

**TRIBUNALE  
DI MASSA CARRARA**

---

**FALLIMENTO n° 47/2017**

*Valutazione dell'immobile relative al Fallimento* 

Con istanza del 14.09.2017, il Dott. Ermanno Cerbone , richiedeva la nomina del Geom. Francesco De Angeli quale perito estimatore dell'immobile di proprietà della Soc. [REDACTED].

Vista l'autorizzazione del 21/09/2017 da parte dell.mo Sig. Giudice Fallimentare, Dott.ssa Sara Farini , al Dot. Ermanno Cerbone per la nomina dello scrivente Geom. Francesco De Angeli , iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° 639 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Massa Carrara quale perito estimatore dell'immobile di proprietà della Soc. [REDACTED] allo stesso a seguito della nomina si richiedono l'espletamento delle sotto elencate attività :

**1) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE OGGETTO NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE**

In particolare , eseguendo ove occorra , un numero di fotografie sufficienti a rappresentare compiutamente lo stato dell'immobile, compreso gli ambienti interni riportati

- la descrizione dell'immobile specifico (oggetto del procedimento) , facendo riferimento a planimetrie o mappe (allegare planimetria) ed in particolare le caratteristiche costruttive, le dotazioni e finiture, gli impianti, lo stato di conservazione .
- l'esatta superficie degli immobile
- la tipologia dell'immobile ed ubicazione
- l'inquadramento della zona in cui si trova (pregi , difetti, servitù comodità varie)
- la descrizione del complesso immobiliare di cui, eventualmente costituisce una parte.
- l'epoca di costruzione, caratteristiche generali, pertinenze comuni se esistenti.

**2) SITUAZIONE CATASTALE**

Riferisca:

- Il classamento , con la rendita ed il corrispondente valore fiscale degli immobile; verificando la corrispondenza tra planimetria catastale e lo stato di fatto e ponendo in evidenza eventuali difformità.

**3) SITUAZIONE URBANISTICA – AMMINISTRATIVA**

Riferisca:

- Gli estremi della concessione edilizia e la conformità costruttiva, nonché ogni altro vincolo e se vi siano pratiche di sanatoria in corso ed eventuali oneri in sospeso.
- Per le costruzioni soggette al relativo obbligo, specificare la sussistenza o meno dell'Attestato di Certificazione Energetica ex d.lgs 311/2006 e successive modificazioni o integrazioni.

#### 4) ALTRE INFORMAZIONI UTILI

Riferisca in merito a :

- eventuali spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.
- eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate , di prossima attuazione .
- altre spese, anomalie o cause in corso che costituiscono difficoltà per un potenziale acquirente.

#### 5) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE

Proceda:

- al calcolo del valore di mercato del bene indicando il criterio di stima
- all'indicazione del prezzo di stima a base d'asta.

#### 6) DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

- Planimetrie, con evidenziate le porzioni in oggetto
- certificati catastali di classamento (del catasto urbano)
- documentazione urbanistica che indichi la regolarità amministrativa delle costruzioni.
- documentazione fotografica.

### RISPOSTA AI QUESITI

#### **QUESITO n° 1 : DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE OGGETTO NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE**

In particolare , eseguendo ove occorra , un numero di fotografie sufficienti a rappresentare compiutamente lo stato dell'immobile, compreso gli ambienti interni riporti.

*Lo scrivente rimanda agli allegati per la documentazione fotografica del bene, e per il reperto fotografico dei beni mobili rientranti nella massa fallimentare così come da inventario .*

- la descrizione dell'immobile specifico (oggetto del procedimento) , facendo riferimento a planimetrie o mappe (allegare planimetria) ed in particolare le caratteristiche costruttive, le dotazioni e finiture, gli impianti, lo stato di conservazione .

*Unità immobiliare ad uso ufficio composta da quattro vani oltre accessori con ingresso da vano scale condominiale comune ad altre unità immobiliari.*

*L'unità immobiliare al momento del sopralluogo si presentava in pessimo stato di conservazione e manutenzione con :*

- *pareti interne intonacate al civile rifinite con tinteggiatura*
- *portoncino d'ingresso blindato*
- *porte interne miste, alluminio, pvc, legno .*
- *infissi esterni in alluminio*
- *impianto di riscaldamento centralizzato*
- *pavimenti in marmo (granito) di diverso colore e pezzatura*
- *servizio igienico con pavimento e rivestimento in marmo. Lavabo nell'antibagno e vaso all'interno del w.c*
- *impianto elettrico (visivamente bisognoso di una complete revisione) parte sottotraccia e parte esterno in canaline sfilabili in plastica. Impianto idrico sottotraccia.*

*Ad oggi secondo gli elementi in possesso, nulla è dato di conoscere circa la corretta esecuzione a "regola d'arte" degli impianti come allo stato esistenti, nonchè alla loro conformità al rispetto della normative vigente, dato che non è stato possibile recepire alcuna certificazione al riguardo.*

- *l'esatta superficie degli immobile.*

*Dal rilievo effettuato la superficie interna netta dell'unità immobiliare è pari a mq. 114,00*

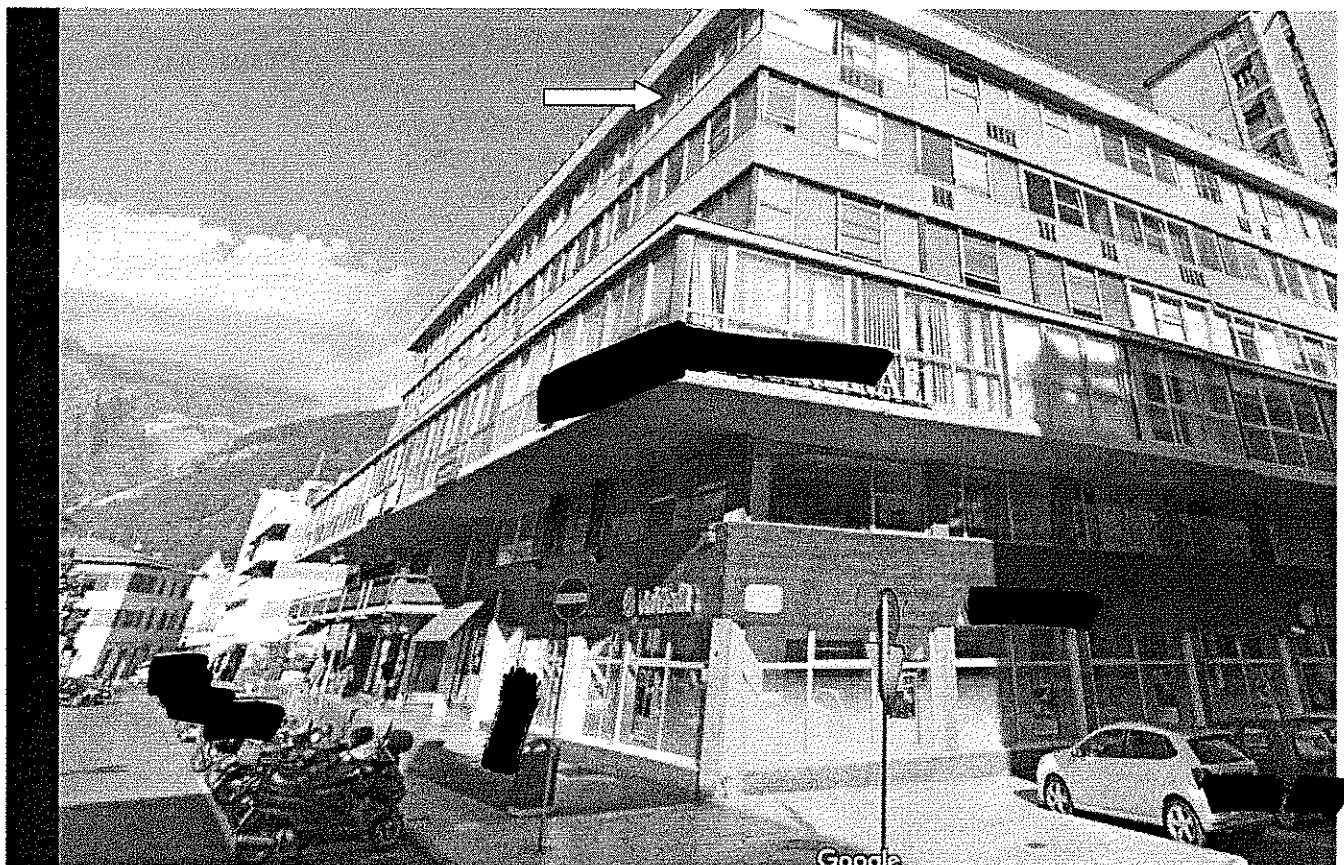
- *la tipologia dell'immobile ed ubicazione*

*Porzione di fabbricato condominiale sito in P.zza 2 Giugno n° 14 , cosiddetto " Cond. GALLERIA" e precisamente*

unità immobiliare ad uso ufficio posto in piano quinto e ultimo del fabbricato .

- l'inquadramento della zona in cui si trova (pregi , difetti, servitù comodità varie)

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima trovasi in pieno centro cittadino , con affaccio su P.zza 2 Giugno , ove trovasi il Comune di Carrara . Con tutti I vantaggi quindi che possa comportare la sua ubicazione posta in pieno centro cittadino.



- la descrizione del complesso immobiliare di cui, eventualmente costituisce una parte.

L'edificio in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, considerate la sua vetustà. Elevato di cinque piani fuori terra , è dotato di ascensore per l'accesso ai piani alti e un piano sotterraneo . Le unità immobiliari facenti parte del complesso risultano avere diverse destinazioni quali :civile abitazione, uffici, commerciale, negozi ecc... .

- l'epoca di costruzione, caratteristiche generali, pertinenze comuni se esistenti.

Fabbricato risultante edificato intorno agli anni 50, per le pertinenze comuni si rimanda alla visione dell'elenco

*dei subaltern (in allegato)*

**QUESITO n° 2 : SITUAZIONE CATASTALE**

Riferisca:

- Il classamento , con la rendita ed il corrispondente valore fiscale degli immobile; verificando la corrispondenza tra planimetria catastale e lo stato di fatto e ponendo in evidenza eventuali difformità.

*Al N.C.E.U del Comune di Carrara l'unità immobiliare risulta identificata al :*

- Foglio 42 ; Mapp.le 133; Sub. 143; Z.C. 1 ; Cat.A/10; Classe 5;Consistenza vani 5,5; Sup. Catastale mq. 118 ; R.C € 2.215,60.

con titolo :



*Al momento del sopralluogo lo stato di fatto dell'unità immobiliare non risulta corrispondente alla planimetria catastale in visura presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara.*

**QUESITO n° 3 : SITUAZIONE URBANISTICA – AMMINISTRATIVA**

Riferisca:

- Gli estremi della concessione edilizia e la conformità costruttiva, nonché ogni altro vincolo e se vi siano pratiche di sanatoria in corso ed eventuali oneri in sospeso.

*Per le costruzioni soggette al relative obbligo, specificare la sussistenza o meno dell' Attestato di Certificazione Energetica ex d.lgs 311/2006 e successive modificazioni o integrazioni*

*In riferimento alla prima parte del quesito , le richieste effettuate presso l'ufficio Urbanistico del Comune di Carrara (in allegato) hanno dato esito negative. Nulla si è recepito sia relativamente al titolo abilitativo avente per oggetto la costruzione dell'intero edificio e il relative certificate di abitabilità , che a autorizzazioni o concessioni successive inerenti l'unità oggetto di stima.*

*In un'atto di compravendita relativo ai precedenti proprietari dell'unità oggetto di stima , Atto Notaio Anna Maria Carozzi del 2/12/1998 ; Rep. n° 28.409 ; Reg.to a Carrara il 21/12/1998 al ° 990 , Vol.1v e trascritto a Massa il 9/12/1998 ,Reg. Gen. 11025, Reg. Part. 7960" viene riportato il seguente passaggio ai fini della*

conformità urbanistica del bene "si dichiara che le opere relative alla costruzione dell'immobile oggetto del presente atto sono state iniziate ed ultimate in data anterior al 1.settembre. 1967. Parte Venditrice dichiara inoltre che l'immobile non è mai stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza o concessione o autorizzazione ad eccezione di un intervento per il quale è stata rilasciata regolare autorizzazione dal Comune di Carrara in data 9/12/1991 ; Prot. 35274/7469 e di un intervento per il quale è stata rilasciata dal Comune di Carrara autorizzazione 35548/7265 in data 30/12/1992 ."

Riguardo alla discordanza tra lo stato di fatto e quanto rilevato in sede di sopralluogo , relativamente alla sua conformità urbanistica, se l'abbattimento della parete divisoria tra i due uffici (come evidenziato nell'elaborato grafico allegato) risulterebbe regolarizzata con le autorizzazioni sopra indicate , sarebbe solo necessario procedere alla regolarizzazione in linea catastale presentando presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara denuncia di variazione catastale secondo la procedura " DOCFA" con un costo presunto tra spese tecniche e diritti per la presentazione della variazione pari a €. 600,00 oltre IVA e accessori di legge

Se invece tale difformità non risultasse regolarmente autorizzata il tutto potrebbe essere sanato con la presentazione presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Carrara di " CILA per Interventi di Edilizia Libera ai sensi dell'Art. 136 ,comma 6, L.R.Toscana n° 64/2014 con pagamento di una sanzione pecuniaria pari a €.1.000,00 oltre spese tecniche pari a €. 1500,00 oltre IVA e accessori di legge.

In riferimento invece alla seconda parte del quesito si precisa che l'obbligo della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per gli edifici preesistenti decorre dal 01/07/2007 solo per gli edifici di superficie superiore a mq. 1000, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile con esclusione delle singole unità immobiliari; dal 1/07/2009 invece per le single unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso.

La nostra unità immobiliare per quanto potuto verificare risulta all'attualità priva di " Attestazione di Prestazione Energetica "

#### **QUESITO n° 4: ALTRE INFORMAZIONI UTILI**

Riferisca in merito a :

- eventuali spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.
- eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate , di prossima attuazione .

Altre spese, anomalie o cause in corso che costituiscono difficoltà per un potenziale acquirente

*Dal riepilogo delle quote condominiali (in allegato) inviato dall'Amministratore del Condominio denominato " Gall. D'azzeaglio" Signor ██████████, l'unità immobiliare presenta un debito all'attualità verso il Condominio pari a €. 1.981,62, così suddiviso :*

- saldo dare risultante al 30/01/2018 pari a €. 1.393,64
- rate previste al 31/01/2018 pari a €. 293,85 e al 31/3/2018 pari a €. 293,85

*per un totale dovuto pari a €. 1.981,62*

*All'attualità non vi sono spese straordinarie approvate.*

#### **QUESITO n° 5: VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE**

Proceda :

- al calcolo del valore di mercato del bene indicando il criterio di stima
- all'indicazione del prezzo di stima a base d'asta.

#### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

##### **➤ ASSUNZIONI E LIMITI**

*Prima di dar seguito a procedimenti estimativi ed analisi dei dati è necessario descrivere le condizioni assunte ed i limiti che hanno riguardato la ricerca delle informazioni e che hanno influito nel procedimento per l'individuazione del valore di mercato:*

##### **- Catastale**

*lo scrivente ha verificato la documentazione catastale disponibile per mezzo del portale dell'Agenzia delle Entrate denominato SISTER e non ha eseguito accessi fisici allo scopo di verificare documentazione storica in quanto non richiesto dalla committenza;*

##### **- Urbanistica ed Edilizia**

*Lo scrivente è malleato da ogni responsabilità derivante da informazioni mendace o travisanti sugli immobili*



*citati nel presente rapporto di valutazione al riguardo della conformità e che ottemperano a tutte le normative urbanistiche, edilizie, per dimensioni e distribuzione dei luoghi, igienico sanitarie, di efficienza energetica, antisismiche, di sicurezza e norme acustiche ed eventuali disposizioni o proposte da parte delle autorità che potrebbero influire positivamente o negativamente sul valore, che vigevano al momento della costruzione dell'edificio, al momento di successivi interventi edilizi e fino ad oggi.*

*Condizione degli edifici e impiantistica: il sottoscritto ha individuato da informazioni ricevute presso terzi alcune indicazioni fornite per i comparabili come ad esempio gli stati dell'impiantistica, numero dei bagni e lo stato di manutenzione complessivo nonché periodo di costruzione ed eventuale anno di ristrutturazione;*

**- Legale**

*Titolo di proprietà: lo scrivente è esonerato mallevato da ogni responsabilità relativa ad informazioni, vicoli e gravami contenuti all'interno dei titoli di proprietà di provenienza;*

*Lo scrivente ha valutato tali oggetti immobiliari come liberi da ogni forma di locazione, comodato od occupazione che potrebbe influire positivamente o negativamente sul valore;*

*Lo scrivente è mallevato da gravami derivanti da procedimenti legali in corso, espropri, da varianti della pianificazione urbanistica in corso o simili;*

**- Sopralluogo**

*Tutte le misurazioni sono state desunte dal rilievo metrico effettuato dallo scrivente in sede di sopralluogo, con l'ausilio delle planimetrie catastali verificate su base documentale;*

**- Generali**

*Parti comuni: allo scopo della ricerca del più probabile valore di mercato non sono state prese in considerazione le eventuali proprietà comuni quali eventuali ripostigli sottoscala, sottotetti e altri.*

*Che l'indice della variazione dei prezzi è stato desunto dall'OMI sulla base della variazione dei prezzi medi tra il secondo semestre 2016 e il secondo semestre 2017;*

**➤ METODO DI STIMA**

*Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile sarà il Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA) che si fonda sull'assunto elementare per il quale "il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI). A tale scopo il procedimento si prefigge di stimare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di*

prezzo noto.

In termini pratici l'MCA si articola nelle fasi seguenti:

- Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- Rilevazione dei dati immobiliari;
- Scelta delle caratteristiche immobiliari;
- Compilazione della tabella dei dati;
- Stima dei prezzi marginali;
- Redazione della tabella di valutazione;
- Sintesi valutativa e presentazione dei risultati;

➤ **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: Centro ;

Tipo di Contratto: Compravendita;

Destinazione Prevalente: Residenziale/Ufficio/Direzionale;

Tipologia Immobiliare: Usato;

Tipologia Edilizia: Edificio Multipiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di Valutazione = -2,00%;
- Saggio Variazione del Livello di piano = 0,01 con ascensore;

Indicazione dimensione dell'immobile: Medio;

Caratteri della Domanda e dell'Offerta:

- Tipo attività del Contraente: impiegati, professionisti, imprenditori;
- Motivazioni a Vendere: sofferenza economica;
- Motivazione a Comprare: ufficio/investimento;
- Tipi di Intermediazione: forzata;

Forma di Mercato: concorrenza monopolistica;

Fase del Mercato Immobiliare: contrazione;

➤ **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.

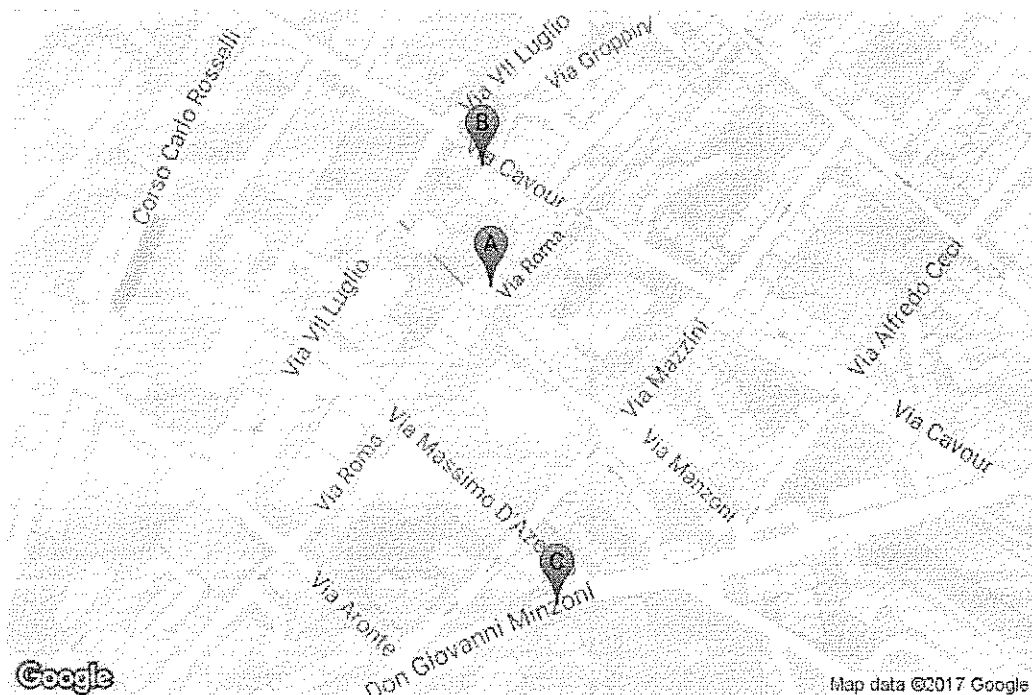
➤ **CAMPIONE DEI DATI IMMOBILIARI**

In data 22/11/2017 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. Ufficio privato o studio professionale compravenduto in data 25/10/2016 al prezzo di € 85.000,00 alienato per la quota di 1/1 ubicato in Comune di Carrara (MS) Via Roma n. 13 al piano 1 di stabile costruito nel 1967 ed iscritto al N.C.E.U. Fg. 42 mapp. 137 sub. 61 con una superficie principale di 89,00 (misurata in SEL). Il tutto è stato ristrutturato nel 2016.

B. Ufficio privato o studio professionale compravenduto in data 24/10/2016 al prezzo di € 64.000,00 alienato per la quota di 1/1, ubicato in Comune di Carrara (MS) Via Cavour n. 3 al piano 1 di stabile costruito nel 1968 ed iscritto al N.C.E.U. Fg. 42 mapp. 128 sub. 9 con una superficie principale di 54,00 (misurata in SEL). Il tutto è stato ristrutturato nel 1968.

C. Ufficio privato o studio professionale compravenduto in data 27/04/2017 al prezzo di € 67.000,00 alienato per la quota di 1/1, ubicato in Comune di Carrara (MS) Don Giovanni Minzoni n. 14 al piano 1 di stabile costruito nel 1967 ed iscritto al N.C.E.U. Fg. 42 mapp. 378 sub. 7 con una superficie principale di 70,00 (misurata in SEL). Il tutto è stato ristrutturato nel 1967.



## **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.*

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

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

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

*Ascensore Condominiale (ASC): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'ascensore.*

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

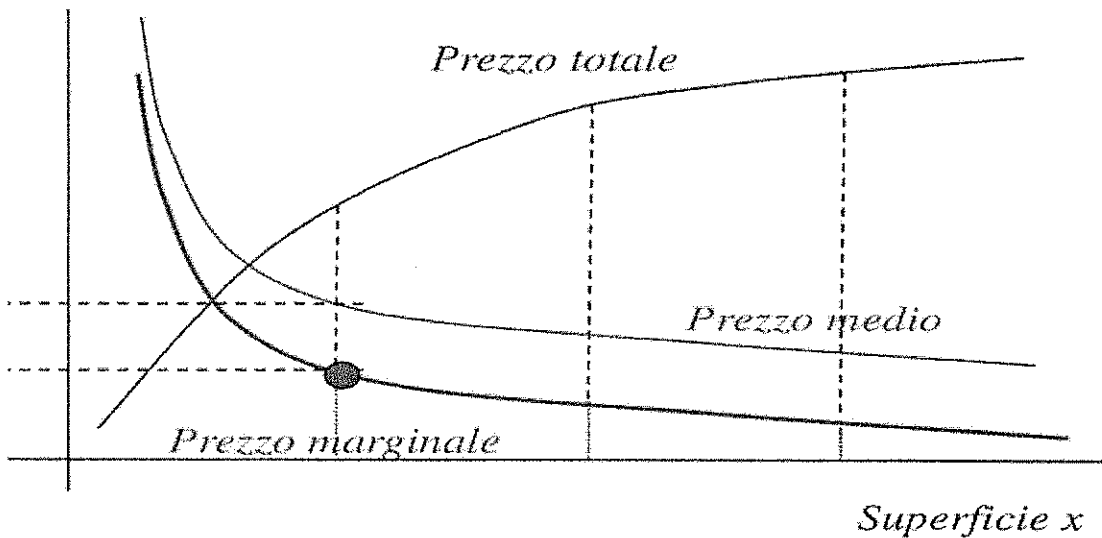
Con valore di mercato si intende "l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale 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	B	C	S
Prezzo PRZ (€)	85.000,00	64.000,00	67.000,00	?
Data DAT	25/10/2016	24/10/2016	27/04/2017	23/11/2017
Sup. Principale SUP (mq)	89,00	54,00	70,00	114,00
Servizio SER (n)	1	1	1	1
Livello Piano LIV (n)	1	1	1	5
Altro ETC (n)	0	1	0	0

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 ( $p_{DAT}$  espresso in euro/mq):

$$p_{DAT} = \frac{-i \text{ PRZ}}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

- A.  $-( -0,0200 \times 85.000,00 ) / 12 = 141,66 \text{ €/mese};$
- B.  $-( -0,0200 \times 64.000,00 ) / 12 = 106,66 \text{ €/mese};$
- C.  $-( -0,0200 \times 67.000,00 ) / 12 = 111,66 \text{ €/mese}$

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):

$$ED_{MIN} = \frac{\text{PRZ}}{\text{SUP} + \sum_{i=2}^k \pi_i \text{SUP}_i} \sigma = p_{SUP}$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

A.  $85.000,00 / (89,00 + ) = 955,05 \text{ €/mq};$

B.  $64.000,00 / (54,00 + ) = 1.185,18 \text{ €/mq};$

C.  $67.000,00 / (70,00 + ) = 957,14 \text{ €/mq};$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 955,05 \text{ €/mq}$$

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

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

$$pLIV = l \text{ PRZ}$$

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

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

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

A.  $0,01 \times 85.000,00 = 850,00 \text{ €/n};$

B.  $0,01 \times 64.000,00 = 640,00 \text{ €/n};$

C.  $0,01 \times 67.000,00 = 670,00 \text{ €/n};$

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

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Servizio Igienico (pSER espresso in euro a servizio):

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

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

$$10.000,00 \times \left(1 - 10,00/50,00\right) = 8.000,00 \text{ €/n};$$

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

. Individuazione del prezzo marginale "Altro" per ciascun comparabile: 10.000,00 €/n.

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)	141,66	106,66	111,66
pSUP (€/mq)	955,05	955,05	955,05
pSER (€/n)	8.000,00	8.000,00	8.000,00
pLIV (€/n)	850,00	640,00	670,00
pETC (€)	10.000,00	10.000,00	10.000,00

### **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 (€)	85.000,00	64.000,00	67.000,00
DAT (€)	-1.841,66	-1.386,66	-781,66
SUP (€)	23.876,40	57.303,37	42.022,47
SER (€)	0,00	0,00	0,00
LIV (€)	3.400,00	2.560,00	2.680,00
ETC (€)	0,00	-10.000,00	0,00
<b>TOT (€)</b>	<b>110.434,73</b>	<b>112.476,70</b>	<b>110.920,80</b>

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

$$\Delta\% = \frac{P_{max}-P_{min}}{P_{min}} 100 = 1,84\% < 5,00\%$$

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

#### **RECONCILIATION e STIMA**

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei prezzi corretti individuati alla data del 23/11/2017:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 111.277,41$$

**Arrotondabile ad € 111.000,00**

#### **➤ RIEPILOGO FINALE**

In base a quanto sopra esposto si può quindi dichiarare che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto di proprietà della ██████████ può essere quantificato , tenuto conto delle condizioni in cui attualmente versa l'immobile, in maniera arrotondata nella cifra di € . 111.000,00.

#### **➤ DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA**

Il valore per una base d'asta deve tenere conto di fattori oggettivi quali l'esborso del prezzo finale in tempi ridotti, l'intercezza dei tempi di immissione in possesso e che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa e che essa non può essere impugnata per causa di lesioni ( Art. 2922 c.c).

In conclusione nella determinazione del prezzo a base d'asta i valori di mercato dei beni devono essere ridotti di una percentuale in genere variabile tra il 10 % e il 30 % .

Il sottoscritto estimatore ritiene di applicare una percentuale del 20 % ottenendo così i seguenti valori.

VALORE DI MERCATO .....€. 111.000,00

RIDUZIONE PER VALORE A BASE D'ASTA.....€. 22.200,00

-----  
€. 88.800,00

Il valore finale a base d'asta dell'immobile in oggetto, può essere espresso , quindi , pari a :

**€. 88,800,00 ( Euro Ottantottoottocento mila/00)**



Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Massa li 8/3/2018

Il tecnico

