

**TRIBUNALE DI LA SPEZIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE R.F. 24/2017**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

\*\*\*\*\*

**Fabbricato sito in Comune di Arcola**  
**“Appartamento, negozio e cantine”**



**Fabbricato sito in Comune di Ameglia**  
**“Porzione di fabbricato bifamigliare con annesso giardino e deposito”**



*Giudice Fallimentare: Dott. Serena Papini*  
*Curatore Fallimentare: Dott. Aurelio Boraschi*  
*Perito Estimatore: Geom. Francesco Turturro*

## SOMMARIO

<b>1. <u>PREMESSE</u></b> .....	<b>5</b>
<b>2. <u>IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE CONSULENZA</u></b> .....	<b>5</b>
<b>3. <u>ATTIVITA' PERITALI SVOLTE</u></b> .....	<b>5</b>
<b>3.1 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari e Catasto</b> .....	5
<b>3.1.1 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari</b> .....	5
<b>3.1.2 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Catasto</b> .....	6
<b>3.2 Amministrazione Comunale di Arcola e Ameglia</b> .....	6
<b>3.3 Atti di provenienza</b> .....	6
<b>3.4 Formalità ipotecarie presso Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari</b> .....	6
<b>3.5 Stima del valore di mercato dei beni oggetto del fallimento</b> .....	6
<b>4. <u>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO</u></b> .....	<b>6</b>
<b>4.1 Rilievo planimetrico degli immobili (rappresentazione grafica sotto capitolo "x.12", es. 5.12)</b> .....	7
<b>4.2 Determinazione della Superficie esterna lorda (rappresentazione grafica sotto capitolo "x.11", es. 5.11)</b> .....	7
<b>4.3 Definizione della metodologia di stima e criteri di ricerca dei comparabili</b> .....	7
<b>4.3.1 Metodologia di stima MCA</b> .....	7
<b>4.3.2 Ricerca dei comparabili</b> .....	12
<b>4.4 Sintesi estimativa e verifiche di correttezza</b> .....	12
<b>5. <u>LOTTO 1</u></b> .....	<b>13</b>
<b>5.1 Fabbricato semindipendente con annesso terreno pertinenziale in Comune di Arcola, Loc. Romito Magra</b> .....	13
<b>5.2 Descrizione dell'immobile</b> .....	17
<b>5.3 Documenti catastali: estratto di mappa, planimetria e visura catastale</b> .....	18
<b>5.4 Documentazione fotografica</b> .....	25
<b>5.5 Pratiche edilizie e conformità Urbanistica</b> .....	31
<b>5.5.1 Pratiche edilizie – vedi allegato 9</b> .....	31
<b>5.5.2 Fine Lavori vedi allegato 9</b> .....	32
<b>5.5.3 Conformità Urbanistica</b> .....	32
<b>5.6 Conformità Catastale</b> .....	32
<b>5.7 Agibilità</b> .....	32
<b>5.8 Formalità ipotecarie – vedi allegato 2</b> .....	32
<b>5.9 Stato di possesso al momento del sopralluogo</b> .....	33
<b>5.10 Attuali e precedenti proprietari</b> .....	34
<b>5.10.1 Attuali proprietari – vedi allegato 10</b> .....	34
<b>5.10.2 Precedenti proprietari (mappale 791 sub. 3 e 1225 sub. 5)</b> .....	34
<b>5.10.3 Precedenti proprietari (mappale 1225 sub. 4 - mappale 791 sub. 4 graffato a 1224)</b> .....	35
<b>5.11 Rappresentazione della SEL (superficie esterna lorda)</b> .....	36
<b>5.12 Rappresentazione delle misure interne (rilievo da grafico)</b> .....	42
<b>5.13 Confini</b> .....	43
<b>5.14 Stima</b> .....	44
<b>5.14.1 Destinazione urbanistica dei terreni</b> .....	44
<b>5.14.2 Calcolo del più probabile valore di mercato appartamento</b> .....	45
• Campione dei dati immobiliari.....	48
• Caratteristiche immobiliari.....	49

• Tabella dei dati.....	50
• Analisi dei prezzi marginali .....	51
• Tabella di valutazione .....	55
• Distribuzione dei prezzi corretti.....	56
<b>5.14.3 Calcolo del più probabile valore di mercato negozio .....</b>	<b>58</b>
<b>5.14.4 Calcolo del più probabile valore di mercato cantine.....</b>	<b>58</b>
<b>5.15 Valore di mercato Lotto 1.....</b>	<b>58</b>
<b>6. LOTTO 2 .....</b>	<b>60</b>
<b>6.1 Fabbricato semi indipendente con annesso terreno pertinenziale e deposito attrezzi in Comune di Ameglia, Loc. Romito Magra .....</b>	<b>60</b>
<b>6.2 Descrizione dell'immobile.....</b>	<b>61</b>
<b>6.3 Documenti catastali: estratto di mappa, planimetria e visura catastale .....</b>	<b>62</b>
<b>6.4 Documentazione fotografica.....</b>	<b>67</b>
<b>6.5 Pratiche edilizie e conformità Urbanistica .....</b>	<b>68</b>
<b>6.5.1 Pratiche edilizie – vedi allegato 9.....</b>	<b>68</b>
<b>6.5.2 Fine Lavori.....</b>	<b>69</b>
<b>6.5.3 Conformità Urbanistica .....</b>	<b>69</b>
<b>6.6 Conformità Catastale.....</b>	<b>69</b>
<b>6.7 Agibilità.....</b>	<b>69</b>
<b>6.8 Formalità ipotecarie – vedi allegato 2.....</b>	<b>69</b>
<b>6.9 Stato di possesso al momento del sopralluogo. ....</b>	<b>70</b>
<b>6.10 Attuali e precedenti proprietari.....</b>	<b>70</b>
<b>6.10.1 Attuali proprietari (mappale 352 sub. 2 graffato mappale 640 e mappale 1368). – vedi allegato 6.B. ....</b>	<b>70</b>
<b>6.10.2 Attuali proprietari (mappale 846). – vedi allegato 6.B.....</b>	<b>71</b>
<b>6.10.2 Precedenti proprietari (mappale 352 sub. 2 graffato mappale 640 e mappale 1368). ....</b>	<b>71</b>
<b>6.10.3 Precedenti proprietari (mappale 846). ....</b>	<b>71</b>
<b>6.11 Rappresentazione della SEL (superficie esterna lorda) .....</b>	<b>72</b>
<b>6.12 Rappresentazione delle misure interne (rilievo da grafico). ....</b>	<b>74</b>
<b>6.13 Confini.....</b>	<b>76</b>
<b>6.14 Stima.....</b>	<b>76</b>
<b>6.14.1 Destinazione urbanistica dei terreni (cfr. allegato 07) .....</b>	<b>76</b>
<b>6.14.2 Calcolo del più probabile valore di mercato appartamento e deposito attrezzi.....</b>	<b>76</b>
• Campione dei dati immobiliari.....	79
• Caratteristiche immobiliari.....	80
• Tabella dei dati.....	82
• Analisi dei prezzi marginali .....	83
• Tabella di valutazione .....	87
• Distribuzione dei prezzi corretti.....	88
<b>6.14.3 Calcolo del più probabile valore del terreno (mappale 846).....</b>	<b>90</b>
<b>6.15 Valore di mercato Lotto 2.....</b>	<b>90</b>
<b>7. RIEPILOGO GENERALE.....</b>	<b>91</b>
<b>Elenco Allegati: .....</b>	<b>92</b>
• <b>All. 01.A – Atto di provenienza Arcola;</b> .....	<b>92</b>
• <b>All. 01.B – Atto di provenienza Ameglia;</b> .....	<b>92</b>
• <b>All. 02.A - formalità ipotecarie Arcola;</b> .....	<b>92</b>
• <b>All. 02.B - formalità ipotecarie Ameglia;</b> .....	<b>92</b>
• <b>All. 03 – comunicazione comune Ameglia;</b> .....	<b>92</b>
• <b>All. 04.A – Comparabili Arcola;</b> .....	<b>92</b>
• <b>All. 04.B – Comparabili Ameglia;</b> .....	<b>92</b>

**STUDIO TECNICO GEOM. FRANCESCO TURTURRO**

Bolano (Sp) Via Europa n. 5 telefono: 0187/94.03.05 fax: 0187/185.25.06 Cell. 347/47.83.828 La Spezia Piazza Verdi n. 23 Tel. 0187/150.53.67

e-mail: [geomfurturro@live.com](mailto:geomfurturro@live.com) - pec: [francesco.turturro@geopec.it](mailto:francesco.turturro@geopec.it)

Valutatore Immobiliare certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024

- **All. 05 – Titoli edilizi Arcola:**..... 92
- **All. 06.A – visura catastale Arcola:**..... 92
- **All. 06.B – visura catastale Ameglia:**..... 92
- **All. 07 – certificato di destinazione urbanistica Ameglia.**..... 92

## **1. PREMESSE**

Con ordinanza del 04.04.2019, depositata in cancelleria in pari data, il curatore fallimentare nominato Dott. Aurelio Boraschi depositava istanza di nomina del perito estimatore, che veniva autorizzata dal Giudice Fallimentare delegato in data 08.05.2019, nella persona dello scrivente.

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

Gli immobili, in capo al fallimento [REDACTED]

[REDACTED] risultano collocati nel Comune di Arcola e Ameglia, nella provincia della Spezia

### **Elenco:**

- **Lotto 1:** Piena proprietà di fabbricato costituito da appartamento, negozio e due cantine oltre a terreno pertinenziale

Il tutto sito in Comune di Arcola, loc. Romito Magra, Via Provinciale 356 e 360 e Via Aurelia Sud 362, piano terra e primo.

- **Lotto 2:** Proprietà per la quota di 1/2 di porzione di casa bifamigliare con deposito attrezzi e terreno pertinenziale, quest'ultimo nella quota di 1/1

Il tutto sito in Comune di Ameglia, Via XXV Aprile, piano terra e primo.

## **3. ATTIVITA' PERITALI SVOLTE**

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

#### **3.1.1 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari.**

Ricerca corposa ed impegnativa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di La Spezia e Sarzana al fine di individuare i possibili comparabili necessari per la valutazione dell'immobile (vedi dettaglio capitolo 4.3.2).

### **3.1.2 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Catasto.**

Richiesta ed estrazione mappe, visure, planimetrie catastali ed elaborati planimetrici.

### **3.2 Amministrazione Comunale di Arcola e Ameglia**

Attività di ricerca ed estrazione dei titoli edilizi rilasciati sugli immobili oggetto del compendio immobiliare del fallimento, attraverso richiesta:

- Comune di Ameglia: a mezzo pec del 31.05.2019 con rilascio documentale e comunicazione in data 10.09.2019;
- Comune di Arcola: a mezzo pec del 16.05.2019 con rilascio documentale in data 26.06.2019.

### **3.3 Atti di provenienza.**

Ricerca e richiesta degli atti di provenienza degli immobili (allegato 1.A e 1.B).

### **3.4 Formalità ipotecarie presso Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari.**

Verifica ipo-catastale ventennale consultando le liste delle formalità in capo alla [REDACTED] (allegato 2.A e 2.B).

### **3.5 Stima del valore di mercato dei beni oggetto del fallimento.**

Il tutto è descritto nel capitolo 4 che segue.

## **4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

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

- Rilievo planimetrico dei locali (capitolo 4.1);
- Determinazione della superficie esterna lorda (capitolo 4.2);
- Ricerca dei comparabili e stima (capitolo 4.3)

#### **4.1 Rilievo planimetrico degli immobili (rappresentazione grafica sotto capitolo "x.12", es. 5.12).**

Il rilievo degli immobili è stato attraverso strumentazione elettronica di proprietà del perito (misuratore laser "Disto"), riportando le misure rilevate, sulle tavole grafiche allegate alle pratiche edilizie o sulle planimetrie catastali.

#### **4.2 Determinazione della Superficie esterna lorda (rappresentazione grafica sotto capitolo "x.11", es. 5.11)**

Il calcolo è consequenziale al rilievo di cui al punto soprastante. La rappresentazione è stata prodotta sulle tavole grafiche allegate alle pratiche edilizie o sulle planimetrie catastali.

#### **4.3 Definizione della metodologia di stima e criteri di ricerca dei comparabili.**

Entrambi i lotti sono stati stimati con il solito criterio *MCA – Market Comparison Approach – cfr. CVI Capitolo 8.*

##### **4.3.1 Metodologia di stima MCA.**

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

La metodologia è prevista da:

- Codice delle valutazioni immobiliari al capitolo 8;
- Circolare della BANCA D'ITALIA - Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche - Circolare n. 263 del 27 dicembre 2006:
  - 1° aggiornamento del 5 dicembre 2007
  - 2° aggiornamento del 17 marzo 2008 (Ristampa integrale)
  - 3° aggiornamento del 15 gennaio 2009
- linee guida elaborate dall'ABI n° 5/2011 e 30.11.2018.

- Norma UNI 11612:2015

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nelle fattispecie si provveduto ad eseguire appurate ricerche mediante la lettura degli atti notarili depositati presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare su

tutti gli immobili con categoria catastale equivalente a quella da stimare compravenduti nell'ultimo quinquennio oltre che a visionare atti relativi a compravendite di terreni aventi la solita destinazione urbanistica e circa la solita estensione.

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

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

### 2. la rilevazione dei dati immobiliari completi.

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

### 3. la scelta delle caratteristiche immobiliari.

Si è proceduto con quelle più appropriate ai casi particolari.

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

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

Nella tabella dei dati sono riportati:

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

ed altri.

### 5. l'analisi dei prezzi marginali

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

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

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

Un esempio di questi ultimi è costituito dai prezzi mercantili.

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

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

#### 7. sistema di stima.

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

#### 8. reconciliazione e stima.

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

Lo stesso codice delle Valutazioni Immobiliari definisce:

- il Valore di Mercato (definizione capitolo 3 comma 2.2 Codice delle Valutazione Immobiliari Edito da Tecnoborsa Quinta Edizione).

Secondo l'I.V.S Standard 1 e l'E.V.S. (l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards), il Red Book PS. 3.2, il CDVI (Codice delle valutazioni immobiliari) Capitolo 3 e la direttiva 2006/48/CE il valore di mercato è: *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere venduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"* (IVS 1,3.1)

Se si analizza attentamente la definizione possiamo evidenziare quanto segue:

- Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato

esposto per un normale periodo per la negoziazione.

- Il più probabile prezzo: il miglior prezzo, ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente.
- Acquirente e venditore: soggetti motivati all'acquisto ed alla vendita ma non costretti né intenzionati a comprare e vendere a qualsiasi prezzo
- Non condizionati: la transazione avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro.
- Adeguata attività di Marketing: adeguata permanenza ed esposizione sul mercato.
- Capacità: le parti sono ragionevolmente informate sulle caratteristiche dell'immobile nel suo uso corrente e dei potenziali usi e dello stato del mercato al momento della valutazione, sono motivate a partecipare all'operazione senza essere costrette a portarla a compimento (Codice delle Valutazioni IV Edizione – Tecnoborsa).

- la superficie esterna lorda (SEL) “capitolo 18 comma 4.2 del Codice delle Valutazioni Immobiliari”:

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

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

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

*e non include:*

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

### 4.3.2 Ricerca dei comparabili

Per poter applicare tale metodologia è indispensabile effettuare una ricerca puntuale di immobili compravenduti in un arco temporale prossimo alla data della valutazione (max 3 anni).

### 4.4 Sintesi estimativa e verifiche di correttezza.

La verifica di correttezza della stima deve soddisfare la divergenza percentuale assoluta come di seguito indicata.

**Valutazione Immobiliare Standard**

#### 6.6 Sintesi estimativa

In linea di principio nella tabella di valutazione i prezzi o i canoni corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi o dei canoni, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi o dei redditi marginali, i prezzi o i canoni corretti possono divergere.

La presenza di divergenze nei prezzi o nei canoni corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta. La divergenza percentuale assoluta  $d\%$  si calcola tra il prezzo o il canone corretto massimo  $V_{max}$  e il prezzo o il canone corretto minimo  $V_{min}$  ed esprime la divergenza massima dei prezzi o dei canoni corretti nel modo seguente:

$$d\% = \left| \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} \right| \cdot 100$$

il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se  $d\% \leq 3-5\%$  a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto. L'eventuale presenza di prezzi o di canoni corretti divergenti

## **5. LOTTO 1**

### **5.1 Fabbricato semindipendete con annesso terreno pertinenziale in**

#### **Comune di Arcola, Loc. Romito Magra**

##### **Piena proprietà per 1/1**

- ❖ Immobile collocato in Arcola, Loc. Romito Magra, Via Provinciale e Aurelia Sud così composto:
  - **Appartamento** posto a piano terra e primo censito al N.C.E.U. Foglio **12** mappale **791 sub. 3** con i seguenti dati censuari (cfr. sotto capitolo 5.3):  
Categoria: A2;  
Classe 1  
Consistenza 5 vani;  
Superficie catastale: mq. 87 escluso aree scoperte mq. 79  
Rendita catastale € 296,96
  - **Negozi**o posto a piano terra censito al N.C.E.U. Foglio **12** mappale **791 sub. 4** **graffato a mappale 1224** con i seguenti dati censuari (cfr. sotto capitolo 5.3):  
Categoria: C1;  
Classe 8  
Consistenza 54 mq;  
Superficie catastale: mq. 61  
Rendita catastale € 733,47
  - **Cantina** posta a piano terra censita al N.C.E.U. Foglio **12** mappale **1225 sub. 4** con i seguenti dati censuari (cfr. sotto capitolo 5.3):  
Categoria: C2;  
Classe 3  
Consistenza 7 mq;  
Superficie catastale: mq. 8  
Rendita catastale € 10,48

- **Cantina** posta a piano terra censita al N.C.E.U. Foglio **12** mappale **1225 sub. 5** con i seguenti dati censuari (cfr. sotto capitolo 5.3):

Categoria: C2;

Classe 3

Consistenza 9 mq;

Superficie catastale: mq. 11

Rendita catastale € 13,48

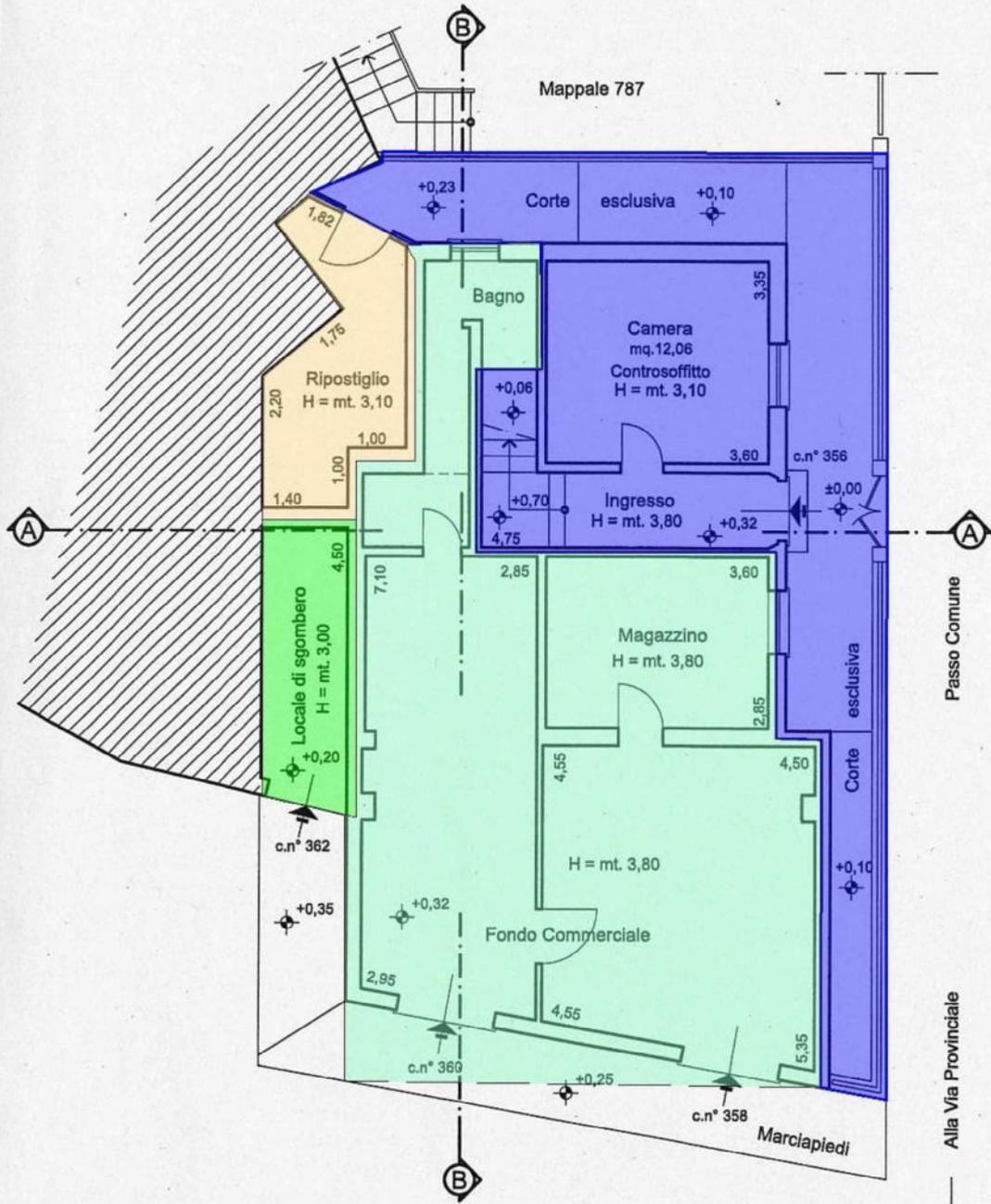
Oltre terreno pertinenziale (cfr. sotto capitolo 5.3), con i seguenti dati catastali:

- ❖ N.C.T. Fg. **12** mappale **1223** – mq. 15



# Pianta Piano Terra

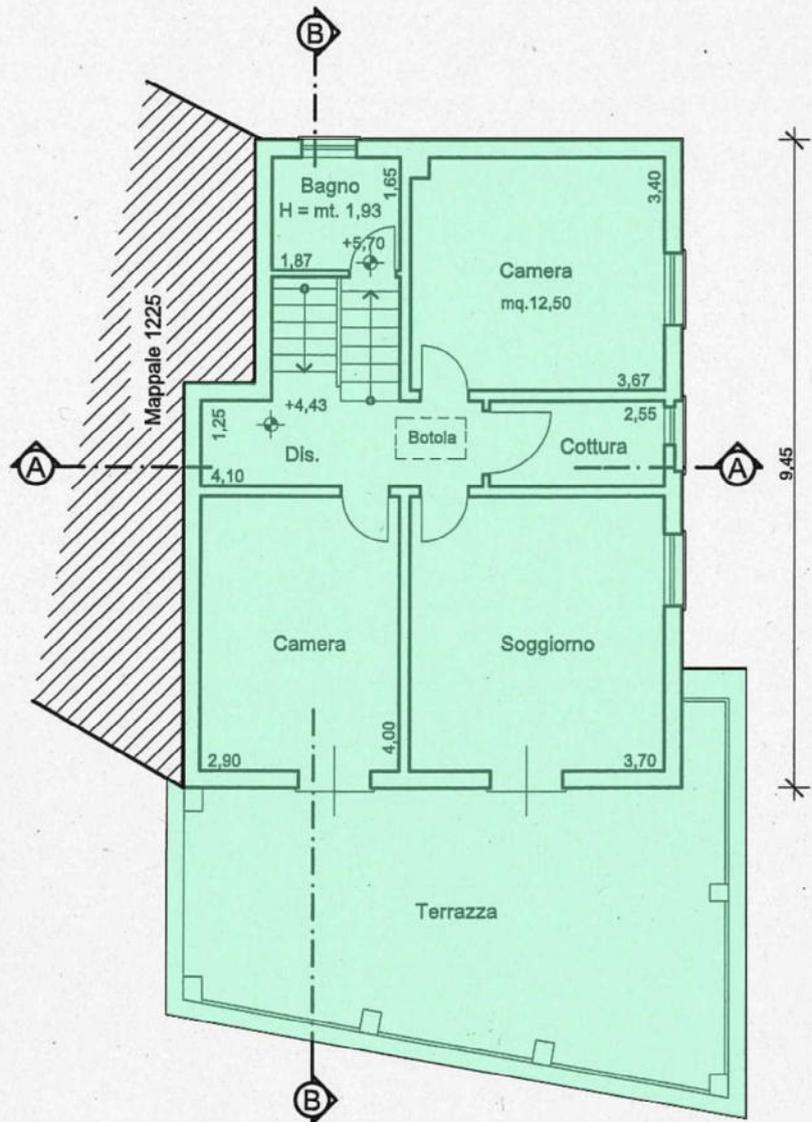
Scala 1:100

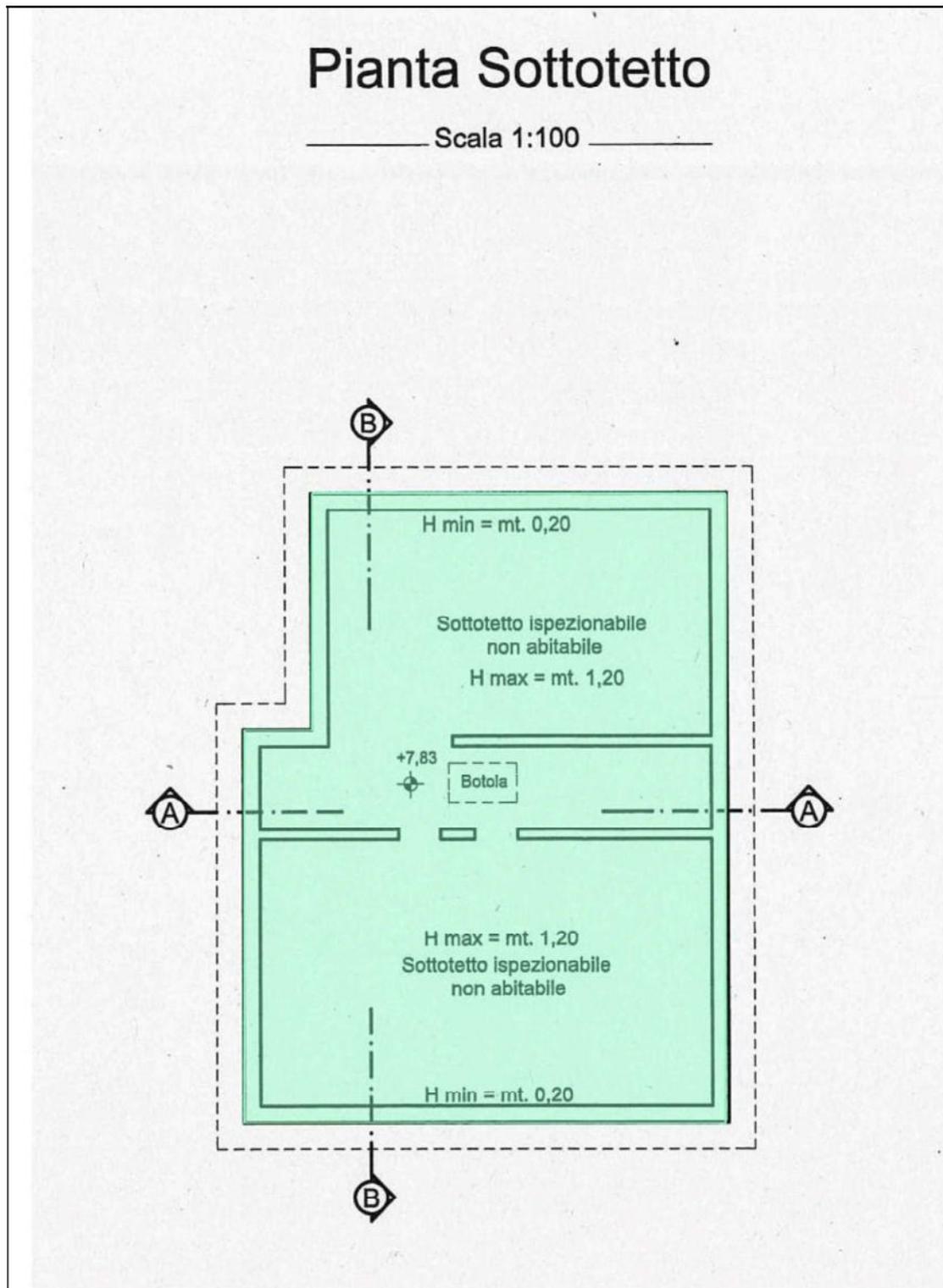


- Foglio 12 Mappale 791 sub. 3
- Foglio 12 Mappale 791 sub. 4 e m.1224
- Foglio 12 Mappale 1225 sub. 4
- Foglio 12 Mappale 1225 sub. 5

# Pianta Piano Primo

Scala 1:100 ————— H = mt. 3,20





## 5.2 Descrizione dell'immobile.

Trattasi di fabbricato pluripiano, semindipendente costituito al piano terra da negozio, due cantine e porzione d'appartamento che si sviluppa sul piano sovrastante.

Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato è pessimo.

Necessita d'importanti interventi di ristrutturazione sia sulle parti murarie, sia sugli infissi che sugli impianti.

Per tutti i dettagli delle superfici e della suddivisione dei locali, si rimanda alla visione delle tavole riportate nei paragrafi seguenti.

### **5.3 Documenti catastali: estratto di mappa, planimetria e visura catastale**



Data presentazione: 13/08/1985 - Data: 16/05/2019 - n. T310142 - Richiedente [REDACTED]

MODULANO  
 F. 109/1012 497



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

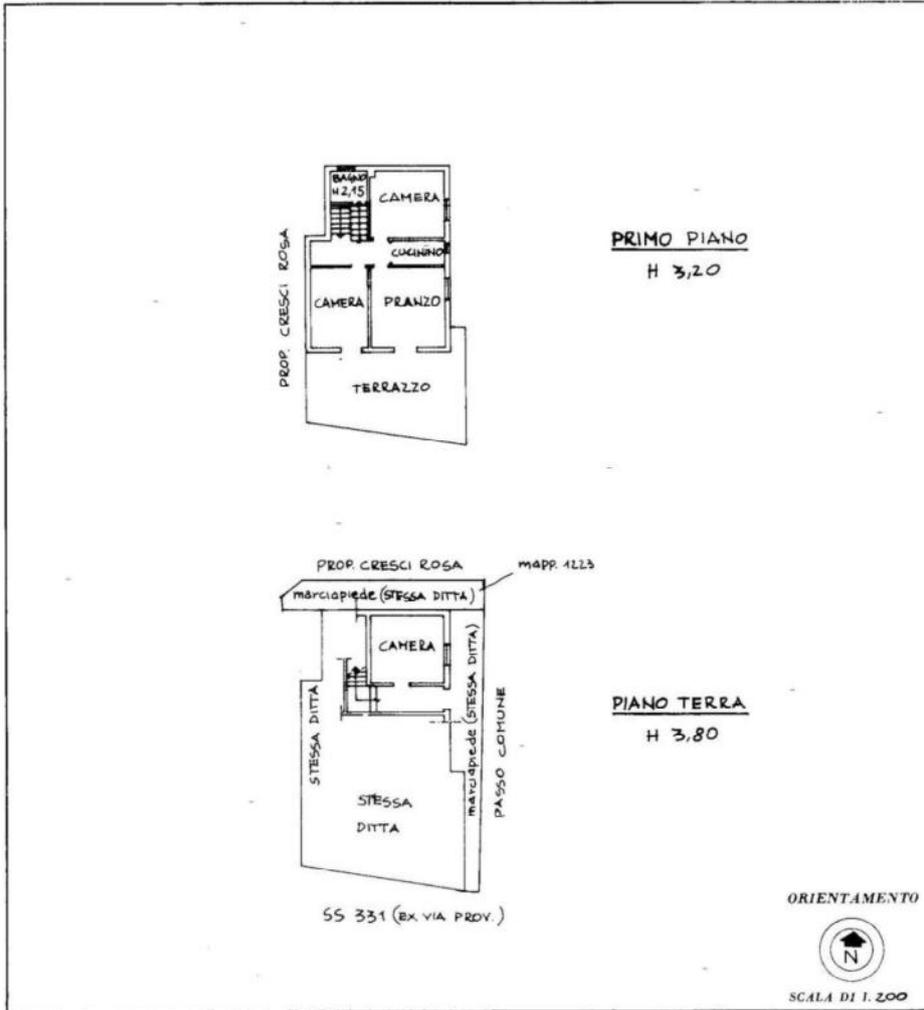
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Triennio)

Lit. 50

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1949, N. 432)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARCOLA Via SS 331 (ex Via Prov.) n° 356  
 Ditta PERAZZO EMANUELE D. ARCOLA il 16.1.1914  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LA SPEZIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	2305

Compilata dal **GEOM. BERNAZANI MANLIO**  
 (Titolare, nato e residente nel territorio)  
 Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
 della Provincia di **LA SPEZIA**  
 DATA **31.7.1985**  
 Firma: [Signature]

Inquadratura  
 Foglio: 12 - Particella: 791 - Subalterno: 3 >

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/05/2019 - Comune di ARCOLA (A373) -

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 13/08/1985 - Data: 16/05/2019 - n. T310142 - Richiedente: [REDACTED]  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 13/08/1985 - Data: 16/05/2019 - n. T310143 - Richiedente: [REDACTED]

MODULARIO  
K. sig. rend. 497



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

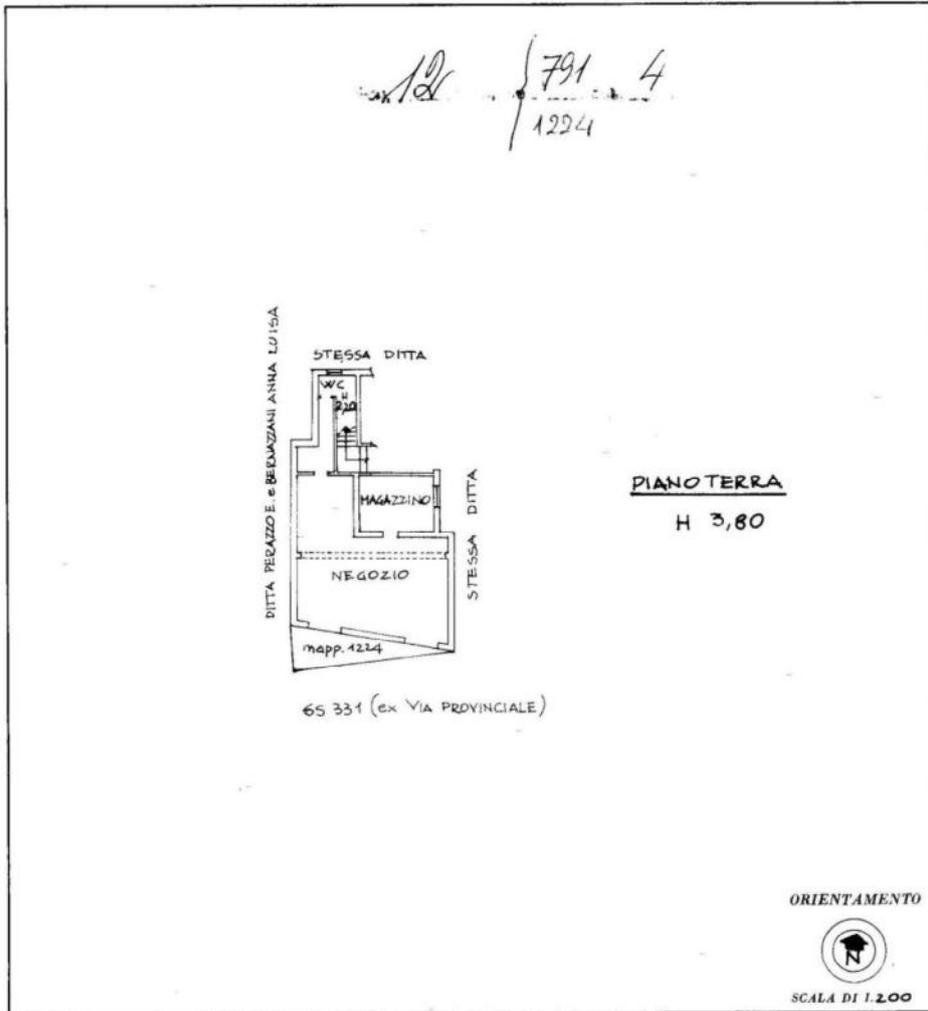
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1949, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARCOLA Via SS331 (ex Via Prov.) n°358 e 360

Ditta PERAZZO EMANUELE n. ARCOLA 16.1.1914

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LA SPEZIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N° 03

Compilata dal GEOM. BERNAZZANI MANLIO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de i GEOMETRI  
della Provincia di LA SPEZIA

DATA 31.7.1985

Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 13/08/1985 - Data: 16/05/2019 - n. T310143 - Richiedente: [REDACTED]

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/05/2019 - Comune di ARCOLA (A373) - < Foglio: 12 - Particella: 791 - Subalterno: 4 >

Data presentazione: 13/08/1985 - Data: 16/05/2019 - n. T310144 - Richiedente [REDACTED]

MODULARIO  
P. fog. n. 497



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

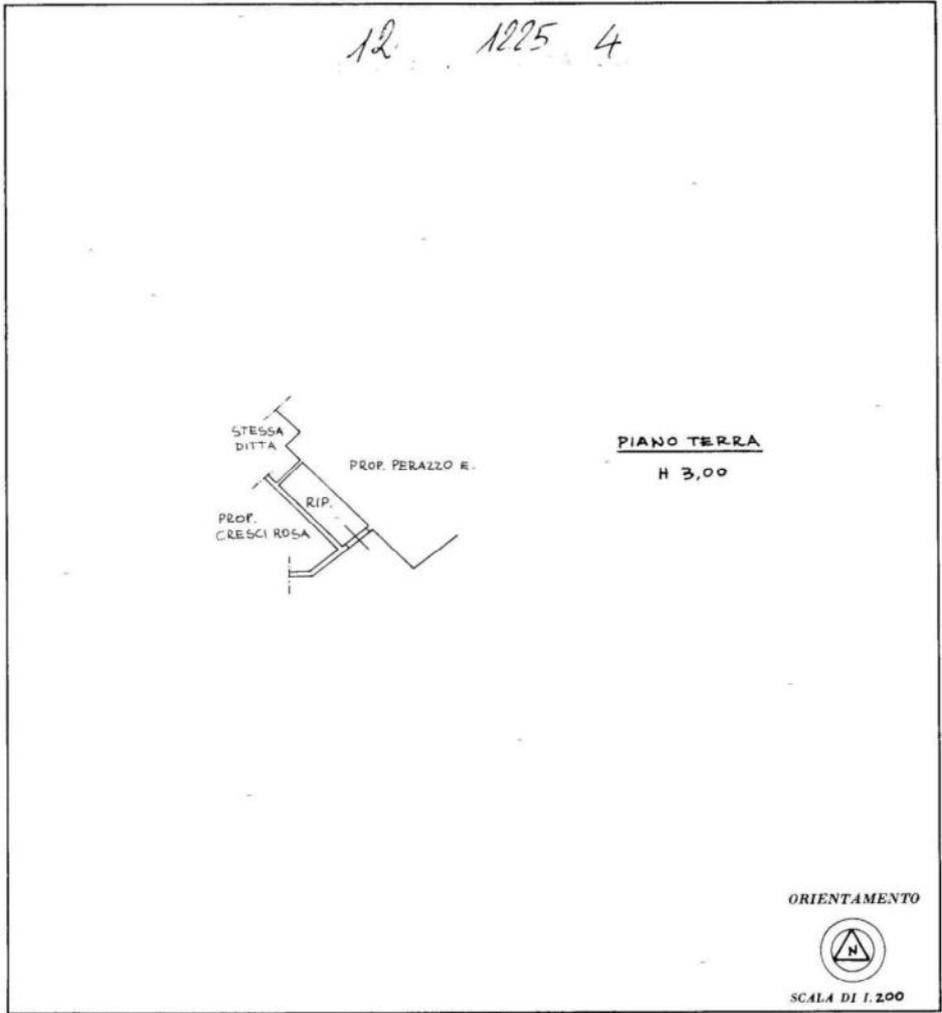
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1980, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARCOLA Via SS 331 (ex Via PROV.) n° 362.  
Ditta PERAZZO EMANUELE n. ARCOLA 16.4.1914 - BERNAZZANI LUISA n. ARCOLA 25.7.1912.  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LA SPEZIA.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

Compilata dal geom. BERNAZZANI MANLIO  
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de i GEOMETRI  
della Provincia di LA SPEZIA

DATA 31.7.1985

Firma: \_\_\_\_\_

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/05/2019 - Comune di ARCOLA (A373) - < Foglio 01  
12 - Particella: 1225 - Subalterno: 4 >  
VIA AURELIA SUD n. 362 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 13/08/1985 - Data: 16/05/2019 - n. T310144 - Richiedente [REDACTED]

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

Data presentazione: 13/08/1985 - Data: 16/05/2019 - n. T310145 - Richiedente [REDACTED]

MODULARIO  
E. reg. n. 487



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

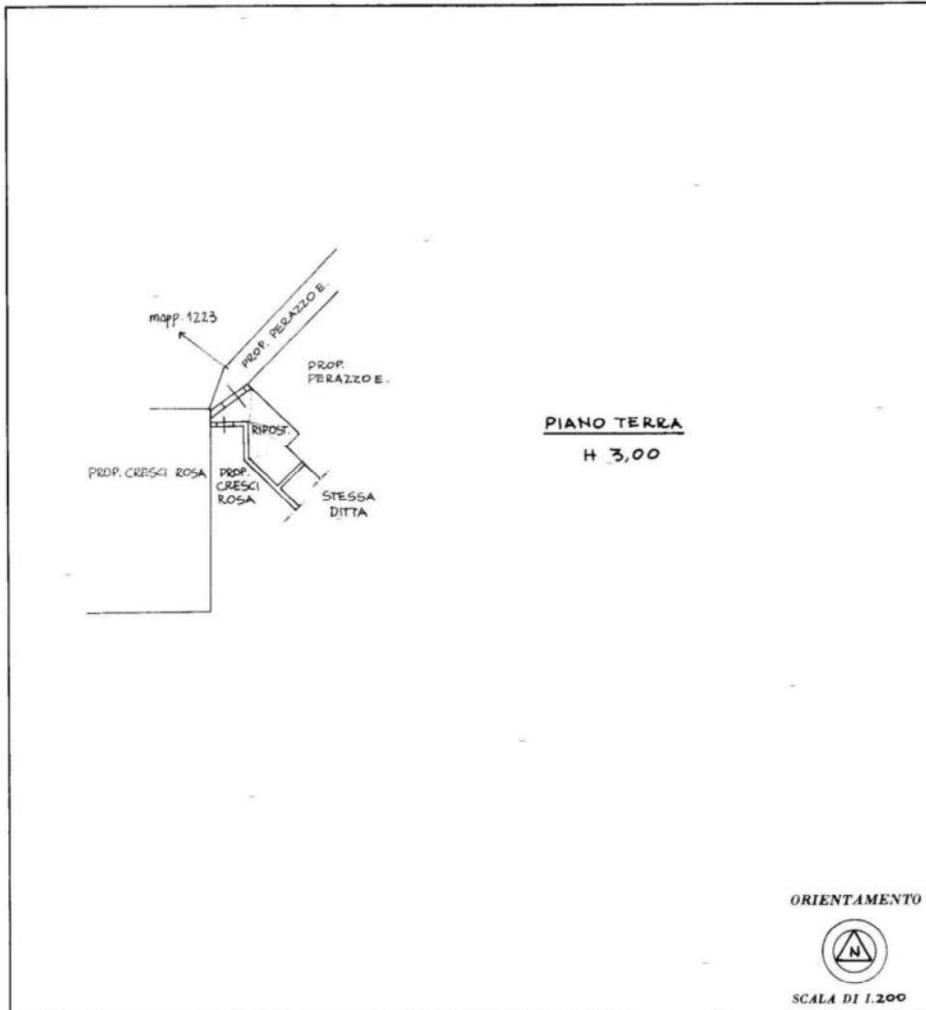
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1976, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARCOLA Via SS331 (ex VIA PROV.) n. 362  
Ditta PERAZZO EMANUELE n. ARCOLA IL 16.1.1914-BERNAZZANI LUISA n. ARCOLA 25.7.1912  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LA SPEZIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

Compilato dal geom. BERNAZZANI MANLIO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo de GEOMETRI  
della Provincia di LA SPEZIA  
DATA 31.7.1985  
Firma: \_\_\_\_\_

12 - Particella: 1225 - Subalterno: 5 >

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/05/2019 - Comune di ARCOLA (A373) - < Foglio  
VIA AURELIA SUD n. 362 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 13/08/1985 - Data: 16/05/2019 - n. T310145 - Richiedente: [REDACTED]  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Direzione Provinciale di La Spezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 10/05/2019

Data: 10/05/2019 - Ora: 10.44.30

Segue

Visura n.: T81030 Pag: 1

Dati della richiesta

Soggetto individuato

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di ARCOLA (Codice A.373) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cent.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		12	791	4			C/1	8	54 m <sup>2</sup>	Totale: 61 m <sup>2</sup>	Euro 733,47 L. 1.420.200	VIA PROVINCIALE n. 358 n. 360 piano: T. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		12	1224				C/2	3	7 m <sup>2</sup>	Totale: 8 m <sup>2</sup>	Euro 10,48	VIA AURELIA SUD n. 362 piano: T. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: m<sup>2</sup> 61 Rendita: Euro 743,95

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			

DATI DI



Direzione Provinciale di La Spezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/05/2019

Data: 10/05/2019 - Ora: 10.51.23

Segue

Visura n.: T85405 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di ARCOLA (Codice: A373)

Catasto Fabbricati

Provincia di LA SPEZIA

Catasto Fabbricati

Foglio: 12 Particella: 791 Sub.: 3

INTESTATO

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cent.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		12	791	3			A/2	1	5 vani	Totale: 87 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 79 m <sup>2</sup>	Euro 206,00	VIA PROVINCIALE n. 358 piano: T.1.	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo

Notifica

Partita

1001310

Mod.58

117

Mappali Teorici Coesanti

Codice Comune A373 - Sezione - Foglio 12 - Particella 791

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cent.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		12	791	3			A/2	1	5 vani		Euro 206,00 L. 375.000	VIA PROVINCIALE n. 358 piano: T.1.	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo

Notifica

Partita

1001310

Mod.58

117



Direzione Provinciale di La Spezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

Data: 10/05/2019 - Ora: 10.50.07 Segue

Visura n.: TS4646 Pag: 1

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/05/2019

Dati della richiesta	Comune di ARCOLA ( Codice: A373)
Catasto Fabbricati	Provincia di LA SPEZIA Foglio: 12 Particella: 1225 Sub.: 5

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	12	1225	5	Cat.	Zona	C/2	3	9 m <sup>2</sup>	Totale: 11 m <sup>2</sup>	Euro 13,48	Variazione del 00/11/2015 - Incentivo in virtue dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA AURELIA SUD n. 302 piano: T.										

Mappali Terreni Costruiti  
Codice Comune A373 - Sezione - Foglio 12 - Particella 1225

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/10/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	12	1225	5			C/2	3	9 m <sup>2</sup>		Euro 13,48	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2002 protocollo n. 147292 in atti del 29/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 41460.1/2002)
Indirizzo		VIA AURELIA SUD n. 302 piano: T.										

## **5.4 Documentazione fotografica**





**Figura 1 - Negozio**



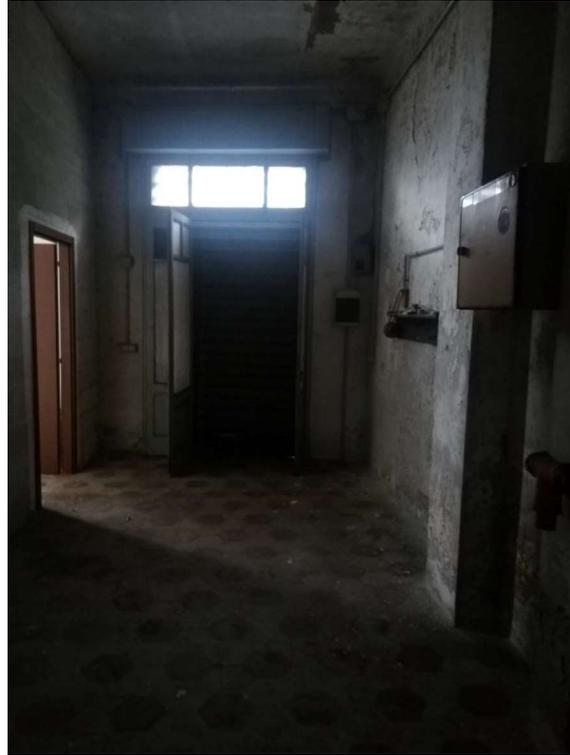
**Figura 2 - Negozio**



**Figura 3 - Negozio**



**Figura 4 - Negozio**



**Figura 5 – Appartamento**



**Figura 6 – Appartamento**



**Figura 7 – Appartamento**



**Figura 8 - Appartamento**



**Figura 9 – Appartamento**



**Figura 10 - Cantina mappale 1225 sub. 4**



**Figura 11 - Cantina mappale 1225 sub. 5**



**Figura 12 - Canina mappale 1225 sub. 5**

## **5.5 Pratiche edilizie e conformità Urbanistica**

### **5.5.1 Pratiche edilizie – vedi allegato 9.**

Trattasi di fabbricato realizzato in data anteriore al **01.09.1967** oggetto di:

- Autorizzazione Paesaggistica del 07.12.2012 n. 62 pratica 62/2005.

### **5.5.2 Fine Lavori vedi allegato 9**

- 27.10.2009 prot. 9630.

### **5.5.3 Conformità Urbanistica**

L'immobile risulta **NON conforme.**

\*\*\*\*\*

### **🚧 Valutazione rispetto ai titoli rilasciati**

Non esistendo altri titoli edilizi rilasciati sull'immobile al fine di verificare la conformità dello stato di fatto con quanto concessionato, l'unico elemento di riferimento oltre alla planimetria catastale, è quanto rappresentato nel titolo rilasciato (autorizzazione paesaggistica).

La difformità rilevata è la divisione al piano terra all'interno del negozio.

### **5.6 Conformità Catastale**

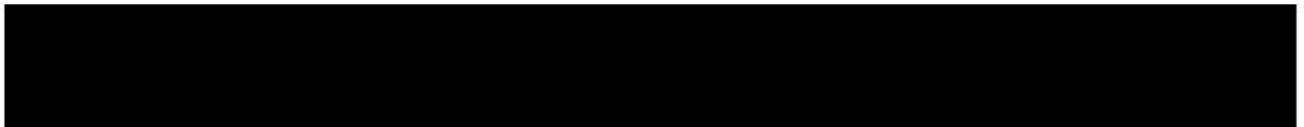
L'immobile risulta NON conforme alla planimetria catastale depositata presso Agenzia delle Entrate Sez. Catasto in data 13.08.1985 (NEGOZIO – sub. 4).

### **5.7 Agibilità.**

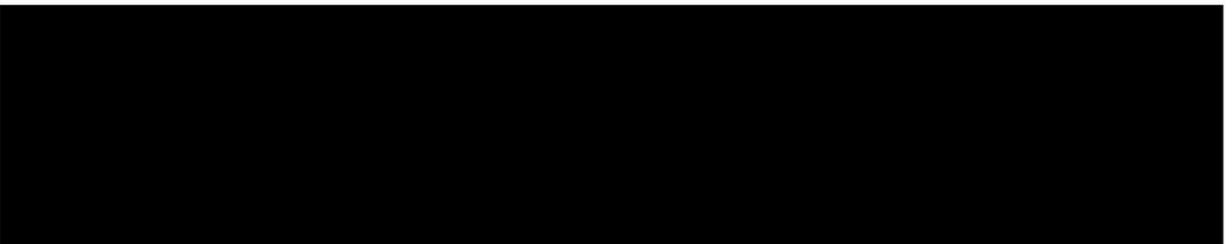
Non risulta richiesta e come tale rilasciata.

### **5.8 Formalità ipotecarie – vedi allegato 2.**

Le ricerche sono state effettuate sino alla data del 13.09.2019, sui seguenti soggetti:



Dall'analisi dell'elenco delle formalità estrapolate dall'Agenzia delle Entrate, sono stati riscontrati i seguenti gravami:

- 



- A large black rectangular redaction covering the first bullet point.

- A large black rectangular redaction covering the second bullet point.

- A large black rectangular redaction covering the third bullet point.

## **5.9 Stato di possesso al momento del sopralluogo.**

### **Per l'intero fabbricato.**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità della società fallita ad eccezione della cantina mappale 1225 sub. 5, per la quale esistente la seguente comunicazione a mezzo e-mail:

*Come concordato con il Dott. Boraschi io sottoscritto*

*avendo in custodia la cantina di proprietà*

*titolo gratuito, mi impegno a liberarla **entro trenta giorni dalla Sua richiesta.***

*Allego documento di identità*

Cordiali saluti

## **5.10 Attuali e precedenti proprietari.**

N.B. [REDACTED] ha ricevuto in donazione il mappale 791 sub. 3 e mappale 1225 sub. 5. Nell'atto di compravendita della società Fallita del Notaio Costa del 14.10.2004 rep. 4409 la parte venditrice s'impegna a restituire alla parte acquirente [REDACTED] un importo in denaro pari al valore degli immobili oggetto della presente vendita qualora la parte acquirente dovesse restituire gli immobili stessi o comunque quell'importo che la parte acquirente fosse tenuta a pagare al fini di liberarsi dell'obbligo suddetto ex art 563 ultimo comma c.c.

### **5.10.1 Attuali proprietari – vedi allegato 10.**

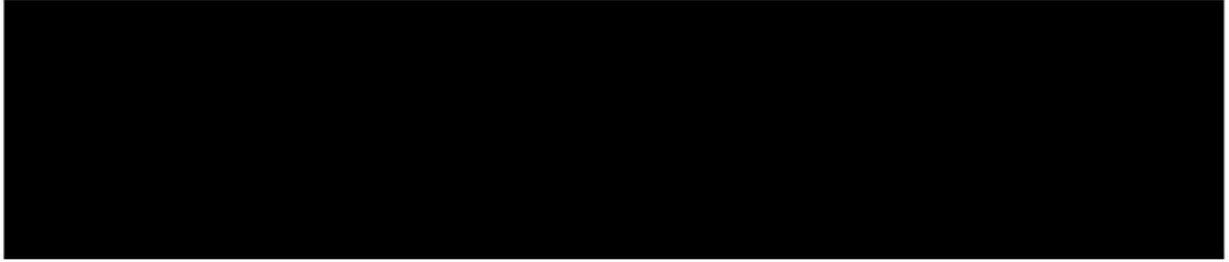
- [REDACTED]  
protocollo n. SP0028481 Voltura in atti dal 17/03/2005 Repertorio n.: 4409 Rogante: COSTA PIER GIORGIO Sede: SARZANA Registrazione: Sede: del 22/10/2004 COMPRAVENDITA (n. 2353.1/2005)

### **5.10.2 Precedenti proprietari (mappale 791 sub. 3 e 1225 sub. 5).**

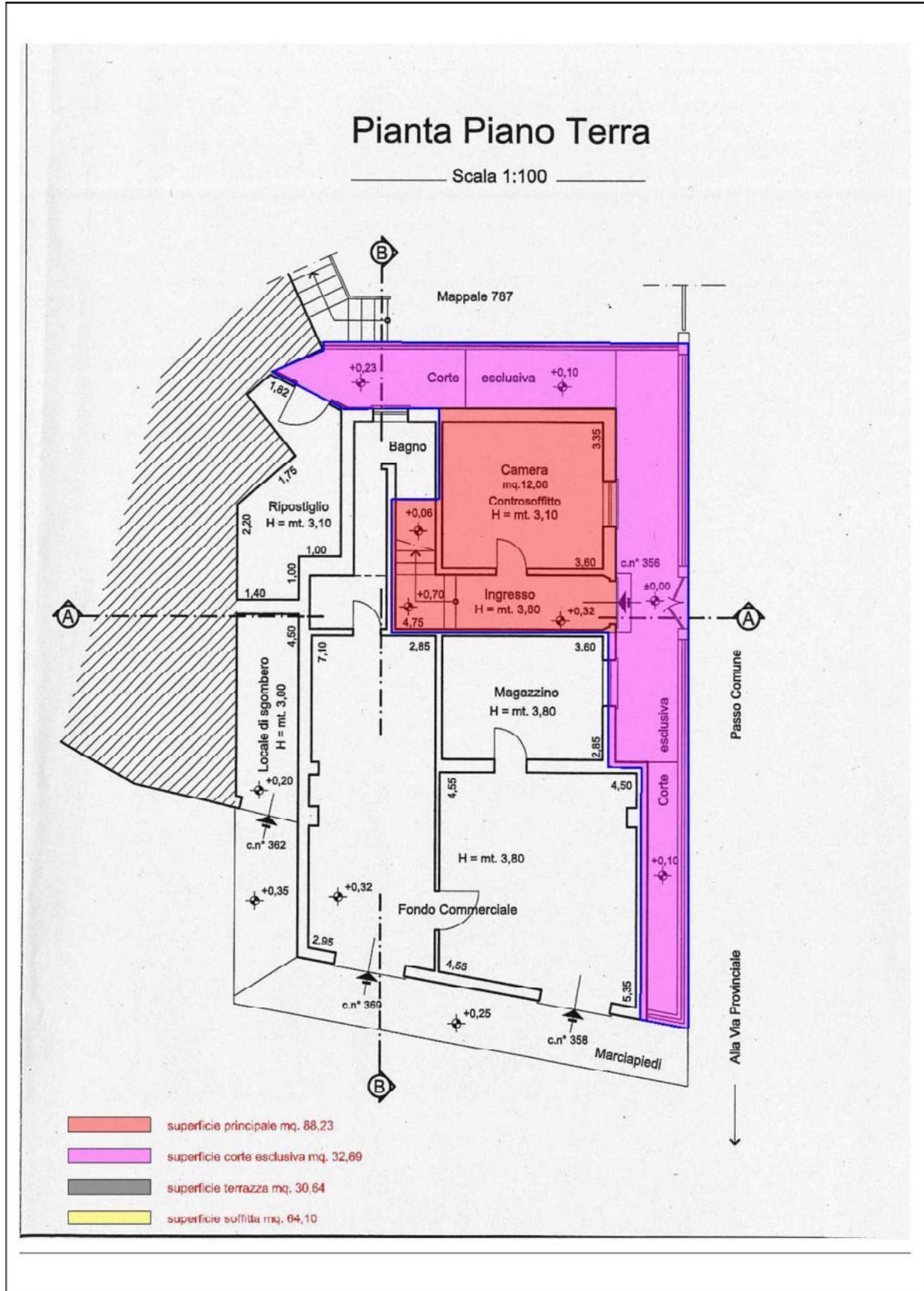
- [REDACTED]
- [REDACTED]

### 5.10.3 Precedenti proprietari (mappale 1225 sub. 4 - mappale 791 sub. 4 graffato a 1224).

■



## 5.11 Rappresentazione della SEL (superficie esterna lorda)



**Figura 13 – Appartamento**

# Pianta Piano Primo

Scala 1:100 \_\_\_\_\_ H = mt. 3,20

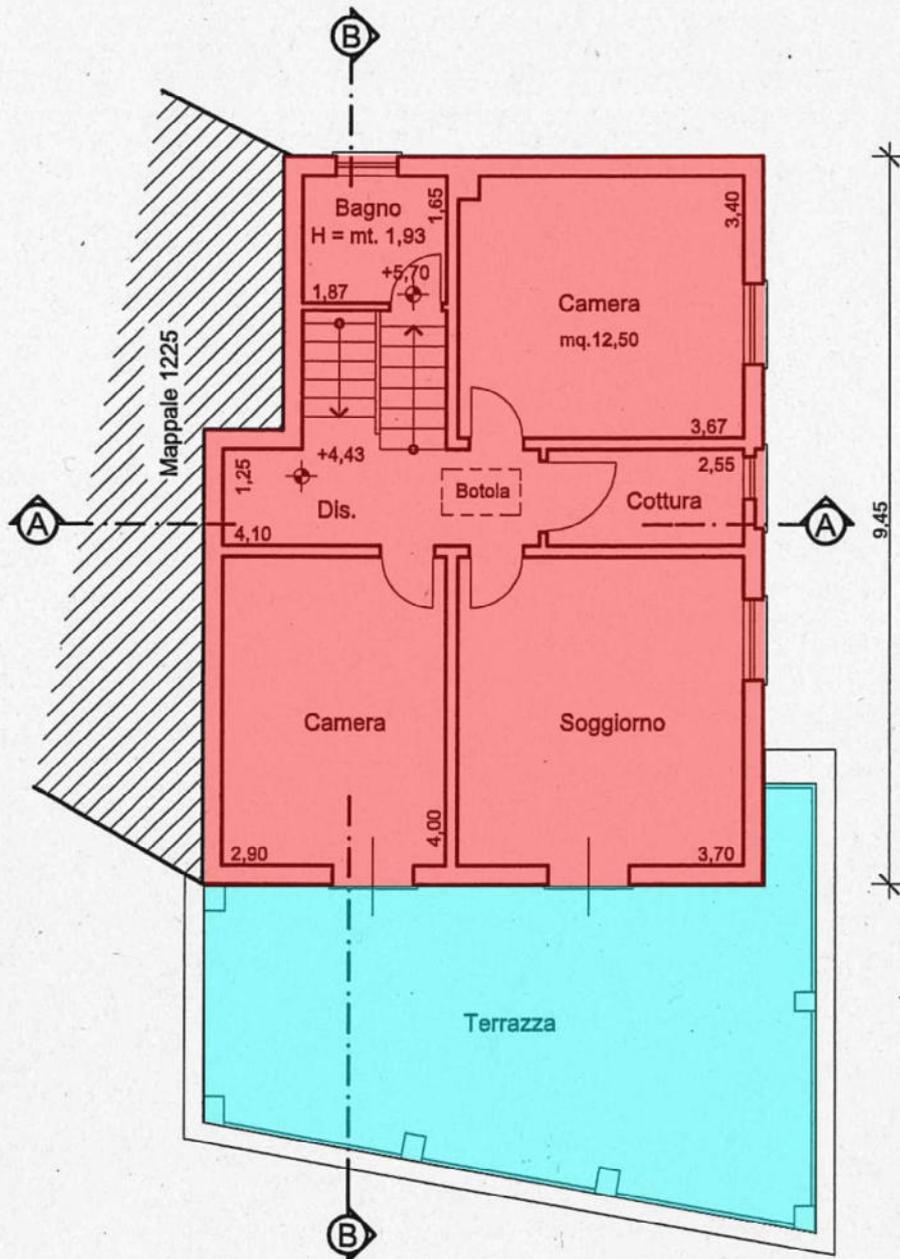


Figura 14 - Appartamento

# Pianta Sottotetto

Scala 1:100

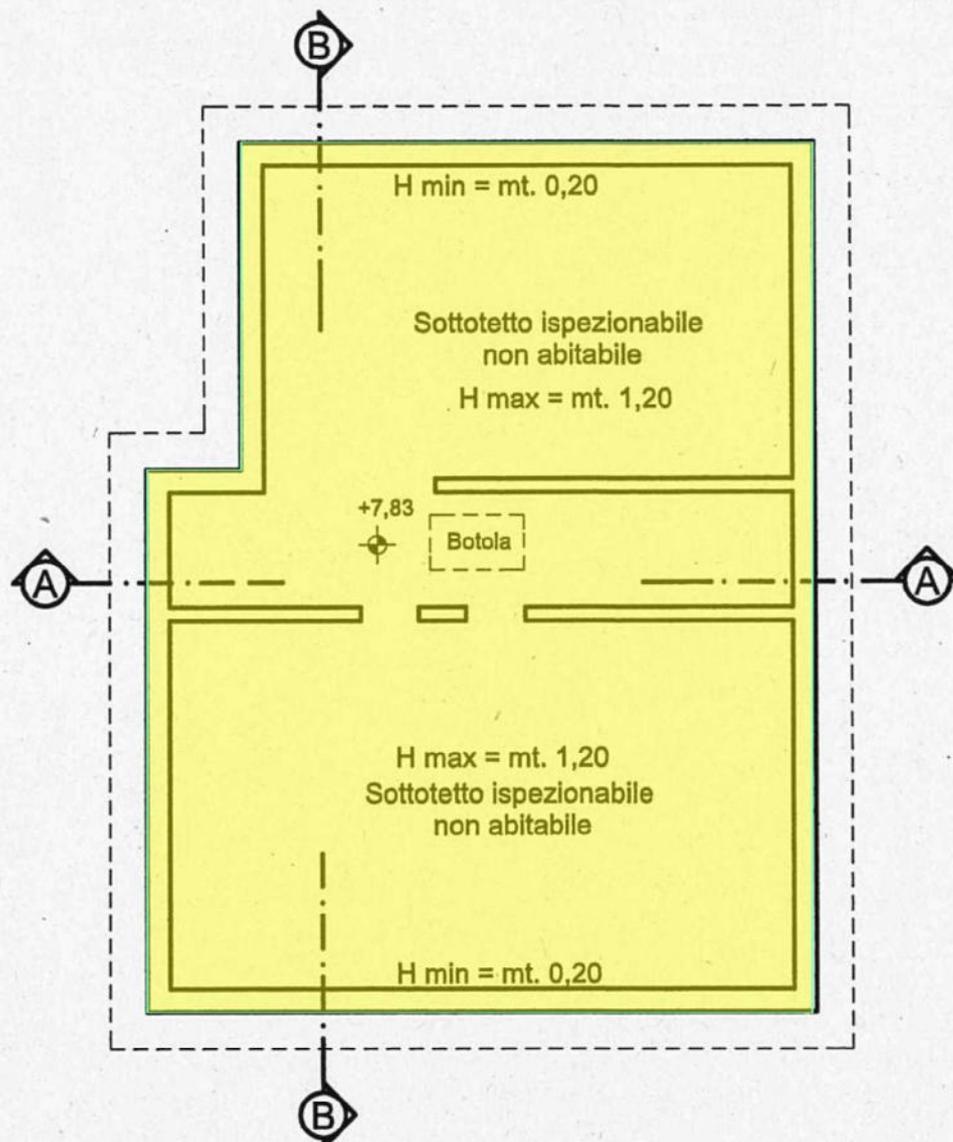


Figura 15 – Appartamento

# Pianta Piano Terra

Scala 1:100



Figura 16 – Negozio

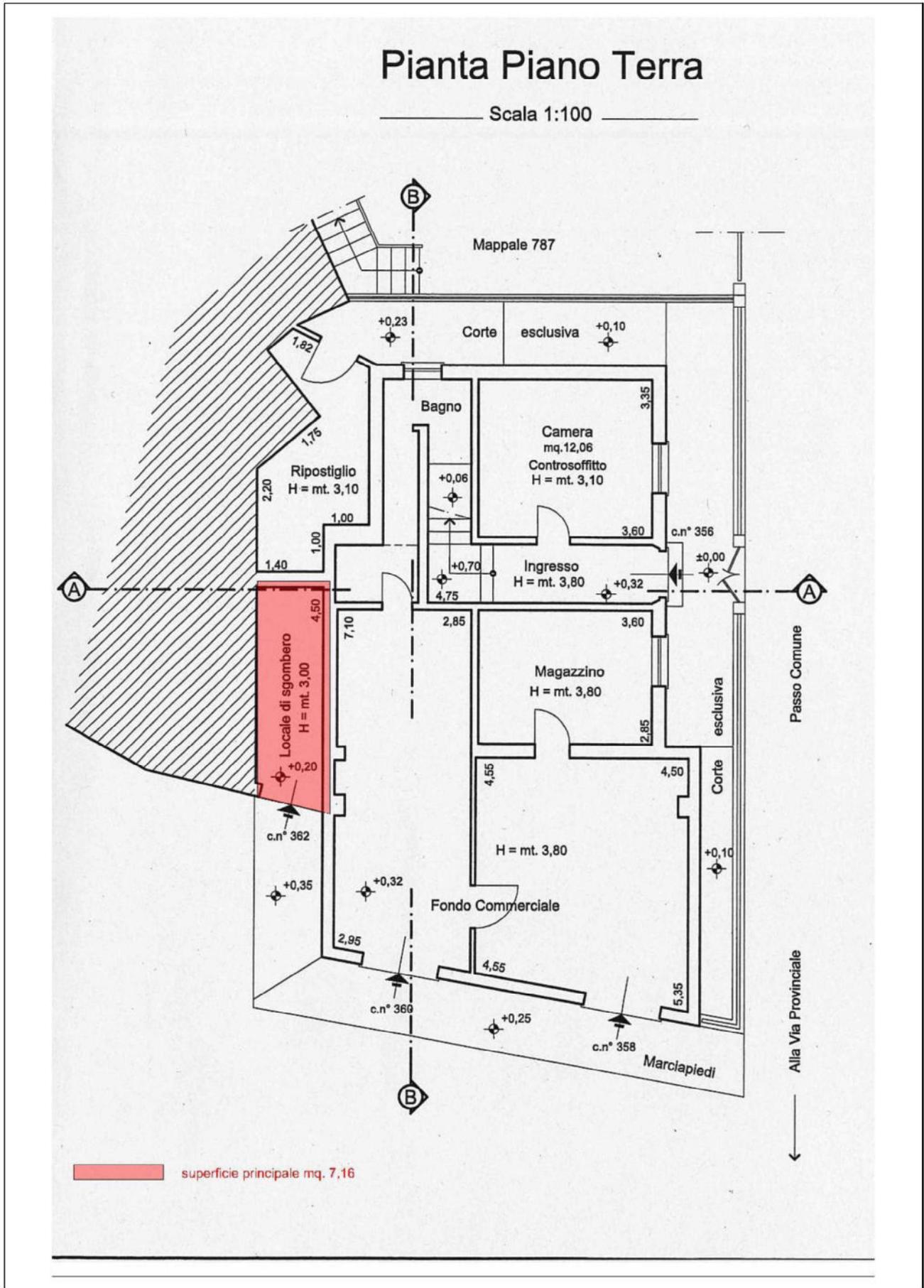


Figura 17 – Cantina Mappale 1225 Sub. 4

# Pianta Piano Terra

Scala 1:100

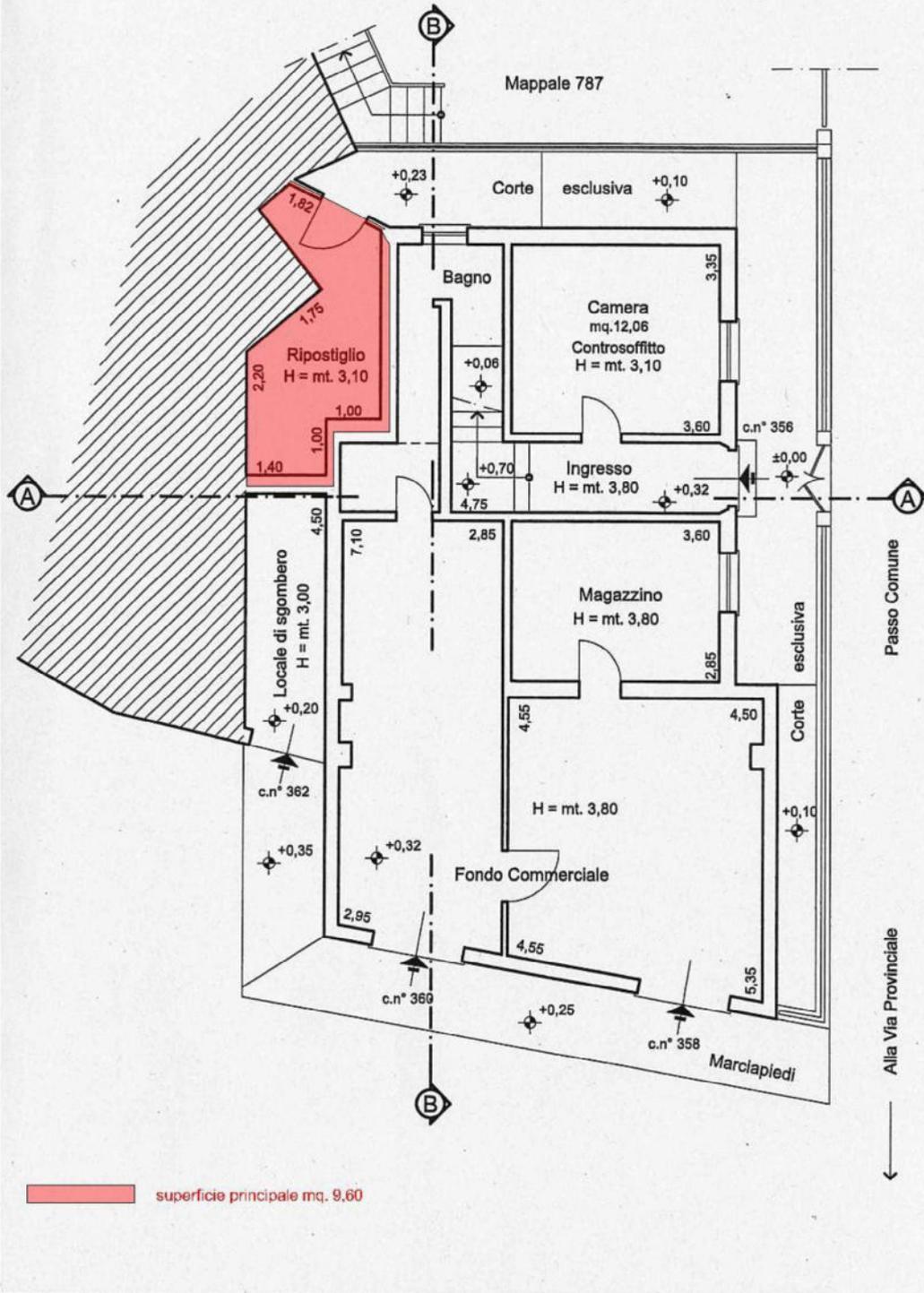


Figura 18 – Cantina Mappale 1225 Sub. 5

## 5.12 Rappresentazione delle misure interne (rilievo da grafico).

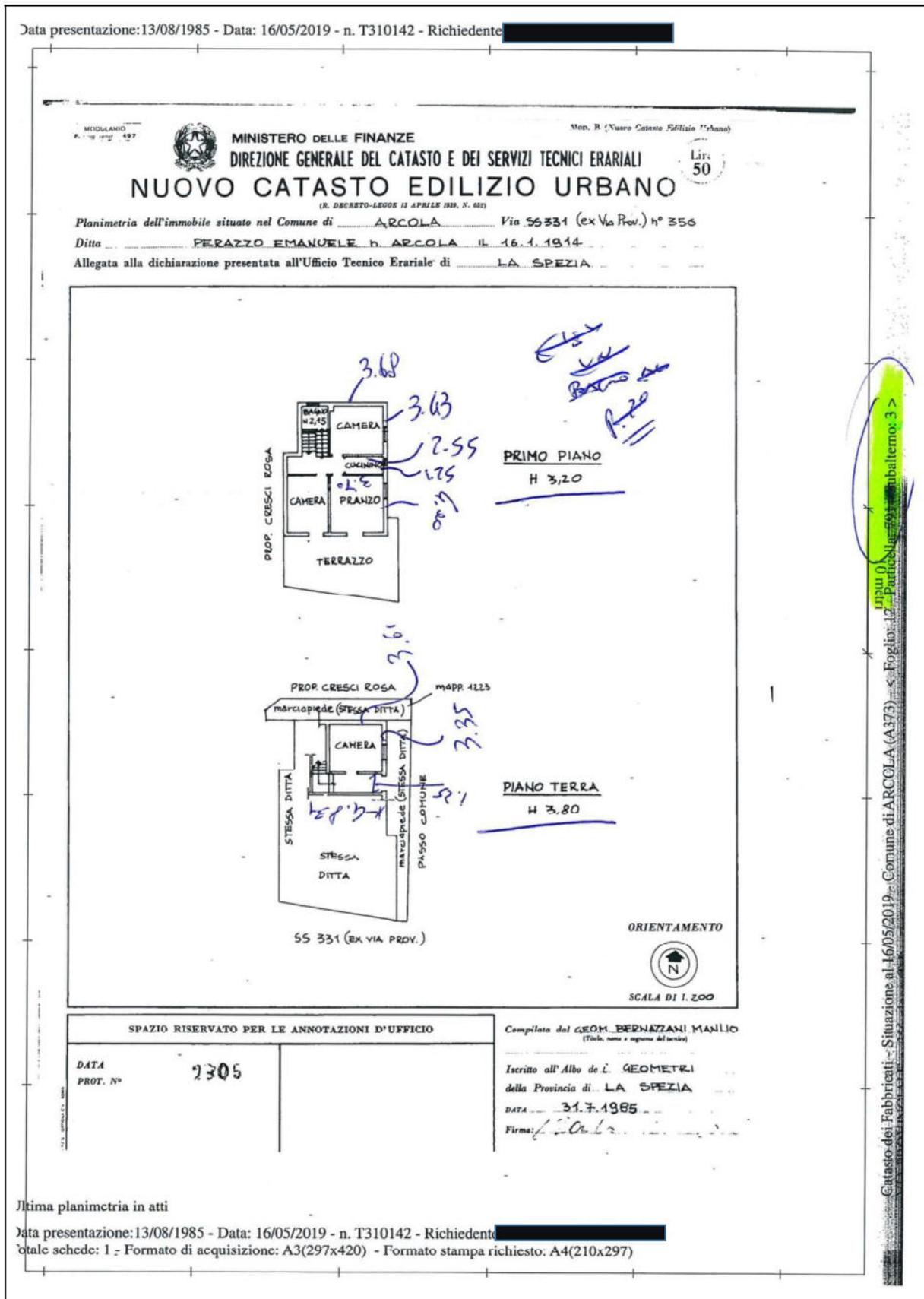


Figura 19 - Appartamento

Data presentazione: 13/08/1985 - Data: 16/05/2019 - n. T310143 - Richiedente: [REDACTED]

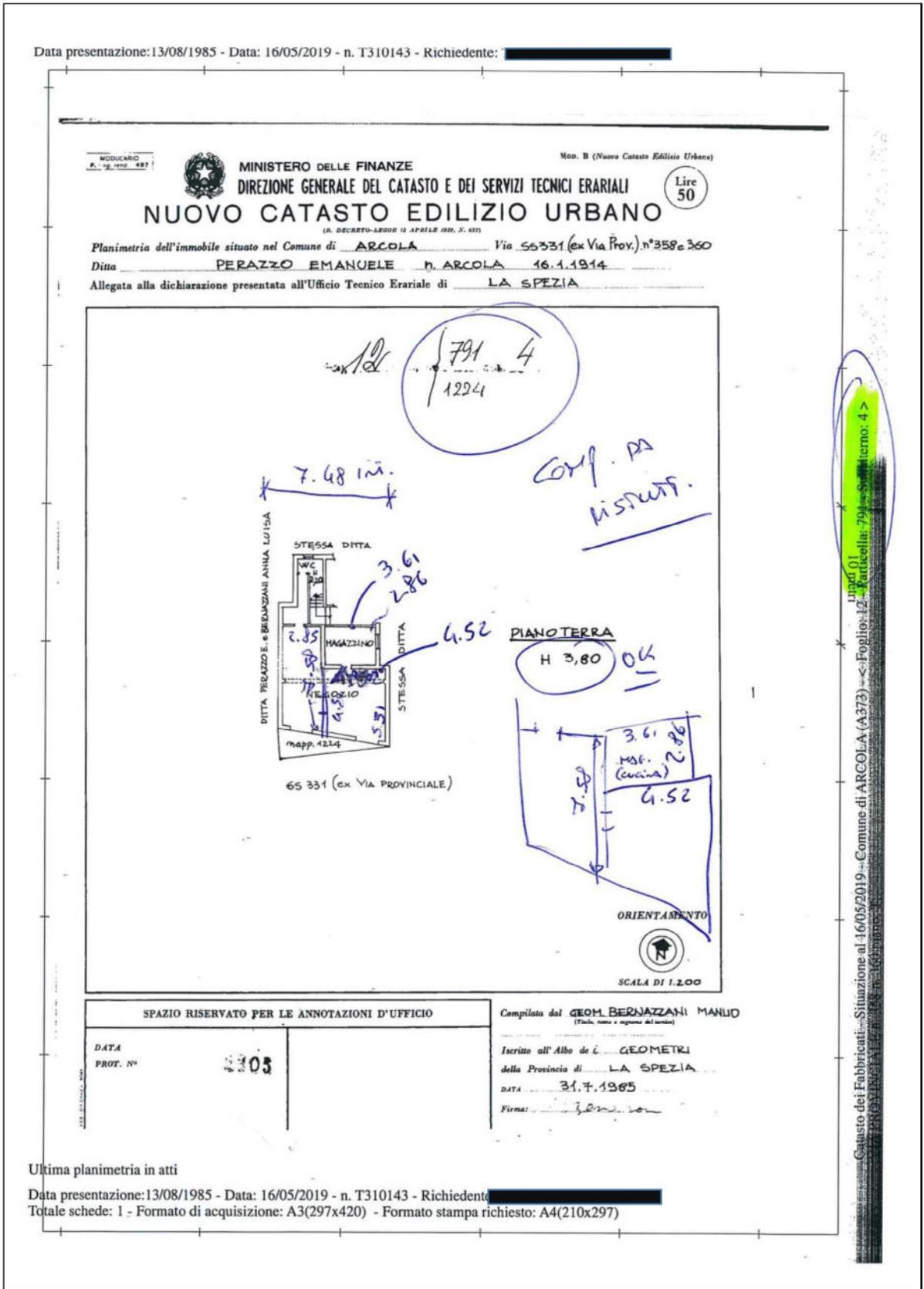


Figura 20 - Negozio

5.13 Confini

Appartamento: mappale 780, mappale 1223, sub. 4 mappale 791 salvo altri.

Negozio: strada comunale, sub. 3 mappale 791, mappale 1223 salvo altri.

Cantina (Sub. 4 mappale 1225): mappale 1225 sub. 5, mappale 791 sub. 4, salvo altri

Cantina (Sub. 5 mappale 1225): mappale 1225 sub. 4, mappale 791 sub. 4 e 5, salvo altri

## **5.14 Stima**

### **5.14.1 Destinazione urbanistica dei terreni**

Pertinenza dell'appartamento

## **5.14.2 Calcolo del più probabile valore di mercato appartamento**

### **ASSUNZIONI E LIMITI**

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

#### **Catastale**

- lo scrivente ha verificato la documentazione catastale disponibile per mezzo del portale dell'Agenzia delle Entrate denominato SISTER

#### **Urbanistica ed Edilizia**

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

#### **Dichiarazione di Conformità**

- la versione dei fatti presentata nel presente Rapporto di Valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;
- il valutatore ha ispezionato personalmente l'immobile;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del presente Rapporto di Valutazione;

## ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

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

### Parametri ed indici mercantili

- Localizzazione: Romito Magra;
- Tipo di Contratto: Compravendita;
- Destinazione Prevalente: Residenziale;
- Tipologia Immobiliare: Usato;
- Tipologia Edilizia: casa semindipendente;

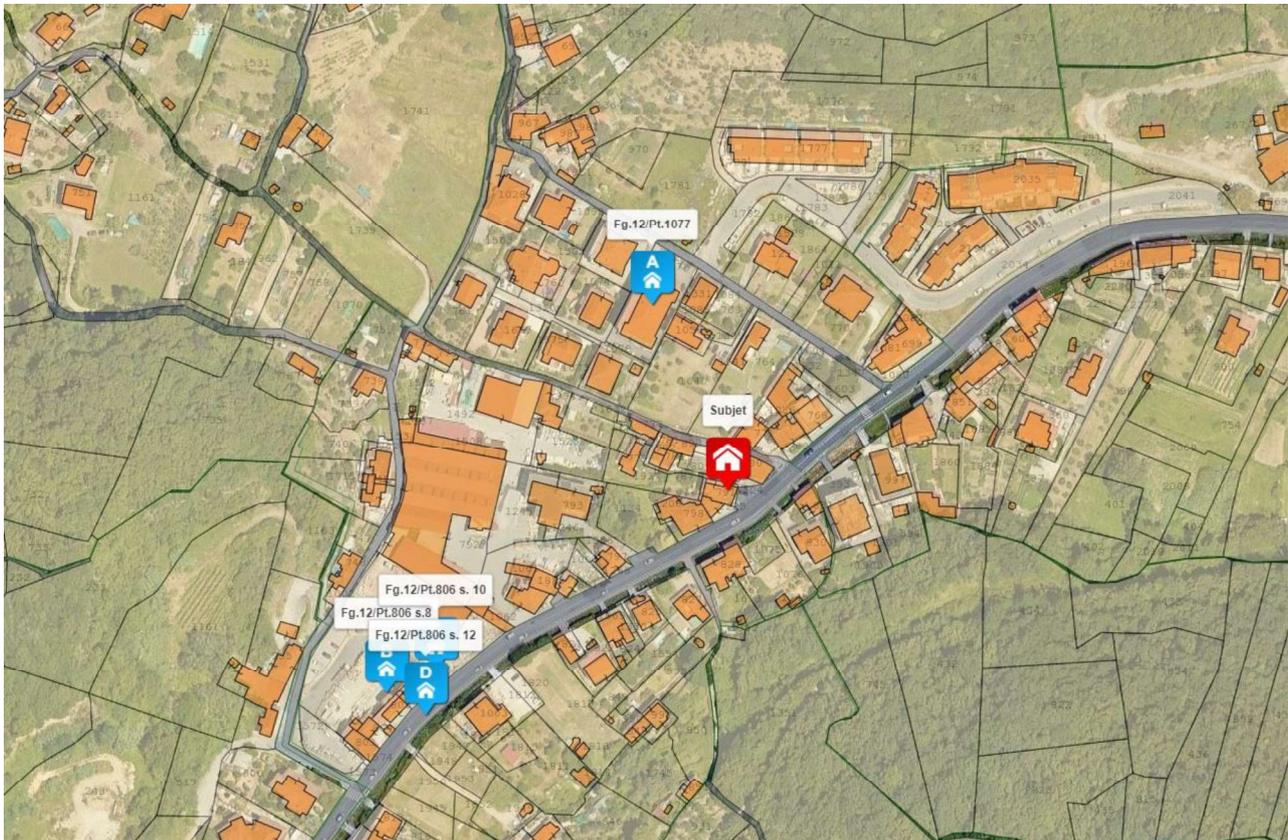
#### Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di Valutazione = -2,00%;
- 
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Esterna Esclusiva e prezzo superficie principale = 0,10;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Soffitta e prezzo superficie principale = 0,10;
- Saggio Variazione del Livello di piano = 0,01 con/senza ascensore;
- Indicazione dimensione dell’immobile: medio;
- Caratteri della Domanda e dell’Offerta:
  - - Tipo attività del Contraente: impiegati, commercianti, professionisti, imprenditori;
  - - Nucleo Familiare: famiglie;
  - - Motivazioni a Vendere: sofferenza economica;
  - - Motivazione a Comprare: prima casa;
  - - Tipi di Intermediazione: forzata;
- Forma di Mercato: concorrenza monopolistica;
- Fase del Mercato Immobiliare: contrazione;

## COMPARABILI

## Campione dei dati immobiliari

in data **02.09.2019** è stato effettuato l'ultimo accesso in conservatoria per ricercare beni immobili simili agli oggetti di stima precedentemente elencati al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del MCA.



- A. Appartamento - 3 vani (trilocale) compravenduto in data 30-08-2018 al prezzo di € 50.000,00 alienato per la quota di 1/1, ubicato in Comune di Arcola (SP) Via Provinciale n. 400 al piano 1 di stabile costruito nel 1967 ed iscritto al N.C.E.U. **Fg. 12 mapp. 806 sub. 12** con una superficie principale di 58,93 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Esterna Esclusiva di mq 11,30. Il tutto è stato ristrutturato nel 2012.
- B. Appartamento - 2 vani (bilocale) compravenduto in data 07-08-2018 al prezzo di € 52.000,00 alienato per la quota di 1/1, ubicato in Comune di Arcola (SP) Via Provinciale n. 400 al piano 1 di stabile costruito nel 1967 ed iscritto al N.C.E.U. **Fg. 12 mapp. 806 sub. 8** con una superficie principale di 56,95 (misurata in SEL). Il tutto è stato ristrutturato nel 2012.
- C. Appartamento - 4 vani (quadrilocale) compravenduto in data 07-03-2019 al prezzo di € 70.000,00 alienato per la quota di 1/1, ubicato in Comune di Arcola (SP) Loc.

Torrecchia n. snc al piano 1 di stabile costruito nel 1967 ed iscritto al N.C.E.U. **Fg. 12 mapp. 1077 sub. 5** con una superficie principale di 76,74 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Balcone di mq 13,00; dotato dei seguenti impianti: Ascensore Condominiale. Il tutto è stato ristrutturato nel 2000.

## **Caratteristiche immobiliari**

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

### **Caratteristiche Quantitative:**

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

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

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

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

**Superficie Soffitta (SOF):** la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della soffitta ad uso accessorio non abitabile che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale

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

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

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

**Ascensore Condominiale (ASC):** la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'ascensore ad uso di più unità immobiliari

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

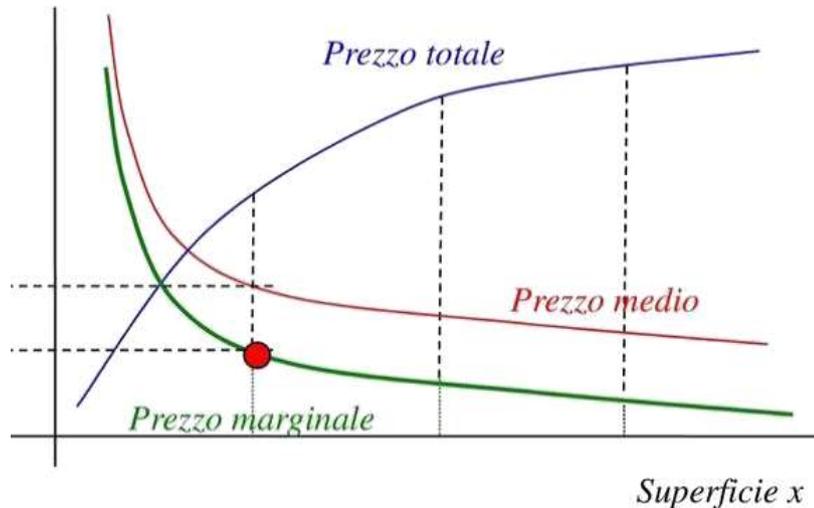
Con valore di mercato si intende *“l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale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

### **Tabella dei dati**

<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>S</b>
Prezzo PRZ (€)	50.000,00	52.000,00	70.000,00	?
Data DAT	30-08-2018	07-08-2018	07-03-2019	04-09-2019
Sup. Principale SUP (mq)	58,93	56,95	76,74	88,23
Superficie Esterna Esclusiva COR (mq)	11,30	0,00	0,00	32,69
Superficie Balcone BAL (mq)	0,00	0,00	13,00	30,64
Superficie Soffitta SOF (mq)	0,00	0,00	0,00	64,10
Servizio SER (n)	1	1	1	1
Livello Piano LIV (n)	1	1	1	0
Altro ETC (n)	3	4	3	1
Ascensore Condominiale ASC (0/1)	0	0	1	0

## ✚ Analisi dei prezzi marginali

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



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

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

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

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

- A.  $-(-0,0200 \times 50.000,00) / 12 = 83,33 \text{ €/mese};$
- B.  $-(-0,0200 \times 52.000,00) / 12 = 86,67 \text{ €/mese};$
- C.  $-(-0,0200 \times 70.000,00) / 12 = 116,67 \text{ €/mese};$

**Superficie Principale:** il prezzo marginale della superficie principale è definito col prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero la sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici

secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc.. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile ( $\pi$ ) ed il tutto moltiplicato sigma ( $\sigma$ ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

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

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

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

A.  $50.000,00 / (58,93 + 0,10 \times 11,30) = 832,50 \text{ €/mq};$

B.  $52.000,00 / (56,95 + ) = 913,08 \text{ €/mq};$

C.  $70.000,00 / (76,74 + 0,30 \times 13,00) = 868,06 \text{ €/mq};$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 832,50 \text{ €/mq};$$

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

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

$$pSUP_i = \delta_i pSUP$$

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

COR.  $0,10 \times 832,50 = 83,25 \text{ €/mq};$

BAL.  $0,30 \times 832,50 = 249,75 \text{ €/mq};$

SOF.  $0,10 \times 832,50 = 83,25 \text{ €/mq};$

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

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

$$pLIV = l PRZ$$

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

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

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

- A.  $0,0100/(0,0100+1) \times 50.000,00 = 495,05 \text{ €/n};$
- B.  $0,0100/(0,0100+1) \times 52.000,00 = 514,85 \text{ €/n};$
- C.  $-0,0100/(-0,0100+1) \times 70.000,00 = -707,07 \text{ €/n};$

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

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

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

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

$$10.000,00 \times \left(1 - \frac{1,00}{50,00}\right) = 9.800,00 \text{ €/n};$$

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

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Altro ( $p^{ETC}$  espresso in euro):

$$p^{ETC} = C$$

Individuazione del prezzo marginale "MAN" per ciascun comparabile: 7.500,00 €/n.

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

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dell'Impianto ( $p^{IMP}$  espresso in euro ad impianto):

$$p^{IMP} = C$$

Individuazione del prezzo marginale "Ascensore Condominiale" per ciascun comparabile: 5.000,00 €.

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

<b>Prezzi Marginali</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
$p^{DAT}$ (€/mese)	83,33	86,67	116,67
$p^{SUP}$ (€/mq)	832,50	832,50	832,50

<i>pCOR (€/mq)</i>	83,25	83,25	83,25
<i>pBAL (€/mq)</i>	249,75	249,75	249,75
<i>pSOF (€/mq)</i>	83,25	83,25	83,25
<i>pSER (€/n)</i>	9.800,00	9.800,00	9.800,00
<i>pLIV (€/n)</i>	495,05	514,85	-707,07
<i>pMAN (€)</i>	7.500,00	7.500,00	7.500,00
<i>pASC (€)</i>	5.000,00	5.000,00	5.000,00

### **Tabella di valutazione**

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

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

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

<b>Aggiustamenti</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<i>PRZ (€)</i>	50.000,00	52.000,00	70.000,00
<i>DAT (€)</i>	-1.083,33	-1.126,67	-700,00
<i>SUP (€)</i>	24.392,27	26.040,63	9.565,43
<i>COR (€)</i>	1.780,72	2.721,45	2.721,45
<i>BAL (€)</i>	7.652,35	7.652,35	4.405,59
<i>SOF (€)</i>	5.336,33	5.336,33	5.336,33
<i>LIV (€)</i>	-495,05	-514,85	707,07
<i>SER (€)</i>	0,00	0,00	0,00
<i>MAN (€)</i>	-15.000,00	-22.500,00	-15.000,00

ASC (€)	0,00	0,00	-5.000,00
---------	------	------	-----------

TOT (€)	72.583,29	69.609,23	72.035,88
---------	-----------	-----------	-----------

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

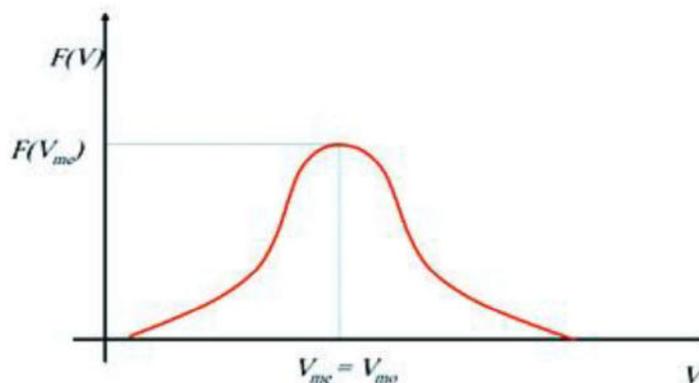
$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 4,27\% < 5,00\%$$

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

### **✚ Distribuzione dei prezzi corretti**

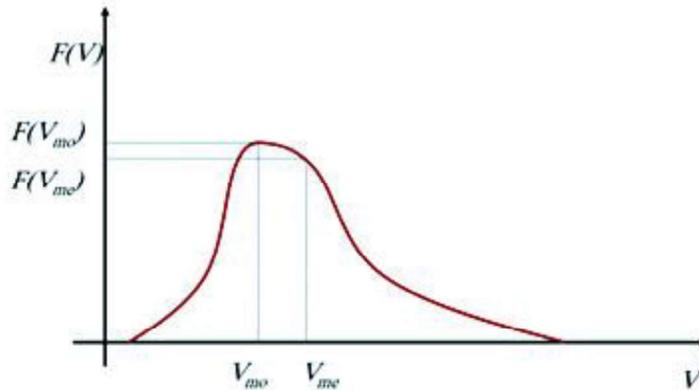
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore di un immobile è il valore medio della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei valori. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore da stimare è il valore centrale più frequente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

#### La distribuzione simmetrica dei valori



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

### La distribuzione asimmetrica dei valori



## RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei prezzi corretti individuati alla data del **04.09.2019**:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 71.409,47$$

Arrotondabile ad € **71.000,00**

- Superficie commerciale mq. 107,10
- €/mq. (71.000,00/107,10) = €/mq. 662,93

### **5.14.3 Calcolo del più probabile valore di mercato negozio**

Considerato che nel segmento di mercato non sono stati trovati comparabili commerciali, si è proceduto al calcolo del negozio attraverso il seguente sistema:

Valore €/mq. Appartamento OMI medio € 1.125,00

Valore €/mq. Negozio OMI medio € 1.200,00

Quindi

Rapporto di posizione Negozio/Appartamento = 1200/1125 = 1,067

Superficie commerciale Negozio = mq. 57,90 (vedi schema capitolo 5.11)

Valore 57,90 x 1.067 x € 662,93 = € 40.955,00 arrotondato a € **41.000,00**

### **5.14.4 Calcolo del più probabile valore di mercato cantine**

Rapporto di posizione Cantina/Appartamento = 0,25

Superficie commerciale (9,60+7,16) = mq. 16,76 (vedi schema capitolo 5.11)

Valore 16,76 x 0,25 x € 662,93 = € 2.777,67 arrotondato a € **2.700,00**

### **5.15 Valore di mercato Lotto 1**

Appartamento € 71.000,00

Negozio € 41.000,00

Cantine € **2.700,00**

Totale € **114.700,00**

- Oneri per difformità urbanistiche e catastali: € 2.700,00
- **Valutazione al netto delle difformità e degli arrotondamenti:**

**€ 112.000,00** (*diconsi euro centododicimila*)

## **7. RIEPILOGO GENERALE**

**Lotto 1:** Piena proprietà per 1/1 Fabbricato semindipendente con annesso terreno pertinenziale in Comune di Arcola, Loc. Romito Magra  
Immobile collocato in Arcola, Loc. Romito Magra, Via Provinciale e Aurelia Sud così composto:

- **Appartamento** posto a piano terra e primo censito al N.C.E.U. Foglio **12** mappale **791 sub. 3**
- **Negozi**o posto a piano terra censito al N.C.E.U. Foglio **12** mappale **791 sub. 4** **graffato a mappale 1224**
- **Cantina** posta a piano terra censita al N.C.E.U. Foglio **12** mappale **1225 sub. 4**
- **Cantina** posta a piano terra censita al N.C.E.U. Foglio **12** mappale **1225 sub. 5**
- **Terreno** pertinenziale N.C.T. Fg. 12 mappale 1223 – mq. 15

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è assunto come segue alla data del 04.09.2019:

**€ 112.000,00 (cfr. capitolo 5.14)**

**Lotto 2:** Proprietà per 1/2 del mappale 352 sub. 2 graffato mappale 640 e del mappale 1368 e proprietà per 1/1 del mappale 846

Immobile collocato in Ameglia, Via XXV Aprile così composto:

- **Appartamento** posto a piano terra e primo censito al N.C.E.U. Foglio **7** mappale **352 sub. 2 graffato mappale 640**
- **Cantina** posta a piano terra censita al N.C.E.U. Foglio **7** mappale **1368**
- **Terreno pertinenziale** N.C.T. Fg. 7 mappale **846** – mq. 415

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è assunto come segue alla data del 04.09.2019:

**€ 98.000,00 (cfr. capitolo 6.14)**

\*\*\*\*\*

Bolano, lì 16.09.2019

Il Perito Estimatore nominato

Geom. Francesco TURTURRO

## **Elenco Allegati:**

- **All. 01.A – Atto di provenienza Arcola;**
- **All. 01.B – Atto di provenienza Ameglia;**
- **All. 02.A - formalità ipotecarie Arcola;**
- **All. 02.B - formalità ipotecarie Ameglia;**
- **All. 03 – comunicazione comune Ameglia;**
- **All. 04.A – Comparabili Arcola;**
- **All. 04.B – Comparabili Ameglia;**
- **All. 05 – Titoli edilizi Arcola;**
- **All. 06.A – visura catastale Arcola;**
- **All. 06.B – visura catastale Ameglia;**
- **All. 07 – certificato di destinazione urbanistica Ameglia.**