abitativa non è stato fornito alcun documento.

L'area sulla quale insiste il fabbricato è pianeggiante, di forma pressochè rettangolare, ed sistemata a prato con la presenza di piante ornamentali quali palme tipo "Cycas" e "Washingtonia". La proprietà è completamente recintata e vi si accede da Via Lago attraverso un cancello carrabile predisposto per l'automazione e un cancello pedonale.

La piscina di uso esclusivo della villa, posta sul retro dell'abitazione, è realizzata con struttura in c.a. rivestita, interno vasca, con tessere di mosaico "Bisazza" e bordo in

lastre di marmo “Bardiglio” sabbiato. La zona piscina è stata completata da una banchina perimetrale pavimentata con marmo in prevalenza sabbiato e un locale pompe con filtri interrato.

Lo stato di manutenzione generale dell’edificio si può definire buono nonostante l’attuale stato di abbandono; le finiture hanno subito un naturale invecchiamento come si può constatare dalle persiane.

## A 2. – REFERENZE E CONFORMITA’ CATASTALE

Si rimette di seguito un prospetto indicante i dati sommari delle due unità immobiliari, villa e garage, oggetto di valutazione, rimandando alle visure e alle planimetrie catastali allegare un più preciso e dettagliato riscontro (allegato n° 2;3;4).

Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Massa e Carrara - Servizi Catastali – Comune di Montignoso (MS), Catasto Fabbricati:

Natura	Foglio	Mapp.	Sub.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
Abitazione	17	1450	1	A/7	2	11 vani	Tot.: 271 mq Tot. escluse aree scoperte: 258 mq	€ 1.994,04
Garage			2	C/6	6	22 mq	Tot.: 27 mq	€ 84,08

Catastalmente gli immobili risultano intestati a:

[REDACTED] – Quota di 1/1 di piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Durante il sopralluogo è stata rilevata al piano seminterrato la presenza di un vano non dichiarati sulla planimetria depositata al catasto fabbricati, inoltre non risultano corrette le altezze interne di tutti i piani che andranno rettificate: seminterrato da mt 2,50 a mt 2,55, terra e primo da mt 2,70 a mt 2,75.

Dette modifiche dovranno essere regolarizzate mediante Denuncia di Variazione con deposito di nuove planimetrie con procedura DOCFA da parte di un tecnico abilitato, presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Massa e Carrara – Territorio; tale procedura prevede attualmente il versamento di 50,00 euro a planimetria "per ogni unità appartenente alle categorie a destinazione ordinaria (categorie dei gruppi A, B e C)..” (Allegato 1 alla circolare n.4 del 28 settembre 2012).

Quindi per il perfezionamento degli atti catastali si stima una spesa, che sarà detratta dal valore di stima, pari a complessivi € 1.000,00, comprendenti pratica DOCFA e spese tecniche.

### **A 3. – CONFINI**

L'immobile con corte esclusiva annessa, confina partendo da nord e proseguendo in senso orario, con: altra unità immobiliare di comparto alla particella n. 1449, particella 832, altra unità immobiliare di comparto alla particella n. 1451, strada comunale di distribuzione del comparto n. 28 alla particella n. 1289, a sud, salvo se altri.

### **A 4. – PROVENIENZA**

Proprietario dell'immobile dal 15/09/2004 ad oggi risulta essere la Soc. [REDACTED] COSTRUZIONI EDILI S.R.L. con sede in Massa, Via Catagnina-Aurelia n. 4/B, P.IVA [REDACTED], in forza di Atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandra Bianchi, in data 15/09/2004, al Rep. n. 101461/7771; trascritto a Massa Carrara, in data 27/09/2004, ai Reg. Gen. n. 10392/Reg. Part. n. 6932 (allegato n. 12).

### **A 5. – STATO DI POSSESSO**

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato libero da cose e persone.

### **A 6. – ACCERTAMENTI URBANISTICI E LEGITTIMITA' EDILIZIA**

#### RIFERIMENTI URBANISTICI

Il compendio immobiliare di cui fa parte il bene immobile in esame, secondo il vigente Regolamento Urbanistico comunale risulta in zona C3 "*zone di nuovo intervento a bassa densità*" ed inserito nel Comparto Edificatorio n. 28 dell'Area elementare n. 2 in Loc. Renella, identificato dall'allegato n. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso Regolamento Urbanistico che prevede la costruzione di n. 9 ville, oltre le relative opere pubbliche quali viabilità e un parcheggio.

Nello specifico il Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 65 del 29/07/1999, prevede che per l'utilizzo delle aree destinati a "nuova edificazione" individuate nelle tavole allegate al RU con specifica perimetrazione e numero progressivo, che rimanda alla scheda di comparto, sia soggetta a Piano Operativo di Comparto (POC).

Zona omogenea: Aree destinate a nuovi interventi - Zone prevalentemente residenziali - Zone di tipo C3 (soggetti a POC).

Quindi l'area di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia è soggetta a POC (Piano Operativo di Comparto) così come indicato sulla scheda allegato 2 delle Norme Tecniche di Attuazione relativo all'Area Elementare 2 Renella-Comparto n. 28, ed è disciplinata agli Articoli 44, 16 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione;

Il comparto di cui fa parte l'immobile è stato oggetto di Convenzione per l'attuazione del Piano di Comparto (Comparto n. 28 dell'area elementare di Renella) - Notaio Rodolfo Vigliar del 02/03/2004 repertorio 66370, registrata a Massa il 04/03/2004 al n. 367, trascritta il 05/03/2004 al n. 1790 del registro particolare.

I Soggetti Attuatori a seguito di Rogito Notaio Rodolfo Vigliar del 02/03/2004 repertorio n. 66371, come stabilito dalla Convenzione Edilizia sopra menzionata, hanno ceduto al Comune di Montignoso le porzioni di terreno destinate alla realizzazione delle opere pubbliche.

### TITOLI EDILIZI

Per quanto concerne i titoli edilizi che hanno legittimato la realizzazione della villa in esame e il complesso immobiliare di cui fa parte, si riferisce che dalle ricerche effettuate presso la Ripartizione Urbanistica del Comune di Montignoso, Ufficio Edilizia privata, è stato svolto il seguente iter amministrativo di approvazione con i relativi titoli abilitativi indicati:

• **Concessione edilizia n. 2313 del 08/06/2004** (allegato n. 6)

- Intestazione: Consorzio Comparto n. 28;
- Tipo pratica: Concessione Edilizia;
- Inerente lavori: Costruzione di n. 9 fabbricati di civile abitazione;
- Note: Il progetto prevede la costruzione di 9 fabbricati residenziali, suddivisi in quattro edifici bifamiliari ed un edificio monofamiliare.

• **Voltura di Concessione Edilizia n. 2313/2004 da "CONSORZIO COMPARTO 28" a**

"[REDACTED]" (allegato n. 7)

- Tipo pratica: Voltura Concessione edilizia;
- Note: in data 15/09/2005 la Ditta [REDACTED] S.r.l. acquistava per Atto Notaio Alessandra Bianchi l'area in oggetto dal Consorzio Comparto 28 e con lettera prot. 12234 del 28/10/2004 del Comune di Montignoso si comunica l'avvenuta volturazione del titolo edilizio.

• **Tagliando "A" inviato in data 30/10/2010** (allegato n. 8)

- Note: in data 30/10/2004 è stato comunicato l'incarico per la direzione dei lavori all'Arch. E. Tarabelli ed è stata inoltrata la comunicazione tagliando "A" per l'inizio dei lavori, previsti per il 10/11/2004;

• **Variante Piano Operativo di Comparto (P.O.C.) relativa al "Comparto n°28", in esame, approvata con Delibera della Giunta Comunale n°81 del 21/04/2005.**

- Note: successivamente all'approvazione del POC veniva presentata una Variante in corso d'opera alla C.E. n. 2313 del 08/06/2004.

- **Permesso di Costruire n. 2430 del 01/09/2005** (allegato n. 6)
  - Intestazione: [REDACTED]
  - Tipo pratica: Variante titolo abilitativo e variante in corso d'opera;
  - Inerente lavori: Variante in corso d'opera alla C.E.2313 del 08/06/2004, relativa alla realizzazione di nove fabbricati di civile abitazione;
  - Note: la variante riguarda il riposizionamento o rotazione dei fabbricati che sono previsti sui nove lotti che insistono sul comparto.
  
- **Permesso di Costruire n. 2501 del 22/06/2006** (allegato n. 6)
  - Intestazione: [REDACTED]
  - Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera;
  - Inerente lavori: sanatoria ai sensi dell'art.140 LRT 1/2005 per opere realizzate in difformità dalla Concessione Edilizia n°2313 del 08/06/2004 e alla successiva variante in corso d'opera al P.di C. n° 2430 del 01/09/2005, per la realizzazione di ulteriori sette piscine.
  
- **Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria n. 0905 del 16/10/2018** (allegato n. 10)
  - Intestazione: [REDACTED]
  - Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. per interventi edilizi realizzati in data antecedente all'entrata in vigore del D.Lgs. n. 157/2006;
  - Inerente lavori: riguarda la sanatoria dal punto di vista paesaggistico delle opere edili del fabbricato realizzate in difformità dalla C.E.2313 del 08/06/2004 e successiva variante n. 2430 del 01/09/2005.

**Risulta rilasciata ma non ritirata l'Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria n. 930 del 7/05/2019** (Pratica edilizia n° 13633) relativa l'Accertamento di Conformità Paesaggistica concernente sistemazioni esterne, recinzioni, cancelli e piscina.

Tale Autorizzazione deve essere ritirata presso l'ufficio edilizia del Comune di Montignoso previo pagamento della sanzione pecuniaria amministrativa pari a € 500,00, diritti di segreteria € 100,00 e marca da bollo di € 16,00.

- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica in sanatoria.
- Inerente lavori: riguarda la sanatoria dal punto di vista paesaggistico delle sistemazioni esterne, recinzioni, cancelli e piscina, realizzate in difformità rispetto ai precedenti titoli edilizi.

L'importo totale di € 616,00 per il ritiro della paesaggistica sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.

Oltre i suddetti titoli si evidenzia che l'edificio è provvisto di:

- **Certificato di Collaudo statico** relativo alle strutture di fondazione e di elevazione in cemento armato, Pratica n°95/05 del 6 marzo 2014, di cui al Deposito progetto opere strutturali all'Ufficio del Genio Civile di Massa Carrara annotato con Pratica S n°95 del 18/02/2005, successiva variante e integrazione e relazione a struttura ultimata del 06/09/2013 presentata all'Ufficio del Genio Civile di massa Carrara il 17/10/2013 (allegato n. 9);

- **Attestazione di Prestazione Energetica** (D.L. 4/06/2013 n.63), edifici residenziali, con Codice Certificato: Lago 407\_13\_6\_147\_01 (allegato n. 11).

#### **A 7. – ANALISI TRA GLI STATI DI FATTO DELL'IMMOBILE RILEVATO DAI CTU E GLI ULTIMI STATI CONCESSIONATI**

Prima di entrare in merito all'analisi dell'edificio occorre precisare che al momento della stesura della presente perizia, i titoli abilitativi di riferimento in corso di validità per eseguire il raffronto tra lo stato autorizzato e quello rilevato in sede di sopralluogo (allegato n. 17), sono il Permesso di Costruire n° 2430 del 01/09/2005 e il Permesso di Costruire n. 2501 del 22/06/2006 (allegato n. 6).

Dal raffronto tra i rilievi eseguiti dagli scriventi e i grafici di progetto allegati ai suddetti Titoli edilizi sono emerse difformità interne ed esterne, in particolare sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- spostamento dell'edificio e del garage nel lotto di pertinenza e spostamento con rotazione di 180° della piscina;
- diversa sistemazione dell'area esterna, recinzioni, cancelli;
- modifica della sagoma dell'edificio con incremento della superficie utile lorda (SUL) e di volume;
- modifiche prospettiche;
- modifiche interne consistenti nella realizzazione di tramezzature interne al piano seminterrato che hanno generato nuovi vani, oltre ad una diversa distribuzione e ridimensionamento degli ambienti al piano terra e primo.

A seguito del confronto con l'ufficio tecnico comunale e dei criteri di valutazione dallo stesso adottati nella verifica dei parametri edilizi previsti dal "Comparto n.28" di cui l'edificio fa parte, le difformità sopra evidenziate si possono ritenere sanabili, in particolare, salvo parere degli uffici comunali, tenuto conto delle precedenti sanatorie che hanno interessato cinque Ville del comparto, risulterebbe ancora disponibile superficie utile lorda (SUL) da compensare con l'incremento rilevato dell'immobile in esame, secondo i seguenti parametri:

SUL max intero Comparto 28 = mq 1.530  
SUL mq 1.530 : n°9 Ville = mq 170 a Villa

SUL Villa n°6 - come da Permesso di Costruire n° 2430/2005 = mq 163,65  
SUL Villa n°6 - attuale = mq 180,94  
Incremento SUL pari a mq 17,29  
Incremento volume pari a mc 121,03

Tenuto conto delle altre cinque Ville (già oggetto di sanatoria) la SUL risulta nel suo complesso pari a **mq 995,52** (Ville n° 1;2;3;4 mq 633,64 + Villa n°5 + Villa n°6), anziché **mq 1.020,00** max (mq 1.530 : n°9 Ville = mq 170 x 6 = mq 1.020)

Si evidenzia che per dette difformità edilizie è stato chiesto nell'anno 2013 (prot. 7727) un Permesso di Costruire in Sanatoria, pratica sospesa in attesa delle preventive Autorizzazioni Paesaggistiche.

Ad oggi sono state rilasciate le Autorizzazioni Paesaggistiche in Sanatoria n. 0905 del 16/10/2018 (ritirata) e n. 0930 del 7/05/2019 (da ritirare), quindi per completare l'iter della sanatoria sarà necessario riattivare la richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria con grafici di progetto e documentazione di rito, oltre a corrispondere il pagamento di:

- oneri in funzione dell'incremento di volume pari a € 50/mc;
- sanzione pecuniaria amministrativa pari all'importo degli oneri con un minimo di €1.700,00,
- diritti di segreteria € 250,00;
- due marche da bollo da € 16,00.

I costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene comprendenti spese tecniche, sanzioni amministrative e diritti di segreteria, sono stati calcolati in complessivi € 10.000,00, somma che sarà detratta dal valore di stima dell'immobile.

Nella cifra sono comprese anche eventuali opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi nel caso.

Contattato il Direttore dei Lavori, è stato riferito da quest'ultimo che è in possesso delle certificazioni.

## **A 8. – CONSISTENZA ANALITICA DELL'IMMOBILE**

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo per la valutazione, è al lordo dei muri perimetrali comprendente oltre l'area locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori. Vedi criterio di misurazione allegato.

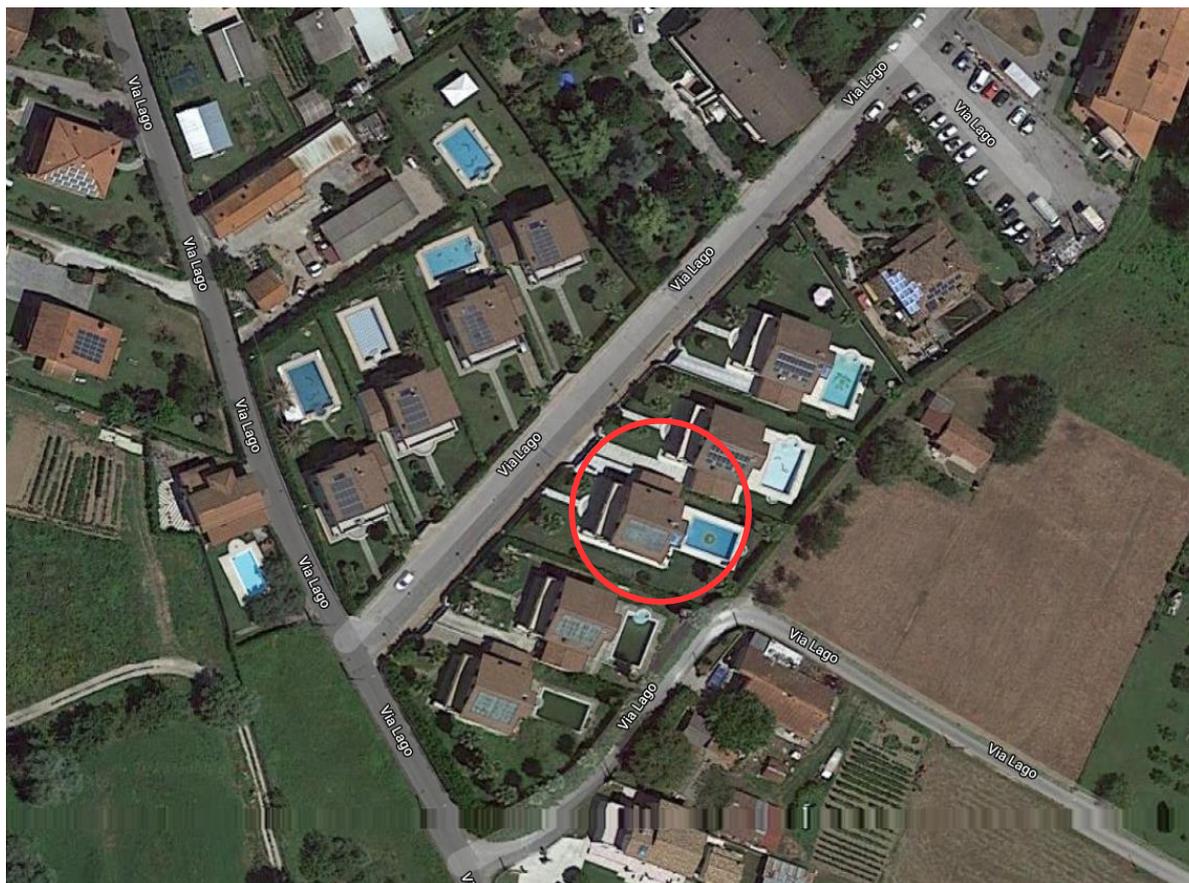
.....

### **VILLA "B"**

.....

## **B 1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di un fabbricato residenziale monofamiliare, tipologia Villa, con garage e piscina esclusivi ubicati nel terreno pertinenziale, sito in Via Lago - Loc. Renella - Comune Montignoso (MS) e fa parte, come la precedente villa "A", di un'area denominata Comparto n. 28, un complesso immobiliare diviso in due lotti che comprende nove ville aventi le medesime caratteristiche dimensionali, finiture e tipologia.



Vista aerea della posizione dell'immobile all'interno del Comparto 28

Fonte: Google Maps

La villa in oggetto è identificata al n. 7 ed è il terzo edificio a destra entrando da Via Lago nella strada comunale di distribuzione interna al comparto.

Il fabbricato, ultimato in ogni sua parte, è disposto su tre livelli: piano seminterrato, piano terra/rialzato e primo, tutti collegati da scala interna a doppia rampa.

Il piano seminterrato, adibito a cantina, comprende locali accessori e bagno.

Il piano terra/rialzato, zona giorno, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, studio disimpegno e bagno oltre al vano scala di accesso al piano primo. Di fronte all'ingresso principale, all'esterno, si estende per tutta la facciata un'ampia loggia in parte terrazzata, mentre nella parte retrostante il fabbricato si trovano un terrazzo e una piccola loggia; in adiacenza all'abitazione è situato il locale garage con accesso esterno indipendente.

Al piano primo è presente la zona notte con due camere matrimoniali, di cui una con bagno, una camera singola, disimpegno e bagno; il piano è corredato di un'ampia terrazza nella facciata principale ed una di dimensione inferiore nella parte retrostante.

I piani terra e primo hanno un'altezza utile di mt 2,75.

L'immobile è accessoriato di piscina, situata nel giardino nella parte retrostante del lotto, marciapiedi, percorsi pavimentati sia pedonali che carrai oltre al posto auto.

L'edificio ha struttura portante in c.a., tamponature esterne e tramezzature interne in laterizio, rifinito all'esterno con intonaco cementizio tinteggiato colore verde acqua, colonne e balauste in marmo "Moka Cream", come denota la facciata principale verso

Via Lago, anche soglie, stipiti, architravi, davanzali e cornici alle aperture sono sempre dello stesso marmo.

I serramenti sono costituiti da finestre e portefinestre telaio in PVC con vetro doppia camera protetti in parte da persiane in legno di rovere di colore naturale e in parte con grate antintrusione, mentre gli infissi interni sono porte in legno tamburato ad anta battente.

All'interno della villa risulta presente tutta l'impiantistica realizzata sottotraccia, idraulica, elettrica, gas metano, di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria e impianto di climatizzazione.

Inoltre sono stati realizzati un impianto fotovoltaico formato da pannelli fotovoltaici posti sulla copertura del fabbricato e un impianto termico solare.

L'impianto di riscaldamento, realizzato a pavimento, è alimentato da una caldaia murale a gas metano a condensazione "Immergas Vetrix" completata da pannello solare termico in copertura e scarico fumi a tetto. La caldaia e le unità esterne di climatizzazione sono poste nella piccola loggia retrostante il locale garage.

Per quanto riguarda le certificazioni relative l'impiantistica generale presente all'interno dell'unità abitativa non è stato fornito alcun documento.

L'area sulla quale insiste il fabbricato è pianeggiante, di forma pressochè rettangolare, ed sistemata a prato con la presenza di piante ornamentali quali palme tipo "Cycas" e "Washingtonia". La proprietà è completamente recintata e vi si accede da Via Lago attraverso un cancello carrabile predisposto per l'automazione e un cancello pedonale.

La piscina di uso esclusivo della villa, presenta sul retro dell'abitazione, è realizzata con struttura in c.a. rivestita, interno vasca, con tessere di mosaico "Bisazza" e bordo in lastre di marmo "Bardiglio" sabbiato. La zona piscina è stata completata da una banchina perimetrale pavimentata con marmo in prevalenza sabbiato e un locale pompe con filtri interrato.

Lo stato di manutenzione generale dell'edificio si può definire buono nonostante l'attuale stato di abbandono; le finiture hanno subito un naturale invecchiamento come si può constatare dalle persiane.

## **B 2. – REFERENZE E CONFORMITA' CATASTALE**

Si rimette di seguito un prospetto indicante i dati sommari delle due unità immobiliari, villa e garage oggetto di valutazione, rimandando alle visure e alle planimetrie catastali allegatun più preciso e dettagliato riscontro (allegato n° 14; 15; 16).

Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Massa e Carrara - Servizi Catastali –  
Comune di Montignoso (MS), Catasto Fabbricati:

Natura	Foglio	Mapp.	Sub.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
--------	--------	-------	------	--------	--------	-------------	----------------	---------

Abitazione	17	1451	1	A/7	2	11 vani	Tot.: 271 mq Tot. escluse aree scoperte: 258 mq	€ 1.994,04
Garage			2	C/6	6	22 mq	Tot.: 27 mq	€ 84,08

Catastalmente gli immobili risultano intestati a:

[REDACTED] – Quota di 1/1 di piena proprietà

Cod. Fiscale:

Durante il sopralluogo è stata rilevata al piano seminterrato la presenza di un vano non dichiarati sulla planimetria depositata al catasto fabbricati, inoltre non risultano corrette le altezze interne di tutti i piani che andranno rettificate: seminterrato da mt 2,50 a mt 2,55, terra e primo da mt 2,70 a mt 2,75.

Dette modifiche dovranno essere regolarizzate mediante Denuncia di Variazione con deposito di nuove planimetrie con procedura DOCFA da parte di un tecnico abilitato, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Massa e Carrara – Territorio; tale procedura prevede attualmente il versamento di 50,00 euro a planimetria "per ogni unità appartenente alle categorie a destinazione ordinaria (categorie dei gruppi A, B e C)." (Allegato 1 alla circolare n.4 del 28 settembre 2012).

Quindi per il perfezionamento degli atti catastali si stima una spesa, che sarà detratta dal valore di stima, pari a complessivi € 1.000,00, comprendenti pratica DOCFA e spese tecniche.

### **B 3. – CONFINI**

L'immobile con corte esclusiva annessa, confina partendo da nord e proseguendo in senso orario, con: altra unità immobiliare di comparto alla particella n. 1450, particelle 832, 1342, altra unità immobiliare di comparto alla particella n. 1452, strada comunale di distribuzione del Comparto n. 28 alla particella n. 1289, a sud, salvo se altri.

### **B 4. – PROVENIENZA**

Proprietario dell'immobile dal 15/09/2004 ad oggi risulta essere la Soc. [REDACTED]  
con sede in

n forza di Atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandra Bianchi, in data 15/09/2004, al Rep. n. 101461/7771; trascritto a Massa Carrara, in data 27/09/2004, ai Reg. Gen. n. 10392/Reg. Part. n. 6932 (allegato n. 12).

### **B 5. – STATO DI POSSESSO**

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato libero da cose e persone.

## B 6. – ACCERTAMENTI URBANISTICI E LEGITTIMITA' EDILIZIA

### RIFERIMENTI URBANISTICI

Il compendio immobiliare di cui fa parte il bene immobile in esame, secondo il vigente Regolamento Urbanistico comunale risulta in zona C3 “*zone di nuovo intervento a bassa densità*” ed inserito nel Comparto Edificatorio n. 28 dell’Area elementare n. 2 in Loc. Renella, identificato dall'allegato n. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso Regolamento Urbanistico che prevede la costruzione di n. 9 ville, oltre le relative opere pubbliche quali viabilità e un parcheggio.

Nello specifico il Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 65 del 29/07/1999, prevede che per l'utilizzo delle aree destinati a "nuova edificazione" individuate nelle tavole allegate al RU con specifica perimetrazione e numero progressivo, che rimanda alla scheda di comparto, sia soggetta a Piano Operativo di Comparto (POC).

Zona omogenea: Aree destinate a nuovi interventi - Zone prevalentemente residenziali - Zone di tipo C3 (soggetti a POC).

Quindi l'area di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia è soggetta a POC (Piano Operativo di Comparto) così come indicato sulla scheda allegato 2 delle Norme Tecniche di Attuazione relativo all’Area Elementare 2 Renella-Comparto n. 28, ed è disciplinata agli Articoli 44, 16 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione;

Il comparto di cui fa parte l'immobile è stato oggetto di Convenzione per l'attuazione del Piano di Comparto (Comparto n. 28 dell'area elementare di Renella) - Notaio Rodolfo Vigliar del 02/03/2004 repertorio 66370, registrata a Massa il 04/03/2004 al n. 367, trascritta il 05/03/2004 al n. 1790 del registro particolare.

I Soggetti Attuatori a seguito di Rogito Notaio Rodolfo Vigliar del 02/03/2004 repertorio n. 66371, come stabilito dalla Convenzione Edilizia sopra menzionata, hanno ceduto al Comune di Montignoso le porzioni di terreno destinate alla realizzazione delle opere pubbliche.

### TITOLI EDILIZI

Per quanto concerne i titoli edilizi che hanno legittimato la realizzazione della villa in esame e il complesso immobiliare di cui fa parte, si riferisce che dalle ricerche effettuate presso la Ripartizione Urbanistica del Comune di Montignoso, Ufficio Edilizia privata, è stato svolto il seguente iter amministrativo di approvazione con i relativi titoli abilitativi indicati:

- **Concessione edilizia n. 2313** del 08/06/2004 (allegato n. 6)
  - Intestazione: Consorzio Comparto n. 28;
  - Tipo pratica: Concessione Edilizia;
  - Inerente lavori: Costruzione di n. 9 fabbricati di civile abitazione;

- Note: Il progetto prevede la costruzione di 9 fabbricati residenziali, suddivisi in quattro edifici bifamiliari ed un edificio monofamiliare.

• **Voltura di Concessione Edilizia n. 2313/2004 da "CONSORZIO COMPARTO 28" a "[REDACTED]" (allegato n. 7)**

- Tipo pratica: Voltura Concessione edilizia;

- Note: in data 15/09/2005 la Ditta [REDACTED] S.r.l. acquistava per Atto Notaio Alessandra Bianchi l'area in oggetto dal Consorzio Comparto 28 e con lettera prot. 12234 del 28/10/2004 del Comune di Montignoso si comunica l'avvenuta volturazione del titolo edilizio.

• **Tagliando "A" inviato in data 30/10/2010 (allegato n. 8)**

- Note: in data 30/10/2004 è stato comunicato l'incarico per la direzione dei lavori all'Arch. E. Tarabelli ed è stata inoltrata la comunicazione tagliando "A" per l'inizio dei lavori, previsti per il 10/11/2004;

• **Variante Piano Operativo di Comparto (P.O.C.) relativa al "Comparto n°28", in esame, approvata con Delibera della Giunta Comunale n°81 del 21/04/2005.**

- Note: successivamente all'approvazione del POC veniva presentata una Variante in corso d'opera alla C.E. n. 2313 del 08/06/2004.

• **Permesso di Costruire n. 2430 del 01/09/2005 (allegato n. 6)**

- Intestazione: [REDACTED]

- Tipo pratica: Variante titolo abilitativo e variante in corso d'opera;

- Inerente lavori: Variante in corso d'opera alla C.E.2313 del 08/06/2004, relativa alla realizzazione di nove fabbricati di civile abitazione;

- Note: la variante riguarda il riposizionamento o rotazione dei fabbricati che sono previsti sui nove lotti che insistono sul comparto.

• **Permesso di Costruire n. 2501 del 22/06/2006 (allegato n. 6)**

- Intestazione: [REDACTED]

- Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera;

- Inerente lavori: sanatoria ai sensi dell'art.140 LRT 1/2005 per opere realizzate in difformità dalla Concessione Edilizia n°2313 del 08/06/2004 e alla successiva variante in corso d'opera al P.di C. n° 2430 del 01/09/2005, per la realizzazione di ulteriori sette piscine.

• **Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria n. 0906 del 16/10/2018 (allegato n. 18)**

- Intestazione: [REDACTED]

- Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. per interventi edilizi realizzati in data antecedente all'entrata in vigore del D.Lgs. n. 157/2006;

- Inerente lavori: riguarda la sanatoria dal punto di vista paesaggistico delle opere edili del fabbricato realizzate in difformità dalla C.E.2313 del 08/06/2004 e successiva variante n. 2430 del 01/09/2005.

**Risulta rilasciata ma non ritirata l'Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria n. 931 del 7/05/2019** (Pratica edilizia n° 13636) relativa l'Accertamento di Conformità Paesaggistica concernente sistemazioni esterne, recinzioni, cancelli e piscina.

Tale Autorizzazione deve essere ritirata presso l'ufficio edilizia del Comune di Montignoso previo pagamento della sanzione pecuniaria amministrativa pari a € 500,00, diritti di segreteria € 100,00 e marca da bollo di € 16,00.

- Intestazione: [REDACTED].
- Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica in sanatoria.
- Inerente lavori: riguarda la sanatoria dal punto di vista paesaggistico delle sistemazioni esterne, recinzioni, cancelli e piscina, realizzate in difformità rispetto ai precedenti titoli edilizi.

L'importo totale di € 616,00 per il ritiro della paesaggistica sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.

Oltre i suddetti titoli si evidenzia che l'edificio è provvisto di:

- **Certificato di Collaudo statico** relativo alle strutture di fondazione e di elevazione in cemento armato, Pratica n°95/05 del 6 marzo 2014, di cui al Deposito progetto opere strutturali all'Ufficio del Genio Civile di Massa Carrara annotato con Pratica S n°95 del 18/02/2005, successiva variante e integrazione e relazione a struttura ultimata del 06/09/2013 presentata all'Ufficio del Genio Civile di massa Carrara il 17/10/2013 (allegato n. 9);
- **Attestazione di Prestazione Energetica** (D.L. 4/06/2013 n.63), edifici residenziali, con Codice Certificato: Lago 407\_13\_6\_147\_01 (allegato n. 19).

## **B 7. – ANALISI TRA GLI STATI DI FATTO DELL'IMMOBILE RILEVATO DAI CTU E GLI ULTIMI STATI CONCESSIONATI**

Prima di entrare in merito all'analisi dell'edificio occorre precisare che al momento della stesura della presente perizia, i titoli abilitativi di riferimento in corso di validità per eseguire il raffronto tra lo stato autorizzato e quello rilevato in sede di sopralluogo (allegato n. 5), sono il Permesso di Costruire n° 2430 del 01/09/2005 e il Permesso di Costruire n. 2501 del 22/06/2006 (allegato n. 6).

Dal raffronto tra i rilievi eseguiti dagli scriventi e i grafici di progetto allegati ai suddetti Titoli edilizi sono emerse difformità interne ed esterne, in particolare sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- spostamento dell'edificio e del garage nel lotto di pertinenza e spostamento con rotazione di 90° della piscina;
- diversa sistemazione dell'area esterna, recinzioni, cancelli;

- modifica della sagoma dell'edificio con incremento della superficie utile lorda (SUL) e di volume;
- modifiche prospettiche;
- modifiche interne consistenti nella realizzazione di tramezzature interne al piano seminterrato che hanno generato nuovi vani, oltre ad una diversa distribuzione e ridimensionamento degli ambienti al piano terra e primo.

A seguito del confronto con l'ufficio tecnico comunale e dei criteri di valutazione dallo stesso adottati nella verifica dei parametri edilizi previsti dal "Comparto n.28" di cui l'edificio fa parte, le difformità sopra evidenziate si possono ritenere sanabili, in particolare, salvo parere degli uffici comunali, tenuto conto delle precedenti sanatorie che hanno interessato cinque Ville del comparto e dell'eventuale Villa n°6 (mapp. 1450) da sanare, in esame nella presente perizia, risulterebbe ancora disponibile superficie utile lorda (SUL) da compensare con l'incremento rilevato dell'immobile in esame, secondo i seguenti parametri:

SUL max intero Comparto 28 = mq 1.530

SUL mq 1.530 : 9 Ville = mq 170 a Villa

SUL Villa n°7 - come da Permesso di Costruire n° 2430/2005 = mq 163,65

SUL Villa n°7 - attuale = mq 180,94

Incremento SUL pari a mq 17,29

Incremento volume pari a mc 121,03

Tenuto conto delle altre n°6 Ville (cinque già oggetto di sanatoria e l'eventuale Villa n°6, mapp. 1450, in esame nella presente perizia) la SUL risulta nel suo complesso pari a **mq 1.176,46** (Ville n° 1;2;3;4 mq 633,64 + Villa n°5 mq 180,94+ Villa n°6 mq 180,94 + Villa n°7 mq 180,94),

anziché **mq 1.190,00** max (mq 1.530 : n°9 Ville = mq 170 x 7 = mq 1.190)

Si evidenzia che per dette difformità edilizie è stato chiesto nell'anno 2013 (prot. 7727) un Permesso di Costruire in Sanatoria, pratica sospesa in attesa delle preventive Autorizzazioni Paesaggistiche.

Ad oggi sono state rilasciate le Autorizzazioni Paesaggistiche in Sanatoria n. 0906 del 16/10/2018 (ritirata) e n. 0931 del 7/05/2019 (da ritirare),

quindi per completare l'iter della sanatoria sarà necessario riattivare la richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria con grafici di progetto e documentazione di rito, oltre a corrispondere il pagamento degli oneri in funzione dell'incremento di volume pari a € 50/mc, della sanzione pecuniaria amministrativa pari all'importo degli oneri con un minimo di € 1.700,00, diritti di segreteria € 250,00 e due marche da bollo da € 16,00.

I costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene comprendenti spese tecniche, sanzioni amministrative e diritti di segreteria, sono stati calcolati in complessivi € 10.000,00, somma che sarà detratta dal valore di stima dell'immobile.

Nella cifra sono comprese anche eventuali opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi nel caso.

Contattato il Direttore dei Lavori, è stato riferito da quest'ultimo che è in possesso delle certificazioni.

## **B 8. – CONSISTENZA ANALITICA DELL'IMMOBILE**

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo per la valutazione, è al lordo dei muri perimetrali comprendente oltre l'area locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori. Vedi criterio di misurazione allegato.

.....  
"C"

### **CAPANNONE INDUSTRIALE**

**Comune di Massa, Via Catagnina – Aurelia n°4/b**  
.....

## **C 1. – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'immobile in esame costituisce una porzione di un capannone industriale realizzato all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato Aureli-Catagnina, ubicato nel Comune di Massa (MS), Località Romagnano, Via Catagnina – Aurelia n°4/b, dotato di terreno pertinenziale destinato a viabilità, spazi di manovra e parcheggi, Il compendio industriale è servito da una viabilità interna con senso unico di marcia avente ingressi, in entrata ed in uscita, posti su Via Catagnina e sulla Via Aurelia.

Il luogo dove è ubicata può definirsi una posizione favorevole, grazie ad una viabilità di accesso con caratteristiche consone all'attività svolta dall'azienda e collegata in maniera rapida ed agevole alle principali arterie viarie extra-urbane, il vicino casello autostradale della A12 Genova – Rosignano e il centro città.

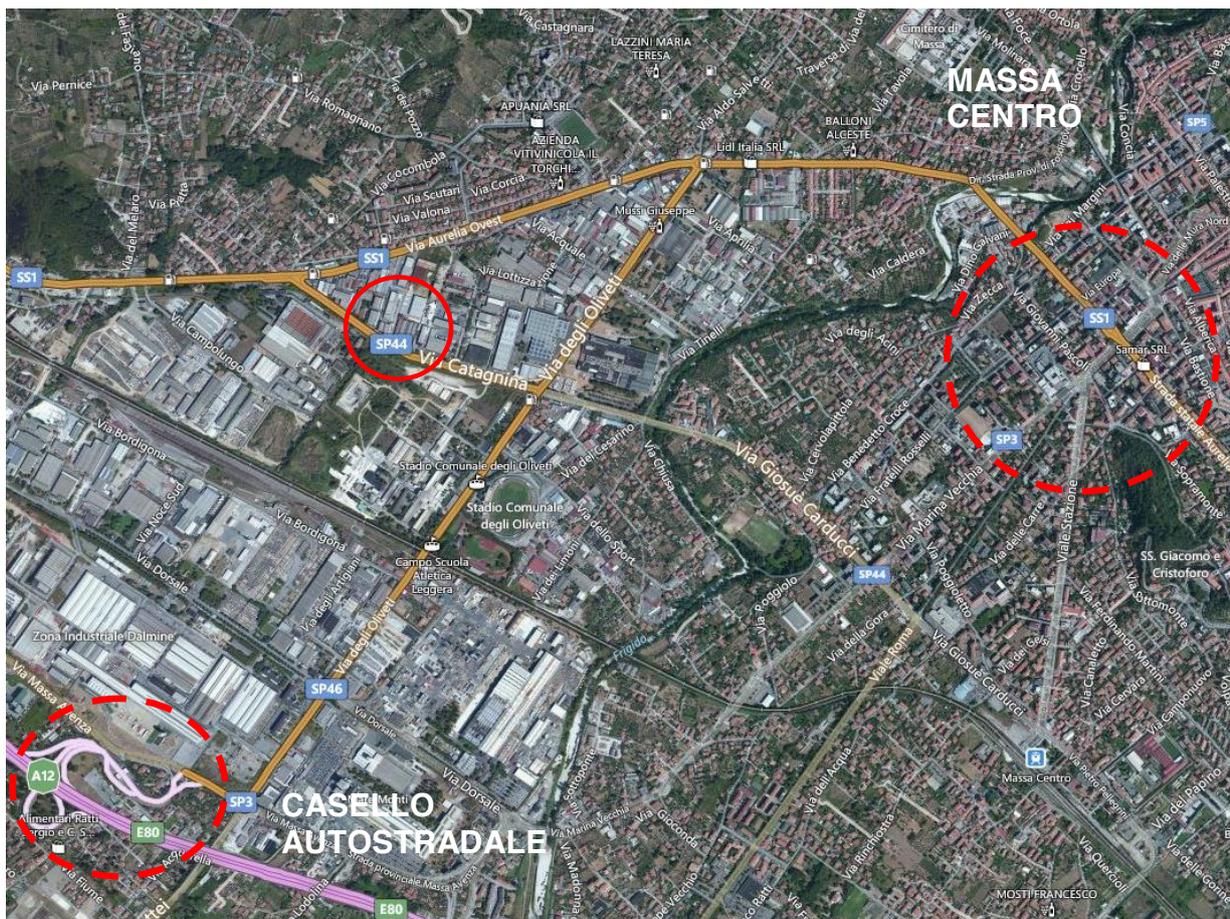


Figura 1 - Inquadramento territoriale dell'immobile in esame

Fonte: BING mappe

L'area circostante è occupata da fabbricati industriali, gran parte dei quali di recente costruzione e con tipologie costruttive di tipo prefabbricato e nel suo insieme la stessa risulta idonea all'attività ivi svolta costituendo un vero e proprio comparto omogeneo.

Come anticipato l'azienda è inserita, dal punto di vista urbanistico, all'interno della zona industriale dove è presente il C.Z.I.A. (Consorzio Zona Industriale Apuana), che disciplina le attività produttive ed artigianali.

Nello specifico il lotto in esame è soggetto alle norme del Regolamento Urbanistico approvato del Comune di Massa, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 142 del 30/7/2019, divenuto efficace in data 8/11/2019, secondo cui è catalogato nel sistema funzionale produttivo come "Area a prevalente attività artigianale".

### IL CAPANNONE INDUSTRIALE

Il complesso industriale in cui l'immobile fa parte comprende due blocchi edilizi, "A" e "B", composti rispettivamente di n.5 Unità immobiliari - Blocco "A" (oggetto di C.E. n.9802032) e n.7 unità immobiliari – Blocco "B" (oggetto di C.E. n. 98030036), una strada di uso pubblico collegante via Aurelia a Via Catagnina, parcheggi ed aree pertinenziali annesse.

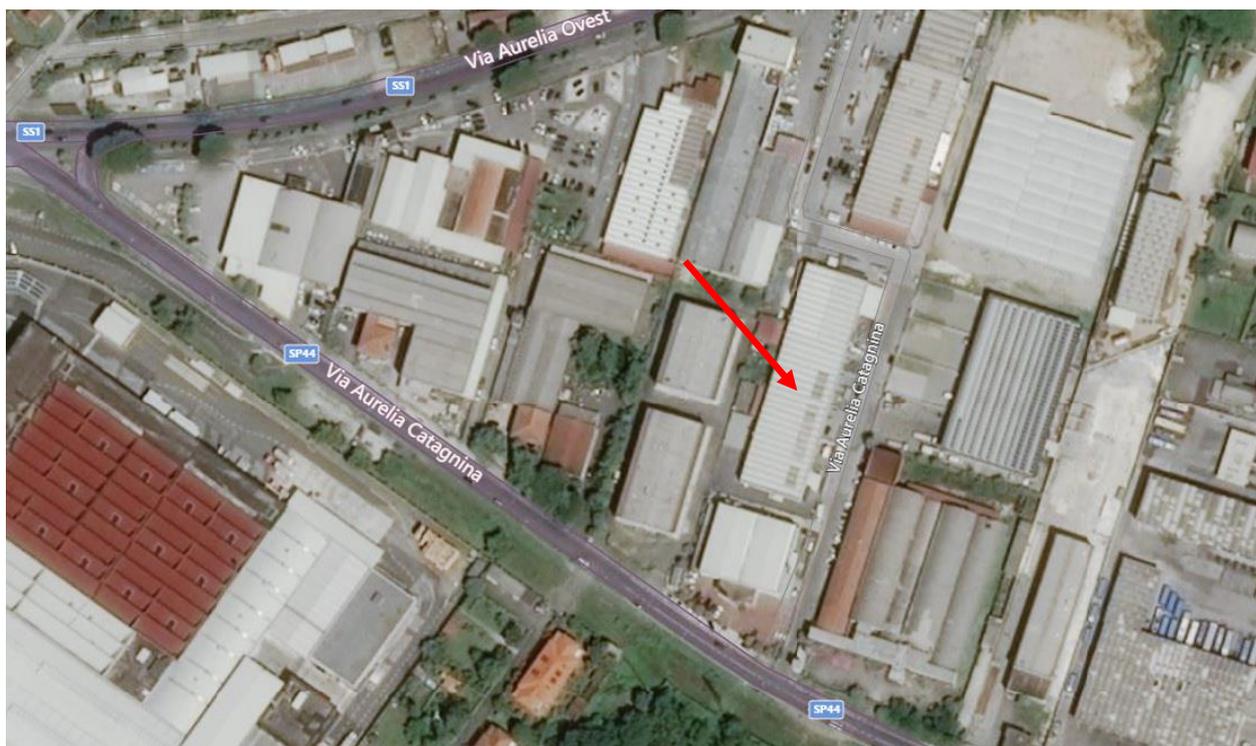


Figura 2 - Vista aerea del capannone industriale in cui è posto l'immobile in esame

Fonte: BING mappe

In particolare il blocco "B", all'interno del quale è posto l'immobile in esame, è sito nella parte retrostante del lotto rispetto alla Via Aurelia, si tratta di un fabbricato di tipo industriale di forma rettangolare suddiviso in sette unità immobiliari. Le aree esterne ad uso parcheggi e spazi manovra sono accessibili da strada comunale oggetto di convenzione.

La struttura portante del fabbricato è realizzata con travi e pilastri in cemento armato prefabbricato, la copertura è realizzata con travi in cemento armato, prefabbricate, a Y con interposte lastre in fibrocemento intervallate da elementi traslucidi.

Le tamponature esterne sono costituite da pannelli prefabbricati in cemento armato, spess. cm 20, con finitura superficiale in pietrisco. Nelle facciate sono presenti finestre a nastro in alluminio e vetro e portoni di accesso del tipo a soffietto realizzati in acciaio zincato e pannelli coibentati.

L'immobile in esame è il quarto a sinistra entrando dalla Via Catagnina, e con la sua pianta rettangolare di circa ml. 24,05 x ml. 12,50 (lordi) occupa una porzione di mezzo del capannone "B" che gli consente di avere due affacci contrapposti sulla viabilità esterna corredati di aree pertinenziali esclusive.

Si tratta di una tipica costruzione industriale senza particolare qualità architettonica, adibita dalla Soc. [REDACTED] S.r.l. a deposito materiale edile e sede della ditta; all'interno è ubicata una zona soppalcata servita da una scala esterna in ferro zincato, costituita da disimpegno, due uffici e un servizio igienico; nella parte sottostante il soppalco sono presenti un servizio igienico con antibagno. Solo i servizi igienici sono corredati di porte a battente in legno tamburato di tipo commerciale.

L'immobile al suo interno presenta le seguenti caratteristiche:

- l'altezza utile del capannone è di mt 6,20;

- le pareti divisorie con gli altri capannoni e le tramezzature degli uffici e bagni sono realizzate in muratura fino sotto le travature;
- i serramenti di chiusura degli accessi sono costituiti da ampi portoni del tipo a soffietto realizzati in acciaio zincato e pannelli coibentati;
- la pavimentazione della zona deposito è di tipo industriale realizzata in cls rifinito al quarzo, mentre quella dei bagni è realizzata in mattonelle di gres;
- l'area destinata alla lavorazione è dotata di un impianto elettrico fuori traccia;
- l'immobile è fornito di acqua potabile da acquedotto comunale, fognatura acque bianche e nere collegate alle relative reti comunali.
- non è presente impianto di riscaldamento e l'acqua sanitaria è servita da un boiler elettrico posto nell'antibagno al piano terra.

Dall'esame visivo la struttura nel suo insieme si può definire, a parte il normale grado di usura, in buone condizioni e consona all'uso a cui è destinata.

Corre l'obbligo di segnalare la presenza di numerose lastre curve di eternit depositate al piano soppalcato.

## C 2. – REFERENZE E CONFORMITA' CATASTALE

Per fornire un quadro completo si rimette di seguito un prospetto indicante i dati sommari del bene in esame, rimandando alle visure e alle planimetrie catastali allegate un più preciso e dettagliato riscontro (allegato n° 21; 22; 23).

Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Massa e Carrara - Servizi Catastali Comune di Massa (MS), Catasto Fabbricati:

Natura	Foglio	Mapp.	Sub.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
Capannone industriale	89	521	4	D/1				€ 2.379,32

Catastalmente l'immobile risulta intestato a:

[REDACTED] – Quota di 1/1 di piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Dal raffronto tra i rilievi eseguiti dagli scriventi e le planimetrie catastali (allegato n°24), non sono emerse variazioni di rilievo.

## C 3. – CONFINI

L'immobile con le due corti esclusive annesse, confina partendo da nord e proseguendo in senso orario, con: unità immobiliare al sub 5, strada comunale Via Catagnina Aurelia, unità immobiliare al sub 3, strada interna di lottizzazione, salvo se altri.

#### C 4. – PROVENIENZA

Proprietario dell'immobile dal 23/06/2000 ad oggi risulta essere la Soc. ██████████

██████████, in forza di Atto di compravendita - a rogito di Notaio Anna Maria Carozzi in Carrara (MS) in data 29/12/1999, al Rep. n. 30374/2000; trascritto a Massa Carrara in data 19/07/2000, ai Reg. Gen. n. 10392/Reg. Part. n. 6932 (allegato n. 26).

#### C 5. – STATO DI POSSESSO

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato libero da persone ma occupato da macchinari e materiale edile della Società fallita.

#### C 6. – ACCERTAMENTI URBANISTICI E LEGITTIMITA' EDILIZIA

##### RIFERIMENTI URBANISTICI

Il compendio immobiliare di cui fa parte il bene immobile in esame, secondo il vigente Regolamento Urbanistico comunale approvato del Comune di Massa, con deliberazione del Consiglio Comunale n.142 del 30/7/2019, risulta catalogato nel sistema funzionale produttivo come "Area a prevalente attività artigianale", e disciplinato dalle N.T.A. del R.U. al Capo 3 sez III.

##### TITOLI EDILIZI

Dalle ricerche effettuate presso la Ripartizione Urbanistica del Comune di Massa, Ufficio Edilizia privata, il capannone industriale di cui fa parte l'immobile in esame è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia n° 9803006** del 30/03/1998 (allegato n.25)

- Intestazione: Costruzioni Industriali S.r.l.;
- Tipo pratica: Concessione Edilizia;
- Inerente lavori: costruzione di fabbricato industriale "B";

- **Concessione Edilizia n° 9911066** del 04/04/2000 (allegato n.25)

- Intestazione: Costruzioni Industriali S.r.l.;
- Tipo pratica: Variante in corso d'opera alla C.E. n° 9803006 del 30/03/1998 – Blocco "B";
- Inerente lavori: costruzione di fabbricato industriale "B";

Dalla consultazione del fascicolo edilizio dell'Ufficio Edilizia privata e dalle ricerche d'archivio non è stato rinvenuto il Certificato di Agibilità dell'immobile (subalterno 4).

#### C 7. – ANALISI TRA GLI STATI DI FATTO DEGLI IMMOBILI RILEVATI E GLI ULTIMI STATI CONCESSIONATI

Dal raffronto tra i rilievi eseguiti dagli scriventi e le planimetrie allegate all'ultima pratica edilizia relativa l'unità immobiliare in esame, Concessione Edilizia n° 9911066 del 04/04/2000 (allegato n. 25), non sono emerse difformità.

Le attività svolte non sono distruttive e quindi, non ritrovando i certificati di conformità (ed esempio impianto elettrico, idrico, ecc) questi ultimi dovranno essere a carico dell'aggiudicatario; i costi e le spese non sono quantificati in quanto ad oggi, per assunzioni, non sono state svolte la attività di verifica.

## **C 8. – CONSISTENZA ANALITICA DELL'IMMOBILE**

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo per la valutazione, è al lordo dei muri perimetrali comprendente oltre l'area locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori. Vedi criterio di misurazione allegato.

.....  
"D"

### **LOCALE MOTORIMESSA**

**Comune di Massa, Via Poggioletto n°47**  
.....

## **D 1. – DESCRIZIONE IMMOBILE**

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'immobile in esame è un locale adibito a garage motocicli posto al piano seminterrato di un fabbricato residenziale composto da dodici alloggi ubicato nel Comune di Massa (MS Via Poggioletto n°47, dotato di terreno pertinenziale destinato a spazi di manovra e parcheggi.

Il fabbricato è servito da una buona viabilità rappresentata dalla vicina strada comunale di scorrimento Via Carducci che collega in maniera rapida ed agevole alle principali arterie viarie cittadine.



Figura 1 - Inquadramento territoriale dell'immobile in esame

Fonte: BING mappe

L'area circostante è occupata da fabbricati residenziali, gran parte dei quali di recente costruzione, ed è dotata di servizi ed infrastrutture.

#### IL LOCALE MOTORIMESSA

L'immobile consiste in un piccolo garage per motocicli posto al piano seminterrato di un condominio residenziale, a cui vi si accede dall'interno del condominio attraverso il vano scala corredato di ascensore e dall'area condominiale esterna mediante una rampa carrabile posta sul lato sud-ovest del fabbricato.

Il locale è realizzato con pareti perimetrali in muratura con altezza utile interna di mt 2,50 e rifinito con intonaco civile tinteggiato, pavimentazione in gres, zoccolino in marmo bianco Carrara e porta d'ingresso in lamiera zincata.

E' presente solo l'impianto elettrico.

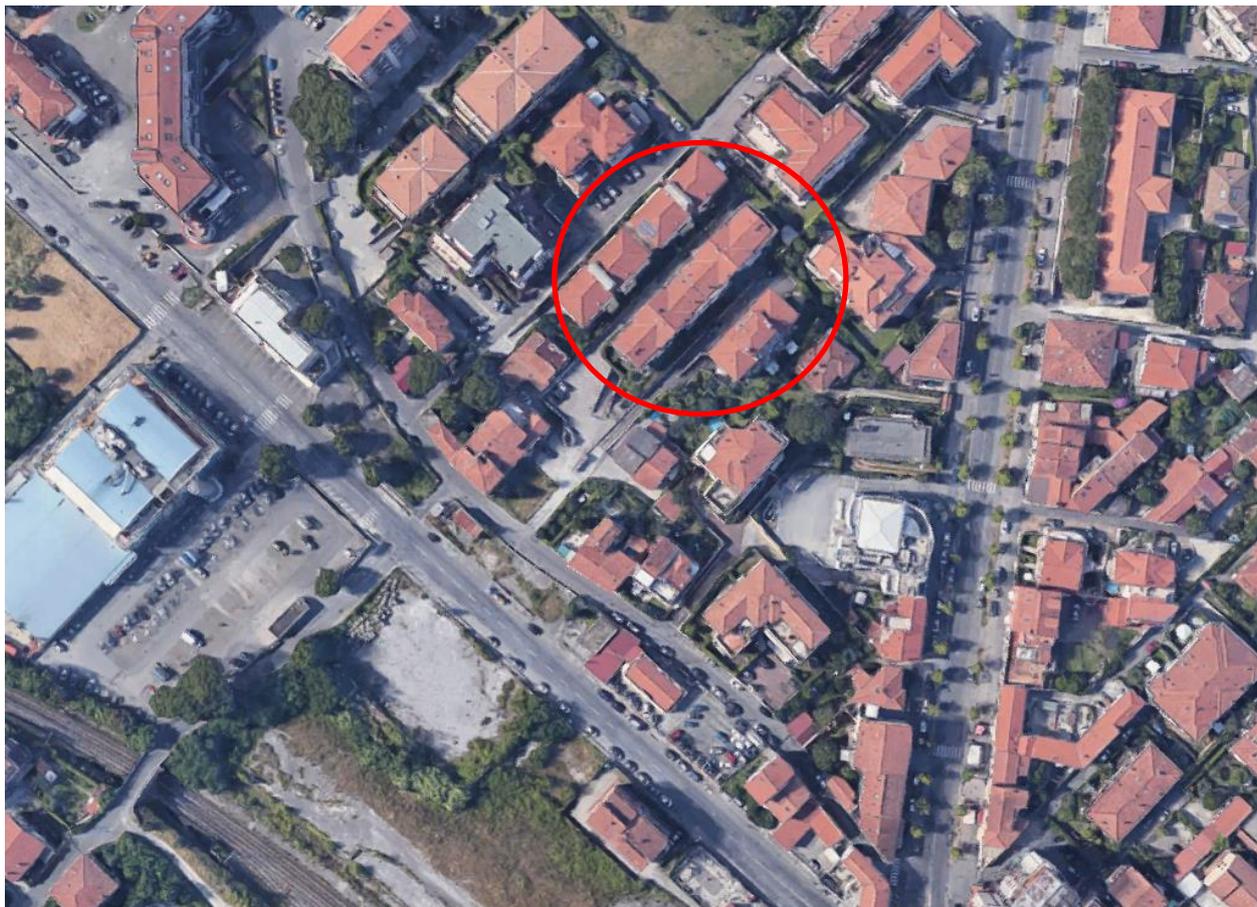


Figura 2 - Vista aerea del fabbricato in cui è posto l'immobile in esame

Fonte: Google Maps

Dall'esame visivo non si sono apprezzati particolari inconvenienti, a parte il normale grado di usura, quindi l'immobile nel suo insieme si può definire in buone condizioni e consono all'uso a cui è destinato.

## D 2. – REFERENZE E CONFORMITA' CATASTALE

Per fornire un quadro completo si rimette di seguito un prospetto indicante i dati sommari del bene in esame, rimandando alla visura e alla planimetria catastale allegata un più preciso e dettagliato riscontro (allegato n° 28; 29; 30).

Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Massa e Carrara - Servizi Catastali Comune di Massa (MS), Catasto Fabbricati:

Natura	Foglio	Mapp.	Sub.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
Garage motocicli	97	750	6	C/6	8	14 mq	Totale: 18 mq	€ 56,40

Catastalmente l'immobile risulta intesto a:

[REDACTED] – Quota di 1/1 di piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Dal raffronto tra i rilievi eseguiti dagli scriventi e la planimetria catastala (allegato n°30), non sono emerse variazioni.

### D 3. – CONFINI

L'immobile confina partendo da nord e proseguendo in senso orario, con: spazio di transito e manovra al sub. 2, garage al sub. 5, terrapieno in proiezione al soprastante p.t. sub.21, garage al sub. 7, salvo se altri.

### D 4. – PROVENIENZA

Proprietario dell'immobile ad oggi risulta essere la Soc. [REDACTED], in forza di Atto di compravendita - a rogito di Notaio Anna Maria Carozzi in Carrara (MS) in data 22/12/2000, al Rep. n. 30916; trascritto a Massa Carrara in data 22/01/2001, ai Reg. Gen. n. 316.1/2000 (allegato n. 34).

### D 5. – STATO DI POSSESSO

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato libero da persone ma occupato da un tavolo e alcune sedie; l'accesso all'interno del locale è avvenuto in compagnia dell'amministratore del condominio che ne possiede anche le chiavi, infatti per accordi verbali con il Sig. [REDACTED] il locale viene utilizzato dal condominio che ne sostiene anche le spese ordinarie e straordinarie.

### D 6. – ACCERTAMENTI URBANISTICI E LEGITTIMITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso la Ripartizione Urbanistica del Comune di Massa, Ufficio Edilizia privata, il fabbricato residenziale di cui fa parte l'immobile in esame è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

• **Concessione Edilizia n° 9703020** del 19/06/1997 (allegato n.25)

- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Concessione Edilizia;
- Inerente lavori: realizzazione fabbricato di civile abitazione;

## **D 7. – ANALISI TRA GLI STATI DI FATTO DEGLI IMMOBILI RILEVATI E GLI ULTIMI STATI CONCESSIONATI**

Dal raffronto tra i rilievi eseguiti dallo scrivente e le planimetrie allegate all'ultima pratica edilizia relativa l'unità immobiliare di cui trattasi, Concessione Edilizia n° 9703020 del 19/06/1997 (allegato n. 32), sono emerse difformità.

Le difformità riscontrate consistono in una diversa rappresentazione planimetrica sia dell'intero piano seminterrato che del locale in esame, in particolare quest'ultimo appare di dimensioni maggiori con variazioni delle misure planimetriche interne.

A questo proposito gli scriventi hanno esteso le ricerche all'Ufficio Condonò dove è stata rinvenuta una domanda di Condonò Edilizio ai sensi della L.R. 53/2004, riguardante tutto il condominio di cui fa parte l'immobile, presentata dalla ditta [REDACTED] in data 10/12/2004, prot. gen. 57320 - prot. Uff. Condonò P1330, per la realizzazione delle opere abusive consistenti in:

- parziale chiusura con infissi del vano scala;
- piccolo aumento di volume per diverso livellamento dell'area circostante.

Alla data del 31.03.2003 le opere venivano dichiarate ultimate.

La domanda di sanatoria è corredata della Dichiarazione Sostitutiva dell'Atto di Notorietà a firma del legale rappresentante della società e dei versamenti postali consistenti in:

- Oblazione condono edilizio € 386,70;
- Oblazione integrativa condono edilizio € 3.867,00;
- Oneri concessori condono edilizio € 8.295,01.

In conclusione per regolarizzare l'immobile sarà necessario completare l'iter della sanatoria del fabbricato in cui è posto, con grafici di progetto e documentazione di rito, acquisire il Certificato di Prevenzione Incendi per il piano seminterrato destinato a garage e, tenuto conto che il condominio risulta da tempo già abitato, predisporre la relativa abitabilità.

I costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia del condominio e agibilità comprendenti oneri urbanizzazione, costo costruzione, spese tecniche, rapportati ai millesimi condominiali 2,46, sono determinati a carico dell'immobile in circa € 3.500,00, importo da detrarre dal valore di stima.

Le attività svolte non sono distruttive e quindi, non ritrovando i certificati di conformità (ed esempio impianto elettrico, idrico, ecc) questi ultimi dovranno essere a carico dell'aggiudicatario; i costi e le spese non sono quantificati in quanto ad oggi, per assunzioni, non sono state svolte la attività di verifica.

## **D 8. – CONSISTENZA ANALITICA DELL'IMMOBILE**

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo per la valutazione, è al lordo dei muri perimetrali comprendente oltre l'area locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori. Vedi criterio di misurazione allegato.

## REGOLARIZZAZIONI CATASTALI ED EDILIZIE

### VILLA "A"

- REGOLARIZZAZIONE CATASTALE PARI A	€ 1.000,00
- REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA (SANATORIA) PARI A	€ 10.000,00
- RITIRO PAESAGGISTICA	€ 616,00
- Richiesta e pratica di abitabilità	€ 2.000,00
TOT. arrotondato	€ 14.000,00

### VILLA "B"

DAL VALORE DI STIMA VANNO INDICATI E DETRATTI I COSTI NECESSARI A:

- REGOLARIZZAZIONE CATASTALE PARI A	€ 1.000,00
- REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA (SANATORIA) PARI A	€ 10.000,00
- RITIRO PAESAGGISTICA	€ 616,00
- Richiesta e pratica di abitabilità	€ 2.000,00
TOT.	€ 14.000,00

### CAPANNONE

- Richiesta e pratica di agibilità	€ 2.000,00
------------------------------------	------------

### GARAGE MOTOCLICI "D"

DAL VALORE DI STIMA VANNO INDICATI E DETRATTI I COSTI NECESSARI A:

- AGIBILITA' E REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA (SANATORIA) PARI A	€ 3.500,00
---	------------

## PARTE 2^

### “E” BENI MOBILI

#### PREMESSA

Ai fini della verifica dei beni mobili i C.T.U. scriventi hanno proceduto mediante due distinte fasi:

La prima fase è consistita nella verifica dell'inventario delle attrezzature e macchinari per l'attività produttiva, box di cantiere e automezzi per il trasporto, tutti cespiti ubicati presso il Capannone nel Comune di Massa Via Catagnina e le Ville nel Comune di Montignoso Via del Lago.

La seconda fase ha riguardato nella individuazione dello scopo della stima, del metodo di stima e nella stima vera e propria.

#### DESCRIZIONE DEI BENI

I sopralluoghi ai beni, ai fini della verifica ed acquisizione delle informazioni e dati necessari, si sono svolti contemporaneamente alle operazioni che hanno interessato i beni immobili nel periodo tra novembre 2019 e febbraio 2020.

Preliminarmente, è stato acquisito un elenco dei beni mobili forniti dalla società Soc. [REDACTED] S.R.L., a firma del Geom. Tornaboni Gastone (allegato n. 36) e sulla scorta di detto elenco, si è effettuato un riscontro analitico ed una misurazione delle quantità dei beni indicati. Per i beni presenti in Via Catagnina, il riscontro è stato eseguito per quanto possibile, infatti all'interno del capannone, oltre alle attrezzature riscontrate ed indicate nella tabella che segue è presente altro materiale sfuso, non ben visibile stante l'affollamento di materiale accumulato, quali tavolame, bidoni con utensili, scatoloni, scampoli di mattonelle, imballaggi vari e oggetti da smaltire in discarica.

Tali attrezzature andranno smaltite presso la discarica autorizzata

Al fine di facilitarne la successiva individuazione, i beni, tenuto conto dei diversi siti e dell'elevato numero ivi presente, sono stati suddivisi in tre gruppi omogenei come di seguito indicato:

- E1) Macchinari ed attrezzature per l'attività produttiva***
- E2) Box***
- E3) Automezzi***

### **E1) Macchinari per l'attività produttiva**

Trattasi dell'insieme dei macchinari ed attrezzature necessari allo svolgimento delle lavorazioni edili di cantiere in gran parte stoccate presso un capannone utilizzato come deposito, anch'esso proprietà della Soc. [REDACTED], ubicato in Massa Via Catagnina –Aurelia 4/b Massa.

La ditta [REDACTED], possiede inoltre altri beni non presenti nel capannone ma stoccati presso il cantiere di Via Lago Montignoso (MS) e altri ancora in possesso della Ditta stessa:

I macchinari più importanti individuati nei vari siti non sono impianti "fissi", hanno consistenza e natura leggera e non sono stabilmente collocati al suolo e pertanto risultano di facile rimozione e trasporto.

I beni si presentano in generale in mediocre o scarso stato di manutenzione, seppur funzionali al loro scopo risultano tecnologicamente sorpassati e sensibilmente usurati per le particolari condizioni d'uso a cui sono destinati.

### **E2) Box**

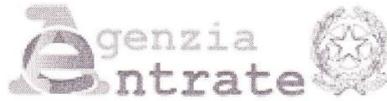
I box da cantiere sono costituiti da due Cabine W.C., una in lamiera zincata e l'altra in prefabbricato coibentato marca "Costa Box" entrambi corredati di lavandino e vaso alla turca e un monoblocco prefabbricato coibentati della serie BASIC della "Costa Box" costituito da una struttura in acciaio zincato e da pareti in pannelli sandwich (lamiera/poliuretano/lamiera) da 40 mm.

### **E3) Automezzi**

In questa categoria sono stati ricompresi un autocarro utilizzato dal personale per trasporto dei materiali e/o per altre opere sempre inerenti all'attività edilizia e una terna caricatore/escavatore gommata per lavorazioni edili.

Si evidenzia che in generale questi beni sono ormai datati e non più funzionanti da diverso tempo, con rivestimenti sedili e tappezzeria, deteriorati.

## TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA



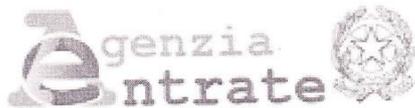
Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA  
 Ufficio provinciale - Territorio  
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 3933  
 Registro particolare n. 2925  
 Presentazione n. 2 del 18/06/2020

Pag. 2 - segue

Natura	D1 - OIFICI	Consistenza	-	N. civico	-
Indirizzo	VIA CATAGNINA				
Immobile n. 2					
Comune	F023 - MASSA (MS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 97	Particella	750	Subalterno	6
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		14 metri quadri	
Indirizzo	VIA POGGIOLETTO			N. civico	-
Immobile n. 3					
Comune	F679 - MONTIGNOSO (MS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 17	Particella	1347	Subalterno	1
Natura	A7 - ABITAZIONE IN VILLINI	Consistenza	11 vani		
Indirizzo	VIA LAGO			N. civico	-
Immobile n. 4					
Comune	F679 - MONTIGNOSO (MS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 17	Particella	1347	Subalterno	2
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		24 metri quadri	
Indirizzo	VIA LAGO			N. civico	-
Immobile n. 5					
Comune	F679 - MONTIGNOSO (MS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 17	Particella	1451	Subalterno	1
Natura	A7 - ABITAZIONE IN VILLINI	Consistenza	11 vani		
Indirizzo	VIA LAGO			N. civico	-
Immobile n. 6					
Comune	F679 - MONTIGNOSO (MS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 17	Particella	1451	Subalterno	2
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		22 metri quadri	
Indirizzo	VIA LAGO			N. civico	-
Immobile n. 7					
Comune	F679 - MONTIGNOSO (MS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 17	Particella	1450	Subalterno	1
Natura	A7 - ABITAZIONE IN VILLINI	Consistenza	11 vani		
Indirizzo	VIA LAGO			N. civico	-
Immobile n. 8					
Comune	F679 - MONTIGNOSO (MS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 17	Particella	1450	Subalterno	2
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		22 metri quadri	
Indirizzo	VIA LAGO			N. civico	-
Immobile n. 9					
Comune	F679 - MONTIGNOSO (MS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 17	Particella	1452	Subalterno	1
Natura	C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE	Consistenza	-		



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

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 3933  
 Registro particolare n. 2925  
 Presentazione n. 2 del 18/06/2020

Pag. 3 - segue

Indirizzo	VIA LAGO			N. civico	-
Immobile n.	10				
Comune	F679 - MONTIGNOSO (MS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 17	Particella	1452	Subalterno	2
Natura	C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA LAGO			N. civico	-
Immobile n.	11				
Comune	F679 - MONTIGNOSO (MS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 17	Particella	1453	Subalterno	1
Natura	C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA LAGO			N. civico	-
Immobile n.	12				
Comune	F679 - MONTIGNOSO (MS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 17	Particella	1453	Subalterno	2
Natura	C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA LAGO			N. civico	-
Immobile n.	13				
Comune	F679 - MONTIGNOSO (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	17 Particella	1319	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	08 centiare	
Immobile n.	14				
Comune	F679 - MONTIGNOSO (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	17 Particella	1329	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	26 centiare	
Immobile n.	15				
Comune	F679 - MONTIGNOSO (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	17 Particella	1330	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	16 centiare	
Immobile n.	16				
Comune	F679 - MONTIGNOSO (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	17 Particella	1331	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	09 centiare	

## Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
 Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SANTORO COSTRUZIONI SRL  
 Sede  
 Codice fiscale -



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

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 3933  
Registro particolare n. 2925  
Presentazione n. 2 del 18/06/2020

Pag. 4 - Fine

---

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

Contro

---

## Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

## SCOPI E CRITERI DI STIMA

### Sommario

---

#### **Osservazioni al valore di mercato**

Il presente valore di mercato e valore di mercato con assunzioni è stato definito sulla base degli standard di valutazione internazionali (IVS) e nazionali (CdVI). La definizione di valore di mercato con assunzioni secondo gli standard IVS, CdVI e la norma UNI 11612:2015 viene citato sotto il capitolo macro premesse. L'incarico prevede la valutazione dei beni mobili e mobili registrati.

#### **Metodo di valutazione adottato**

L'incarico prevede la ricerca del probabile valore di mercato prognostico dei beni immobiliari con assunzioni; le metodologie utilizzate sono il MCA, il costo di costruzione deprezzato e l'expertise professionale.

I sottoscritti Arch. Luca Martini ed 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, iscritto presso la CC.I.AA 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 secondo la norma UNI 11558:14, Membro della Certification Unit di Inarcheck riguardante la certificazione dei valutatori immobiliari italiani secondo la norma UNI EN ISO/IEC 17024:2012, Valutatore Certificati ai sensi della norma Uni CEI EN/ISO 17024:2012 iscritto al registro dei certificati n° 62, sono stati nominati quale esperti valutatori nella redazione della valutazione immobiliare in oggetto.

#### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Il sottoscritto Geometra Stefano Giangrandi MRICS, come esplicitato nelle regole di Condotta RICS – 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 Pratiche 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.

Tratto da Red Book 2018 VPS 3,2 Contenuti del Rapporto.

#### **a) Identificazione e status del valutatore**

Il valutatore può essere un singolo membro RICS o una società di valutazione. Il rapporto deve includere:

- la firma del singolo valutatore responsabile dell'incarico di valutazione;
- una dichiarazione in cui si affermi che il valutatore è in grado di fornire una

Valutazione obiettiva e imparziale, e che dispone delle competenze necessarie ad assumere l'incarico di valutazione. Se il valutatore ha ottenuto un'assistenza sostanziale da altri in relazione a qualunque aspetto dell'incarico, si dovranno indicare nel rapporto la natura di tale assistenza e in quale misura vi sia fatto affidamento. È necessario dichiarare che il valutatore ha una conoscenza adeguata e aggiornata del mercato specifico, a livello locale, nazionale e internazionale (secondo i casi), e capacità professionali e conoscenze sufficienti per effettuare la valutazione con competenza. Se alla elaborazione del rapporto hanno collaborato più valutatori nell'ambito di una società di valutazione, è necessaria una conferma che il paragrafo 2.7 dello standard PS 2 sia stato rispettato, sebbene non sia necessario fornire alcun dettaglio.

#### **b) Identificazione del cliente e di qualsiasi altro destinatario**

Occorre identificare la parte che ha commissionato l'incarico di valutazione e qualsiasi altra parte che, secondo quanto definito, possa utilizzare i relativi risultati (vedere anche il successivo punto (j), Limitazioni all'uso, alla distribuzione o alla pubblicazione del rapporto).

#### **c) Scopo della valutazione**

Lo scopo dell'incarico di valutazione deve essere indicato in modo chiaro. Il rapporto deve indicare lo scopo della valutazione in modo inequivocabile. Nel caso in cui il cliente non ne fornisca indicazione, il valutatore deve chiedere chiarimenti in merito. Il rapporto di valutazione deve contenere un'adeguata dichiarazione che chiarisca le circostanze.

#### **d) Identificazione della/e attività o della/e passività da valutare**

Se la valutazione riguarda un bene utilizzato congiuntamente ad altri occorrerà chiarire

se tali beni:

- siano o meno inclusi nell'incarico di valutazione;
- siano esclusi ma si presumano disponibili; o ancora
- siano esclusi e si presumano non disponibili.

Se la valutazione riguarda un diritto/titolo frazionario relativo a un'attività o passività, occorrerà chiarire la relazione del diritto/titolo frazionario da valutare rispetto a tutti gli altri diritti/titoli frazionari e agli obblighi connessi alla titolarità del diritto/titolo frazionario, ove presenti, verso i titolari di altri diritti/titoli frazionari. Occorre dedicare particolare attenzione all'identificazione di portafogli, "catene" e gruppi di proprietà. È essenziale considerare aspetti come le "suddivisioni in lotti" o i "raggruppamenti", l'identificazione delle diverse categorie di proprietà o di attività, nonché eventuali assunzioni o assunzioni speciali correlate alle circostanze in cui le proprietà, le attività, le passività o le "catene" saranno offerte sul mercato. È necessario indicare il diritto/titolo di ogni attività o passività. È fondamentale chiarire la distinzione tra le caratteristiche del bene nella sua interezza e lo specifico diritto o titolo oggetto della valutazione. Se il bene è un immobile, deve essere indicato se è vuoto e con quale probabilità potrebbe diventarlo (se richiesto). Nel caso in cui i termini dell'incarico richiedano la distinzione delle attività o passività in base al rispettivo uso, categoria o classe, il rapporto dovrà essere strutturato in base alle distinzioni così definite.

#### **e) Base/i di valore adottata/e**

La base di valore deve essere adeguata allo scopo della valutazione. È necessario citare o spiegare la fonte della definizione di qualsiasi base di valore utilizzata. Il presente requisito non si applica a revisioni di valutazioni che non prevedano la formulazione di valutazioni o commenti in merito alla base di valore utilizzata. La base di valore, insieme alla sua definizione (ma non al quadro concettuale esplicativo o ad altro materiale esplicativo di supporto), deve essere dichiarata per esteso nel rapporto. Fatto salvo quanto diversamente concordato nei termini dell'incarico, il valutatore non è tenuto a fornire una valutazione basata su basi di valore alternative. Tuttavia, se la base di valore non è basata sul mercato e la valutazione differisce sostanzialmente dal valore di mercato, potrebbe essere opportuno aggiungere una dichiarazione esplicativa, ove necessario ad assicurare che l'utilizzatore della valutazione sia informato della possibilità che, per quanto pertinente in relazione allo scopo specificato, tale valutazione non abbia alcuna relazione con il prezzo che si potrebbe ottenere se l'attività o la passività fossero messe in vendita sul mercato. Qualora, in casi eccezionali, venga fornita una valutazione relativa a una data futura, ciò dovrà essere esplicitamente dichiarato (si veda il successivo paragrafo (f) e la VPS 4, paragrafo 2.5). Tale valutazione dovrà sempre essere indicata separatamente, accompagnata da una conferma di conformità alla legislazione in vigore e/o agli standard nazionali. Le proiezioni possono essere formulate in svariati modi e non costituiscono normalmente basi di valore a sé stanti. Tuttavia, poiché si fondano essenzialmente su assunzioni speciali, che potranno essere o meno convalidate dal verificarsi di determinati eventi, hanno una natura diversa rispetto alle valutazioni relative a una data attuale o passata e non devono essere fatte dichiarazioni che le pongano sullo stesso piano di queste ultime. In particolare, non devono mai essere descritte o dichiarate semplicemente come "valore di mercato".

**f) Data di valutazione**

La data di valutazione può non coincidere con la data di pubblicazione del rapporto di valutazione o con la data in cui devono essere effettuate o completate le indagini. In tal caso, occorrerà distinguere chiaramente le diverse date nel rapporto. Questo requisito non si applica in caso di revisione di una valutazione, salvo qualora il revisore sia tenuto a fornire commenti sulla data di valutazione utilizzata nella valutazione da rivedere. Il valutatore deve specificare se si è verificata una variazione importante delle condizioni del mercato, oppure nelle condizioni di una proprietà o portafoglio di proprietà, tra la data di valutazione (se precedente alla data del rapporto) e la data del rapporto. Potrebbe inoltre essere prudente, per il valutatore, portare all'attenzione del cliente il fatto che i valori si modificano nel tempo e che una valutazione formulata in una particolare data potrebbe non essere valida a una data precedente o successiva. Quando si formula una proiezione del valore, occorre essere ancora più prudenti per assicurarsi che il cliente comprenda che il valore effettivo alla data futura, a prescindere dalla base adottata, potrà discostarsi dal valore riportato e, anzi, se ne discosterà con certezza quasi assoluta se, in tale data futura, lo stato del bene o le condizioni di mercato non coincideranno con le assunzioni speciali formulate al momento della proiezione.

**g) Livello di approfondimento delle indagini**

Il rapporto deve indicare il livello di approfondimento delle indagini condotte, ivi comprese le limitazioni di tali indagini previste nei termini dell'incarico. Quando la valutazione ha per oggetto un immobile, il rapporto deve indicare la data e il tipo di sopralluogo svolto, facendo riferimento a qualsiasi parte della proprietà cui non sia stato possibile accedere (vedere VPS 2). Il valutatore dovrà prendere misure analoghe in relazione a beni materiali mobili, in funzione della categoria in oggetto. Il valutatore deve indicare chiaramente se la valutazione è stata effettuata senza avere l'opportunità di svolgere un sopralluogo adeguato (vedere VPS 2, paragrafi 1.2 e 1.7) o un controllo equivalente. Nel caso di aggiornamenti di valutazioni precedenti, il rapporto deve inoltre riportare eventuali accordi relativi alla necessità di un sopralluogo della proprietà, o alla frequenza con cui i sopralluoghi debbano essere condotti (vedere VPS 2). Se la valutazione riguarda un elevato numero di proprietà, è accettabile una dichiarazione di carattere generale su questi temi (ossia riguardo al sopralluogo), a patto che essa non sia fuorviante. Laddove l'oggetto della valutazione non sia un immobile o un bene materiale mobile, il rapporto dovrà indicare in quale misura sia stato possibile effettuare indagini. Nel caso in cui la valutazione sia svolta sulla base di informazioni limitate, oppure si tratti dell'aggiornamento senza sopralluogo di una precedente valutazione, il rapporto deve riportare tutti i dettagli delle limitazioni.

**h) Natura e fonte/i delle informazioni su cui fare affidamento**

La natura e la fonte di eventuali informazioni rilevanti utilizzate durante il processo di valutazione, nonché le eventuali misure adottate per verificarle, devono essere dichiarate. Nella misura in cui le informazioni fornite dalla parte committente o da un'altra parte non siano state verificate dal valutatore, ciò deve essere dichiarato in

modo chiaro facendo riferimento, ove opportuno, alle eventuali dichiarazioni fornite dall'altra parte. A tal fine, il termine "informazioni" include sia i dati che altri input analoghi. Nel caso in cui il cliente abbia fornito le informazioni su cui basare la valutazione, il valutatore dovrà specificare in modo chiaro che le stesse sono contemplate o incluse nei termini dell'incarico citandone, ove opportuno, la fonte. In ogni caso, il valutatore deve giudicare il grado di affidabilità delle informazioni fornite e stabilire se siano necessarie ulteriori adeguate misure per verificarle. Il valutatore deve chiarire se la valutazione sia stata eseguita in assenza di informazioni che normalmente sarebbero disponibili o reperibili. Il valutatore deve inoltre indicare nel rapporto se è necessario verificare (ove fattibile) una qualsiasi informazione o assunzione su cui si basa la valutazione, o se non sono state fornite le informazioni considerate essenziali. Se una qualsiasi di queste informazioni o assunzioni è essenziale ai fini del risultato della valutazione, il valutatore deve chiarire che la valutazione non è attendibile in assenza della suddetta verifica.

In caso di aggiornamento della valutazione, occorre inserire una dichiarazione in merito a qualsiasi variazione di rilievo nelle informazioni comunicate dal cliente, o all'assunzione formulata, indicando che non sono state apportate modifiche rilevanti. Il cliente può attendersi che il valutatore esprima una valutazione e, a sua volta, quest'ultimo potrebbe voler esprimere una valutazione su determinate questioni legali che influiscano sulla valutazione. In tal caso, il valutatore deve chiarire nel rapporto quali informazioni debbano essere verificate da parte dei consulenti legali del cliente o di altre parti interessate prima che la valutazione possa essere utilizzata o pubblicata.

È opportuno che i valutatori riportino anche eventuali informazioni aggiuntive di cui hanno potuto disporre, o da loro accertate, che a loro parere siano cruciali per permettere al cliente di comprendere la valutazione e avvalersene in relazione allo scopo per cui è stata effettuata.

#### **i) Assunzioni e assunzioni speciali**

Tutte le assunzioni e le eventuali assunzioni speciali formulate devono essere indicate in modo chiaro. Tutte le assunzioni e le eventuali assunzioni speciali devono essere riportate per esteso nel rapporto, insieme a eventuali riserve e a una dichiarazione che esse sono state concordate con il cliente. Sia la conclusione della valutazione che l'eventuale riepilogo ("executive summary", ove presente) devono esplicitamente indicare tutte le assunzioni speciali formulate per giungere al dato riportato. Se le assunzioni variano a seconda del Paese, tale aspetto deve essere chiarito nel rapporto.

#### **j) Limitazioni all'uso, alla distribuzione e alla pubblicazione del rapporto**

Nel caso in cui sia necessario od opportuno limitare l'uso della valutazione o la cerchia di coloro che la utilizzino, ciò deve essere indicato. Il valutatore ha l'obbligo di specificare l'uso consentito, la distribuzione e la pubblicazione della valutazione. Se lo scopo del rapporto richiede la pubblicazione di un riferimento allo stesso il valutatore deve fornire una bozza della dichiarazione da inserire nella pubblicazione. Tale bozza deve essere fornita come documento separato, che potrà essere allegato al rapporto.

Un rapporto può essere pubblicato in toto, per esempio nei rendiconti economico-finanziari di una società, ma è più comune che vi si faccia soltanto riferimento. In tal caso, è essenziale che il valutatore sia direttamente coinvolto nella dichiarazione ai fini della pubblicazione, per accertarsi che tutti i riferimenti siano accurati e che chi legge non sia indotto in errore. Ciò è particolarmente importante se il valutatore è chiamato ad assumersi la responsabilità di eventuali dichiarazioni pubblicate o di parti di dichiarazioni pubblicate. Se non si deve pubblicare l'intero rapporto, la bozza di dichiarazione deve essere redatta in forma di documento separato e fornita al cliente contestualmente al rapporto. Il contenuto della dichiarazione può essere regolamentato da direttive stabilite da enti normativi locali, ma deve contenere quanto meno le seguenti informazioni:

- il nome e la qualifica del valutatore, o della società di valutazione del valutatore;
- l'indicazione se si tratti di un valutatore interno o esterno e, se richiesto, che i criteri specifici da adottare nell'uno o nell'altro caso siano stati rispettati;
- la data di valutazione e la base o le basi di valore, insieme a eventuali assunzioni speciali;
- una nota sulla misura in cui i valori siano stati determinati, facendo riferimento diretto ai dati di mercato o se siano stati stimati con l'uso di altre tecniche di valutazione;
- la conferma che la valutazione è stata effettuata in conformità a questi standard, o l'entità nonché il motivo o i motivi dell'eventuale deroga da tali standard;
- una dichiarazione che specifichi le eventuali parti del rapporto redatte da un altro valutatore o da uno specialista.

Per le valutazioni d'interesse pubblico o consultabili da parti diverse dal cliente che ha commissionato il rapporto o al quale esso è indirizzato, il valutatore deve inserire ulteriori dichiarazioni, sia nel rapporto di valutazione, sia in ogni riferimento pubblicato. Le dichiarazioni da inserire sono riportate nello standard PS 2, sezione 5. "Pubblicare" non significa mettere il rapporto a disposizione di chi richiede un mutuo (prestito), né comunicargli l'importo del valore. Il valutatore deve controllare l'accuratezza dell'eventuale altro materiale pertinente destinato alla pubblicazione, che faccia riferimento alle proprietà o alla valutazione. È altresì opportuno che il valutatore legga l'intero documento in cui il rapporto o il riferimento deve essere pubblicato, per verificare che non contenga dichiarazioni inesatte in merito a qualsiasi altro aspetto od opinione di cui il valutatore possa essere a conoscenza. Il valutatore dovrebbe insistere per ottenere una bozza del documento o del riferimento al proprio rapporto prima della pubblicazione, e allegare tale bozza alla lettera di consenso. È opportuno non cedere a eventuali pressioni di altre parti o a tentativi di persuasione a delegare il potere di firma. Ai valutatori è permesso stralciare da un rapporto pubblicato integralmente informazioni sensibili dal punto di vista commerciale, fatti salvi eventuali requisiti legali applicabili in un determinato Paese. È possibile esprimere un'opinione che, se inclusa in un documento pubblico, può produrre effetti su una questione oggetto di controversia, in fase di negoziazione o soggetta a determinati diritti tra il proprietario e un terzo (per esempio, un'opinione in merito al canone di locazione o al valore di una proprietà per la quale sia imminente un aggiornamento del canone di locazione). Il rapporto può comprendere anche informazioni in merito all'attività commerciale di una società, che di norma non sono di pubblico dominio. Tali informazioni sono "sensibili dal punto di vista

commerciale" ed è il cliente a dover decidere, previa approvazione degli auditor e di eventuali autorità normative, se debbano essere inserite nella pubblicazione. Nel riferimento pubblicato, il valutatore deve citare eventuali omissioni, e dichiarare che sono state effettuate a seguito di direttive esplicite del cliente e con l'approvazione dell'ente normativo e/o degli auditor. In assenza di questa nota, il valutatore potrebbe esporsi involontariamente a critiche inaccettabili. Se il rapporto non è pubblicato integralmente, il riferimento da pubblicare deve fare riferimento a eventuali assunzioni speciali formulate e a valutazioni aggiuntive fornite. Analogamente, in ogni documento pubblicato deve essere riportato un adeguato riferimento alle eventuali deroghe. In ogni caso, spetta al valutatore determinare cosa costituisca un riferimento "adeguato". Un riferimento non è considerato "adeguato" se non richiama l'attenzione di chi legge su questioni di importanza fondamentale, come la base o l'ammontare della valutazione, o se esistono rischi di indurre in errore il lettore. Si presume che un valutatore non acconsenta, di norma, alla pubblicazione di una proiezione di valore. Qualora, in casi eccezionali, venga accordato tale consenso, occorre prestare la massima attenzione affinché le eventuali clausole o disclaimer associati siano riprodotti con precisione.

**k) Conferma che l'incarico è stato eseguito in conformità agli standard IVS.**

Il valutatore deve confermare che la valutazione è stata condotta in conformità agli International Valuation Standards (IVS) e che tutti gli input significativi sono stati considerati dal valutatore, che li considera appropriati per la valutazione fornita; ovvero (in base agli specifici requisiti del cliente) conferma che la valutazione è stata condotta in conformità agli Standard globali di valutazione RICS, che incorporano gli IVS e (ove applicabile) il relativo supplemento nazionale o giurisdizionale RICS. Ove opportuno, tale conferma può essere sintetizzata facendo semplicemente riferimento al Red Book. In entrambi i casi, si dovrà aggiungere una nota di accompagnamento e la spiegazione di eventuali deroghe agli IVS o al Red Book. Le deroghe che comportino la formulazione di valutazioni fuorvianti non saranno giustificate. Non c'è una differenza sostanziale di risultato tra le clausole di conferma di cui sopra, che possono essere utilizzate in base ai particolari requisiti dell'incarico di valutazione. Alcuni clienti vorranno espressamente avere conferma che la valutazione sia stata effettuata in conformità agli IVS, ed è assolutamente logico fornire tale conferma. In tutti gli altri casi, la conferma che la valutazione è stata effettuata in conformità al Red Book implica anche la duplice assicurazione. Eventuali riferimenti al Red Book senza riferimento all'anno di pubblicazione si intenderanno riferiti alla versione degli standard RICS applicabili alla data di valutazione, purché antecedente o coincidente con la data di firma del rapporto. La dichiarazione di conformità deve richiamare l'attenzione su eventuali deroghe. Laddove si applichi una deroga che non abbia carattere obbligatorio, non sarà possibile confermare la conformità agli IVS. Nei casi in cui ci si sia attenuti a standard di valutazione specifici di una giurisdizione, si potrà aggiungere una dichiarazione formale di conformità agli standard applicabili in tale giurisdizione. Se il valutatore integra nel proprio rapporto una valutazione stilata da un altro valutatore o da un'altra società di valutazione, in veste di subappaltatori o di periti terzi, deve confermare che tale valutazione è stata formulata in conformità ai presenti standard globali, o ad altri

standard eventualmente applicabili in circostanze particolari. Al valutatore potrebbe essere chiesto di integrare nel proprio rapporto una valutazione commissionata direttamente dal cliente. In questi casi, il valutatore deve avere la certezza che tale rapporto sia stato redatto in conformità ai presenti standard globali.

### **l) Approccio e razionali utilizzati per la valutazione**

Il rapporto deve fare riferimento all'approccio o agli approcci adottati, ai più importanti dati di partenza utilizzati e alle motivazioni principali alla base delle conclusioni raggiunte, allo scopo di spiegare e contestualizzare il risultato della valutazione. Nel caso in cui il rapporto riguardi gli esiti della revisione di una valutazione, dovranno essere indicate le conclusioni del revisore in merito alla valutazione rivista, ivi comprese le relative opportune motivazioni. Questo requisito non si applica laddove sia stato espressamente concordato e indicato nei termini dell'incarico (oggetto dell'incarico) che il rapporto sarebbe stato redatto senza riportare spiegazioni di dettaglio o altre informazioni esplicative.

### **m) Risultato della/e valutazione/i**

Deve essere espresso nella valuta applicabile. Nella sezione principale del rapporto, il valore deve essere espresso sia in lettere che in cifre. Se l'incarico di valutazione ha per oggetto più beni, afferenti a destinazioni d'uso o aree geografiche diverse, la scelta di esprimere la valutazione per singolo bene o con altra modalità dipenderà dallo scopo per cui è richiesta la valutazione, dalle circostanze e dalle preferenze del cliente. Ove un portafoglio comprenda beni di diversa tipologia, è possibile indicare i totali parziali del valore delle singole tipologie, oltre alla dichiarazione del valore complessivo. In genere le aziende richiedono di formulare le valutazioni di attività o passività nella valuta del Paese in cui esse hanno sede. Ai fini dei rendiconti economico-finanziari, questa è definita come la "valuta di presentazione". A prescindere dalla sede del cliente, le valutazioni devono essere espresse nella valuta del Paese in cui è ubicata l'attività o la passività. Laddove il cliente richieda che la valutazione sia espressa in una valuta diversa, per esempio in quella di presentazione, il tasso di cambio da adottare, fatto salvo quanto diversamente concordato, sarà il corso di chiusura (noto anche come "tasso di cambio a pronti") alla data di valutazione. Ove l'incarico di valutazione richieda di esprimere il valore in diverse valute (ad esempio nel caso di valutazioni di portafogli internazionali), occorrerà specificare in quale valuta è espresso il valore, indicando l'importo in cifre e in lettere nella sezione principale del rapporto. Inoltre il tasso di cambio adottato sarà quello valido alla data di valutazione e ciò dovrà essere indicato nel rapporto di valutazione. Se per l'identificazione dei singoli beni e dei rispettivi valori sono utilizzate una o più tabelle allegate al rapporto, è necessario includere un riepilogo dei valori nel testo del rapporto. Il valutatore deve specificare se si è verificata una variazione importante delle condizioni del mercato, oppure nelle condizioni di una proprietà o portafoglio di proprietà, tra la data di valutazione (se precedente alla data del rapporto) e la data del rapporto. Potrebbe inoltre essere prudente, per il valutatore, portare all'attenzione del cliente il fatto che i valori si modificano nel tempo, e che una valutazione formulata in una particolare data potrebbe non essere valida a una data

precedente o successiva. Eventuali passività e "valori negativi" devono sempre essere indicati separatamente. Non devono essere portati in compensazione.

#### **n) Data del rapporto di valutazione**

Il rapporto deve riportare la data in cui viene pubblicato, che può non coincidere con la data di valutazione (vedere il precedente punto (f)).

o) Commento su qualsiasi incertezza rilevante riguardo alla valutazione dove è essenziale assicurare chiarezza all'utilizzatore della valutazione. Questo requisito ha carattere obbligatorio solo in caso di incertezza rilevante. A tal fine, con il termine rilevante ("material") si intende quando il grado di incertezza di una valutazione supera eventuali parametri che potrebbero essere attesi e accettati in condizioni normali. Tutte le valutazioni sono pareri professionali basati su basi di valore esplicite, nonché su assunzioni o assunzioni speciali pertinenti, anch'esse dichiarate (vedere VPS 4) – una valutazione non è un fatto. Come per tutti i pareri, il grado di soggettività varia inevitabilmente da un caso all'altro, così come il grado di certezza (ovvero la probabilità che l'opinione del valutatore circa il valore di mercato coincida esattamente con il prezzo ottenuto, qualora avvenga effettivamente una vendita alla data di valutazione), anche se tutte le circostanze previste dalla definizione del valore di mercato e nelle assunzioni della valutazione fossero identiche alle circostanze di un'effettiva vendita. Quasi tutte le valutazioni saranno soggette a un certo grado di variazione (vale a dire, una differenza di opinione professionale), un principio riconosciuto dai tribunali di diverse giurisdizioni. Per assicurare che gli utilizzatori comprendano e ritengano affidabile il contenuto delle valutazioni, è necessario che il rapporto sia chiaro e trasparente, da cui il requisito generale enunciato nel precedente punto (m) secondo cui il rapporto deve fare riferimento all'approccio o agli approcci adottati, ai più importanti dati di partenza utilizzati e alle motivazioni principali alla base delle conclusioni raggiunte, consentendo così all'utilizzatore di contestualizzare il risultato della valutazione. Quale livello di spiegazione e dettaglio sia necessario riguardo alle prove di supporto, all'approccio di valutazione e al contesto di mercato specifico dipenderà dal giudizio nei singoli casi. Normalmente, le valutazioni non richiedono ulteriori spiegazioni o chiarimenti al di là del requisito generale di cui al precedente paragrafo 3. Comunque, in alcuni casi potrebbe esservi un grado di incertezza più grande del solito riguardo al risultato della valutazione riportato; qualora tale incertezza sia rilevante, si dovrà inserire un ulteriore commento specifico per assicurare che il rapporto non crei false impressioni. I valutatori non devono considerare una dichiarazione nella quale si esprima minore fiducia del solito in una valutazione, come un'ammissione di debolezza. Essa non rispecchia la loro competenza professionale o il loro giudizio, ma si tratta di una modalità adeguata ai fini della dichiarazione. p) Una dichiarazione che illustri eventuali limitazioni di responsabilità concordate.

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

- Committente: Dott. Massimo Bellavigna;
- Scopo della Valutazione: Valore di Mercato e Valore di Mercato con Assunzioni;

- Oggetto della Valutazione: Vedi dati catastali;
- La base o le basi di valore: Valore di Mercato e Valore di Mercato con assunzioni;
- La data della valutazione: La data della valutazione è il 15 Ottobre 2019;
- La data della consegna: La valutazione è stata consegnata nelle mani del Dott. Massimo Bellavigna;
- 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 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;
- Le misurazioni delle superfici sono state desunte da misurazioni rilevate in ciascuna unità immobiliare;
- I Valori di Mercato evidenziati nel presente elaborato sono confermati dalla attività di expertise.
- Non sono stati messi in funzione gli impianti;

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 che in data 28 Ottobre 2011 è diventato uno Standard Nazionale.

#### 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) Valore di Trasformazione

A3) Costo di costruzione.

A4) Valore di mercato con qualifica di expertise

A5) Deprezzamento lineare

- 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'I.V.S Standard 1 e l'E.V.S. (l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards), il Red Book, il CDVI Capitolo 3 e la direttiva 2006/48/CE e s.m.i. e la norma UNI 11612:15, il Regolamento 575/2013 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 V 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 Mercato con Assunzioni (Cap. 3, 2.6.1)**

Il Valore di Mercato con assunzioni (assumption e special assumptions). Gli IVS prevedono che, oltre a indicare la base del valore, spesso è necessario formulare un'assunzione o molteplici assunzioni per chiarire lo stato dell'asset nello scambio ipotetico, ovvero le circostanze in cui si presume che l'asset potrebbe essere scambiato.

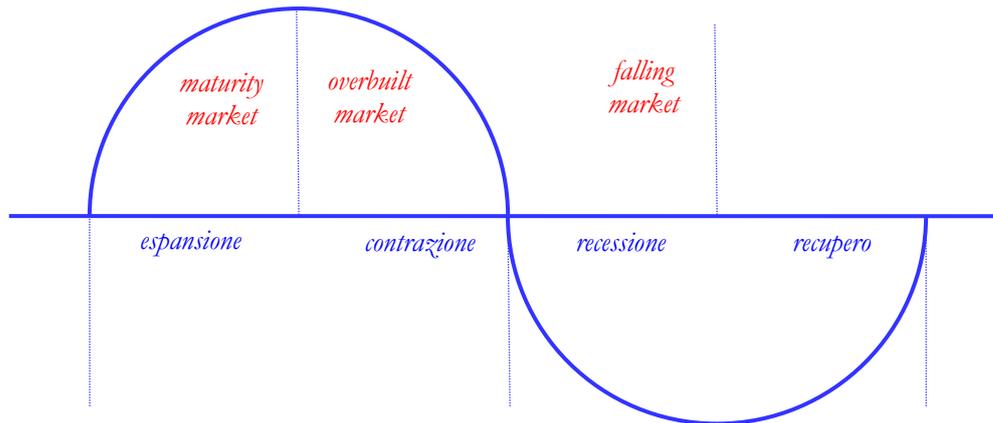
- Ciclo del Mercato Immobiliare

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;

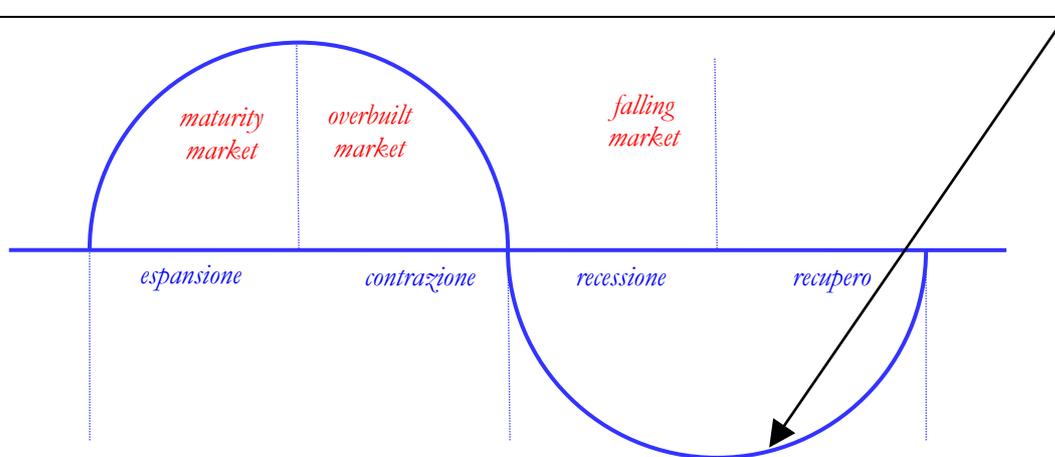
- una fase property vs money dove il mercato immobiliare presenta i primi e più semplici strumenti di finanziamento delle operazioni immobiliari, quali i mutui fondiari e ipotecari; è un mercato di espansione in cui si finanzia l'attività di produzione edilizia con il credito. (Prof. Marco Simonotti);
- 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)

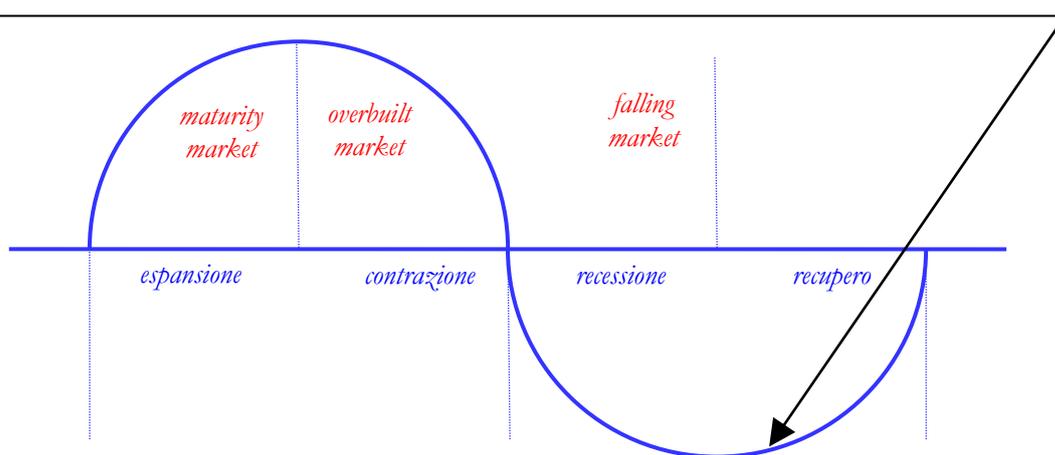
Ciclo del Mercato Immobiliare, beni siti nel Comune di Montignoso



### Ciclo del Mercato Immobiliare, immobili siti nel Comune di Massa Via Catagnina



### Ciclo del Mercato Immobiliare, immobili siti nel Comune di Massa Via Poggioletto



### 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'immobile 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.

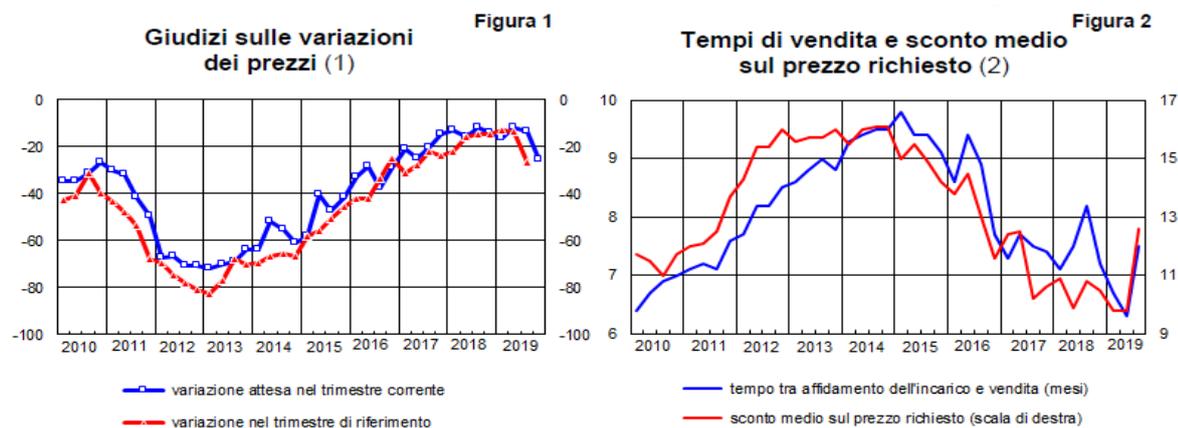
In estimo immobiliare, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare non ulteriormente scindibile dall'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare (CDVI).

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.

### **Sondaggio Congiunturale della Banca D'Italia**



Secondo i risultati dell'indagine sul mercato delle abitazioni condotta dal 14 ottobre al 18 novembre 2019 presso 1.117 agenzie, nel terzo trimestre è aumentata la quota di operatori che segnalano un calo delle quotazioni degli immobili e di quelli che se ne attendono la prosecuzione anche in autunno. Il margine di sconto rispetto alle richieste iniziali del venditore è aumentato; il divario fra prezzi offerti e domandati continua a essere il motivo principale della cessazione degli incarichi a vendere. Anche i tempi di vendita si sono allungati, soprattutto nelle aree non urbane. La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione nel trimestre luglio-settembre è rimasta su valori elevati; emergono tuttavia segnali di rallentamento del mercato. Il saldo fra giudizi di aumento e riduzione dei nuovi mandati è sceso, indicando una riduzione dell'offerta di abitazioni; dal lato della domanda il saldo negativo fra giudizi di aumento e diminuzione del numero di potenziali acquirenti si è ampliato, in modo più marcato nelle aree non urbane. Le attese delle agenzie sulle condizioni del proprio mercato nel trimestre in corso sono migliorate solo nelle aree urbane; le prospettive a breve termine riguardanti il mercato nazionale sono invece peggiorate in maniera diffusa, pur rimanendo favorevoli su un orizzonte di due anni.



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



**NUMERO 152**  
**dicembre 2019**

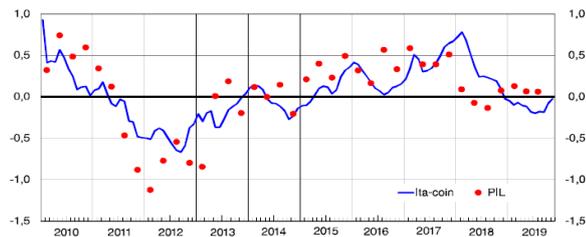
**L'ECONOMIA ITALIANA IN BREVE**

Dipartimento di economia e statistica

**Sommario**

<b>Attività economica e occupazione</b>	<b>1</b>
<b>Gli scambi con l'estero e la competitività</b>	<b>5</b>
<b>L'inflazione</b>	<b>7</b>
<b>Il credito</b>	<b>8</b>
<b>La finanza pubblica</b>	<b>11</b>
<b>Le previsioni macroeconomiche</b>	<b>12</b>

**Indicatore ciclico coincidente (Ita-coin) e PIL dell'Italia (1)**  
*(variazioni percentuali)*



Fonte: Banca d'Italia.  
(1) Variazione percentuale sul trimestre precedente. Ita-coin traccia la crescita trimestrale di fondo del PIL dell'Italia.  
In occasione della diffusione del dato di novembre 2019, il dataset utilizzato per la stima di Ita-coin è stato ampliato con nuove informazioni relative ai servizi, che hanno comportato la revisione dell'indicatore a partire dal 2010.

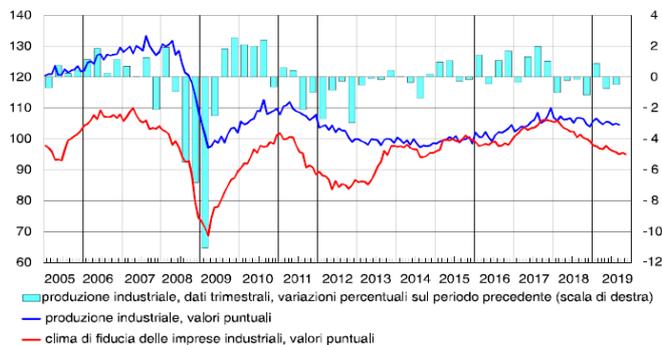
cf: <http://www.bancaitalia.it/statistiche/tematiche/indicatore/indicatore-ciclico-coincidente/index.html>

[www.bancaitalia.it](http://www.bancaitalia.it)

YouTube [Youtube.com/bancaitalia](https://www.youtube.com/bancaitalia)

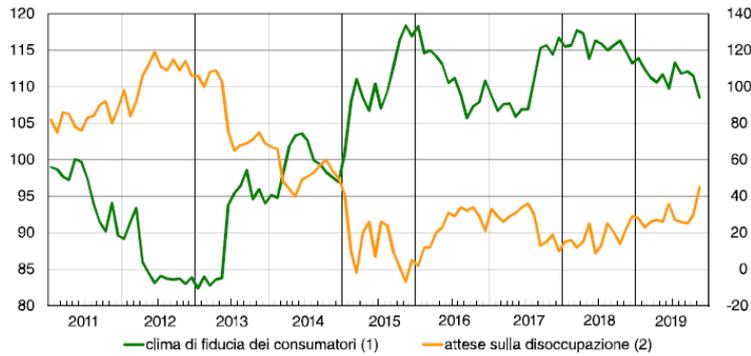
@UfficioStampaBI

**Produzione e clima di fiducia delle imprese industriali**  
*(indici 2015=100; dati destagionalizzati)*



Fonte: elaborazioni su dati Istat.

### Clima di fiducia dei consumatori e attese sulla disoccupazione (dati destagionalizzati)

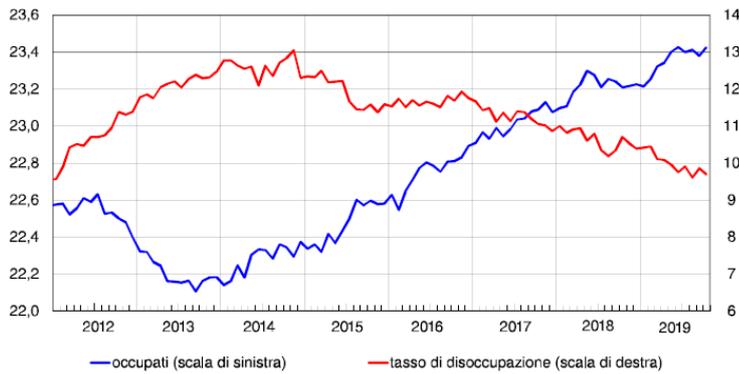


Fonte: elaborazioni su dati Istat.

(1) Indice 2010=100. A giugno del 2013 sono state introdotte innovazioni metodologiche che rendono i dati diffusi a partire da quella data non direttamente confrontabili con quelli precedenti. – (2) Scala di destra. L'indicatore è ottenuto come media semplice dei saldi ponderati tra le risposte positive ("alto", "in aumento") e negative ("basso", "in diminuzione") al quesito riguardante la tendenza della disoccupazione.

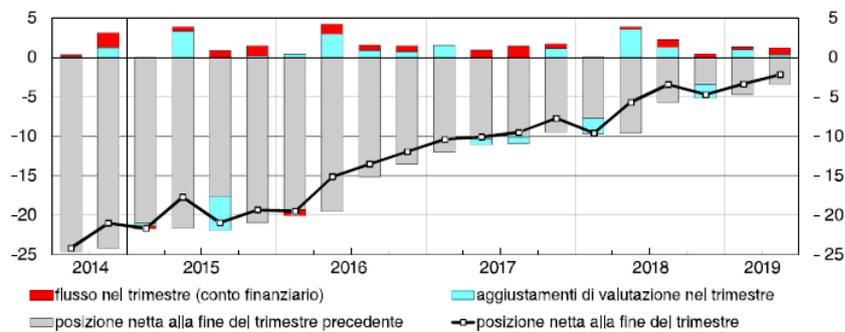
### Occupati e tasso disoccupazione

(dati mensili destagionalizzati; milioni di persone e valori percentuali)



### Posizione patrimoniale netta sull'estero (1)

(percentuali del PIL)

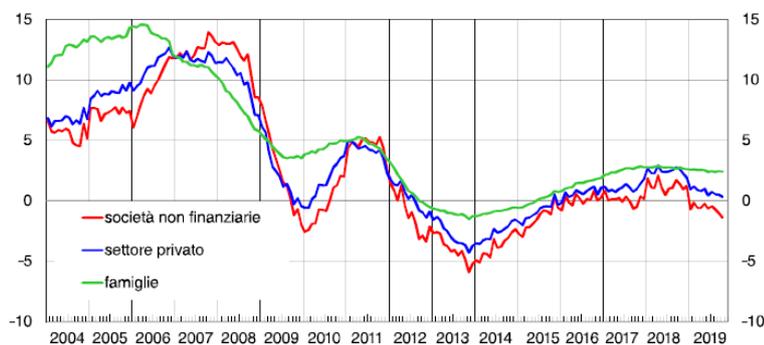


Fonti per il PIL: ISTAT.

(1) La posizione netta alla fine del trimestre è uguale alla posizione netta alla fine del trimestre precedente corretta per i flussi del conto finanziario intervenuti nel trimestre e per gli aggiustamenti di valutazione.

### Prestiti bancari al settore privato (1)

(dati mensili; variazioni percentuali sui 12 mesi)



Fonte: segnalazioni di vigilanza.

(1) I prestiti includono le sofferenze e i pronti contro termine, nonché la componente di quelli non rilevati nei bilanci bancari in quanto cartolarizzati. Le variazioni percentuali sono calcolate al netto di riclassificazioni, variazioni del cambio, aggiustamenti di valore e altre variazioni non derivanti da transazioni; sono escluse le operazioni condotte con le controparti centrali.

### Previsioni su crescita e inflazione – Italia

(variazioni percentuali sul periodo precedente)

	Crescita			Inflazione (1)		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
	previsioni			previsioni		
Banca d'Italia (lug.) (2)	0,1	0,8	1,0	0,7	0,9	1,4
Commissione europea (nov.) (3)	0,1	0,4	0,7	0,6	0,8	1,1
FMI (ott.) (4)	0,0	0,5	0,8	0,7	1,0	1,1
OCSE (nov.) (5)	0,2	0,4	0,5	0,6	0,6	1,2
Consensus Economics (nov.) (6)	0,1	0,4	n.d.	0,7	0,9	n.d.

(1) Misurata sull'indice armonizzato.

(2) Bollettino economico n. 3, 12 luglio 2019. Dati del PIL corretti per il numero di giornate lavorative.

(3) European Economic Forecast - Autumn 2019, novembre 2019.

(4) IMF World Economic Outlook, ottobre 2019.

(5) OECD Economic Outlook, novembre 2019. Dati del PIL corretti per il numero di giornate lavorative.

(6) Consensus Forecasts, 14 novembre 2019.

## 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 dovremmo 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:

- 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 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, disimpegni 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, disimpegni 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, disimpegni 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 V Edizione 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 misurazioni 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.

### **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. Le assunzioni incluse nel rapporto di valutazione sono state concordate con la committenza ed è stata la stessa a richiederle per lo svolgimento del presente elaborato; è stato confermato l'esonero da tali prestazioni.

Informazioni ed indicazioni sulle assunzioni

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

- a) condizioni degli edifici;

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

(a) Condizione degli edifici

Il valutatore ha individuato, da assunzioni ed informazioni ricevute, la indicazioni al riguardo delle condizioni degli edifici.

(b) 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.

(c) Urbanistica

Si vedano i capitoli precedenti.

(d) 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.

(e) 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 l'immobile 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.
- non sono state svolte indagini ambientali sui terreni;

- è già stato, o sarà, concesso il permesso di costruire (compreso l'eventuale cambio di destinazione d'uso) della proprietà;

### **Aspetti che potrebbero influire sulla certezza della valutazione (Red Book)**

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) stato del valutatore;
- b) incertezza insita;
- c) instabilità del mercato.

#### **a) Stato del Valutatore**

Lo scrivente, come previsto dallo standard RICS, informa e conferma di disporre di sufficiente esperienza e che non vi sono conflitti d'interesse.

#### **b) 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.

#### **c) 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 risultati 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.

### **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 legali 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.

### **Determinazione dell'obsolescenza e obsolescenza globale (RB)**

Le tre principali categorie di obsolescenza identificate non sono gli unici motivi per cui potrebbe essere necessario adeguare il costo del bene equivalente moderno per stabilire il valore del bene attuale. I deprezzamenti lineari possono essere analizzati separatamente oppure globalmente. Le tre tipologie principali descrivono semplicemente i motivi più comuni pur cui il bene attuale potrebbe valere meno rispetto all'attuale moderno. Spesso non è possibile identificare un coefficiente di deprezzamento specifico per ciascuna tipologia di obsolescenza, mentre in altri casi la distinzione tra le tipologie potrebbe essere non chiara.

Vi sono dei casi in cui l'obsolescenza è globale. Questi esempi comprendono:

- Obsolescenza fisica: se il costo per riparare, rimettere a nuovo o ammodernare il cespite attuale al fine di renderlo utilizzabile eccede il costo di un equivalente moderno, il cespite non ha valore;
- Obsolescenza funzionale: l'introduzione di nuove tecnologie può rendere obsoleto un cespite relativamente nuovo, con una lunga vita altrimenti prevista, con il risultato che non vi sarebbe domanda per tale cespite al di fuori di qualsiasi eventuale recupero o uso alternativo;
- Obsolescenza economica: se la domanda per il prodotto o servizio fornito dal cespite è crollata e non si prevede una ripresa, non ci sarà alcuna domanda per il cespite, a prescindere da qualsiasi eventuale recupero o uso alternativo.

L'obsolescenza globale è stata riscontrata nel capannone di Bolano in Ceparana, in quanto la vetustà intesa come obsolescenza costruttiva determina in deprezzamento lineare in ragione della vita utile e della vita massima.

Per detta motivazione è stato assunto come elemento per la formulazione del costo di costruzione deprezzato la formula del deprezzamento lineare.

Per alcune classi di cespiti è possibile determinare una modalità di deprezzamento costante durante l'intera durata della vita, sebbene il valore rispecchi la vita rimanente disponibile alla data di valutazione. In questo caso, la percentuale del costo di sostituzione attuale esistente alla data di valutazione può essere stimata usando il metodo del deprezzamento lineare;

Il deprezzamento lineare presume che per ogni anno della vita stimata maturi un deprezzamento di entità costante

## Ricerca Comparabili su Comparabilia - Assister

# Servizio di Pubblicità Immobiliare di: MASSA

### Dati della ricerca

Ispezione	Numero:	<b>T 13828</b>	del:	<b>12/02/2020</b>	Importo	addebitato:	<b>6,30</b>	<b>euro</b>
Note				individuate:				<b>1</b>
Annotamenti		in		calce		individuati:		<b>0</b>
Comune							di:	<b>MASSA(MS)</b>
Catasto:F				Foglio:				<b>89</b>
Restrizioni:	Trascrizioni:	<input checked="" type="checkbox"/>		Periodo dal	<b>01/01/2016</b>	al	<b>12/02/2020</b>	
Periodo		dal		<b>01/01/2016</b>		al		<b>12/02/2020</b>
Codici Atto:	<b>T-0112</b>							

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

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

- 1  TRASCRIZIONE del 09/03/2018 - Registro Particolare 1682 Registro Generale 2146  
 Pubblico ufficiale BIANCHI ALESSANDRA Repertorio 135056/20723 del 05/03/2018  
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
 Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico



**comparabilia.it®**  
BANCA DATI IMMOBILIARI

stefano195 [Home](#) [Comparabili](#) [Archivio](#) [Servizi Pro](#) [Extra](#) [Logout](#) 

**Geolocalizzati 11/11 elementi**



Alcuni punti potrebbero essere stati posizionati fuori dal comune preso in considerazione  
\*La geolocalizzazione viene effettuata in base agli indirizzi segnati; potrebbero non rispecchiare l'esatta posizione dell'elemento.

ID	Fog.	Map.	Sub.	Cat.	Rendita	Indirizzo	Piano
10	89	105	-	D/1	347,06 €	Via Catagnina	T

---



stefano195 [Home](#) [Comparabili](#) [Archivio](#) [Servizi Pro](#) [Extra](#) [Logout](#) 

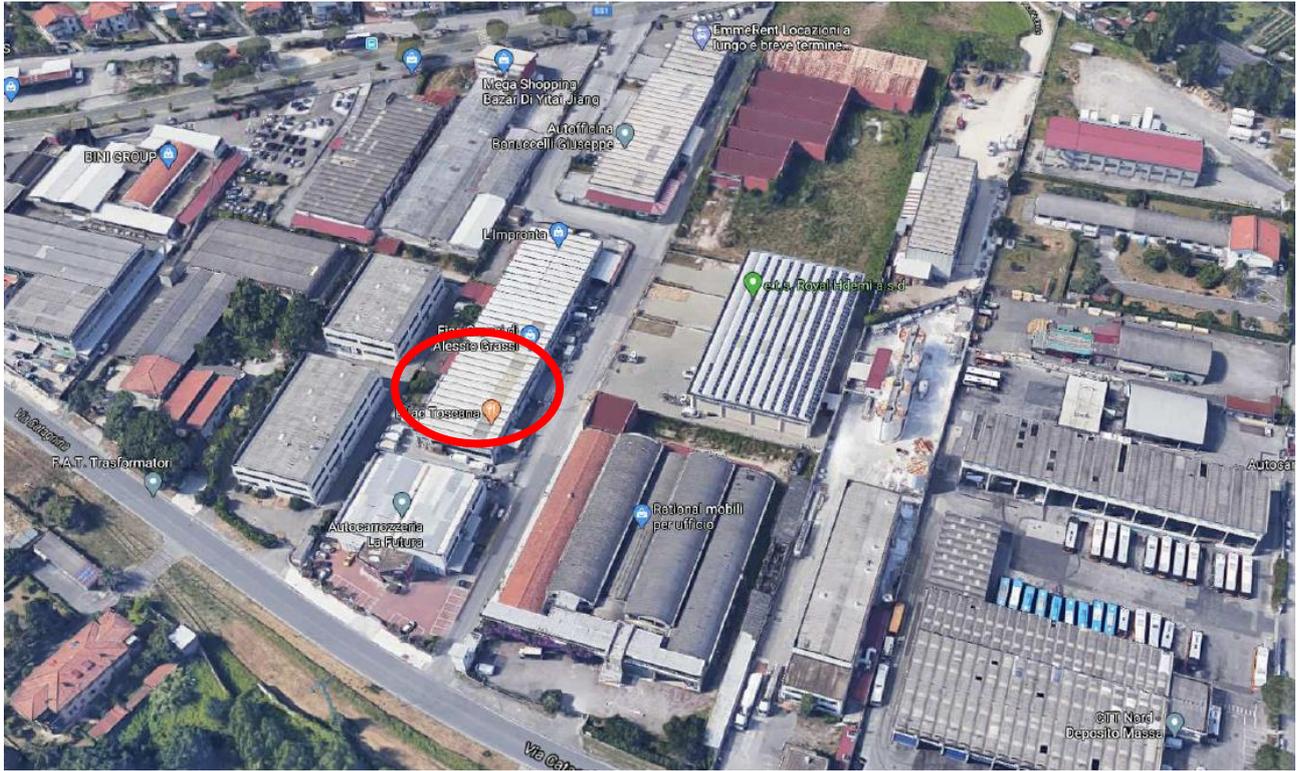


Alcuni punti potrebbero essere stati posizionati fuori dal comune preso in considerazione  
\*La geolocalizzazione viene effettuata in base agli indirizzi segnati; potrebbero non rispecchiare l'esatta posizione dell'elemento.

ID	Fog.	Map.	Sub.	Cat.	Rendita	Indirizzo	Piano
10	89	105	-	D/1	347,06 €	Via Catagnina	T
38	89	437	-	D/1	154,94 €	Via Romagnano	T
50	89	466	4	D/1	9.157,70 €	Via Catagnina, Snc	T-1
51	89	466	6	D/1	88,40 €	Via Catagnina, Snc	T
57	89	521	2	D/1	4.298 €	Via Catagnina	T-1
58	89	521	3	D/1	2.454,20 €	Via Catagnina	T-1
59	89	521	5	D/1	2.382,42 €	Via Catagnina	T-1
60	89	523	-	D/1	175,08 €	Via Aurelia Ovest	T
61	89	529	-	D/1	27.850,04 €	Via San Colombano, 6	T
62	89	558	-	D/1	106,04 €	Via Catagnina, Snc	T
67	89	577	3	D/1	146 €	Via Catagnina, Snc	T

SU DI NOI | PRIVACY | NOTE LEGALI | CONDIZIONI D'USO | CONTATTACI | SERVIZI

© 2017 BETA S.p.A. - P.IVA 14416890542 - Tutti i diritti riservati. Sito ottimizzato per Chrome



# Servizio di Pubblicità Immobiliare di: MASSA

## Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 237869** del: **14/01/2020** Importo addebitato: **13,50 euro**  
Note individuate: **1**  
Annotamenti in calce individuati: **0**  
Comune di: **MONTIGNOSO(MS)**  
Catasto:F Foglio: **17**  
Restrizioni: Trascrizioni:  Periodo dal **01/01/2016** al **14/01/2020**  
Periodo dal **01/01/2016** al **14/01/2020**  
Codici Atto: **T-0112**

## Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

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

- 1  TRASCRIZIONE del 06/04/2016 - Registro Particolare 2237 Registro Generale 3015  
Pubblico ufficiale DE LUCA TOMMASO Repertorio 21375/14601 del 05/04/2016  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

**Documenti in formato elaborabile** [Download schema elenco formalità \(XML\) - zip](#)

Libero Mail - Posta x AsSister™ x Elenco delle note x +

https://www.comparabitaitalia.it/assister

**Comparabitaitalia.it**  
BANCA DATI IMMOBILIARI

stefano1195 Home Comparabitaitalia.it Archivio Servizi Pro Extra Logout

**Geolocalizzati 12/12 elementi** BETA

Mappa Satellite

Google

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

\*La geolocalizzazione viene effettuata in base agli indirizzi segnati; potrebbero non rispecchiare l'esatta posizione dell'elemento.

ID	Fog.	Map.	Sub.	Cat.	Rendita	Indirizzo	Piano
19	17	384	4	A/7	1.471,90 €	Via Del Pero	T - 1 - 2
30	17	621	5	A/7	1.084,56 €	Via Delle Prade, 46	T
31	17	621	6	A/7	1.084,56 €	Via Delle Prade, 46	T-1
40	17	767	4	A/7	725,11 €	Via Del Nespolo, 10	T-1

Scrivi qui per eseguire la ricerca

1545 14/01/2020

Libero Mail - Posta x AsSister™ x Elenco delle note x +

https://www.comparabitaitalia.it/assister

stefano1195 Home Comparabitaitalia.it Archivio Servizi Pro Extra Logout

Mappa Satellite

Google

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

\*La geolocalizzazione viene effettuata in base agli indirizzi segnati; potrebbero non rispecchiare l'esatta posizione dell'elemento.

ID	Fog.	Map.	Sub.	Cat.	Rendita	Indirizzo	Piano
19	17	384	4	A/7	1.471,90 €	Via Del Pero	T - 1 - 2
30	17	621	5	A/7	1.084,56 €	Via Delle Prade, 46	T
31	17	621	6	A/7	1.084,56 €	Via Delle Prade, 46	T-1
40	17	767	4	A/7	725,11 €	Via Del Nespolo, 10	T-1
42	17	794	-	A/7	2.991,06 €	Via Delle Prade	T - 1 - 2
46	17	845	1	A/7	1.540,85 €	Via Del Pero	SI - T - 1
51	17	873	-	A/7	1.084,56 €	Via Vecchia Romana Est, 50P	T - 1
52	17	910	1	A/7	1.443,50 €	Via Delle Prade, 1	SI-T - 1
72	17	1347	1	A/7	1.994,04 €	Via Lago, 19/A	SI-T - 1
74	17	1348	1	A/7	1.994,04 €	Via Lago, 19/B	SI-T - 1
81	17	1460	1	A/7	1.239,50 €	Via Del Pero, Snc	T-1
97	17	1752	-	A/7	1.239,50 €	Via Vecchia Romana Est, 44P	T-1

Scrivi qui per eseguire la ricerca

1545 Mostra come nascosti

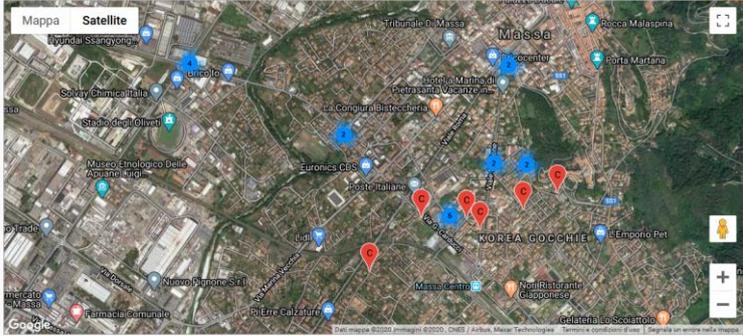
SU DI NOI PRIVACY NOTE LEGALI CONDIZIONI D'USO CONTATTACI SERVIZI

© 2017-2020 S.r.l. P.IVA 14410890500. Tutti i diritti riservati. Sito ottimizzato per Chrome

stefano1195
Home
Compassabili
Archivio
Servizi Pro
Extra
Logout
🛒 (0)



### Geolocalizzati 23/23 elementi



Alcuni punti potrebbero essere stati posizionati fuori dal comune preso in considerazione  
 \*La geolocalizzazione viene effettuata in base agli indirizzi seguenti; potrebbero non rispecchiare l'esatta posizione dell'elemento.

ID	Fog.	Map.	Sub.	Cat.	Rendita	Indirizzo	Piano
18	97	103	10	C/2	82,94 €	Via Sottomonte, 33	2

---

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

\*La geolocalizzazione viene effettuata in base agli indirizzi seguenti; potrebbero non rispecchiare l'esatta posizione dell'elemento.

ID	Fog.	Map.	Sub.	Cat.	Rendita	Indirizzo	Piano
18	97	103	10	C/2	82,94 €	Via Sottomonte, 33	2
67	97	283	5	C/2	111,55 €	Via Ferdinando Martini, 14	SI
79	97	303	11	C/2	35,79 €	Via Vittorio Alfieri, 2	T
100	97	363	2	C/2	11,36 €	Via Canaletto, 2	T
118	97	388	34	C/2	6,20 €	Viale Stazione	SI
121	97	437	15	C/2	17,35 €	Viale Stazione, 58	T
142	97	521	-	C/2	25,56 €	Via Vincenzo Menzione, 1	T
143	97	534	1	C/2	169,66 €	Via Poggioletto	T
144	97	534	2	C/2	49,01 €	Via Poggioletto	T
145	97	577	5	C/2	86,71 €	Via Giosue' Carducci, Snc	T
146	97	577	6	C/2	162,12 €	Via Giosue' Carducci, Snc	T
171	97	712	25	C/2	15,08 €	Via Dei Gelsi	SI
176	97	724	2	C/2	96,58 €	Via Dell' Acqua, 13	T
185	97	736	37	C/2	7,54 €	Via Dell' Acqua	SI
189	97	737	39	C/2	18,85 €	Via Poggioletto	SI
191	97	737	63	C/2	11,31 €	Via Poggioletto	SI
193	97	738	17	C/2	18,85 €	Via Giosue' Carducci	SI

ID	97	308	34	C/2	0,211 €	Viale Stazione	SI
121	97	437	15	C/2	17,35 €	Viale Stazione, 58	T
142	97	521	-	C/2	25,56 €	Via Vincenzo Menzione, 1	T
143	97	534	1	C/2	169,66 €	Via Poggioletto	T
144	97	534	2	C/2	49,01 €	Via Poggioletto	T
145	97	577	5	C/2	86,71 €	Via Giosue' Carducci, Snc	T
146	97	577	6	C/2	162,12 €	Via Giosue' Carducci, Snc	T
171	97	712	25	C/2	15,08 €	Via Dei Gelsi	SI
176	97	724	2	C/2	96,58 €	Via Dell' Acqua, 13	T
185	97	736	37	C/2	7,54 €	Via Dell' Acqua	SI
189	97	737	39	C/2	18,85 €	Via Poggioletto	SI
191	97	737	63	C/2	11,31 €	Via Poggioletto	SI
193	97	738	17	C/2	18,85 €	Via Giosue' Carducci	SI
194	97	738	19	C/2	15,08 €	Via Giosue' Carducci	SI
195	97	738	21	C/2	11,31 €	Via Giosue' Carducci	SI
196	97	738	22	C/2	37,70 €	Via Giosue' Carducci	SI
237	97	888	13	C/2	16,27 €	Viale Stazione, Snc	SI
238	97	888	22	C/2	13,01 €	Viale Stazione, Snc	SI
245	97	898	-	C/2	43,38 €	Viale Stazione, 95/A	T

## Servizio di Pubblicità Immobiliare di: MASSA

Dati della ricerca

Ispesione Numero: **T 23734** del: **09/03/2020** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **6**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Comune di: **MASSA(MS)**

Catasto: **F** Foglio: **97**

Restrizioni:    Trascrizioni:

Periodo dal **01/01/2017** al **09/03/2020**

Periodo dal **01/01/2017** al **09/03/2020**

Codici Atto: **T-0112**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

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

- 1  TRASCRIZIONE del 30/05/2017 - Registro Particolare 3296 Registro Generale 4688  
Pubblico ufficiale BIANCHI ALESSANDRA Repertorio 133935/19962 del 26/05/2017  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 2  TRASCRIZIONE del 31/08/2017 - Registro Particolare 5566 Registro Generale 7701  
Pubblico ufficiale DAVINI BERTACCINI BEATRICE Repertorio 1559/1166 del

25/08/2017

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 5207 del 2017

- 3  TRASCRIZIONE del 03/04/2018 - Registro Particolare 2130 Registro Generale 2754  
Pubblico ufficiale RIVIERI SARA Repertorio 2520/2153 del 29/03/2018  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 4  TRASCRIZIONE del 26/06/2018 - Registro Particolare 4474 Registro Generale 5794  
Pubblico ufficiale DAVINI BERTACCINI BEATRICE Repertorio 2137/1604 del  
21/06/2018  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 5  TRASCRIZIONE del 03/12/2018 - Registro Particolare 8441 Registro Generale 11090  
Pubblico ufficiale DAVINI BERTACCINI BEATRICE Repertorio 2432/1813 del  
27/11/2018  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 6  TRASCRIZIONE del 07/02/2019 - Registro Particolare 810 Registro Generale 1073  
Pubblico ufficiale CATTANEO LUIGI Repertorio 28792/15074 del 24/01/2019  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

## **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;
- Università 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.

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).

Le principali fasi che saranno svolte per l'espletamento dell'incarico professionale saranno le seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, eccetera);
- scelta delle caratteristiche immobiliari;
- compilazione della tabella dei dati;
- analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche quantitative;
- redazione della tabella di valutazione per le caratteristiche quantitative;
- compilazione della matrice delle differenze e del vettore dei prezzi di mercato corretti;
- risoluzione di un eventuale sistema di stima e presentazione dei risultati.

La congiuntura del mercato immobiliare come previsto dal CDVI sotto riportato in estratto, intesa come fase del ciclo economico che il mercato immobiliare attraversa in un dato periodo, è identificabile in base ad una appropriata analisi di mercato (market analysis) la quale, tra l'altro, comprende:

- (i) la rilevazione del numero dei contratti di compravendita e/o di locazione inerenti in un determinato contesto territoriale ed in un predeterminato periodo di riferimento;
- (ii) la rilevazione di fattori endogeni ed esogeni che influenzano la congiuntura immobiliare e l'identificazione della fase ciclica che caratterizza la congiuntura del mercato;

- (iii) la rilevazione dei prezzi e dei canoni di mercato al fine di identificare il punto di equilibrio tra domanda ed offerta;
- (iv) la determinazione del potenziale indice di assorbimento dell'offerta in un determinato mercato o sottomercato;
- (v) l'identificazione del segmento di mercato;
- (vi) la rilevazione e l'analisi degli elementi economico-estimativi e dalle caratteristiche qualitative e quantitative dell'immobile oggetto di stima e degli immobili di confronto (comparables);
- (vii) l'identificazione dei rapporti mercantili e delle altre indicazioni di mercato (saggi di capitalizzazione, ecc.)

Come previsto dal Codice delle Valutazioni immobiliari il Rapporto di valutazione avrà le seguenti caratteristiche:

- presentazione delle conclusioni valutative in maniera chiara e accurata, così che non siano fuorvianti;
- identificazione del cliente, l'utilizzo previsto della valutazione.
  - Saranno evidenziate le seguenti date:
    - data dell'incarico;
    - data dei sopralluoghi e delle rilevazioni effettuate;
    - data della stima ovvero del Rapporto di valutazione.
- Sarà specificata la finalità della valutazione ed identificazione della base (o le basi) di valore adottata, il valore di mercato ed i valori diversi dal valore di mercato sono riportati separatamente;
  - Identificare e descrivere:
    - l'immobile o gli asset immobiliari, ovvero i diritti reali oggetto della valutazione;
    - il segmento di mercato, le caratteristiche tecnico-economiche, quelle fisiche e legali degli immobili o dei diritti reali oggetto della valutazione;
    - descrivere l'ambito di applicazione delle attività svolte ai fini della elaborazione della valutazione;
    - specificare le assunzioni e le (eventuali) condizioni limitanti;
    - identificare le assunzioni speciali o straordinarie e stabilire la probabilità che tali condizioni possano verificarsi;
    - includere una descrizione della congiuntura di mercato, delle informazioni e dei dati di mercato esaminati, degli approcci e delle metodologie di valutazione adottate, delle opinioni e delle conclusioni riportate nel Rapporto di valutazione;
    - includere una dichiarazione di conformità che attesti che la valutazione è stata eseguita conformemente al Codice delle Valutazioni Immobiliari o altro standard affidabile, indicando ogni eventuale deroga alle procedure estimative previste, fornendo nel qual caso una spiegazione a riguardo.
      - la dichiarazione di conformità attesta che:
        - la versione dei fatti presentata nel Rapporto di valutazione è corretta in base alle effettive conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore immobiliare non ha alcun interesse diretto o indiretto nell'immobile o nei diritti reali oggetto della stima;
- il valutatore immobiliare ha agito in accordo con gli standard etici e professionali previsti dal Codice o altro standard affidabile;
- il valutatore immobiliare è in possesso dei requisiti formali previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore immobiliare possiede l'esperienza e la competenza necessaria nonché la conoscenza sufficiente del mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile in relazione alla categoria dell'immobile da valutare;
- il valutatore ha ispezionato personalmente l'immobile;
- nel caso che altri esperti siano stati coinvolti nella valutazione, devono essere indicate le relative generalità, le specifiche competenze e le relative attività;
- deve infine includere le generalità, qualifica professionale, eventuali certificazioni e firma del valutatore.

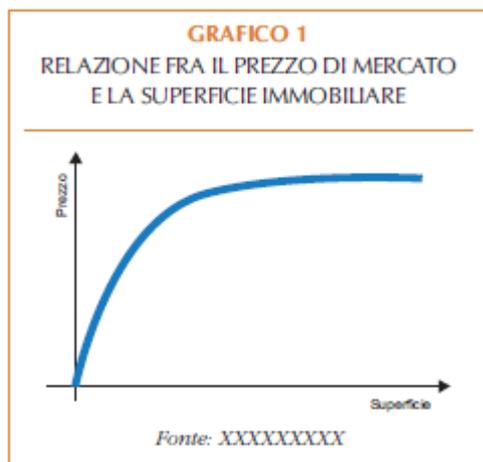
### **Metodi di Market Oriented** **Riflessioni Metodologiche**

Nonostante l'introduzione di diversi testi ai più alti livelli istituzionali, la pratica professionale vede, in maniera ricorrente, l'applicazione ripetitiva dell'esercizio di aritmetica elementare che consiste nel prodotto fra un prezzo unitario rilevato da listini o, più raramente, rilevato dal mercato per la relativa superficie del bene immobile oggetto di stima.

Il comportamento assume una scarsa giustificabilità metodologica se si pensa alla graduale emersione dei valori negli atti di compravendita determinato dall'introduzione del criterio del prezzo -valore che ha sostituito il cosiddetto valore automatico.

Di fronte alla disponibilità di dati reali di compravendita la stima monoparametrica dovrebbe essere confinata nell'ambito professionale di stime rapide e di larga massima. Tuttavia spesso, nell'attività professionale, se ne osserva una frequente e ossessiva applicazione.

Nell'ambito del mercato immobiliare è opinione generale che il prezzo di mercato di un immobile (terreno e fabbricato), aumenti meno che proporzionalmente all'aumentare della superficie. Questo rapporto pacificamente acquisito dall'esperienza empirica e dalla dottrina (C fr. in Bibliografia Di Pasquale D. et al., 1996, pag. 73; Simonotti M., 2006) è stato definito attraverso la relazione descritta ( *Graf. 1*).



È dunque esperienza comune osservare cambiamenti nel rapporto prezzo superficie a variare della misura superficaria. È appena il caso di ricordare che la pendenza della curva può modificarsi in maniera significati va in funzione del particolare segmento di mercato o della fase del ciclo di mercato, contribuendo a ridisegnare l'intero grafico e producendo una famiglia di curve che possono avere differenze, in termini di pendenza, anche significative.

Si possono, quindi, effettuare alcune considerazioni sul livello di approssimazione che l'utilizzo dei metodi di valutazione immobiliare più diffusi garantiscono nel raggiungimento della stima professionale del valore di mercato. Il primo metodo preso in considerazione è la stima monparametrica. Questo metodo è frequentemente applicato nella pratica estimativa. La sua applicazione professionale era ampiamente giustificata nel passato dalla proliferazione di valori convenzionali. A questo proposito giova richiamare brevemente l'introduzione del valore automatico attraverso il TUI R 131/86 e la determinazione del canone di mercato 'equo' attraverso la 392/78. Da l 1986 al 2005 per l'estimatore era inevitabile sostituire la ricerca dell'informazione immobiliare, che non era disponibile per la proliferazione di dati e valori convenzionali, con l'expertise ovvero con la conoscenza diretta del mercato e delle sue dinamiche, spesso non argomentata e non argomentabile.

Il giudizio di valore diventava un atto autoreferenziale basato per lo più sulla capacità di osservazione del perito e sulla sua capacità di rapportarsi con le poche transazioni ufficiali e le informazioni indirette assunte dagli operatori del settore.

Con l'introduzione della legge 266/2005, e in particolare del cosiddetto criterio del 'prezzo valore', gradualmente i prezzi riportati in atto sono diventati sempre più significativi. Vi è stata una silenziosa rivoluzione ancora non pienamente percepita da molti professionisti che, pur avendo la disponibilità dei dati indugiano nella ricerca del valore di stima attraverso l'expertise individuale.

In termini metodologici, la stima monparametrica è il rapporto fra il prezzo rilevato e una sola caratteristica per lo più superficaria.

Può essere assimilato quindi al rapporto che segue nella formula 1:

$$V = \frac{\sum_{j=1}^n P_j}{\sum_{j=1}^n S_j} S_x \quad (1)$$

In essa il valore del bene oggetto di stima deriva dal rapporto fra un numeratore in cui compare la somma dei vari prezzi rilevati e un denominatore in cui compare la sommatoria delle relative superfici. Successivamente, questo rapporto viene moltiplicato per la superficie del bene oggetto di stima. Non è infrequente che il valutatore si affidi ciecamente a rapporti fra prezzi e superfici riportati in listini, saltando la fase di rilevazione dei comparabili.

Il carattere previsionale della formulazione del giudizio di valore si estende impropriamente anche alla fase di rilevazione e analisi critica del dato immobiliare. Al contrario, la fase di rilevazione dell'informazione immobiliare dovrebbe avere carattere di oggettività e trasparenza.

Peraltro, la frequente discordanza fra i diversi listini disponibili accresce legittimi sospetti sulla loro utilizzabilità in campo estimativo. Per questa ragione in maniera spesso acritica ci si affida al listino dell'Agenzia delle Entrate invocandone la terzietà. Giova sottolineare come la stessa Agenzia delle Entrate ne scoraggi, invano, l'utilizzo e l'applicazione in sostituzione della valutazione immobiliare.

In termini geometrici la stima monoparametrica si può rappresentare come una retta che passa per l'origine in un sistema di assi cartesiani che abbiano la misurazione del prezzo sull'asse delle ordinate e delle superfici sull'asse delle ascisse.

La formula 2 che segue riporta la formula della stima monoparametrica approssimabile alla formula geometrica di una retta passante per il centro:

$$V = \frac{\sum_{j=1}^n P_j}{\sum_{j=1}^n S_j} S_x \quad y = m x \quad (2)$$

Il coefficiente angolare o la pendenza di questa retta  $m$  è costante e rappresenta proprio il prezzo unitario ovvero il rapporto fra i prezzi (eventualmente rilevati) e le superfici (eventualmente misurate). Nel grafico qui di seguito rappresentato la retta azzurra descrive la relazione geometrica fra prezzo e superficie nella stima monoparametrica, mentre il prezzo unitario è descritto con una retta costante e parallela all'asse delle ascisse (Graf. 2).

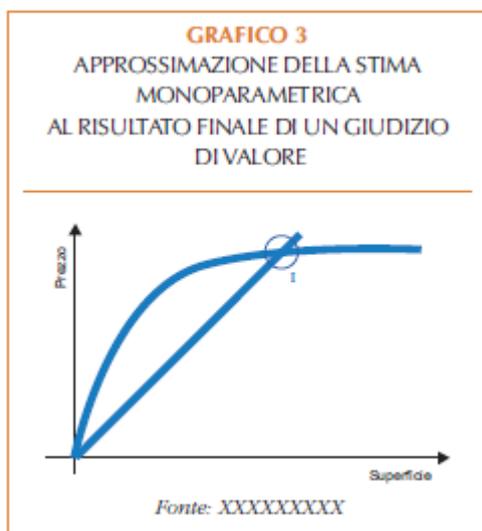
Nel caso in cui i dati di mercato fossero mancanti o difficili da rilevare la valutazione immobiliare attraverso stima monoparametrica, viene basata sulla expertise. In questo caso, al suo numeratore si suppongono prezzi (che non si riescono o vogliono rilevare), mentre al suo denominatore campeggiano superfici (mai effettivamente misurate e di cui sono spesso ingenuamente omessi anche i criteri di misurazione).



L'efficacia del metodo monoparametrico nel prevedere e approssimare il prezzo di mercato può essere facilmente osservata sovrapponendo il grafico 2 al grafico 1 (Graf. 3).

Dal grafico 3 discendono alcune possibili considerazioni: la stima monoparametrica può creare indebite sopravvalutazioni o sottovalutazioni del bene. Infatti, nell'area alla sinistra del punto I, si nota come la stima monoparametrica porti inevitabilmente a una sottovalutazione delle unità immobiliari di superfici ridotte. Al contrario, l'applicazione di questa metodologia può determinare sopravvalutazioni del bene oggetto di stima per gli immobili di sensibile estensione che possono collocarsi nell'area descritta alla destra del punto I.

Come potrà notarsi il metodo della stima monoparametrica approssima la relazione prezzo superficie in un solo punto ovvero nel punto I, offrendo una soluzione discreta e unica al problema della formulazione del giudizio di valore.



Essendo unico il punto di intersezione si pone come una metodologia che offre un risultato di alta precisione basandosi su dati esperienziali, spesso privi di una ricerca effettiva dei dati di mercato.

Quando il valutatore moltiplica il rapporto prezzo e superficie assume di conoscere la relazione prezzo superficie nel segmento di mercato interessato dalla stima e, più ancora, ipotizza di poter individuare con esattezza il punto I di intersezione indicato nel grafico 3. Un' interessante osservazione che si può formulare nell'osservare il grafico 3 è la quantificazione della probabilità che un estimatore abbia di formulare correttamente la sua previsione. La probabilità frequente sta che un estimatore ha di formulare correttamente un giudizio di valore usando la monoparametrica, è pari al rapporto fra l'evento  $m$  (formulazione corretta del giudizio di valore) e il numero di casi possibili  $n$  (numero di possibili giudizi di valore formulabili). Purtroppo, intorno al punto I di intersezione esistono infiniti punti che descrivono la relazione prezzo superficie. La probabilità di successo sarà pari a quella indicata nella formula 3 qui di seguito:

$$P(E) = \frac{m}{n} = \frac{m}{\bullet} = 0 \quad (3)$$

Un' alternativa è costituita dall'applicazione della stima per punti di merito. Essa consiste nel moltiplicare il rapporto prezzo superficie precedentemente indicato con l'uso di coefficienti che consentano di aggiustare il mero rapporto fra prezzi e superficie con coefficienti che tengano conto delle specifiche caratteristiche del bene, rendendo parzialmente esplicito il ruolo dell'expertise (Cfr. in Bibliografia, d'Amato M., 2010). La stima per punti di merito consente l'applicazione del dominio o concettuale della monoparametrica a una pluralità di superfici. In questo caso per 'ragguagliare' una superficie  $j$ - ma alla superficie principale si potrà moltiplicare il prezzo a metro quadrato della superficie principale per un coefficiente o punto di merito che trasformerà la predetta incidenza nel valore parametrico della superficie che si vuole stimare. L'elaborazione di simili coefficienti avviene per lo più soggettivamente da parte dell'estimatore sulla base della propria conoscenza del mercato. In termini formali il processo è riconducibile sempre alla forma funzionale di una retta passante per il centro.

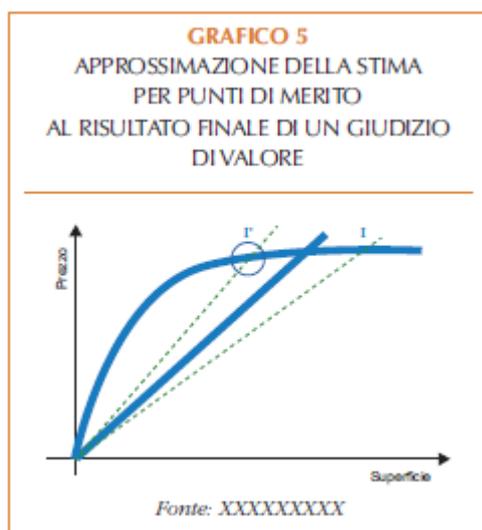


Questa volta il coefficiente angolare, ovvero il rapporto prezzo superficie assumerà delle variazioni in funzione dei coefficienti applicati conferendo al processo un 'apparente flessibilità. La formula 4 di sotto esemplifica la relazione:

$$V = \frac{P_j}{S_j} k S_x \quad y = m k x \quad (4)$$

In questo caso il rapporto fra prezzo e superficie è modificato attraverso l'uso del punto di merito k.

Il risultato geometrico è riportato nel grafico che segue, dove il rapporto fra prezzo e superficie indicato nel grafico 2 subisce delle variazioni nella pendenza legate all'utilizzo dei predetti coefficienti che possono far variare la pendenza a sinistra o a destra di chi osserva (Graf. 4). In termini grafici è possibile descrivere il processo di formulazione del giudizio di valore sovrapponendo il grafico 4 al grafico 1 come di seguito riportato (Graf. 5).



Al di là di un'apparente flessibilità del procedimento la relazione non cambia: il punto di intersezione l' fra la retta che rappresenta l'applicazione della stima per punti di merito e la relazione

formale fra prezzo e superfici e rimane unico, nonostante l'utilizzo di coefficienti.

La flessibilità che i coefficienti offrono alla metodologi a non contribuisce a migliorare l'adattabilità del risultato finale alla realtà di mercato. Infatti, dovendo calcolare anche qui la probabilità che ha un estimator e di individuare correttamente il risultato, ci si troverà di fronte alla formula 3.

L'applicazione del MCA si basa sulla rilevazione dei dati comparativi (*comparables*) e delle caratteristiche (*elements of comparison*) che contribuiscono a formare il prezzo di mercato.



L'applicazione consiste nel ricercare il valore che avrebbe avuto ognuno dei comparabili se fosse stato nelle stesse condizioni del bene oggetto di stima. Una volta determinati i prezzi corretti (*adjusted prices*) la media fra i tre prezzi rilevati rappresenta il valore del *subject* o bene oggetto di stima.

Graficamente, è possibile rappresentare il processo come una corda che unisce il valore minimo e massimo raggiunto dai tre comparabili adeguatamente aggiustati (Gra f. 6).

Ne consegue che il risultato del MCA non è costituito da un punto come nella stima monoparametrica il cui valore si fonda su un unico parametro ma da diversi prezzi rilevati e successivamente aggiustati con il prodotto fra il prezzo marginale di una pluralità di caratteristiche

e la differenza fra le caratteristiche del *subject* e quelle del comparabile rilevato. Non si è di fronte a un intorno nel quale campeggia un unico punto di intersezione fra la relazione prezzo superficie e la stima monoparametrica. I tre prezzi aggiustati che rappresentano l'applicazione della metodologia estimativa MCA ricadono nello stesso segmento di mercato e ricostituiscono una condizione di linearità. Conoscendo due soli punti oppure un solo punto e la pendenza della retta è possibile individuare un'unica retta che approssima le condizioni di linearità. Tutti i punti contenuti in questa corda hanno pari dignità e ricadono nello stesso segmento di mercato ed è per questo che il valutatore che applica l'MCA ricorre alla media aritmetica (o media pesata con eguali probabilità), per effettuare la valutazione.

Il valore del *subject* non è l'interpolazione di un numero infinito di punti attraverso un punto di intersezione individuato dall'expertise del valutatore, ma la probabilità che ognuno dei punti che ricadono nella corda sia in grado di approssimare il valore del *subject*. L'MCA è definibile come una procedura in grado di approssimare un settore della curva cogliendo l'opportunità di ottenere una migliore efficacia interpretativa. La probabilità frequentistica di successo dell'estimatore è quindi costituita dalla somma dei tre eventi rappresentati dai prezzi aggiustati. I tre eventi riguardano il valore che ogni singolo comparabile avrebbe avuto se si fosse trovato nelle stesse condizioni del *subject*. Ne consegue che i predetti eventi si escludono reciprocamente e la loro probabilità di accadimento è pari al numero dell'evento favorevole sul numero dei casi

possibili. Siccome i casi possibili analizzati sono pari al numero del campione selezionato di cui il singolo prezzo aggiustato costituisce un elemento, assumendo il termine della formula  $m$  pari a 1 e il termine  $n$  pari a 3 la probabilità di successo è pari a:

$$P(E) = \frac{m}{n} = \frac{1}{3} = 0,3 \quad (5)$$

La probabilità complessiva sarà la somma dei tre eventi indipendenti in quanto l'accadimento di uno ne esclude un altro. Quindi ne deriverà:

$$\begin{aligned} P(A) P(B) P(C) &= P(A)+P(B)+P(C) = \\ &= \frac{1}{3}A + \frac{1}{3}B + \frac{1}{3}C \end{aligned} \quad (6)$$

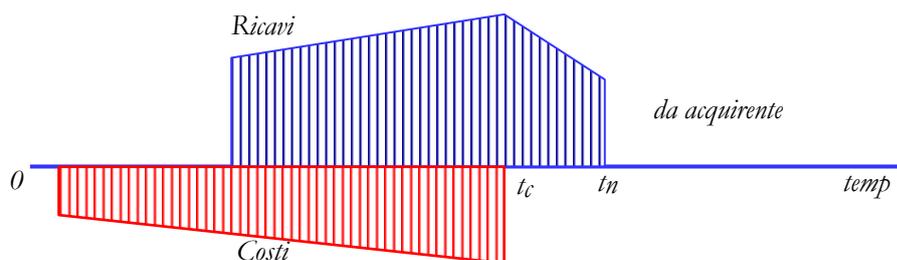
La formula 6 è il fondamento probabilistico della media aritmetica che normalmente conclude ogni singolo MCA. Se in alcuni casi gli estimatori volessero provvedere a pesare diversamente le osservazioni, la base scientifica di questo comportamento risiede nell'uso del concetto di probabilità applicato. La variazione del singolo peso sarebbe giustificabile in termini di probabilità soggettiva o frequentistica di accadimento, a seconda della natura dell'informazione raccolta.

Le brevi considerazioni di questa nota evidenzerebbero la superiorità interpretativa della stima attraverso il *Market Comparison Approach* rispetto alle altre due procedure di valutazione citate, quali la stima monoparametrica e la stima per punti di merito.

La stessa superiorità interpretativa può essere estesa a tutte le metodologie *Market Oriented* quali il Sistema Generale di Stima, il Sistema Misto, il Sistema di Ripartizione e i Sistemi Intervallari di Stima. In definitiva, da un punto di vista probabilistico l'utilizzo della stima monoparametrica e della stima per punti di merito sembrano presentare una scarsa efficienza in termini metodologici. (Tratto da QEI\_Maurizio d'Amato\_Note a margine di alcuni metodi Market Oriented)

## A2) Valore di Trasformazione

Il processo di trasformazione è diacronico nel senso che sia i costi di costruzione o di intervento che i ricavi della vendita dei prodotti edilizi sono distribuiti nel tempo. Pertanto si configura un flusso di cassa costituito da ricavi e da costi a diverse scadenze, da riferire a un imprenditore ordinario (aspetto soggettivo), a un sistema organizzativo, a un modello di costo e a una destinazione ordinaria (aspetti oggettivi). A titolo esemplificativo nella stima di un'area edificabile per un imprenditore promotore che provvede alla costruzione tramite un'impresa edilizia p. d. (contratto di appalto) e alla vendita diretta delle unità immobiliari durante e alla fine della costruzione, il flusso di cassa può essere rappresentato schematicamente.



L'operazione di calcolo finanziario mira a riportare i ricavi e i costi al momento della stima e a determinare il loro valore attuale netto (o valore di trasformazione).

Il valore di trasformazione di un bene (input) suscettibile di una trasformazione è eguale alla differenza tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato (output) e il costo di trasformazione:

Valore di trasformazione input = Valore di mercato output - Costo di trasformazione.

Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di recupero, di riqualificazione, ecc., a seconda della costruzione, dell'opera e dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima. Dunque secondo questo aspetto economico, l'immobile oggetto di valutazione funge da fattore di produzione nella progettata operazione di trasformazione. Questo criterio di stima trova pratica applicazione in molte valutazioni, come ad esempio nella stima delle aree edificabili, degli immobili suscettivi di interventi di recupero edilizio e urbano, dei semilavorati, dei manufatti in lavorazione, delle opere in allestimento e così di seguito.

Il valore di trasformazione è un aspetto economico derivato dalla combinazione del prezzo di mercato e del costo di produzione.

Il valore di trasformazione si fonda sui seguenti requisiti teorici: 1) l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso secondo il principio di ordinarietà; 2) la trasformazione e la ridestinazione sono preventivamente più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento di stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria; 3) la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione. Questi requisiti si basano sul principio di ordinarietà nei suoi aspetti soggettivi (imprenditore, investitore, compratore e venditore) e oggettivi (azienda, cantiere, investimento, compravendita).

Nelle operazioni di investimento, il saggio di sconto è equiparato al saggio di profitto soggettivo dell'imprenditore promotore. Il valore dell'area secondo l'imprenditore promotore rappresenta il valore di investimento e anche il prezzo di offerta (massimo) per l'acquisto dell'area. (Prof. Marco Simonotti – FRICS – Metodi di stima immobiliare).

### A3) 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). Fattore determinante per la congruità dei costi è l'accessibilità del cantiere con mezzi pesanti e facili approvvigionamenti.

#### **A4) 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.

#### **A5) 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 ( $E \cong 0$ ), 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.

## Valori di Mercato con Assunzioni

Il Valore di Mercato con assunzioni (assumption e special assumptions). Gli IVS prevedono che, oltre a indicare la base del valore, spesso è necessario formulare un'assunzione o molteplici assunzioni per chiarire lo stato dell'asset nello scambio ipotetico, ovvero le circostanze in cui si presume che l'asset potrebbe essere scambiato. Aspetti che riflettono il Valore di Mercato con Assunzioni:

Valore di Vendita Forzata (Tecnoborsa Marzo Aprile 2018, numero 55)

ASTE: ANNO GIUDIZIALE 2017 – ASTASY SRL

Sono state oltre 234.340 le esecuzioni immobiliari esperite su base annua in tutta Italia nell'anno 2017 (per un controvalore di immobili a base d'asta pari ad € 30.263.804.288,86), con un leggero decremento rispetto al periodo precedente (anno 2016), pari al -12,4%, erano infatti 267.323 le esecuzioni dell'anno precedente. Delle 234.340 aste, oltre il 44% ricade nelle regioni del Nord Italia, anche se la loro analisi numerica per singola regione risulta frammentata e la distribuzione percentuale sostanzialmente resta allineata alla distribuzione del 2016. Restano sparse su e giù per lo Stivale le regioni che concentrano il più alto numero di esecuzioni e rappresentano lo specchio quasi preciso della densità popolativa dell'Italia completa. Sono ai primi 5 posti, con oltre il 53% del totale delle esecuzioni italiane, le 5 regioni che si rappresentano con dei dati, al loro interno, molto disomogenei; al 1° posto per numero di esecuzioni, nell'anno 2017, si conferma la Lombardia con il 19%, a seguire al 2° posto la Sicilia, seguita dal Veneto con in coda la Puglia e, al 5° posto, il Piemonte. Oltre il 70% delle unità immobiliari all'asta è riconducibile alla categoria residenziale ed è costituita da appartamenti, monolocali, mansarde, attici, ville e villette, nella maggior parte di casi tutte abbinate ad autorimesse e/o cantine: Solo il 4% sono negozi e uffici che, se sommati al 7% dei capannoni industriali e commerciali artigianali, opifici e laboratori artigianali, formano solo una minuscola entità di unità immobiliari ma il fatto è presto spiegato: mentre l'immaginario collettivo vede capannoni abbandonati e dismessi a ogni angolo di tangenziale o di uscita autostradale, nonché nelle zone artigianali e industriali (sorte a flotte nei micro comuni soprattutto del Nord Est), è bene ricordare che la finanza utilizzata per favorire la massa di questi tipi di edifici, a causa degli strumenti legislativi con i quali i governi intesero "dare una spinta decisiva all'economia", non era di provenienza "mutuo ipotecario" o "mutuo fondiario", ma erano operazioni principalmente finanziate con l'intervento di società di leasing che ad oggi detengono l'immobile in ripossesso e che è oggetto di vendita a libero mercato e non soggetto all'esecuzione immobiliare. Una fetta importante, il 13%, è dato dai terreni, agricoli ed edificabili, che rappresentano sia una buona parte di campagna agricola sia un buon numero di terreni edificabili che oggi non hanno più l'appeal commerciale di quando, in tempi non sospetti, l'iper-edificazione, che i Comuni consentivano per avere in cambio "oneri di Urbanizzazione", aumentava vertiginosamente i volumi edificatori anche in micro Comuni. Poco meno dell'1% di immobili in asta è rappresentata da hotel e strutture alberghiere, con una considerazione: nella maggior parte dei casi si tratta di micro strutture a conduzione familiare. Nel restante 6%, denominato altro sono presenti una serie di unità immobiliari di diversa natura e anche di difficile ricollocazione. Oltre il 91% della composizione delle esecuzioni immobiliari è costituita dai cosiddetti small

ticket, nello specifico, crediti concessi su valori nominali dei beni posti a garanzia che non superano, nell'analisi, i € 250.000,00; in particolare: il 78% delle unità di cui sopra hanno un valore d'asta inferiore a € 139.000,00; solo il 13% della rimanenza arriva a € 250.000,00; solo il 9% eccede la soglia degli € 250.000,00 sino a € 139.000,00. Inoltre, il numero delle aggiudicazioni che hanno portato all'estinzione della procedura nell'anno 2016 è: 36.858 che sul numero di aste pubblicate nel 2016 (267.323 - fonte Report Aste 2016 e 2017) equivale al 14% del numero delle aste pubblicate. **Delle 36.858 aste chiuse nel 2016 su un numero di 267.323 esecuzioni, non esiste con certezza il valore di ribasso o lo sconto medio poiché la dispersione dei 139 Tribunali italiani non consente la gestione di questo tipo di dato; tuttavia da un dato, non certificabile ma fonte di esperienza operativa, la differenza tra valore di perizia e valore di aggiudicazione si aggira, su scala nazionale, attorno al 56%.**

### **Sondaggio congiunturale Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate sul mercato delle abitazioni in Italia III trimestre 2019**

#### **I principali risultati**

Secondo i risultati dell'indagine sul mercato delle abitazioni condotta dal 14 ottobre al 18 novembre 2019 presso 1.117 agenzie, nel III trimestre è aumentata la quota di operatori che segnalano un calo delle quotazioni degli immobili e di quelli che ne attendono la prosecuzione anche in autunno. Il margine di sconto rispetto alle richieste iniziali del venditore è aumentato; invece, il divario fra prezzi offerti e domandati continua a essere il motivo principale della cessazione degli incarichi a vendere. Anche i tempi di vendita si sono allungati, soprattutto nelle aree non urbane. **Aumenta la quota di agenzie che segnalano un calo dei prezzi.** Nel III trimestre la quota di operatori che segnalano prezzi stabili è diminuita, pur rimanendo maggioritaria; il saldo negativo fra i giudizi di aumento e di riduzione delle quotazioni immobiliari si è ampliato (-26,6%, da -13,5% nel II trimestre), a causa di una più alta percentuale di agenzie che indicano quotazioni in calo.

**Si riduce sia l'offerta sia la domanda di abitazioni.** Nel trimestre estivo è cresciuta la dispersione nei giudizi sui nuovi incarichi a vendere: sia la quota di agenzie che segnalano un aumento dei nuovi mandati sia la percentuale di chi ne indica una riduzione sono pressoché raddoppiate, determinando un peggioramento del saldo (-17,4% da -9,9%). Dal lato della domanda gli operatori indicano una riduzione del numero di potenziali acquirenti, più marcato nelle aree non urbane: nel complesso del Paese il saldo fra i giudizi di aumento e di riduzione della domanda di abitazioni è sceso al -9,9% (da -5%). La decadenza del mandato a vendere è prevalentemente attribuibile al divario fra il prezzo richiesto dal venditore e quello che i potenziali acquirenti sono disposti a pagare. Fra le altre cause, le agenzie segnalano che gli acquirenti riscontrano maggiori difficoltà a ottenere un mutuo, mentre diminuiscono i venditori che ritirano il mandato in attesa di prezzi più favorevoli. **Aumenta il margine di sconto sui prezzi offerti e si allungano i tempi di vendita.** Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è riportato sui valori di due anni fa, al 12,6% (dal 9,8% della scorsa rilevazione), riflettendo l'incremento della quota di operatori che

segnalano uno sconto compreso fra il 20% e il 30%. I tempi medi di vendita sono aumentati a 7,5 mesi (da 6,3), con una crescita più marcata nelle aree non urbane.

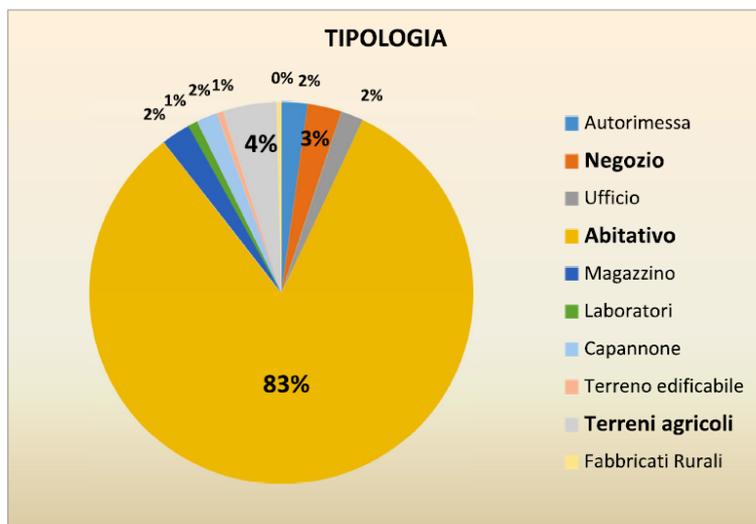
**Peggiorano le aspettative sull'andamento del mercato nazionale.** La quota di agenzie che si attendono una situazione invariata del mercato immobiliare nazionale nel trimestre in corso rimane largamente maggioritaria (superiore al 70%); tuttavia, il saldo fra aspettative di miglioramento e peggioramento è tornato negativo in tutte le aree geografiche (-12,3% a livello nazionale, da 1,8%). Su un orizzonte di medio termine (2 anni), le attese delle agenzie sono più polarizzate rispetto alla rilevazione precedente: solo il 40% di esse (era il 62% nella scorsa indagine), si attende che il mercato rimarrà stabile, mentre la quota che ne prefigura un miglioramento è rimasta all'incirca pari a un terzo: ne consegue un calo di 11 punti del saldo fra attese di miglioramento e di peggioramento, che si colloca ora all'8,2%.

Nell'anno 2018 secondo i dati Astasy e Npls RE Solutions gruppo Gabetti le aste immobiliari hanno raggiunto il numero di 245.100 in tutta Italia; quando si parla di aste immobiliari ci sono alcuni dati che spiccano su tutti gli altri ed è quello relativo alle tipologie degli immobili messi all'incanto e il prezzo medio di aggiudicazione rispetto al valore originale stimato. Il 78% degli immobili venduti tramite asta immobiliare è del tipo residenziale ma a sorprendere è che nell'anno 2017 vi è stato un risparmio medio del 56% ad immobile. Riportato in un esempio pratico per un immobile valutato 300.000 € è stato mediamente venduto a 132.000 € con un risparmio secco sul valore di perizia pari ad euro 168.000 €. Il valore delle perizie di stima che determina il prezzo base dell'immobile dovrebbe fare riferimento ai valori di mercato. Si comprende quindi che l'aggiudicazione di un immobile a seguito di un'asta immobiliare porta a concludere l'acquisto ad un prezzo medio inferiore di circa il 60% rispetto al valore di mercato di quell'immobile aggiudicato. Questo elemento è non poco rilevante ai fini della verifica dei valori riferiti alle vendite in ambito giudiziario come riportato nella presente elaborato la definizione di valore di vendita forzata e in parte il valore di liquidazione; questi valori sono alcune basi di valore sui quali con un metodo Statistico e puramente prognostico e previsione è possibile percepire il futuro valore di aggiudicazione del bene.

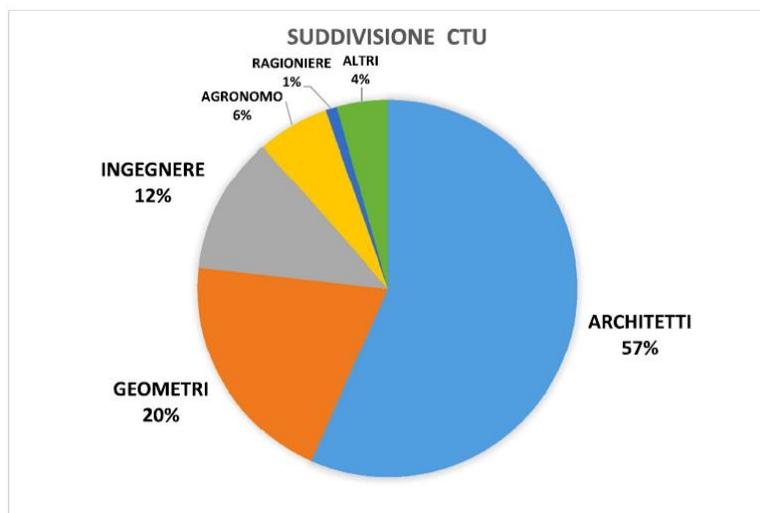
### **Indagine statistica svolta Presso il Tribunale di Vicenza**

Una interessantissima attività svolta dal Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza insieme all'Istituto di istruzione superiore statale Antonio Canova ha riguardato la determinazione del rapporto valore di stima, prezzo di aggiudicazione, intervallo di aggiudicazione ed il trasferimento delle aste nelle esecuzioni immobiliari nel biennio 2015-2018. I faldoni raccolti per l'elaborazione dei dati su indagine statistica sono stati in tutto 1269 e riguardano le perizie in ambito giudiziarie svolte nel tribunale di Vicenza. Lo studio ha tenuto in considerazione 733 procedure.

Tipologia	Numero Casi	Media di CTU	Media di Aggiudicazione	Media di Esperimenti	Media rapporto Prezzo Valore
Autorimessa	16	€ 111.184,29	€ 18.344,98	4,1	16,5%
Negozi	21	€ 263.405,18	€ 92.672,74	4,7	35,2%
Ufficio	14	€ 158.022,06	€ 73.372,31	4,3	46,4%
Abitativo	605	€ 177.650,29	€ 77.128,94	4,2	43,4%
Magazzino	18	€ 88.742,14	€ 28.215,94	5,1	31,8%
Laboratori	6	€ 274.672,69	€ 90.966,67	5,7	33,1%
Capannone	13	€ 854.126,86	€ 276.111,54	5,2	32,3%
Terreno edificabile	4	€ 202.987,50	€ 50.417,50	3,3	24,8%
Terreni agricoli	33	€ 85.412,28	€ 27.081,42	3,6	31,7%
Fabbricati Rurali	3	€ 110.775,33	€ 32.760,00	6,3	29,6%
TOTALE	733	€ 180.484,02	€ 75.876,90	4,2	42,0%

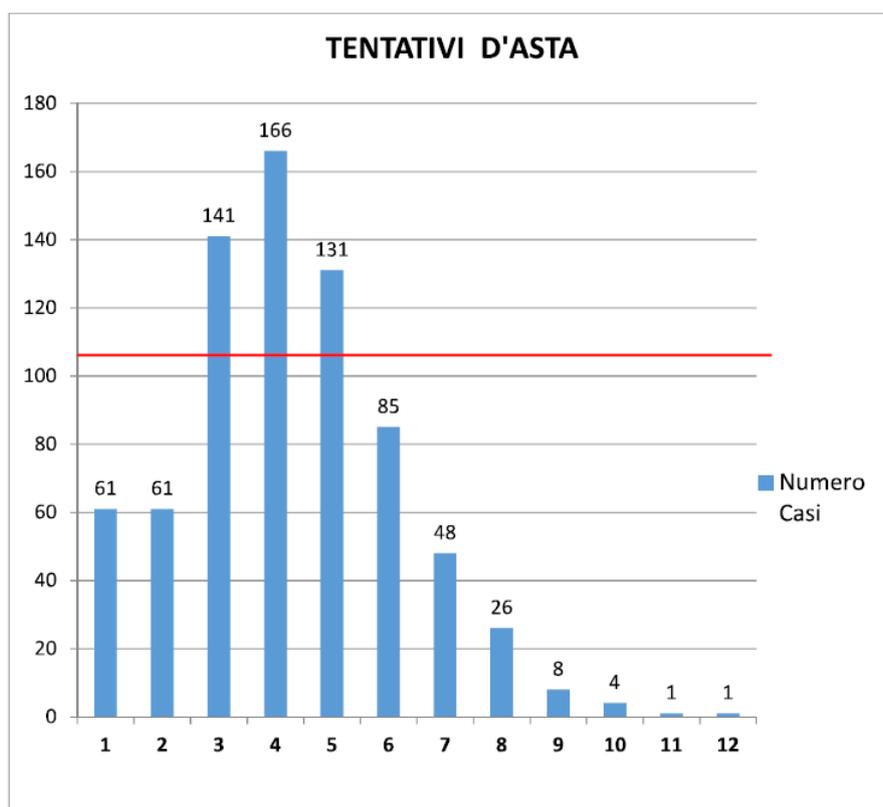


Tipologia	Numero Casi	Media di CTU	Media di Aggiudicazione	Media di Esperimenti	Media rapporto Prezzo Valore
ARCHITETTI	415	€ 207.364,20	€ 78.056,72	4,6	37,6%
GEOMETRI	148	€ 157.251,73	€ 72.854,80	3,6	46,3%
INGEGNERE	86	€ 148.334,34	€ 61.661,25	4,5	41,6%
AGRONOMO	45	€ 177.998,64	€ 82.399,70	3,7	46,3%
RAGIONIERE	7	€ 94.262,97	€ 44.942,43	3,3	47,7%
ALTRI	32	€ 142.412,10	€ 102.035,70	2,5	71,6%
TOTALE	733	€ 180.484,02	€ 75.876,90	4,2	42,0%



N° Esperimenti	Numero Casi	Media di CTU	Media di Aggiudicazione	Media Rapporto Prezzo Valore
1	61	€ 103.946,63	€ 68.472,38	65,9%
2	61	€ 143.363,09	€ 91.512,92	63,8%
3	141	€ 158.286,15	€ 84.997,50	53,7%
<b>4</b>	<b>166</b>	<b>€ 183.261,78</b>	<b>€ 77.591,48</b>	<b>42,3%</b>
5	131	€ 196.303,09	€ 77.217,69	39,3%
6	85	€ 198.405,12	€ 62.293,10	31,4%
7	48	€ 281.627,30	€ 75.568,41	26,8%
8	26	€ 236.472,91	€ 41.408,85	17,5%
9	8	€ 175.723,07	€ 31.437,50	17,9%
10	4	€ 659.126,98	€ 159.500,00	24,2%
11	1	€ 952.550,99	€ 65.250,00	6,9%
12	1	€ 122.765,28	€ 7.500,00	6,1%
<b>TOTALE</b>	<b>733</b>	<b>€ 180.484,02</b>	<b>€ 75.876,90</b>	<b>42,0%</b>

Dall'analisi dei dati si evince come in base ai tentativi d'asta che il rapporto medio tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore è pari al 42%.

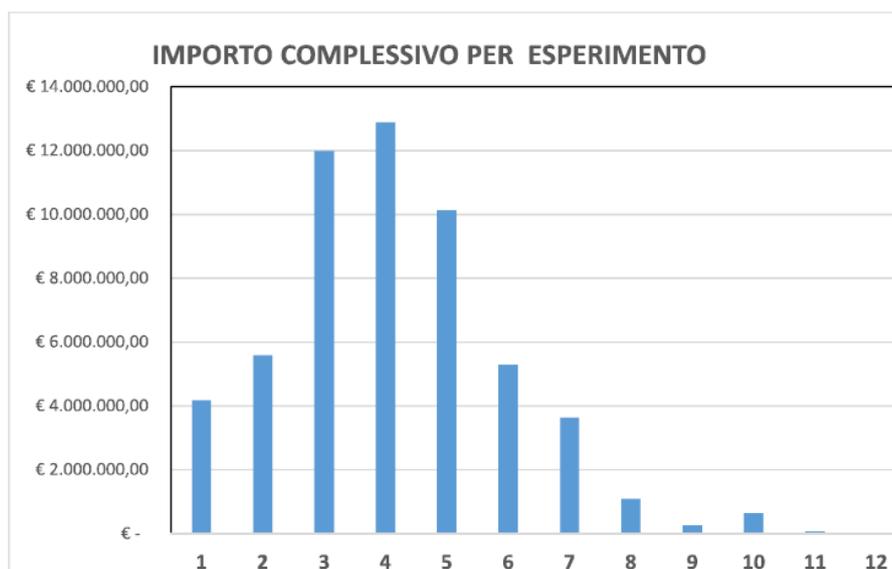


La linea rissa soprastante indica che nel quarto tentativo d'asta con 166 immobili aggiudicati, il rapporto Prezzo/Valore che è stato descritto in precedenza del 42,3 % si avvicina alla media generale del 42% e questo significa che gli immobili sono stati aggiudicati con uno sconto medio del 60%.

**Suddivisione in base all'importo complessivo aggiudicato:**

N° Esperimenti	Numero Casi	Media di Aggiudicazione	Prezzo complessivo	% per ogni asta sull'importo Totale
1	61	€ 68.472,38	€ 4.176.815,19	7,5%
2	61	€ 91.512,92	€ 5.582.288,27	10,0%
3	141	€ 84.997,50	€ 11.984.647,00	21,5%
<b>4</b>	166	€ 77.591,48	<b>€ 12.880.185,40</b>	<b>23,1%</b>
5	131	€ 77.217,69	€ 10.115.517,50	18,2%
6	85	€ 62.293,10	€ 5.294.913,20	9,5%
7	48	€ 75.568,41	€ 3.627.283,90	6,5%
8	26	€ 41.408,85	€ 1.076.630,00	1,9%
9	8	€ 31.437,50	€ 251.500,00	0,5%
10	4	€ 159.500,00	€ 638.000,00	1,1%
11	1	€ 65.250,00	€ 65.250,00	0,1%
12	1	€ 7.500,00	€ 7.500,00	0,0%
<b>TOTALE</b>	<b>733</b>	<b>€ 75.876,90</b>	<b>€ 55.700.530,46</b>	<b>100,0%</b>

Si può notare come il 63% dell'importo complessivo dei beni aggiudicati, avvenga fra il **3°, 4° e 5°** esperimento d'asta.



Lo scrivente ritiene, indicando come futuro valore di vendita forzata ed parte della definizione valore di liquidazione ed allo stato de quo, di limitare ai soli dati di indagine statistica la possibile diminuzione di valore di aggiudicazione rispetto ai valori di mercato con assunzioni indicati nel presente elaborato.

Dalle statistiche emerge che la diminuzione media è del circa 56%; in relazione alla tipologia immobiliare e ad alcune caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di filtering si può ipotizzare un abbattimento in asta pari al 50%.

Gli scriventi, in relazione all'esperienza maturata ritengono il 50% una misura cautelativa e prudenziale anche se l'abbattimento, in moltissimi casi, può essere superiore al 60%; i prezzi che vengono stabiliti nel mercato delle vendite giudiziarie non possono essere assoggetti

alle definizioni di valore di mercato e valore di mercato con assunzioni (questo è previsto e stabilito dalla dottrina estimativa Nazionale ed Internazionale); i prezzi che si perfezionano in questo particolare mercato, giudiziario, devono essere certamente di “opportunità” da parte dell’acquirente. Questa opportunità è l’unica chiave economica per indurre l’acquirente nel fare “l’affare” immobiliare.

### **Valutazioni Immobiliari**

**Valore di Mercato** “A” - Villa – Montignoso Via Lago (fgl. 17 mapp. 1450 sub 1- 2)

#### **ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

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

#### **Parametri ed indici mercantili**

Localizzazione: Nucleo di Frazione

Tipo di Contratto: Compravendita, Asking Price coerenti UNI 11612:15

Destinazione Prevalente: Residenziale

Tipologia Immobiliare: Nuovo/Ristrutturato;

Tipologia Edilizia: Edifici Multipiano/Ville

Rapporti Mercantili:

-Saggio annuo di Valutazione = 1,50%;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Portico e prezzo superficie principale = 0,30;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Terrazza e prezzo superficie principale = 0,30;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Mansarda e prezzo superficie principale = 0,30;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Posto Auto Scoperto e prezzo superficie principale = 0,30;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,60;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Aree Scoperte e prezzo superficie principale = 0,05;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,25;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,50;

-Indicazione dimensione dell’immobile: Grande/Media

Caratteri della Domanda e dell’Offerta:

- Tipo attività del Contraente: commercianti, professionisti, imprenditori

- Nucleo Familiare: famiglie;
  - Motivazioni a Vendere: sofferenza economica
  - Motivazione a Comprare: prima casa/seconda casa/appartamento vacanze
  - Tipi di Intermediazione: privata/agenzia/forzata;
- Forma di Mercato: concorrenza monopolistica/oligopolio
- Fase del Mercato Immobiliare: contrazione/recessione

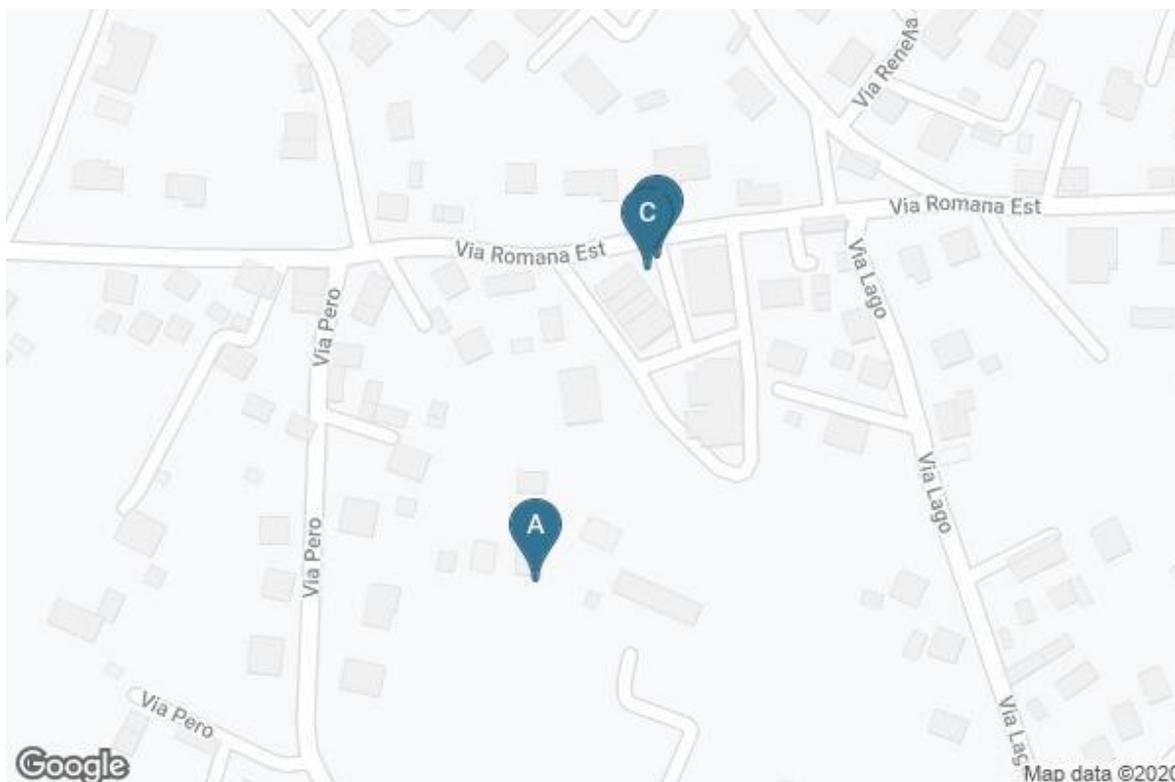
### COMPARABILI

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

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

#### Campione dei dati immobiliari

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



A. Villa - (per 1 famiglia) o monofamiliare compravenduto in data 05-12-2016 al prezzo di € 221.153,85 ubicato in Comune di Montignoso (MS) Via Vecchia Romana Est n. snc al piano 0 di stabile costruito nel 2015 ed iscritto al N.C.E.U. Fg. 17 mapp. 1 sub.

1 con una superficie principale di 182 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Aree Scoperte di mq 400, Superficie Balcone di mq 10, Superficie Portico di mq 20, Superficie Posto Auto Scoperto di mq 30, Superficie Terrazza di mq 25. Il tutto è stato ristrutturato nel 2015.

B. Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare, Asking price in data 01-02-2020 al prezzo di € 365.000, ubicato in Comune di Montignoso (MS) Via Romana n. snc al piano 0 di stabile costruito nel 2015 ed iscritto al N.C.E.U. Fg. 17 mapp. 1 sub. 1 con una superficie principale di 120 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Aree Scoperte di mq 100, Superficie Balcone di mq 30, Superficie Cantina di mq 60, Superficie Mansarda di mq 60, Superficie Portico di mq 20, Superficie Posto Auto Scoperto di mq 15, Superficie Terrazza di mq 10. Il tutto è stato ristrutturato nel 2015.

C. Appartamento - 4 vani (quadrilocale) asking price in data 01-02-2020 al prezzo di € 290.000, ubicato in Comune di Montignoso (MS) Via Romana Est n. snc al piano 0 di stabile costruito nel 2015 ed iscritto al N.C.E.U. Fg. 17 mapp. 1 sub. 1 con una superficie principale di 95 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Aree Scoperte di mq 100, Superficie Portico di mq 15, Superficie Posto Auto Scoperto di mq 30, Superficie Terrazza di mq 20. Il tutto è stato ristrutturato nel 2015.

### **Caratteristiche immobiliari**

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

#### **Caratteristiche Quantitative:**

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

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

Superficie Portico (POR): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del portico che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio

Superficie Terrazza (TER): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della terrazza che opportunamente ragguagliata col proprio

rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni

Superficie Mansarda (MAS): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del sottotetto abitabile che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale

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

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

Superficie Aree Scoperte (SAE): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dell'estensione complessiva delle aree scoperte

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

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

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

Altro (ETC): La caratteristica identifica uno stato specifico che varia su scala cardinale discreta.

Piscina (PIS): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) di piscina

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO**

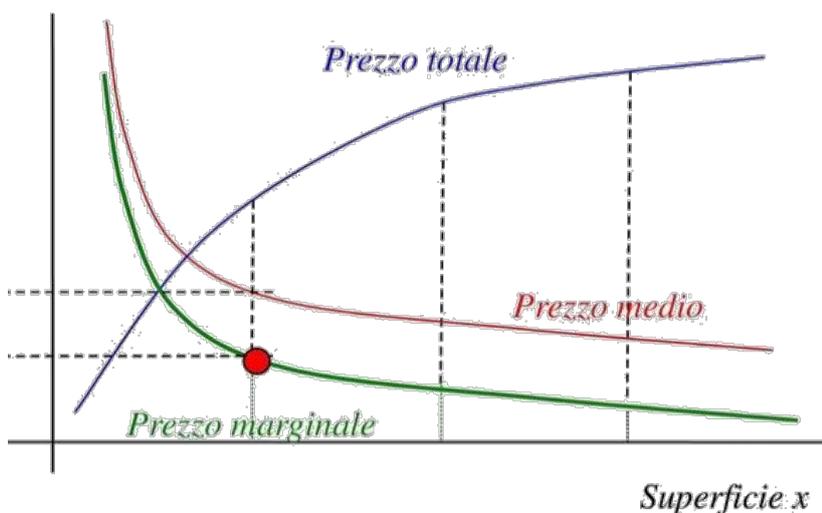
Con valore di mercato si intende *“l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale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

**Tabella dei dati**

<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>S</b>
Prezzo PRZ (€)	221.153,85	365.000	290.000	?
Data DAT	05-12-2016	01-02-2020	01-02-2020	03-03-2020
Sup. Principale SUP (mq)	182	120	95	196,29
Superficie Portico POR (mq)	20	20	15	0
Superficie Terrazza TER (mq)	25	10	20	34,16
Superficie Mansarda MAS (mq)	0	60	0	0
Superficie Posto Auto Scoperto PAS (mq)	30	15	30	0
Superficie Box Auto BOX (mq)	0	0	0	25,80
Superficie Aree Scoperte SAE (mq)	400	100	100	387,60
Superficie Balcone BAL (mq)	10	30	0	26,98
Superficie Cantina CAN (mq)	0	60	0	121,57
Manutenzione MAN (anno)	2015	2015	2015	2010
Altro ETC (n)	2	9	9	7
Piscina PIS (0/1)	0	0	0	1

**Analisi dei prezzi marginali**

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



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

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

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

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

- A.  $-(0,0150 \times 221.153,85) / 12 = -276,44 \text{ €/mese};$
- B.  $-(0,0150 \times 365.000) / 12 = -456,25 \text{ €/mese};$
- C.  $-(0,0150 \times 290.000) / 12 = -362,50 \text{ €/mese};$

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

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

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

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

$$A. \quad 221.153,85 / ( 182 + 0,05 \times 400 + 0,25 \times 10 + 0,30 \times 20 + 0,30 \times 30 + 0,30 \times 25 ) = 974,25 \text{ €/mq};$$

$$B. \quad 365.000 / ( 120 + 0,05 \times 100 + 0,25 \times 30 + 0,50 \times 60 + 0,30 \times 60 + 0,30 \times 20 + 0,30 \times 15 + 0,30 \times 10 ) = 1.881,44 \text{ €/mq};$$

$$C. \quad 290.000 / ( 95 + 0,05 \times 100 + 0,30 \times 15 + 0,30 \times 30 + 0,30 \times 20 ) = 2.426,78 \text{ €/mq};$$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$p_{SUP} = 974,25 \text{ €/mq};$$

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

Prezzo marginale superficie secondaria ( $p_{SUP_i}$  espresso in euro/mq):

$$p_{SUP_i} = \delta_i p_{SUP}$$

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$POR. \quad 0,30 \times 974,25 = 292,27 \text{ €/mq};$$

$$TER. \quad 0,30 \times 974,25 = 292,27 \text{ €/mq};$$

$$MAS. \quad 0,30 \times 974,25 = 292,27 \text{ €/mq};$$

$$PAS. \quad 0,30 \times 974,25 = 292,27 \text{ €/mq};$$

$$BOX. \quad 0,60 \times 974,25 = 584,55 \text{ €/mq};$$

$$SAE. \quad 0,05 \times 974,25 = 48,71 \text{ €/mq};$$

$$BAL. \quad 0,25 \times 974,25 = 243,56 \text{ €/mq};$$

$$CAN. \quad 0,50 \times 974,25 = 487,12 \text{ €/mq};$$

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

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dello Stato Manutentivo ( $p_{MAN}$  espresso in euro/anno):

$$p_{MAN} = C \frac{1}{t}$$

Individuazione del prezzo marginale Stato Manutentivo per ciascun comparabile:

$$200.000 / 50 = 4.000 \text{ €/anno};$$

**Altro:** il prezzo marginale Altro è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Altro (pETC espresso in euro):

$$pETC = C$$

Individuazione del prezzo marginale "Altro" per ciascun comparabile: 25.000 €/n.

**Impianto:** il prezzo marginale dell'impianto è dato semplicemente dal costo a corpo dell'impianto a nuovo (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dell'Impianto (pIMP espresso in euro ad impianto):

$$pIMP = C$$

Individuazione del prezzo marginale "Piscina" per ciascun comparabile: 80.000 €.

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

<b>Prezzi Marginali</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
pDAT (€/mese)	-276,44	-456,25	-362,50
pSUP (€/mq)	974,25	974,25	974,25
pPOR (€/mq)	292,27	292,27	292,27
pTER (€/mq)	292,27	292,27	292,27
pMAS (€/mq)	292,27	292,27	292,27
pPAS (€/mq)	292,27	292,27	292,27
pBOX (€/mq)	584,55	584,55	584,55
pSAE (€/mq)	48,71	48,71	48,71
pBAL (€/mq)	243,56	243,56	243,56
pCAN (€/mq)	487,12	487,12	487,12
pMAN (€/anno)	4.000	4.000	4.000
pETC (€)	25.000	25.000	25.000
pPIS (€)	80.000	80.000	80.000

### Tabella di valutazione

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

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

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

<b>Aggiustamenti</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
PRZ (€)	221.153,85	365.000	290.000
DAT (€)	10.781,25	912,50	725
SUP (€)	13.921,98	74.325,23	98.681,38
POR (€)	-5.845,48	-5.845,48	-4.384,11
TER (€)	2.677,23	7.061,34	4.138,60
MAS (€)	0	-17.536,43	0
PAS (€)	-8.768,21	-4.384,11	-8.768,21
BOX (€)	15.081,33	15.081,33	15.081,33
SAE (€)	-604,03	14.009,66	14.009,66
BAL (€)	4.135,67	-735,56	6.571,29
CAN (€)	59.219,55	29.992,16	59.219,55
MAN (€)	-20.000	-20.000	-20.000
ETC (€)	125.000	-50.000	-50.000
PIS (€)	80.000	80.000	80.000
<b>TOT (€)</b>	<b>496.753,13</b>	<b>487.880,65</b>	<b>485.274,48</b>

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

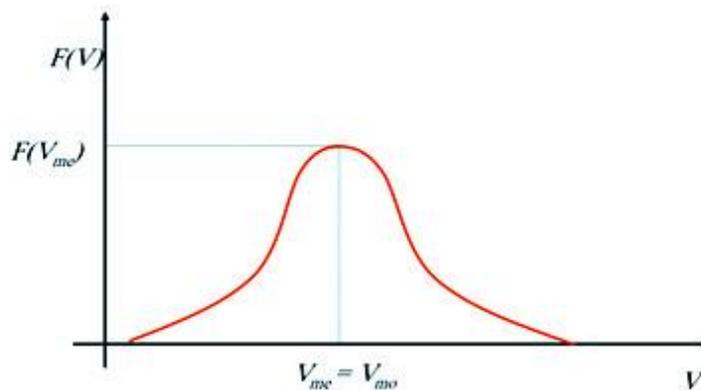
$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} \cdot 100 = 2,37\% < 5,00\%$$

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

### Distribuzione dei prezzi corretti

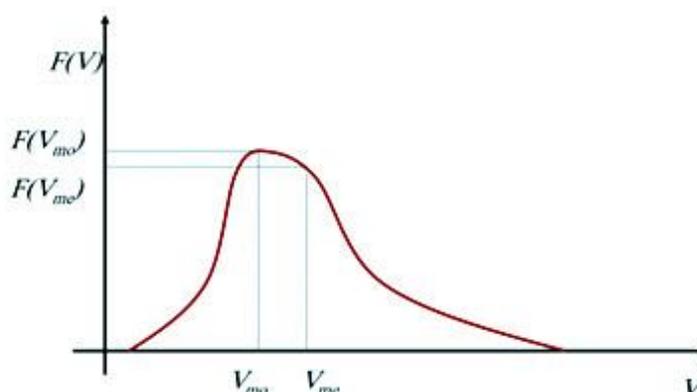
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore di un immobile è il valore medio della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei valori. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore da stimare è il valore centrale più frequente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

#### La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei valori stimati per un immobile non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale) la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun valore figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo valore riveste nella distribuzione.

#### La distribuzione asimmetrica dei valori



## RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei prezzi corretti individuati alla data del 03-03-2020:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 489.969,42$$

*Arrotondabile ad € 490.000 (Euro Quattrocentonovantamila/00)*

In relazione alla ubicazione ed alle caratteristiche hedonic price, le recinzioni esistenti, le pavimentazioni, i cancelli di ingresso e comprese le piantumazioni, lo scrivente ritiene di individuare nel prezzo marginale una somma pari ad €. 45.000,00 (questo costo è prudenziale) ed è da aggiungere tout court al valore sopra menzionato.

## Valore di Mercato con Assunzioni

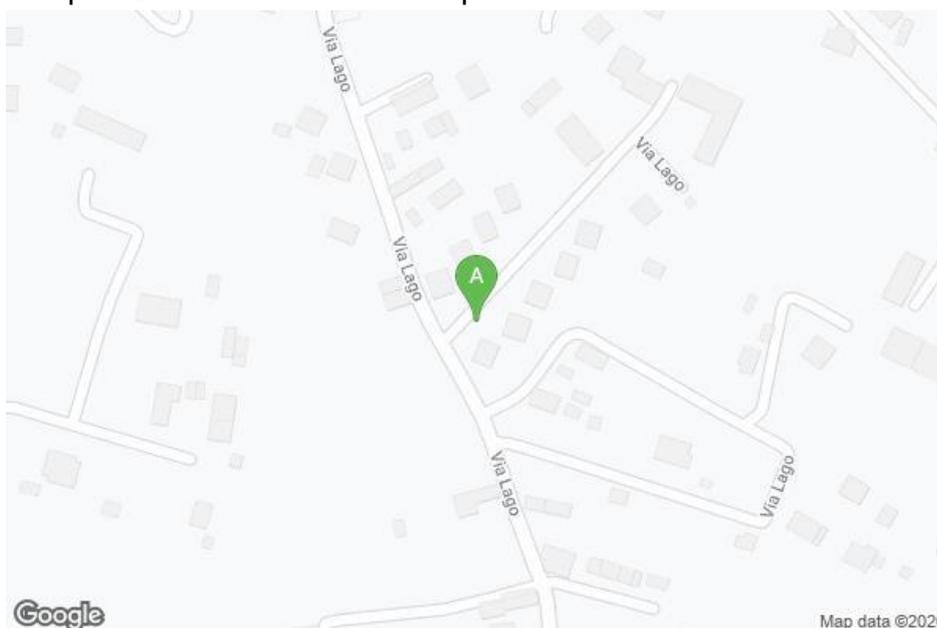
### Comparabili

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

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

### Campione dei dati immobiliari

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



A. Villa - (per 1 famiglia) o monofamiliare compravenduto in data 01-02-2019 al prezzo di € 384.00, in ambito giudiziario, ubicato in Comune di Montignoso (MS) Via Lago n. snc al piano 0 di stabile costruito nel 2010 ed iscritto al N.C.E.U. Fg. 17 mapp. 1 sub. 1 con una superficie principale di 181,34 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 26, Superficie Aree Scoperte di mq 589, Superficie Balcone di mq 25, Superficie Cantina di mq 112,49, Superficie Portico di mq 44,15, Superficie Terrazza di mq 69,15; dotato dei seguenti impianti: Piscina. Il tutto è stato ristrutturato nel 2010.

### **Caratteristiche immobiliari**

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

### **Caratteristiche Quantitative:**

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

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

Superficie Portico (POR): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del portico che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio

Superficie Terrazza (TER): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della terrazza che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni

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

Superficie Aree Scoperte (SAE): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dell'estensione complessiva delle aree scoperte

Superficie Balcone (BAL): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in

oggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni

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

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

Altro (ETC): La caratteristica identifica uno stato specifico che varia su scala cardinale discreta.

Piscina (PIS): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) di piscina

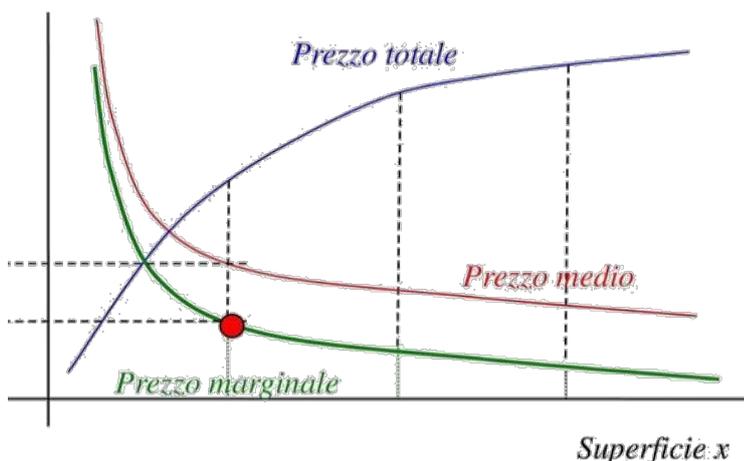
### Calcolo del valore di mercato con assunzioni (V. Capitoli precedenti)

#### Tabella dei dati

<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>A</b>	<b>S</b>
Prezzo PRZ (€)	384.000	?
Data DAT	01-02-2019	03-03-2020
Sup. Principale SUP (mq)	181,34	196,29
Superficie Portico POR (mq)	44,15	0
Superficie Terrazza TER (mq)	69,15	34,16
Superficie Box Auto BOX (mq)	26	25,80
Superficie Aree Scoperte SAE (mq)	589	387,60
Superficie Balcone BAL (mq)	25	26,98
Superficie Cantina CAN (mq)	112,49	121,57
Manutenzione MAN (anno)	2010	2010
Altro ETC (n)	8	7
Piscina PIS (0/1)	1	1

#### Analisi dei prezzi marginali

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



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

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

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

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

$$A. \quad -(0,0150 \times 384.000) / 12 = -480 \text{ €/mese};$$

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

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

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

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

$$A. \quad 384.000 / (181,34 + 0,60 \times 26 + 0,05 \times 589 + 0,25 \times 25 + 0,50 \times 112,49 + 0,30 \times 44,15 + 0,30 \times 69,15) = 1.189,31 \text{ €/mq};$$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 1.189,31 \text{ €/mq};$$

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

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

$$pSUP_i = \delta_i pSUP$$

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

*POR.*  $0,30 \times 1.189,31 = 356,79 \text{ €/mq}$ ;

*TER.*  $0,30 \times 1.189,31 = 356,79 \text{ €/mq}$ ;

*BOX.*  $0,60 \times 1.189,31 = 713,59 \text{ €/mq}$ ;

*SAE.*  $0,05 \times 1.189,31 = 59,47 \text{ €/mq}$ ;

*BAL.*  $0,25 \times 1.189,31 = 297,33 \text{ €/mq}$ ;

*CAN.*  $0,50 \times 1.189,31 = 594,66 \text{ €/mq}$ ;

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

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

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

Individuazione del prezzo marginale Stato Manutentivo per ciascun comparabile:

$$200.000 / 50 = 4.000 \text{ €/anno};$$

**Altro:** il prezzo marginale Altro è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Altro (pETC espresso in euro):

$$pETC = C$$

Individuazione del prezzo marginale "Altro" per ciascun comparabile: 25.000 €/n.

**Impianto:** il prezzo marginale dell'impianto è dato semplicemente dal costo a corpo dell'impianto a nuovo (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dell'Impianto (pIMP espresso in euro ad impianto):

$$pIMP = C$$

Individuazione del prezzo marginale "Piscina" per ciascun comparabile: 80.000 €.

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

<b>Prezzi Marginali</b>	<b>A</b>
<i>pDAT</i> (€/mese)	-480
<i>pSUP</i> (€/mq)	1.189,31
<i>pPOR</i> (€/mq)	356,79
<i>pTER</i> (€/mq)	356,79
<i>pBOX</i> (€/mq)	713,59
<i>pSAE</i> (€/mq)	59,47
<i>pBAL</i> (€/mq)	297,33
<i>pCAN</i> (€/mq)	594,66
<i>pMAN</i> (€/anno)	4.000

<i>p</i> ETC (€)	25.000
<i>p</i> PIS (€)	80.000

### Tabella di valutazione

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

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

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

<b>Aggiustamenti</b>	<b>A</b>
PRZ (€)	384.000
DAT (€)	6.720
SUP (€)	17.780,26
POR (€)	-15.752,47
TER (€)	-12.484,24
BOX (€)	-142,72
SAE (€)	-11.976,40
BAL (€)	588,71
CAN (€)	5.399,49
MAN (€)	0
ETC (€)	-25.000
PIS (€)	0
<b>TOT (€)</b>	<b>349.132,63</b>

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

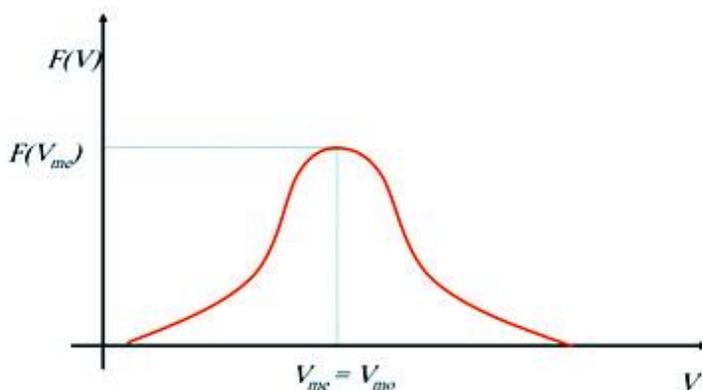
$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 0\% < 5,00\%$$

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

### Distribuzione dei prezzi corretti

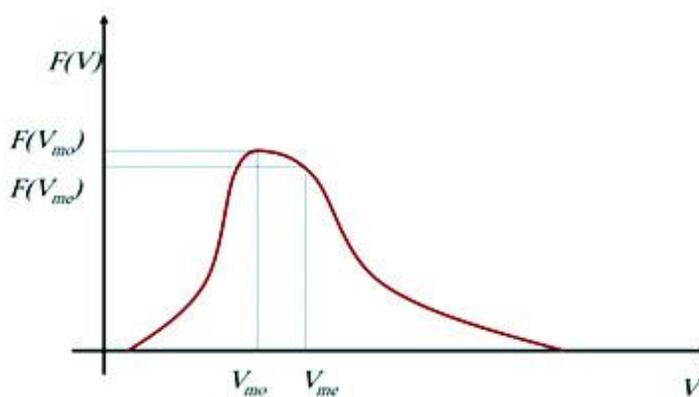
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore di un immobile è il valore medio della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei valori. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore da stimare è il valore centrale più frequente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

## La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei valori stimati per un immobile non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale) la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun valore figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo valore riveste nella distribuzione.

## La distribuzione asimmetrica dei valori



### Reconciliation e stima

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei prezzi corretti individuati alla data del 03-03-2020:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 349.132,63$$

Arrotondabile ad € 349.000,00 (Diconsi Trecentoquarantanovemila/00)

**“B” - Villa – Montignoso Via Lago (fgl. 17 mapp. 1451 sub 1- 2)**

**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

*“Il segmento di mercato costituisce l’unità non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: CdVI)*

**Parametri ed indici mercantili**

Localizzazione: Nucleo di Frazione

Tipo di Contratto: Compravendita, Asking Price coerenti UNI 11612:15

Destinazione Prevalente: Residenziale

Tipologia Immobiliare: Nuovo/Ristrutturato;

Tipologia Edilizia: Edifici Multipiano/Ville

Rapporti Mercantili:

-Saggio annuo di Valutazione = 1,50%;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Portico e prezzo superficie principale = 0,30;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Terrazza e prezzo superficie principale = 0,30;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Mansarda e prezzo superficie principale = 0,30;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Posto Auto Scoperto e prezzo superficie principale = 0,30;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,60;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Aree Scoperte e prezzo superficie principale = 0,05;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,25;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,50;

-Indicazione dimensione dell’immobile: Grande/Media

Caratteri della Domanda e dell’Offerta:

- Tipo attività del Contraente: commercianti, professionisti, imprenditori

- Nucleo Familiare: famiglie;

- Motivazioni a Vendere: sofferenza economica

- Motivazione a Comprare: prima casa/seconda casa/appartamento vacanze

- Tipi di Intermediazione: privata/agenzia/forzata;

Forma di Mercato: concorrenza monopolistica/oligopolio

Fase del Mercato Immobiliare: contrazione/recessione

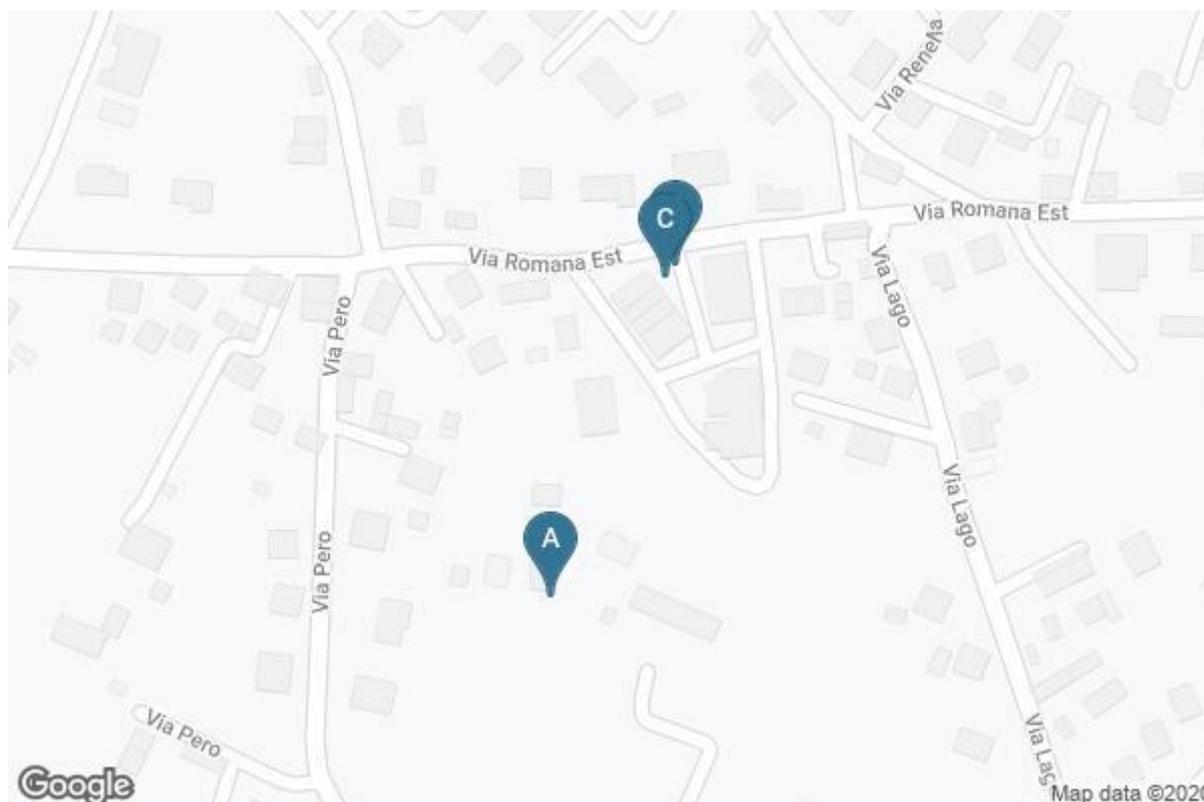
**COMPARABILI**

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

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

**Campione dei dati immobiliari**

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



A. Villa - (per 1 famiglia) o monofamiliare compravenduto in data 05-12-2016 al prezzo di € 221.153,85, ubicato in Comune di Montignoso (MS) Via Vecchia Romana Est n. snc al piano 0 di stabile costruito nel 2015 ed iscritto al N.C.E.U. Fg. 17 mapp. 1 sub. 1 con una superficie principale di 182 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Aree Scoperte di mq 400, Superficie Balcone di mq 10, Superficie Portico di mq 20, Superficie Posto Auto Scoperto di mq 30, Superficie Terrazza di mq 25. Il tutto è stato ristrutturato nel 2015.

B. Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare asking price in data 01-02-2020 al prezzo di € 365.000, ubicato in Comune di Montignoso (MS) Via Romana n. snc al piano 0 di stabile costruito nel 2015 ed iscritto al N.C.E.U. Fg. 17 mapp. 1 sub. 1 con una superficie principale di 120 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Aree Scoperte di mq 100, Superficie Balcone di mq 30, Superficie Cantina di

mq 60, Superficie Mansarda di mq 60, Superficie Portico di mq 20, Superficie Posto Auto Scoperto di mq 15, Superficie Terrazza di mq 10. Il tutto è stato ristrutturato nel 2015.

C. Appartamento - 4 vani (quadrilocale) asking price in data 01-02-2020 al prezzo di € 290.000, ubicato in Comune di Montignoso (MS) Via Romana Est n. snc al piano 0 di stabile costruito nel 2015 ed iscritto al N.C.E.U. Fg. 17 mapp. 1 sub. 1 con una superficie principale di 95 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Aree Scoperte di mq 100, Superficie Portico di mq 15, Superficie Posto Auto Scoperto di mq 30, Superficie Terrazza di mq 20. Il tutto è stato ristrutturato nel 2015.

### **Caratteristiche immobiliari**

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

#### **Caratteristiche Quantitative:**

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

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

Superficie Portico (POR): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del portico che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio

Superficie Terrazza (TER): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della terrazza che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni

Superficie Mansarda (MAS): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del sottotetto abitabile che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale

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

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

**Superficie Aree Scoperte (SAE):** la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dell'estensione complessiva delle aree scoperte

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

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

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

**Altro (ETC):** La caratteristica identifica uno stato specifico che varia su scala cardinale discreta.

**Piscina (PIS):** la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) di piscina

### **CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO**

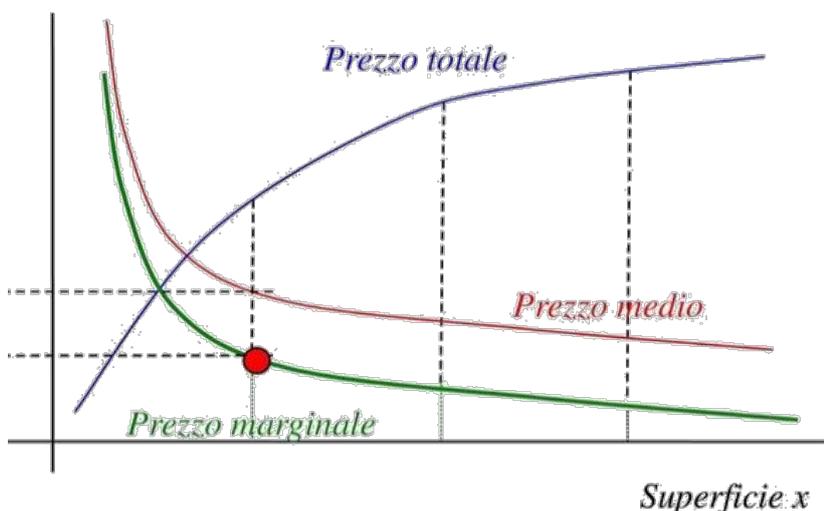
Con valore di mercato si intende *“l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale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

### Tabella dei dati

<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>S</b>
Prezzo PRZ (€)	221.153,85	365.000	290.000	?
Data DAT	05-12-2016	01-02-2020	01-02-2020	03-03-2020
Sup. Principale SUP (mq)	182	120	95	196,29
Superficie Portico POR (mq)	20	20	15	0
Superficie Terrazza TER (mq)	25	10	20	34,16
Superficie Mansarda MAS (mq)	0	60	0	0
Superficie Posto Auto Scoperto PAS (mq)	30	15	30	0
Superficie Box Auto BOX (mq)	0	0	0	25,80
Superficie Aree Scoperte SAE (mq)	400	100	100	432,60
Superficie Balcone BAL (mq)	10	30	0	26,98
Superficie Cantina CAN (mq)	0	60	0	121,57
Manutenzione MAN (anno)	2015	2015	2015	2010
Altro ETC (n)	2	9	9	7
Piscina PIS (0/1)	0	0	0	1

### Analisi dei prezzi marginali

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



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

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

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

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A.  $-(0,0150 \times 221.153,85) / 12 = -276,44 \text{ €/mese};$

B.  $-(0,0150 \times 365.000) / 12 = -456,25 \text{ €/mese};$

C.  $-(0,0150 \times 290.000) / 12 = -362,50 \text{ €/mese};$

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

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

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

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

A.  $221.153,85 / (182 + 0,05 \times 400 + 0,25 \times 10 + 0,30 \times 20 + 0,30 \times 30 + 0,30 \times 25) = 974,25 \text{ €/mq};$

B.  $365.000 / (120 + 0,05 \times 100 + 0,25 \times 30 + 0,50 \times 60 + 0,30 \times 60 + 0,30 \times 20 + 0,30 \times 15 + 0,30 \times 10) = 1.881,44 \text{ €/mq};$

C.  $290.000 / (95 + 0,05 \times 100 + 0,30 \times 15 + 0,30 \times 30 + 0,30 \times 20) = 2.426,78 \text{ €/mq};$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:  $pSUP = 974,25 \text{ €/mq};$

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

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

$$pSUP_i = \delta_i pSUP$$

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$POR. \quad 0,30 \times 974,25 = 292,27 \text{ €/mq};$$

$$TER. \quad 0,30 \times 974,25 = 292,27 \text{ €/mq};$$

$$MAS. \quad 0,30 \times 974,25 = 292,27 \text{ €/mq};$$

$$PAS. \quad 0,30 \times 974,25 = 292,27 \text{ €/mq};$$

$$BOX. \quad 0,60 \times 974,25 = 584,55 \text{ €/mq};$$

$$SAE. \quad 0,05 \times 974,25 = 48,71 \text{ €/mq};$$

$$BAL. \quad 0,25 \times 974,25 = 243,56 \text{ €/mq};$$

$$CAN. \quad 0,50 \times 974,25 = 487,12 \text{ €/mq};$$

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

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

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

Individuazione del prezzo marginale Stato Manutentivo per ciascun comparabile:

$$200.000 / 50 = 4.000 \text{ €/anno};$$

**Altro:** il prezzo marginale Altro è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Altro ( $pETC$  espresso in euro):

$$pETC = C$$

Individuazione del prezzo marginale "Altro" per ciascun comparabile: 25.000 €/n.

**Impianto:** il prezzo marginale dell'impianto è dato semplicemente dal costo a corpo dell'impianto a nuovo (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dell'Impianto ( $pIMP$  espresso in euro ad impianto):

$$pIMP = C$$

Individuazione del prezzo marginale "Piscina" per ciascun comparabile: 80.000 €.

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

<b>Prezzi Marginali</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<i>p</i> DAT (€/mese)	-276,44	-456,25	-362,50
<i>p</i> SUP (€/mq)	974,25	974,25	974,25
<i>p</i> POR (€/mq)	292,27	292,27	292,27
<i>p</i> TER (€/mq)	292,27	292,27	292,27
<i>p</i> MAS (€/mq)	292,27	292,27	292,27
<i>p</i> PAS (€/mq)	292,27	292,27	292,27
<i>p</i> BOX (€/mq)	584,55	584,55	584,55
<i>p</i> SAE (€/mq)	48,71	48,71	48,71
<i>p</i> BAL (€/mq)	243,56	243,56	243,56
<i>p</i> CAN (€/mq)	487,12	487,12	487,12
<i>p</i> MAN (€/anno)	4.000	4.000	4.000
<i>p</i> ETC (€)	25.000	25.000	25.000
<i>p</i> PIS (€)	80.000	80.000	80.000

### Tabella di valutazione

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

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

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

<b>Aggiustamenti</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<i>PRZ</i> (€)	221.153,85	365.000	290.000
<i>DAT</i> (€)	10.781,25	912,50	725
<i>SUP</i> (€)	13.921,98	74.325,23	98.681,38
<i>POR</i> (€)	-5.845,48	-5.845,48	-4.384,11
<i>TER</i> (€)	2.677,23	7.061,34	4.138,60
<i>MAS</i> (€)	0	-17.536,43	0
<i>PAS</i> (€)	-8.768,21	-4.384,11	-8.768,21
<i>BOX</i> (€)	15.081,33	15.081,33	15.081,33
<i>SAE</i> (€)	1.588,02	16.201,71	16.201,71
<i>BAL</i> (€)	4.135,67	-735,56	6.571,29
<i>CAN</i> (€)	59.219,55	29.992,16	59.219,55
<i>MAN</i> (€)	-20.000	-20.000	-20.000

ETC (€)	125.000	-50.000	-50.000
PIS (€)	80.000	80.000	80.000

TOT (€)	498.945,18	490.072,70	487.466,53
---------	------------	------------	------------

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

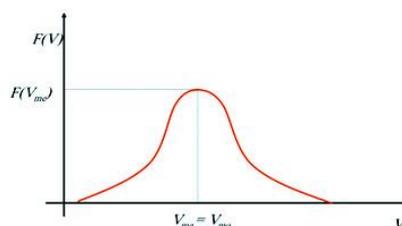
$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} \cdot 100 = 2,35\% < 5,00\%$$

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

### Distribuzione dei prezzi corretti

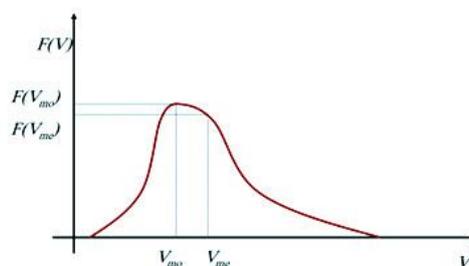
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore di un immobile è il valore medio della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei valori. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore da stimare è il valore centrale più frequente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

La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei valori stimati per un immobile non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale) la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun valore figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo valore riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



### RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei prezzi corretti individuati alla data del 03-03-2020:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 492.161,47$$

*Arrotondabile ad € 492.000 (Euro Quattrocentonovantaduemila/00)*

In relazione alla ubicazione ed alle caratteristiche hedonic price, le recinzioni esistenti, le pavimentazioni, i cancelli di ingresso e comprese le piantumazioni, lo scrivente ritiene di individuare nel prezzo marginale una somma pari ad €. 45.000,00 (questo costo è prudenziale) da aggiungere tout court al valore sopra menzionato.

### Valore di Mercato con Assunzioni

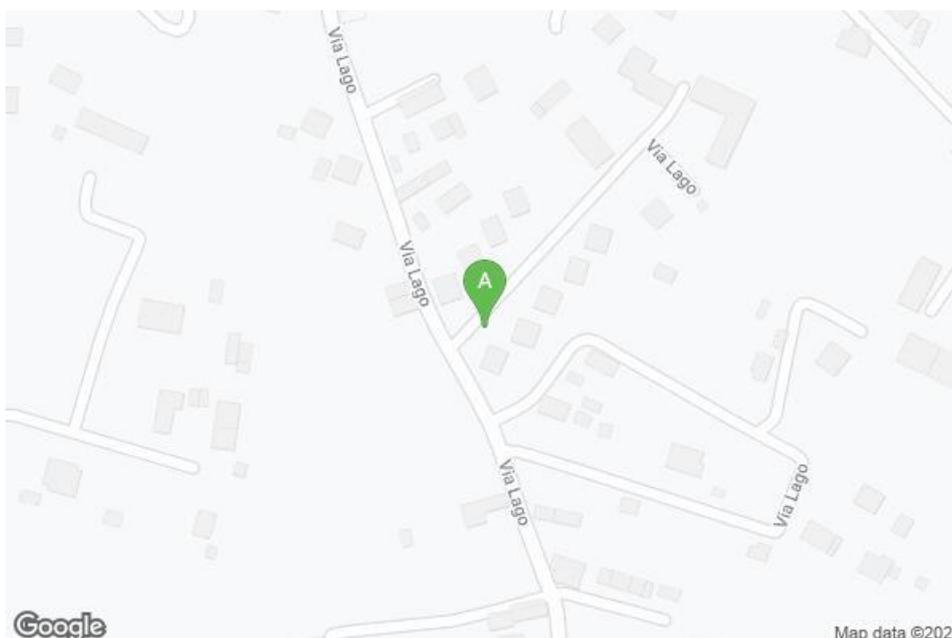
#### COMPARABILI

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

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

#### Campione dei dati immobiliari

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



A. Villa - (per 1 famiglia) o monofamiliare decreto di trasferimento in data 01-02-2019 al prezzo di € 384.000 alienato in ambito giudiziario, ubicato in Comune di Montignoso (MS) Via Lago n. snc al piano 0 di stabile costruito nel 2010 ed iscritto al N.C.E.U. Fg. 17 mapp. 1 sub. 1 con una superficie principale di 181,34 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 26, Superficie Aree Scoperte di mq 589, Superficie Balcone di mq 25, Superficie Cantina di mq 112,49, Superficie Portico di mq 44,15, Superficie Terrazza di mq 69,15; dotato dei seguenti impianti: Piscina. Il tutto è stato ristrutturato nel 2010.

### **Caratteristiche immobiliari**

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

#### **Caratteristiche Quantitative:**

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

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

Superficie Portico (POR): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del portico che opportunamente raggugliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio

Superficie Terrazza (TER): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della terrazza che opportunamente raggugliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni

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

Superficie Aree Scoperte (SAE): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dell'estensione complessiva delle aree scoperte

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

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

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

Altro (ETC): La caratteristica identifica uno stato specifico che varia su scala cardinale discreta.

Piscina (PIS): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) di piscina

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

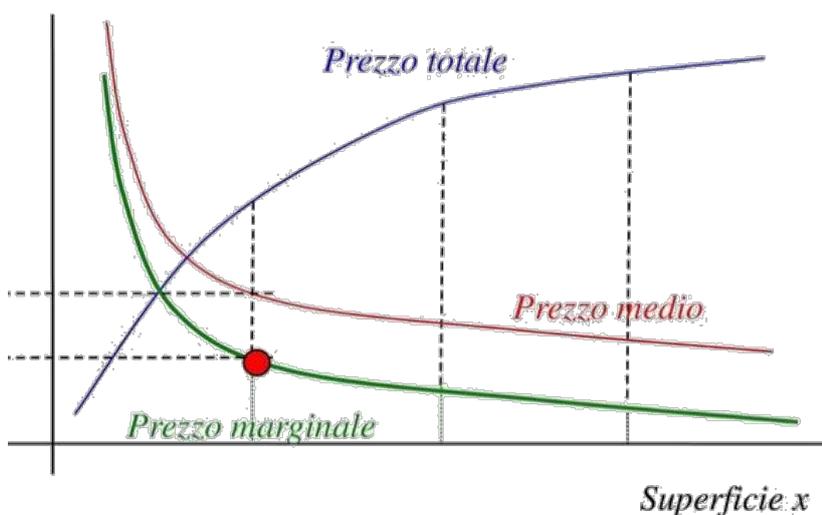
Con valore di mercato si intende “l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale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

#### Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	S
Prezzo PRZ (€)	384.000	?
Data DAT	01-02-2019	03-03-2020
Sup. Principale SUP (mq)	181,34	196,29
Superficie Portico POR (mq)	44,15	0
Superficie Terrazza TER (mq)	69,15	34,16
Superficie Box Auto BOX (mq)	26	25,80
Superficie Aree Scoperte SAE (mq)	589	432,60
Superficie Balcone BAL (mq)	25	26,98
Superficie Cantina CAN (mq)	112,49	121,57
Manutenzione MAN (anno)	2010	2010
Altro ETC (n)	8	7
Piscina PIS (0/1)	1	1

#### Analisi dei prezzi marginali

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



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

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

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

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

$$A. \quad -(0,0150 \times 384.000) / 12 = -480 \text{ €/mese};$$

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

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

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

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

$$A. \quad 384.000 / (181,34 + 0,60 \times 26 + 0,05 \times 589 + 0,25 \times 25 + 0,50 \times 112,49 + 0,30 \times 44,15 + 0,30 \times 69,15) = 1.189,31 \text{ €/mq};$$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 1.189,31 \text{ €/mq};$$

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

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

$$pSUP_i = \delta_i pSUP$$

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$POR. \quad 0,30 \times 1.189,31 = 356,79 \text{ €/mq};$$

TER.  $0,30 \times 1.189,31 = 356,79 \text{ €/mq}$ ;

BOX.  $0,60 \times 1.189,31 = 713,59 \text{ €/mq}$ ;

SAE.  $0,05 \times 1.189,31 = 59,47 \text{ €/mq}$ ;

BAL.  $0,25 \times 1.189,31 = 297,33 \text{ €/mq}$ ;

CAN.  $0,50 \times 1.189,31 = 594,66 \text{ €/mq}$ ;

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

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

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

Individuazione del prezzo marginale Stato Manutentivo per ciascun comparabile:

$$200.000 / 50 = 4.000 \text{ €/anno};$$

**Altro:** il prezzo marginale Altro è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Altro (pETC espresso in euro):

$$pETC = C$$

Individuazione del prezzo marginale "Altro" per ciascun comparabile: 25.000 €/n.

**Impianto:** il prezzo marginale dell'impianto è dato semplicemente dal costo a corpo dell'impianto a nuovo (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dell'Impianto (pIMP espresso in euro ad impianto):

$$pIMP = C$$

Individuazione del prezzo marginale "Piscina" per ciascun comparabile: 80.000 €.

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

<b>Prezzi Marginali A</b>	
pDAT (€/mese)	-480
pSUP (€/mq)	1.189,31
pPOR (€/mq)	356,79
pTER (€/mq)	356,79
pBOX (€/mq)	713,59
pSAE (€/mq)	59,47
pBAL (€/mq)	297,33
pCAN (€/mq)	594,66
pMAN (€/anno)	4.000
pETC (€)	25.000
pPIS (€)	80.000

### Tabella di valutazione

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

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

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

<b>Aggiustamenti</b>	<b>A</b>
PRZ (€)	384.000
DAT (€)	6.720
SUP (€)	17.780,26
POR (€)	-15.752,47
TER (€)	-12.484,24
BOX (€)	-142,72
SAE (€)	-9.300,44
BAL (€)	588,71
CAN (€)	5.399,49
MAN (€)	0
ETC (€)	-25.000
PIS (€)	0

TOT (€)	351.808,59
---------	------------

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

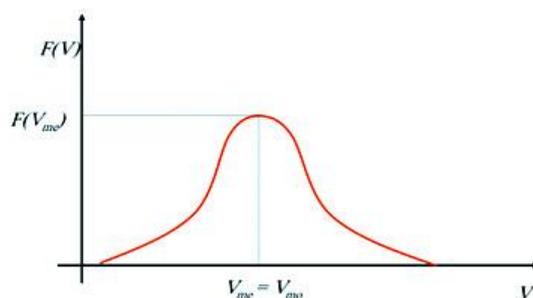
$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 0\% < 5,00\%$$

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

### Distribuzione dei prezzi corretti

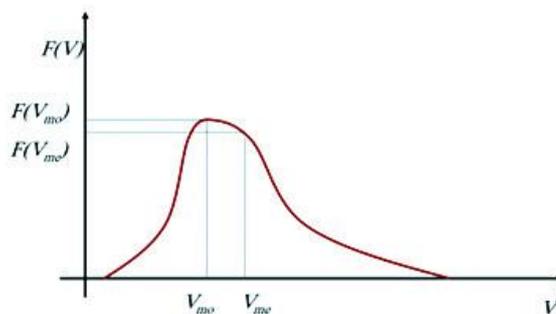
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore di un immobile è il valore medio della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei valori. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore da stimare è il valore centrale più frequente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

#### La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei valori stimati per un immobile non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale) la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun valore figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo valore riveste nella distribuzione.

#### La distribuzione asimmetrica dei valori



### RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei prezzi corretti individuati alla data del 03-03-2020:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 351.808,59$$

Arrotondabile ad € 352.000,00 (Euro Trecentocinquantaduemila/00)

“C” - Capannone industriale - Massa, Via Catagnina-Aurelia 4/b (fgl. 89 mapp. 521 sub. 4)

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

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

#### Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Zona Industriale

Tipo di Contratto: Compravendita/Affitto/Leasing/Affitto con Riscatto

Destinazione Prevalente: Ufficio/Direzionale

Tipologia Immobiliare: Usato/Nuovo/Ristrutturato;

Rapporti Mercantili:

-Saggio annuo di Valutazione = 0,50%;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Aree Scoperte e prezzo superficie principale = 0,10;

Indicazione dimensione dell'immobile: Media

Caratteri della Domanda e dell'Offerta:

- Motivazioni a Vendere: sofferenza economica
- Motivazione a Comprare: investimento, nuovo insediamento
- Tipi di Intermediazione: privata/agenzia/forzata

Forma di Mercato: concorrenza monopolistica

Fase del Mercato Immobiliare: contrazione/recessione

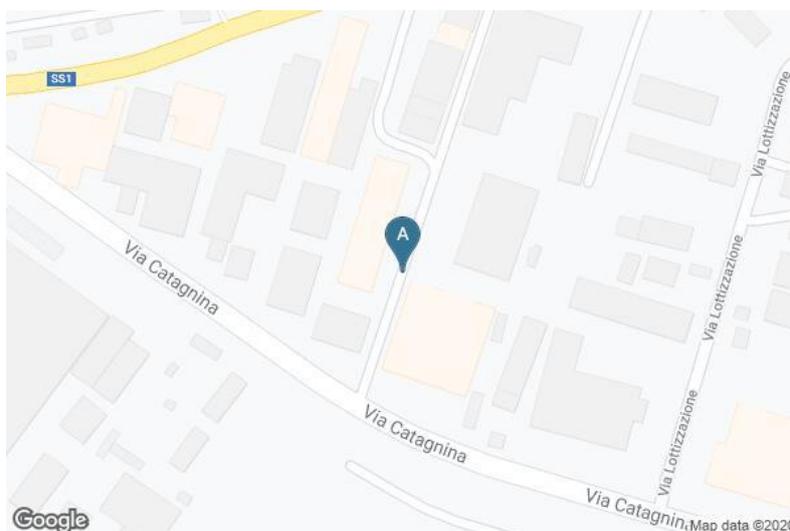
## COMPARABILI

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

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

### Campione dei dati immobiliari

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



A. Laboratorio artigianale compravenduto in data 05-03-2018 al prezzo di € 250.000, ubicato in Comune di Massa (MS) Via Catagnina, n. snc al piano 0 di stabile costruito nel 1998 ed iscritto al N.C.E.U. Fg. 89 mapp. 521 sub. 2 con una superficie principale di 381,32 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Aree Scoperte di mq 229,13. Il tutto è stato ristrutturato, presumibilmente, nel 2015.

### Caratteristiche immobiliari

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

### Caratteristiche Quantitative:

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

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

**Superficie Aree Scoperte (SAE):** la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dell'estensione complessiva delle aree scoperte

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

**Altro (ETC):** La caratteristica identifica uno stato specifico che varia su scala cardinale discreta.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

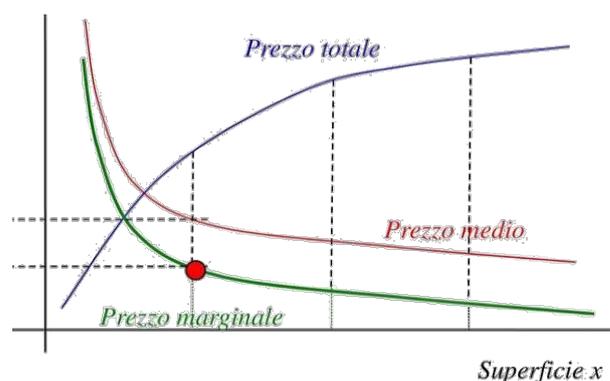
Con valore di mercato si intende *“l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale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

#### Tabella dei dati

<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>A</b>	<b>S</b>
Prezzo PRZ (€)	250.000	?
Data DAT	05-03-2018	04-03-2020
Sup. Principale SUP (mq)	381,32	384,29
Superficie Aree Scoperte SAE (mq)	229,13	228,38
Manutenzione MAN (anno)	2015	1998
Altro ETC (n)	2	1

#### Analisi dei prezzi marginali

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



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

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

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

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

$$A. \quad -(0,0050 \times 250.000) / 12 = -104,17 \text{ €/mese};$$

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

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

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

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

$$A. \quad 250.000 / (381,32 + 0,10 \times 229,13) = 618,46 \text{ €/mq};$$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 618,46 \text{ €/mq};$$

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

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

$$pSUP_i = \delta_i pSUP$$

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$SAE. \quad 0,10 \times 618,46 = 61,85 \text{ €/mq};$$

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

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

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

Individuazione del prezzo marginale Stato Manutentivo per ciascun comparabile:

$$50.000 / 70 = 714,29 \text{ €/anno};$$

**Altro:** il prezzo marginale Altro è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Altro (pETC espresso in euro):

$$pETC = C$$

Individuazione del prezzo marginale "Altro" per ciascun comparabile: 50.000 €/n.

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

<b>Prezzi Marginali A</b>	
pDAT (€/mese)	-104,17
pSUP (€/mq)	618,46
pSAE (€/mq)	61,85
pMAN (€/anno)	714,29
pETC (€)	50.000

### Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento ( $P_X$  espresso sempre in euro) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza degli ammontari relativi alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati). I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

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

<b>Aggiustamenti</b>	<b>A</b>
PRZ (€)	250.000
DAT (€)	2.500
SUP (€)	1.836,81
SAE (€)	-46,38
MAN (€)	-12.142,86
ETC (€)	-50.000

TOT (€)	192.147,57
---------	------------

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

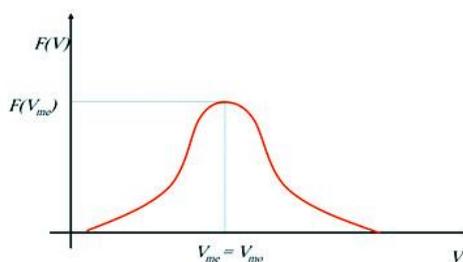
$$\Delta\% = \frac{P_{\max} - P_{\min}}{P_{\min}} 100 = 0\% < 5,00\%$$

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

### Distribuzione dei prezzi corretti

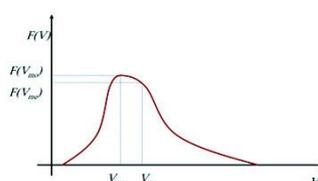
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore di un immobile è il valore medio della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei valori. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore da stimare è il valore centrale più frequente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

#### La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei valori stimati per un immobile non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale) la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun valore figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo valore riveste nella distribuzione.

#### La distribuzione asimmetrica dei valori



## RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei prezzi corretti individuati alla data del 04-03-2020:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 192.147,57$$

Arrotondabile ad € 192.000,00 (Euro Centonovantaduemila/00)

## Valore di Mercato con Assunzioni

Il valore di mercato con assunzioni trova conforto nella proporzione tra il prezzo di vendita del comparabile sopra descritto ed i valori OMI riferiti alla medesima zona.

Per rilevare lo scostamento percentuale tra il Valore Minimo OMI ed il Prezzo Medio del comparabile si ritiene di calcolare tale scostamento con la divergenza percentuale assoluta

$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 =$$

Il prezzo medio del comparabile è pari a:

$$A. 250.000 / (381,32 + 0,10 \times 229,13) = 618,46 \text{ €/mq}$$

Il Valore minimo dell'OMI è pari a:

Spazio disponibile per annotazioni

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1**  
 Provincia: MASSA CARRARA  
 Comune: MASSA  
 Fascia/zona: Periferica/ROMAGNANO - CANDIA - CASTAGNARA  
 Codice zona: 03  
 Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
 Destinazione: Residenziale

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	0	0	
Laboratori	Normale	650	970	L	0	0	

Stampa

Legend

Il Valore Minimo OMI, con tipologia Laboratori, è pari ad €/mq. 650,00

$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 =$$

$$\Delta\% = \frac{650,00 - 618,46}{618,46} 100 = 0,05$$

Divergenza Percentuale Assoluta tra i valori OMI massimi e minimi

$$\Delta\% = \frac{970 - 650}{650} 100 = 0,49$$

$$\Delta\% = \frac{690 - 460}{460} 100 = 0,5$$

**Per assunzione, anche ed in ragione della possibile destinazione d'uso del bene, si ritiene ed in ragione di quanto espresso in precedenza sulla correlazione tra i valori ed i valori in ambito giudiziario, che la percentuale di diminuzione del Valore di Mercato con Assunzioni ( tali assunzioni sono state ampiamente dimostrate) è pari allo 0,50.**

**Il Prezzo medio del Comparabile enucleato è:**

$$250.000 / ( 381,32 + 0,10 \times 229,13 ) = 618,46 \text{ €/mq}$$

**La Superficie commerciale del nostro immobile oggetto di valutazione è:**

$$\text{Superficie Commerciale: } 381,32 \text{ mq.} + 0,10 \times 229,13 \text{ mq} = 404,23$$

$$\text{Valore di Mercato con Assunzioni} = \text{€/mq. } 618,46 \times 404,23 \times 0,50 = \text{€. } 125.000,00$$

**Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1**

**Provincia:** MASSA CARRARA

**Comune:** MASSA

**Fascia/zona:** Periferica/PIANURA LATO MONTIGNOSO

**Codice di zona:** D1

**Microzona catastale n.: 7****Tipologia prevalente:** Ville e Villini**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	1500	2250	L	6	8,5	N

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato****Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1****Provincia:** MASSA CARRARA**Comune:** MASSA**Fascia/zona:** Suburbana/PARTACCIA-BONDANO-RICORTOLA**Codice di zona:** E2**Microzona catastale n.: 8****Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	550	900	L			
Negozi	NORMALE	1200	1900	L	6	9,5	N

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato****Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1**

**Provincia:** MASSA CARRARA

**Comune:** MASSA

**Fascia/zona:** Suburbana/PARTACCIA-BONDANO-RICORTOLA

**Codice di zona:** E2

**Microzona catastale n.:** 8

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**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	1350	2000	L	5	7,5	N

**“D” - Garage motocicli - Massa, Via Poggioletto 47 (fgl. 97 mapp. 750 sub. 6)**

Valore di Mercato mq. 17,00 x €/mq. 650 = €. 11.050,00

Valore di Mercato con assunzioni.

Rapporto mercantile dimostrato in precedenza €. 11.050,00 x 0,50 = €. 5.525,00

#### **ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE**

Lo scrivente ha 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. Nel presente elaborato sono stati inseriti estratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, da pubblicazioni del Prof. Marco Simonotti, stralci del Codice delle valutazioni Immobiliari edizione 2018 e del Red Book RICS ultima edizione. Come prevede il Codice delle Valutazioni Immobiliari (CDVI) si conclude:

- 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 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 del settore dei beni mobili oggetto di valutazione.
- Fanno parte integrante della presente valutazione gli allegati che sono consegnati dalla committenza.

## ELENCO E STIMA BENI MOBILI

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva dei beni stimati nella quale sono riportate sei colonne indicanti per ogni bene: nella prima il numero progressivo, nella seconda il riferimento fotografico, nella terza una breve descrizione del bene, nella quarta la quantità, nella quinta lo stato di manutenzione (V. documentazione fotografica allegata alla presente perizia) e nella sesta il valore unitario.

### E) ATTREZZATURE E MACCHINARI Valore di Mercato

N° progr.	Rif. foto n.	Descrizione Bene/ Ubicazione	Qt.	Stato di manutenzione	Valore di mercato dei beni	
1	1 2 3	Gru a torre marca Potain 25 metri mod. CM74B con radiocomando mod. 152C – matr. 06/200113/MS – anno 1994 <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	Kg 1600		1.000,00	
2	4 5 6	Mescolatore a ciclo continuo per malte premiscelate massetti ed intonaci completa di vasca e pompa elettrica <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1		200,00	
3	7 8	Sega circolare "EDILSIDER" <i>ditta costruttrice:</i> CMC <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1		200,00	
	9	Betoniera <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1		100,00	
	10	Betoniera "IMER" mod. SYNTESI S250 <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1		100,00	
	11	Impastatrice intonaco PFT Einblaschaube <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1		500,00	
	12 13 14	Impianto Silomat E100 "a caduta da silo" costituito da	1		1.000,00	

		<p>due unità: compressore e un serbatoio di spinta. Alimentazione elettrica trifase 400V Impianto da collegarsi a silo a caduta per trasporto malte ed intonaci premiscelati fino alla pompa miscelatrice continua. <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina</p>				
	15	<p><b>Transpallet</b> <i>ubicazione:</i> Capannone</p>	1		50,00	
	16	<p>Idropultrici Complete di pistola, tubo armato (uno con lancia rotante) Anno 2005 <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina</p>	2		100,00	
	17	<p>Martello demolitore per escavatore <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina</p>	1		500,00	
	18	<p>Fresa ad acqua diamant boart - lagoon  <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina</p>	3		150,00	
	19	<p>Livello laser Spektra HV1D1 <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina</p>	1		100,00	
	20 21	<p>Raimondi - PIKUS 75/105 dell'anno 2003 Segatrice a banco con impianto acqua e motore a carrello scorrevole, lunghezza di taglio cm 105 <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina</p>	1		100,00	
	22	<p>Pulisci pannelli <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina</p>			100,00	
	23 24	<p>Pulisci tavole G.M. anno 2005 <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina</p>	1		200,00	

25	Chiodatrici RYOBI anno 2000 e 2001 con batterie 18V al Lithium e carica batterie <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	2		100,00	
26	Martello Combinato HILTI TE56-ATC mat:r.47779 dell'anno 2005 <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1		150,00	
27	Carotatrice HILTI DD 130M dell'anno 2006 <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1		100,00	
28	Chiodatrice SPIT P370 Spitfire dell'anno 2010  <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1		100,00	
29	Flessibile HILTI DC 230 S <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1		100,00	
30	Tubi scarico macerie impilabili Colore: Giallo  <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	12		400,00	
31	Telai scigno per porte scorrevoli cm 210x90 <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	2		100,00	
32	Puntelli telescopici a croce fissa, in ferro: essendo gli stessi stoccati entro 17 contenitori in ferro impilati uno sull'altro, e stimato il numero di 70 puntelli per ogni contenitore si stima un numero complessivo di puntelli pari a 1170; <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1170		2.400,00	
33	Parapetti a vite in acciaio zincato <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	35		350,00	

34	Puntelli telescopici al alta portata lunghezza cm.100 <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	265		400,00	
35	Puntelli telescopici al alta po <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	70		100,00	
36	Tavole zincate da ponteggio <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	70		200,00	
37	Pannelli da recinzione mobili da cantiere ml.3.25x2.00 <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	40		150,00	
38	Montanti con gancio per carpenteria <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	200		200,00	
39	Casseratura in multistrato e acciaio dell'anno 2000 <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	90		200,00	
39	Casseratura in multistrato e acciaio dell'anno 2000 – elementi modulabili <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	10		100,00	
40	<i>Ponteggio metallico ad incastro completo di N.30 telai - montanti e correnti diagonali</i> <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	30		100,00	
41 42	Motopompa Intermotor – Lombardini LA 200 Cilindrata cm3 205 – giri/1' 3600 <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1		200,00	
	Utensili manuali vari (Valutazione a corpo) <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina			100,00	
<b>VALORE COMPLESSIVO MACCHINARI PER L'ATTIVITA' PRODUTTIVA</b>				<b>9.950,00</b>	

**f) BOX DA CANTIERE**

	43	Cabina w.c in acciaio zincato anno 2003 <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1		100,00	
	44	Box uffici "Costabox" anno 1994 caratteristiche: struttura in scatolato di alluminio zincato, tamponamenti in pannelli sandwich coibentati, dim. mt 5,00 x 2,43 x H 2,50 cm <i>Ubicazione:</i> Piazzale	1		500,00	
	45	Cabina w.c - "Costabox" <i>ditta costruttrice:</i> CMC <i>modello:</i> SM 25 C <i>matricola:</i> 3229 <i>anno di costruzione:</i> 2009 <i>stato normativo:</i> marchiatura CE <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1		100,00	
<b>VALORE COMPLESSIVO BOX DA CANTIERE</b>					<b>700,00</b>	

**g) AUTOMEZZI**

	46	Terna caricatore-escavatore gommata "VENIERI" 2.23 (al momento non funzionante)	1		500,00	
	47	Autocarro BUCHER SHORLING anno 1998	1		1.000,00	
<b>VALORE COMPLESSIVO AUTOMEZZI</b>					<b>1.500,00</b>	

**E) ATTREZZATURE E MACCHINARI Valore di Mercato con Assunzioni**

N° progr.	Rif. foto n.	Descrizione Bene/ Ubicazione	Qt.	Stato di manutenzione	Valore di mercato con assunzioni	
1	1 2	Gru a torre marca Potain 25 metri mod. CM74B con	Kg 1600		500,00	

	3	radiocomando mod. 152C – matr. 06/200113/MS – anno 1994 <b>Gru a torre</b> tipo rotativo <i>ditta costruttrice:</i> FERGRU <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina				
2	4 5 6	Mescolatore a ciclo continuo per malte premiscelate massetti ed intonaci completa di vasca e pompa elettrica <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1		100,00	
3	7 8	Sega circolare "EDILSIDER" <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1		100,00	
	9	Betoniera <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1		50,00	
	10	Betoniera "IMER" mod. SYNTESI S250 <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1		50,00	
	11	Impastatrice intonaco PFT Einblaschaube <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1		250,00	
	12 13 14	Impianto Silomat E100 “a caduta da silo” costituito da due unità: compressore e un serbatoio di spinta. Alimentazione elettrica trifase 400V <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1		300,00	
	15	<b>Transpallet</b> <i>ditta costruttrice:</i> <i>caratteristiche:</i> portata apparente 1000 kg <i>ubicazione:</i> Capannone	1		10,00	
	16	Idropulitrici Complete di pistola, tubo armato (uno con lancia rotante)	2		50,00	

		Anno 2005 <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina				
17		Martello demolitore per escavatore  <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1		200,00	
18		Fresa ad acqua diamant boart - lagoon  <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	3		10,00	
19		Livello laser Spektra HV1D1 <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1		50,00	
20 21		Raimondi - PIKUS 75/105 dell'anno 2003 Segatrice a banco con impianto acqua e motore a carrello scorrevole, lunghezza di taglio cm 105 <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1		50,00	
22		Pulisci pannelli <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina			50,00	
23 24		Pulisci tavole G.M. anno 2005 <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1		100,00	
25		Chiodatrici RYOBI anno 2000 e 2001 con batterie 18V al Lithium e carica batterie <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	2		50,00	
26		Martello Combinato HILTI TE56-ATC mat:r.47779 dell'anno 2005 <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1		50,00	
27		Carotatrice HILTI DD 130M dell'anno 2006  <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1		50,00	

28	Chiodatrice SPIT P370 Spitfire dell'anno 2010 <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1		50,00	
29	Flessibile HILTI DC 230 S <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1		10,00	
30	Tubi scarico macerie impilabili Colore: Giallo <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	12		100,00	
31	Telai scigno per porte scorrevoli cm 210x90  <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	2		10,00	
32	Puntelli telescopici a croce fissa, in ferro: essendo gli stessi stoccati entro 17 contenitori in ferro impilati uno sull'altro, e stimato il numero di 70 puntelli per ogni contenitore si stima un numero complessivo di puntelli pari a 1170; <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1170		800,00	
33	Parapetti a vite in acciaio zincato <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	35		150,00	
34	Puntelli telescopici al alta portata lunghezza cm.100 <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	265		100,00	
35	Puntelli telescopici al alta port <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	70		30,00	
36	Tavole zincate da ponteggio <i>ditta costruttrice:</i> CMC <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	70		100,00	
37	Pannelli da recinzione mobili da cantiere ml.3.25x2.00 <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	40		10,00	

38	Montanti con gancio per carpenteria <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	200		100,00	
39	Casseratura in multistrato e acciaio dell'anno 2000 <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	90		100,00	
39	Casseratura in multistrato e acciaio dell'anno 2000 – elementi modulabili <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	10		50,00	
40	<i>Ponteggio metallico ad incastro completo di N.30 telai - montanti e correnti diagonali</i>  <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	30		150,00	
41 42	Motopompa Intermotor – Lombardini LA 200 Cilindrata cm3 205 – giri/1' 3600 <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1		100,00	
	Utensili manuali vari (Valutazione a corpo) <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina			30,00	
<b>VALORE COMPLESSIVO MACCHINARI PER L'ATTIVITA' PRODUTTIVA</b>				3.910,00	

**E2) BOX DA CANTIERE**

43	Cabina w.c in acciaio zincato anno 2003 <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1		50,00	
44	Box uffici "Costabox" anno 1994 caratteristiche: struttura in scatolato di alluminio zincato, tamponamenti in pannelli sandwich coibentati, dim. mt 5,00 x 2,43 x H 2,50 cm <i>Ubicazione:</i> Piazzale	1		200,00	

	45	Cabina w.c - "Costabox" <i>ubicazione:</i> Capannone via Catagnina	1		30,00	
<b>VALORE COMPLESSIVO BOX DA CANTIERE</b>					<b>280,00</b>	

**E3) AUTOMEZZI**

	46	Terna caricatore-escavatore gommata "VENIERI" 2.23 (al momento non funzionante)	1		250,00	
	47	Autocarro BUCHER SHORLING anno 1998	1		400,00	
<b>VALORE COMPLESSIVO AUTOMEZZI</b>					<b>650,00</b>	

## GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

I sottoscritti Arch. Luca Martini e Geom. Stefano Giangrandi MRICS dopo avere effettuato i necessari sopralluoghi e verifiche presso gli immobili ed i pubblici uffici, consultazioni telematiche presso l’Agenzia delle Entrate di Massa Carrara servizio catastali, pubblicità immobiliare, e tenuto conto di quanto sopra relazionato, riportano di seguito le tabelle contenenti i riepiloghi delle stime immobiliari e mobiliari oggetto di verifica della società fallita. RIEPILOGO **VALORI DI MERCATO** DEI BENI STIMATI deducendo i costi, onorari e sanzioni già descritte in precedenza

### VILLA “A”

- REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE E CATASTALI € 14.000,00

### VILLA “B”

- REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE E CATASTALI € 14.000,00

### CAPANNONE

- Richiesta e pratica di agibilità € 2.000,00

### GARAGE MOTOCLICI “D”

- AGIBILITA’ € 3.500,00

BENI IMMOBILI	UBICAZIONE	<u>VALORE DI MERCATO</u>
“A” VILLA (fgl. 17 mapp. 1450 sub. 1; 2)	Comune di Montignoso Via Lago	€ 521.000,00
“B” VILLA (fgl. 17 mapp. 1451 sub. 1; 2)	Comune di Montignoso Via Lago	€ 523.000,00
“C” CAPANNONE INDUSTRIALE (fgl. 89 mapp. 521 sub. 4)	Comune di Massa Via Catagnina Aurelia	€ 190.000,00
“D” GARAGE MOTOCLICI (fgl. 97 mapp. 750 sub. 6)	Comune di Massa Via Poggioletto	€ 7.550,00
<b>Totale Valori Immobiliari con Valore di Mercato</b>		<b>1.241.550,00</b>
<b>BENI MOBILI</b>		
“E1” ATTREZZATURE E MACCHINARI	Comune di Massa Via Catagnina Aurelia e Comune di Montignoso Via Lago	€ 9.950,00
“E2” BOX DA CANTIERE		€ 700,00
“E3” AUTOMEZZI		€ 1.500,00
<b>VALORE di Mercato COMPLESSIVO BENI IMMOBILI E MOBILI</b>		<b>€ 1.253.700,00</b>

RIEPILOGO VALORI DI MERCATO CON ASSUNZIONI DEI BENI STIMATI

BENI IMMOBILI	UBICAZIONE	<u>VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI</u>
<b>"A" VILLA</b> (fgl. 17 mapp. 1450 sub. 1; 2)	Comune di Montignoso Via Lago	€ 335.000,00
<b>"B" VILLA</b> (fgl. 17 mapp. 1451 sub. 1; 2)	Comune di Montignoso Via Lago	€ 338.000,00
<b>"C" CAPANNONE INDUSTRIALE</b> (fgl. 89 mapp. 521 sub. 4)	Comune di Massa Via Catagnina Aurelia	€ 123.000,00
<b>"D" GARAGE MOTOCICLI</b> (fgl. 97 mapp. 750 sub. 6)	Comune di Massa Via Poggioletto	€ 2.025,00
<b>Totale Valori Immobiliari con <u>Valore di Mercato con Assunzioni</u></b>		<b>€ 798.025,00</b>
<b>BENI MOBILI</b>		
<b>"E" ATTREZZATURE E MACCHINARI</b>	Comune di Massa Via Catagnina Aurelia e Comune di Montignoso Via Lago	€ 3.910,00
<b>"F" BOX DA CANTIERE</b>		€ 280,00
<b>"G" AUTOMEZZI</b>		€ 650,00
<b>VALORE di <u>Mercato con Assunzioni</u> COMPLESSIVO BENI IMMOBILI E MOBILI</b>		<b>€ 802.865,00</b>

Il valore complessivo dei beni immobili e mobili ascrivibili alla Società XXXXXXXXXX Costruzioni Edili S.R.L. nella procedura Fallimentare R.F. n° 45/2019 risulta essere pari a:

Valore di Mercato € **1.253.700,00** (euro Unmillioneduecentocinquantatremilasettecento/00)

Valore di Mercato con assunzioni € **802.865,00** (euro Ottocentoduemilaottocentosessantacinque/00)

.....  
Con quanto sopra gli scriventi ritengono di aver adempiuto all'incarico assegnatogli, rimanendo a disposizione, per eventuali chiarimenti e/o precisazioni.

Massa, 17 Luglio 2020

Il C.T.U.

Geom. Stefano Giangrandi MRICS

Il C.T.U.

Arch. Luca Martini