

Rapporto di Valutazione Parziale dei Beni Immobiliari


con sede in Follo P.Iva 00313000119

Giudice delegato: Dott.ssa Serena Papini

Curatore: Dott. Alberto Cerretti

Esperto Valutatore Certificato Geom. Stefano Giangrandi MRICS

Osservazioni al valore di mercato

Il presente 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 Sistema Generale di Stima, il costo di costruzione deprezzato e l'expertise professionale.

Conclusioni

Dall'elaborazione dei dati si evidenzia la quantificazione economica dei beni mobiliari, immobiliari e dei valori di mercato dei terreni e fabbricati posti nel Comune della Spezia e Follo.

La Spezia, 5 Novembre 2019

Geom. Stefano Giangrandi MRICS

Certificato ISO 17024_Norma UNI 11612:15

Member della Certification Unit di ICK

Docente in Valutazioni Immobiliari



Il sottoscritto 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, è stato nominato quale esperto valutatore nella redazione della valutazione immobiliare in oggetto.

DATI CATASTALI

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

Comune di Follo

- Immobile sito nel Comune di Follo in Via San Martino snc, piano T e censito al N.C.U. al foglio 20 mappale 445 subalterno 1 categoria D/7, Rendita catastale €. 3.766,00 intestato a :

[REDAZIONE] proprietà per
1/1;

- Immobile sito nel Comune di Follo in Via San Martino snc, piano 1° e censito al N.C.U. al foglio 20 mappale 445 subalterno 3 categoria D/7, Rendita catastale €. 1.979,00 intestato a :

[REDAZIONE] proprietà per
1/1,

- Immobile sito nel Comune di Follo in Via San Lorenzo snc, piano T e censito al N.C.U. al foglio 7 mappale 1178 categoria area urbana di 400,00 mq, intestato a :

[REDAZIONE] ietà per
1/1;

- Bene sito nel Comune di Follo e censito al N.C.T. al foglio 20 mappale 439 qualità pascolo di classe U, di 850,00 mq Reddito Dominicale €. 0,61 Reddito Agrario €. 0,13

intestato a :

proprietà per

1/1;

- Bene sito nel Comune di Follo e censito al N.C.T. al foglio 20 mappale 441 qualità seminativo irriguo di classe 2, di 740,00 mq Reddito Dominicale €. 5,66 Reddito Agrario €. 4,78 intestato a :

proprietà per

1/1;

- Bene sito nel Comune di Follo e censito al N.C.T. al foglio 20 mappale 442 qualità pascolo di classe U, di 250,00 mq Reddito Dominicale €. 0,18 Reddito Agrario €. 0,04 intestato a :

proprietà per

1/1;

- Bene sito nel Comune di Follo e censito al N.C.T. al foglio 20 mappale 444 qualità pascolo cespugliato di classe U, di 180,00 mq Reddito Dominicale €. 0,07 Reddito Agrario €. 0,03 intestato a :

proprietà per

1/1;

- Bene sito nel Comune di Follo e censito al N.C.T. al foglio 20 mappale 446 qualità pascolo cespugliato di classe U, di 870,00 mq Reddito Dominicale €. 0,31 Reddito Agrario €. 0,13 intestato a :

rietà per

1/1;

- Bene sito nel Comune di Follo e censito al N.C.T. al foglio 20 mappale 447 qualità pascolo cespugliato di classe U, di 32,00 mq Reddito Dominicale €. 0,01 Reddito Agrario €. 0,01 intestato a :

proprietà per

- Bene sito nel Comune di Follo e censito al N.C.T. al foglio 20 mappale 1019 qualità pascolo cespugliato di classe U, di 480,00 mq Reddito Dominicale €. 0,17 Reddito Agrario €. 0,07 intestato a :

[REDACTED] proprietà per

- Bene sito nel Comune di Follo e censito al N.C.T. al foglio 11 mappale 677 qualità seminativo arborato di classe 3, di 180,00 mq Reddito Dominicale €. 0,98 Reddito Agrario €. 0,79 intestato a :

[REDACTED] proprietà per

1/1;

- Bene sito nel Comune di Follo e censito al N.C.T. al foglio 11 mappale 54 qualità bosco ceduo di classe 2, di 970,00 mq Reddito Dominicale €. 0,40 Reddito Agrario €. 0,10 intestato a :

[REDACTED] ietà per

1/1;

- Bene sito nel Comune di Follo e censito al N.C.T. al foglio 11 mappale 239 qualità seminativo arborato di classe 3, di 150,00 mq Reddito Dominicale €. 0,81 Reddito Agrario €. 0,66 intestato a :

[REDACTED] ietà per

1/1;

- Bene sito nel Comune di Follo e censito al N.C.T. al foglio 11 mappale 486 qualità uliveto vigneto di classe 2, di 220,00 mq Reddito Dominicale €. 1,08 Reddito Agrario €. 0,80 intestato a :

[REDACTED] proprietà per

1/1;

- Bene sito nel Comune di Follo e censito al N.C.T. al foglio 7 mappale 837 qualità seminativo arborato di classe 3, di 340,00 mq Reddito Dominicale €. 1,84 Reddito Agrario €. 1,49 intestato a :

[REDACTED] proprietà per

1/1;

- Bene sito nel Comune di Follo e censito al N.C.T. al foglio 11 mappale 55 qualità bosco ceduo di classe 2, di 880,00 mq Reddito Dominicale €. 0,36 Reddito Agrario €. 0,09 intestato a :

[REDACTED] proprietà per

1/1;

- Bene sito nel Comune di Follo e censito al N.C.T. al foglio 11 mappale 832 qualità seminativo arborato di classe 3, di 173,00 mq Reddito Dominicale €. 0,94 Reddito Agrario €. 0,76 intestato a :

[REDACTED] proprietà per
1/1;

- Bene sito nel Comune di Follo e censito al N.C.T. al foglio 11 mappale 56 qualità bosco ceduo di classe 2, di 250,00 mq Reddito Dominicale €. 0,10 Reddito Agrario €. 0,03 intestato a :

[REDACTED] proprietà per
1/1;

- Bene sito nel Comune di Follo e censito al N.C.T. al foglio 11 mappale 830 qualità seminativo arborato di classe 3, di 90,00 mq Reddito Dominicale €. 0,49 Reddito Agrario €. 0,40 intestato a :

[REDACTED] proprietà per
1/1;

- Bene sito nel Comune di Follo e censito al N.C.T. al foglio 7 mappale 731 qualità bosco ceduo di classe 2, di 200,00 mq Reddito Dominicale €. 0,08 Reddito Agrario €. 0,02 intestato a :

[REDACTED] proprietà per
1/1;

- Bene sito nel Comune di Follo e censito al N.C.T. al foglio 7 mappale 541 qualità bosco ceduo di classe 2, di 3070,00 mq Reddito Dominicale €. 1,27 Reddito Agrario €. 0,32 intestato a :

[REDACTED] proprietà per
1/1;

- Bene sito nel Comune di Follo e censito al N.C.T. al foglio 7 mappale 730 qualità bosco ceduo di classe 2, di 270,00 mq Reddito Dominicale €. 0,11 Reddito Agrario €. 0,03 intestato a :

[REDACTED] proprietà per
1/1;

- Bene sito nel Comune di Follo e censito al N.C.T. al foglio 7 mappale 757 qualità seminativo arborato di classe 3, di 590,00 mq Reddito Dominicale €. 3,20 Reddito Agrario

€. 2,59 intestato a :

[REDACTED] proprietà per
1/1;

- Bene sito nel Comune di Follo e censito al N.C.T. al foglio 11 mappale 53 qualità bosco ceduo di classe 2, di 1210,00 mq Reddito Dominicale €. 0,50 Reddito Agrario €. 0,12 intestato a :

[REDACTED] proprietà per
1/1;

- Bene sito nel Comune di Follo e censito al N.C.T. al foglio 7 mappale 540 qualità seminativo arborato di classe 3, di 550,00 mq Reddito Dominicale €. 2,98 Reddito Agrario €. 2,41 intestato a :

- N.E.C. S.R.L. Nuova S.M. Cave con sede in Follo P.Iva 00313000119 proprietà per
1/1;

- Bene sito nel Comune di Follo e censito al N.C.T. al foglio 7 mappale 729 qualità bosco ceduo di classe 2, di 700,00 mq Reddito Dominicale €. 0,29 Reddito Agrario €. 0,07 intestato a :

[REDACTED] proprietà per
1/1;

- Bene sito nel Comune di Follo e censito al N.C.T. al foglio 7 mappale 732 qualità bosco ceduo di classe 2, di 790,00 mq Reddito Dominicale €. 0,33 Reddito Agrario €. 0,08 intestato a :

[REDACTED] proprietà per
1/1;

- Bene sito nel Comune di Follo e censito al N.C.T. al foglio 11 mappale 484 porzione AA qualità bosco misto di classe 1, di 200,00 mq Reddito Dominicale €. 0,13 Reddito Agrario €. 0,04 porzione AB qualità bosco ceduo di classe 2, di 50,00 mq Reddito Dominicale €. 0,02 Reddito Agrario €. 0,01 intestato a :

[REDACTED] rietà per
1/1;

- Bene sito nel Comune di Follo e censito al N.C.T. al foglio 7 mappale 733 qualità uliveto vigneto di classe 2, di 270,00 mq Reddito Dominicale €. 1,32 Reddito Agrario €. 0,98 intestato a :

proprietà per

1/1;

- Bene sito nel Comune di Follo e censito al N.C.T. al foglio 7 mappale 1176 qualità area rurale di classe 2, di 729,00 mq intestato a :

proprietà per

1/1;

- Bene sito nel Comune di Follo e censito al N.C.T. al foglio 7 mappale 843 qualità seminativo arborato di classe 3, di 310,00 mq Reddito Dominicale €. 1,68 Reddito Agrario €. 1,36 intestato a :

proprietà per

1/1;

Comune di La Spezia

- Immobile sito nel Comune di La Spezia in Via Fabio Filzi n. 313 piano T, e censito al N.C.U. al foglio 76 mappale 9 subalterno 1 categoria A/4 di classe 2, consistenza 4 vani Superficie catastale 65,00 mq Rendita Catastale €. 123,95 intestato a :

proprietà per

- Immobile sito nel Comune di La Spezia in Via Fabio Filzi n. 311 piano 1°, e censito al N.C.U. al foglio 76 mappale 9 subalterno 3 categoria A/5 di classe 2, consistenza 1 vani Superficie catastale 20,00 mq Rendita Catastale €. 28,41 intestato a :

proprietà per

1/1;

- Immobile sito nel Comune di La Spezia in Via Fabio Filzi n. 311 piano 1°, e censito al N.C.U. al foglio 76 mappale 9 subalterno 4 categoria A/4 di classe 2, consistenza 3,5 vani Superficie catastale 57,00 mq Rendita Catastale €. 108,46 intestato a :

proprietà per

1/1;

- Bene sito nel Comune di La Spezia e censito al N.C.T. al foglio 57 mappale 22 qualità bosco ceduo di classe 3, di 590,00 mq Reddito Dominicale €. 0,15 Reddito Agrario €. 0,03 intestato a :

proprietà per

1/1;

- Bene sito nel Comune di La Spezia e censito al N.C.T. al foglio 57 mappale 31 qualità cava, di 440,00 mq intestato a :

[REDACTED] proprietà per

1/1;

- Bene sito nel Comune di La Spezia e censito al N.C.T. al foglio 57 mappale 32 qualità uliveto di classe 3, di 610,00 mq Reddito Dominicale €. 0,63 Reddito Agrario €. 1,42 intestato a :

[REDACTED] proprietà per

1/1;

- Bene sito nel Comune di La Spezia e censito al N.C.T. al foglio 57 mappale 279 qualità bosco ceduo di classe 4, di 4380,00 mq Reddito Dominicale €. 0,68 Reddito Agrario €. 0,23 intestato a :

[REDACTED] proprietà per

1/1;

- Bene sito nel Comune di La Spezia e censito al N.C.T. al foglio 59 mappale 64 qualità bosco ceduo di classe 4, di 8860,00 mq Reddito Dominicale €. 1,37 Reddito Agrario €. 0,46 intestato a :

[REDACTED] proprietà per

1/1;

- Bene sito nel Comune di La Spezia e censito al N.C.T. al foglio 59 mappale 83 qualità bosco misto di classe 3, di 10360,00 mq Reddito Dominicale €. 1,37 Reddito Agrario €. 0,46 intestato a :

[REDACTED] proprietà per

1/1;

- Bene sito nel Comune di La Spezia e censito al N.C.T. al foglio 75 mappale 6 qualità pascolo cespugliato di classe U, di 15,00 mq Reddito Dominicale €. 0,01 Reddito Agrario €. 0,01 intestato a :

[REDACTED] proprietà per

1/1;

- Bene sito nel Comune di La Spezia e censito al N.C.T. al foglio 75 mappale 7 qualità pascolo cespugliato di classe U, di 1740,00 mq Reddito Dominicale €. 0,63 Reddito Agrario €. 0,27 intestato a :

[REDACTED] età per

1/1;

- Bene sito nel Comune di La Spezia e censito al N.C.T. al foglio 75 mappale 193 qualità bosco misto di classe 3, di 700,00 mq Reddito Dominicale €. 0,29 Reddito Agrario €. 0,04 intestato a :

[REDACTED] età per

- Bene sito nel Comune di La Spezia e censito al N.C.T. al foglio 75 mappale 290 qualità bosco misto di classe 2, di 1330,00 mq Reddito Dominicale €. 0,76 Reddito Agrario €. 0,14 intestato a :

[REDACTED] proprietà per

1/1;

- Bene sito nel Comune di La Spezia e censito al N.C.T. al foglio 75 mappale 291 qualità bosco misto di classe 2, di 2370,00 mq Reddito Dominicale €. 1,35 Reddito Agrario €. 0,24 intestato a :

[REDACTED] proprietà per

1/1;

- Bene sito nel Comune di La Spezia e censito al N.C.T. al foglio 76 mappale 22 qualità bosco ceduo di classe 4, di 19780,00 mq Reddito Dominicale €. 3,06 Reddito Agrario €. 1,02 intestato a :

[REDACTED] proprietà per

1/1;

- Bene sito nel Comune di La Spezia e censito al N.C.T. al foglio 76 mappale 154 qualità bosco ceduo di classe 4, di 1510,00 mq Reddito Dominicale €. 0,23 Reddito Agrario €. 0,08 intestato a :

[REDACTED] proprietà per

1/1;

- Bene sito nel Comune di La Spezia e censito al N.C.T. al foglio 76 mappale 155 qualità bosco ceduo di classe 4, di 2250,00 mq Reddito Dominicale €. 0,35 Reddito Agrario €. 0,12 intestato a :

[REDACTED] proprietà per

1/1;

- Bene sito nel Comune di La Spezia e censito al N.C.T. al foglio 76 mappale 173 qualità bosco ceduo di classe 4, di 10,00 mq Reddito Dominicale €. 0,01 Reddito Agrario €. 0,01 intestato a :

[REDACTED] proprietà per

1/1;

- Bene sito nel Comune di La Spezia e censito al N.C.T. al foglio 76 mappale 174 qualità bosco ceduo di classe 4, di 350,00 mq Reddito Dominicale €. 0,05 Reddito Agrario €. 0,02 intestato a :

[REDACTED] proprietà per

1/1;

- Bene sito nel Comune di La Spezia e censito al N.C.T. al foglio 22 mappale 774 qualità seminativo arborato di classe 2, di 210,00 mq Reddito Dominicale €. 1,52 Reddito Agrario €. 1,30 intestato a :

[REDACTED] proprietà per

1/1;

- Bene sito nel Comune di La Spezia e censito al N.C.T. al foglio 22 mappale 1159 qualità seminativo arborato di classe 1, di 410,00 mq Reddito Dominicale €. 3,71 Reddito Agrario €. 2,75 intestato a :

[REDACTED] proprietà per

1/1;

- Bene sito nel Comune di La Spezia e censito al N.C.T. al foglio 22 mappale 1158 qualità seminativo arborato di classe 2, di 15,00 mq Reddito Dominicale €. 0,11 Reddito Agrario €. 0,09 intestato a :

[REDACTED] proprietà per

1/4;

- Bene sito nel Comune di La Spezia e censito al N.C.T. al foglio 22 mappale 1163 qualità seminativo arborato di classe 2, di 10,00 mq Reddito Dominicale €. 0,07 Reddito Agrario €. 0,06 intestato a :

[REDACTED] proprietà per

1/4;

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

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 (oggetto 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 fornire:

conferma 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:

- o Committente: Dott.ssa Serena Papini;
- o Scopo della Valutazione: Valore di Mercato con Assunzioni;
- o Oggetto della Valutazione: Vedi dati catastali;
- o La base o le basi di valore: Valore di Mercato con assunzioni;
- o La data della valutazione: La data della valutazione è il 1 Settembre 2019;
- o La data della consegna: La valutazione è stata consegnata nelle mani del Dott. Alberto Cerretti a mezzo wetransfer nella data in calce;
- o Eventuali assunzioni: La prestazione professionale viene svolta in ambito giudiziario;
- o Lo status del Valutatore: Si allega negli allegati il Curriculum Vitae;
- o 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;
- o La conferma che la valutazione sarà eseguita in conformità con gli standard di valutazione;
- o L'incarico prevede una pura attività di appraising e non counseling;
- o Le misurazioni delle superfici sono state desunte da misurazioni verificate utilizzando una campionatura delle dimensioni pivot, incrociando le stesse con le planimetrie catastali e gli elaborati grafici.
- o I Valori di Mercato evidenziati nel presente elaborato sono confermati dalla attività di expertise.
- o Non sono stati messi in funzione gli impianti;
- o Come concordato le valutazioni dei beni posti in Santo Stefano Magra ed in Via Renato Grifoglio saranno consegnate successivamente al presente elaborato;

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 4 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 IV Edizione – Tecnoborsa).

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

Valore di 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.

- **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;

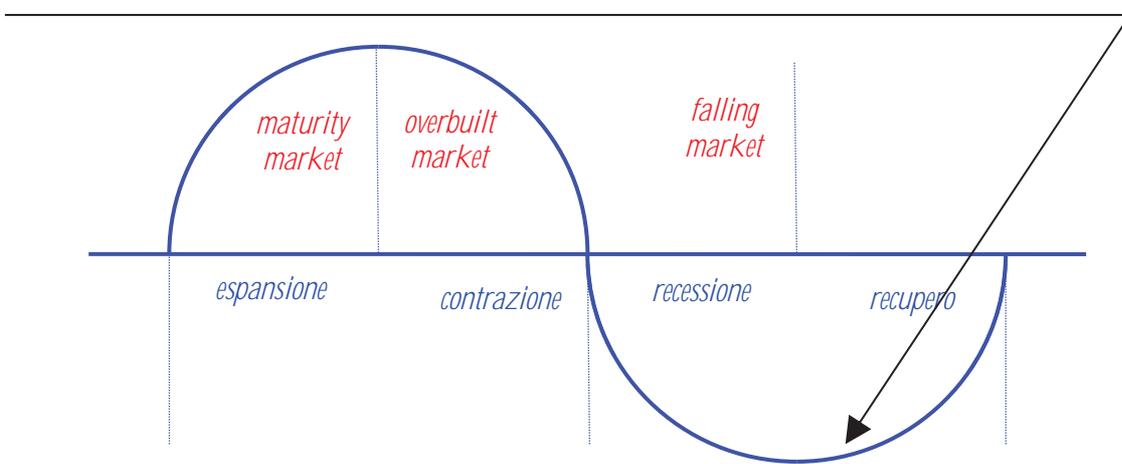
- una fase property vs money dove il mercato immobiliare presenta i primi e più semplici strumenti di finanziamento delle operazioni immobiliari, quali i mutui

fondari e ipotecari; è un mercato di espansione in cui si finanzia l'attività di produzione edilizia con il credito. (Prof. Marco Simonotti);

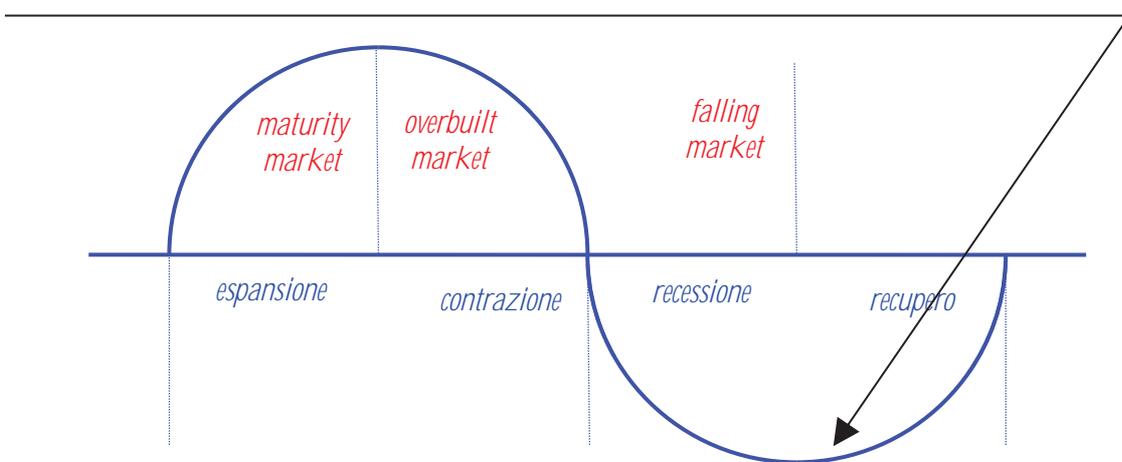
- una fase money vs money dove nel mercato operano gli strumenti finanziari e si sviluppano in maniera professionale gli operatori del settore; in questo mercato si svolgono operazioni di securitizzazione (cartolarizzazione) e operazioni di spin-off e operano i fondi chiusi immobiliari e si creano grandi 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 Follo



Ciclo del Mercato Immobiliare, immobili siti nel Comune della Spezia



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).

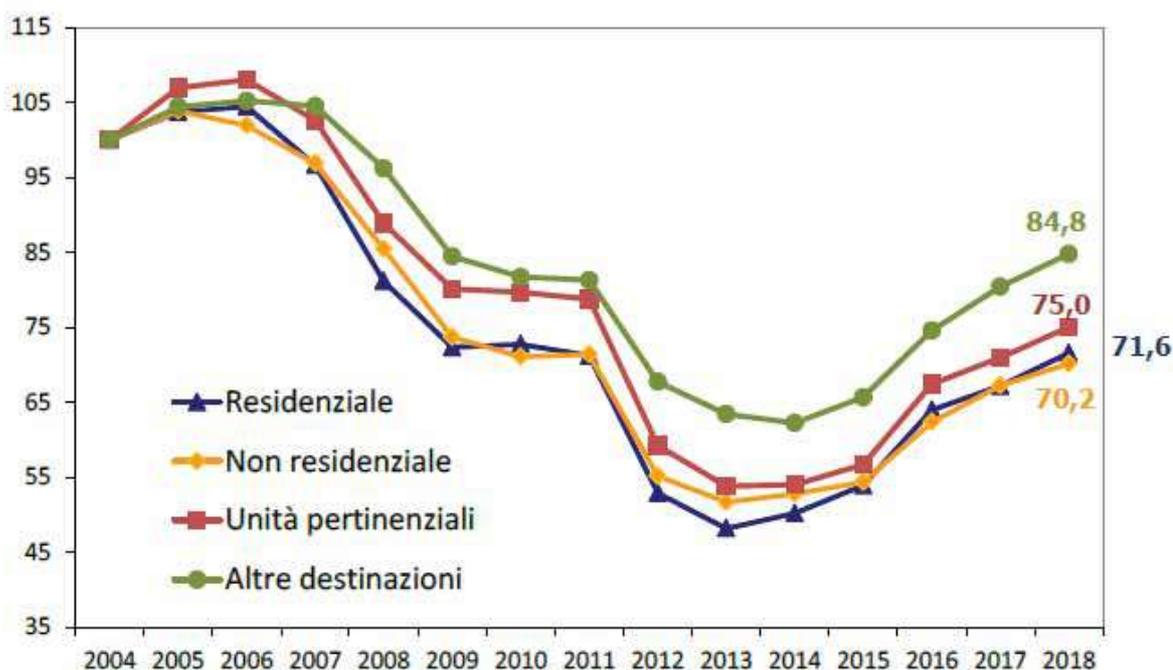
Il segmento immobiliare può essere non solo una retta univoca tra varie caratteristiche ma, per mezzo dei suoi parametri, può essere contraddistinto da un quartiere urbano, da unità modulari, da un ben identificato isolato, da edifici prospicienti su una strada o su un'area a verde, da singoli edifici, 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.

Quadro di sintesi nazionale del mercato non residenziale (tratto dall'OMI)

Anche nel 2018 i settori del mercato non residenziale risultano complessivamente in espansione, confermando una dinamica in atto positiva dal 2014 (Figura 1).

Figura 1: Indice NTN nazionale - settori residenziale, non residenziale, pertinenze e altre destinazioni



La Tabella 1 presenta una sintesi dei dati relativi all'intero mercato immobiliare (sia residenziale, sia non residenziale) e conferma il segno positivo con il quale si è chiuso il 2018 per tutte le aggregazioni. I grafici in Figura 2 evidenziano inoltre che il settore non residenziale, in particolare i settori terziario-commerciale, produttivo e agricolo, rappresentano, in termini di volumi di scambio, circa il 10% del mercato complessivo (quasi il 15% in termini di *stock*). Le tipologie immobiliari oggetto di particolare approfondimento in quest'analisi sono quelle tradizionalmente collegate ai settori terziario (uffici A/10), commerciale (negozi C/1 e laboratori C/3) e produttivo (capannoni D/1 e

industrie D/7). Per tali tipologie si propone un'analisi dettagliata dello *stock* immobiliare, degli andamenti dei volumi di compravendita e delle quotazioni di mercato. Va comunque sempre ribadito che le destinazioni d'uso sono quelle desumibili dalle categorie catastali e, data la loro finalità, queste non sono del tutto idonee a cogliere l'esatta destinazione d'uso dei beni, in particolare nel gruppo D (immobili speciali), in cui spesso esiste una promiscuità tra immobili a carattere produttivo, commerciale e terziario. La categoria più problematica, in termini di promiscuità della destinazione d'uso, è indubbiamente la D8, in cui rientrano, oltre agli immobili destinati al commercio (e per questo sono associati ai negozi, categoria C1), anche immobili destinati al terziario.

I dati nazionali e per area territoriale del 2018, relativi allo *stock*, al NTN e all'IMI (indicatore di intensità del mercato immobiliare, calcolato come rapporto tra NTN e *stock*) per le tipologie suddette sono riportati in Tabella 2, Tabella 3 e Tabella 4. Sono altresì riportati, per completare il quadro delle tipologie edilizie non residenziali, i dati riferiti alle unità immobiliari destinate a Depositi commerciali, Uffici pubblici, Istituti di credito, Edifici commerciali, Alberghi e comparto Agricolo.

In termini di *stock* immobiliare, fra i tre segmenti che saranno oggetto di approfondimento nei capitoli successivi, i negozi rappresentano la tipologia edilizia con il numero di unità più elevato (poco più di 2,5 milioni di unità), che rappresenta oltre un quarto dello *stock* non residenziale. Analogamente, per le compravendite i negozi presentano il più elevato volume di scambio, quasi 30.000 NTN nel 2018, 26,2% degli immobili non residenziali scambiati (Figura 3). Con riferimento all'IMI, cioè alla quota di *stock* compravenduta, i negozi salgono nel 2018 all'1,16%, mentre uffici e immobili produttivi superano l'1,5% (1,56%). Nella Tabella 5 sono riportati i valori, nazionali e per area territoriale, delle variazioni percentuali dei volumi delle compravendite, espressi in termini di NTN, registrate nel 2018 rispetto all'anno precedente. Si evidenzia, al riguardo, una differenziazione abbastanza evidente: se negozi e laboratori mostrano un'espansione apprezzabile (+4,6%), con la macroarea Centro in leggera controtendenza (-0,6%), il settore produttivo risulta sostanzialmente stabile (+0,6%), mentre gli uffici hanno subito una compressione dei volumi di compravendita (-3,7%).

In Figura 4 è riportato il grafico degli andamenti nazionali e dei soli capoluoghi del mercato delle tipologie non residenziali, in termini di volumi di compravendita, a partire dal 2004. L'andamento del numero indice NTN nazionale, con base 100 all'anno 2004,

evidenzia come la flessione dei volumi di compravendita sia cominciata nel 2006, con un calo particolarmente accentuato negli anni 2008 e 2009. Dopo il biennio 2010-2011, con le compravendite che contengono le perdite o addirittura accennano una piccola ripresa (produttivo), gli scambi sono nuovamente in ripido calo nel 2012, un andamento che si conferma, anche se con minore intensità, anche nel 2013. Nel 2014 e nel 2015 le flessioni si attenuano, mostrando i primi segnali di un'inversione di tendenza che si è poi concretizzata nella ripresa degli ultimi tre anni, fatta salva l'eccezione già citata degli uffici. L'intensità della dinamica del mercato, misurata con l'indice IMI, per le tre tipologie non residenziali, dal 2004 al 2018, è presentata, infine, nel grafico di Figura 5.

Tabella 1: Stock, NTN, IMI 2018 e variazioni per settore

Destinazione	Quota % Stock	NTN 2018	Var. % NTN 2017/2018	Quota % NTN	IMI 2018
Residenziale	51,1%	578.647	6,5%	50,0%	1,69%
Depositi Pertinenziali	5,5%	69.618	8,4%	6,0%	1,90%
Box e posti auto	23,3%	336.779	5,2%	29,1%	2,16%
Terziario-commerciale	12,6%	97.732	5,0%	8,4%	1,16%
Produttivo	1,2%	12.120	0,6%	1,0%	1,56%
Produttivo agricolo	0,6%	2.536	0,3%	0,2%	0,63%
Altre destinazioni ⁵	5,7%	59.987	5,4%	5,2%	1,57%
Totale	100,0%	1.157.419	6,1%	100,0%	1,73%

Figura 2: Distribuzione dello stock e del NTN per settore

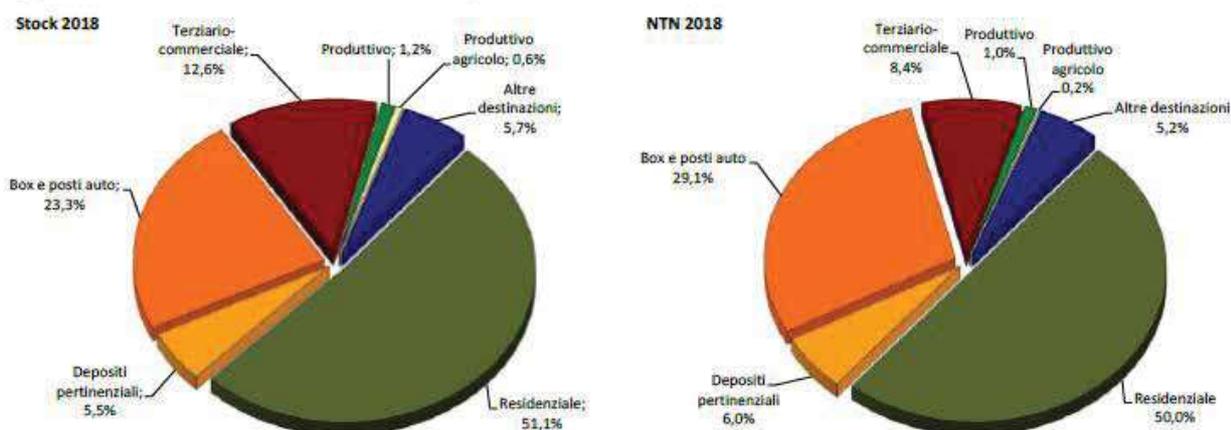


Tabella 2: Stock anno 2018 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali

Stock	Terziario – Commerciale (TCO)							Produttivo (PRO) D/1 e D/7	Produttivo agricolo (AGR) D/10	Totale
	Uffici A/10	Negozi e laboratori C/1 e C/3	Depositi comm. e autorimesse	Uffici pubblici B/4	Istituti di credito D/5	Edifici comm. D/8	Alberghi D/2			
Nord est	147.064	402.431	701.369	8.321	4.895	52.372	14.106	201.328	142.256	1.674.142
Nord Ovest	196.430	617.889	1.167.136	11.738	6.723	70.666	12.922	247.178	93.581	2.424.263
Centro	134.060	556.076	948.450	7.823	3.817	42.130	14.192	139.662	68.969	1.915.179
Sud	108.808	683.676	1.446.825	8.956	2.355	51.235	11.647	135.102	55.169	2.503.773
Isole	53.545	283.169	647.475	6.171	1.361	17.335	5.887	55.739	45.207	1.115.889
ITALIA	639.907	2.543.241	4.911.255	43.009	19.151	233.738	58.754	779.009	405.182	9.633.246

Tabella 3: NTN anno 2018 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali

NTN	Terziario – Commerciale (TCO)							Produttivo (PRO) D/1 e D/7	Produttivo agricolo (AGR) D/10	Totale
	Uffici A/10	Negozi e laboratori C/1 e C/3	Depositi comm. e autorimesse	Uffici pubblici B/4	Istituti di credito D/5	Edifici comm. D/8	Alberghi D/2			
Nord est	2.415	5.165	9.505	18	58	993	192	3.531	947	22.824
Nord Ovest	3.664	9.104	15.868	48	72	1.492	160	4.748	649	35.806
Centro	1.947	6.528	10.214	32	67	600	130	1.934	373	21.824
Sud	1.360	5.900	11.963	10	34	557	100	1.513	270	21.705
Isole	602	2.766	5.895	14	11	204	46	395	297	10.230
ITALIA	9.988	29.463	53.445	121	243	3.845	628	12.120	2.536	112.388

Tabella 4: IMI anno 2018 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali

IMI	Terziario – Commerciale (TCO)							Produttivo (PRO) D/1 e D/7	Produttivo agricolo (AGR) D/10	Totale
	Uffici A/10	Negozi e laboratori C/1 e C/3	Depositi comm. e autorimesse	Uffici pubblici B/4	Istituti di credito D/5	Edifici comm. D/8	Alberghi D/2			
Nord est	1,64%	1,28%	1,36%	0,22%	1,19%	1,90%	1,36%	1,75%	0,67%	1,36%
Nord Ovest	1,87%	1,47%	1,36%	0,41%	1,07%	2,11%	1,24%	1,92%	0,69%	1,48%
Centro	1,45%	1,17%	1,08%	0,40%	1,76%	1,42%	0,91%	1,38%	0,54%	1,14%
Sud	1,25%	0,86%	0,83%	0,11%	1,46%	1,09%	0,86%	1,12%	0,49%	0,87%
Isole	1,12%	0,98%	0,91%	0,22%	0,81%	1,18%	0,79%	0,71%	0,66%	0,92%
ITALIA	1,56%	1,16%	1,09%	0,28%	1,27%	1,65%	1,07%	1,56%	0,63%	1,17%

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

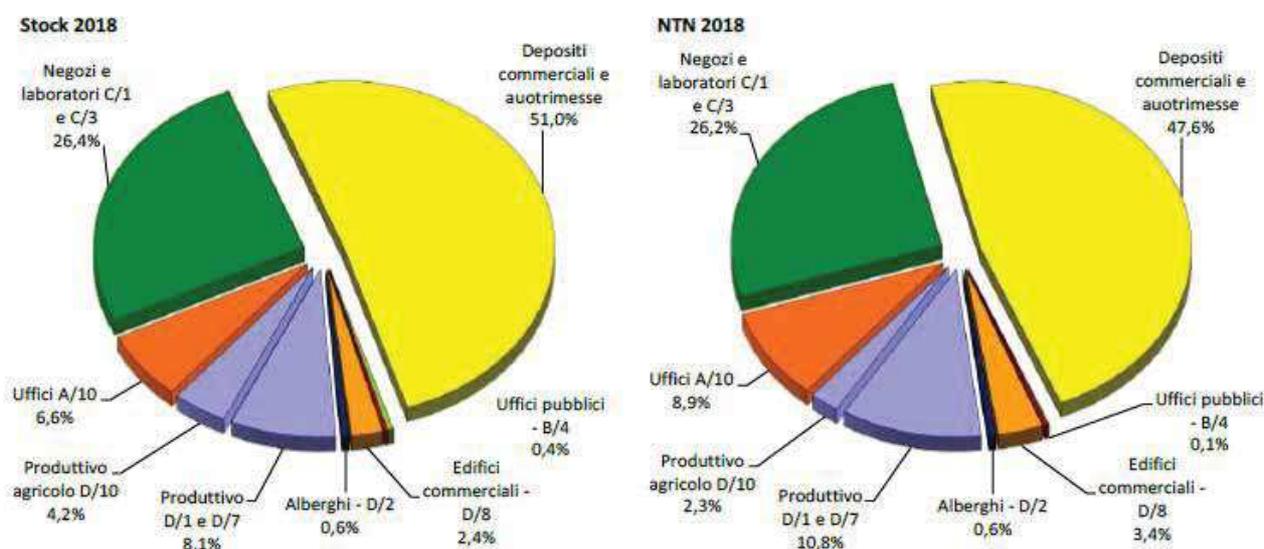


Tabella 5: Variazione % del NTN 2017/18 tipologie non residenziali

Var. % NTN 2017/18	uffici	negozi e laboratori	produttivo
Nord Est	-1,5%	6,9%	1,7%
Nord Ovest	-1,1%	6,3%	2,9%
Centro	-12,5%	-0,6%	0,3%
Sud	-0,4%	1,7%	7,9%
Isole	-3,1%	14,9%	-38,0%
ITALIA	-3,7%	4,6%	0,6%

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

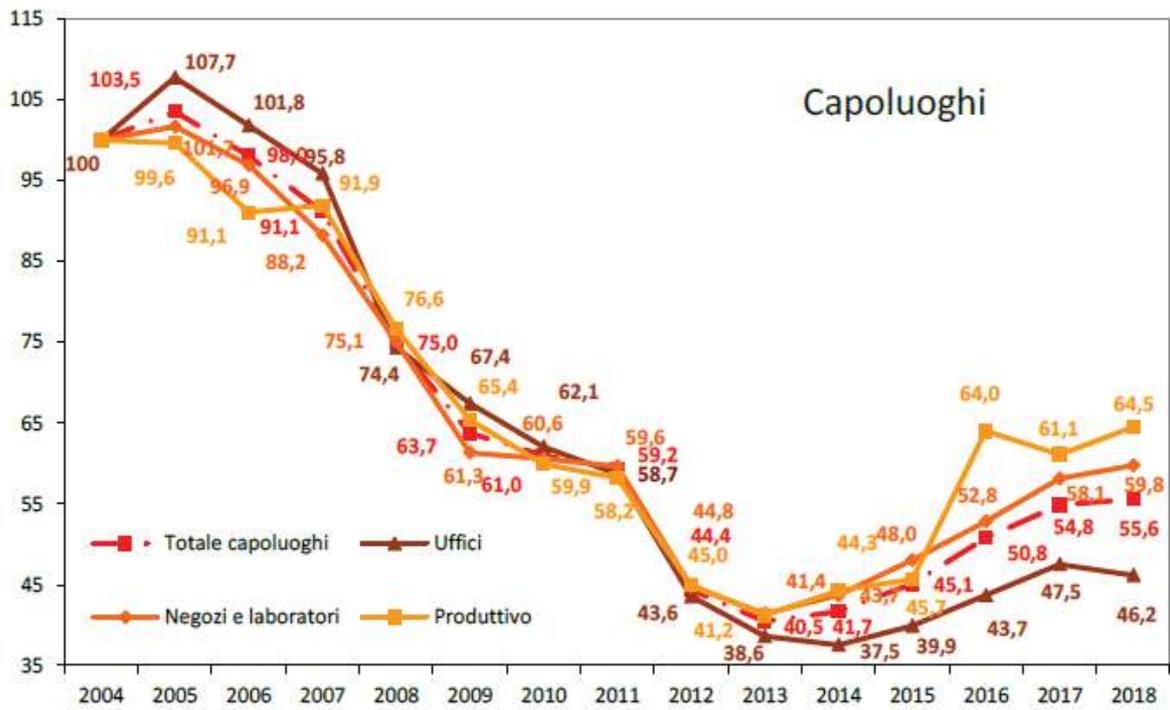
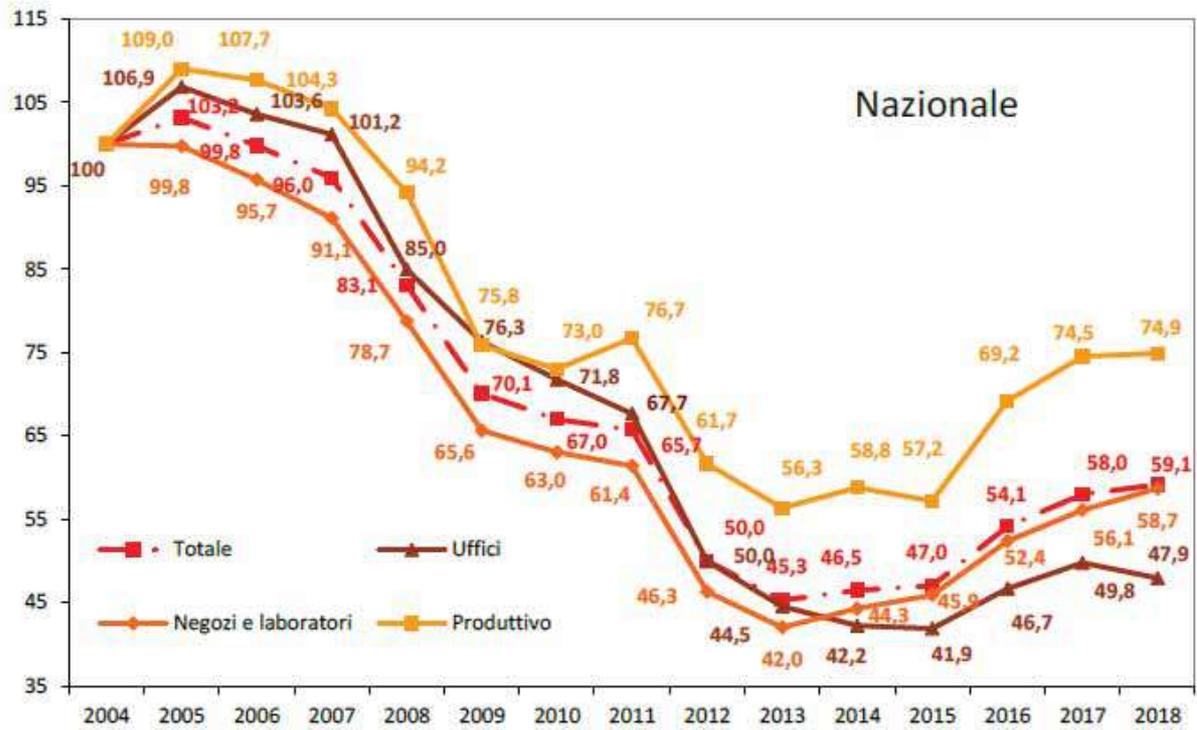
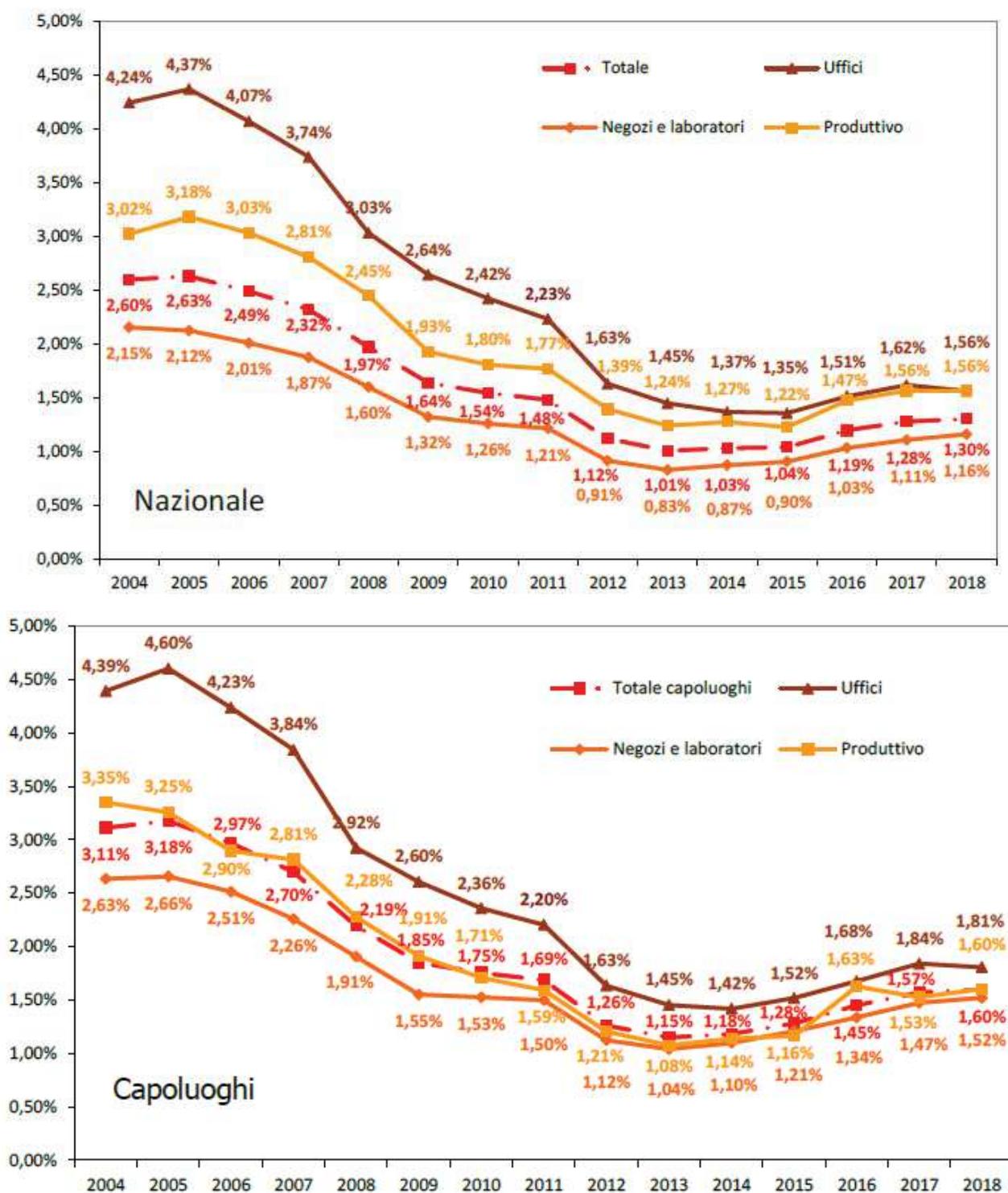


Figura 5: Andamento dell'IMI dal 2004 per il settore non residenziale nazionale e solo capoluoghi



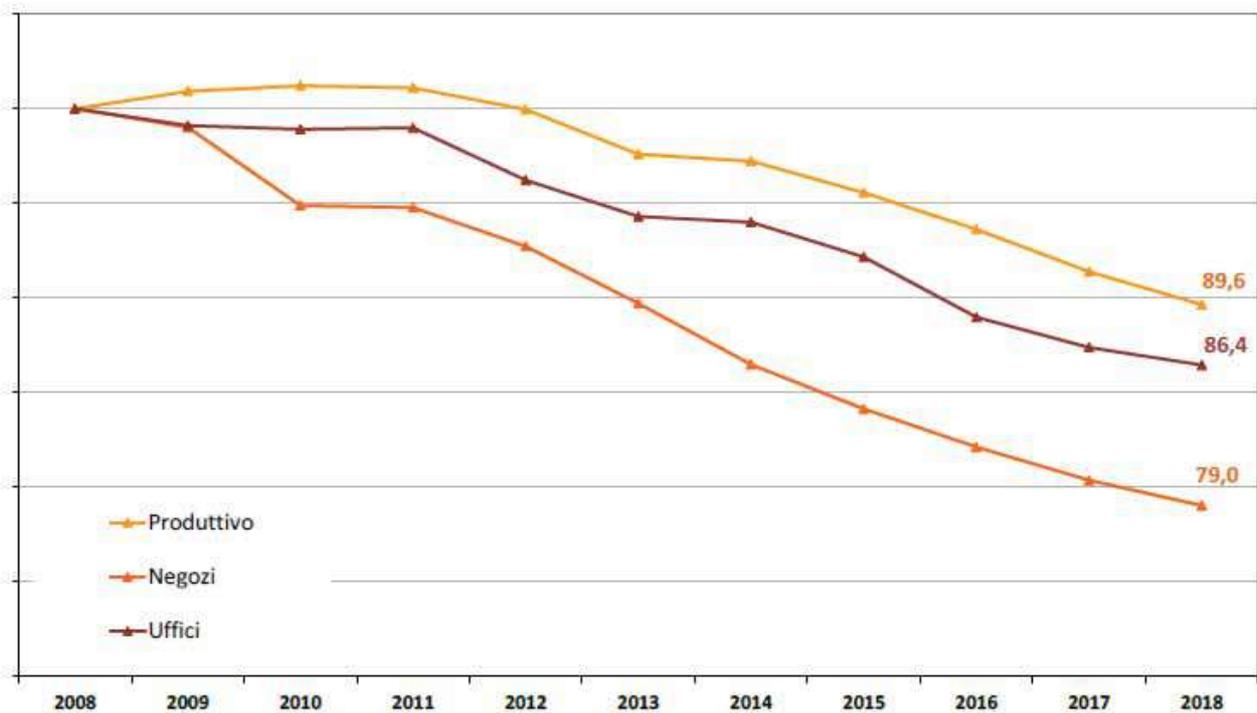
Relativamente ai valori di mercato è stata calcolata, per ognuna delle tipologie immobiliari non residenziali, una quotazione media aggregata nei diversi ambiti territoriali (regione, area geografica e nazionale), elaborando le quotazioni OMI pubblicate nel I e II semestre del 2018 e pesandole sullo *stock* immobiliare di ciascun comune.

I dati nazionali e per area territoriale, riportati nella Tabella 6, mostrano ancora, senza eccezioni, un calo generalizzato dei valori, con tassi che vanno dal -1,9% del settore produttivo al -1,1% rilevato nel comparto degli uffici. L'indice delle quotazioni OMI, in Figura 6, mostra valori sostanzialmente in calo dal 2008; i negozi sono il segmento del non residenziale con la maggior perdita di valore, oltre il 20% negli ultimi 9 anni.

Tabella 6: Quotazione media 2018 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Quotazione media Uffici 2018 (€/m ²)	Var % 2017/18	Quotazione media Negozi 2018 (€/m ²)	Var % 2017/18	Quotazione media Produttivo 2018 (€/m ²)	Var % 2017/18
Nord Est	1.356	-0,4%	1.617	-0,5%	465	-1,8%
Nord Ovest	1.472	0,2%	1.625	-1,8%	517	-1,5%
Centro	1.599	-3,3%	1.758	-3,5%	539	-3,6%
Sud	1.115	-0,7%	1.353	-0,5%	412	-0,8%
Isole	1.072	-1,6%	1.267	-1,2%	428	-1,6%
ITALIA	1.366	-1,1%	1.540	-1,7%	484	-1,9%

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



Il mercato degli uffici

Lo stock immobiliare

Nel 2018 risultano censite negli archivi catastali poco meno di 640 mila unità immobiliari della tipologia uffici, corrispondenti alla categoria catastale A/10 (uffici e studi privati).

È necessario specificare che la categoria catastale A/10 non include l'effettivo *stock* immobiliare nazionale realmente destinato a tale uso, in quanto non solo è frequente l'utilizzo ad ufficio dell'unità immobiliare residenziale senza che ciò comporti una conseguente variazione di categoria catastale, ma per alcuni comuni minori non è stata definita la categoria A/10 (e relativa rendita catastale) e le unità ad uso ufficio vengono censite nella categoria A/2 (abitazioni civili), il che rende evidentemente impossibile una loro identificazione dalla banca dati del Catasto.

Va considerato, inoltre, che nella categoria catastale A/10 non rientra la maggior parte degli edifici 'strutturati' per ufficio che vengono censiti, invece, nelle categorie non ordinarie del gruppo D7. Lo *stock* realmente utilizzato per uffici risulterebbe, pertanto, sicuramente superiore a quello censito in Catasto nella sola categoria A/10; non è possibile, tuttavia, individuare il peso di questa sottostima e quindi non si può che rimanere ancorati alla classificazione catastale, che indica nella categoria A/10 gli uffici.

Premesso ciò, si può osservare nel grafico di Figura 7 che il Nord presenta più della metà delle unità censite come uffici (quasi il 54% del totale nazionale), poco più del 20% è localizzato nell'area Centro, poco più del 25% al Sud e nelle Isole. Scendendo alla scala regionale (Tabella 7), il dato nettamente più rilevante si riscontra in Lombardia (21,7%), seguita da Emilia-Romagna e Veneto, che, sommate, contano il 21,4% del totale (ovvero meno della sola Lombardia); al di fuori dell'area settentrionale, i dati più significativi si osservano nel Lazio (8,1%) e in Toscana (7,9%) in Centro, mentre al Sud spiccano Campania e Puglia (rispettivamente 6,1% e 5,4%) e nelle Isole la Sardegna (5,5%).

La somma dello *stock* distribuito nei comuni non capoluogo (Tabella 8) risulta poi, a livello nazionale, leggermente superiore (54,2%) al numero di unità immobiliari A/10 concentrate nei capoluoghi (45,8%); fa eccezione il Centro, dove i rapporti si ribaltano: il 53,2% dello *stock* è ubicato nei capoluoghi. La Figura 8 riporta, infine, la mappa della distribuzione comunale dello *stock*.

Figura 7: Distribuzione stock 2018 per area geografica - uffici

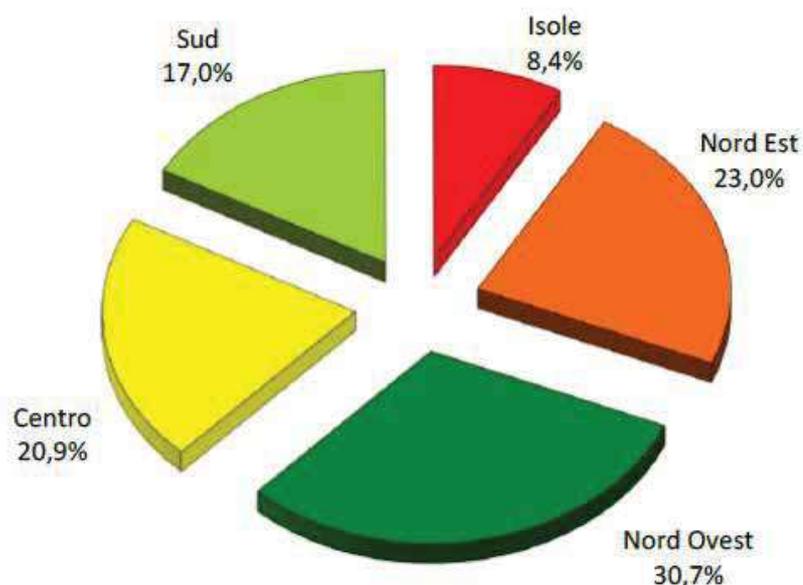


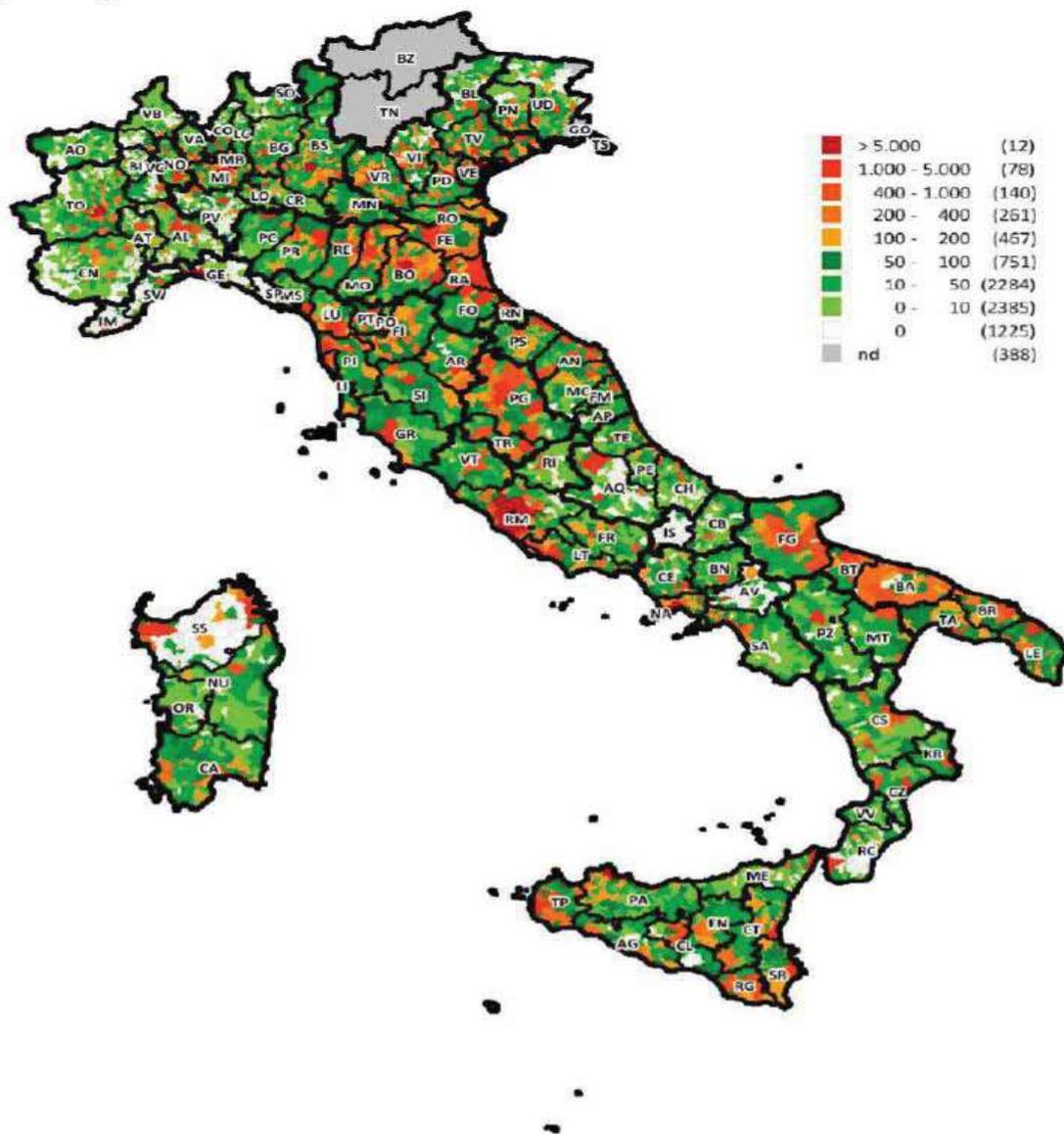
Tabella 7: Stock 2018 per regione e per area geografica – uffici

Area	Regione	Stock	Quota %
Nord Est	Emilia-Romagna	67.230	10,5%
	Friuli-Venezia Giulia	10.316	1,6%
	Veneto	69.518	10,9%
Nord Est		147.064	23,0%
Nord Ovest	Liguria	13.900	2,2%
	Lombardia	138.544	21,7%
	Piemonte	42.074	6,6%
	Valle d'Aosta	1.912	0,3%
Nord Ovest		196.430	30,7%
Centro	Lazio	51.869	8,1%
	Marche	18.756	2,9%
	Toscana	50.401	7,9%
	Umbria	13.034	2,0%
Centro		134.060	20,9%
Sud	Abruzzo	14.161	2,2%
	Basilicata	4.524	0,7%
	Calabria	14.451	2,3%
	Campania	38.842	6,1%
	Molise	2.390	0,4%
	Puglia	34.440	5,4%
Sud		108.808	17,0%
Isole	Sardegna	18.181	2,8%
	Sicilia	35.364	5,5%
Isole		53.545	8,4%
Italia		639.907	100,0%

Tabella 8: Stock 2018 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi – uffici

Area	Comuni	Stock	Quota %
Nord Est	Capoluoghi	62.952	42,8%
	Non capoluoghi	84.112	57,2%
Nord Ovest	Capoluoghi	92.780	47,2%
	Non capoluoghi	103.650	52,8%
Centro	Capoluoghi	71.310	53,2%
	Non capoluoghi	62.750	46,8%
Sud	Capoluoghi	41.425	38,1%
	Non capoluoghi	67.383	61,9%
Isole	Capoluoghi	24.489	45,7%
	Non capoluoghi	29.056	54,3%
Italia	Capoluoghi	292.956	45,8%
	Non capoluoghi	346.951	54,2%

Figura 8: Mappa distribuzione stock 2018 nei comuni italiani – uffici



I volumi di compravendita

Dopo due anni di espansione, le compravendite di unità immobiliari a destinazione ufficio hanno segnato, nel 2018, una compressione in termini di volumi (-3,7%), con un NTN nazionale inferiore alle 10.000 unità. Come si evidenzia in Tabella 9, tutte le macroaree territoriali hanno conosciuto un calo, particolarmente significativo nel Centro (-12,5%).

Alcune eccezioni risultano alla scala regionale, compresa la regione con il più alto NTN, la Lombardia (+2,2%); i tassi più elevati si rilevano, come prevedibile, nelle regioni caratterizzate da NTN più bassi in termini assoluti, dal Molise alla Valle d'Aosta.

Oltre il 60% delle compravendite resta concentrato al Nord (il 36,7% nel Nord Ovest, il 24,2% nel Nord Est); la Lombardia, come detto, presenta il mercato regionale più significativo, pari al 28,7% del totale nazionale.

Le dinamiche in termini di intensità del mercato, parametro misurato dall'IMI, rispecchiano quanto descritto a proposito dei volumi scambiati; il suo valore assoluto, nella disaggregazione regionale, consente di "pesare" i singoli mercati, con risultati talvolta non scontati (nel Nord Est, ad esempio, il Friuli-Venezia Giulia, che vale poco più del 10% delle altre due regioni in termini di NTN, presenta un IMI superiore, pari a 1,79%). Il confronto tra capoluoghi e comuni non capoluogo, sia in termini di volumi sia di intensità, mostra una prevalenza dei primi; la dinamica mostra in entrambi i casi un arretramento, più marcato nei comuni non capoluogo (NTN -4,6%, contro il -2,9% dei capoluoghi). Gli unici segni positivi, non a caso, si sono registrati proprio nei capoluoghi in due delle cinque macroaree, il Nord Est (NTN +7,8%, IMI +0,15) e il Sud (NTN +1,3%, IMI +0,03). In Figura 10 sono presentati i grafici dell'andamento del numero indice del NTN degli uffici dal 2004, per aree geografiche a livello nazionale e per i comuni capoluogo. L'analisi delle serie evidenzia per tutte le macro aree e con sporadiche eccezioni di rialzi, che non hanno comunque interessato le aree più dinamiche del Paese (Nord Est e Nord Ovest), un calo progressivo degli scambi fino al 2014, con primi segnali positivi nel 2015 che si consolidano nel 2016 (ad eccezione delle Isole) e nel 2017 in tutte le aree; nel 2018, come visto, tale espansione si è arrestata. In ogni caso, nonostante la leggera ripresa degli ultimi anni, il livello nazionale delle compravendite degli uffici è nel 2018 ancora più che dimezzato rispetto all'anno base (2004). L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, IMI (Figura 11), segue le compravendite, evidenziando una flessione generale dal 2006, poi una leggera ripresa, fino al nuovo calo registrato

nell'ultima rilevazione. La distribuzione per comune del NTN 2018, rappresentata nella mappa di Figura 12, evidenzia la maggior diffusione di compravendite nei comuni del Nord, mentre nel Sud sono molto più sporadiche le compravendite di uffici. Dalla stessa mappa risulta che, nel 2018, sono state realizzate compravendite di uffici in circa 1.700 comuni sull'intero territorio nazionale.

Figura 9: Distribuzione NTN 2018 per area geografica - uffici

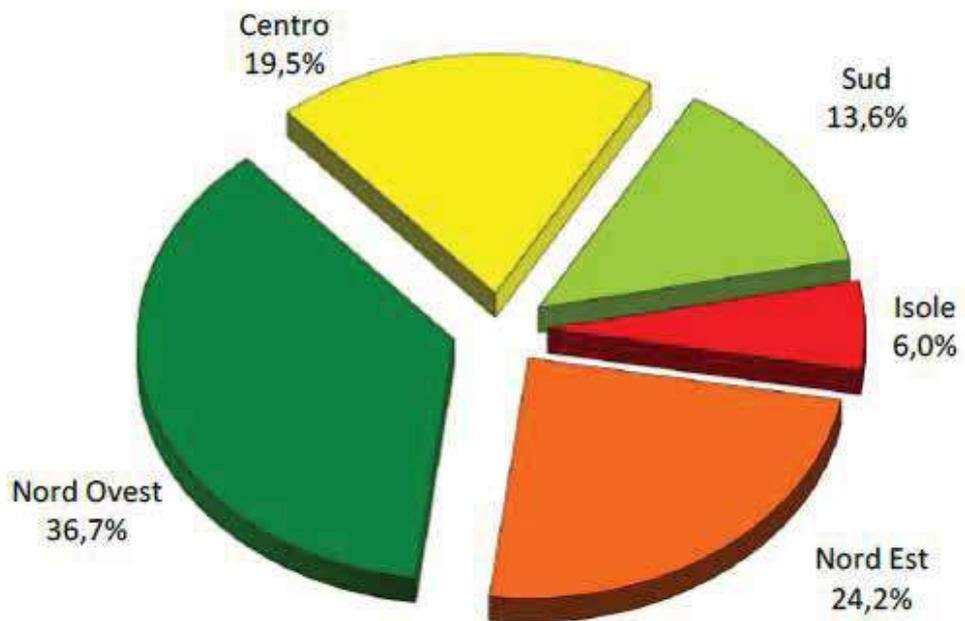


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – uffici

Area	Regione	NTN 2018	Var % NTN 2017/18	Quota % NTN Italia	IMI 2018	Diff IMI 2017/18
Nord Est	Emilia-Romagna	1.080	3,8%	10,8%	1,61%	0,07
	Friuli-Venezia Giulia	185	10,6%	1,9%	1,79%	0,17
	Veneto	1.150	-7,6%	11,5%	1,65%	-0,13
Nord Est		2.415	-1,5%	24,2%	1,64%	-0,02
Nord Ovest	Liguria	214	-22,8%	2,1%	1,54%	-0,44
	Lombardia	2.866	2,2%	28,7%	2,07%	0,06
	Piemonte	569	-5,2%	5,7%	1,35%	-0,08
	Valle d'Aosta	15	-35,9%	0,1%	0,77%	-0,43
Nord Ovest		3.664	-1,1%	36,7%	1,87%	-0,01
Centro	Lazio	735	-23,1%	7,4%	1,42%	-0,40
	Marche	236	9,7%	2,4%	1,26%	0,11
	Toscana	847	-4,3%	8,5%	1,68%	-0,07
	Umbria	130	-24,0%	1,3%	1,00%	-0,32
Centro		1.947	-12,5%	19,5%	1,45%	-0,20
Sud	Abruzzo	180	27,1%	1,8%	1,27%	0,27
	Basilicata	53	-23,8%	0,5%	1,17%	-0,38
	Calabria	173	29,9%	1,7%	1,20%	0,27
	Campania	510	-4,0%	5,1%	1,31%	-0,06
	Molise	25	65,7%	0,2%	1,03%	0,40
	Puglia	420	-11,8%	4,2%	1,22%	-0,17
Sud		1.360	-0,4%	13,6%	1,25%	-0,01
Isole	Sardegna	247	0,0%	2,5%	1,36%	0,00
	Sicilia	355	-5,2%	3,6%	1,00%	-0,06
Isole		602	-3,1%	6,0%	1,12%	-0,04
Italia		9.988	-3,7%	100,0%	1,56%	-0,05

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

Area	Comuni	NTN 2018	Var % NTN 2017/18	Quota % NTN Italia	IMI 2018	Diff IMI 2017/18
Nord Est	Capoluoghi	1.168	7,8%	48,4%	1,86%	0,15
	Non capoluoghi	1.247	-8,9%	51,6%	1,48%	-0,14
Nord Ovest	Capoluoghi	2.007	-1,4%	54,8%	2,16%	0,00
	Non capoluoghi	1.657	-0,7%	45,2%	1,60%	-0,01
Centro	Capoluoghi	1.130	-15,3%	58,0%	1,58%	-0,26
	Non capoluoghi	817	-8,4%	42,0%	1,30%	-0,12
Sud	Capoluoghi	660	1,3%	48,6%	1,59%	0,03
	Non capoluoghi	700	-2,0%	51,4%	1,04%	-0,03
Isole	Capoluoghi	326	-5,1%	54,1%	1,33%	-0,06
	Non capoluoghi	276	-0,7%	45,9%	0,95%	-0,02
Italia	Capoluoghi	5.291	-2,9%	53,0%	1,81%	-0,03
	Non capoluoghi	4.697	-4,6%	47,0%	1,35%	-0,07

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

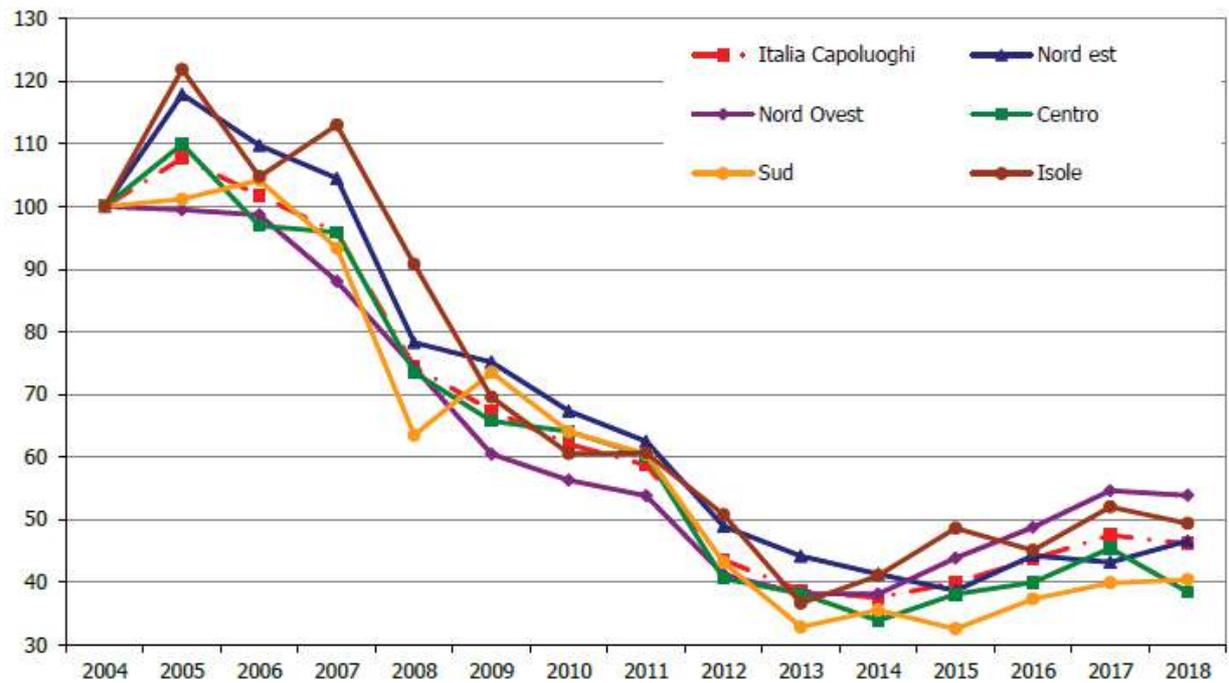
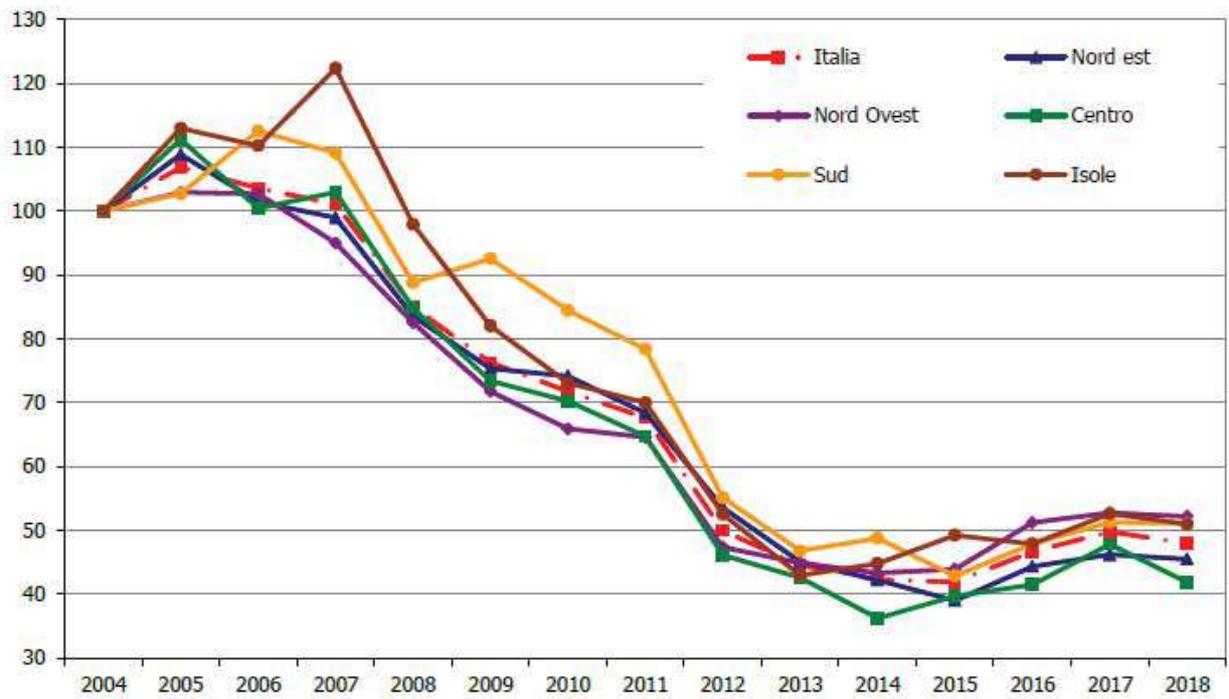


Figura 11: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica - uffici

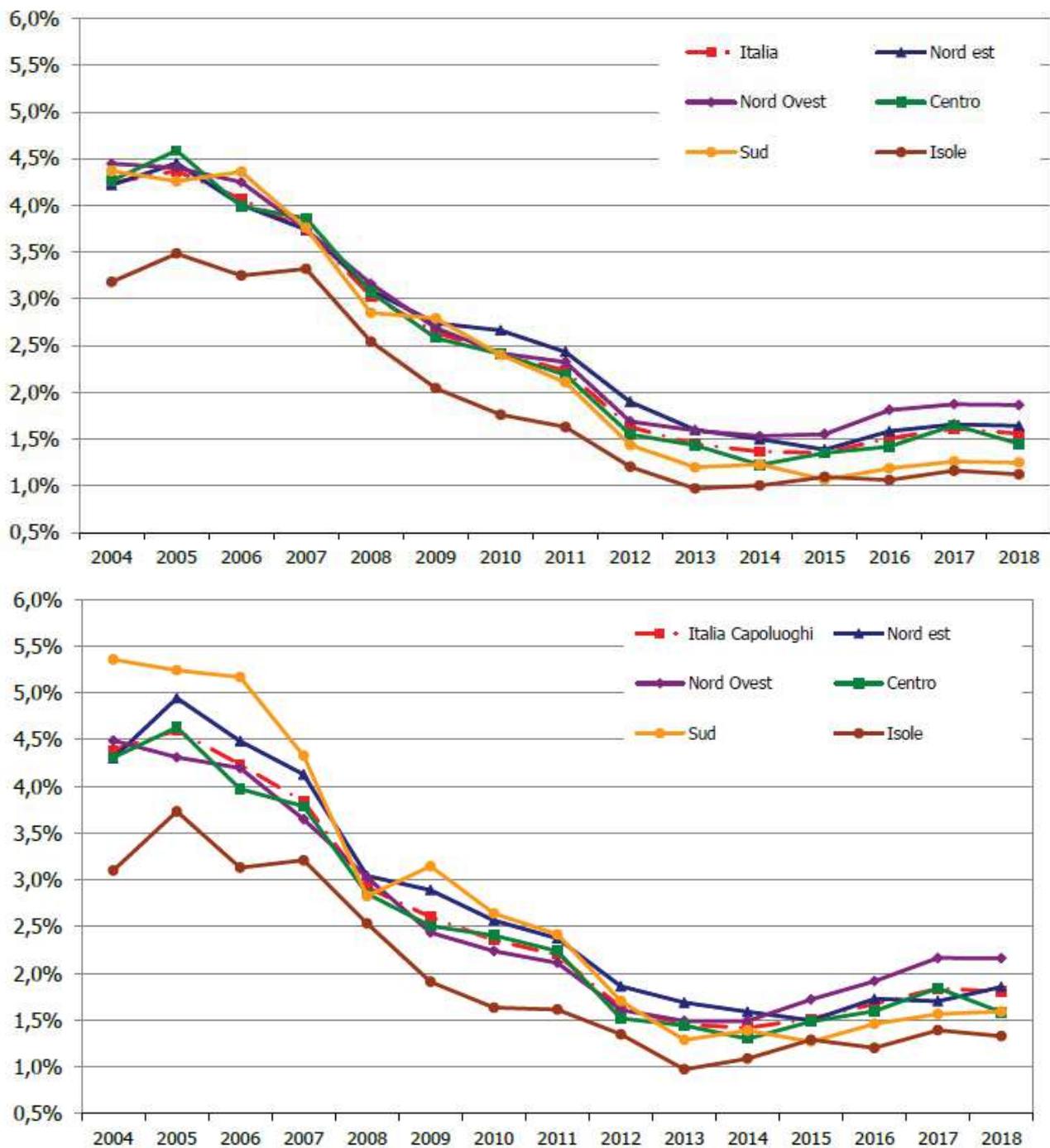
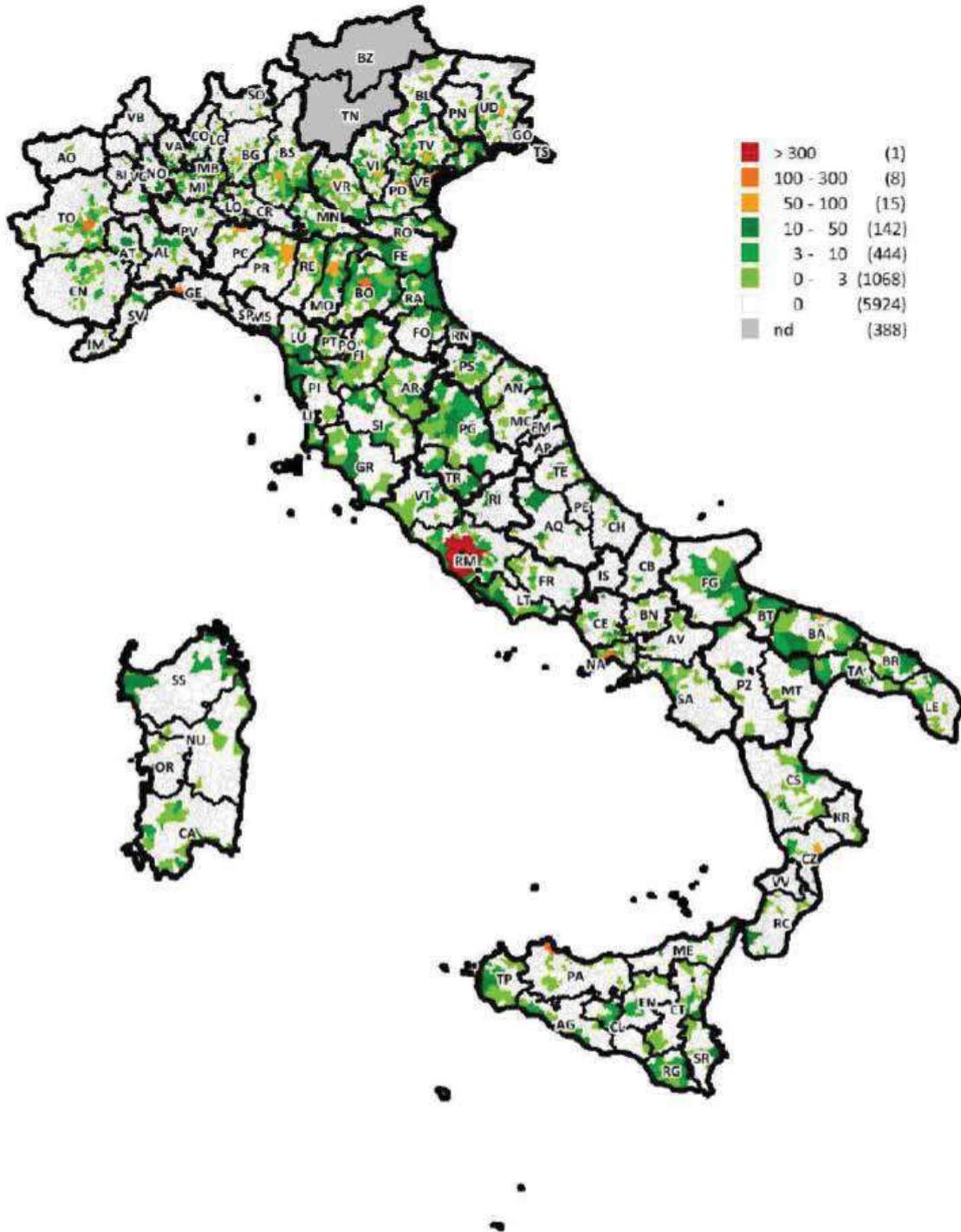


Figura 12: Mappa distribuzione NTN 2018 nei comuni italiani – uffici



Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2018, per la tipologia edilizia uffici è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo *stock* comunale, per regione e per area territoriale. A livello nazionale, la quotazione media annuale di riferimento⁸, per unità di superficie, per la tipologia uffici (Tabella 11), risulta

nel 2018 pari a 1.366 €/m², dando seguito alla dinamica di diminuzione in atto, per quanto in fase di rallentamento (il tasso del 2018 è -1,1%, dopo il -1,6% del 2017).

L'unica macroarea che ha registrato, in controtendenza, un leggero incremento è stata quella del Nord Ovest (+0,2%), trainata dalla Lombardia⁹ (+0,7%) in virtù del corrispondente alto volume di compravendite, rilevato nel paragrafo precedente; oltre alla Lombardia, l'unica altra regione che non ha registrato un calo è stato il Veneto (+0,1%).

In termini assoluti, la Liguria è l'unica regione con una quotazione media superiore a 2.000 €/m² (2.025 €/m²), seguita dal Lazio (1.963 €/m²); sono cinque, invece, le regioni che presentano una quotazione media inferiore a 1.000 €/m² (il Friuli-Venezia Giulia nel Nord Est; Abruzzo, Basilicata e Calabria al Sud; la Sicilia nelle Isole).

L'aggregazione per macroaree vede il dato più alto nel Centro (1.599 €/m²), mentre i valori più bassi si registrano al Sud (1.115 €/m², con la Campania unica vera eccezione con una quotazione pari a 1.439 €/m²) e nelle Isole (1.072 €/m²).

Prendendo a riferimento la quotazione media nazionale per la tipologia uffici, risultata pari, come detto, a 1.366 €/m², è stato calcolato l'indice territoriale, per area e per regione, i cui valori sono riportati nella stessa Tabella 11. L'indice ben sintetizza i divari di quotazione, rispetto al valore medio nazionale, che si osservano tra le regioni esaminate, delle quali già si sono discussi valori assoluti e variazioni.

Dal grafico successivo (Figura 13), che presenta i valori dell'indice territoriale, per area e per regione, rispetto al dato medio nazionale, emerge l'elevata dispersione dei valori medi, anche all'interno di una stessa area territoriale, rispecchiando gli equilibri appena descritti. Nel diagramma a barre di Figura 14 è riportato il valore dell'indice territoriale delle quotazioni, rispetto al valore medio nazionale, per ciascuna regione. Rispetto all'indice del precedente anno il grafico mostra una graduatoria sostanzialmente stabile, seppure con valori diversi. Considerando i soli comuni capoluogo di provincia (Tabella 12), nel 2018 la quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia uffici si attesta a 1.859 €/m², con un calo del 1,3% che segue il -4,0% del 2016 ed il -2,3% del 2017.

La disaggregazione regionale suggerisce osservazioni analoghe a quelle già sviluppate per i dati di carattere generale: i tassi sono per lo più negativi, tra le eccezioni le Marche (+0,8%) si aggiungono al Veneto (+1,5%) ed alla Lombardia (+2,3%), con quest'ultima che traina la relativa macroarea (il Nord Ovest) in territorio positivo (+0,8%), unica tra le cinque analizzate. La mappa di Figura 15 riporta i valori delle quotazioni medie 2018 per

ciascuna regione delle unità censite nella categoria uffici; le due regioni con la quotazione media più elevata, come già osservato, sono la Liguria e il Lazio.

La Figura 16, infine, riporta la mappa della distribuzione comunale dei differenziali di quotazione rispetto alla quotazione media nazionale degli uffici nel 2018.

Tabella 11: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – uffici

Area	Regione	Quotazione media Uffici 2018 (€/m ²)	Var. % quotazione 2017/2018	Indice territoriale
Nord Est	Emilia-Romagna	1.459	-0,8%	106,9
	Friuli-Venezia Giulia	929	-1,2%	68,0
	Veneto	1.377	0,1%	100,8
Nord Est		1.356	-0,4%	99,3
Nord Ovest	Liguria	2.025	-1,8%	148,3
	Lombardia	1.553	0,7%	113,7
	Piemonte	1.027	-0,3%	75,2
	Valle d'Aosta	1.735	-2,7%	127,0
Nord Ovest		1.472	0,2%	107,8
Centro	Lazio	1.963	-3,4%	143,8
	Marche	1.245	-1,7%	91,2
	Toscana	1.509	-3,6%	110,5
	Umbria	1.154	-1,4%	84,5
Centro		1.599	-3,3%	117,1
Sud	Abruzzo	991	-0,5%	72,6
	Basilicata	868	-1,3%	63,5
	Calabria	866	-0,9%	63,4
	Campania	1.439	-0,7%	105,4
	Molise	1.034	-0,7%	75,7
	Puglia	1.076	-1,0%	78,8
Sud		1.115	-0,7%	81,7
Isole	Sardegna	1.246	-0,6%	91,3
	Sicilia	987	-2,3%	72,3
Isole		1.072	-1,6%	78,5
Media nazionale		1.366	-1,1%	100,0

Figura 13: Indice territoriale quotazioni 2018 per area e per regione – uffici (Media nazionale=100)

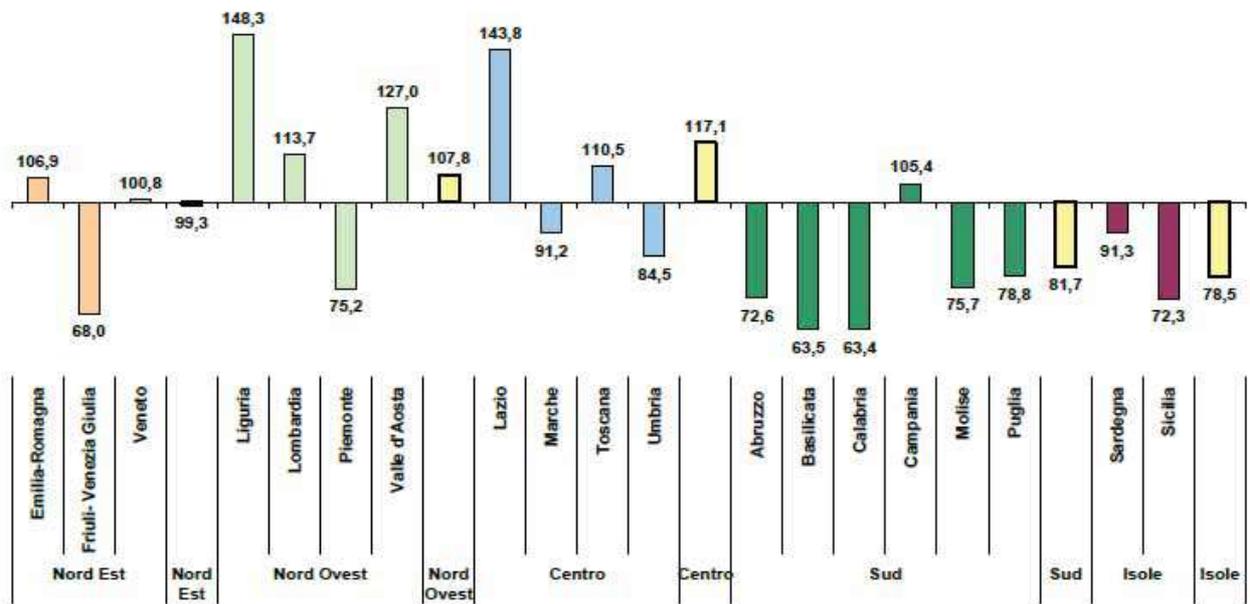


Figura 14: Indice territoriale quotazioni 2018 uffici - scala valori regionale

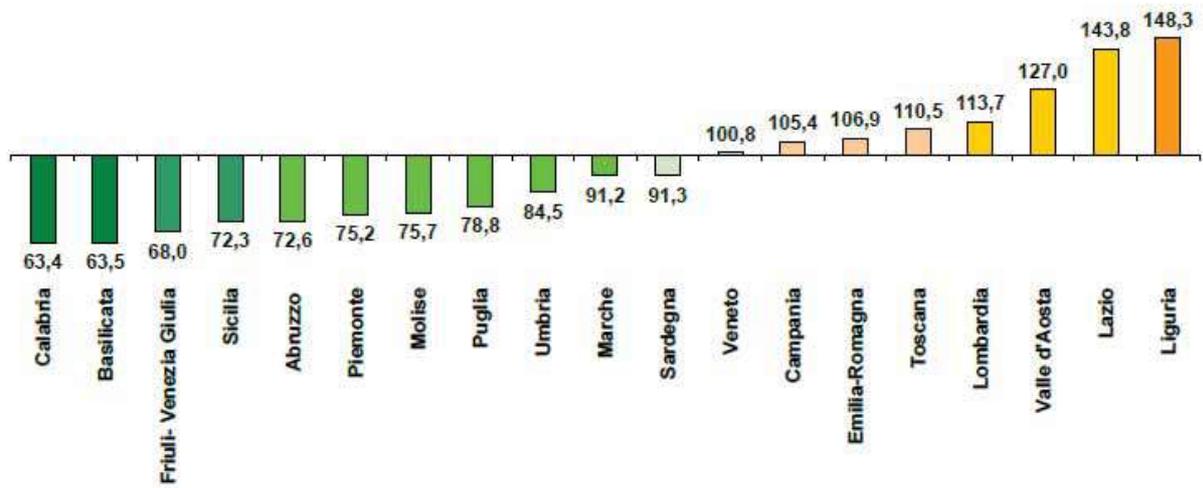


Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi – uffici

Area	Regione	Quotazione media Uffici Capoluoghi 2018 (€/m ²)	Var % quotazione 2017/2018	Indice territoriale Capoluoghi
Nord Est	Emilia-Romagna	1.830	-1,3%	98,4
	Friuli-Venezia Giulia	1.239	-1,8%	66,7
	Veneto	2.065	1,5%	111,1
Nord Est		1.882	-0,1%	101,3
Nord Ovest	Liguria	1.882	-2,2%	101,3
	Lombardia	2.165	2,3%	116,5
	Piemonte	1.278	-0,7%	68,8
	Valle d'Aosta	1.759	-2,4%	94,7
Nord Ovest		1.910	0,8%	102,8
Centro	Lazio	2.864	-4,4%	154,1
	Marche	1.475	0,8%	79,3
	Toscana	1.803	-3,7%	97,0
	Umbria	1.409	-1,7%	75,8
Centro		2.222	-3,8%	119,6
Sud	Abruzzo	1.216	-0,2%	65,4
	Basilicata	1.595	-2,1%	85,8
	Calabria	1.136	-0,7%	61,1
	Campania	2.162	-0,9%	116,3
	Molise	1.233	-1,3%	66,4
	Puglia	1.448	-0,6%	77,9
Sud		1.572	-0,8%	84,6
Isole	Sardegna	1.692	-0,8%	91,0
	Sicilia	1.154	-3,6%	62,1
Isole		1.290	-2,7%	69,4
Media nazionale		1.859	-1,3%	100,0

Figura 15: Mappa delle quotazioni medie regionali 2018 – uffici

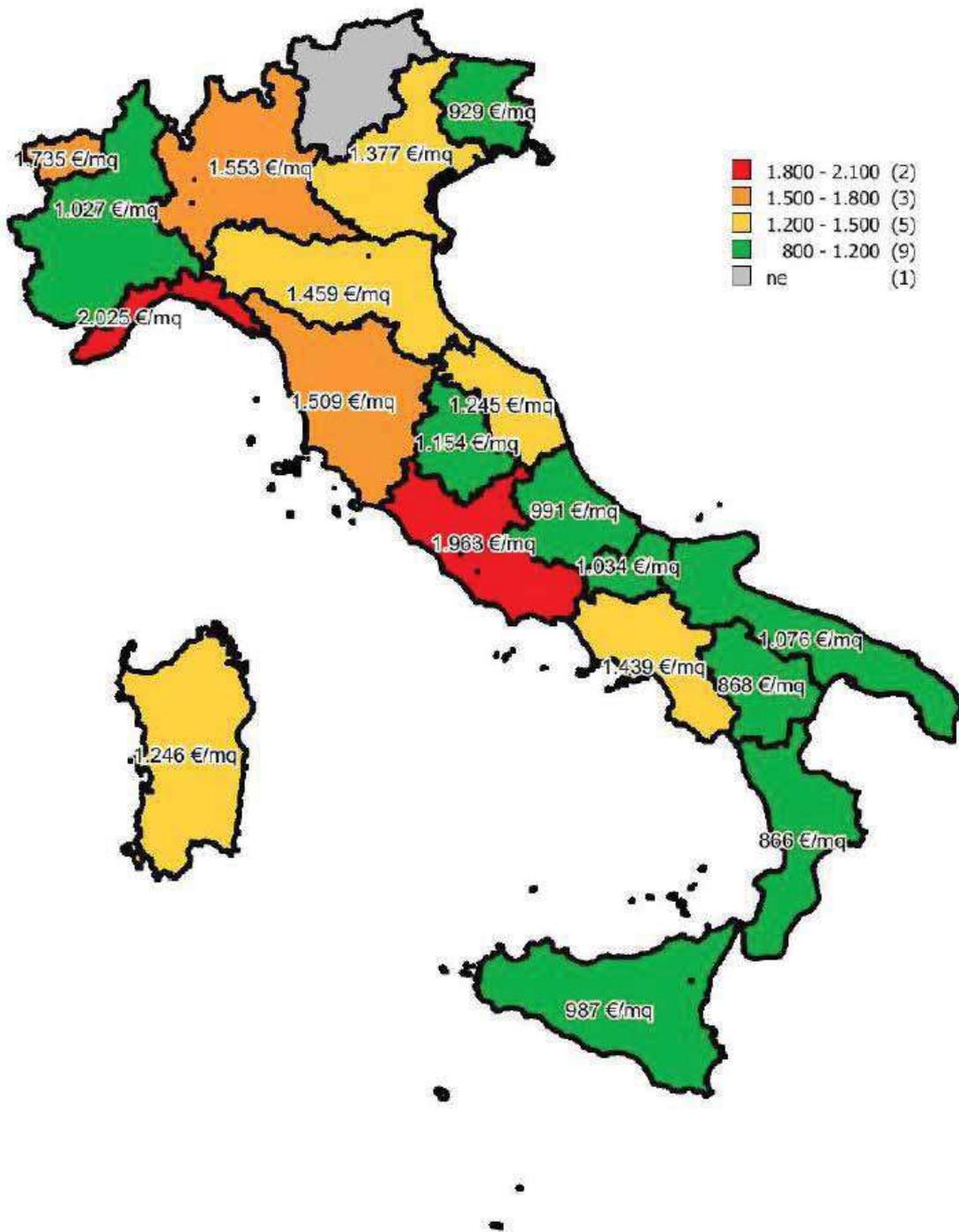
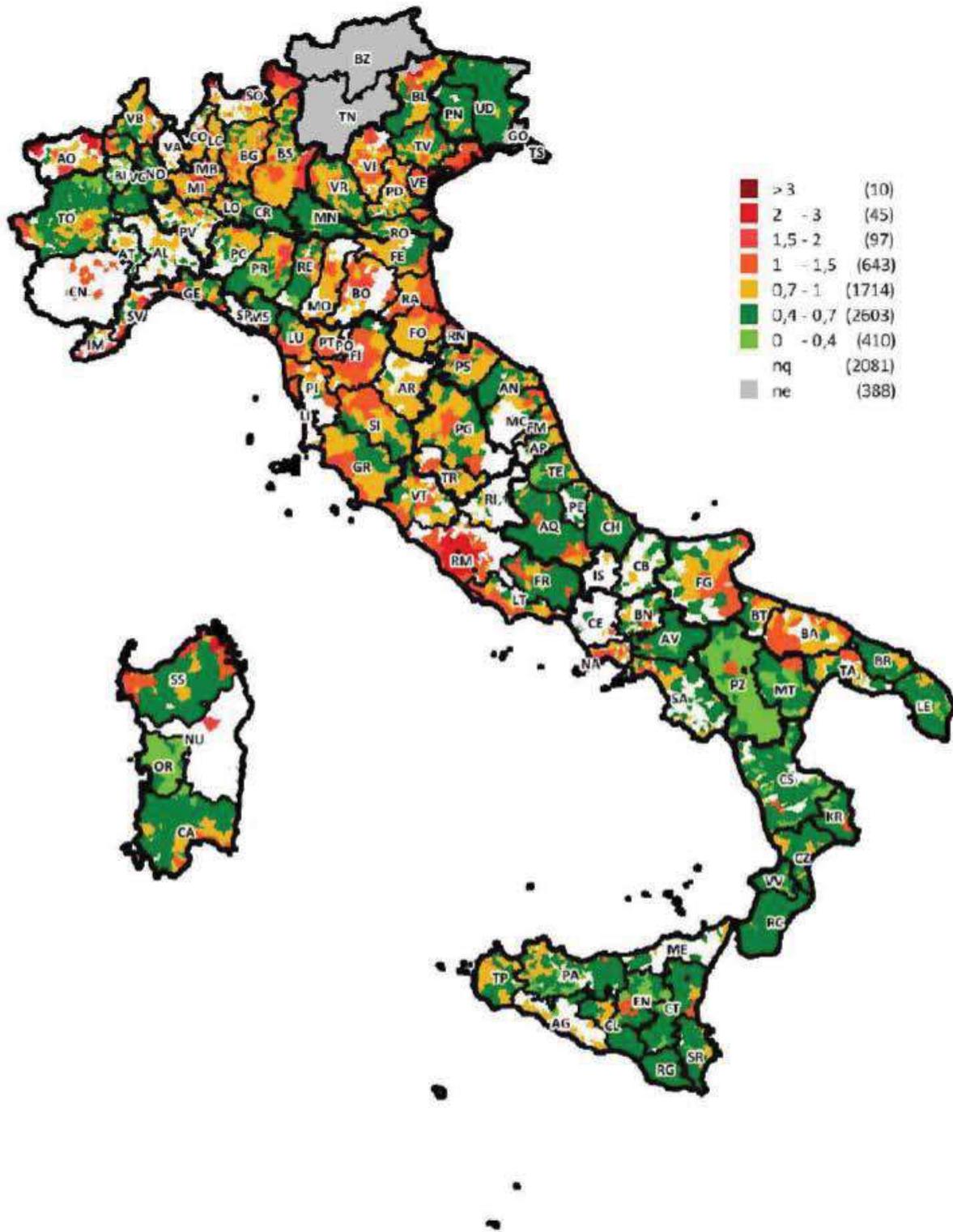


Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2018¹⁰ (valore medio nazionale=1) – uffici



L'andamento nelle principali città

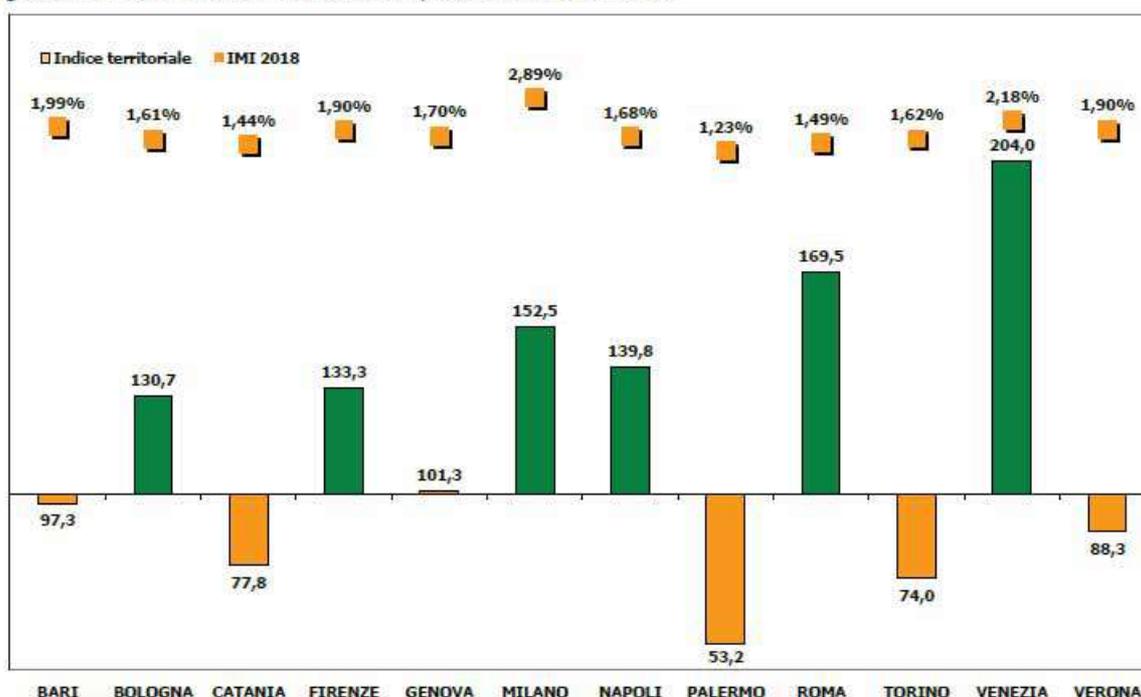
La Tabella 13 fornisce un approfondimento del mercato delle unità a destinazione uffici nelle 12 città con popolazione superiore ai 250 mila abitanti. A tal fine sono riportati i dati del 2018 di NTN, IMI, quotazione media, variazione % rispetto al 2017 e indice territoriale (sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi, pari a 1.859 €/m²).

All'interno di un quadro estremamente disomogeneo, Milano si conferma la città più dinamica, dove nel 2018 è stato compravenduto il 2,89% dello *stock* (NTN 1.145), in ulteriore, significativa crescita rispetto al 2017 (+12,7%); il mercato si conferma particolarmente dinamico, con IMI oltre il 2%, anche a Venezia (con NTN in crescita di oltre il 25%, il tasso più elevato tra i dodici analizzati). Le quotazioni risultano in calo nella maggior parte delle città: fanno eccezione Torino (+0,2%), Verona (+0,8%) e soprattutto le già citate Milano (+2,9%) e Venezia (+7%).

Tabella 13: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – uffici

Comuni	NTN 2018	Var. % NTN 2017/2018	IMI 2018	Diff IMI 2017/18	Quotazione media Uffici 2018 (€/m ²)	Var. % quotazione 2017/2018	Indice territoriale
BARI	96	0,2%	1,99%	0,01	1.808	-1,1%	97,3
BOLOGNA	146	-15,1%	1,61%	-0,26	2.430	-0,8%	130,7
CATANIA	36	13,2%	1,44%	0,18	1.446	-2,8%	77,8
FIRENZE	145	-18,1%	1,90%	-0,39	2.477	-3,0%	133,3
GENOVA	124	-30,9%	1,70%	-0,73	1.882	-1,6%	101,3
MILANO	1.145	12,7%	2,89%	0,38	2.835	2,9%	152,5
NAPOLI	174	-6,5%	1,68%	-0,10	2.598	-0,3%	139,8
PALERMO	114	0,8%	1,23%	0,02	988	-5,9%	53,2
ROMA	460	-16,8%	1,49%	-0,26	3.150	-4,4%	169,5
TORINO	204	-9,6%	1,62%	-0,15	1.375	0,2%	74,0
VENEZIA	116	25,9%	2,18%	0,47	3.791	7,0%	204,0
VERONA	96	20,9%	1,90%	0,34	1.642	0,8%	88,3

Figura 17: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. - uffici



Il mercato del settore produttivo

Lo *stock* immobiliare

Nelle categorie D/1 e D/7, riconducibili in larga parte al settore produttivo, risultano censite negli archivi catastali, al 2018, quasi 800 mila unità (779.009, per l'esattezza), di cui quasi il 60% ubicate nell'area del Nord (rispettivamente il 31,7% nel Nord Ovest e il 25,8% nel Nord Est); la parte restante risulta per lo più equamente distribuita tra Centro (17,9%) e Sud (17,3%), mentre risulta assai limitata, solo il 7,2% del totale, la presenza di questa tipologia di immobili nelle Isole (Figura 29). Come mostrato nella Tabella 21, che riporta la ripartizione territoriale dello *stock* nazionale, per area e per regione, la maggior presenza relativa di immobili produttivi si rileva in Lombardia, 19,6%; seguono, con valori sensibilmente inferiori, il Veneto, l'Emilia Romagna ed il Piemonte rispettivamente con il 12,0%, l'11,7% ed il 9,8% dello *stock* nazionale. Tra le regioni del Centro, la maggior quota di immobili produttivi è in Toscana, 6,7%, mentre nel Lazio la quota è pari al 5%; tra le regioni del Sud, la Puglia e la Campania risultano quelle con il maggior peso sullo *stock* nazionale (rispettivamente il 5,6% ed il 4,9%). Contrariamente a quanto riscontrato per la tipologia uffici, lo *stock* immobiliare produttivo presenta una concentrazione marcata, come è ovvio, nei comuni non capoluogo. L'analisi della ripartizione dello *stock* produttivo tra comuni capoluogo e restanti comuni, sintetizzata in Tabella 22, evidenzia infatti che circa l'84% delle unità produttive si concentra nei comuni minori; questa distribuzione caratterizza, con una certa omogeneità, tutte le aree territoriali, passando dall'88% del Nord Ovest all'77,3% del Centro. Nella mappa di Figura 30 è raffigurata la distribuzione dello *stock* delle unità a destinazione produttiva nei comuni italiani.

Figura 29: Distribuzione stock 2018 per area geografica - produttivo

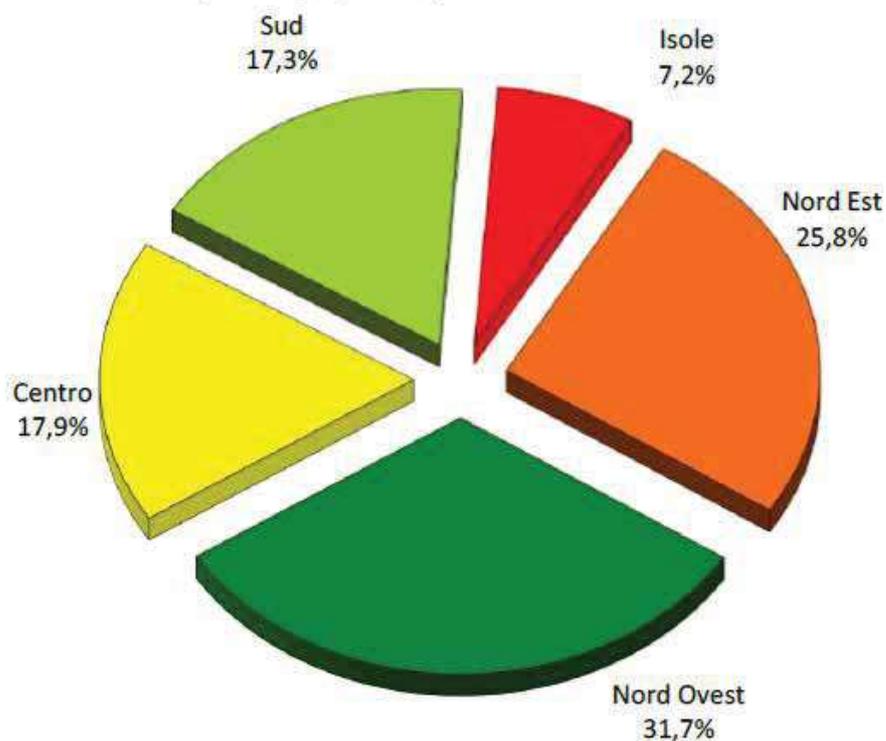


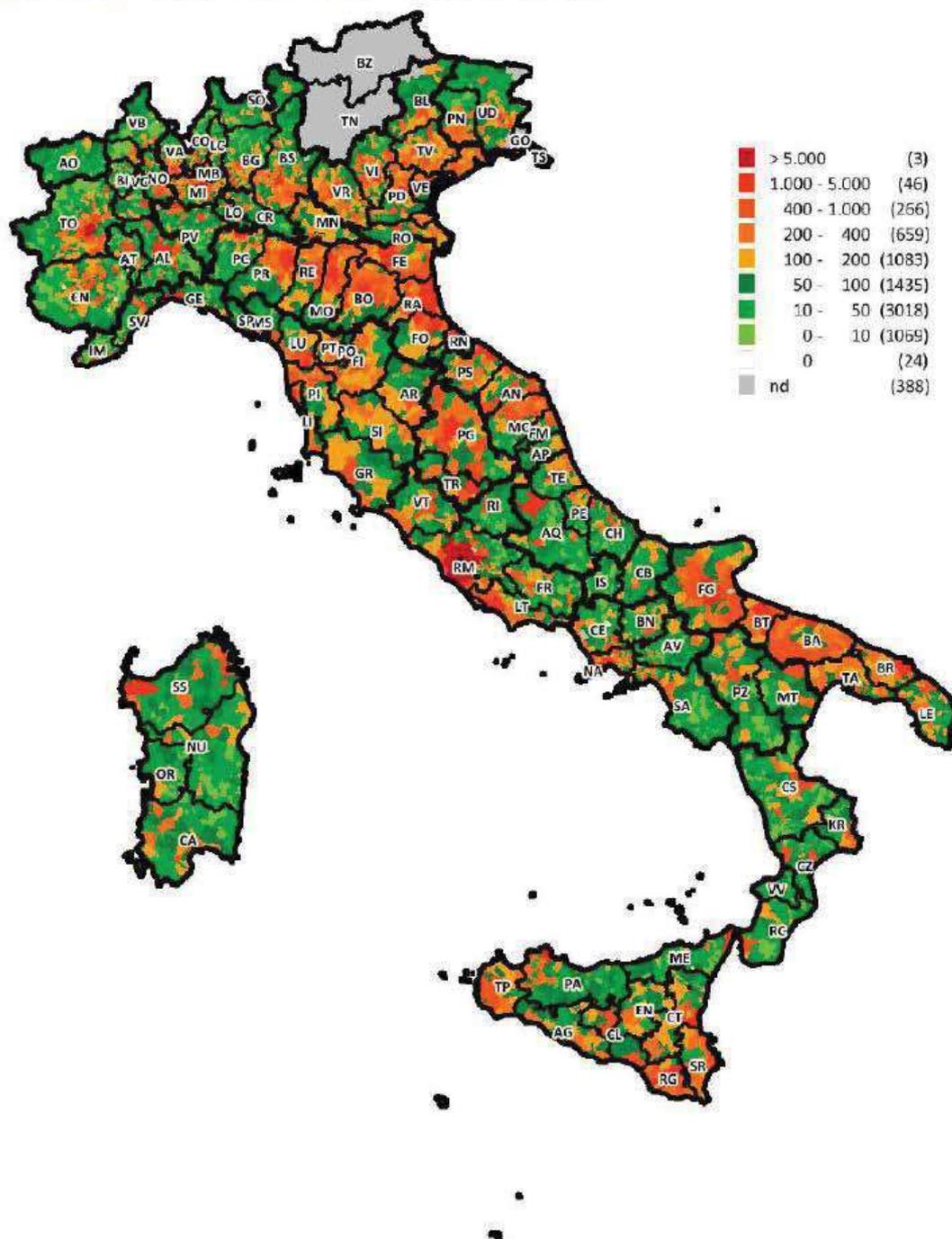
Tabella 21: Stock 2018 per regione e per area geografica – produttivo

Area	Regione	Stock	Quota %
Nord Est	Emilia-Romagna	91.315	11,7%
	Friuli- Venezia Giulia	16.335	2,1%
	Veneto	93.678	12,0%
Nord Est		200.911	25,8%
Nord Ovest	Liguria	15.214	2,0%
	Lombardia	152.995	19,6%
	Piemonte	76.407	9,8%
	Valle d'Aosta	2.562	0,3%
Nord Ovest		245.335	31,7%
Centro	Lazio	39.269	5,0%
	Marche	33.511	4,3%
	Toscana	52.566	6,7%
	Umbria	14.316	1,8%
Centro		139.196	17,9%
Sud	Abruzzo	21.693	2,8%
	Basilicata	8.815	1,1%
	Calabria	17.889	2,3%
	Campania	38.149	4,9%
	Molise	5.165	0,7%
	Puglia	43.391	5,6%
Sud		134.917	17,3%
Isole	Sardegna	19.892	2,6%
	Sicilia	35.847	4,6%
Isole		55.519	7,2%
Italia		779.009	100,0%

Tabella 22: Stock 2018 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi – produttivo

Area	Comuni	Stock	Quota %
Nord Est	Capoluoghi	33.606	16,7%
	Non capoluoghi	167.722	83,3%
Nord Ovest	Capoluoghi	29.587	12,0%
	Non capoluoghi	217.591	88,0%
Centro	Capoluoghi	31.768	22,7%
	Non capoluoghi	107.894	77,3%
Sud	Capoluoghi	19.727	14,6%
	Non capoluoghi	115.375	85,4%
Isole	Capoluoghi	10.608	19,0%
	Non capoluoghi	45.131	81,0%
ITALIA	Capoluoghi	125.296	16,1%
	Non capoluoghi	653.713	83,9%

Figura 30: Mappa distribuzione stock 2018 nei comuni italiani – produttivo



I volumi di compravendita

Dopo il rallentamento registrato nel 2017, il volume delle compravendite delle unità immobiliari a destinazione produttiva risulta pressoché stabile nel 2018, con un tasso positivo inferiore all'1% (+0,6%). Al livello delle macroaree, l'unica che segna un decremento delle compravendite è rappresentata dalle Isole, con un tasso molto appariscente (-38%) ma dall'impatto complessivo limitato per effetto delle ridotte

dimensioni del relativo mercato (meno del 4% del totale). Quasi il 70% del totale dei volumi è concentrato nelle due macroaree del Nord, con il 26,6% concentrato nella sola Lombardia. In termini di dinamica, non si rilevano indirizzi definiti, con ciascuna macroarea caratterizzata da regioni con tassi positivi e da regioni con tassi negativi.

Rapportando le compravendite ai relativi *stock*, spiccano due regioni, con un'incidenza superiore al 2% (Lombardia e Friuli-Venezia Giulia). Segmentando l'analisi tra comuni capoluogo e non capoluoghi (Tabella 24), si registra una compressione nel mercato dei secondi (-0,4%), che pure continua a rappresentare l'83,5% del totale, a fronte di un'espansione del mercato dei comuni non capoluogo (+5,5%); la disaggregazione territoriale mostra un andamento omogeneo di segno positivo nel Nord Ovest e nel Sud e di segno negativo nelle Isole. Disaggregando il settore per classi di rendita (Tabella 25 e Tabella 26), si evidenziano, a livello nazionale, due diverse dinamiche: le classi più basse (fino a 500 €), con oltre un quinto del totale delle compravendite, contrariamente all'anno precedente, presentano un diffuso calo, con tassi superiori al 10% (unica eccezione il Nord Ovest, almeno per classe inferiore); le tre restanti classi, con rendita dai 500 euro in su, risultano in espansione, con tassi compresi tra +3,7% e +7,6%, con un'unica eccezione del Nord Ovest relativamente alla classe più alta. I due grafici di Figura 32 riportano la serie storica del NTN (complessivo e per i soli capoluoghi) dal 2004 al 2017, espressa tramite il numero indice. Emerge il "rientro" della macroarea Isole nel solco della dinamica che sta caratterizzando le altre macroaree, dopo i picchi del 2016 e del 2017; restano così lontani i livelli del 2005. In Figura 33, infine, si fornisce la serie storica dell'IMI, sia in termini generali, sia in riferimento ai soli capoluoghi di provincia; il quadro che ne risulta corrisponde, sostanzialmente, a quanto detto in relazione al NTN, confermando quanto siano lontani i livelli del 2004-2006 con il numero indice più che dimezzato, sia in termini aggregati sia per le singole aree, ad eccezione delle Isole.

Figura 31: Distribuzione NTN 2018 per area geografica - produttivo

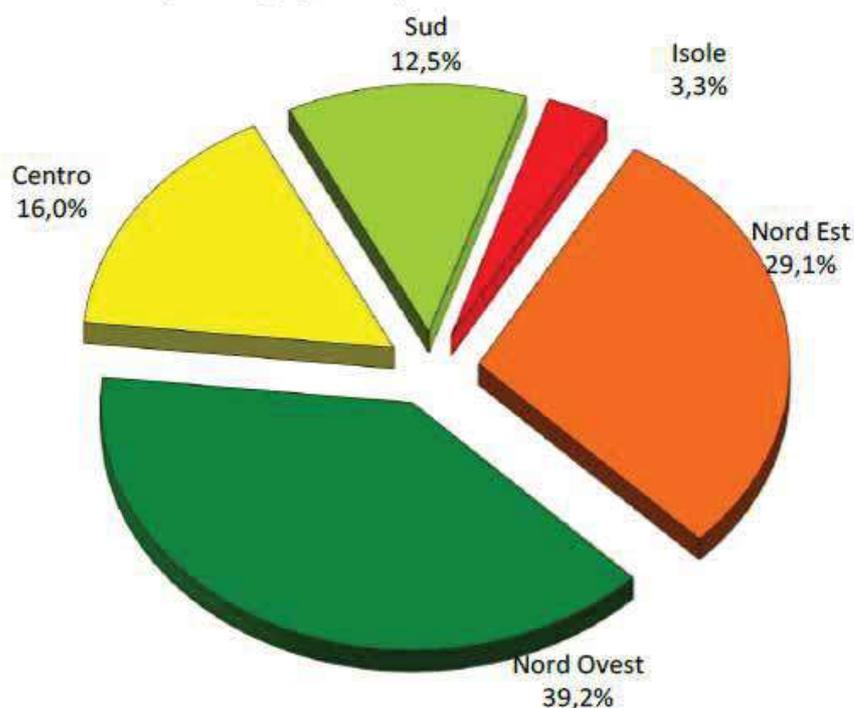


Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – produttivo

Area	Regione	NTN 2018	Var % NTN 2017/2018	Quota % NTN Italia	IMI 2018	Diff IMI 17-18
Nord Est	Emilia-Romagna	1.492	1,6%	12,3%	1,63%	0,01
	Friuli- Venezia Giulia	332	16,1%	2,7%	2,03%	0,27
	Veneto	1.707	-0,6%	14,1%	1,82%	-0,03
Nord Est		3.531	1,7%	29,1%	1,75%	1,75
Nord Ovest	Liguria	221	-0,2%	1,8%	1,45%	-0,01
	Lombardia	3.226	4,7%	26,6%	2,11%	0,07
	Piemonte	1.267	-1,9%	10,5%	1,66%	-0,05
	Valle d'Aosta	34	77,4%	0,3%	1,33%	0,57
Nord Ovest		4.748	2,9%	39,2%	1,92%	1,92
Centro	Lazio	465	-13,3%	3,8%	1,18%	-0,19
	Marche	469	11,6%	3,9%	1,40%	0,13
	Toscana	810	-0,1%	6,7%	1,54%	-0,02
	Umbria	190	17,3%	1,6%	1,33%	0,19
Centro		1.934	0,3%	16,0%	1,39%	1,38
Sud	Abruzzo	288	28,4%	2,4%	1,33%	0,29
	Basilicata	73	-12,1%	0,6%	0,82%	-0,15
	Calabria	124	-2,8%	1,0%	0,69%	-0,03
	Campania	456	-3,1%	3,8%	1,20%	-0,06
	Molise	32	-5,4%	0,3%	0,62%	-0,03
	Puglia	539	16,7%	4,4%	1,24%	0,17
Sud		1.513	7,9%	12,5%	1,12%	1,12
Isole	Sardegna	158	40,8%	1,3%	0,79%	0,23
	Sicilia	237	-54,9%	2,0%	0,66%	-0,82
Isole		395	-38,0%	3,3%	0,71%	0,71
Italia		12.120	0,6%	100,0%	1,56%	0,00

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

Area	Comuni	NTN 2018	Var % NTN 2017/2018	Quota % NTN	IMI 2018	Diff IMI 17-18
Nord Est	Capoluoghi	569	14,3%	4,7%	1,69%	0,21
	Non capoluoghi	2.961	-0,4%	24,4%	1,77%	-0,02
Nord Ovest	Capoluoghi	610	8,6%	5,0%	2,06%	0,17
	Non capoluoghi	4.138	2,1%	34,1%	1,90%	0,03
Centro	Capoluoghi	473	-2,1%	3,9%	1,49%	-0,05
	Non capoluoghi	1.461	1,1%	12,1%	1,35%	0,01
Sud	Capoluoghi	235	0,7%	1,9%	1,19%	0,00
	Non capoluoghi	1.278	9,3%	10,5%	1,11%	0,09
Isole	Capoluoghi	110	-5,9%	0,9%	1,04%	-0,07
	Non capoluoghi	285	-45,3%	2,3%	0,63%	-0,53
ITALIA	Capoluoghi	1.998	5,5%	16,5%	1,60%	0,08
	Non capoluoghi	10.122	-0,4%	83,5%	1,55%	-0,01

Tabella 25: NTN e distribuzione percentuale per classi di rendita per area geografica – produttivo

Area	fino a 100 €	da 100 € fino a 500 €	da 500 € fino a 5.000 €	da 5.000 € fino a 10.000 €	oltre 10.000 €	NTN 2018
Nord Est	352	234	1.568	670	706	3.531
Nord Ovest	482	492	2.010	883	882	4.748
Centro	223	240	807	318	346	1.934
Sud	224	222	572	232	263	1.513
Isole	46	61	144	66	77	395
Italia	1.327	1.249	5.102	2.169	2.273	12.120
Nord Est	10,0%	6,6%	44,4%	19,0%	20,0%	100,0%
Nord Ovest	10,1%	10,4%	42,3%	18,6%	18,6%	100,0%
Centro	11,5%	12,4%	41,7%	16,5%	17,9%	100,0%
Sud	14,8%	14,7%	37,8%	15,3%	17,4%	100,0%
Isole	11,8%	15,5%	36,5%	16,7%	19,5%	100,0%
Italia	10,9%	10,3%	42,1%	17,9%	18,8%	100,0%

Tabella 26: Variazione annua NTN per classi di rendita e per area geografica – produttivo

Area	fino a 100 €	da 100 € fino a 500 €	da 500 € fino a 5.000 €	da 5.000 € fino a 10.000 €	oltre 10.000 €	NTN 2018
Nord Est	-3,9%	-6,3%	2,2%	4,7%	3,6%	1,7%
Nord Ovest	3,3%	-5,9%	6,4%	4,6%	-1,1%	2,9%
Centro	-17,9%	-16,6%	7,6%	8,3%	6,3%	0,3%
Sud	-21,2%	-11,9%	26,0%	24,8%	16,2%	7,9%
Isole	-81,1%	-52,1%	0,2%	27,3%	13,2%	-38,0%
Italia	-18,8%	-13,3%	6,9%	7,6%	3,7%	0,6%

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

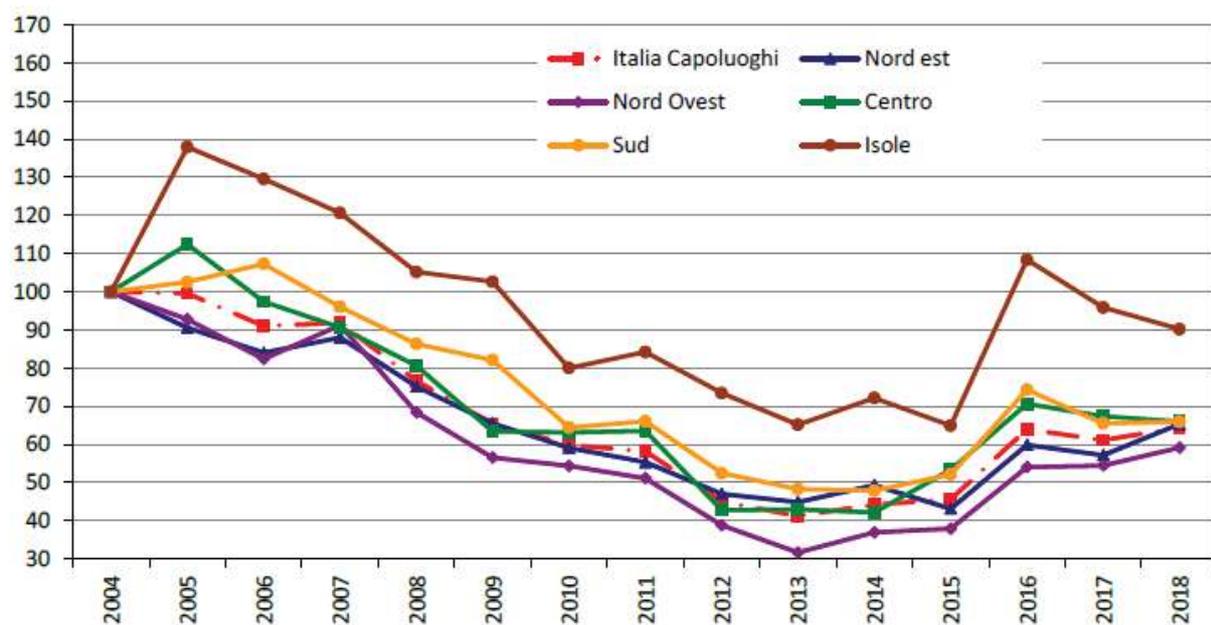
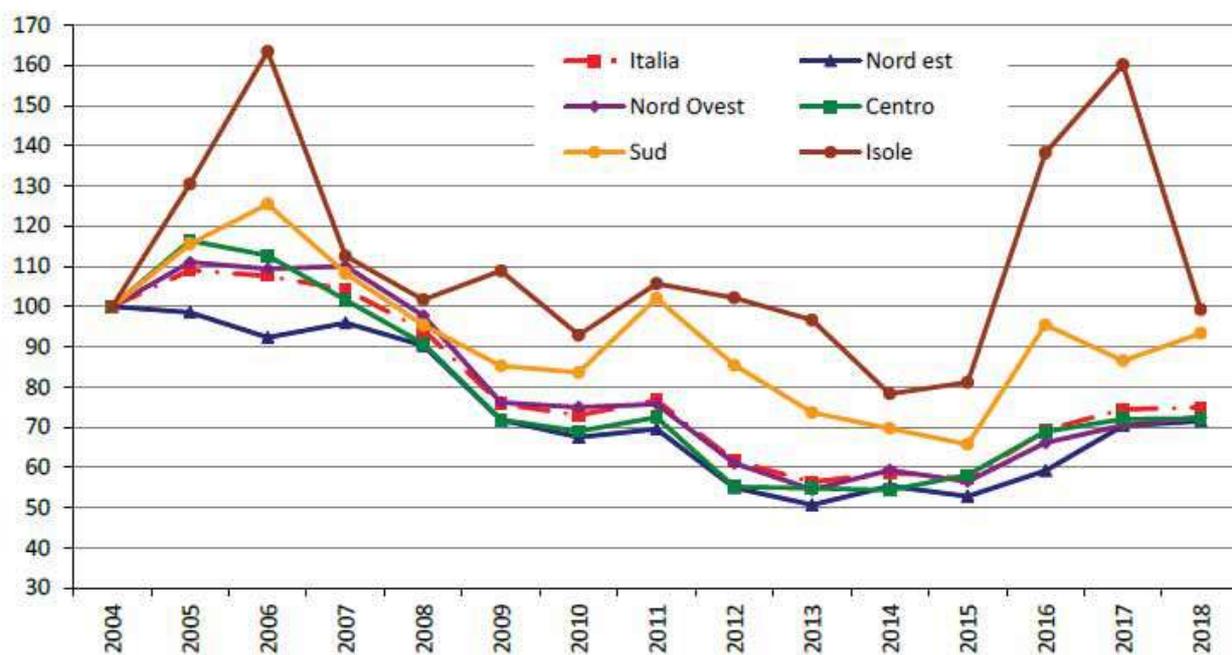


Figura 33: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica – produttivo

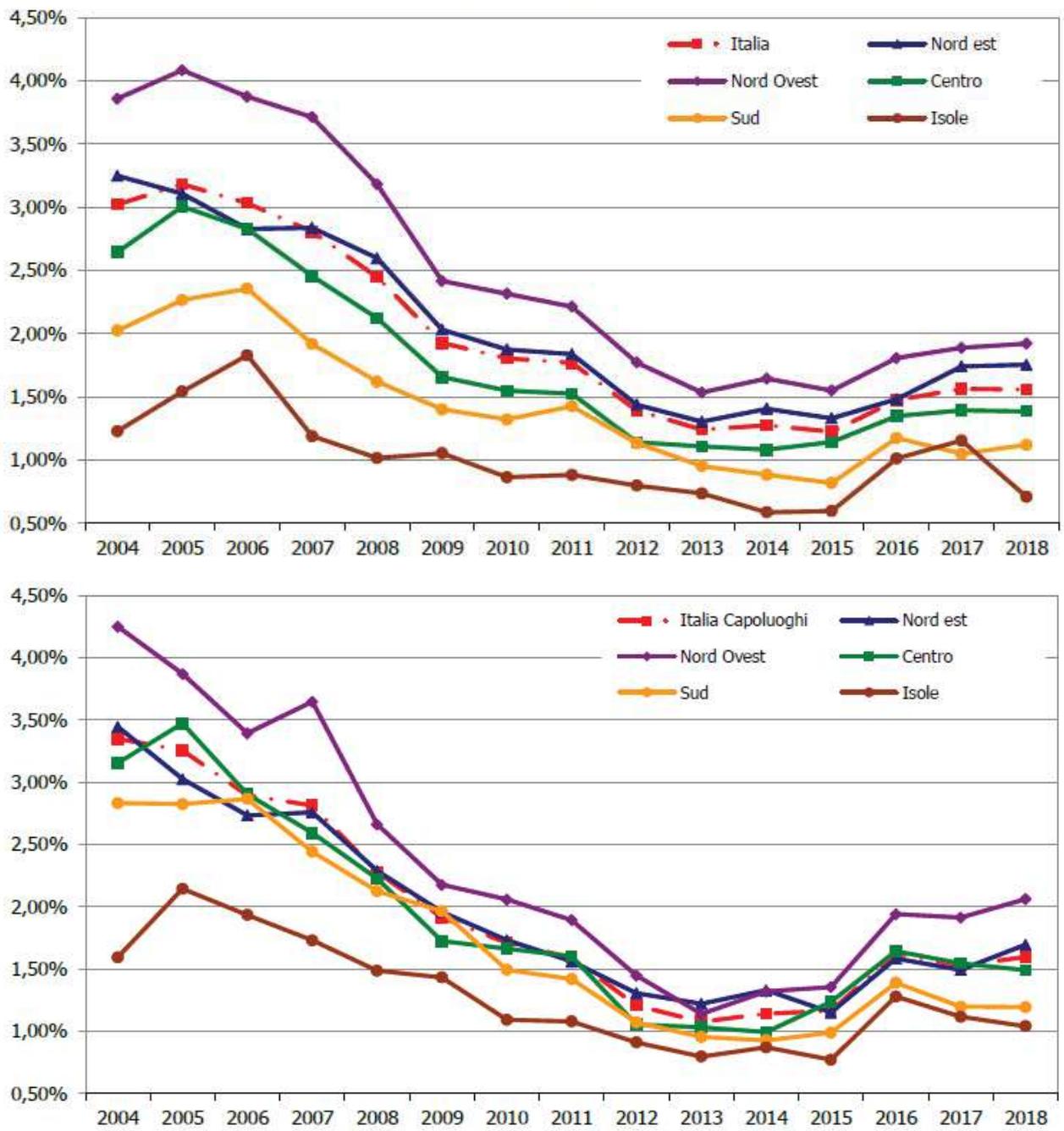
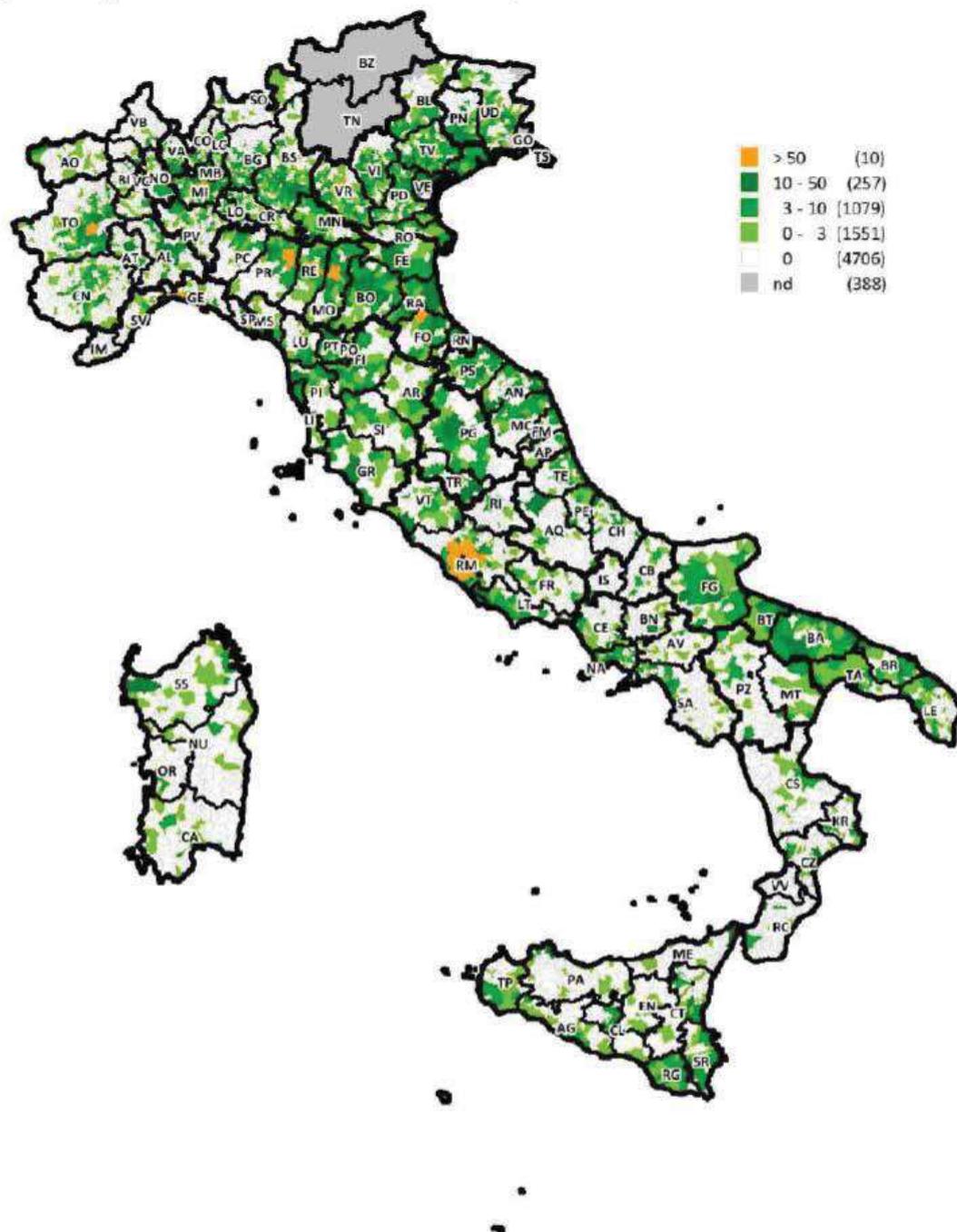


Figura 34: Mappa distribuzione NTN 2018 nei comuni italiani – produttivo



Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2017, per i capannoni tipici e industriali, che rappresentano una gran parte del settore produttivo¹³, è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo *stock* comunale, per regione e per area territoriale. La quotazione media annuale di riferimento¹⁴, per unità di superficie, per gli immobili del settore produttivo a livello nazionale (Tabella 27) risulta nel 2018 pari a 484 €/m², in calo di un ulteriore 1,9% rispetto al 2017, dopo il 2,4% già perso l'anno

precedente; la diminuzione riguarda pressoché la totalità delle regioni, con poche eccezioni che risultano stabili più che in crescita (si tratta di Campania, Molise, Valle d'Aosta e Basilicata). Al livello di macroaree, il calo più evidente si ha ancora nella macroarea con la quotazione media più elevata in termini assoluti, il Centro (-3,6%), quello più contenuto nel Sud (-0,8%); negli altri casi si hanno valori sostanzialmente in linea con l'andamento nazionale. Sulla base della quotazione media di riferimento nazionale per i capannoni è stato calcolato altresì l'indice territoriale, per area e per regione, i cui valori sono riportati nell'ultima colonna della suddetta tabella; l'indice rappresenta il rapporto tra la quotazione dell'area in oggetto e la quotazione media nazionale.

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

Esaminando poi le quotazioni dei capannoni nei soli capoluoghi di provincia (Tabella 28), risulta che la quotazione media di riferimento, per unità di superficie, a livello nazionale è pari a 578 €/m², in ulteriore calo del 2,3% rispetto al 2017, dopo il -3,9% già registrato nell'anno precedente. I cali più rilevanti si sono avuti in Sardegna (-11,4%) e nelle Marche (-11,7%), mentre quattro sono le regioni in territorio non negativo (Calabria, Campania, Molise e Valle d'Aosta); tutte le macroaree, invece, hanno segni negativi.

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

Tabella 27: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – produttivo

Area	Regione	Quotazione media Produttivo 2018 (€/m ²)	Var % quotazione 2017/2018	Indice territoriale
Nord Est	Emilia-Romagna	487	-3,2%	100,6
	Friuli- Venezia Giulia	297	-0,7%	61,4
	Veneto	476	-0,2%	98,3
Nord Est		465	-1,8%	96,1
Nord Ovest	Liguria	741	-2,5%	153,1
	Lombardia	567	-1,2%	117,1
	Piemonte	367	-1,3%	75,8
	Valle d'Aosta	681	0,1%	140,7
Nord Ovest		517	-1,5%	106,8
Centro	Lazio	651	-1,2%	134,5
	Marche	378	-9,2%	78,1
	Toscana	597	-3,7%	123,3
	Umbria	417	-9,0%	86,2
Centro		539	-3,6%	111,4
Sud	Abruzzo	366	-3,1%	75,6
	Basilicata	323	0,0%	66,7
	Calabria	372	-1,0%	76,9
	Campania	516	0,1%	106,6
	Molise	351	0,1%	72,5
	Puglia	390	-0,8%	80,6
Sud		412	-0,8%	85,1
Isole	Sardegna	507	-2,4%	104,8
	Sicilia	378	-0,7%	78,1
Isole		428	-1,6%	88,4
Media nazionale		484	-1,9%	100,0

Figura 35: Indice territoriale quotazioni 2018 per area e per regione – produttivo (Media nazionale=100)

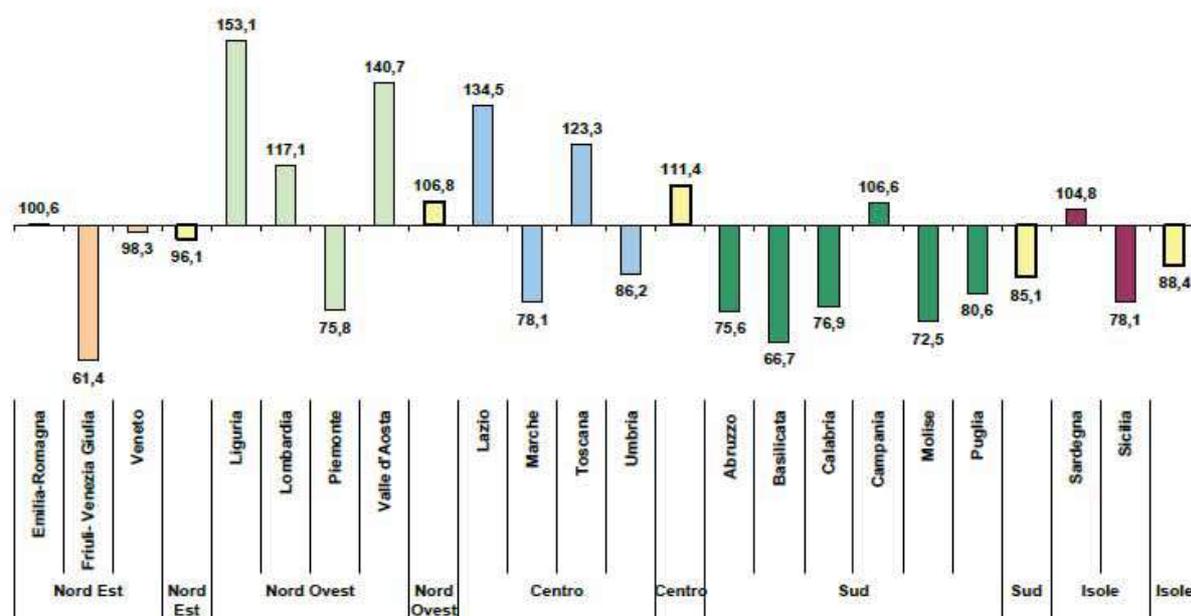


Figura 36: Indice territoriale quotazioni 2018 produttivo - scala valori regionale

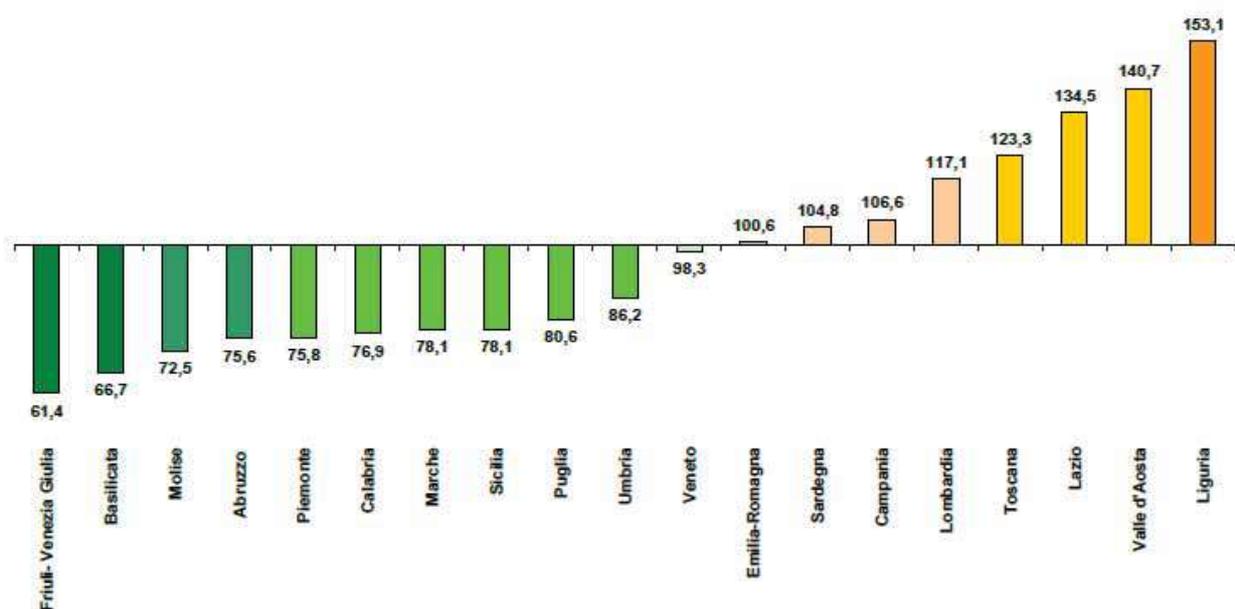


Tabella 28: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi – produttivo

Area	Regione	Quotazione media Produttivo Capoluoghi 2018 (€/m ²)	Var % quotazione 2017/2018	Indice territoriale Capoluoghi
Nord Est	Emilia-Romagna	573	-3,3%	99,2
	Friuli- Venezia Giulia	438	-2,5%	75,8
	Veneto	624	-1,3%	108,0
Nord Est		583	-2,7%	100,9
Nord Ovest	Liguria	766	-2,0%	132,6
	Lombardia	720	-0,6%	124,6
	Piemonte	335	-2,2%	58,0
	Valle d'Aosta	805	0,0%	139,3
Nord Ovest		581	-1,2%	100,6
Centro	Lazio	714	-1,0%	123,6
	Marche	406	-11,7%	70,3
	Toscana	716	-2,7%	123,9
	Umbria	498	-0,7%	86,2
Centro		651	-2,7%	112,7
Sud	Abruzzo	454	-4,5%	78,6
	Basilicata	452	-0,6%	78,2
	Calabria	416	0,4%	72,0
	Campania	618	0,1%	107,0
	Molise	437	0,0%	75,6
	Puglia	435	-0,6%	75,3
Sud		484	-0,8%	83,8
Isole	Sardegna	698	-11,4%	120,8
	Sicilia	426	-1,9%	73,7
Isole		498	-5,7%	86,3
Media nazionale		578	-2,3%	100,0

Figura 37: Mappa delle quotazioni medie regionali 2018 – produttivo

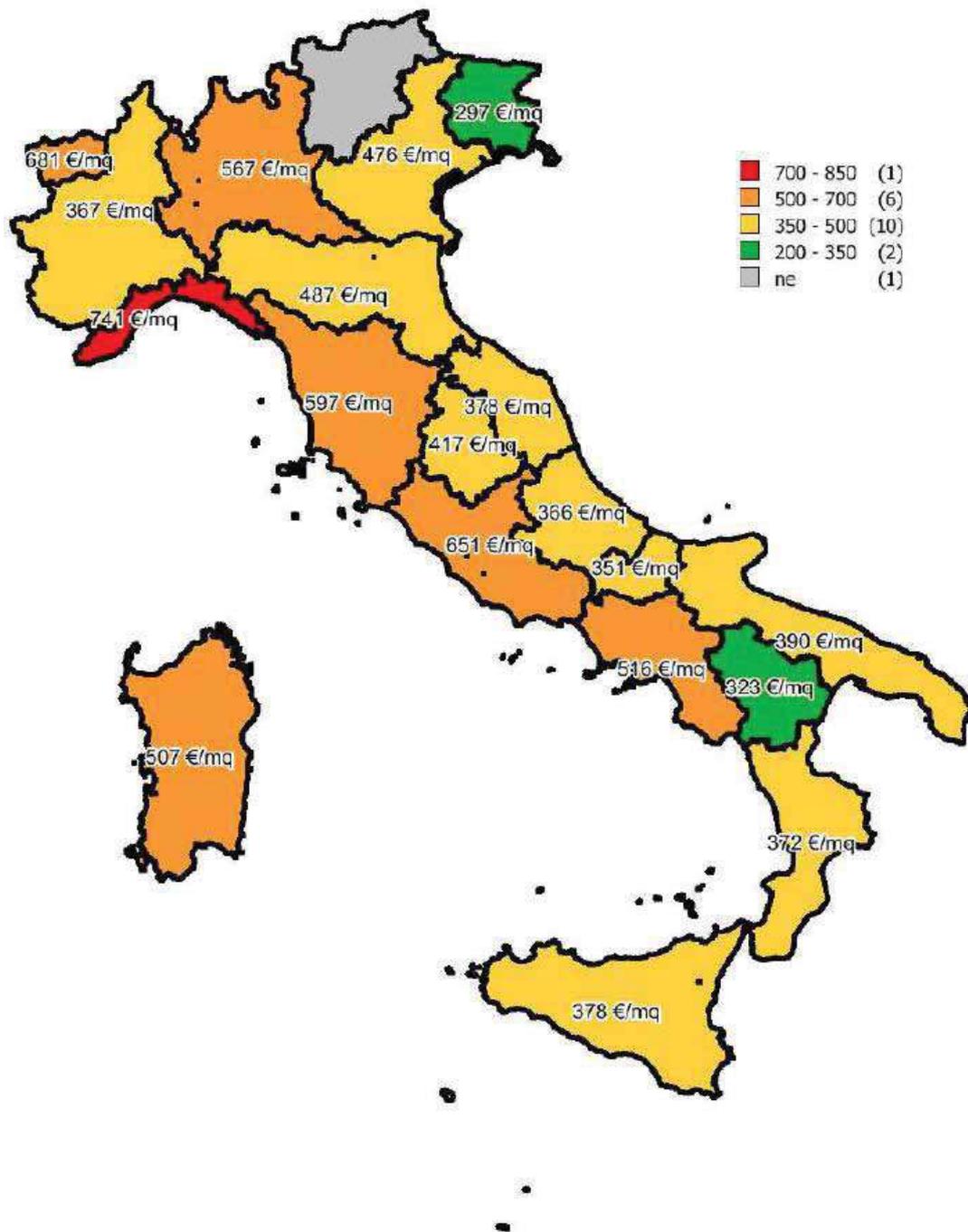
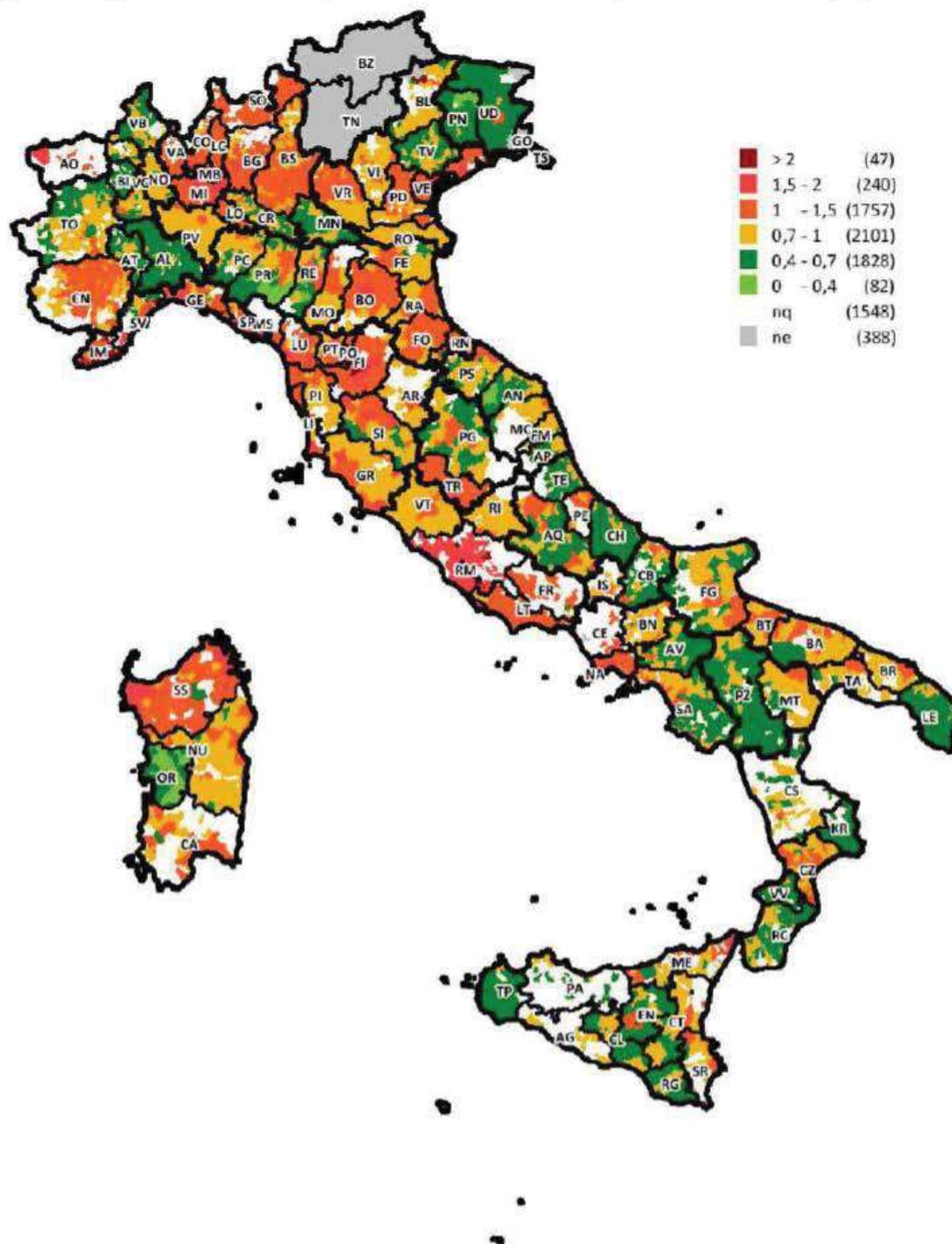


Figura 38: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2018¹⁵ (valore medio nazionale=1) – produttivo



L'andamento nelle principali città

Con riferimento alle città con popolazione superiore ai 250mila abitanti, i dati del 2018 di NTN, IMI, quotazione media, variazione percentuale rispetto al 2017 e indice territoriale calcolato sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi (578 €/m²) per il settore produttivo sono riportati nella Tabella 29.

I volumi di compravendita mostrano variazioni anche molto accentuate in considerazione del numero esiguo di scambi osservati, in alcuni casi di segno negativo (Catania, Bari, Genova e Napoli), nella maggior parte dei casi di segno positivo.

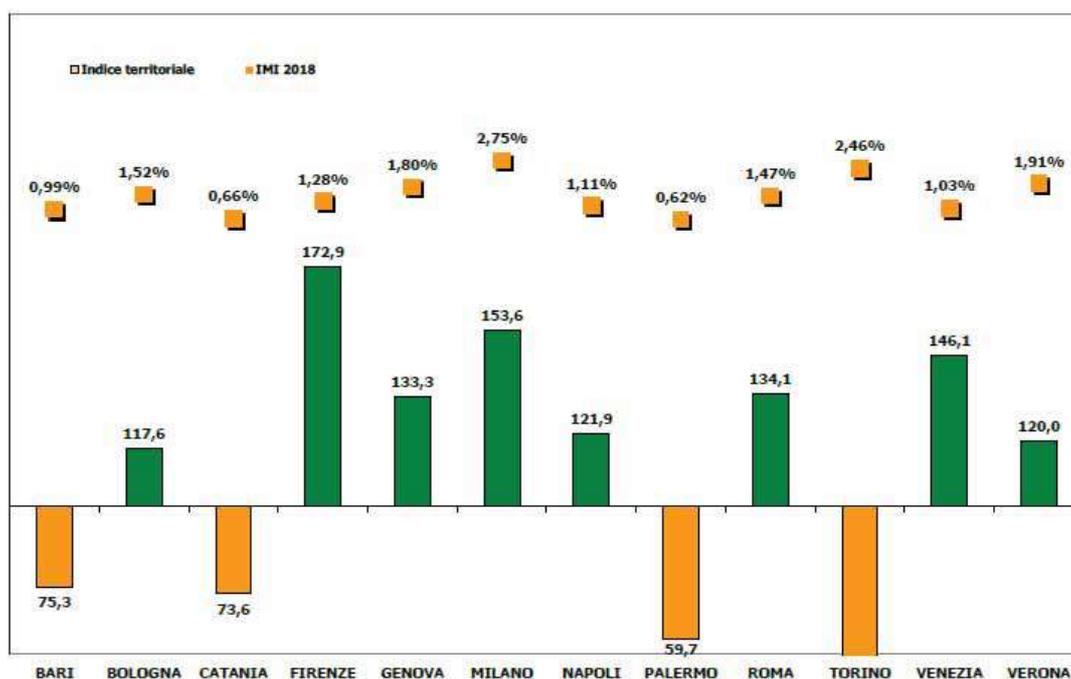
In termini assoluti Torino resta la città con il numero più alto di scambi (146 NTN), seguita da Milano e Roma (NTN rispettivamente pari a 140 e 127), mentre Milano resta la più dinamica in termini di IMI (2,75%), davanti a Torino (IMI pari a 2,46%).

Per quanto riguarda, infine, le quotazioni, gli unici segni non negativi si registrano a Napoli e Venezia; resta a Firenze il valore medio più alto (994 €/m²). In Figura 39 i valori dell'indice territoriale delle quotazioni medie degli immobili produttivi sono messi a confronto con la dinamica del mercato, in termini di IMI.

Tabella 29: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – produttivo

Comuni	NTN 2018	Var % NTN 2017/2018	IMI 2018	Diff IMI 17-18	Quotazione media Produttivo 2018 (€/m ²)	Var % quotazione 2017/2018	Indice territoriale
BARI	21	-34,4%	0,99%	-0,49	433	-1,0%	75,0
BOLOGNA	39	0,0%	1,52%	-0,01	676	-3,8%	117,0
CATANIA	9	-65,4%	0,66%	-1,30	423	-0,5%	73,2
FIRENZE	22	10,0%	1,28%	0,09	994	-3,0%	172,1
GENOVA	61	-21,8%	1,80%	-0,53	766	-0,6%	132,6
MILANO	140	17,6%	2,75%	0,39	883	-0,5%	152,8
NAPOLI	33	-10,8%	1,11%	-0,14	701	0,0%	121,3
PALERMO	14	7,7%	0,62%	0,04	343	-6,2%	59,4
ROMA	127	7,6%	1,47%	0,08	771	-0,8%	133,5
TORINO	146	11,5%	2,46%	0,26	306	-2,4%	53,0
VENEZIA	27	28,6%	1,03%	0,23	840	0,0%	145,4
VERONA	51	37,8%	1,91%	0,51	690	-5,0%	119,4

Figura 39: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. - produttivo



Quadro di sintesi nazionale del mercato residenziale

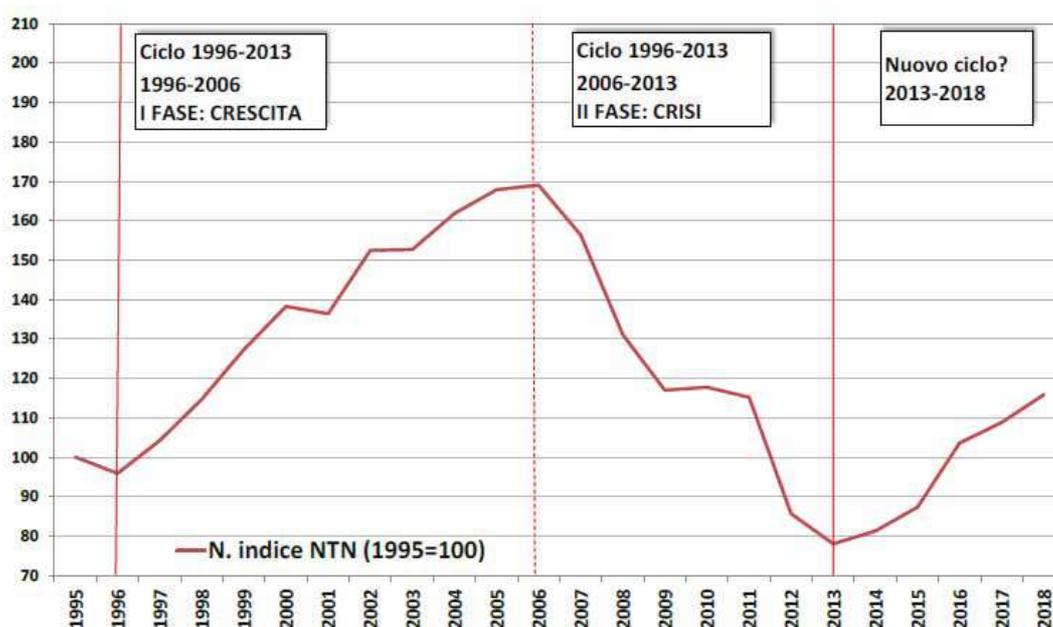
Le compravendite

L'andamento ciclico del mercato delle abitazioni è determinato prevalentemente dalla variazione del livello di domanda, che rappresenta la variabile fondamentale nella spiegazione delle variazioni delle quantità oggetto di scambio.

Le variazioni del livello di domanda, a loro volta, dipendono da diverse cause. Incidono i prezzi di offerta delle abitazioni, lo *stock* di risparmio accumulato, il costo del finanziamento e i redditi correnti e attesi. Questi ultimi rilevano sia in relazione alla possibilità di ristabilire uno *stock* di risparmio nel futuro, almeno di carattere prudenziale, sia in relazione all'accesso al credito e per la sostenibilità del debito futuro.

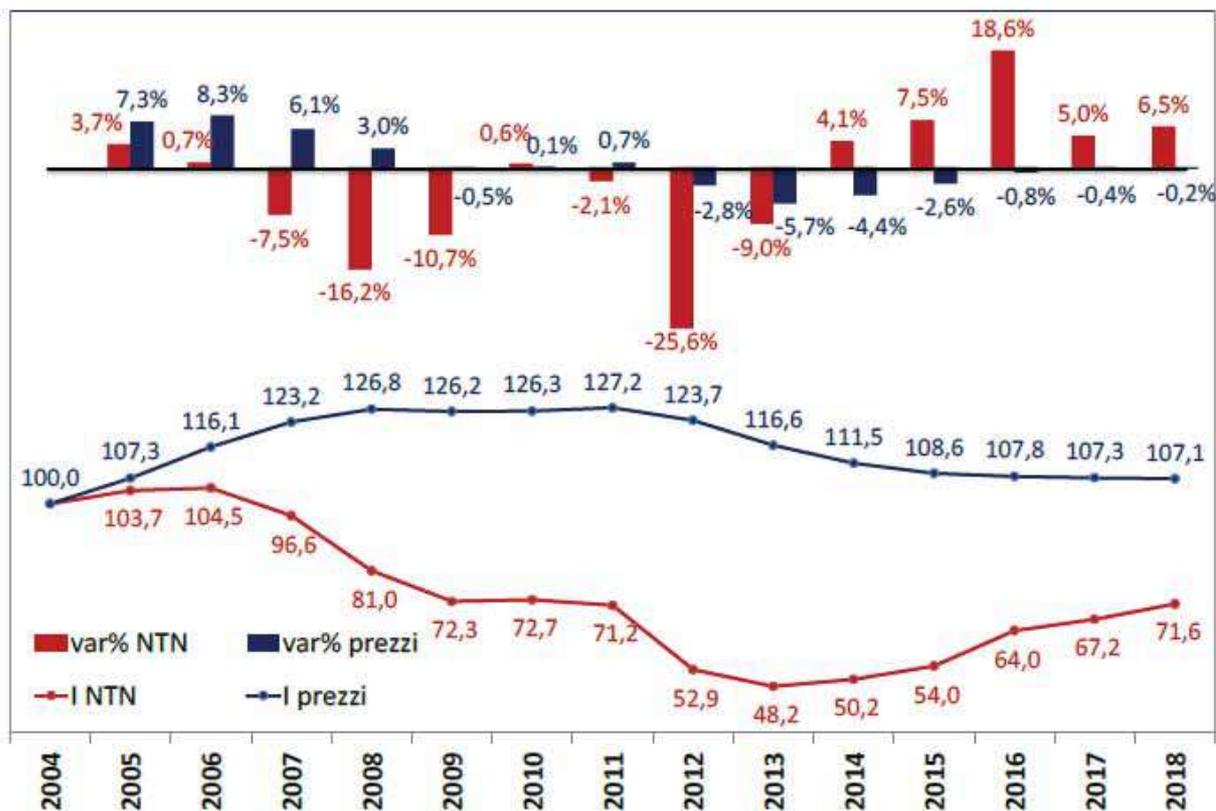
Il livello dei prezzi, che incide sui livelli della domanda, segue interazioni più complesse, non essendo il mercato delle abitazioni riconducibile all'incontro tra un flusso di domanda per "consumo di spazio" e un flusso conseguente d'offerta di *nuovi* beni. L'offerta è solo parzialmente determinata dal flusso di nuove costruzioni; prevalente è invece lo *stock* esistente offerto sul mercato⁴. Se si osserva il ciclo dal lato del numero di abitazioni compravendute, in termini di numero indice del NTN con base (pari a 100) nel 1995, l'apice viene raggiunto nel 2006 (indice pari a 169) precipitando poi nel 2013 a quota 78, nettamente al di sotto del livello iniziale della serie. Dal 2014 è in corso la ripresa del numero delle case compravendute che raggiunge nel 2018 quota 115,8 (Figura 1).

Figura 1: N. indice abitazioni compravendute (NTN⁵) in Italia dal 1995



Sul lato dei prezzi gli andamenti non hanno seguito quello delle compravendite. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012 e prosegue ancora nel 2018 (vedi Figura 2). In effetti, tra il 2008 e il 2011, diversamente dalla media dei paesi europei i prezzi rimangono sostanzialmente stazionari. Solo dal 2012 iniziano a scendere significativamente, seppure negli ultimi due anni a ritmi più blandi. Nel resto d'Europa i prezzi delle abitazioni sono invece in crescita a partire dal 2014.

Figura 2: Indice dei prezzi⁶ e delle compravendite di abitazioni dal 2004



Limitando l'attenzione all'ultimo triennio, sono evidenti la ripresa del mercato residenziale e la discesa, seppure via via più lieve, dei prezzi. Questa discesa sicuramente è una delle cause della stessa ripresa delle quantità scambiate, assieme al livello assai basso dei tassi sui mutui e alle condizioni di miglioramento della situazione economica, occupazionale e dei redditi rispetto al biennio 2012-2013. In particolare, il +18,6% registrato nel 2016 nel numero di abitazioni acquistate, ha trascinato il trend su livelli nettamente antecedenti alla crisi 2012-2013 e, per certi versi, in misura non prevedibile. Questo incremento così elevato è forse ascrivibile alla crescita di una domanda che, a fronte di prezzi e tassi di interesse più bassi, ha considerato tali condizioni non destinate a permanere nel futuro e ha quindi accelerato l'acquisto (anticipandolo in parte e soprattutto realizzandolo rispetto ai rinvii degli anni precedenti). Se tale spiegazione fosse ritenuta ragionevole, allora il dato di crescita registrato nel 2017 (+4,9%), nettamente inferiore a quello del 2016, deve leggersi come una

conferma di un *trend* di crescita che non si è esaurito nella fiammata del 2016. Nel corso del 2018, peraltro, i tassi tendenziali di ciascun trimestre (quindi rispetto ai corrispondenti trimestri del 2017) mostrano un andamento accelerato: dal +4,2% del I trimestre 2018 fino al +9,3% del IV trimestre.

I volumi

Il volume di compravendite di abitazioni in Italia, con l'esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare⁷, è risultato, nel 2018, pari a 578.647 NTN, il dato più alto dal 2010 ad oggi, per effetto del quinto tasso annuale consecutivo di segno positivo (+6,5%).

Il tasso di crescita più significativo si è registrato nell'area del Nord Est (+10,2%), a fronte di un mercato che rappresenta circa un quinto del totale nazionale (Tabella 1 e Figura 3); il Nord Ovest (dove si è avuta una crescita del 5,6%) resta l'area più dinamica, con oltre un terzo del totale delle compravendite (34,2%).

L'espansione più consistente si è riscontrata nei comuni minori (+6,9% in termini aggregati), con rapporti di forza tra le varie aree territoriali analoghi rispetto a quelli generali; dinamiche meno differenziate caratterizzano i dati dei comuni capoluogo, pur permanendo al Nord Est il tasso più elevato (+9,7%).

I dati assoluti sulle compravendite trovano un sostanziale riscontro, sia in termini aggregati che in termini disaggregati, con quelli relativi ai corrispondenti *stock* (espressi tramite l'IMI, intensità del mercato immobiliare), con il valore aggregato cresciuto da 1,59% a 1,69%; da sottolineare come il dato del Nord Est, pesato rispetto al relativo patrimonio immobiliare (2,03%), sia ormai prossimo a quello del Nord Ovest (il più alto, 2,05%), e addirittura superiore se si considerano i soli comuni non capoluogo (1,91% contro 1,88%).

In Figura 4 sono presentati i grafici dell'andamento del numero indice del NTN dal 2004, per l'Italia e le singole aree geografiche, per i capoluoghi e per i comuni non capoluogo.

Osservando l'andamento degli indici del NTN, è evidente, per tutte le macroaree, come la crescita del volume di compravendite si sia arrestata nel 2006 (ultimo anno di incremento) per i comuni non capoluogo, mentre il mercato dei capoluoghi nello stesso anno subiva già una prima flessione (ad eccezione dei capoluoghi del Nord). A partire dal 2009 si è registrata una migliore tenuta del mercato nei comuni capoluogo, dove, anche nel 2011, si registrano i migliori riscontri, mentre le compravendite di abitazioni continuavano a subire un ridimensionamento nei comuni minori. Nel 2012 è evidente il crollo

generalizzato delle compravendite, in tutte le aree geografiche e senza distinzione fra capoluoghi e non capoluoghi. Il 2013 mostra ancora una contrazione, ma meno accentuata rispetto a quanto osservato nel 2012. Con la sola eccezione dei comuni non capoluogo delle Isole, nel 2014 appare evidente un'inversione di tendenza che porta il mercato in una nuova fase di ripresa che accelera repentinamente nel 2016 e prosegue, seppure con tassi più contenuti, fino al 2018 in tutte le aree del Paese.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, l'IMI (Figura 5), segue essenzialmente le compravendite, evidenziando una crescita in tutti gli ambiti territoriali; anche in questo caso l'analisi delle serie storiche mette in risalto una progressiva risalita dal 2014, che si è concentrata soprattutto nei comuni capoluogo.

Come nella precedente edizione del presente Rapporto, in luogo delle tradizionali classi demografiche, i comuni sono stati aggregati in classi sulla base della "taglia di mercato" attribuita a ciascuno sulla base della propria quota di fatturato rispetto al totale nazionale; sono state così individuate cinque classi (Small, Medium, Large, Extra Large, Double Extra Large) che rappresentano le "taglie" dimensionali alle quali ciascun mercato comunale appartiene. L'andamento del mercato, distinto in tali nuove aggregazioni (Tabella 2), mostra come le tre fasce più basse (S, M, L) presentino una crescita superiore alla media nazionale (tra +6,9% e +7,1%); va segnalato che quasi il 90% dei comuni (6.801) appartiene alla sola fascia S, interessando un terzo del mercato (33%) nazionale complessivo. Il tasso di crescita più contenuto si è registrato, invece, nelle due metropoli (taglia XXL), Milano e Roma, che hanno segnato un +3,1% per un volume di compravendite pari a poco meno del 10% del totale. L'IMI, come prevedibile, cresce con il progredire delle taglie dalla S (1,25%) alla XXL (2,53%), con un incremento più marcato nelle taglie centrali (+0,13 la XL, +0,13 la L, +0,12 la M). L'andamento dal 2004 degli indici del NTN per taglie di mercato (Figura 6) evidenzia come la crisi delle compravendite di abitazioni sia stata anticipata nel 2006 nei comuni di taglia più grande, in particolare Roma e Milano, seguita nel 2007 da tutti gli altri mercati. Nel 2010 sono ancora Roma e Milano a spingere il mercato, questa volta verso il rialzo, ma nel 2012 il crollo è generale. Dal 2014 la ripresa è visibile in tutti i mercati che, nel grafico degli indici, si dispongono in ordine crescente di taglia, ma sono solo i mercati più grandi, XL e XXL, a recuperare le perdite subite nel tracollo del 2012.

L'andamento degli indici dell'IMI (Figura 7), ancora per taglie di mercato, mostra una dinamica negli ultimi 14 anni caratterizzata da due estremi: da un lato Roma e Milano, che

spiccano sul mercato nazionale, dall'altro i 6.822 comuni in taglia S, con un IMI sempre ben distante della media nazionale. Nel mezzo si distinguono due diversi periodi: il primo è compreso tra il 2004 e il 2009, quando la dinamica nei 14 comuni in taglia XL, nonostante il loro peso sul mercato nazionale, presenta un valore sempre al di sotto dei comuni nelle taglie più piccole, M e L; il secondo a partire dall'anno della seconda crisi (2012) e, con ancora maggiore evidenza, dal 2014, quando, nella ripartenza del mercato, i comuni in taglia XL recuperano posizioni, mantenendosi stabilmente al di sopra delle taglie minori.

La mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2018 (Figura 8) mostra come, nonostante si osservi una ripresa dei volumi in tutte le ripartizioni geografiche, i comuni nei quali si registra uno scarso numero di scambi risulta ancora piuttosto elevato. Sono poco più di 5.400 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 50 abitazioni (compresi 130 comuni con nessuna compravendita nel 2018) e solo 152 i comuni nei quali si sono superate le 500 abitazioni compravendute.

Infine, la Figura 9 riporta la mappa della distribuzione dell'IMI nel 2018 dalla quale risulta che sono solo 141 i comuni con un IMI superiore al 3%, 1.056 quelli con IMI tra il 2% e il 3%, concentrati soprattutto nelle regioni del Nord, e quasi 6.500 quelli con IMI inferiore al 2%, la gran parte nel Centro e nel Sud dell'Italia.

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

Area	NTN 2018	Var.% NTN 2017/18	Quota NTN per Area	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Nord Ovest	198.118	5,6%	34,2%	2,05%	0,10
Nord Est	114.804	10,2%	19,8%	2,03%	0,18
Centro	119.082	6,4%	20,6%	1,79%	0,10
Sud	96.258	3,8%	16,6%	1,20%	0,04
Isole	50.385	7,7%	8,7%	1,20%	0,08
ITALIA	578.647	6,5%	100,0%	1,69%	0,10
Area (Capoluoghi)	NTN 2018	Var.% NTN 2017/18	Quota NTN per Area	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Nord Ovest	62.891	4,9%	31,8%	2,54%	0,11
Nord Est	36.319	9,4%	18,4%	2,38%	0,20
Centro	55.569	4,7%	28,1%	2,16%	0,09
Sud	25.418	5,7%	12,9%	1,66%	0,08
Isole	17.309	5,5%	8,8%	1,63%	0,08
ITALIA	197.506	5,8%	100,0%	2,16%	0,11
Area (Non Capoluoghi)	NTN 2018	Var.% NTN 2017/18	Quota NTN per Area	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Nord Ovest	135.226	5,9%	35,5%	1,88%	0,10
Nord Est	78.485	10,6%	20,6%	1,91%	0,18
Centro	63.513	8,0%	16,7%	1,56%	0,11
Sud	70.840	3,2%	18,6%	1,10%	0,03
Isole	33.076	8,9%	8,7%	1,05%	0,08
ITALIA	381.141	6,9%	100,0%	1,52%	0,09

Figura 3: Distribuzione NTN 2018 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

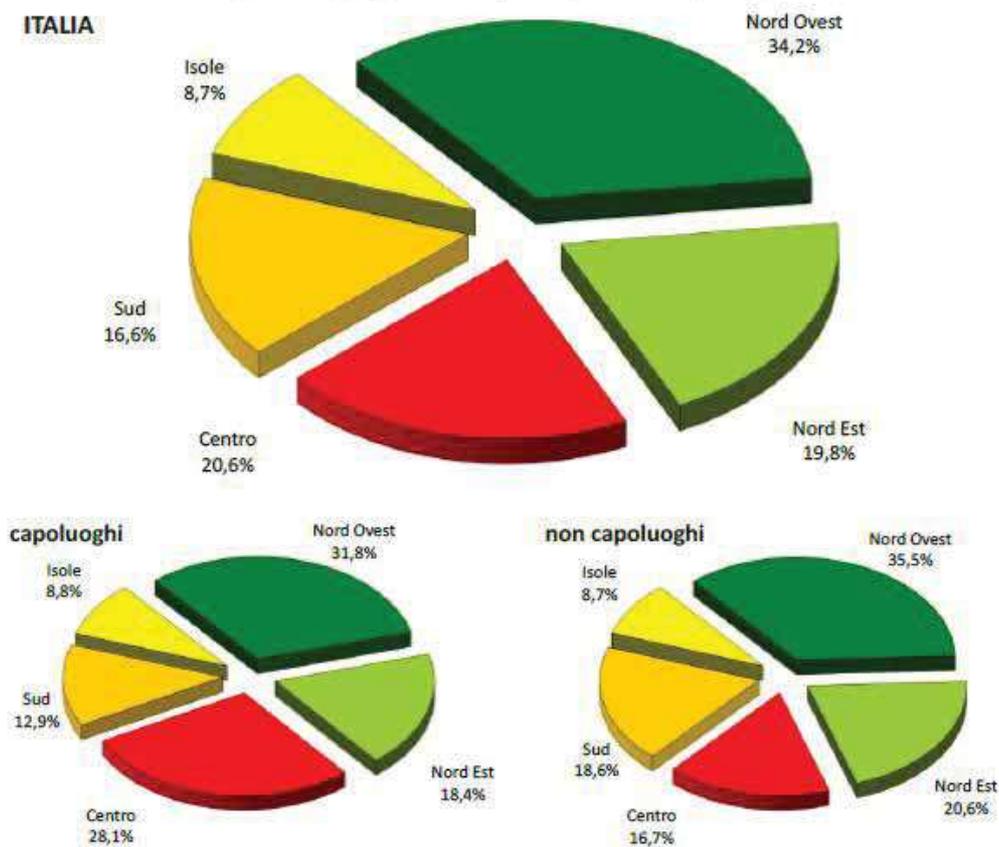
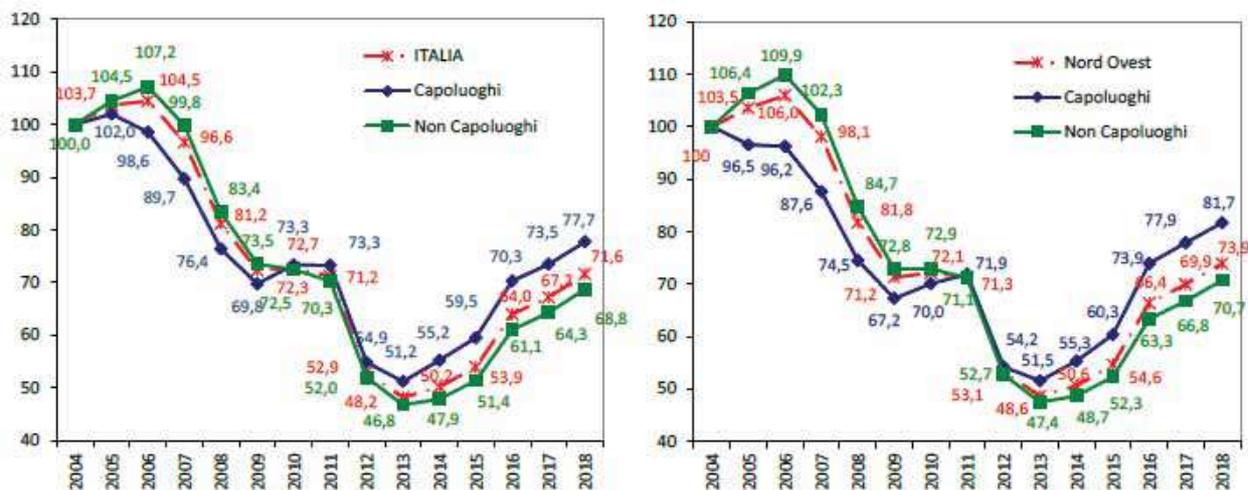


Figura 4: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi



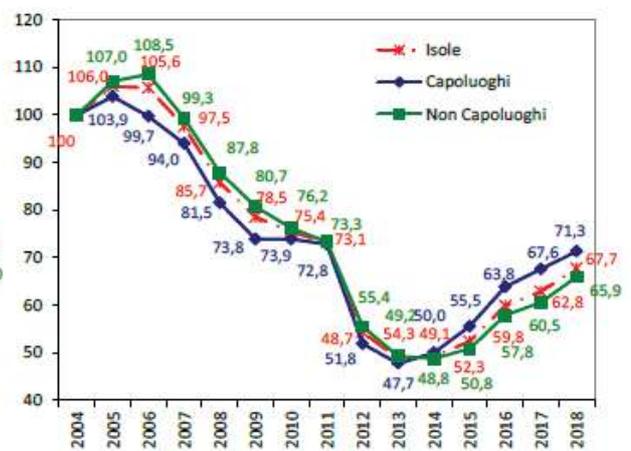
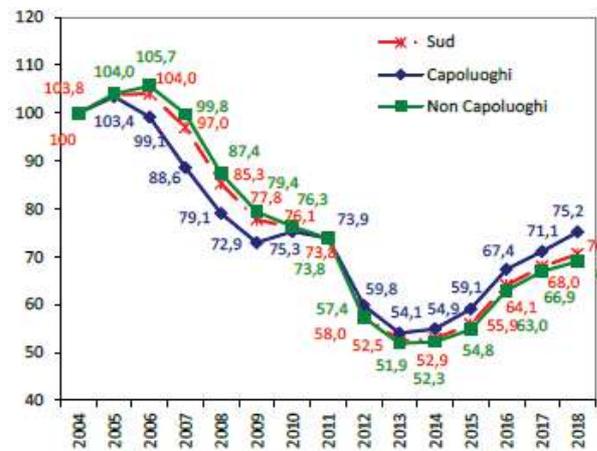
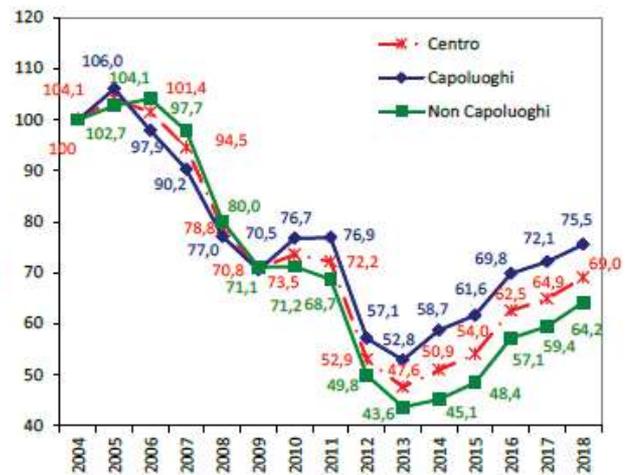
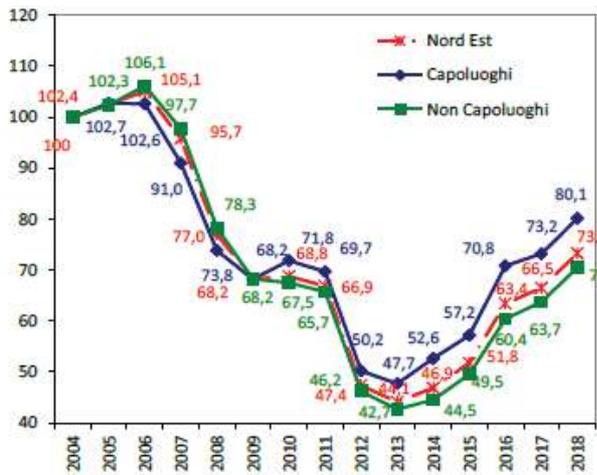
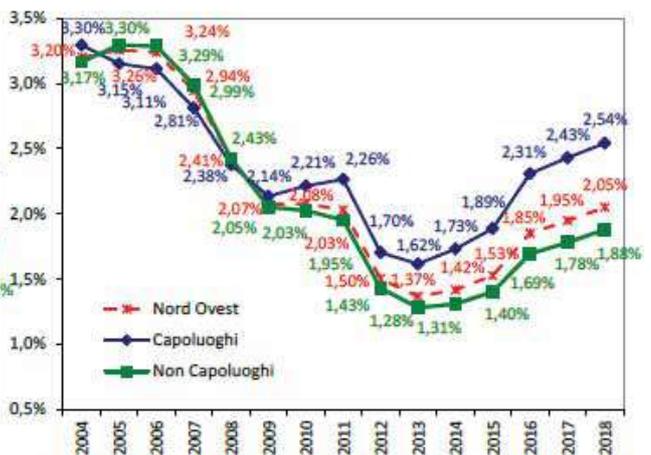


Figura 5: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi



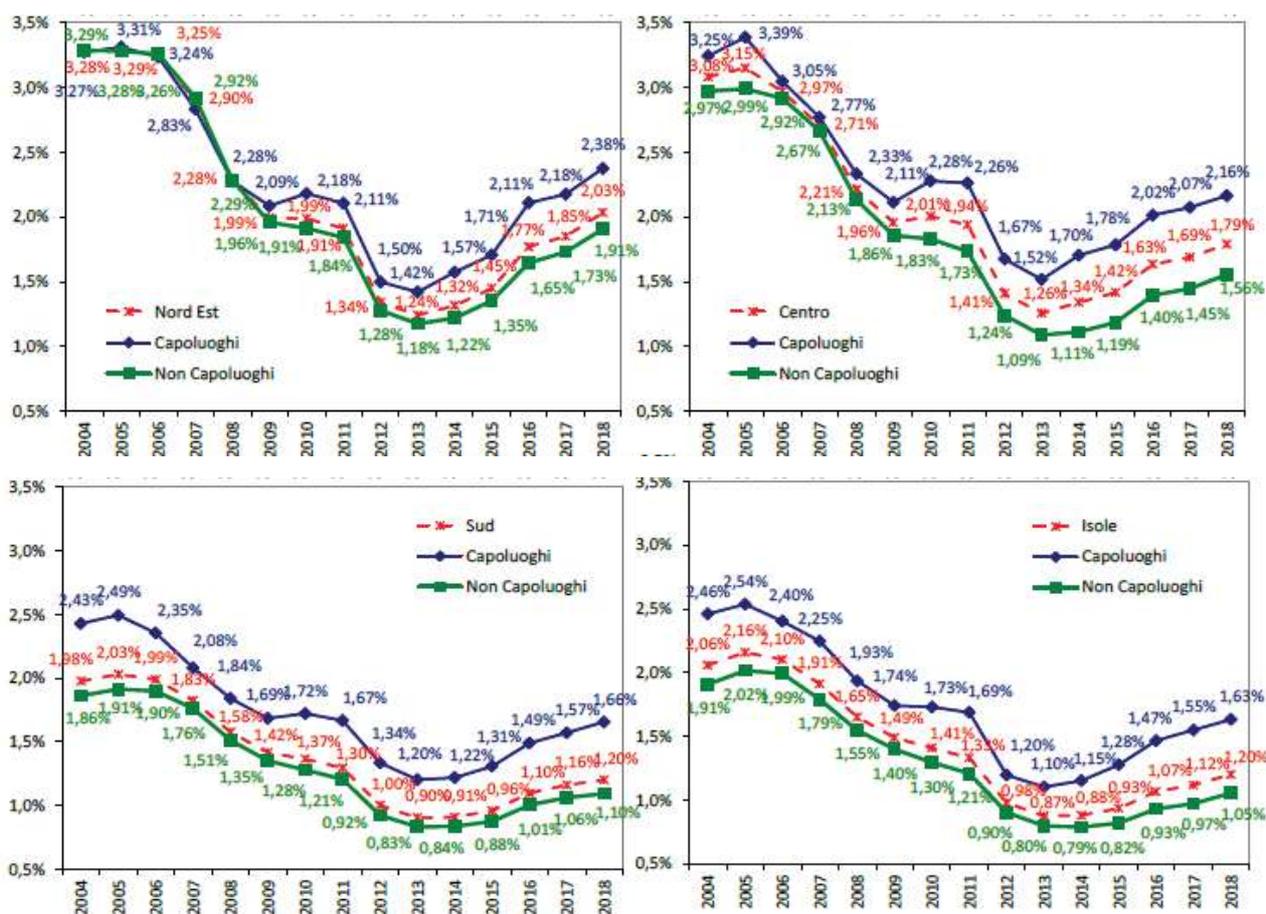


Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	N. comuni	NTN 2018	Var.% NTN 2017/18	Quota NTN per Taglia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
S	6.801	191.111	6,9%	33,0%	1,25%	0,08
M	531	104.298	7,1%	18,0%	1,84%	0,12
L	255	158.090	7,0%	27,3%	2,00%	0,13
XL	14	68.539	6,4%	11,8%	2,25%	0,13
XXL	2	56.609	3,1%	9,8%	2,53%	0,07
ITALIA	7.603	578.647	6,5%	100,0%	1,69%	0,10

Figura 6: Indice NTN per taglia di mercato dei comuni

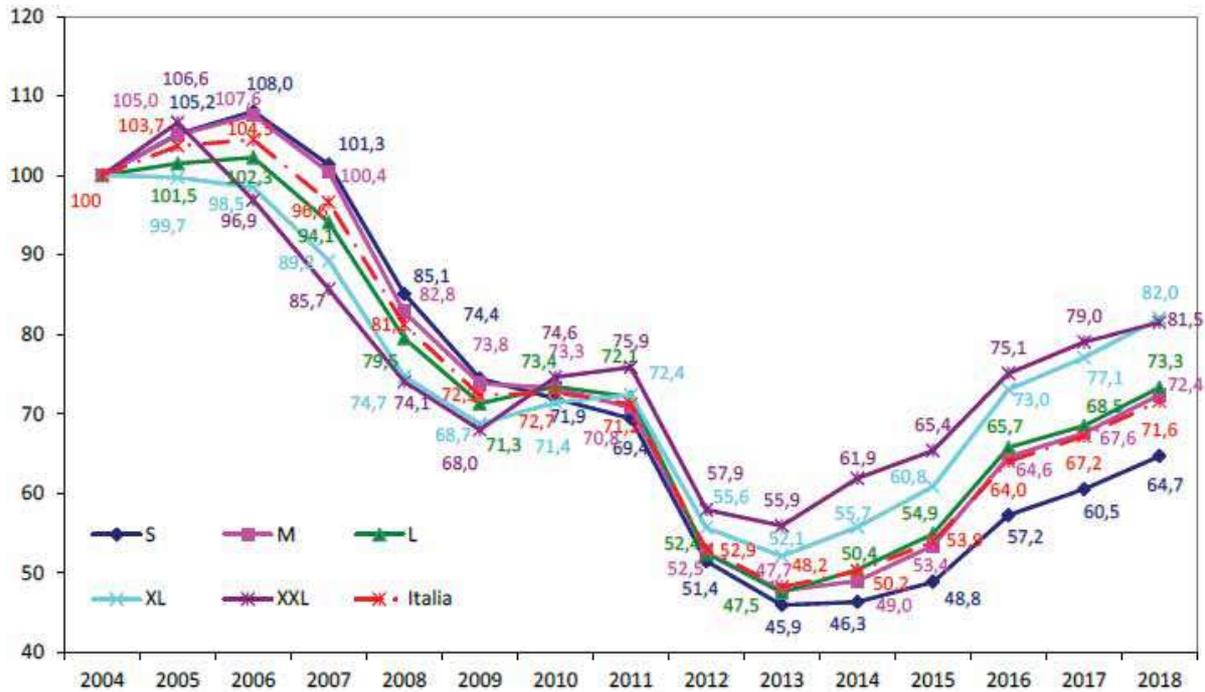


Figura 7: Andamento IMI per taglia di mercato dei comuni

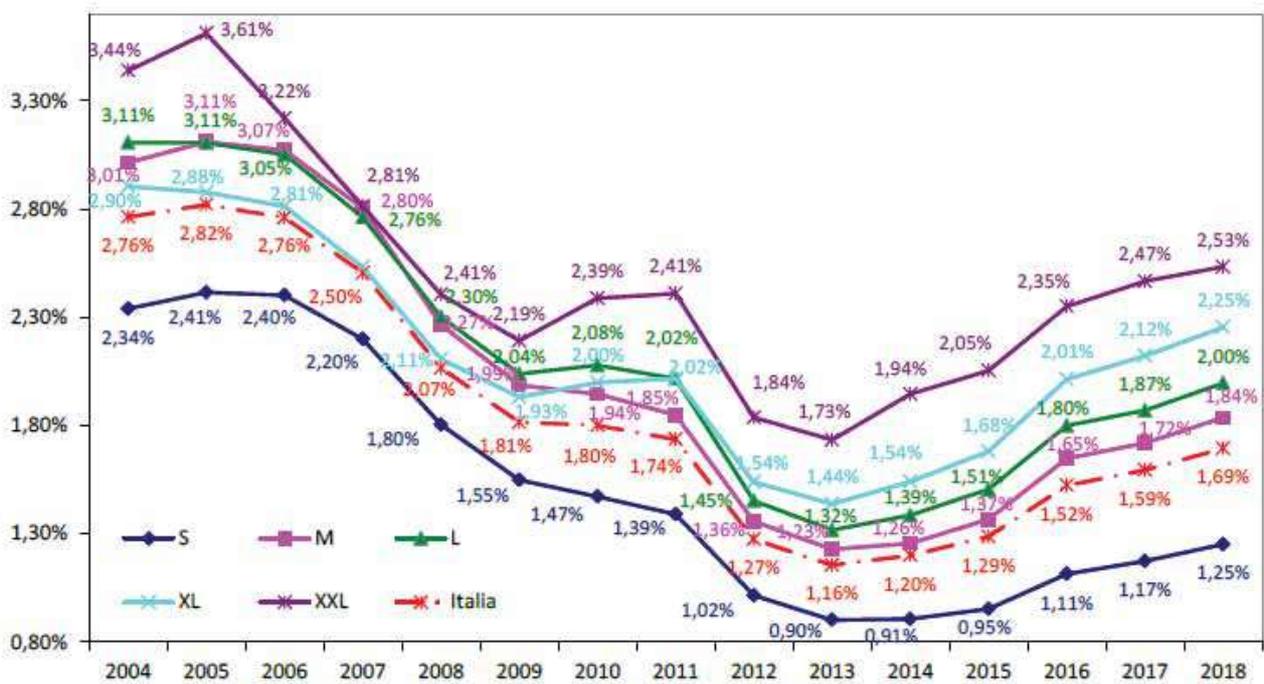


Figura 8: Mappa distribuzione NTN 2018 nei comuni italiani

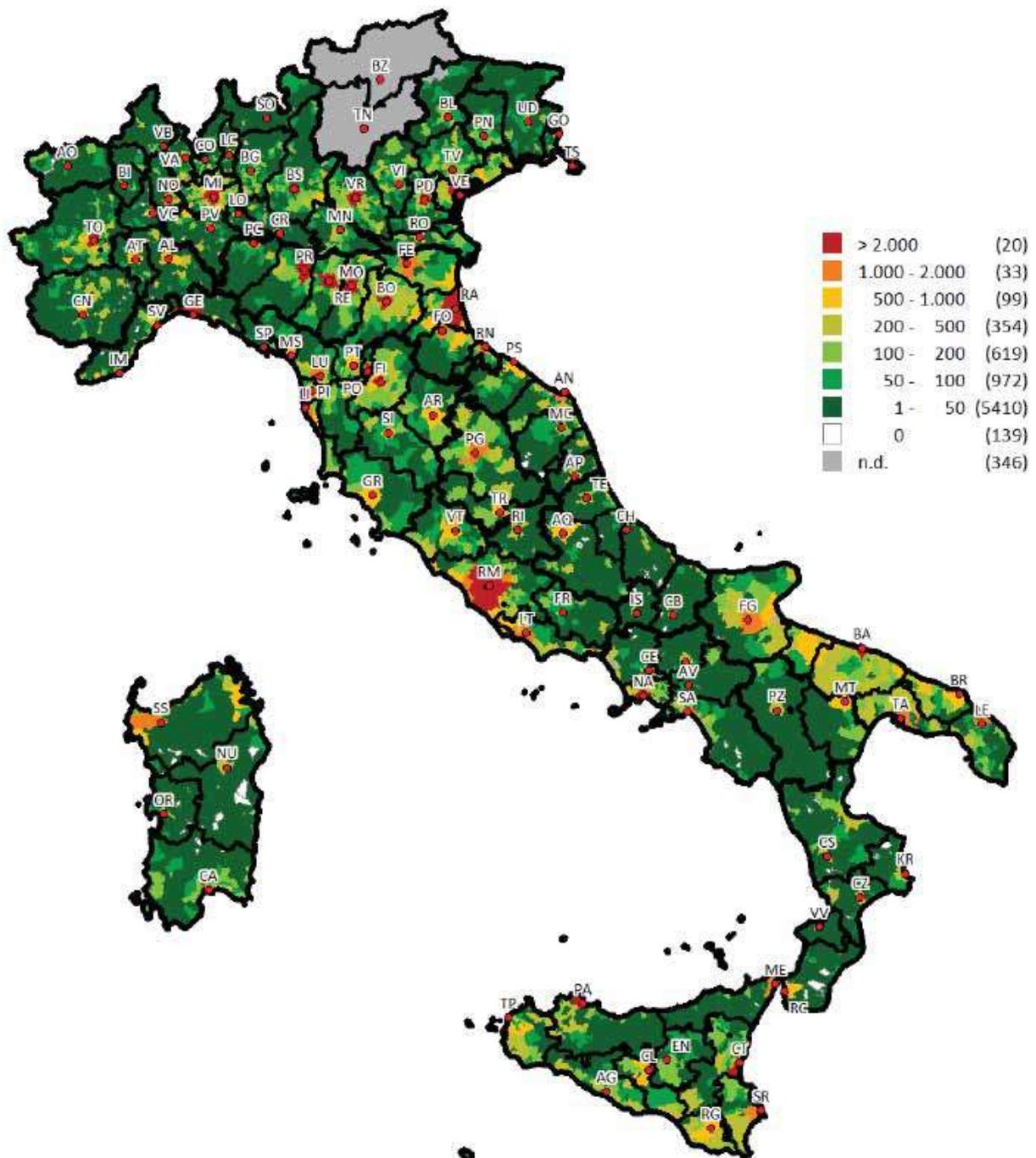
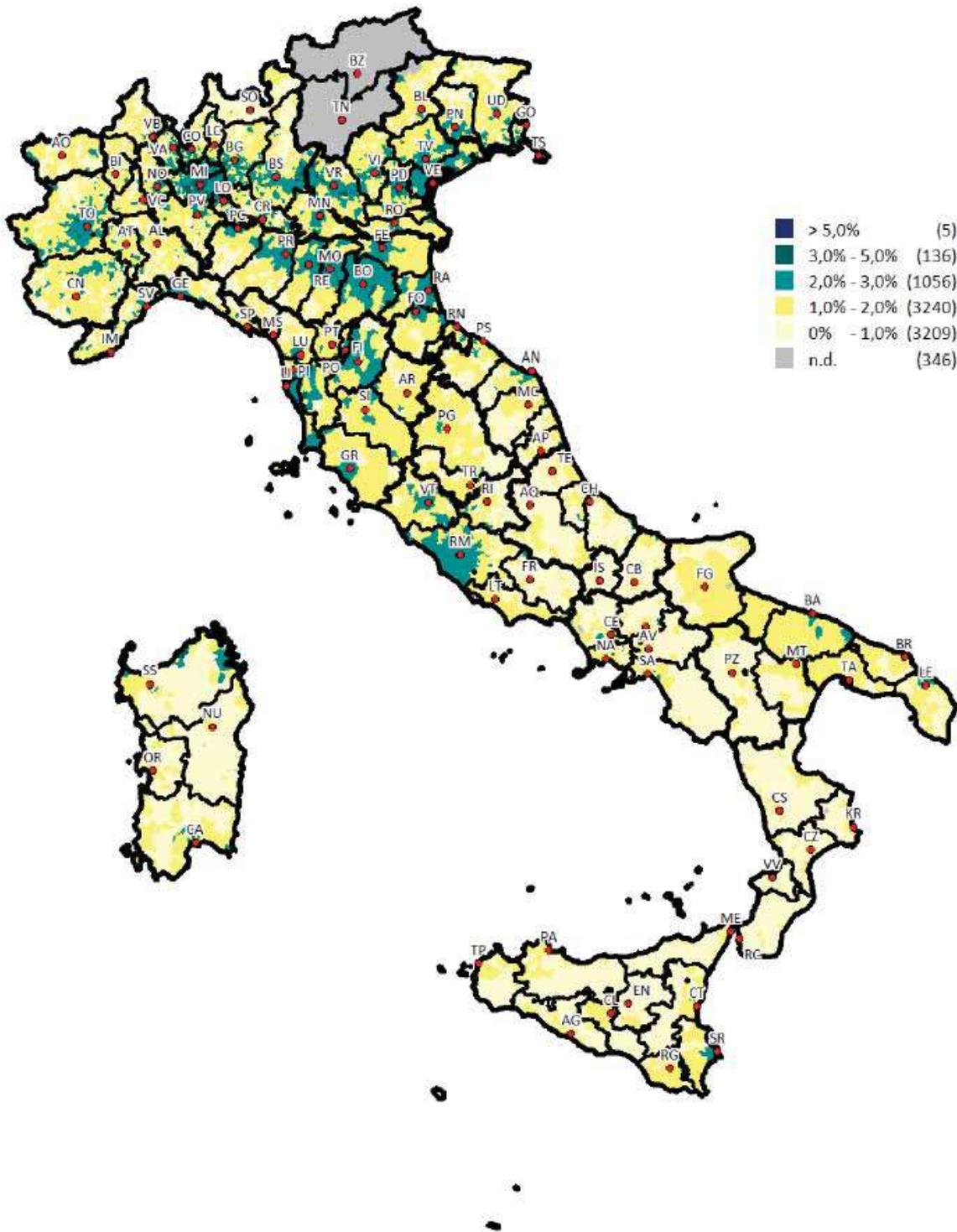


Figura 9: Mappa distribuzione IMI 2018 nei comuni italiani



Le dimensioni

L'analisi delle compravendite in termini dimensionali mostra dinamiche non dissimili da quelle viste in relazione al NTN, sia in termini aggregati (+6,7%), sia per aree: sono state vendute abitazioni per un totale di oltre 61 milioni di metri quadrati⁹, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 105,9 m² (Tabella 3), leggermente maggiore rispetto a quella del 2017 (+0,2 m²). Al Nord si hanno i dati estremi in termini di

superficie media, entrambi, peraltro, in diminuzione (-0,2 m²): se nel Nord Est la superficie media compravenduta risulta, infatti, pari a 113,6 m², la più alta tra le aree geografiche in cui è suddiviso il Paese, nel Nord Ovest si ha il valore più basso, pari a 101,8 m². La suddivisione tra comuni capoluogo e capoluoghi di provincia conferma, come prevedibile, come le superfici medie compravendute presso i primi risultino sistematicamente inferiori a quelle corrispondenti (per area) compravendute nei secondi, con il valore più basso in corrispondenza dell'area più dinamica (il Nord Ovest) e pari a 89,8 m², 0,7 m² in meno rispetto al 2017; tale differenza è particolarmente evidente nelle due macroaree settentrionali (oltre 15 m²), leggermente inferiore nel Centro (poco più di 10 m²) ed è minima nel Sud e nelle Isole (meno di 1 m²).

In Tabella 4 è riportata la distribuzione, nazionale, per aree geografiche e per capoluoghi e non capoluoghi, delle compravendite (in termini di NTN) per classi di superficie delle abitazioni (fino a 50 m², da 50 m² fino a 85 m², da 85 m² a 115 m², da 115 m² fino a 145 m², oltre 145 m²), dalla quale si conferma come il taglio di abitazione maggiormente compravenduto, anche nel 2018, sia stato quello compreso tra 50 m² e 85 m², quasi 180 mila NTN, mentre quasi 160 mila acquisti hanno riguardato abitazioni con superficie compresa tra 85 m² e 115 m². Trasferendo l'analisi nelle macroaree territoriali, si possono osservare equilibri differenti, con un maggior peso delle classi dimensionali inferiori nelle Isole (dove le classi 50-85 m² e 115-145 m² risultano prevalenti rispetto a quelle immediatamente successive, a differenza del dato nazionale) ed una prevalenza della fascia centrale al Sud ed al Nord Est (sia nel dato aggregato, sia nel dato disaggregato tra capoluoghi e comuni non capoluogo). In termini di variazioni rispetto all'anno precedente, la Tabella 5 mostra una crescita abbastanza omogenea delle compravendite di abitazioni per tutte le diverse classi dimensionali, con tassi superiori al 7% nelle due classi estreme. Le dinamiche mostrano invece prevedibili divergenze disaggregando il dato tra comuni capoluogo e comuni non capoluogo: se nei primi, infatti, il tasso di crescita maggiore si è registrato nella classe dimensionale più bassa (+9,5% per gli immobili fino a 50 m²), seppure con andamenti assai differenziati tra le varie macroaree del Paese (dal +16,5% del Sud al dato invariato del Centro), nei comuni minori si è avuta la crescita più rilevante nella fascia dimensionale più alta (+8% per gli immobili oltre i 145 m², con punte superiori al +10% nel Centro e nel Nord Est). La Tabella 6 propone la distribuzione dell'IMI per classi di superficie delle abitazioni trasferite nel 2018. Anche in termini relativi il segmento

più dinamico, in tutte le macroaree, risulta quello con immobili di dimensione compresa tra 50 e 85 m², sia in termini aggregati, sia nei comuni non capoluogo; nei capoluoghi, invece, prevale la fascia più bassa, per effetto soprattutto dei dati registrati al Nord e al Centro. L'analisi geografica, in generale, conferma per tutte le classi dimensionali la prevalenza delle aree settentrionali e la minore dinamicità di Sud e Isole.

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

Area	Superficie 2018 m ²	Superficie media m ²	Quota superficie per area	Var% superficie 2017/18	Differenza sup. media 2017/18 m ²
Nord Ovest	20.162.018	101,8	32,9%	5,4%	-0,2
Nord Est	13.039.486	113,6	21,3%	10,1%	-0,2
Centro	12.491.223	104,9	20,4%	7,2%	0,8
Sud	10.221.326	106,2	16,7%	4,2%	0,3
Isole	5.380.920	106,8	8,8%	7,8%	0,1
ITALIA	61.294.974	105,9	100,0%	6,7%	0,2
Area (Capoluoghi)	Superficie 2018 m ²	Superficie media m ²	Quota superficie per area	Var% superficie 2017/18	Differenza sup. media 2017/18 m ²
Nord Ovest	5.646.730	89,8	29,1%	4,0%	-0,7
Nord Est	3.736.522	102,9	19,2%	9,5%	0,0
Centro	5.528.466	99,5	28,4%	5,3%	0,6
Sud	2.684.082	105,6	13,8%	4,6%	-1,1
Isole	1.841.747	106,4	9,5%	5,9%	0,4
ITALIA	19.437.546	98,4	100,0%	5,7%	-0,1
Area (Non Capoluoghi)	Superficie 2018 m ²	Superficie media m ²	Quota superficie per area	Var% superficie 2017/18	Differenza sup. media 2017/18 m ²
Nord Ovest	14.515.288	107,3	34,7%	5,9%	0,0
Nord Est	9.302.964	118,5	22,2%	10,3%	-0,3
Centro	6.962.757	109,6	16,6%	8,7%	0,7
Sud	7.537.244	106,4	18,0%	4,0%	0,8
Isole	3.539.174	107,0	8,5%	8,7%	-0,1
ITALIA	41.857.427	109,8	100,0%	7,2%	0,3

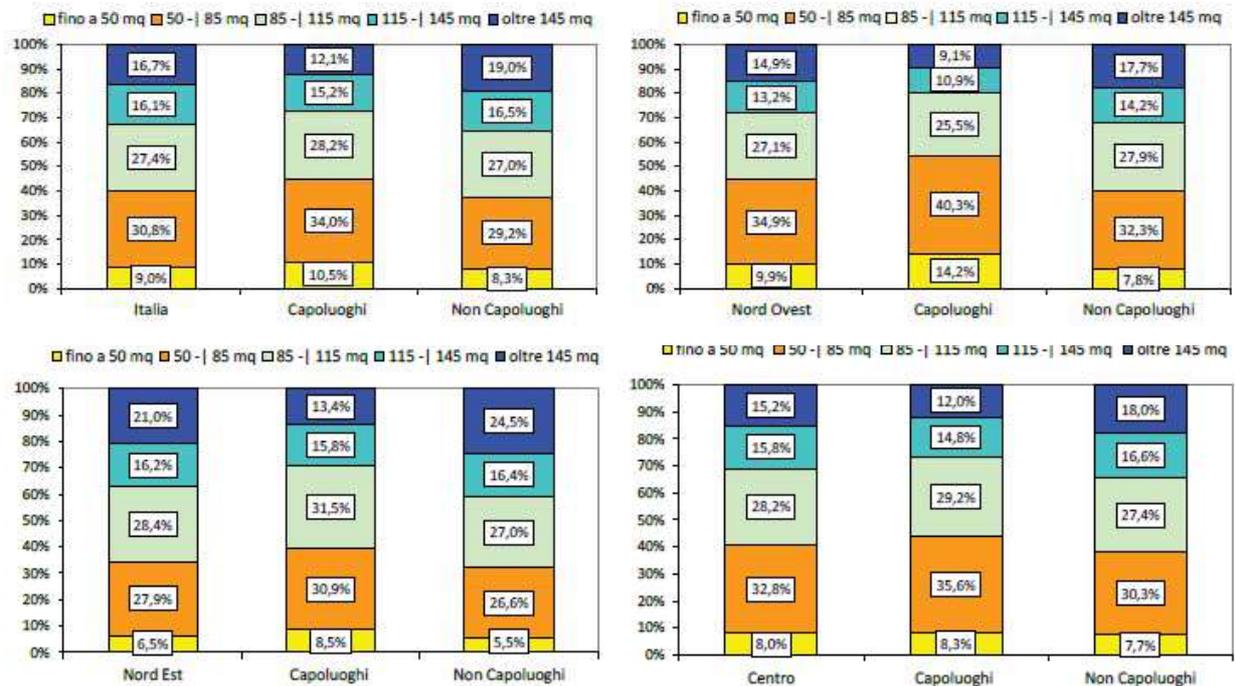
Tabella 4: NTN 2018 per classi di superficie delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	19.531	69.086	53.784	26.101	29.615	198.118
Nord Est	7.424	32.062	32.621	18.623	24.074	114.804
Centro	9.538	39.050	33.618	18.758	18.118	119.082
Sud	10.277	24.653	26.273	19.284	15.771	96.258
Isole	5.494	13.436	12.425	10.107	8.923	50.385
ITALIA	52.265	178.287	158.722	92.873	96.500	578.647

Area (Capoluoghi)	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	8.955	25.346	16.034	6.835	5.722	62.891
Nord Est	3.095	11.216	11.426	5.726	4.856	36.319
Centro	4.624	19.800	16.233	8.231	6.681	55.569
Sud	2.382	6.408	7.456	5.319	3.854	25.418
Isole	1.715	4.333	4.634	3.843	2.785	17.309
ITALIA	20.770	67.103	55.783	29.953	23.898	197.506

Area (Non Capoluoghi)	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	10.577	43.740	37.750	19.266	23.894	135.226
Nord Est	4.329	20.846	21.195	12.897	19.218	78.485
Centro	4.914	19.250	17.385	10.527	11.437	63.513
Sud	7.896	18.245	18.818	13.965	11.916	70.840
Isole	3.779	9.103	7.791	6.265	6.138	33.076
ITALIA	31.495	111.184	102.939	62.920	72.603	381.141

Figura 10: Quote NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute, nazionale e per aree geografiche



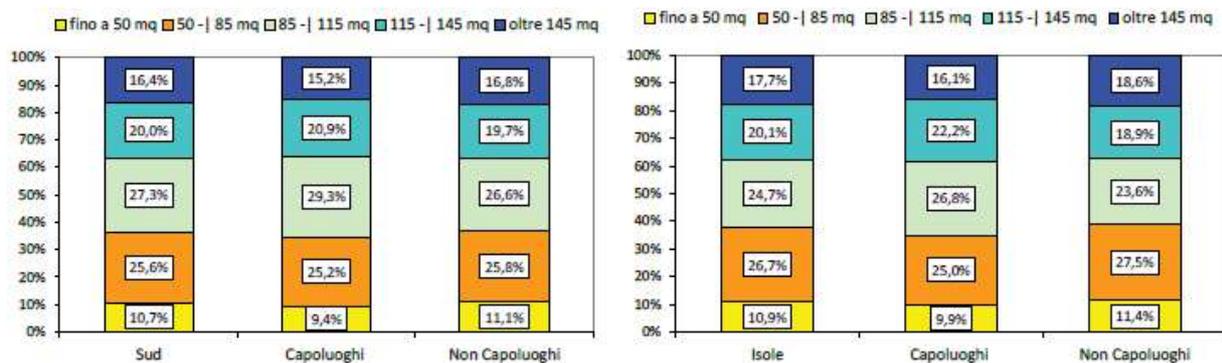


Tabella 5: Variazione NTN 2017/18 (%) per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	9,6%	4,9%	6,0%	4,7%	4,7%	5,6%
Nord Est	13,5%	10,3%	9,3%	10,6%	10,1%	10,2%
Centro	3,0%	4,3%	7,7%	8,4%	8,6%	6,4%
Sud	2,8%	3,2%	3,7%	3,4%	6,2%	3,8%
Isole	9,2%	7,9%	5,2%	9,5%	8,0%	7,7%
ITALIA	7,4%	5,7%	6,6%	6,8%	7,3%	6,5%
Area (Capoluoghi)	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	12,2%	3,6%	4,7%	2,9%	2,7%	4,9%
Nord Est	16,3%	8,1%	7,3%	14,2%	8,1%	9,4%
Centro	0,0%	2,2%	6,9%	8,5%	5,8%	4,7%
Sud	16,5%	5,1%	5,0%	4,6%	3,4%	5,7%
Isole	3,7%	3,6%	6,3%	7,1%	6,2%	5,5%
ITALIA	9,5%	4,1%	6,0%	7,3%	5,1%	5,8%
Area (Non Capoluoghi)	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	7,5%	5,6%	6,6%	5,4%	5,2%	5,9%
Nord Est	11,5%	11,5%	10,4%	9,1%	10,6%	10,6%
Centro	6,0%	6,5%	8,5%	8,3%	10,3%	8,0%
Sud	-0,7%	2,6%	3,2%	2,9%	7,1%	3,2%
Isole	12,0%	10,1%	4,6%	10,9%	8,8%	8,9%
ITALIA	6,1%	6,7%	6,9%	6,6%	8,0%	6,9%

Tabella 6: IMI per classi dimensionali delle abitazioni per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	2,29%	2,39%	2,10%	1,83%	1,53%	2,05%
Nord Est	2,28%	2,47%	2,31%	1,92%	1,47%	2,03%
Centro	1,96%	2,23%	1,90%	1,57%	1,25%	1,79%
Sud	1,01%	1,44%	1,44%	1,19%	0,87%	1,20%
Isole	1,11%	1,44%	1,33%	1,18%	0,91%	1,20%
ITALIA	1,64%	2,08%	1,87%	1,53%	1,23%	1,69%
Area (Capoluoghi)	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	3,24%	2,78%	2,36%	2,17%	1,99%	2,54%
Nord Est	2,91%	2,62%	2,46%	2,23%	1,77%	2,38%
Centro	2,55%	2,57%	2,16%	1,85%	1,60%	2,16%
Sud	1,66%	1,94%	1,82%	1,53%	1,28%	1,66%
Isole	1,81%	1,91%	1,72%	1,50%	1,31%	1,63%
ITALIA	2,59%	2,51%	2,16%	1,85%	1,60%	2,16%
Area (Non Capoluoghi)	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
Nord Ovest	1,83%	2,22%	2,00%	1,73%	1,45%	1,88%
Nord Est	1,98%	2,40%	2,24%	1,81%	1,41%	1,91%
Centro	1,61%	1,97%	1,71%	1,41%	1,11%	1,56%
Sud	0,90%	1,32%	1,33%	1,10%	0,79%	1,10%
Isole	0,95%	1,29%	1,17%	1,05%	0,80%	1,05%
ITALIA	1,32%	1,88%	1,74%	1,42%	1,15%	1,52%

Il fatturato

In questo Rapporto anche la stima del valore di scambio delle abitazioni si modifica sulla base dei nuovi criteri di elaborazione del NTN e, in particolare, della superficie delle abitazioni compravendute (STN). La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani, a loro volta suddivisi in circa 27 mila zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini). Viene calcolata la quotazione media comunale come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune. Il fatturato annuale, nazionale e per ambito territoriale, è ottenuto come somma del fatturato stimato per ogni comune per ciascun semestre, calcolato sulla base della superficie delle abitazioni compravendute (STN) moltiplicata per la rispettiva quotazione di riferimento media comunale. Con tali criteri si è quindi effettuata una stima di larga massima del valore monetario delle abitazioni compravendute nel 2018 (Tabella 7).

I dati mostrano due andamenti abbastanza chiari: da un lato un incremento generalizzato e senza eccezioni del fatturato complessivo rispetto al 2017; dall'altro una riduzione altrettanto generalizzata del fatturato medio, ovvero rapportato alla singola unità compravenduta.

La stima complessiva del fatturato 2018 è pari a 94,3 miliardi di euro, 53 dei quali (oltre il 56%) concentrati nel Nord; il tasso di crescita più elevato si è registrato nel Nord Est, +9,4%, quasi il doppio del tasso nazionale (+5,2%); i tassi più bassi si sono avuti al Centro e al Sud, entrambi al di sotto del 4%. In termini di fatturato medio, invece, continua a prevalere il Centro (poco meno di 200.000 euro), per quanto si sia registrata proprio in questa macroarea la maggiore compressione rispetto all'anno precedente (-5.100 euro); le altre macroaree, pur registrando, come detto, un segno negativo, hanno tuttavia avuto cali inferiori (-2.100 euro) al dato medio nazionale. Disaggregando l'analisi in comuni capoluogo e comuni non capoluogo, non si segnalano differenze significative rispetto agli andamenti di carattere generale fin qui descritti; va rilevato un tasso di crescita dei volumi di fatturato maggiore nei secondi (sia in termini medi sia per macroaree, con l'unica eccezione nel Sud), a cui corrisponde anche una riduzione meno marcata del fatturato medio (-1.000 euro, contro i -3.800 euro dei capoluoghi).

Nei grafici di Figura 12 sono riportati l'andamento dal 2004 dei numeri indice del fatturato per i capoluoghi e per i comuni non capoluogo, nonché il confronto tra la serie degli indici del fatturato e delle transazioni (Figura 13). È evidente come la dinamica del valore di scambio sia fortemente connessa a quella del NTN, mostrando serie del tutto simili nell'intero periodo, con la serie del "fatturato" accentuata al rialzo o al ribasso per effetto dell'andamento dei prezzi.

La stima del valore medio delle abitazioni compravendute per taglie di mercato dei comuni (Tabella 8), infine, cresce, come prevedibile, al crescere della taglia di mercato, passando dai circa 120 mila euro spesi in media nel 2018 per acquistare una casa nel mercato S, 300 euro in meno rispetto al 2017, ai circa 290 mila euro spesi per una casa nelle due metropoli italiane, in calo di quasi 4.000 euro rispetto all'anno precedente.

Al contrario, i tassi di crescita dei relativi volumi di fatturato mostrano un andamento opposto, passando dal +6,6% della taglia "inferiore" (S) al +1,7% della taglia più alta, XXL (Roma e Milano).

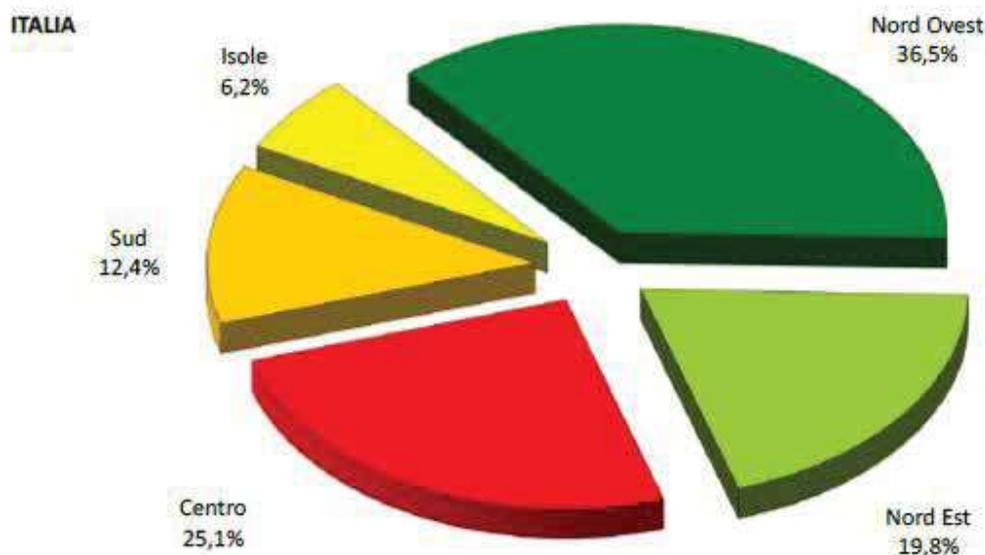
Tabella 7: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Stima fatturato 2018 miliardi €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2017/18	Differenza fatturato medio u.i. 2017/18 €
Nord Ovest	34,4	173.800	36,5%	4,4%	-2.000
Nord Est	18,6	162.200	19,8%	9,4%	-1.200
Centro	23,7	198.800	25,1%	3,7%	-5.100
Sud	11,7	121.600	12,4%	3,4%	-600
Isole	5,8	115.600	6,2%	6,2%	-1.600
ITALIA	94,3	162.900	100,0%	5,2%	-2.100

Area (Capoluoghi)	Stima fatturato 2018 miliardi €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2017/18	Differenza fatturato medio u.i. 2017/18 €
Nord Ovest	14,3	227.700	35,1%	3,2%	-3.800
Nord Est	6,9	190.600	17,0%	8,7%	-1.200
Centro	13,2	237.600	32,3%	2,3%	-5.400
Sud	4,1	161.800	10,1%	3,6%	-3.200
Isole	2,3	130.100	5,5%	3,4%	-2.700
ITALIA	40,8	206.600	100,0%	3,9%	-3.800

Area (Non Capoluoghi)	Stima fatturato 2018 miliardi €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2017/18	Differenza fatturato medio u.i. 2017/18 €
Nord Ovest	20,1	148.800	37,6%	5,2%	-1.000
Nord Est	11,7	149.000	21,9%	9,8%	-1.100
Centro	10,5	164.900	19,6%	5,6%	-3.700
Sud	7,6	107.200	14,2%	3,2%	0
Isole	3,6	108.000	6,7%	8,1%	-700
ITALIA	53,5	140.200	100,0%	6,2%	-1.000

Figura 11: Quote fatturato 2018 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi



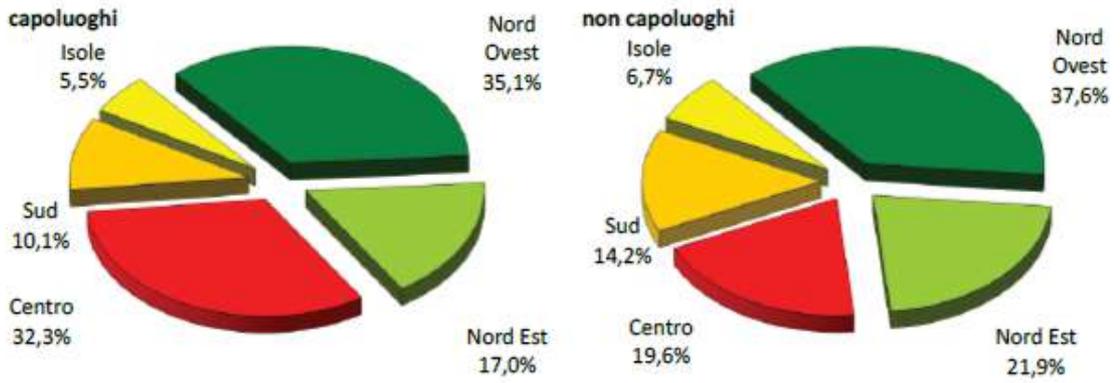
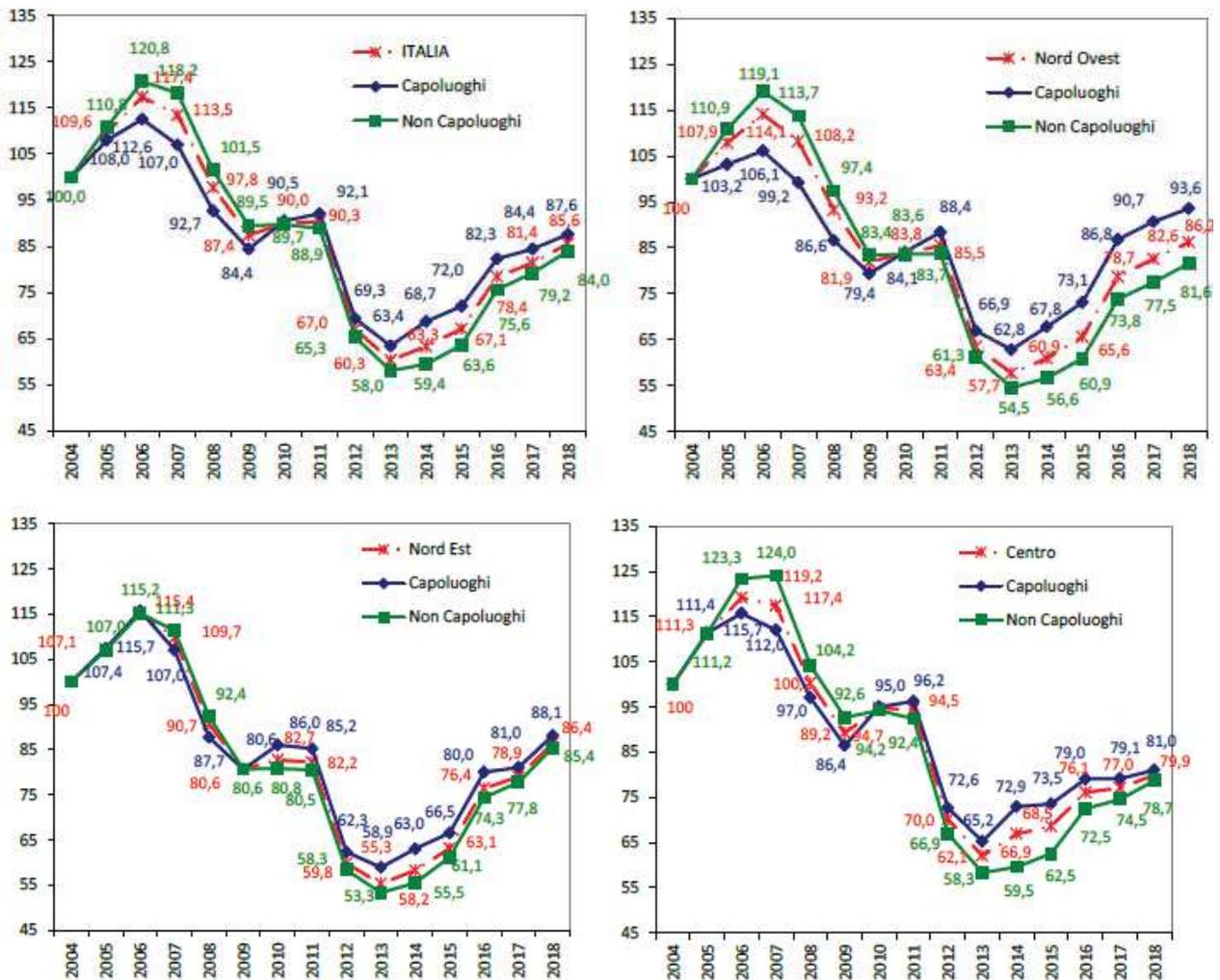


Figura 12: Numero indice fatturato nazionale capoluoghi, non capoluoghi



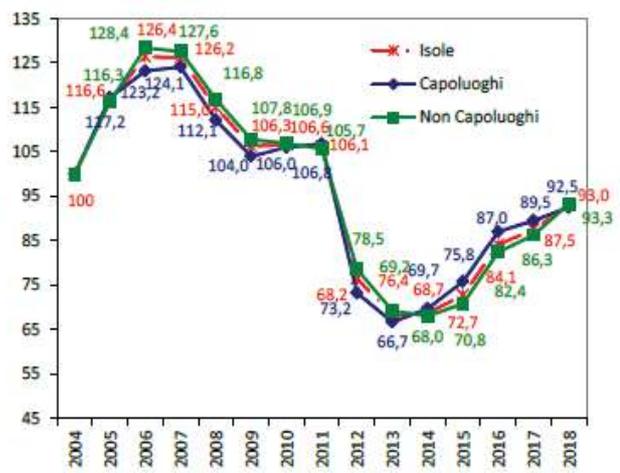
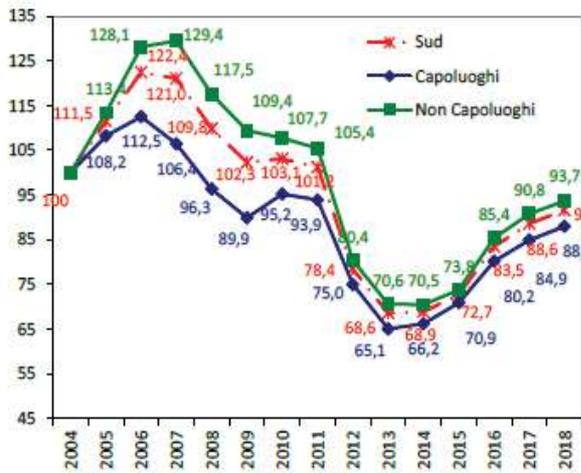
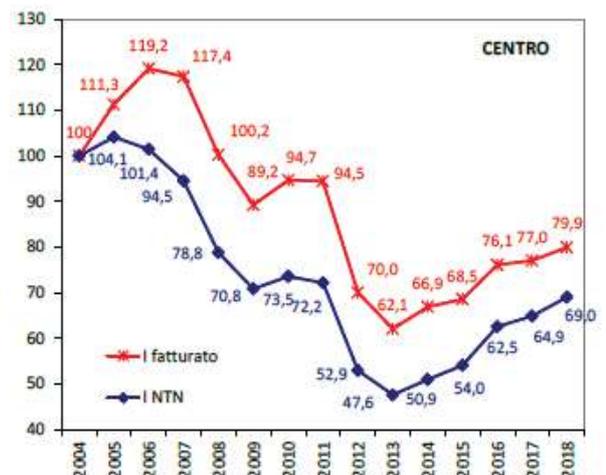
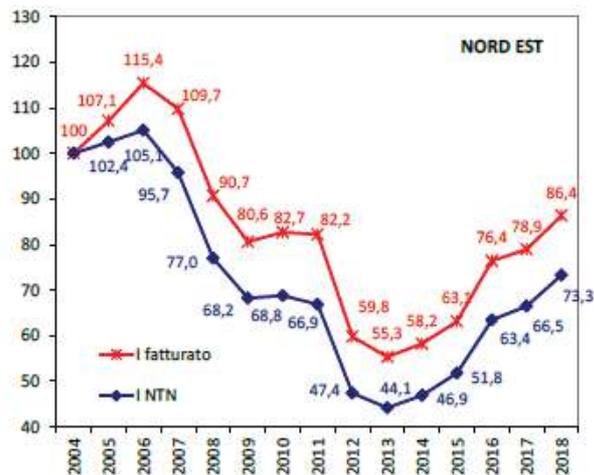
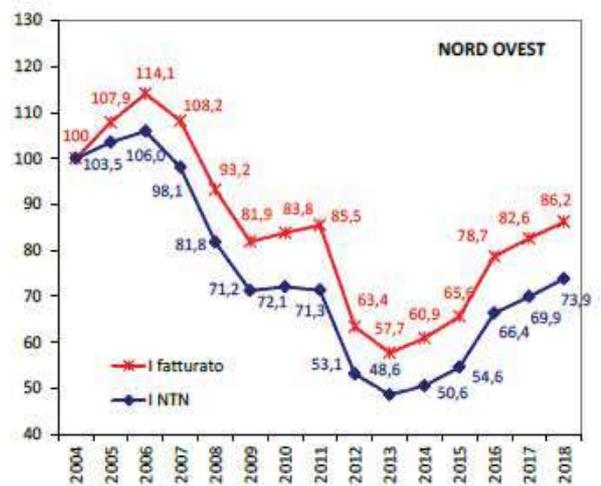


Figura 13: Numeri indice fatturato e NTN, nazionale e per aree geografiche



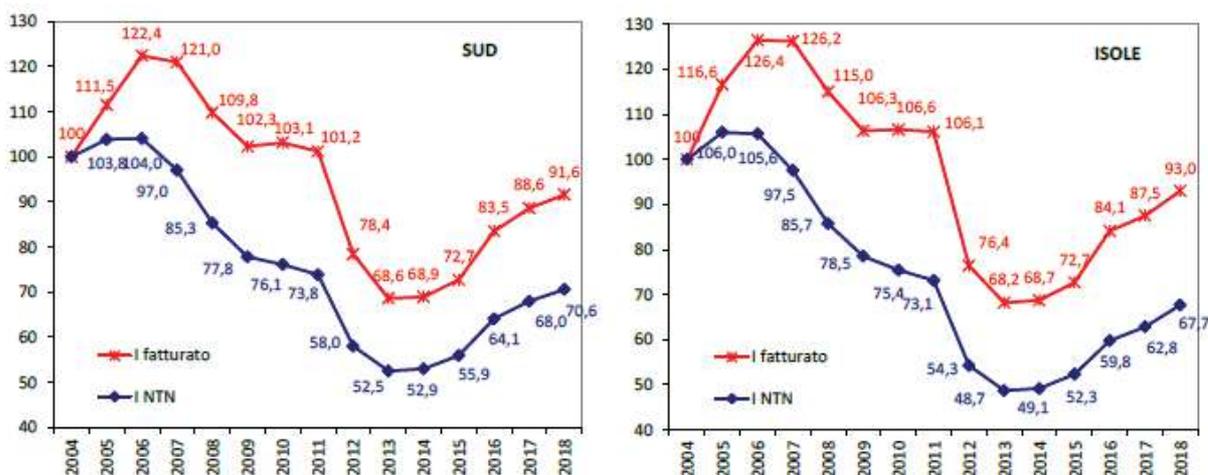


Tabella 8: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	N. comuni	Stima fatturato 2018 miliardi €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per Taglia	Var. % fatturato 2017/18	Differenza fatturato medio u.i. 2017/18 €
S	6.801	22,9	119.900	24,3%	6,6%	-300
M	531	15,5	148.500	16,4%	6,2%	-1.300
L	255	26,2	166.000	27,8%	5,6%	-2.200
XL	14	13,4	196.000	14,2%	5,0%	-2.600
XXL	2	16,2	286.100	17,2%	1,7%	-4.000
Totale	7.603	94,3	162.900	100,0%	5,2%	-2.100

Le pertinenze

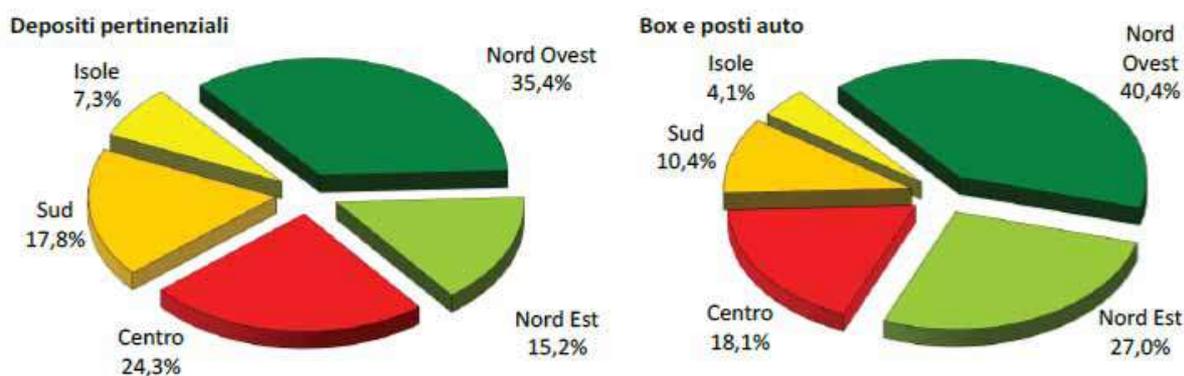
Nel paragrafo (Tabella 9 e Figura 14) sono analizzati i dati di consuntivo del 2018, del mercato dei depositi pertinentenziali e dei box e posti auto. Si ricorda che, come specificato nella nota metodologica e rinviando a quest'ultima per maggiori dettagli, sono stati definiti depositi pertinentenziali le unità censite negli archivi catastali nella categoria C/2 con superficie catastale fino a 30 m² e box e posti auto le unità censite negli archivi catastali categorie C/6 e C/7 con superficie fino a 50 m². Nel 2018 sono stati scambiati, a livello nazionale, poco più di 69.600 depositi pertinentenziali, in aumento, rispetto al 2017, dell'8,4%. Anche gli scambi di box e posti auto, circa 336.800 NTN, risultano in crescita, +5,4% rispetto al 2017, seppure il rialzo sia inferiore a quello registrato nel settore delle abitazioni. Nel dettaglio delle aree territoriali i maggiori rialzi si osservano al Nord Est, dove le compravendite di depositi sono cresciute del 20% e dei box il 9%. Il mercato dei depositi pertinentenziali evidenzia buoni rialzi anche al Sud e nelle Isole con tassi intorno al 9%. Nelle stesse ripartizioni i box segnano una crescita che si ferma al 3% nelle Isole ed è del 4,3% al Sud. Al Centro, il tasso di incremento dei depositi è del 6,2% e del 3,4% per i box. In termini di vivacità, l'IMI mostra, per entrambi i mercati, un'intensità più sostenuta per le aree del Nord con tassi che, nel 2018, superano il 2% e nel Nord Est raggiungono il

2,75% per i depositi. Rispetto al 2017, la quota di scambi di depositi, rispetto allo *stock* è cresciuta di 0,11 punti percentuali mentre quella dei box e posti auto di 0,09 punti percentuali.

Tabella 9: NTN ed IMI e variazione annua Depositi pertinentziali e Box e posti auto per area

Depositi pertinentziali	NTN 2018	Va% NTN 2017/18	Quota NTN per Area	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Area					
Nord Ovest	24.641	5,3%	35,4%	2,48%	0,06
Nord Est	10.591	20,0%	15,2%	2,75%	0,39
Centro	16.921	6,2%	24,3%	1,83%	0,08
Sud	12.396	8,7%	17,8%	1,28%	0,08
Isole	5.069	9,3%	7,3%	1,30%	0,09
ITALIA	69.618	8,4%	100,0%	1,90%	0,11
Box e posti auto	NTN 2018	Va% NTN 2017/18	Quota NTN per Area	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Area					
Nord Ovest	135.899	4,1%	40,4%	2,26%	0,08
Nord Est	90.967	9,0%	27,0%	2,33%	0,18
Centro	60.897	3,4%	18,1%	2,15%	0,06
Sud	35.177	4,3%	10,4%	1,80%	0,06
Isole	13.839	3,0%	4,1%	1,60%	0,03
ITALIA	336.779	5,2%	100,0%	2,16%	0,09

Figura 14: Quote NTN 2018 Magazzini e Box e posti auto per aree geografiche



Dati regionali

Le compravendite

Il rialzo delle compravendite di abitazioni osservato a livello nazionale (+6,5%), risulta diffuso, seppure con intensità diverse, in tutte le regioni (Tabella 22).

L'Emilia Romagna, che pesa per il 9% sul totale degli scambi del 2018, è la regione che realizza la maggiore crescita, +11,3%. Il tasso di recupero supera il 10% anche per le Marche, dove il numero di scambi rappresenta poco più del 2% del nazionale, ed è pari al 10% in Veneto che detiene una quota di circa il 9%. Le compravendite di alloggi crescono, con tassi intorno all'8%, anche in Sardegna, Toscana e Sicilia. In Lombardia, regione che da

sola rappresenta il 20% degli scambi complessivi, il recupero del numero di abitazioni trasferite è del 6,5%. I rialzi più contenuti si osservano in Calabria e Liguria, poco sopra il 2%, e infine il tasso minimo si registra in Valle d'Aosta, +0,9%. L'unica regione a mostrare una flessione del mercato delle residenze è la Basilicata che perde, nel confronto con il 2017, quasi il 6% degli scambi.

In termini di dinamica del mercato, il valore dell'IMI si porta sopra il 2% per Lombardia, Emilia Romagna e Veneto, è poco inferiore al 2% in Toscana, Piemonte, Lazio e Liguria. Nelle regioni del Sud, l'IMI è ovunque inferiore al valore medio nazionale con la Puglia, che, tra queste, assume il valore massimo, 1,46%, seguita da Campania e Abruzzo, intorno a 1,20%, infine Basilica e Calabria non superano l'1%. Con l'unica eccezione della Basilicata, l'IMI risulta in aumento in tutte le regioni, con differenze che oscillano tra 0,18 punti percentuali del Veneto e lo 0,01 della Valle d'Aosta.

L'analisi delle compravendite di abitazioni per il diritto di nuda proprietà nel dettaglio regionale, riportata in Tabella 23, mostra come il lieve calo registrato a livello nazionale sia il risultato di andamenti discordi tra le regioni. Flessioni di questa tipologia di scambi si registrano in dieci regioni, con i tassi di calo più marcati in Calabria, -11,4%, Abruzzo, -9,3%, e Puglia, -8,6% e minimo nel Lazio, -1,8%. Tra le regioni che registrano un aumento dei trasferimenti di abitazioni per il diritto di nuda proprietà, i tassi di recupero superano il 10% in Valle d'Aosta, Friuli Venezia Giulia e Umbria, sono intorno al 6% per Sardegna e Toscana e infine la crescita più contenuta si osserva in Lombardia, +2,3%.

La Tabella 24 riporta il valore di scambio stimato per le abitazioni compravendute nelle diverse regioni nel 2018. Dei 94 miliardi di euro stimati per gli acquisti di case nel 2018, quasi un quarto (22,6 mld) sono stati spesi per immobili ubicati nella sola regione Lombardia, in aumento del 5,3% rispetto al 2017. Rispetto al 2017, la regione con il tasso di crescita più elevato è l'Emilia Romagna che, con 8,5 mld guadagna il 10,1%, per contro flessioni di "fatturato" si osservano solo in Basilicata, -9,8% e il Liguria, -1,0%. Il fatturato medio per abitazione è elevato, superiore a 200 mila euro nel Lazio, in Toscana e in Liguria, mentre resta sotto i 100 mila euro in Calabria, Molise e Basilicata. In Figura 30 è presentata la mappa tematica regionale con la distribuzione dei valori di scambio delle abitazioni nel 2018.

Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per regione

Regione	NTN 2018	Var.% NTN 2017/18	Quota NTN per Regione	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Abruzzo	10.536	5,4%	1,8%	1,19%	0,06
Basilicata	3.358	-5,9%	0,6%	0,92%	-0,06
Calabria	11.486	2,5%	2,0%	0,84%	0,02
Campania	35.048	4,2%	6,1%	1,23%	0,05
Emilia Romagna	51.923	11,3%	9,0%	2,05%	0,20
Friuli Venezia Giulia	8.405	5,3%	1,5%	1,76%	0,08
Lazio	58.989	4,7%	10,2%	1,87%	0,08
Liguria	20.863	2,2%	3,6%	1,78%	0,03
Lombardia	123.372	6,5%	21,3%	2,22%	0,13
Marche	12.184	10,2%	2,1%	1,40%	0,13
Molise	2.221	5,3%	0,4%	0,96%	0,05
Piemonte	52.196	5,1%	9,0%	1,87%	0,09
Puglia	33.608	4,4%	5,8%	1,46%	0,06
Sardegna	13.504	8,2%	2,3%	1,32%	0,09
Sicilia	36.881	7,5%	6,4%	1,16%	0,08
Toscana	40.721	8,0%	7,0%	1,92%	0,14
Umbria	7.188	6,2%	1,2%	1,44%	0,08
Valle d'Aosta	1.687	0,9%	0,3%	1,25%	0,01
Veneto	54.477	10,0%	9,4%	2,07%	0,18
ITALIA	578.647	6,5%	100,0%	1,69%	0,10

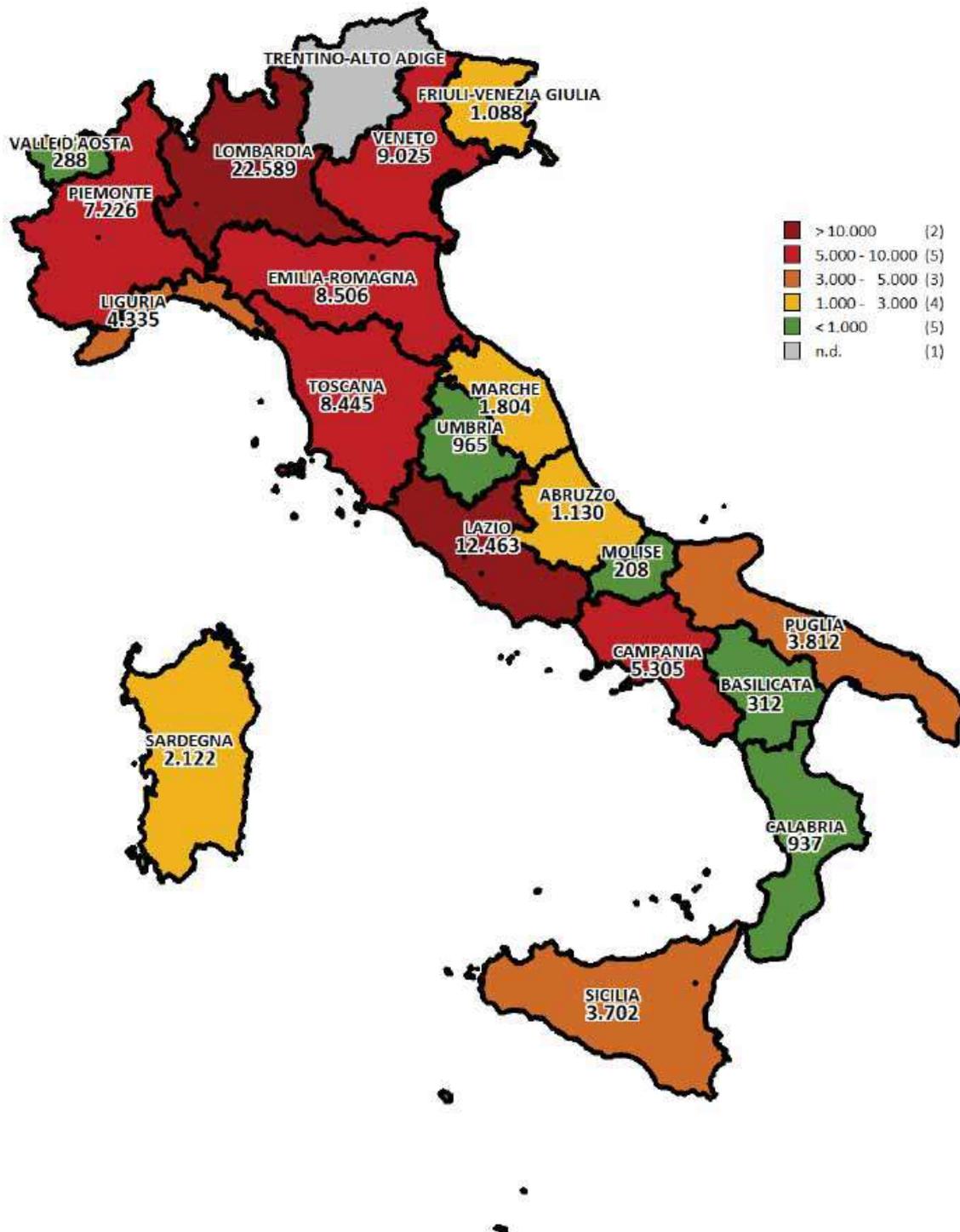
Tabella 23: NTN np e variazione annua per regione

Regione	NTN _{np} 2018	Var.% NTN _{np} 2017/18	Quota NTN _{np} per Regione
Abruzzo	443	-9,3%	1,9%
Basilicata	127	4,6%	0,5%
Calabria	420	-11,4%	1,8%
Campania	1.749	-4,1%	7,3%
Emilia Romagna	2.066	3,9%	8,6%
Friuli Venezia Giulia	278	12,2%	1,2%
Lazio	2.651	-1,8%	11,1%
Liguria	1.204	-4,8%	5,0%
Lombardia	4.361	2,3%	18,2%
Marche	565	-5,0%	2,4%
Molise	87	-4,0%	0,4%
Piemonte	2.063	-5,7%	8,6%
Puglia	1.224	-8,6%	5,1%
Sardegna	523	5,7%	2,2%
Sicilia	1.479	9,0%	6,2%
Toscana	2.006	5,5%	8,4%
Umbria	371	10,7%	1,5%
Valle d'Aosta	117	13,3%	0,5%
Veneto	2.217	-2,8%	9,3%
ITALIA	23.953	-0,4%	100,0%

Tabella 24: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per regione

Regione	Stima fatturato 2018 milioni €	Fatturato medio u.i. 2018 €	Quota fatturato per Regione	Var. % fatturato 2017/18	Differenza fatturato medio u.i. 2017/18 €
Abruzzo	1.130	107.300	1,2%	3,4%	-2.200
Basilicata	312	92.800	0,3%	-9,8%	-3.900
Calabria	937	81.500	1,0%	3,2%	600
Campania	5.305	151.400	5,6%	3,8%	-700
Emilia Romagna	8.506	163.800	9,0%	10,1%	-1.700
Friuli Venezia Giulia	1.088	129.500	1,2%	5,7%	600
Lazio	12.463	211.300	13,2%	2,3%	-5.000
Liguria	4.335	207.800	4,6%	-1,0%	-6.500
Lombardia	22.589	183.100	24,0%	5,3%	-2.000
Marche	1.804	148.000	1,9%	9,5%	-1.000
Molise	208	93.700	0,2%	3,8%	-1.300
Piemonte	7.226	138.400	7,7%	4,9%	-300
Puglia	3.812	113.400	4,0%	4,0%	-400
Sardegna	2.122	157.100	2,3%	7,1%	-1.600
Sicilia	3.702	100.400	3,9%	5,7%	-1.700
Toscana	8.445	207.400	9,0%	4,5%	-6.900
Umbria	965	134.300	1,0%	6,7%	700
Valle d'Aosta	288	170.700	0,3%	1,3%	500
Veneto	9.025	165.700	9,6%	9,1%	-1.300
ITALIA	94.261	162.900	100,0%	5,2%	-2.100

Figura 30: Mappa distribuzione del fatturato (milioni di euro) 2018 nelle regioni italiane



Le principali città

Le compravendite

Anche i dati delle compravendite relativi alle otto principali città italiane (Tabella 28) confermano una dinamica espansiva priva di eccezioni: da Bologna (+10,5%) a Roma (+3%), tutte fanno segnare un incremento dei volumi rispetto al 2017.

Tale andamento si conferma anche se si analizzano i dati "relativi", ovvero rapportati agli *stock* (IMI): le città più dinamiche, dopo Milano (unica con IMI superiore al 3%), risultano in questo caso Torino, Firenze e Bologna, con IMI rispettivamente pari a 2,69%, 2,63% e 2,62%, mentre in termini assoluti Roma continua a registrare il maggior volume di compravendite (NTN superiore a 32.000 unità).

Per quanto gli altri comuni appartenenti alle otto province (esclusi, quindi, i capoluoghi), il mercato più dinamico permane quello di Milano, sia in termini assoluti (NTN pari a 34.891), sia in termini relativi (IMI pari al 2,59%); i tassi di crescita più alti si sono registrati nei territori di Bologna (+13,5%) e Firenze (+12,7%), mentre il territorio genovese risulta l'unica delle aggregazioni territoriali rilevate che presenta un tasso negativo (-0,5% il NTN, -0,01 l'IMI).

La serie storica degli scambi delle abitazioni, per le singole città e per i comuni del resto della provincia, è mostrato in Figura 34 attraverso la serie dei numeri indice del NTN (a partire dal 2004). Per quanto riguarda i capoluoghi, si evidenzia come, dopo una fase di crescita generalizzata, anche piuttosto sostenuta, sviluppatasi tra il 2004 e il 2006, si sia osservato, a partire dal 2007 e, in alcuni casi, già dal 2006 (Roma, Napoli, Milano e Palermo), un periodo di calo. La contrazione del volume di compravendite è proseguita fino al 2008 e si è attenuata nel 2009; nel 2010, con l'eccezione di Bologna, l'andamento negativo si è invertito. Dopo che nel 2011 il segno era diventato positivo in tutte le città, nel 2012 nessuna è stata risparmiata dal crollo del mercato immobiliare, con l'unica eccezione di Napoli, la cui dinamica è, però, da imputare in gran parte a fattori locali (le consistenti dismissioni del patrimonio immobiliare del comune). Nel 2013 si assiste ad una generale decelerazione dei tassi di calo, con qualche primo segnale di ripresa; dal 2014 gli incrementi riguardano tutte le grandi città, sia nei comuni capoluogo sia in quelli minori, con un notevole picco nel 2016.

Nella Tabella 29 è riportato il numero di abitazioni compravendute nelle principali città e nelle rispettive province, con riferimento alla tipologia dimensionale: i dati non suggeriscono tendenze di carattere generale, aderendo evidentemente alle differenti specificità espresse dai contesti locali.

La superficie media delle unità abitative compravendute nelle maggiori città (Tabella 30) risulta pari a 90,8 m². In dettaglio, nel 2018, la superficie media delle abitazioni scambiate resta relativamente contenuta ed in diminuzione rispetto all'anno precedente nelle città di Torino (84,6 m²) e di Milano (82,6 m²), mentre il valore più elevato, nonché in aumento rispetto al 2017, si è registrato a Palermo, con 107,4 m². Nei comuni della provincia le superfici medie sono generalmente superiori a quelle dei relativi comuni capoluogo, con il massimo osservato per i comuni della provincia di Firenze, 112,9 m² circa; l'unica eccezione è rappresentata da Genova, le cui superfici medie sono di poco inferiori in provincia (94,8 m²) rispetto alla città (96 m²).

In Figura 35 sono mostrate le preferenze di acquisto nelle maggiori città: la tipologia più compravenduta in sette delle otto grandi città è l'abitazione con superficie compresa tra 50 m² e 85 m², mentre l'unica eccezione continua ad essere rappresentata da Palermo, dove prevale la fascia compresa tra 85 m² e 115 m².

Nelle otto città analizzate si è concentrato oltre un quarto del valore del fatturato nazionale, con un valore stimato che ammonta complessivamente ad oltre 25 miliardi di euro, in aumento del 2,5% rispetto al 2017 (Tabella 31); l'unica città a segnare un calo è Genova (-1,1%).

Milano è invece la città con il valore medio di un'abitazione compravenduta più elevato, 313.500 euro circa, seguita da Firenze, con un valore medio di 271.700 euro, e Roma, con un valore medio di 265.000 euro circa; delle otto città, l'unica che, in controtendenza, segna un aumento del fatturato medio è Torino.

Analizzando i relativi territori provinciali, invece, sono Genova e Firenze a registrare il fatturato medio più alto (rispettivamente 245.500 e 213.000 euro); anche in questo caso risultano in controtendenza Genova, relativamente al fatturato complessivo (-4,3%), e Torino, per quanto riguarda il fatturato medio (unico in crescita rispetto al 2017).

La Tabella 32, infine, illustra i dati relativi alle compravendite del diritto di nuda proprietà: si segnala il caso di Palermo, dove coesistono il tasso di crescita maggiore tra gli

otto capoluoghi (+25,8%) ed il tasso negativo più rilevante tra i comuni non capoluogo (-15,5%).

Tabella 28: NTN ed IMI e variazione annua per le principali città e resto provincia

Città	NTN 2018	Var. % NTN 2017/18	Quota NTN	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
ROMA	32.088	3,0%	31,6%	2,24%	0,06
MILANO	24.521	3,4%	24,1%	3,06%	0,09
TORINO	13.508	4,3%	13,3%	2,69%	0,11
NAPOLI	7.598	5,9%	7,5%	1,74%	0,09
GENOVA	7.108	3,6%	7,0%	2,17%	0,08
PALERMO	5.526	7,7%	5,4%	1,71%	0,12
BOLOGNA	5.901	10,5%	5,8%	2,62%	0,24
FIRENZE	5.366	3,9%	5,3%	2,63%	0,09
TOTALE	101.616	4,2%	100%	2,39%	0,09

Resto provincia	NTN 2018	Var. % NTN 2017/18	Quota NTN	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
ROMA	15.249	6,1%	15,2%	1,92%	0,10
MILANO	34.891	7,0%	34,9%	2,59%	0,16
TORINO	16.671	5,8%	16,7%	1,98%	0,10
NAPOLI	11.458	3,7%	11,5%	1,23%	0,04
GENOVA	3.393	-0,5%	3,4%	1,49%	-0,01
PALERMO	3.966	9,1%	4,0%	0,98%	0,08
BOLOGNA	7.694	13,5%	7,7%	2,24%	0,26
FIRENZE	6.673	12,7%	6,7%	2,12%	0,23
TOTALE	99.996	6,9%	100%	1,92%	0,12

Figura 33: Quota NTN per le principali città e relative province

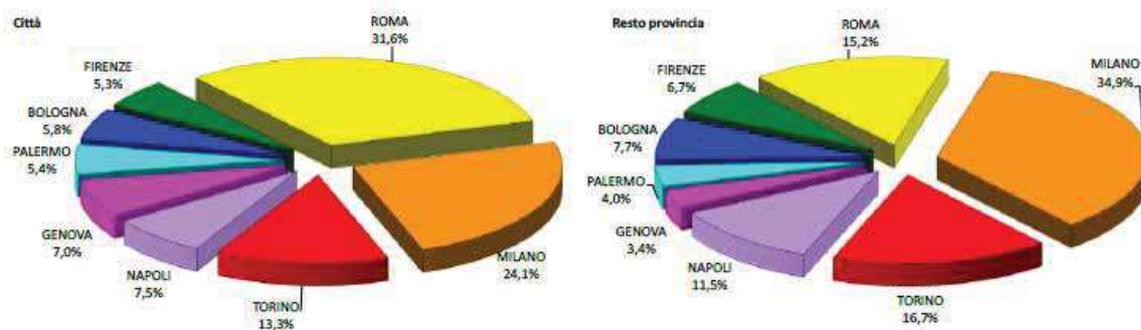


Tabella 29: NTN e variazione annua delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni

Città	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
ROMA	2.907	12.943	9.150	4.044	3.043	32.088
MILANO	5.005	10.368	5.148	2.169	1.831	24.521
TORINO	1.995	6.179	3.229	1.163	943	13.508
NAPOLI	1.201	2.196	2.160	1.214	827	7.598
GENOVA	423	2.760	2.365	910	651	7.108
PALERMO	544	1.261	1.522	1.270	930	5.526
BOLOGNA	798	2.437	1.591	611	466	5.901
FIRENZE	595	1.904	1.514	735	618	5.366
TOTALE	13.467	40.046	26.680	12.116	9.308	101.616
Resto provincia	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
ROMA	1.477	5.803	4.118	2.050	1.801	15.249
MILANO	2.651	13.770	10.659	4.289	3.522	34.891
TORINO	993	5.261	4.817	2.274	3.325	16.671
NAPOLI	997	2.489	3.814	2.506	1.653	11.458
GENOVA	360	1.289	970	419	355	3.393
PALERMO	452	969	984	815	746	3.966
BOLOGNA	409	2.548	2.436	1.085	1.216	7.694
FIRENZE	355	1.945	1.993	1.175	1.205	6.673
TOTALE	7.694	34.075	29.791	14.613	13.823	99.996

Var % 2017/18 Città	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
ROMA	-1,3%	0,3%	7,4%	5,5%	2,9%	3,0%
MILANO	13,2%	0,7%	2,1%	2,9%	-1,4%	3,4%
TORINO	10,7%	2,8%	6,7%	-1,4%	0,9%	4,3%
NAPOLI	15,8%	4,4%	5,5%	5,5%	-0,9%	5,9%
GENOVA	6,5%	2,0%	3,5%	2,6%	11,3%	3,6%
PALERMO	1,5%	5,6%	7,6%	13,1%	7,8%	7,7%
BOLOGNA	16,8%	9,1%	10,2%	11,6%	7,4%	10,5%
FIRENZE	4,5%	5,2%	0,8%	8,2%	2,1%	3,9%
TOTALE	8,7%	2,0%	5,5%	5,3%	2,6%	4,2%
Resto provincia	fino a 50 m ²	da 50 m ² fino a 85 m ²	da 85 m ² fino a 115 m ²	da 115 m ² fino a 145 m ²	oltre 145 m ²	Totale
ROMA	12,9%	3,6%	5,6%	4,1%	13,0%	6,1%
MILANO	11,9%	8,8%	5,9%	6,2%	1,0%	7,0%
TORINO	-1,9%	3,4%	8,1%	7,8%	7,4%	5,8%
NAPOLI	-2,8%	0,2%	8,1%	4,8%	1,8%	3,7%
GENOVA	-2,8%	-0,3%	0,9%	0,5%	-3,9%	-0,5%
PALERMO	16,2%	11,3%	3,5%	9,4%	9,6%	9,1%
BOLOGNA	36,5%	12,2%	12,1%	15,1%	11,4%	13,5%
FIRENZE	16,4%	17,0%	10,7%	12,9%	8,5%	12,7%
TOTALE	8,7%	6,7%	7,0%	7,0%	5,9%	6,9%

Tabella 30: Superficie totale e media per abitazioni compravendute nel 2018 (stima)

Provincia	Città		Resto provincia	
	Superficie Totale m ²	Superficie media unità m ²	Superficie Totale m ²	Superficie media unità m ²
ROMA	3.010.060	93,8	1.492.694	97,9
MILANO	2.025.250	82,6	3.323.649	95,3
TORINO	1.143.152	84,6	1.863.436	111,8
NAPOLI	719.819	94,7	1.232.821	107,6
GENOVA	682.157	96,0	321.577	94,8
PALERMO	593.293	107,4	429.316	108,2
BOLOGNA	527.667	89,4	820.045	106,6
FIRENZE	525.886	98,0	753.470	112,9
TOTALE	9.227.287	90,8	10.237.009	102,4

Figura 35: Quote NTN 2018 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni

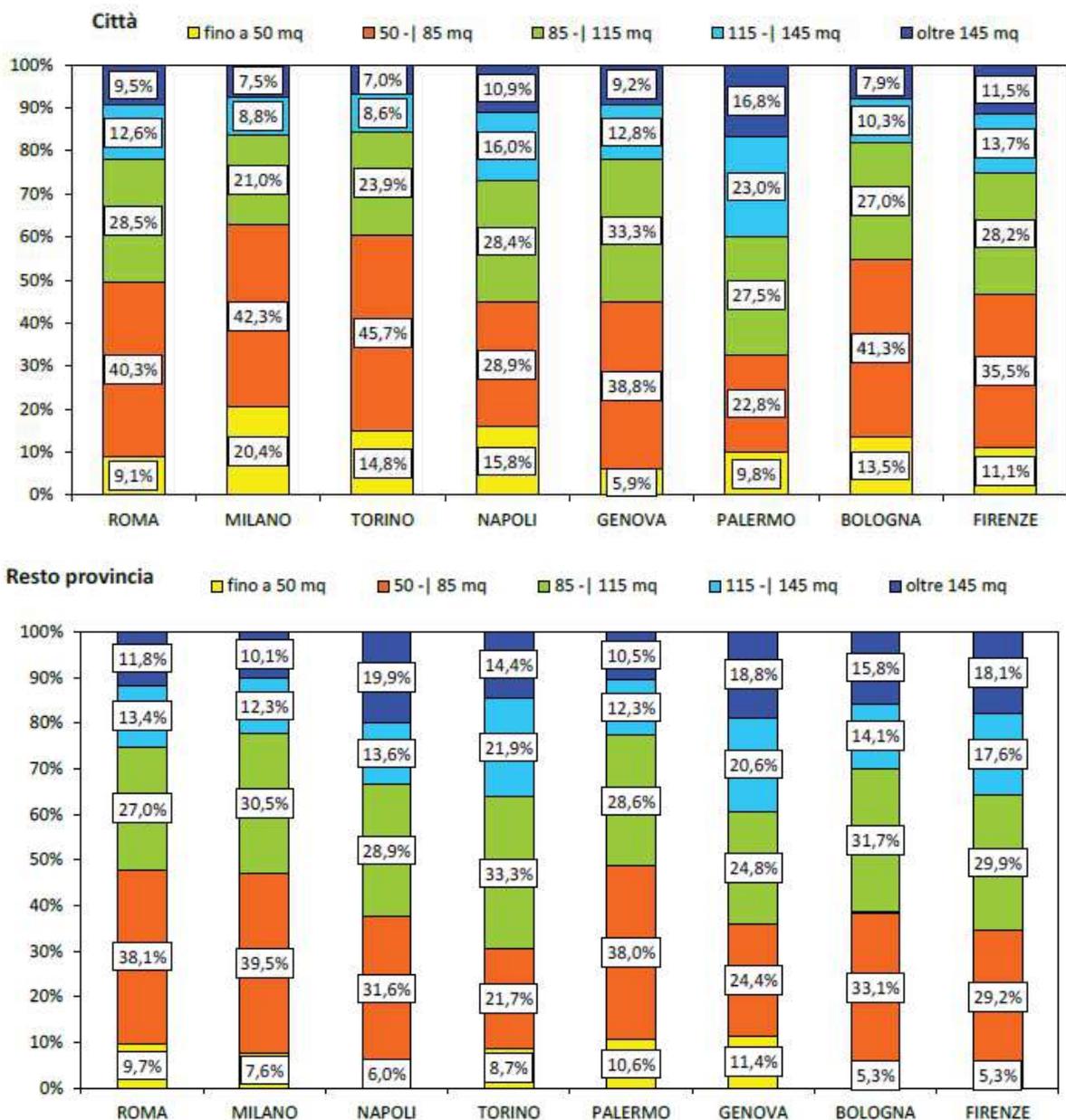


Tabella 31: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua principali città

Città	Stima fatturato 2018 milioni di €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per città	Var.% fatturato 2017/18	Differenza fatturato medio u.i. 2017/18 €
ROMA	8.511	265.200	33,7%	0,9%	-5.400
MILANO	7.687	313.500	30,4%	2,6%	-2.400
TORINO	2.398	177.500	9,5%	4,3%	100
NAPOLI	1.588	209.000	6,3%	4,0%	-3.800
GENOVA	1.419	199.600	5,6%	-1,1%	-9.600
PALERMO	718	130.000	2,8%	5,2%	-3.100
BOLOGNA	1.475	250.000	5,8%	9,4%	-2.500
FIRENZE	1.458	271.700	5,8%	3,3%	-1.400
TOTALE	25.256	248.500	100%	2,5%	-4.100
Resto provincia	Stima fatturato 2018 milioni di €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per città	Var.% fatturato 2017/18	Differenza fatturato medio u.i. 2017/18 €
ROMA	2.341	153.500	14,8%	4,7%	-2.100
MILANO	5.652	162.000	35,7%	5,7%	-2.000
TORINO	2.202	132.100	13,9%	6,3%	600
NAPOLI	1.767	154.200	11,1%	3,5%	-300
GENOVA	833	245.500	5,3%	-4,3%	-9.600
PALERMO	325	81.900	2,0%	7,0%	-1.600
BOLOGNA	1.311	170.400	8,3%	13,3%	-300
FIRENZE	1.421	213.000	9,0%	9,4%	-6.400
TOTALE	15.853	158.500	100%	5,7%	-1.800

Tabella 32: NTN_{np} e variazione annua per principali città

Città	NTN np 2018	Var.% NTN np 2017/18	Quota NTN np
ROMA	1.484	-6,3%	33,6%
MILANO	952	5,5%	21,5%
TORINO	504	-7,5%	11,4%
NAPOLI	435	-13,3%	9,8%
GENOVA	295	-11,5%	6,7%
PALERMO	264	25,8%	6,0%
BOLOGNA	226	4,5%	5,1%
FIRENZE	262	16,5%	5,9%
TOTALE	4.421	-2,1%	100,0%
Resto provincia	NTN np 2018	Var.% NTN np 2017/18	Quota NTN np
ROMA	604	7,6%	17,1%
MILANO	867	2,7%	24,6%
TORINO	601	-3,7%	17,0%
NAPOLI	538	-7,3%	15,2%
GENOVA	223	-0,1%	6,3%
PALERMO	107	-15,5%	3,0%
BOLOGNA	293	11,4%	8,3%
FIRENZE	296	8,9%	8,4%
TOTALE	3.529	1,0%	100,0%

Le locazioni

Nel 2018 il numero di nuovi contratti di locazione trasmessi telematicamente o presentati allo sportello per la registrazione è stato pari a 1.682.817, lo 0,7% in più rispetto allo scorso anno. Tali contratti hanno interessato oltre 2 milioni di immobili.

Dalla Tabella 35 si ricava che, con riferimento ai soli immobili locati per intero, le unità ad uso abitativo oggetto di nuovo contratto di locazione sono state 1.377.364, quasi l'80% del totale, sostanzialmente in linea con il dato dello scorso anno (+0.3%). Poco più di 360.000 risultano gli immobili locati per uso non abitativo, in lieve diminuzione rispetto al 2017 (-1,7%).

Tabella 35: Numero unità, destinate ad uso abitativo e non, oggetto di nuovo contratto di locazione

	2016	2017	2018	var % 2017/18
AD USO ABITATIVO	1.384.328	1.373.091	1.377.364	0,3%
AD USO NON ABITATIVO	368.892	369.782	363.509	-1,7%
TOTALE	1.753.220	1.742.873	1.740.873	-0,1%

L'analisi che segue è stata svolta su un universo ridotto delle unità abitative di nuova locazione rispetto a quello indicato nella Tabella 35. Ciò per le ragioni che sono illustrate nel capitolo Fonti e criteri metodologici. In tale capitolo, cui si rimanda per ogni approfondimento, sono state analizzate le diverse tipologie e durate dei contratti di locazione registrati, individuando così quattro diversi segmenti del mercato delle locazioni abitative di seguito elencati.

ORD_T: ORDINARIO TRANSITORIO

Contratti non agevolati con durata da 1 anno e inferiore a 3 anni.

A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura transitoria non agevolato, tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere contratti a studenti laddove l'immobile non fosse ubicato in comuni ad alta tensione abitativa.

ORD_L: ORDINARIO LUNGO PERIODO

Contratti non agevolati con durata a partire da 3 anni.

A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di lungo periodo, tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere contratti a canone concordato laddove l'immobile non fosse ubicato in comuni ad alta tensione abitativa.

AGE_S: AGEVOLATO STUDENTI

Contratti agevolati con durata maggiore di 1 anno e inferiore a 3 anni .

A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura agevolata per studenti relativo ad abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa.

AGE_C: AGEVOLATO CONCORDATO

Contratti agevolati con durata a partire da 3 anni.

A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura agevolata a canone concordato relativo ad abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa, tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere, anche se con bassa concentrazione, contratti per studenti in comuni ad alta tensione abitativa con durata pari a 3 anni (durata massima per tale tipologia di contratti).

Le nuove locazioni registrate nel 2018, che è stato possibile analizzare nel presente Rapporto, rappresentano, a seconda del segmento di mercato, una percentuale compresa tra l' 89% e l'94% circa del totale delle nuove locazioni di immobili interi e residenziali, con durata minima di 12 mesi, registrate nel corso dell'anno17. La restante parte degli immobili è stata esclusa dall'analisi a causa dell'impossibilità dell'incrocio con gli archivi catastali e della presenza di valori anomali dei canoni dichiarati, per lo più dovute a omissioni o errori commessi in fase di compilazione dei modelli di registrazione.

Per tale insieme di immobili sono stati calcolati i principali parametri¹⁸ ed è stata analizzata la loro distribuzione nei diversi ambiti territoriali e nei comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (Deliberazione n. 87/03), così come previsto dalla Legge n.431 del 1998, art. 819.

Sono stati elaborati, per ogni segmento di mercato individuato, oltre al numero di abitazioni locate, la superficie degli immobili e il canone stabilito nei contratti. Inoltre, analogamente a quanto definito per le compravendite, per il mercato degli affitti è stata calcolata la quota dello *stock* residenziale locata, in un anno e relativamente a ciascun ambito territoriale analizzato. Tale parametro, denominato IML, intensità del mercato delle locazioni, è stato calcolato come rapporto tra il numero di abitazioni locate (nuovi contratti) e il numero di abitazioni potenzialmente locabili. Le nuove locazioni, infatti, non possono incidere su tutto lo *stock* in quanto parte è utilizzato come abitazione principale. Lo *stock* di abitazioni potenzialmente locabili è pertanto lo *stock* depurato degli immobili utilizzati come abitazioni principali²⁰.

Nella Tabella 36 sono riportati i dati nazionali di sintesi delle nuove locazioni residenziali registrate nel 2018, nella distinzione dei quattro segmenti di mercato che saranno analizzati con maggior dettaglio nei paragrafi successivi.

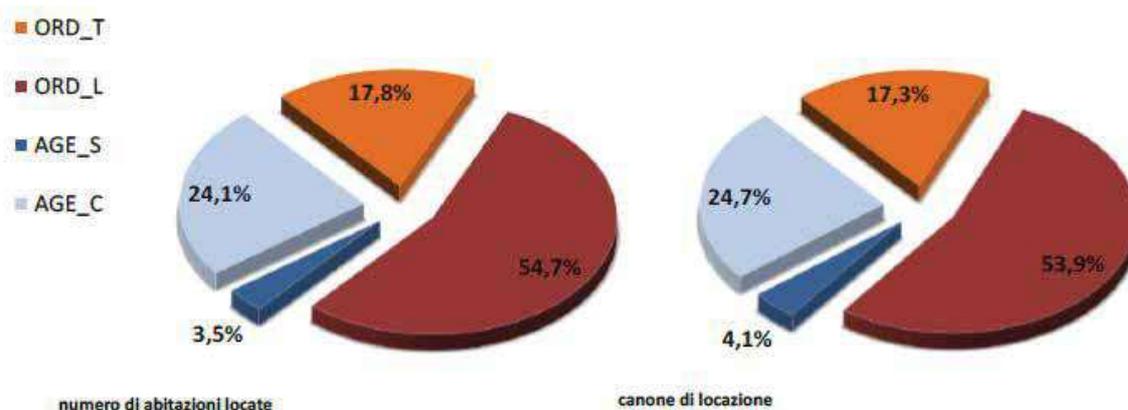
Tabella 36: Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2018

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2018 n.	IMI ²¹ 2018 %	Superficie complessiva 2018 milioni m ²	Superficie media abitazione locata 2018 m ²	Canone annuo complessivo 2018 milioni €	Canone annuo medio 2018 €/m ²
ORD_T	162.403	1,0%	13,0	80,4	900,0	69,0
ORD_L	499.100	3,2%	42,9	86,0	2.800,4	65,2
AGE_S	31.869	0,2%	2,8	87,1	211,9	76,4
AGE_C	219.884	1,4%	19,2	87,4	1.282,5	66,8
Totale	913.256	5,8%	78,0	85,3	5.194,9	66,6

ORD_T ordinario transitorio; ORD_L ordinario lungo periodo; AGE_S agevolato studenti; AGE_C agevolato concordato

Complessivamente le abitazioni locate nel 2018 ammontano a quasi il 6% dello *stock* potenzialmente disponibile, cui corrispondono poco più di 5 miliardi di euro di canone totale per circa 78 milioni di metri quadrati di superficie delle abitazioni prese in affitto. La superficie media dell'abitazione locata si colloca intorno agli 85 m² con un canone annuo medio per unità di superficie pari a 66,6 €/m². La composizione del mercato degli affitti residenziali non presenta variazioni rilevanti rispetto allo scorso anno. Il segmento dei contratti ordinari di lungo periodo perde qualche decimale di quota percentuale ma si conferma largamente come la tipologia contrattuale prevalente sia in termini di numero di abitazioni che di canone generato (Figura 38). Segue per importanza il segmento dell'agevolato concordato che, dopo gli incrementi registrati nel corso nei due anni precedenti, si stabilizza, con quasi 220.000 immobili locati nel 2018, su una quota di mercato pari a poco meno di un quarto del totale. Crescono in parallelo le due tipologie contratti di durata più breve e cioè i contratti transitori e, soprattutto, quelli agevolati per studenti confermando un trend già in atto nell'ultima rilevazione tanto nei volumi quanto nei valori monetari.

Figura 38: Segmenti mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locате e canone complessivo 2018



Il canone medio annuo per unità di superficie più elevato si conferma nei contratti di locazione agevolati per studenti (76,4 €/m²), quello più basso nei contratti ordinari di lungo periodo (65,2 €/m²). Al fine di rendere confrontabili i diversi segmenti di mercato delle locazione prima descritti, sono stati elaborati i dati dei contratti di locazione ordinari (transitori e di lungo periodo) con riferimento ai soli comuni ad alta tensione abitativa, dove sono di norma ubicati²² gli immobili ai quali sono riferiti i contratti agevolati (per studenti o a canone concordato). Si tratta di 737 comuni, tra i quali tutti i capoluoghi di provincia, nei quali si concentra oltre il 50% della popolazione italiana.

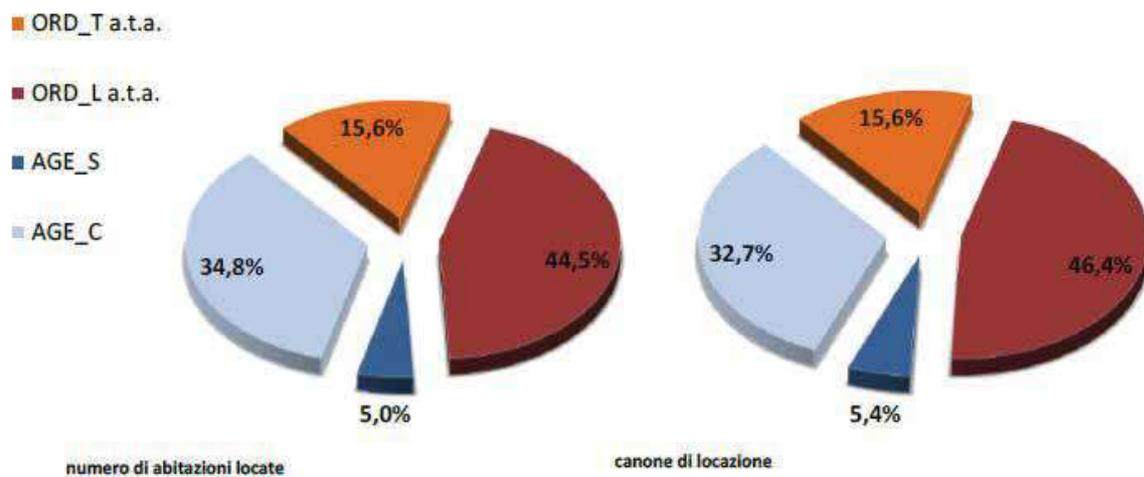
Nella Tabella 37 e nella Figura 39 sono riportati i dati di sintesi e la loro distribuzione nei diversi segmenti di mercato limitatamente ai comuni ad alta tensione abitativa. Si conferma ancora una volta, com'è peraltro ragionevole attendersi, che il canone medio annuo per unità di superficie risulta più elevato per entrambi i segmenti del mercato ordinario (79,3 e 78,5 €/m²) rispetto allo stesso dato riferito alla totalità dei comuni, ma anche rispetto ai segmenti del mercato agevolato. L'indice di intensità del mercato delle locazioni raggiunge, nell'ambito territoriale dei comuni ad alta tensione abitativa, l'8% circa di cui 3,7% relativo al mercato dei contratti ordinari di lungo periodo.

Tabella 37: Segmenti mercato delle locazioni - Flusso di abitazioni locate 2018 nei comuni alta tensione abitativa

Segmenti di mercato comuni alta tensione abitativa	Abitazioni locate 2018 n.	IML ²³ 2018 %	Superficie complessiva 2018 milioni m ²	Superficie media abitazione locata 2018 m ²	Canone annuo complessivo 2018 milioni €	Canone annuo medio 2018 €/m ²
ORD_T a.t.a.	98.866	1,3%	7,8	78,7	611,0	78,5
ORD_L a.t.a.	281.407	3,7%	23,0	81,6	1.820,1	79,3
AGE_S	31.869	0,4%	2,8	87,1	211,9	76,4
AGE_C	219.884	2,9%	19,2	87,4	1.282,5	66,8
Totale	632.026	8,2%	52,7	83,4	3.925,6	74,5

ORD_T ordinario transitorio; ORD_L ordinario lungo periodo; AGE_S agevolato studenti; AGE_C agevolato concordato
a.t.a. comuni ad alta tensione abitativa

Figura 39: Segmenti mercato delle locazioni - Quota % abitazioni locata e canone complessivo 2018 nei comuni a.t.a.



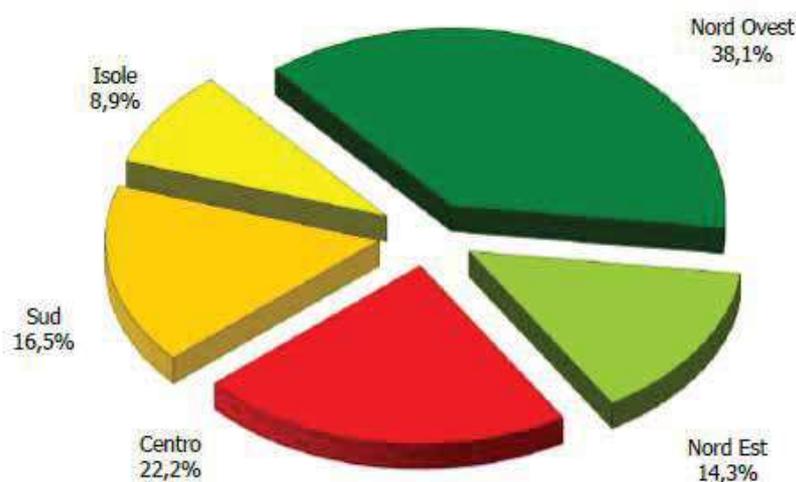
Il mercato ordinario transitorio

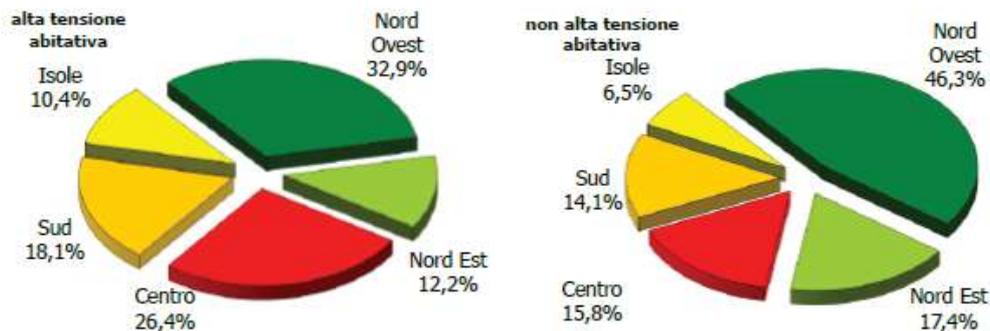
Le nuove locazioni con contratti ordinari transitori registrate nel corso 2018 riguardano poco più di 160 mila abitazioni, vale a dire l'1% dello *stock* potenzialmente locabile, per una superficie complessiva di oltre 13 milioni di metri quadrati. Il canone annuo complessivo ammonta a 900 milioni di euro mentre il canone annuo medio per unità di superficie sfiora i 70 €/m² (Tabella 38). Come già emerso in precedenti edizioni, notevole è lo scarto nei valori monetari medi secondo la tipologia di comuni. Nel complesso dei comuni a.t.a. il canone annuo per unità di superficie è vicino agli 80 €/m² con un picco superiore ai 96 €/m² nel Nord Ovest. In questa stessa area territoriale si registra il massimo dinamismo con oltre 32.000 abitazioni locata e quasi il 2% di IML. Viceversa nei comuni non a.t.a. il canone medio è al di sotto dei 55 €/m² e raggiunge il suo minimo nelle regioni meridionali dove si attesta sui 40 €/m². Rimanendo sempre nel Mezzogiorno il numero degli immobili locati con questa tipologia di contratti rispetto allo *stock* potenzialmente locabile non supera il mezzo punto percentuale.

Tabella 38: Mercato ordinario transitorio - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non

ORD_T Area	Abitazioni locate 2018 n.	IML 2018 %	Superficie complessiva 2018 m ²	Superficie media 2018 m ²	Canone annuo complessivo 2018 milioni €	Canone annuo medio 2018 €/m ²
Nord Ovest	61.898	1,4%	4.491.095	72,6	354,8	79,0
Nord Est	23.164	0,9%	1.901.773	82,1	132,6	69,7
Centro	36.131	1,3%	2.998.774	83,0	236,2	78,8
Sud	26.789	0,7%	2.382.655	88,9	112,4	47,2
Isole	14.421	0,7%	1.274.873	88,4	63,9	50,1
ITALIA	162.403	1,0%	13.049.169	80,4	900,0	69,0
comuni a.t.a.	Abitazioni locate 2018 n.	IML 2018 %	Superficie complessiva 2018 m ²	Superficie media 2018 m ²	Canone annuo complessivo 2018 milioni €	Canone annuo medio 2018 €/m ²
Nord Ovest	32.494	1,8%	2.258.804	69,5	217,2	96,2
Nord Est	12.097	1,0%	973.243	80,5	77,9	80,1
Centro	26.122	1,5%	2.111.794	80,8	187,6	88,8
Sud	17.850	1,0%	1.551.114	86,9	80,8	52,1
Isole	10.303	1,1%	884.849	85,9	47,3	53,5
ITALIA	98.866	1,3%	7.779.803	78,7	611,0	78,5
comuni non a.t.a.	Abitazioni locate 2018 n.	IML 2018 %	Superficie complessiva 2018 m ²	Superficie media 2018 m ²	Canone annuo complessivo 2018 milioni €	Canone annuo medio 2018 €/m ²
Nord Ovest	29.404	1,2%	2.232.292	75,9	137,6	61,6
Nord Est	11.067	0,7%	928.530	83,9	54,7	58,9
Centro	10.009	1,0%	886.981	88,6	48,6	54,8
Sud	8.939	0,5%	831.541	93,0	31,6	38,0
Isole	4.118	0,4%	390.024	94,7	16,6	42,5
ITALIA	63.537	0,8%	5.269.366	82,9	289,0	54,9

Figura 40: Mercato ordinario transitorio - Quota % abitazioni locate 2018





Le principali città

Analizzando i dati relativi alle 8 principali città italiane (Tabella 39) per popolazione occorre sottolineare, ancora una volta, come i valori di canone al metro quadro più elevati si registrino a Roma, Milano e Firenze, tutti ampiamente al di sopra dei 100 € . Milano e Firenze, insieme a Torino, risultano anche i mercati più attivi, con un IML superiore al 2%. All'opposto Napoli e Palermo, anche in questa rilevazione, fanno segnare i canoni più bassi e, con Bologna, una dinamica piuttosto contenuta.

Tabella 39: Mercato ordinario transitorio - Dati nelle principali città

Principali città	Abitazioni locate 2018 n.	IML 2018 %	Superficie complessiva 2018 m ²	Superficie media 2018 m ²	Canone annuo complessivo 2018 milioni €	Canone annuo medio 2018 €/m ²
ROMA	7.968	1,4%	612.017	76,8	76,1	124,4
MILANO	9.591	2,5%	664.351	69,3	86,8	130,7
NAPOLI	1.621	0,7%	132.377	81,7	8,8	66,5
TORINO	5.446	2,4%	361.827	66,4	31,5	87,2
PALERMO	1.783	1,2%	153.612	86,2	8,7	56,7
GENOVA	1.617	1,3%	128.057	79,2	11,0	85,6
BOLOGNA	1.012	1,0%	80.990	80,0	7,9	98,0
FIRENZE	2.568	3,0%	215.296	83,8	24,9	115,9
TOTALE	31.606	1,7%	2.348.524	74,3	255,8	108,9

Il mercato ordinario lungo periodo

I contratti di locazione ordinari di lungo periodo stipulati nel corso del 2018 coinvolgono poco meno di 500 mila abitazioni, con un IML pari al 3,2% e una superficie complessiva locata intorno ai 43 milioni di metri quadrati. Il canone annuo totale è pari a circa 2,8 miliardi di euro mentre il canone annuo medio per unità di superficie si attesta attorno ai 65 €/m² (Tabella 40).

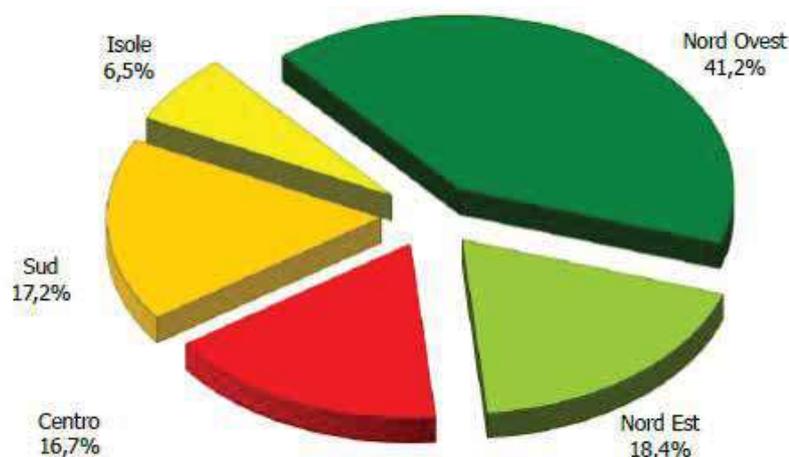
In questo segmento di mercato, considerando esclusivamente le abitazioni ubicate nei comuni ad alta tensione abitativa, il canone annuo medio per unità di superficie supera i 79 €/m²: i valori più elevati si confermano al Nord Ovest (98,6 €/m²) e al Centro (93,2

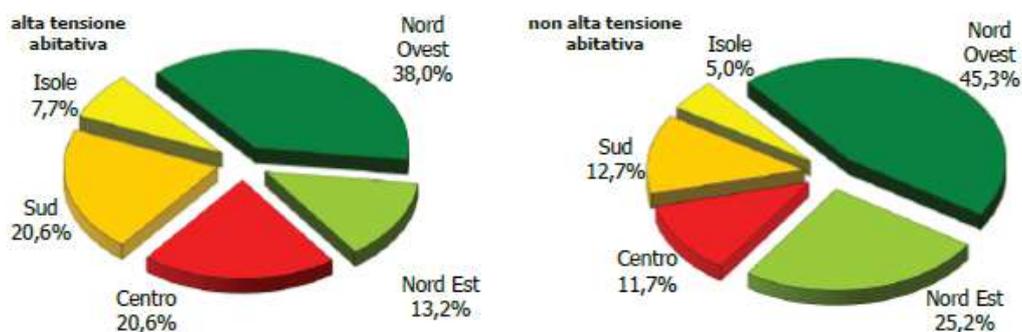
€/m²) con una differenza evidente rispetto alle regioni meridionali e insulari. Lo scarto territoriale è più contenuto in riferimento ai comuni non a.t.a nei quali tuttavia sia l'IML che i valori monetari sono nel complesso significativamente più bassi.

Tabella 40: Mercato ordinario lungo periodo - Dati per area territoriale, comuni alta tensione abitativa e non

Area	Abitazioni locate 2018 n.	IML 2018 %	Superficie complessiva 2018 m ²	Superficie media 2018 m ²	Canone annuo complessivo 2018 milioni €	Canone annuo medio 2018 €/m ²
Nord Ovest	205.615	4,7%	16.204.944	78,8	1.212,2	74,8
Nord Est	92.008	3,4%	8.032.773	87,3	504,7	62,8
Centro	83.342	3,0%	7.149.885	85,8	563,9	78,9
Sud	85.628	2,3%	8.350.546	97,5	377,6	45,2
Isole	32.507	1,7%	3.205.846	98,6	142,0	44,3
ITALIA	499.100	3,2%	42.943.993	86,0	2.800,4	65,2
comuni a.t.a.	Abitazioni locate 2018 n.	IML 2018 %	Superficie complessiva 2018 m ²	Superficie media 2018 m ²	Canone annuo complessivo 2018 milioni €	Canone annuo medio 2018 €/m ²
Nord Ovest	106.964	5,9%	7.713.542	72,1	760,8	98,6
Nord Est	37.093	3,2%	2.955.476	79,7	237,3	80,3
Centro	57.853	3,2%	4.779.016	82,6	445,6	93,2
Sud	57.873	3,2%	5.450.583	94,2	275,8	50,6
Isole	21.624	2,2%	2.066.850	95,6	100,6	48,7
ITALIA	281.407	3,7%	22.965.466	81,6	1.820,1	79,3
comuni non a.t.a.	Abitazioni locate 2018 n.	IML 2018 %	Superficie complessiva 2018 m ²	Superficie media 2018 m ²	Canone annuo complessivo 2018 milioni €	Canone annuo medio 2018 €/m ²
Nord Ovest	98.651	3,9%	8.491.402	86,1	451,4	53,2
Nord Est	54.915	3,5%	5.077.297	92,5	267,3	52,7
Centro	25.489	2,5%	2.370.869	93,0	118,4	49,9
Sud	27.755	1,4%	2.899.964	104,5	101,8	35,1
Isole	10.883	1,1%	1.138.996	104,7	41,4	36,3
ITALIA	217.693	2,7%	19.978.527	91,8	980,3	49,1

Figura 41: Mercato ordinario lungo periodo - Quota % abitazioni locate 2018





Le principali città

Nei contratti ordinari di lungo termine Milano rafforza ulteriormente il suo primato, con un IML che sfiora il 9% ed un canone annuo medio per unità di superficie che si porta al di sopra dei 150 €/m². Seguono a notevole distanza, ma con un canone medio comunque oltre i 100 €/m², le città di Roma, Firenze e Bologna. In fondo classifica troviamo Palermo e Genova, la prima con il canone unitario più basso, 55,5 €/m², la seconda con il minor numero di immobili locati in rapporto allo *stock* potenzialmente locabile, appena l'1,8% (Tabella 41).

Tabella 41: Mercato ordinario lungo periodo - Dati nelle principali città

Principali città	Abitazioni locare 2018 n.	IML 2018 %	Superficie complessiva 2018 m ²	Superficie media 2018 m ²	Canone annuo complessivo 2018 milioni €	Canone annuo medio 2018 €/m ²
ROMA	21.323	3,8%	1.694.064	79,4	210,1	124,0
MILANO	34.081	8,9%	2.345.218	68,8	357,7	152,5
NAPOLI	9.707	4,4%	768.163	79,1	56,7	73,8
TORINO	13.969	6,2%	930.361	66,6	80,7	86,7
PALERMO	5.713	3,7%	517.633	90,6	28,7	55,5
GENOVA	2.197	1,8%	171.940	78,3	12,0	69,8
BOLOGNA	6.395	6,2%	456.042	71,3	53,6	117,6
FIRENZE	4.421	5,2%	355.873	80,5	45,1	126,6
TOTALE	97.806	5,3%	7.239.293	74,0	844,7	116,7

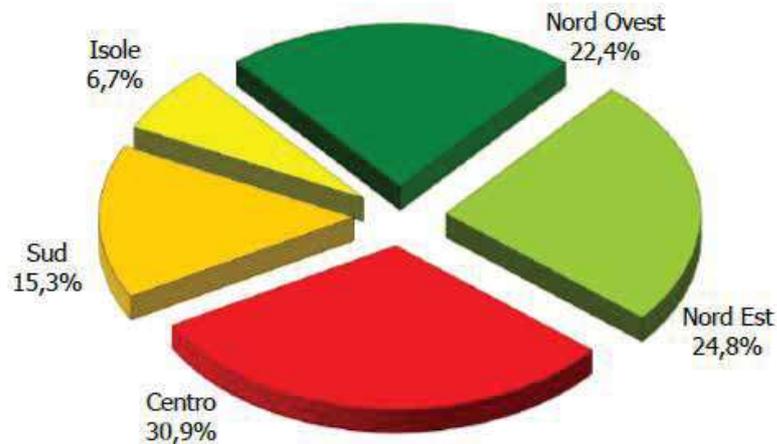
Il mercato agevolato per studenti

Le locazioni di abitazioni per studenti nei comuni ad alta tensione abitativa (per questo agevolate) ammontano nel 2018 a quasi 32 mila unità, pari a circa lo 0,4% dello *stock* potenzialmente locabile. Il canone annuo complessivo sfiora i 212 milioni di euro con un canone annuo medio per unità di superficie intorno ai 76 €/m² (Tabella 42). Al Centro si osservano canoni particolarmente elevati, con una media intorno ai 92 €/m², in un mercato che si conferma tra i più dinamici e che fa registrare quasi un migliaio di immobili locati in più rispetto alla rilevazione dello scorso anno.

Tabella 42: Mercato agevolato per studenti - Dati per area territoriale

Area	Abitazioni locate 2018 n.	IML 2018 %	Superficie complessiva 2018 m ²	Superficie media 2018 m ²	Canone annuo complessivo 2018 milioni €	Canone annuo medio 2018 €/m ²
Nord Ovest	7.130	0,4%	546.246	76,6	43,6	79,8
Nord Est	7.888	0,7%	699.145	88,6	52,6	75,3
Centro	9.853	0,6%	863.301	87,6	79,4	91,9
Sud	4.861	0,3%	453.410	93,3	25,3	55,9
Isole	2.137	0,2%	211.164	98,8	11,0	52,2
ITALIA	31.869	0,4%	2.773.265	87,0	211,9	76,4

Figura 42: Mercato agevolato per studenti - Quota % abitazioni locate 2018



Le principali città

Tra le grandi città le locazioni agevolate a favore di studenti anche quest'anno tendono a concentrarsi soprattutto a Torino e Firenze dove l'IML supera l'1%. Da sottolineare il dato, già riscontrato negli scorsi anni, relativo a Milano e Napoli dove gli immobili registrati sotto questa tipologia contrattuale risultano numericamente di scarso rilievo. In media il canone unitario più elevato si registra a Roma con circa 127 €/m². All'estremo opposto si trova Palermo dove anche per le caratteristiche dello *stock*, contraddistinto da abitazioni in media più grandi, il canone per unità di superficie rimane inferiore a 50 €/m² (Tabella 43).

Tabella 43: Mercato agevolato per studenti - Dati nelle principali città

Principali città	Abitazioni locate 2018 n.	IML 2018 %	Superficie complessiva 2018 m ²	Superficie media 2018 m ²	Canone annuo complessivo 2018 milioni €	Canone annuo medio 2018 €/m ²
ROMA	3.740	0,7%	307.281	82,2	39,1	127,2
MILANO	587	0,2%	42.518	72,4	4,6	107,1
NAPOLI	279	0,1%	24.509	87,8	2,2	88,4
TORINO	2.697	1,2%	209.833	77,8	16,1	76,9
PALERMO	480	0,3%	50.508	105,2	2,5	49,2
GENOVA	833	0,7%	69.800	83,8	5,7	81,0
BOLOGNA	501	0,5%	43.843	87,5	3,9	88,6
FIRENZE	815	1,0%	73.318	90,0	7,5	102,8
TOTALE	9.932	0,5%	821.608	82,7	81,5	99,2

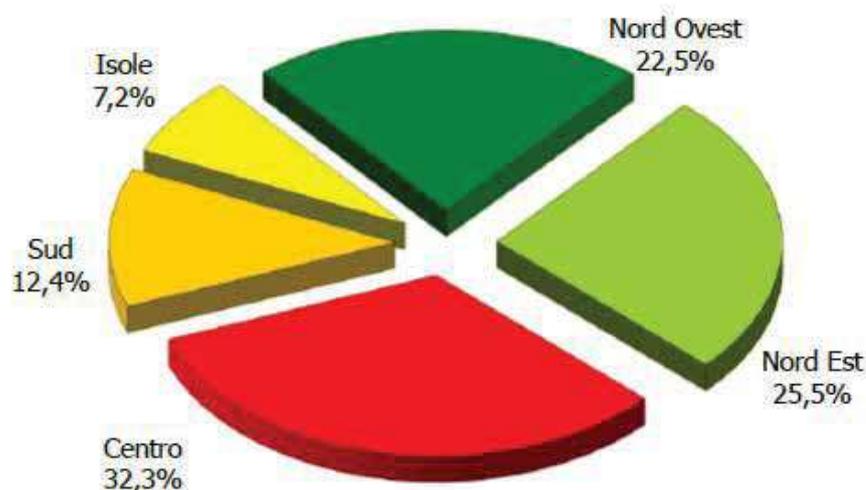
Il mercato agevolato a canone concordato

Le abitazioni locate nei comuni ad alta tensione abitativa con contratto agevolato a canone concordato sono state quasi 220 mila nel 2018, pari a circa il 3% dello *stock* potenzialmente locabile. Il canone annuo complessivo supera i 1200 milioni di euro mentre il canone annuo medio per unità di superficie si attesta attorno ai 67 €/m² (Tabella 44). Guardando alle singole macroregioni è da rilevare l'importanza di questo segmento non solo al Nord Est, dove l'IML è vicino al 5%, ma anche al Centro dove peraltro si riscontra un canone per unità di superficie ben al di sopra della media nazionale.

Tabella 44: Mercato agevolato a canone concordato - Dati per area territoriale

Area	Abitazioni locate 2018 n.	IML 2018 %	Superficie complessiva 2018 m ²	Superficie media 2018 m ²	Canone annuo complessivo 2018 milioni €	Canone annuo medio 2018 €/m ²
Nord Ovest	49.491	2,7%	3.984.045	80,5	258,5	64,9
Nord Est	56.169	4,9%	4.668.711	83,1	308,4	66,1
Centro	70.956	4,0%	6.189.213	87,2	500,4	80,8
Sud	27.361	1,5%	2.739.614	100,1	137,5	50,2
Isole	15.907	1,6%	1.617.601	101,7	77,8	48,1
ITALIA	219.884	2,9%	19.199.182	87,3	1.282,5	66,8

Figura 43: Mercato agevolato a canone concordato - Quota % abitazioni locate 2018



Le principali città

Tra le 8 principali città italiane, il segmento di mercato agevolato a canone concordato presenta la maggior quota di *stock* locato nelle città di Genova, Roma e Torino dove l'IML oscilla tra il 4% e il 6% a fronte di una media complessiva intorno al 3%. A Milano, come già osservato per l'altra tipologia agevolata, con meno di 2.500 immobili locati pari a circa lo 0,6% delle *stock* potenzialmente disponibile questa componente continua ad avere un peso trascurabile sebbene in crescita rispetto al 2017. Dal punto di vista dei valori monetari

Roma si conferma al vertice con una media di quasi 120 €/m² così come Palermo si colloca nuovamente in ultima posizione con un canone inferiore ai 55 €/m² (Tabella 45).

Tabella 45: Mercato agevolato a canone concordato - Dati nelle principali città

Principali città	Abitazioni locatate 2018 n.	IML 2018 %	Superficie complessiva 2018 m ²	Superficie media 2018 m ²	Canone annuo complessivo 2018 milioni €	Canone annuo medio 2018 €/m ²
ROMA	25.265	4,5%	2.094.561	82,9	247,8	118,3
MILANO	2.404	0,6%	178.652	74,3	17,0	95,3
NAPOLI	3.506	1,6%	325.864	92,9	26,7	81,9
TORINO	9.309	4,1%	702.817	75,5	47,6	67,8
PALERMO	5.215	3,4%	524.167	100,5	28,6	54,7
GENOVA	7.423	6,1%	609.277	82,1	42,4	69,7
BOLOGNA	4.095	3,9%	329.799	80,5	28,8	87,2
FIRENZE	1.906	2,2%	171.870	90,2	15,9	92,4
TOTALE	59.123	3,2%	4.937.005	83,5	454,8	92,1

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, disimpegno ecc.);

- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

Non include:

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

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

La SIL include:

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

Non include:

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

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

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

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

Per quanto riguarda la 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.

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;
- per i terreni posti nel Comune di Follo, in relazione alla PEC inviata dal Comune di Follo (che si allega al presente elaborato) l'assunzione, per la determinazione del valore, cardine riguarda la non certezza di poter svolgere quanto espresso nei progetti depositati ed in relazione della posizione urbanistica del progetto; il comune con nota prot. n. 3872 del 30.05.2017 scrive: il Responsabile del Servizio dichiarava la decadenza del provvedimento prot. n. 7740 del 02.10.2015 emesso a seguito del verbale della conferenza dei servizi deliberante del 15.10.2013 e della stipula della convenzione tra la soc. NEC e il Comune di Follo avvenuta in data

08.06.2015, registrata a La Spezia il 12.06.2015 al n. 3321 e trascritta 16.16.06.2015 ai nn. 4165/3077;

- con nota Comune di Follo – NEC prot. n. 2212 del 13.03.2018 con cui veniva confermata la decadenza del provvedimento autorizzativo dei lavori veniva specificato che per la realizzazione degli stessi doveva essere richiesta nuova autorizzazione, con il solito iter di quella decaduta a partire dal riconoscimento da parte dell'Amministrazione Comunale del pubblico interesse dell'opera;

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

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

- a) 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 risultanti dal confronto.

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

I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono:

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

Deterioramento fisico (RB)

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

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

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

Obsolescenza funzionale (RB)

L'obsolescenza funzionale subentra quando la progettazione o le specifiche tecniche di un cespite non soddisfano più la funzione per la quale sono state originariamente progettate. Un esempio è quello di un edificio progettato con caratteristiche specifiche per svolgere un'attività che non è più necessaria. In alcuni casi, l'obsolescenza funzionale è assoluta, ovvero il cespite non è più adatto al suo uso specifico. In altri casi, il cespite può essere ancora utilizzato, ma con un minore grado di efficienza rispetto a un equivalente moderno, oppure soltanto se modificato per renderlo adeguato alle attuali specifiche. Gli aggiustamenti a livello di deprezzamento devono rispecchiare il costo delle migliorie oppure, se ciò non fosse possibile, le conseguenze economiche della ridotta efficienza rispetto all'equivalente moderno.

Vi sono situazioni in cui il cespite che è oggetto della valutazione è troppo piccolo, poiché i progressi tecnologici rendono ora possibile il conseguimento di economie di scala oppure

al contrario è sovra strutturato (V. l'area ove insiste la produzione e le aree edificabili in quanto le stesse sono sovrastimate rispetto al contesto ed al tessuto urbano).

Obsolescenza economica (RB)

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

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

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, rimette 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

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:

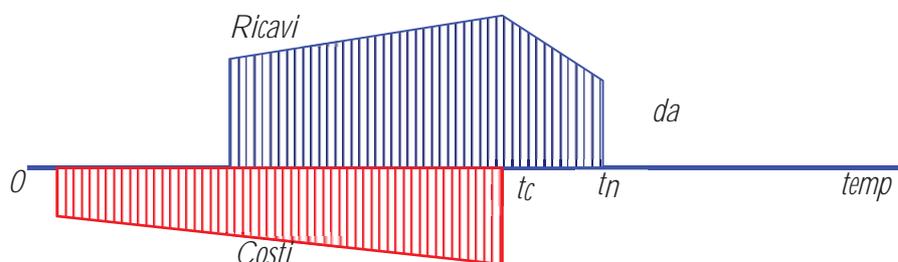
- Banca d'Italia;
- ABI;
- Agenzia del Territorio;
- Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati;

- 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).

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.

Ricerca Comparabili su Comparabilia – Assister

Geolocalizzati 29/29 elementi

Mappe | 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.	Car.	Rendita	Indirizzo	Piano
	20	369	7		17.016,00 €	Via Alessandro Volta, Snc	T-1
	20	445	1		3.766,00 €	Via San Martino	T
	20	445	3		1.979,00 €	Via San Martino	I
	20	450	2		6.977,00 €	Via Gretti Di Durasca	T-1
	20	452	1		347,06 €	Via Gretti Di Durasca	T
	20	544	9		2.432,00 €	Via San Martino, 7	SI
	20	544	10		2.002,00 €	Via San Martino, 11	SI
	20	561	5		2.210,00 €	Via Brigate Partigiane, Snc	T
	20	561	11		732,00 €	Via Brigate Partigiane, Snc	I
	20	694	1		2.475,27 €	Via Gretti Di Durasca	T
	20	694	12		1.022,00 €	Via Gretti Di Durasca, 11/A	T
	20	800	2		2.718,00 €	Via Gretti Di Durasca	T
	20	800	3		2.472,00 €	Via Gretti Di Durasca	T-1
	20	802	26		2.432,00 €	Via San Martino, 7	SI
	20	802	27		2.002,00 €	Via San Martino, 11	SI
	20	826	1		2.994,00 €	Via Sant' Isidoro, 14	T-1
	20	826	6		5.836,00 €	Via Gretti Di Durasca, Snc	T-1

	20	826	9		1.840,96 €	Via Gretti Di Durasca, 5/E	T-1
	20	956	6		5.836,00 €	Via Gretti Di Durasca, Snc	T-1
	20	957	3		2.994,00 €	Via Sant' Isidoro, 14	T-1
	20	1085	2		1.921,22 €	Via San Martino	T
	20	1085	3		2.634,96 €	Via Gretti Di Durasca, 21	T - I
	20	1085	7		1.704,31 €	Via San Martino	T
	20	1085	11		1.782,00 €	Via Gretti Di Durasca, 30	T
	20	1085	16		4.882,00 €	Via Gretti Di Durasca, 25	T-1
	20	1085	22		3.923,00 €	Via Gretti Di Durasca, 21	T
	20	1085	24		3.252,00 €	Via Gretti Di Durasca, 23/A	T
	20	1088	1		3.554,77 €	Via Gretti Di Durasca	T
	20	2028	5		2.144,00 €	Via Gretti Di Durasca	I

Ricerca Comparabili

Dati estrapolati da atti depositati in conservatoria

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: LA SPEZIA

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 7939** del: **04/09/2019** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **6**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Comune di:**FOLLO(SP)**

Catasto:**F Foglio: 20**

Restrizioni: Trascrizioni:

Periodo dal **01/01/2016** al **04/09/2019**

Periodo dal **01/01/2016** al **04/09/2019**

Codici Atto: **T-0112**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

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

- 1 TRASCRIZIONE del 15/03/2016 - Registro Particolare 1390 Registro Generale 1923
Pubblico ufficiale PATANE' ROSARIO Repertorio 91150/26811 del 23/02/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
- 2 TRASCRIZIONE del 11/07/2016 - Registro Particolare 3899 Registro Generale 5352
Pubblico ufficiale MASSELLA DUCCI TERI NICCOLO' Repertorio 812/590 del
29/06/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 3 TRASCRIZIONE del 05/12/2016 - Registro Particolare 6725 Registro Generale 9293
Pubblico ufficiale DI FAZIO ARNALDO Repertorio 18346/6255 del 29/11/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
Immobili attuali
- 4 TRASCRIZIONE del 31/01/2018 - Registro Particolare 664 Registro Generale 882
Pubblico ufficiale PETRILLO LUCIANO Repertorio 6759/5003 del 26/01/2018
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 5 TRASCRIZIONE del 04/07/2019 - Registro Particolare 4001 Registro Generale 5405
Pubblico ufficiale MARIANO MASSIMO Repertorio 58761/9895 del 26/06/2019
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 6 TRASCRIZIONE del 09/08/2019 - Registro Particolare 5103 Registro Generale 6823
Pubblico ufficiale CERONI CLAUDIA Repertorio 21124/17377 del 08/08/2019
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Comparabile 1

Atto del 08.08.2019 Repertorio n. 21124 Raccolta n. 17377 Notaio Claudia CERONI

La società con sede in La Spezia, come sopra rappresentata, dà, cede e vende alla
società..... con sede in Arcola, che accetta ed acquista:

- porzione di fabbricato e corte urbana annessa, il tutto sito in Comune di Follo in via Greti
di Durasca n. 5/E; detta porzione è costituita da ingresso, disimpegno, locale capannone

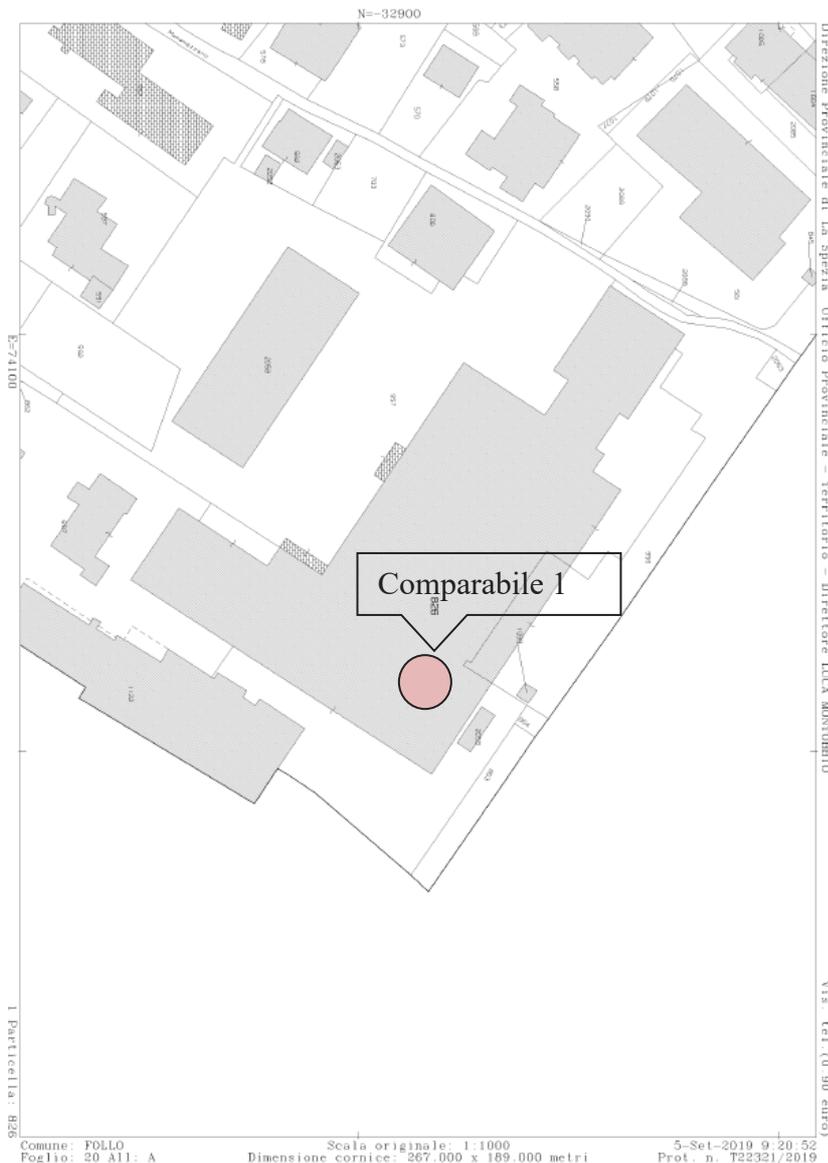
industriale, ripostiglio, spogliatoio, servizio igienico e due locali doccia al piano terreno e da disimpegno, tre vani ad uso ufficio, ripostiglio, bagno e antibagno al primo piano questo ultimo in parte a soppalco e collegati detti piani da vano scale interno;

Dati catastali: Foglio 20 Mappale 826 subalterno 9 categoria D/7, rendita catastale di euro 1840,96. Prezzo: €. 175.000,00

Quota di 1/15 sulle seguenti corti urbane: Foglio 20 particella 957 subalterno 8 della consistenza catastale di metri quadrati 1485; Foglio 20 con la particella 567 subalterno 5 della consistenza catastale di metri quadrati 538; Foglio 20 con la particella 957 subalterno 12 della consistenza catastale di metri quadrati 702.

No mediazione con agenzie immobiliari **Manca planimetria allegata atto**

Estratto di mappa



Superficie

Da verifiche personali si considera la SEL del Capannone di 150 mq, la SEL del Rip-
/wc/ingresso di 50 mq., la SEL ufficio di 50 mq, la SEL Deposito di 71 mq. e la corte di 100 mq.

Comparabile 2

Atto del 26.06.2019 Repertorio n. 58761 Raccolta n. 9895 Notaio Massimo MARIANO

Con il presente atto la società in persona come sopra rappresentata dal sig.
..... vende alla signora acquista, la piena proprietà della seguente unità
immobiliare sita in Comune di Follo (SP), località "Greti di San Martino", e precisamente:

- porzione di capannone avente accesso dal civico n.25 di Via Gretti di Durasca; composta,
detta porzione, di un ampio vano oltre a locale ad uso ufficio, bagno ed antibagno al piano
terra e di tre vani ad uso ufficio e corridoio al piano primo (o soppalcato), con annesse e
pertinenziali due corti urbane.

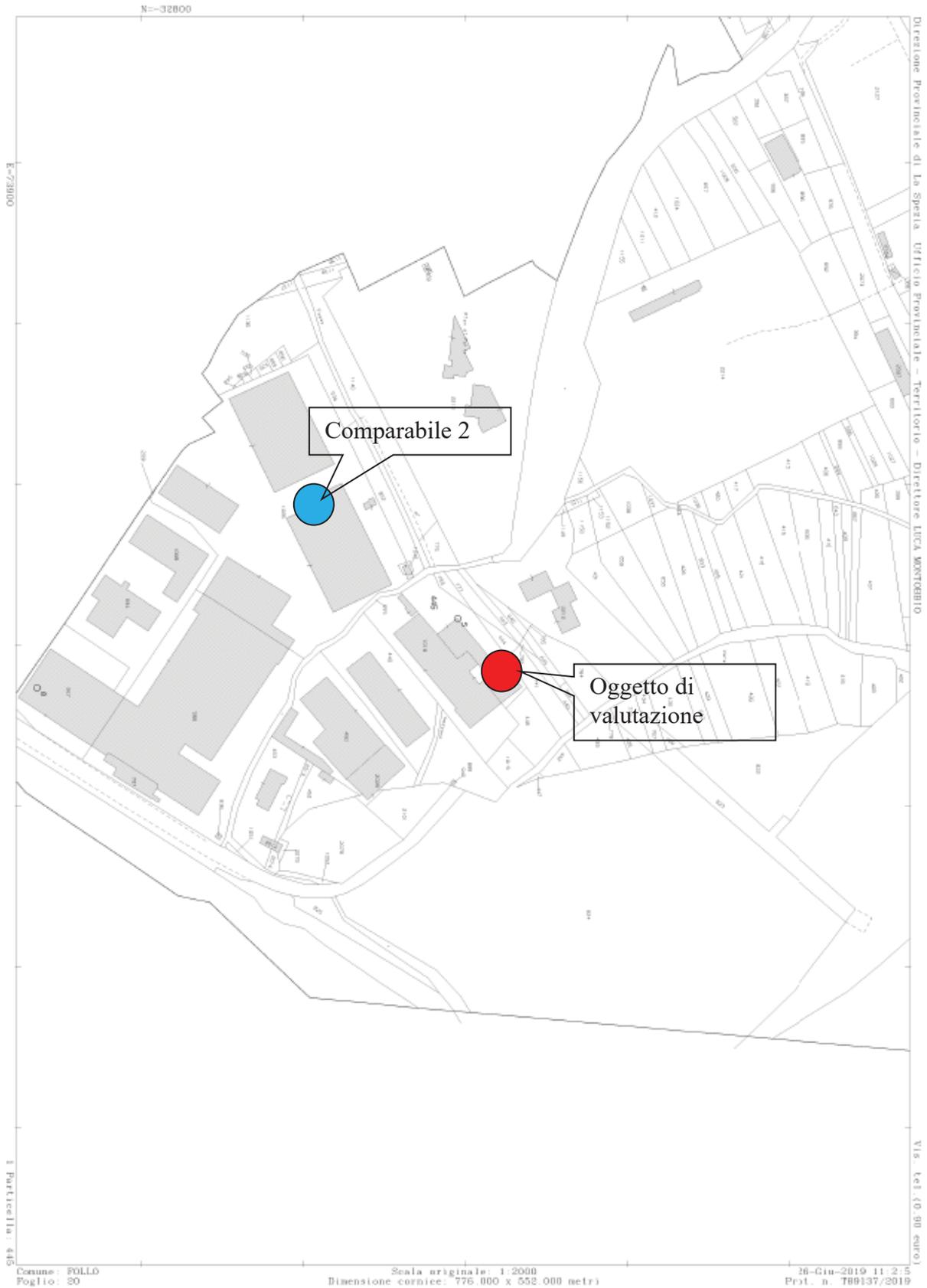
Dati catastali: Foglio 20, particella 1085, sub. 16, Via Greti di Durasca n.25, p.T-1, Cat. D/7,
Rendita Euro 4.882,00.

Prezzo: €. 45.000,00

No mediazione con agenzie immobiliari

Manca planimetria allegata atto

Estratto di mappa



Comparabile 3

Atto del 26.01.2018 Repertorio n. 6759 Raccolta n. 5003 Notaio Luciano PETRILLO

La società come sopra rappresentata, vende alla società,
che, come sopra rappresentata, accetta e acquista, l'immobile oggetto del contratto di
locazione finanziaria in premessa descritto, sito in Comune di Follo (SP), località Greti di
San Martino (in catasto via Gretti Di Durasca n. 23/A), e più precisamente:

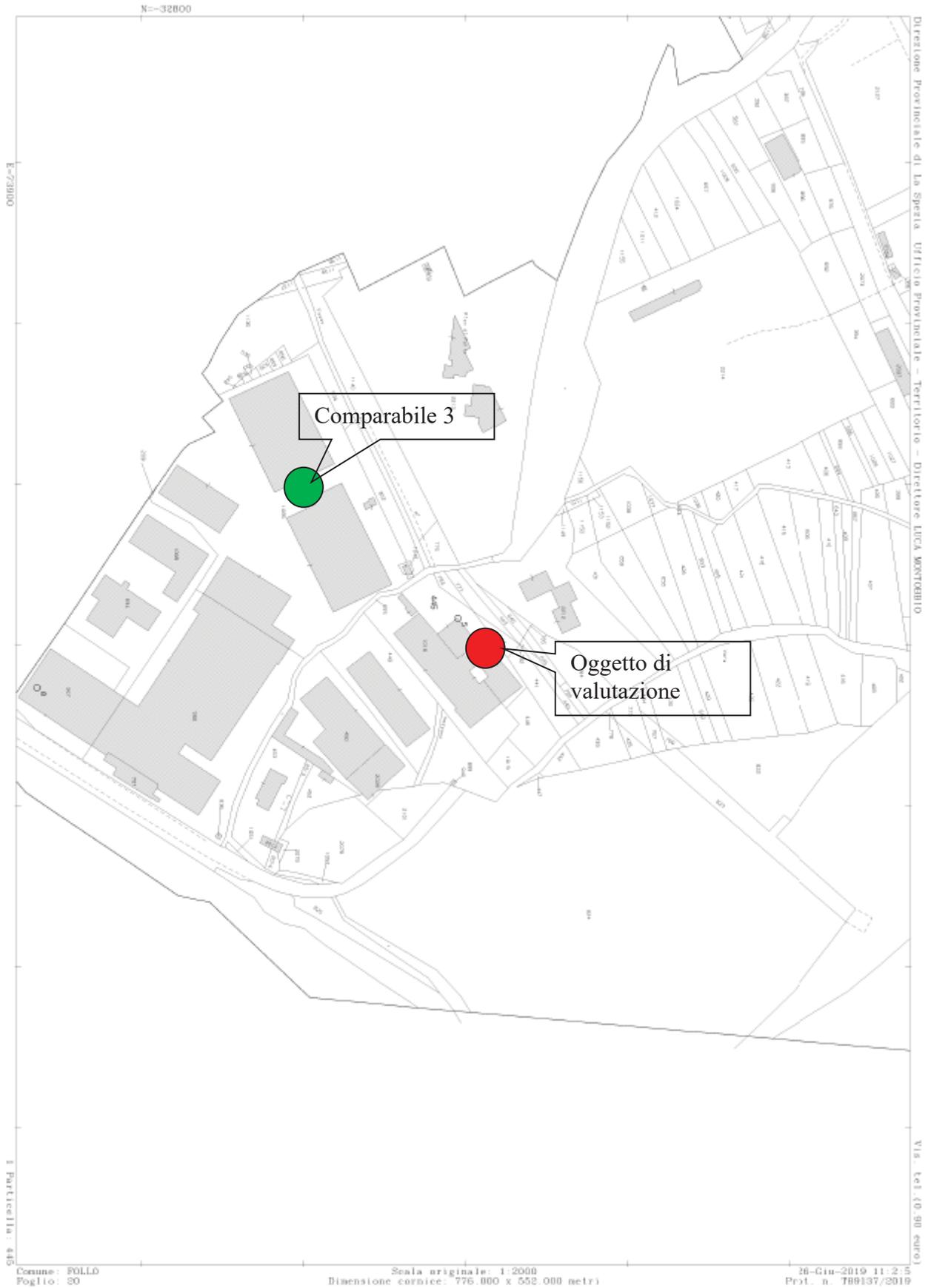
- capannone ad uso industriale posto al piano terra, composto da ampio vano e locali ad
uso ufficio e servizi, con corte di pertinenza esclusiva;

Dati catastali: Foglio 20, particella 1085, subalterno 24, categoria D/7, rendita catastale euro
3.252,00, via Gretti Di Durasca n. 23/A piano T.

Prezzo: €. 90.896,41

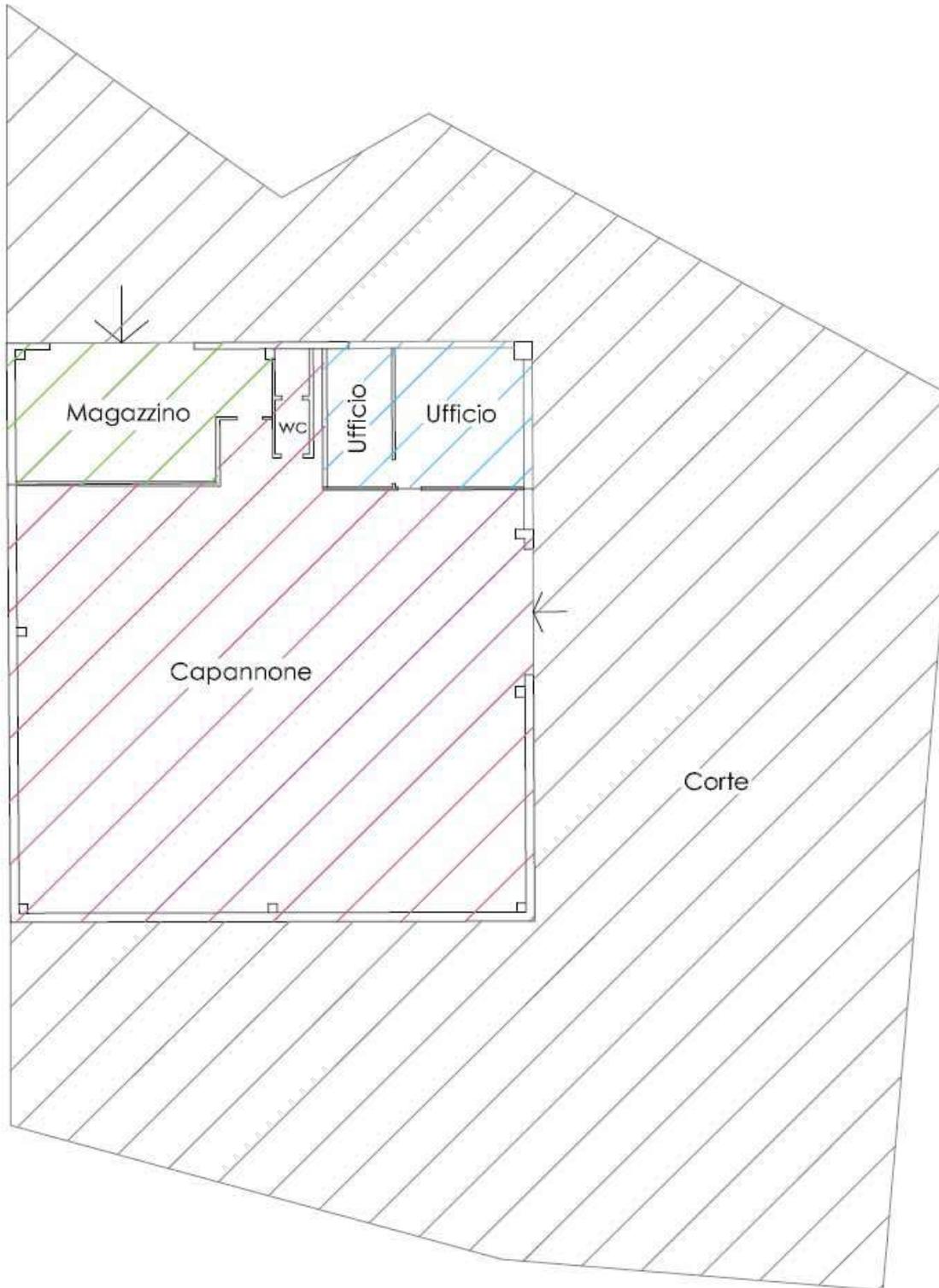
No mediazione con agenzie immobiliari

Estratto di mappa



Superfici

Piano Terra



SEL Capannone 297,00 mq
SEL Magazzino 42,00 mq
SEL Ufficio 38,00 mq
SEL Corte 802,00 mq

Comparabile 4

Atto del 29.11.2016 Repertorio n. 18346 Raccolta n. 6255 Notaio Arnaldo di FAZIO

La società, come sopra rappresentata, cede e vende alla società che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista il diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente bene immobile posto in Comune di Follo, frazione San Martino, via Greti del Vara (in catasto via Gretti di Durasca) n. 9, e più precisamente:

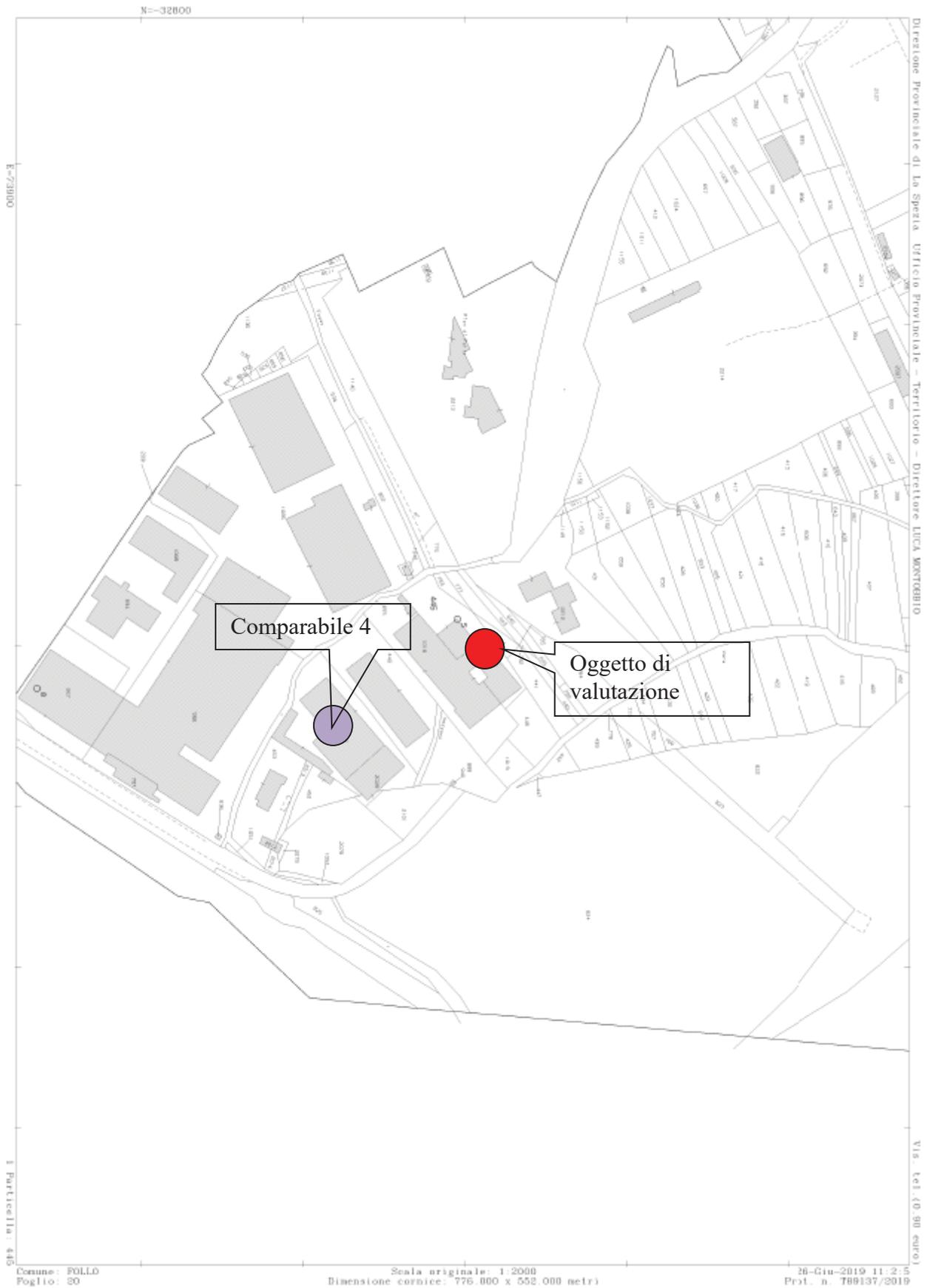
porzione di capannone artigianale-industriale composta al piano terra da ampio locale adibito ad attività industriale, ufficio e magazzino con vano scale mediante il quale si accede al soppalco posto al primo piano, il tutto corredato da ampia corte urbana che lo circonda per due lati.

Dati catastali: foglio 20, mappale 450 subalterno 2, via Gretti di Durasca piano: T-1, Categoria D/7, Rendita Catastale di Euro 6.977,00.

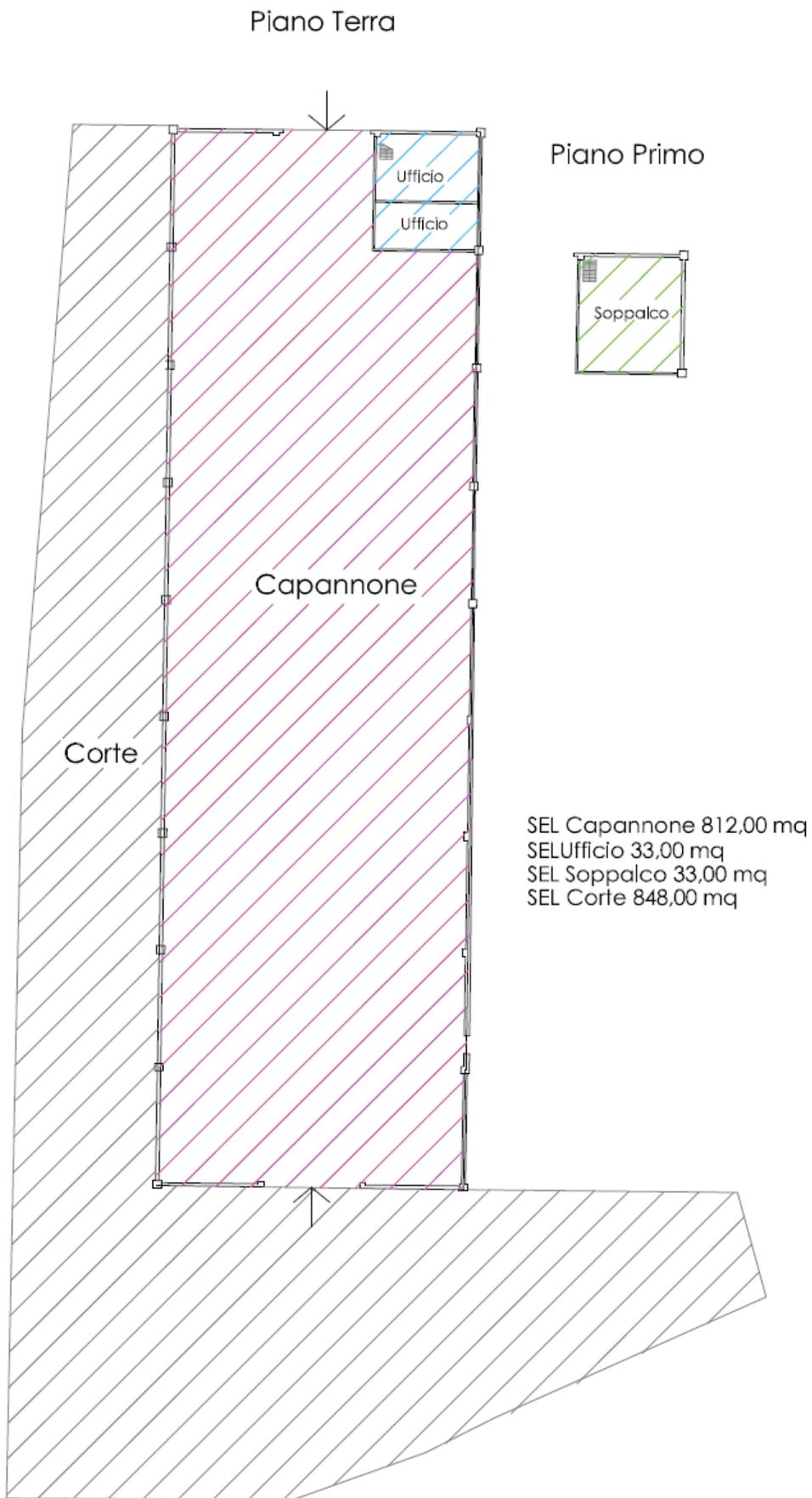
Prezzo: €. 800.000,00

No mediazione con agenzie immobiliari

Estratto di mappa



Superfici



Comparabile 5

Atto del 29.06.2016 Repertorio n. 812 Raccolta n. 590 Notaio Niccolò MASSELLA DUCCITERI.

Le signore, come rappresentate, ciascuna per i propri diritti, con tutti gli obblighi e le garanzie di legge, vendono e trasferiscono alla società ".....che, a mezzo del costituito suo Amministratore Unico, accetta ed acquista le seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Follo, frazione Piano di Follo, località Greti di Durasca e precisamente:

la piena proprietà di:

- capannone industriale, costituito da un unico ampio locale al piano terreno, in cattivo stato di manutenzione, con annessa pertinenziale circostante area urbana dell'estensione di metri quadrati 780 circa.

Dati catastali: foglio 20, particella 1088, subalterno 1, via Greti di Durasca, piano T, cat. D/7, rendita catastale euro 3.554,77; l'annessa corte è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Follo, al foglio 20, particella 694 subalterno 4, via Greti di Durasca, piano T, area urbana di mq. 780.

la quota di comproprietà in ragione di 279/1000 delle seguenti pertinenziali aree urbane:

area urbana dell'estensione complessiva di metri quadrati 413 circa, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Follo, al foglio 20, particella 567 subalterno 2, via Greti di Durasca, piano T, area urbana di mq. 288 e al foglio 20, particella 694 subalterno 8, via Greti di Durasca, piano T, area urbana di mq. 125;

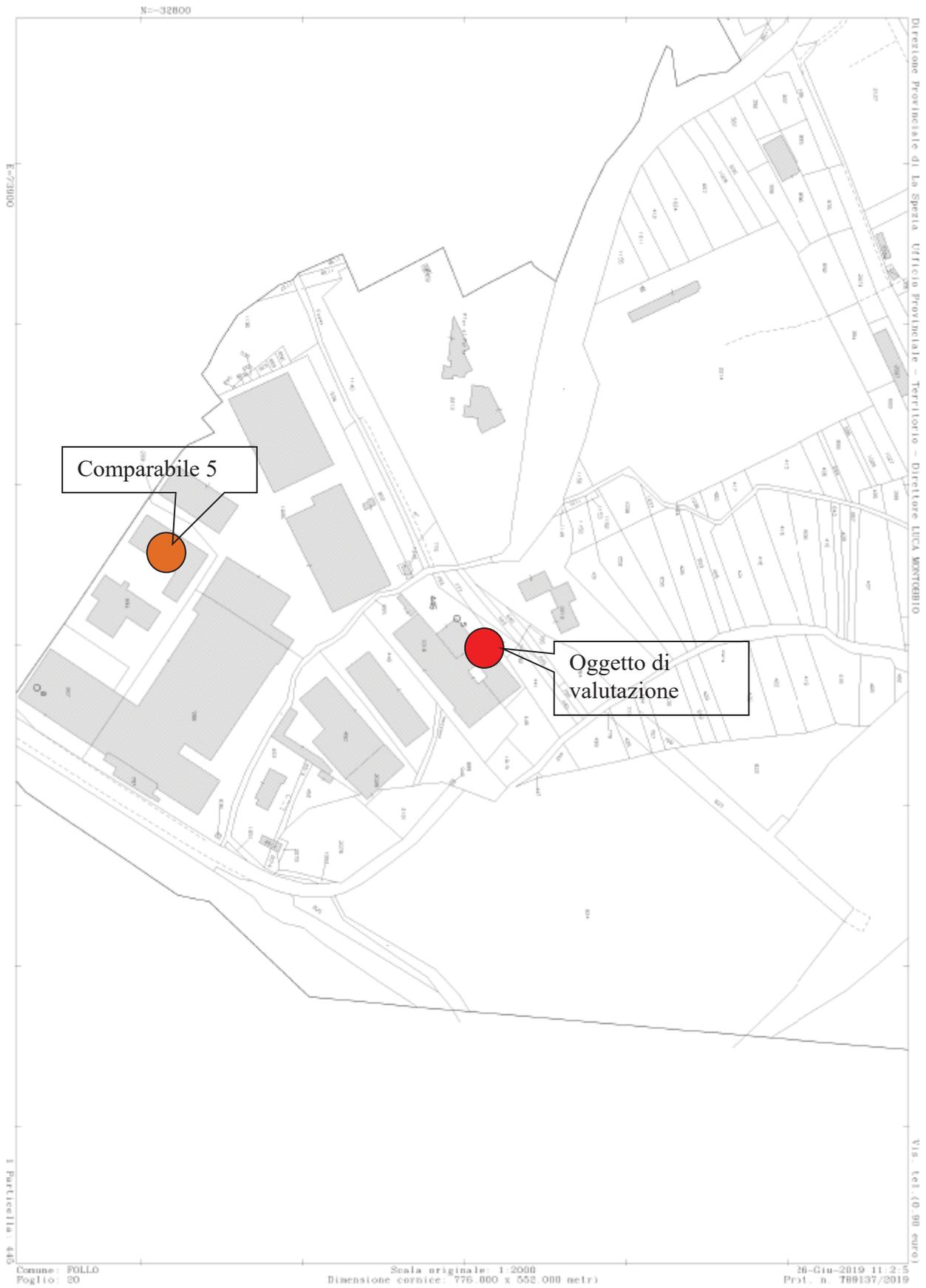
area urbana dell'estensione di metri quadrati 103 circa, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Follo, al foglio 20, particella 694 subalterno 5, via Greti di Durasca, piano T, area urbana di mq. 103.

Detti immobili sono catastalmente intestati alle signore Denegri Bianca e Rossi Alessandra, per la proprietà di 1395/10.000 (milletrecentocinquantanove diecimillesimi) ciascuna e agli altri comproprietari per le quote loro spettanti.

Prezzo: €. 230.000,00

No mediazione con agenzie immobiliari

Estratto di mappa



Superfici

SEL Capannone 730 mq.

Corte pertinenziale 780,00 mq circa

Superficie desunta da APE allegato all'atto

Ricerca dati OMI Comune di Follo

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: LA SPEZIA

Comune: FOLLO

Fascia/zona: Centrale/PIAN DI FOLLO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	400	600	L	2	3	L
Capannoni tipici	NORMALE	550	800	L	2	3	L
Laboratori	NORMALE	600	850	L	2	3	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: LA SPEZIA

Comune: FOLLO

Fascia/zona: Centrale/PIAN DI FOLLO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

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	950	1350	L	4,5	6	L

Ricerca dati OMI Comune di La Spezia

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: LA SPEZIA

Comune: LA SPEZIA

Fascia/zona: Semicentrale/VICCI,SCORZA,REBOCCO,CHIAPPA,PEGAZZANO,FABIANO

Codice di zona: C5

Microzona catastale n.: 0

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	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1800	L	5	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1500	L	5	6,5	L
Box	NORMALE	1200	1600	L	5	7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	550	800	L	3	4	L
Ville e Villini	NORMALE	1800	2700	L	5	6	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: LA SPEZIA

Comune: LA SPEZIA

Fascia/zona: Periferica/BUONVIAGGIO FAVARO PIEVE TERMO FOSSAMAstra

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 0

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	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1600	L	5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1400	L	5	6,5	L
Box	NORMALE	800	1200	L	4,5	6,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	400	550	L	2	3	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2000	L	4,5	5,5	L

VAM LA SPEZIA



Ufficio del territorio di LA SPEZIA

Data: 14/03/2017
Ora: 12.02.10

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2016

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 16/02/2016

n.- del-

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA 3 COLLINE LITORANEE DI LEVANTO Comuni di: BONASSOLA, DEIVA MARINA, FRAMURA, LEVANTO, MONTEROSSO AL MARE, RIOMAGGIORE, VERNAZZA				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA 4 COLLINE LITORANEE DELLA SPEZIA Comuni di: LA SPEZIA, AMEGLIA, ARCOLA, CASTELNUOVO MAGRA, LERICI, ORTONOVO, PORTOVENERE, SANTO STEFANO DI MAGRA, SARZANA, VEZZANO LIGURE			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	147000,00							
BOSCO CEDU'O	5900,00				5900,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	8800,00				8800,00			
BOSCO MISTO	5900,00				5900,00			
CANNETO					13000,00			
FRUTTETO					73000,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	2000,00				2000,00			
ORTO ARBORATO IRRIGUO	118000,00							
ORTO IRRIGUO	118000,00				118000,00			
PASCOLO	2500,00				2500,00			
PASCOLO ARBORATO	2500,00				2500,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	2500,00							
PRATO	6000,00				12000,00			
SEMINATIVO	23000,00				38000,00			
SEMINATIVO ARBORATO	26000,00				40000,00			

Ufficio del territorio di LA SPEZIA



Data: 14/03/2017
Ora: 12.02.10

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2016

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 16/02/2016

n.- del-

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA 3 COLLINE LITORANEE DI LEVANTO Comuni di: BONASSOLA, DEIVA MARINA, FRAMURA, LEVANTO, MONTEROSSO AL MARE, RIOMAGGIORE, VERNAZZA				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA 4 COLLINE LITORANEE DELLA SPEZIA Comuni di: LA SPEZIA, AMEGLIA, ARCOLA, CASTELNUOVO MAGRA, LERICI, ORTONOVO, PORTOVENERE, SANTO STEFANO DI MAGRA, SARZANA, VEZZANO LIGURE			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO IRRIGUO	27000,00				57000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	27000,00				64000,00	SI	SI	
ULIVETO	35000,00				38000,00			
ULIVETO VIGNETO	35000,00				32000,00			
VIGNETO	110000,00	SI	SI		92000,00			
VIGNETO IRRIGUO	110000,00							

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2016

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
Pubblicazione sul BUR
n.1 del 16/02/2016
n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE AGRARIA 1 ALTO VARA Comuni di: CARRO, SESTA GODANO, MAISSANA, ROCCHETTA DI VARA, VARESE LIGURE, ZIGNAGO				REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE AGRARIA 2 MEDIO VARA Comuni di: BEVERINO, BOLANO, BORGHETTO DI VARA, BRUGNATO, CALICE AL CORNOVIGLIO, CARRODANO, FOLLO, PIGNONE, RICCO' D GOLFO D SPEZIA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	3900,00				3900,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	8800,00				8800,00			
BOSCO MISTO	3900,00				3900,00			
FRUTTETO					35500,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	2000,00				2000,00			
PASCOLO	2500,00				2500,00			
PASCOLO ARBORATO	2500,00				2500,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	2500,00				2500,00			
PRATO	6000,00				6000,00			
PRATO ARBORATO	6000,00				6000,00			
PRATO IRRIGUO	15000,00							
SEMINATIVO	15000,00				20000,00			
SEMINATIVO ARBORATO	20000,00	SI	SI		21000,00	SI	SI	
SEMINATIVO IRRIGUO	21000,00				24000,00			

Ufficio del territorio di LA SPEZIA

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2016

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
Pubblicazione sul BUR
n.1 del 16/02/2016
n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE AGRARIA 1 ALTO VARA Comuni di: CARRO, SESTA GODANO, MAISSANA, ROCCHETTA DI VARA, VARESE LIGURE, ZIGNAGO				REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE AGRARIA 2 MEDIO VARA Comuni di: BEVERINO, BOLANO, BORGHETTO DI VARA, BRUGNATO, CALICE AL CORNOVIGLIO, CARRODANO, FOLLO, PIGNONE, RICCO' D GOLFO D SPEZIA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	27000,00				24000,00			
ULIVETO	17600,00				29500,00			
ULIVETO VIGNETO	17600,00				29500,00			
VIGNETO	17600,00				49000,00			

Rapporto di Valutazione dei Beni Immobiliari

Comune di Follo

- 1) Immobile sito nel Comune di Follo in Via San Martino snc piano T e censito al N.C.U. al Foglio 20 Mappale 445 subalterno 1, categoria D/7, Rendita €. 3.766,00;



Descrizione

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato nella zona industriale del Comune di Follo in Via San Martino al piano terra, a 500 dal centro del paese dove sono presenti tutti i servizi e a 12 km dal casello autostradale.

Il fabbricato è stato costruito attorno agli anni 80', la struttura è in cemento armato, le tamponature esterne sono in pannelli prefabbricati, la struttura della copertura è in capriate in c.a., gli infissi sono in ferro e la pavimentazione è in cemento battuto.

L'accesso all'immobile avviene da corte esterna di proprietà che delimita i tre lati del fabbricato e confina con la strada pubblica, attualmente la corte viene adibita a ricovero mezzi e materiali di vario genere.

Internamente è suddiviso in un grande open space dove veniva svolta l'attività di "officina" per riparare i mezzi della società, in servizi igienici, un magazzino ed un ufficio, dal sopralluogo effettuato in data 24.07.2019 l'ufficio risulta essere suddiviso con tramezze in cartongesso.

È dotato di impianto elettrico e idrico ma è privo di impianto di riscaldamento.

Attualmente il capannone risulta essere in un buono stato di manutenzione, mentre la corte esterna necessita di interventi di sistemazione.

Il bene non è conforme ai titoli abilitativi ed alle planimetrie catastali.

Visura



Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2019

Data: 21/06/2019 - Ora: 11:30:41 Segue
Visura n.: T102021 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione
Soggetto individuato	

I. Unità Immobiliari site nel Comune di FOLLO(Codice D655) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Parcella	Sub	Zona Cata.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo: Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		20	445	1			D/7				Euro 3.766,00 L. 5.292.000	VIA SAN MARTINO piano: T. VARIAZIONE del 14/06/1999 in atti dal 15/06/1999 ART. 68 - DPR 287/02 - ISTANZA PROT. GEN. 4743/99 - (n. 471/Z.1-1999)	Notifica

Immobile 1; Notifica: 1810/1999

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

DIRITTI ONERI REALI
(1) Proprietà per 1/1
n. 106444 Rogante: NALLI O Sede: LA SPEZIA

Planimetria

Data presentazione: 14/06/1999 - Data: 16/07/2019 - n. T133067 - Richiedente: GNGSFN72P05E463S

MODULARIO P. n. 720/1998 - 498

MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1998, N. 112)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Follo* Via *[redacted]*

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *[redacted]*

Foglio 20 mappale 445 sub. 1

corte

*Piano Terra
scala 1:500*

ORIENTAMENTO

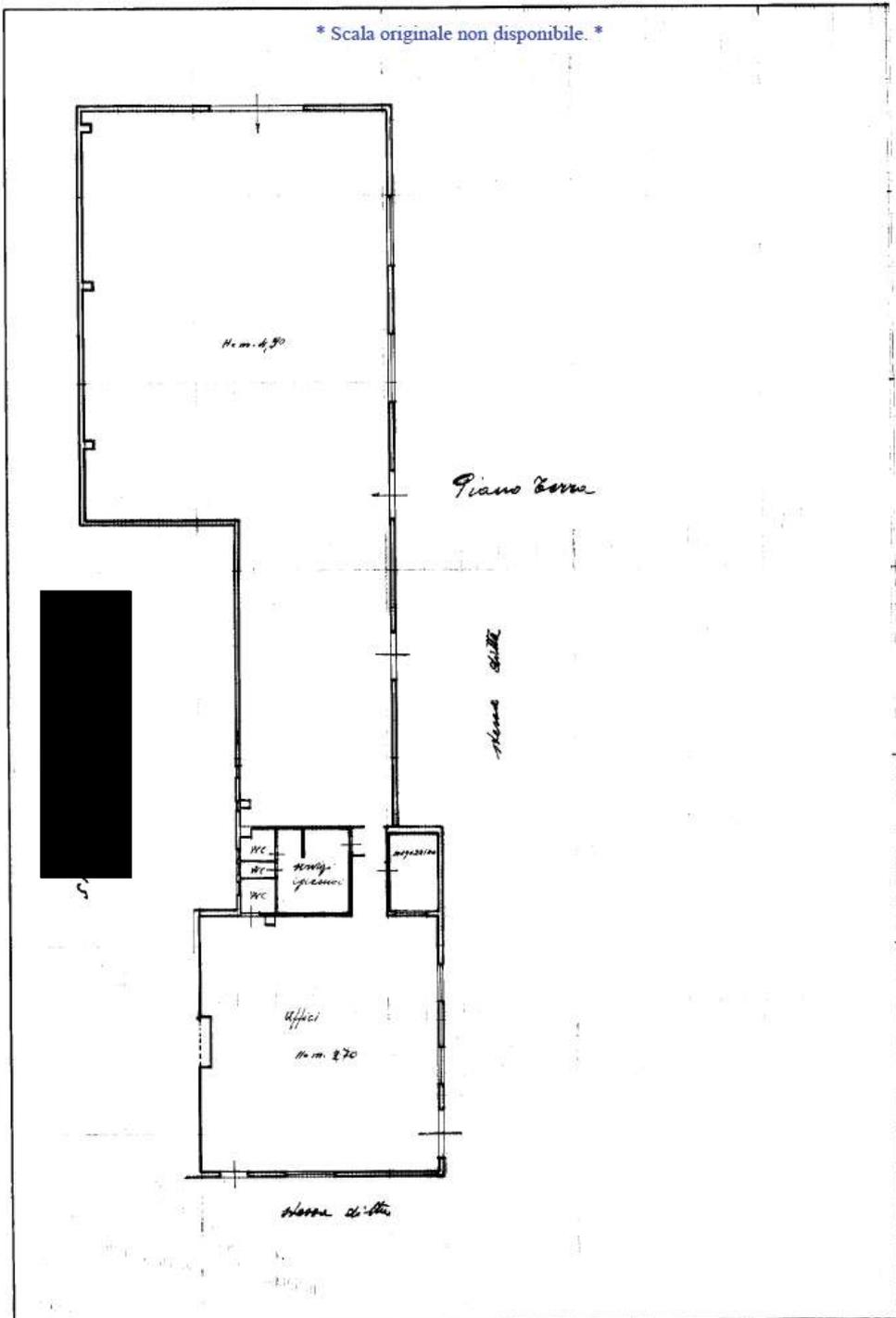
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROF. N°	<i>AC40</i>
Compilata dal <i>[redacted]</i> <i>Gatto Roberto Giovanni</i> Iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di <i>[redacted]</i> DATA <i>24.9.1987</i> Firma: <i>[redacted]</i>	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/07/2019 - Comune di FOLLO (D655) - < Foglio: 20 - Particella: 445 - Subalterno: 1 >
VIA SAN MARTINO piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 14/06/1999 - Data: 16/07/2019 - n. T133067 - Richiedente: GNGSFN72P05E463S
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

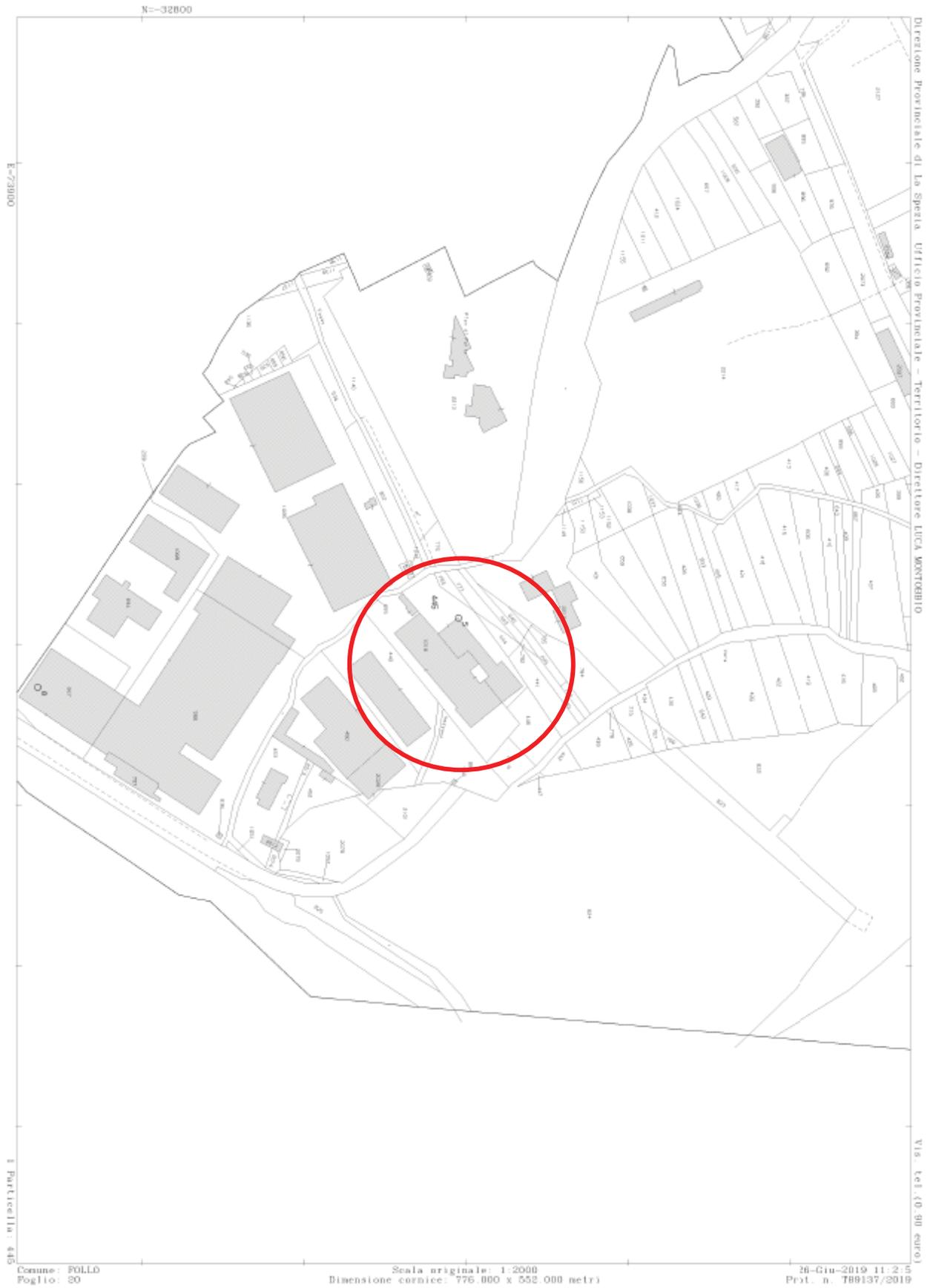


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/07/2019 - Comune di FOLLO (D655) - < Foglio: 20 - Particella: 445 - Subalterno: 1 >
VIA SAN MARTINO piano: T;

Ultima planimetria in atti

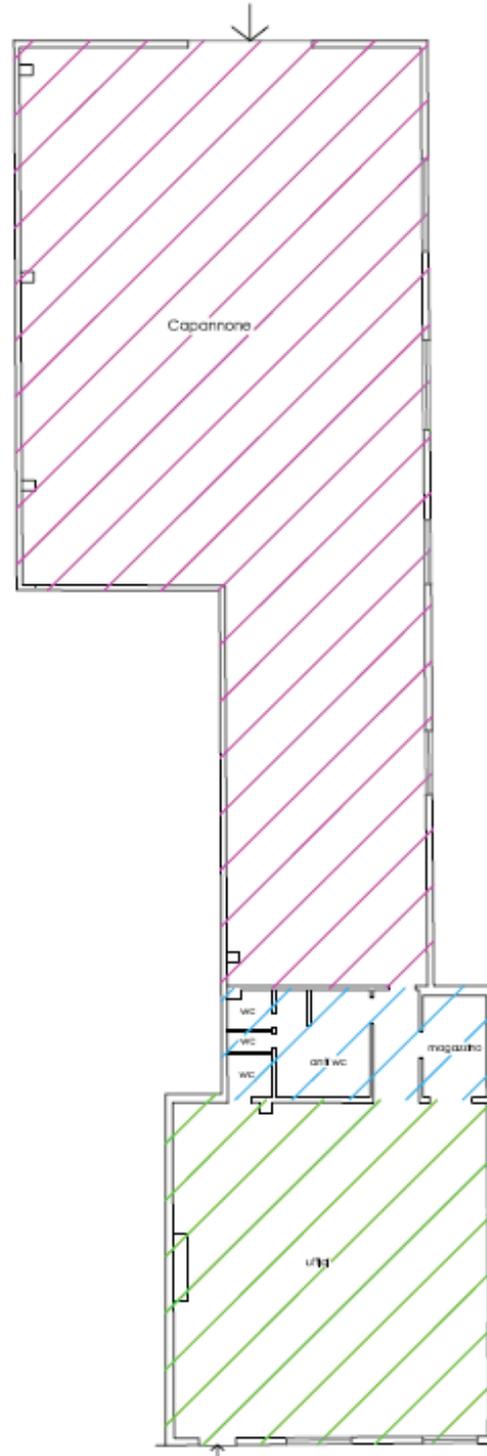
Data presentazione: 14/06/1999 - Data: 16/07/2019 - n. T133067 - Richiedente: GNGSFN72P05E463S
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Estratto di Mappa



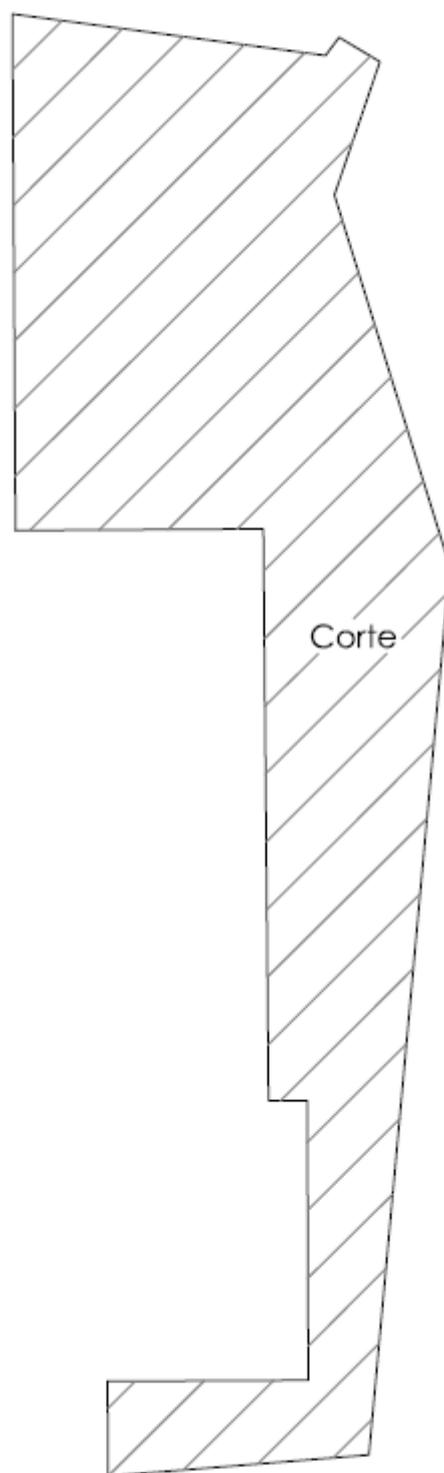
Superfici

PIANO TERRA



SEL Capannone 490,00 mq
SEL Servizi Igienici 48,00 mq
SEL Uffici 178,00 mq

PIANO TERRA



SEL Corte 1358,00 mq

- 2) Immobile sito nel Comune di Follo in Via San Martino snc piano 1° e censito al N.C.U. al Foglio 20 Mappale 445 subalterno 3, categoria D/7, Rendita €. 1.979,00;



Descrizione

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato nella zona industriale del Comune di Follo in Via San Martino al piano primo, a 500 dal centro del paese dove sono presenti tutti i servizi e a 12 km dal casello autostradale.

Il fabbricato è stato costruito attorno agli anni 80', la struttura è in cemento armato, le tamponature esterne sono in pannelli prefabbricati, la struttura della copertura è in capriate in c.a., gli infissi sono in alluminio e la pavimentazione è in gres.

L'accesso all'immobile avviene da corte esterna censita al N.C.U. al fg. 20 Map. 1018 sub. 5, avente un'altra intestazione, dalla quale si accede a scale esterne che conducono al piano primo. Tale situazione dovrà essere verificata prima di qualsiasi atto di trasferimento.

L'unità immobiliare è composta da servizi igienici sanitari, n. 2 uffici ed un open space che è stato suddiviso con pareti mobili attrezzate dove sono stati ricavati n. 2 uffici. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento/raffrescamento.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in un discreto stato di manutenzione.

La planimetria catastale presenta asimmetrie informative da regolarizzare.

Visura catastale



Direzione Provinciale di La Spezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2019

Data: 21/06/2019 - Ora: 11.30.41 Segue
Visura n.: T102021 Pag: 1

Dati della richiesta	Dem...	
Soggetto individuato	Terr...	N.E.

Spazio riservato ai siti nel Comune di FOLLO(Codice D655) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Denzione Urban	Foglio	Parcellella	Sub	Zona Cent.	Micro Zona	Categoria	Classe	Comittenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Data ultimon
1		20	445	3			D7				Euro 1.979,00	VIA SAN MARTINO passo 1. VARIAZIONE del 29/11/2011 protocollo n. SP0213840 in atti dal 20/11/2011 CLASSAMENTO (n. 30095 1/2011)	Annozione Notifica

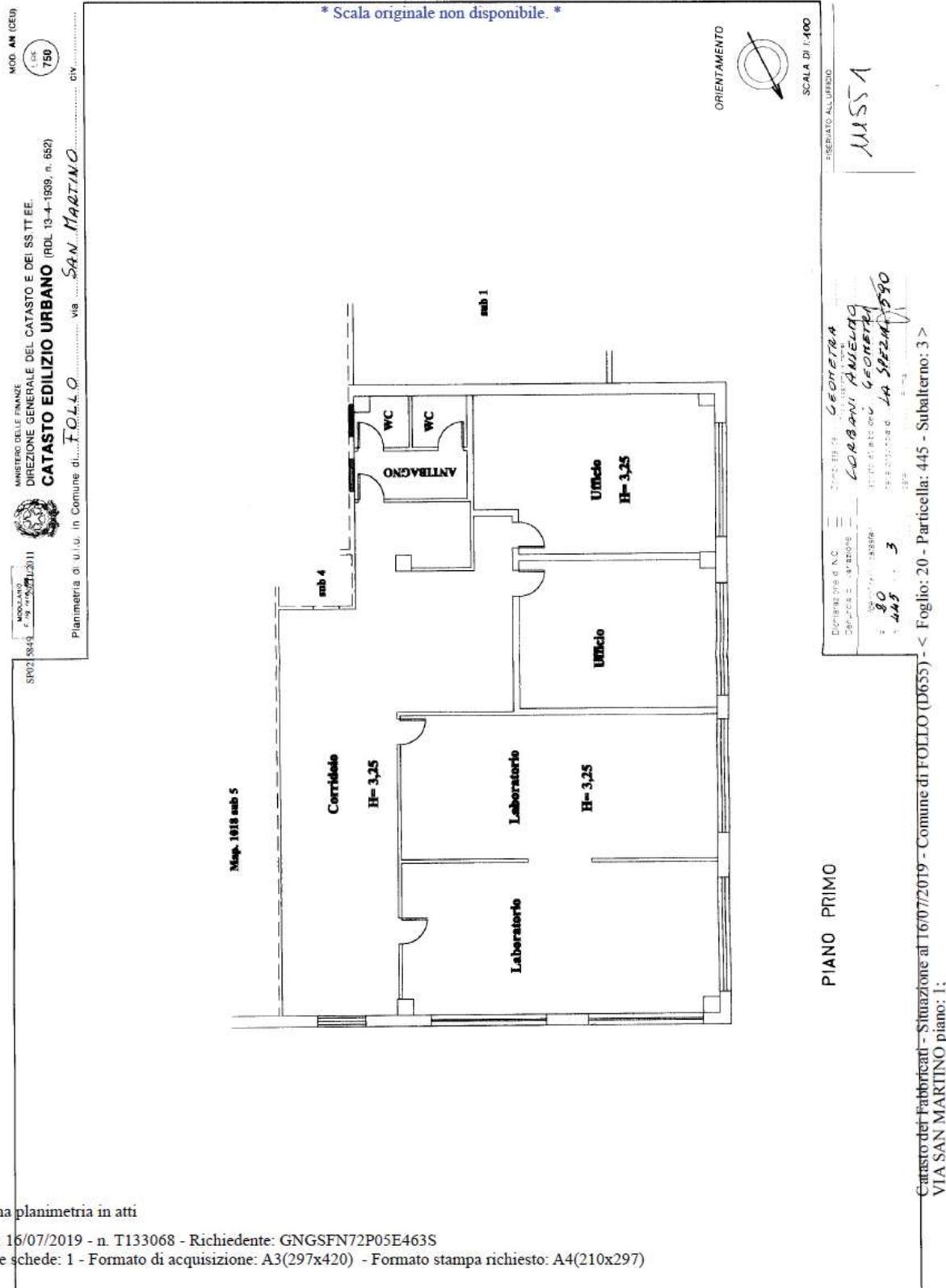
Immobile 1: Annotazione: di immobile: classamento a seguito di scioglimento ditta complessa - istanza prot. sp37049/2011 -
Notifica: effettuata il 22/12/2011 con prot. n. SP0217664/2011 del 01/12/11

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

	TI E ONERI REALI
	Proprietà per I/I
	COMPLESSA (n. 2813.1/2011)

Planimetria

Data: 16/07/2019 - n. T133068 - Richiedente: GNGSFN72P05E463S

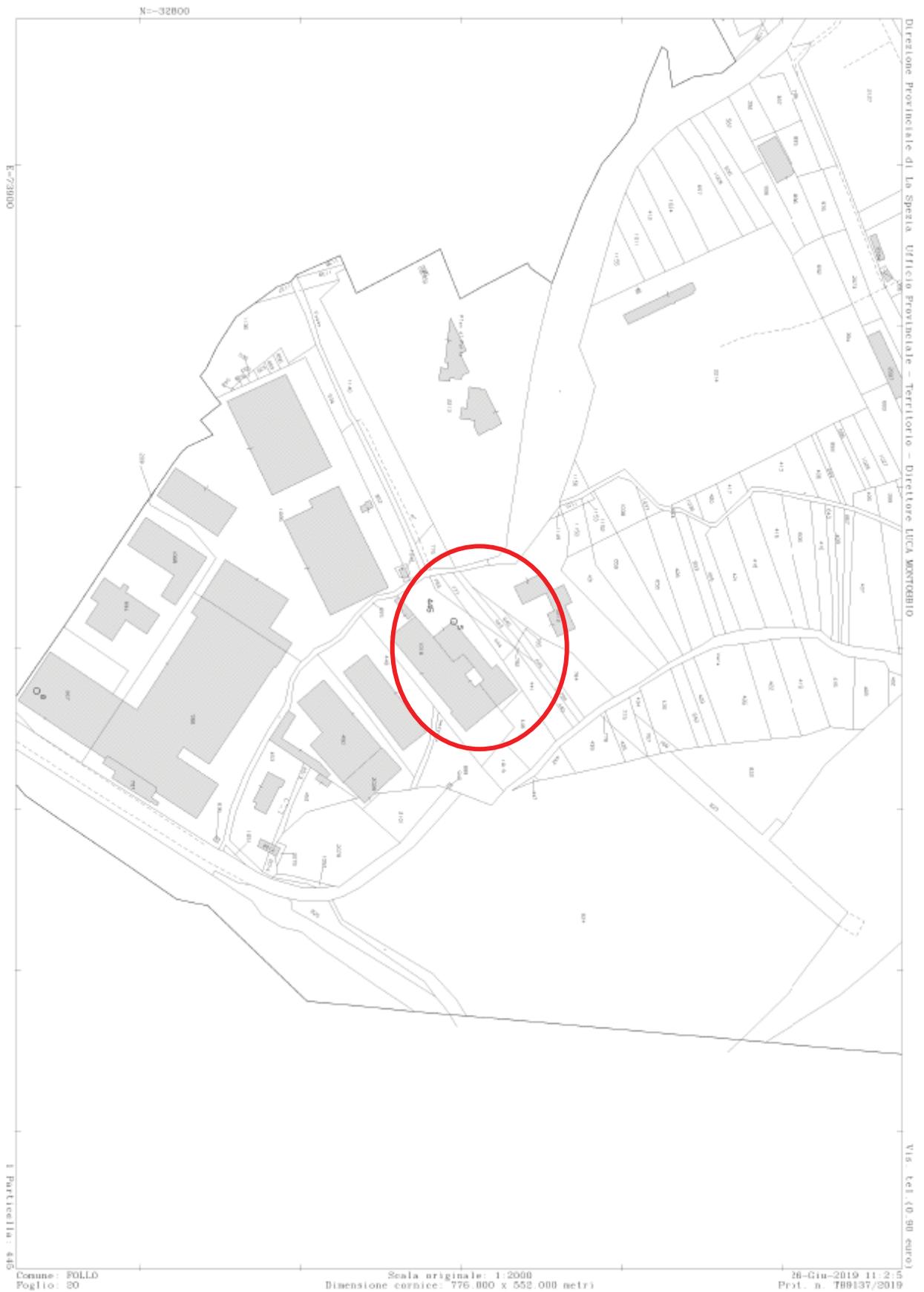


Ultima planimetria in atti

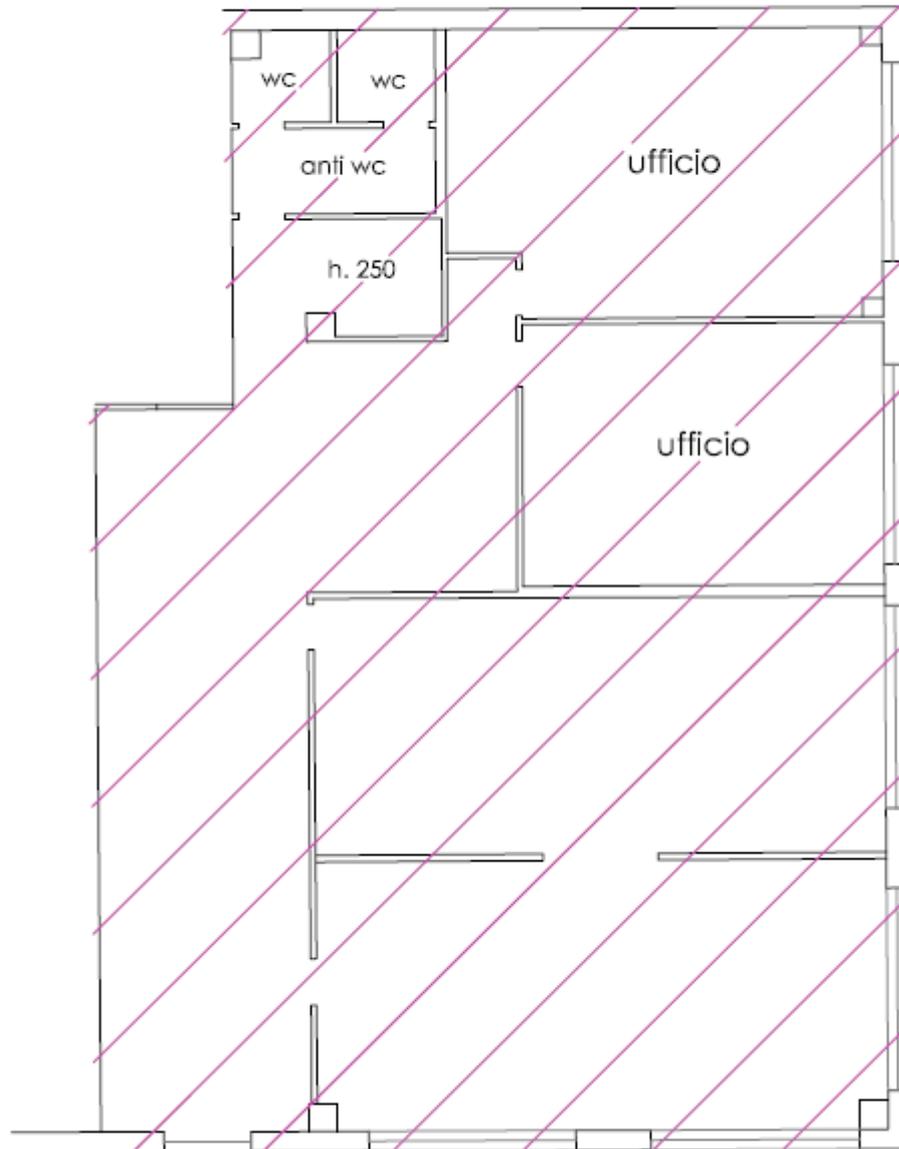
Data: 16/07/2019 - n. T133068 - Richiedente: GNGSFN72P05E463S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Estratto di mappa



PIANO PRIMO



SEL Uffici 265,00 mq

- 3) Immobile sito nel Comune di Follo in Via San Lorenzo snc piano T e censito al N.C.U. al Foglio 7 Mappale 1178, categoria area urbana di 400,00 mq;



Visura catastale



Direzione Provinciale di La Spezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2019

Data: 21/06/2019 - Ora: 11.30.41 Segue
Visura n.: T102021 Pag: 1

Dati della richiesta		
Soggetto individuato		

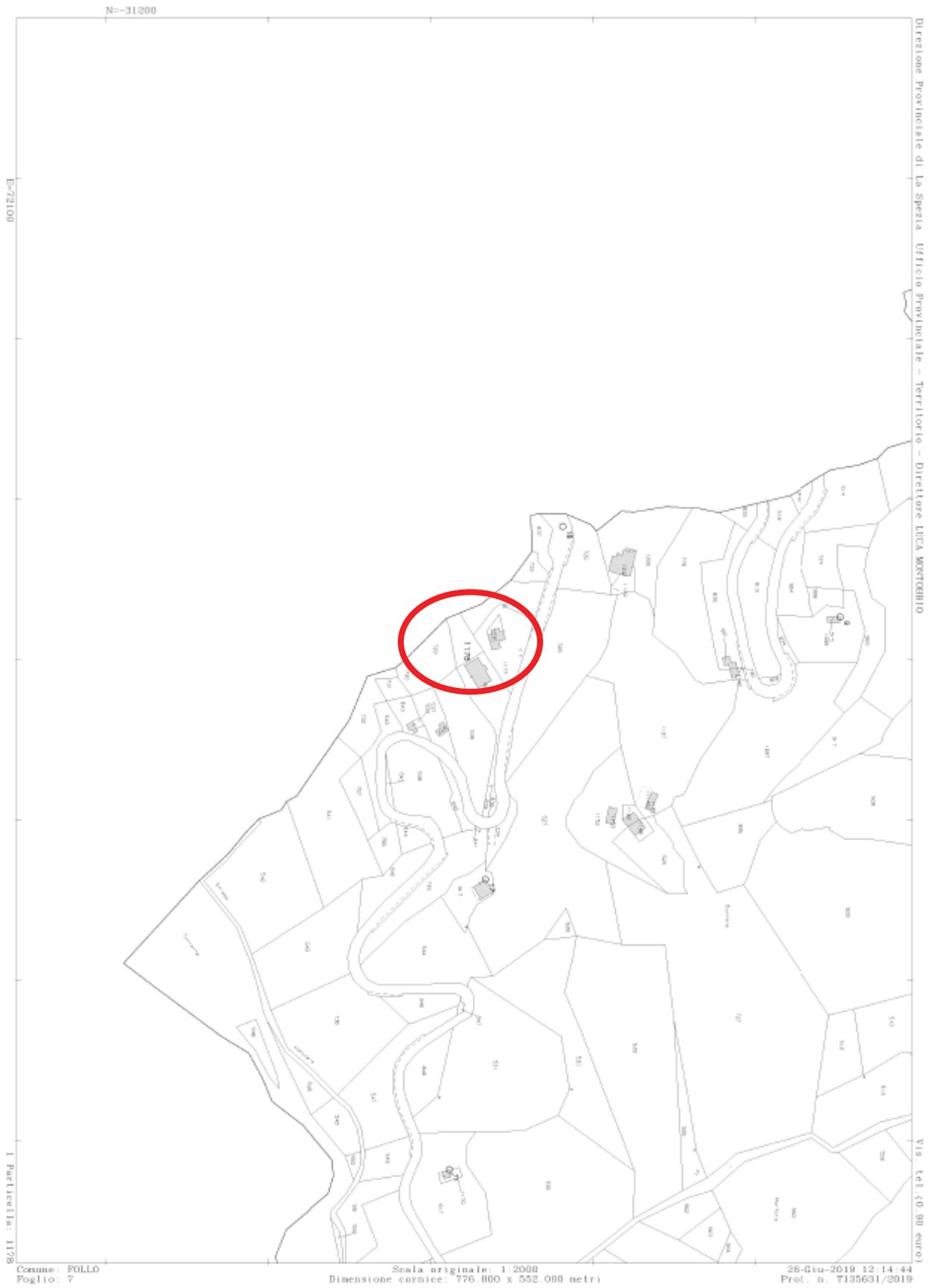
3. Unità Immobiliari site nel Comune di FOLLO(Codice D655) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		7	1178				area urbana		400 mq ²			VIA SAN LORENZO SNC piano: T; VARIAZIONE del 05/10/2012 protocollo n. SP0101177 in atti del 05/10/2012 FRAZ. E AMPL. CON CAMBIO DI DEST. (n. 11989 1/2012)	

Indirizzo degli immobili indicati al n. 3

	DIRITTI E ONERI REALI
	(1) Proprietà per 1/1
	Spertorio n.: 34376 Rogante: MARIANO MASSIMO Sede: ARCOLA

Estratto di mappa



4) Beni siti nel Comune di Follo e censiti al N.C.T. al Foglio 20 Mappali 439-441-442-444-446-447-1019, per una superficie pari a 3.402,00 mq;



Visure catastali

agenzia entrate
 Direzione Provinciale di La Spezia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 21/06/2019 - Ora: 11.30.41 Segue
 Visura n.: T102021 Pag: 1

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2019

Dati della richiesta: [REDACTED]

Soggetto individuato: [REDACTED]

4. Immobili siti nel Comune di FOLLO(Codice D655) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Piez	Qualità Classe	Superficie(mq)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha	sq		Dominicale	Agrario		
1	20	439		-	PASCOLO U	08	50		Euro 0,01 L. 1.190	Euro 0,13 L. 155	Impianto meccanografico del 05/06/1971	
2	20	441		-	SEMIN IRRIG	07	40	A1	Euro 5,00 L. 10.952	Euro 4,78 L. 9.250	Impianto meccanografico del 05/06/1971	
3	20	442		-	PASCOLO U	02	50		Euro 0,18 L. 350	Euro 0,04 L. 75	Impianto meccanografico del 05/06/1971	
4	20	444		-	PASC CESPUG	01	90		Euro 0,07 L. 120	Euro 0,03 L. 51	Impianto meccanografico del 05/06/1971	
5	20	446		-	PASC CESPUG	06	70		Euro 0,31 L. 600	Euro 0,13 L. 201	FRAZIONAMENTO del 11/07/1986 in atti del 30/01/1988 n. 13587	
6	20	447		-	PASC CESPUG	00	32		Euro 0,01 L. 22	Euro 0,01 L. 10	Impianto meccanografico del 05/06/1971	
7	20	1019		-	PASC CESPUG	04	80		Euro 0,17 L. 336	Euro 0,07 L. 144	FRAZIONAMENTO del 11/07/1986 in atti del 30/01/1988 n. 13587	

Totale: Superficie 34,02 Redditi: Dominicale Euro 7,01 Agrario Euro 5,19

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
[REDACTED]	Rogate: NOT. NALLI Sede: LA SPEZIA

Estratto di mappa



- 5) Beni siti nel Comune di Follo e censiti al N.C.T. al Foglio 11 Mappali 677-54-239-486-55-832-56-830-53-484, per una superficie pari a 4.373,00 mq;



Visure catastali



Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2019

Data: 21/06/2019 - Ora: 11:30:41 Segue
Visura n.: T102021 Pag: 1

Dati della richiesta

Soggetto individuato

Stato Catastrale nel Comune di FOLLO (Codice D055) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Zona	Form.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	11	077			SEMIN ARBOR	3	ha are ca 01 80		Dominicale Euro 0,98 L. 1.800	Agrario Euro 0,79 L. 1.530	Frazionamento del 23/11/1999 protocollo n. 63278 in atti dal 23/11/1999 (n. 2063.1/1999)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

ONERI REALI
quota per 1/1
MARIANO MASSIMO Sede ARCOLA

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2019

Dati della richiesta: [REDACTED]

Soggetto individuato: [REDACTED]

6. Immobili siti nel Comune di FOLLO(Codice D655) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Poca	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
					ha mq ca				Domestico	Agrario		
1	11	54		-	BOSCO CEDUO	2	00	70	Euro 0,40 L. 776	Euro 0,10 L. 194	Impianto meccanografico del 05/06/1971	
2	11	239		-	SEMIN ARBOR	3	01	50	Euro 0,51 L. 1.975	Euro 0,60 L. 1.275	Impianto meccanografico del 05/06/1971	
3	11	486		-	ULIV VIGNET	2	02	20	Euro 1,68 L. 2.090	Euro 0,80 L. 1.540	Impianto meccanografico del 05/06/1971	

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
[REDACTED]	Repertorio n. 53240 Rogione MARIANO MASSIMO Sede ARCOLA

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2019

Dati della richiesta: [REDACTED]

Soggetto individuato: [REDACTED]

8. Immobili siti nel Comune di FOLLO(Codice D655) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Poca	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
					ha mq ca				Domestico	Agrario		
1	11	55		-	BOSCO CEDUO	2	08	80	Euro 0,36 L. 704	Euro 0,09 L. 176	Impianto meccanografico del 05/06/1971	
2	11	832		-	SEMIN ARBOR	3	01	73	Euro 0,94	Euro 0,76	FRAZIONAMENTO del 25/10/2011 protocollo n. SP0193223 in atti dal 25/10/2011 presentato il 20/10/2011 (n. 193223/L/2011)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 8

[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	(3) Proprietà per 1/1
[REDACTED]	53613 Rogione MARIANO MASSIMO Sede ARCOLA

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2019

Dati della richiesta: [REDACTED]

Soggetto individuato: [REDACTED]

9. Immobili siti nel Comune di FOLLO(Codice D655) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Fora	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
					ha ac ca				Dominicale	Agrario		
1	11	56		-	BOSCO CEDUO	2	02	50	Euro 0,10 L. 200	Euro 0,03 L. 50	Impianto meccanografico del 05/06/1971	
2	11	830		-	BOSCO ARBOR	3	00	00	Euro 0,49	Euro 0,40	FRAZIONAMENTO del 25/10/2011 protocollo n. 3F0193223 in atti dal 25/10/2011 presentato il 20/10/2011 (n. 103223.1/2011)	

Totale: Superficie 03.40 Redditi: Dominicale Euro 0.50 Agrario Euro 0.43

Intestazione degli immobili indicati al n. 9

	DIRITTI E ONERI REALI
	(1) Proprietà per 1/1
	53613 Rogante: MARIANO MASSIMO Sede: ARCOLA



Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2019

Data: 21/06/2019 - Ora: 11:30:41 Segue
Visura n.: T102021 Pag: 1

Dati della richiesta: [REDACTED]

Soggetto individuato: [REDACTED]

12. Immobili siti nel Comune di FOLLO(Codice D655) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Fora	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
					ha ac ca				Dominicale	Agrario		
1	11	53		-	BOSCO CEDUO	2	12	10	Euro 0,50 L. 968	Euro 0,12 L. 242	Impianto meccanografico del 05/06/1971	

Intestazione degli immobili indicati al n. 12

	DIRITTI E ONERI REALI
	(1) Proprietà per 1/1
	53724 Rogante: MARIANO MASSIMO Sede: ARCOLA



Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2019

Data: 21/06/2019 - Ora: 11:30:41 Segue
Visura n.: T102021 Pag: 1

Dati della richiesta: [REDACTED]

Soggetto individuato: [REDACTED]

14. Immobili siti nel Comune di FOLLO(Codice D655) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Fora	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
					ha ac ca				Dominicale	Agrario		
1	11	464		AA	BOSCO MITO	1	02	00	Euro 0,13	Euro 0,04	Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. 3F0046759 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2004 (n. 1040.L/2007)	Annotazione
					BOSCO CEDUO	2	00	50	Euro 0,02	Euro 0,01		

Intestazione degli immobili indicati al n. 14

	DIRITTI E ONERI REALI
	(1) Proprietà per 1/1
	54376 Rogante: MARIANO MASSIMO Sede: ARCOLA

Estratto di mappa



- 6) Beni siti nel Comune di Follo e censiti al N.C.T. al Foglio 7 Mappali 837-731-541-730-757-540-729-732-733-1176-843, per una superficie pari a 7.819,00 mq;



Visure catastali


Visura per soggetto Data: 21/06/2019 - Ora: 11.30.41 Segue
 Direzione Provinciale di La Spezia Visura n.: T102021 Pag. 1
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali **Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2019**

Dati della richiesta [REDACTED]

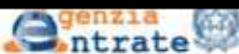
Soggetto individuato [REDACTED]

7. Immobili siti nel Comune di [REDACTED]

N.	DATI IDENTIFICATIVI							INFORMAZIONI			
	Foglio	Parcella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	7	837		-	SEMIN-ARBOR 3	03 40		Domenicale Euro 1,54 L. 3,57%	Agrario Euro 1,49 L. 2,80%	Impianto meccanografico del 05/06/1971	

Intestazione degli immobili indicati al n. 7

[REDACTED]	TITOLI ONERI REALI Proprietà per 1/1 creditore MARIANO MASSIMO Sede: ARCOLA
------------	--


Visura per soggetto Data: 21/06/2019 - Ora: 11.30.41 Segue
 Direzione Provinciale di La Spezia Visura n.: T102021 Pag. 1
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali **Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2019**

Dati della richiesta [REDACTED]

Soggetto individuato [REDACTED]

10. Immobili siti nel Comune di FOLLO(Codice D655) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe		Superficie(m ²)		Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	7	731		-	BOSCO CEDUO	2	ha are ca 02 00		Dominicale Euro 9,98 L. 160	Agrario Euro 0,02 L. 40	Impianto meccanografico del 05/06/1971	

Intestazione degli immobili indicati al n. 10

	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1 Esperto n. 33613 Rogante: MARIANO MASSIMO Sede: ARCOLA
--	---


 Direzione Provinciale di La Spezia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2019

Data: 21/06/2019 - Ora: 11.30.41 Segue
 Visura n.: T102021 Pag. 1

Dati della richiesta	
Soggetto individuato	

11. Immobili siti nel Comune di FOLLO(Codice D655) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe		Superficie(m ²)		Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	7	541		-	BOSCO CEDUO	2	ha are ca 30 70		Dominicale Euro 1,27 L. 2.456	Agrario Euro 0,32 L. 614	Impianto meccanografico del 05/06/1971	
2	7	720		-	BOSCO CEDUO	2	02 70		Euro 0,11 L. 216	Euro 0,03 L. 54	Impianto meccanografico del 05/06/1971	
3	7	757		-	SEMIN ARBOR	3	05 90		Euro 3,20 L. 6.195	Euro 2,59 L. 5.015	Impianto meccanografico del 05/06/1971	

Intestazione degli immobili indicati al n. 11

	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1 Esperto n. 33734 Rogante: MARIANO MASSIMO Sede: ARCOLA
--	---


 Direzione Provinciale di La Spezia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2019

Data: 21/06/2019 - Ora: 11.30.41 Segue
 Visura n.: T102021 Pag. 1

Dati della richiesta	
Soggetto individuato	

13. Immobili siti nel Comune di FOLLO(Codice D655) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe		Superficie(m ²)		Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	7	540		-	SEMIN ARBOR	3	ha are ca 05 50		Euro 2,98 L. 5.775	Euro 2,41 L. 4.675	Impianto meccanografico del 05/06/1971	
2	7	720		-	BOSCO CEDUO	2	07 00		Euro 0,29 L. 560	Euro 0,07 L. 140	Impianto meccanografico del 05/06/1971	
3	7	732		-	BOSCO CEDUO	2	07 90		Euro 0,33 L. 632	Euro 0,08 L. 155	Impianto meccanografico del 05/06/1971	

Intestazione degli immobili indicati al n. 13

	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1 Esperto n. 33734 Rogante: MARIANO MASSIMO Sede: ARCOLA
--	---

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2019

Data: 21/06/2019 - Ora: 11.30.41

Segue

Visura n.: T102021 Pag: 1

Dati della richiesta

Soggetto individuato

15. Immobili siti nel Comune di FOLLE (Comune Doss) - Catasto IMU/IRPEF

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m ²)		Deduz	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha mt ca			Dominicale	Agrario		
1	7	733		-	ULIV VIGNET	2	02	70		Euro 1,32 L. 2.465	Euro 0,95 L. 1.890	Impianto meccanografico del 05/06/1971	
2	7	1176		-	AREA RURALE		07	29				VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/12/2012 protocollo n. SP0194632 in atti dal 20/12/2012 All 2012 - ATTIVITA' A04 (n. 11991/2012)	Annotazione

Immobile 2: Annotazione: di studio; rettifica della destinazione propedeutica alla costituzione del catasto fabbricati

Totale: Superficie 09.99 - Redditi: Dominicale Euro 1,32 - Agrario Euro 0,95

Intestazione degli immobili indicati al n. 15

DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprietà per 1/1

Repertorio n.: 24376 Rogante: MARIANO MASSIMO Sede: ARCOLA

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2019

Data: 21/06/2019 - Ora: 11.30.41

Segue

Visura n.: T102021 Pag: 1

Dati della richiesta

Soggetto individuato

16. Immobili siti nel Comune di...

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m ²)		Deduz	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha mt ca			Dominicale	Agrario		
1	7	845		-	SEMIN ARBOR	3	03	10		Euro 1,65 L. 3.255	Euro 1,36 L. 2.835	Impianto meccanografico del 05/06/1971	

DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprietà per 1/1

Repertorio n.: 15631 Rogante: CERONI CLAUDIA Sede: LA SPEZIA

Estratto di mappa



Comune di La Spezia

- 7) Immobile sito nel Comune di La Spezia in Via Fabio Filzi n. 313 piano T e censito al N.C.U. al Foglio 76 Mappale 9 subalterno 1, categoria A/4 di 4 vani, Superficie 65,00 mq, Rendita €. 123,95;



Descrizione

L'immobile è in cattive condizioni manutentive; ad oggi è utilizzato come ufficio a servizio della attività della cava.

L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato in cattive condizioni generali. Le facciate presentano distacchi di intonaco mentre il tetto è in discrete condizioni dovuto dal fatto che sono stati svolti alcuni interventi edilizi.

I locali posti al piano terra possono essere definiti vivibili ma necessitano di interventi edilizi per la messa a norma degli impianti (ad oggi non è stato riscontrato alcun certificato) comprese alcune asimmetrie informative.

Visura catastale

 Direzione Provinciale di La Spezia Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2019		Data: 21/06/2019 - Ora: 11.30.41 : Segue Visura n.: T102021 Pag: 1									
Dati della richiesta		[REDACTED]											
Soggetto individuato		[REDACTED]											
17. Unità Immobiliari site nel C													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cem.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ubesivoi
1		76	9	1	3		A/4	2	4 vani	Totale: 65 m ² Totale escluse aree scoperte** : 65 m ²	Euro 123,95	VIA FABIO FILZI n. 313 piano T; Variazione del 09/11/2015 - Inasimento in virtue dei dati di superficie	Notifica
Intestazione degli immobili indicati al n. 17								[REDACTED]					
[REDACTED]								DIRITTI ONERI REALI					
[REDACTED]								(1) Proprietà per 1/1					
[REDACTED]								proprietario n.: 106444 Rogante NALLI O. Sede LA SPEZIA (6)					