

TRIBUNALE DI LA SPEZIA

SEZIONE FALLIMENTARE

R.G.F. 17/2019

Fallimento: **Il Masero S.R.L.**

Giudice Delegato: Dott. Sebastiano Zerbone

Curatore: **Dott. Giovanni Copello**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

-PRIMA PARTE-

ALLEGATO 6 – SCHEDE DIDETTAGLIO DEI SINGOLI LOTTI DA 1 A 10



Il Perito Estimatore nominato

Geom. Francesco TURTURRO



"LOTTO 1"



"LOTTO 1" 3

<u>L1.1 Appartamento con annesso Box Auto in Comune di Licciana Nardi in, Largo A. Spinelli Snc.</u>	3
<u>L1.2 Descrizione degli immobili.</u>	4
<u>L1.3 Documenti catastali: estratto di mappa, planimetria e visura catastale.</u>	5
<u>L1.4 Documentazione fotografica.</u>	10
<u>L1.5 Pratiche edilizie e conformità Edilizia</u>	15
<u>L1.5.1 Pratiche edilizie – vedi allegato 4.</u>	15
<u>L1.5.2 Collaudo</u>	15
<u>L1.5.3 Conformità Edilizia</u>	15
<u>L1.6 Conformità Catastale</u>	17
<u>L1.7 Agibilità.</u>	17
<u>L1.8 Formalità ipotecarie – vedi allegato 2.</u>	17
<u>L1.9 Stato di possesso al momento del sopralluogo.</u>	17
<u>L1.10 Attuali e precedenti proprietari.</u>	17
<u>L1.10.1 Attuali proprietari</u>	17
<u>L1.11 Rappresentazione della SEL (superficie esterna lorda)</u>	18
<u>L1.12 Rappresentazione delle misure interne (rilievo da grafico).</u>	19
<u>L1.13 Confini.</u>	20
<u>L1.14 Stima</u>	20
<u>L1.14.1 Calcolo del più probabile valore di mercato.</u>	20

"LOTTO 1"

L1.1 Appartamento con annesso Box Auto in Comune di Licciana Nardi in, Largo A.

Spinelli Snc.

QUOTA DI VALUTAZIONE

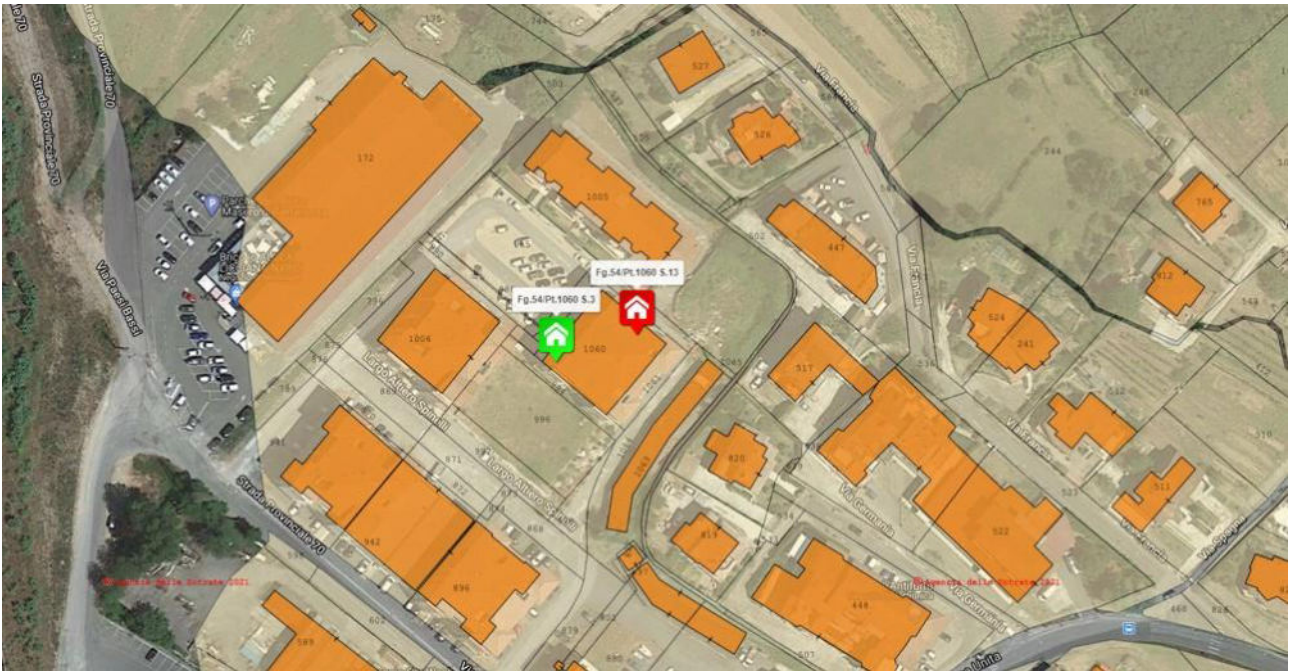
- **Piena proprietà per 1/1**

- ❖ Appartamento collocato in Licciana Nardi, Largo A. Spinelli Snc piano primo, censito al N.C.E.U. Foglio **54** mappale **1060** subalterno **13** con i seguenti dati censuari (cfr. sotto capitolo L1.3):

Categoria: In corso di Costruzione;

- ❖ Box auto collocato in Licciana Nardi, Largo A. Spinelli Snc piano primo, censito al N.C.E.U. Foglio **54** mappale **1060** subalterno **3** con i seguenti dati censuari (cfr. sotto capitolo L1.3):

Categoria: In corso di Costruzione;



L1.2 Descrizione degli immobili.

Trattasi appartamento posto al piano primo (Mapp. 1060 Sub. 13) con annesso Box Auto pertinenziale (Mapp. 1060 Sub.3), siti in Largo A. Spinelli, nel Comune di Licciana Nardi.

L'immobile è inserito in un contesto residenziale della località Masero di Terrarossa.

Allo stato attuale, il lotto in oggetto è costituito da parte del piano primo e porzione di piano terra di complesso residenziale realizzato ancora in fase costruttiva.

L'immobile abitativo del lotto risulta suddiviso in:

- n. 2.5 vani;
- n.1 servizio igienico
- ampia terrazza sul prospetto laterale

Il piano terra del lotto risulta suddiviso in:

- n. 1 locale ad uso box auto di forma rettangolare;

L'immobile residenziale, al suo interno, si trova in stato di realizzazione.

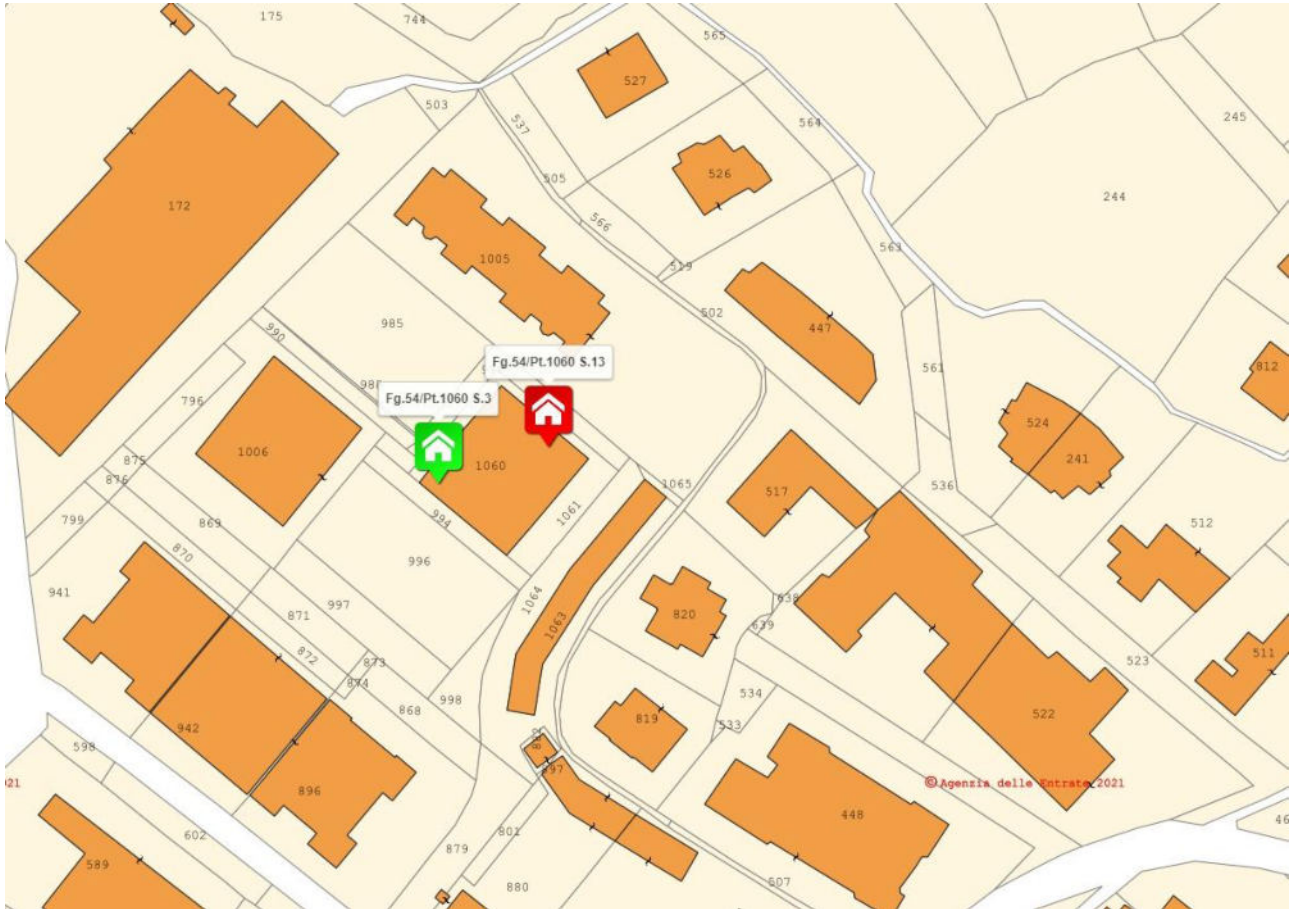
Sono presenti tutti gli impianti elettrici e idrici ma risulta carente di tutte le finiture, quali pavimenti, rivestimenti, apparecchi igienico sanitari e pitturazioni di manutenzione.

L'immobile ad uso box auto, non risulta rilevabile per problematiche relative alla rottura della porta basculante di ingresso che ne impedisce l'accesso.

Si è proceduto alla verifica delle misure esterne di massima, che risultano allineate a quanto dichiarato nei grafici progettuali.

All'esterno, la finitura di tutte le facciate è quella originale eseguita in fase di costruzione.

L1.3 Documenti catastali: estratto di mappa, planimetria e visura catastale



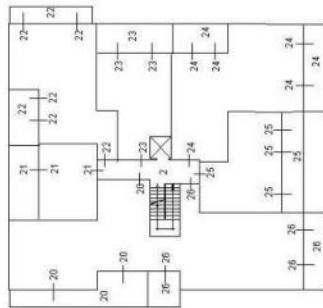
IMMOBILE CENSITO AL FG. 54 MAPP. 1060 SUB.13

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Cecchini Denis	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Massa	N. 1286

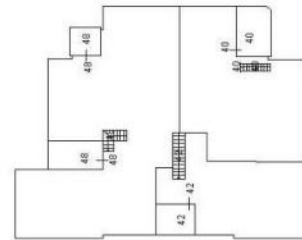
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Massa**

Comune di Licciana Nardi		Protocollo n. MS0048902 del 22/10/2018	
Sezione:	Foglio: 54	Particella: 1060	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

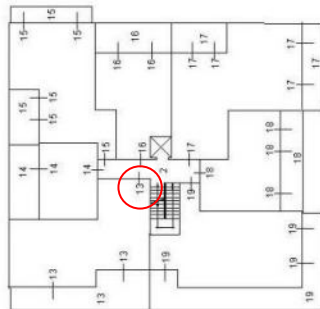
ELABORATO PLANIMETRICO



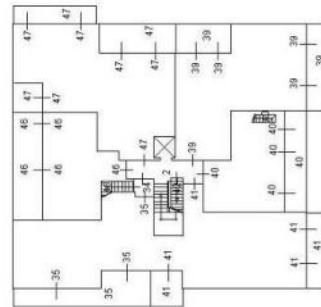
Pianta Piano Secondo



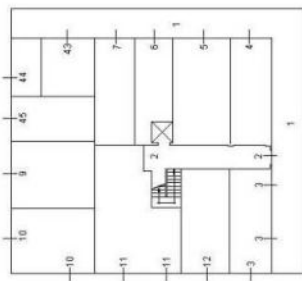
Pianta Piano quinto



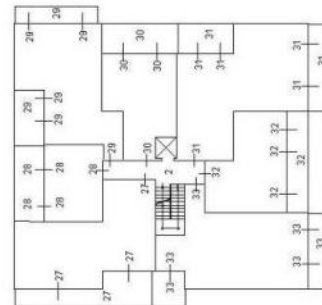
Pianta Piano Primo



Pianta Piano Quarto



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Terzo

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: geomturturro@live.com - pec: francesco.turturro@geopec.it
 Valutatore Immobiliare certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024



Visura per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2019

Data: 30/05/2019 - Ora: 22.18.43 Segue
 Visura n.: T354653 Pag: 4

29	54	1060	5		in corso di costruz.				LARGO A. SPINELLI SNC piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2012 protocollo n. MS0105941 in atti dal 30/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27514.1/2012)
30	54	1060	7		in corso di costruz.				LARGO A. SPINELLI SNC piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2012 protocollo n. MS0105943 in atti dal 30/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27516.1/2012)
31	54	1060	10		in corso di costruz.				LARGO A. SPINELLI SNC piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2012 protocollo n. MS0105946 in atti dal 30/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27519.1/2012)
32	54	1060	13		in corso di costruz.				LARGO A. SPINELLI SNC piano: 1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2012 protocollo n. MS0105949 in atti dal 30/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27522.1/2012)
33	54	1060	14		in corso di costruz.				LARGO A. SPINELLI SNC piano: 1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2012 protocollo n. MS0105950 in atti dal 30/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27523.1/2012)
34	54	1060	17		in corso di costruz.				LARGO A. SPINELLI SNC piano: 1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2012 protocollo n. MS0105953 in atti dal 30/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27526.1/2012)
35	54	1060	18		in corso di costruz.				LARGO A. SPINELLI SNC piano: 1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2012 protocollo n. MS0105954 in atti dal 30/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27527.1/2012)
36	54	1060	19		in corso di costruz.				LARGO A. SPINELLI SNC piano: 1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2012 protocollo n. MS0105955 in atti dal 30/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27528.1/2012)



Visura per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2019

Data: 30/05/2019 - Ora: 22.18.44 Segue
 Visura n.: T354653 Pag: 6

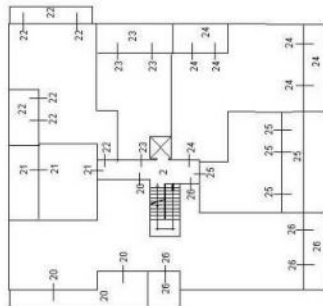
- Immobile 19: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 - Immobile 20: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 - Immobile 21: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 - Immobile 22: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 - Immobile 23: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 - Immobile 24: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 - Immobile 25: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 - Immobile 26: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 - Immobile 27: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 - Immobile 37: Annotazione: di stadio: stato dell'unita' confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 60933 del 12/06/2013
 - Immobile 38: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
 Notifica: effettuata il 04/06/2010 con prot. n. MS0127899/2009 del 11/12/09
 - Immobile 39: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
 Notifica: effettuata il 04/06/2010 con prot. n. MS0127899/2009 del 11/12/09
- Totale: m² 1677 Rendita: Euro 6.620,17

Intestazione degli immobili indicati al n. 1			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IL MASERO S.R.L. con sede in AULLA	00953030111*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/06/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/07/2015 Repertorio n. 17641 Rogante: CONSOLI LUCIO Sede: AULLA Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE ***ATTO NOTAR MORICHELLI VERTERE DEL 10 OTTOBRE 2013 REP. N. 85848 (n. 3905.1/2015)			

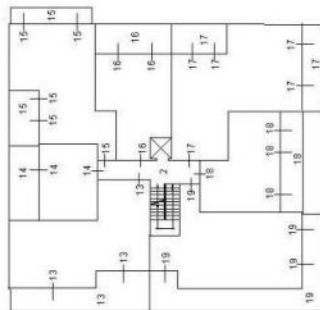
IMMOBILE CENSITO AL FG. 54 MAPP. 1060 SUB.3

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Massa	
Compilato da: Cecchini Denis Iscritto all'albo: Geometri Prov. Massa N. 1286			
Comune di Licciana Nardi		Protocollo n. MS0048902 del 22/10/2018	
Sezione:	Foglio: 54	Particella: 1060	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

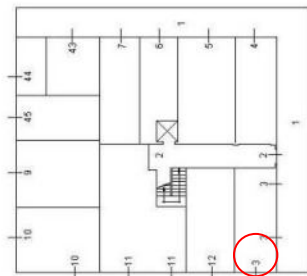
ELABORATO PLANIMETRICO



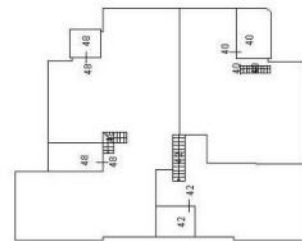
Pianta Piano Secondo



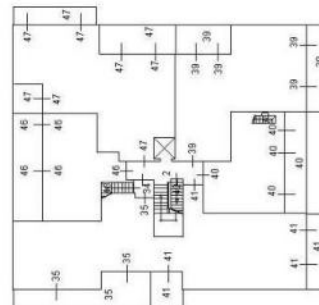
Pianta Piano Primo



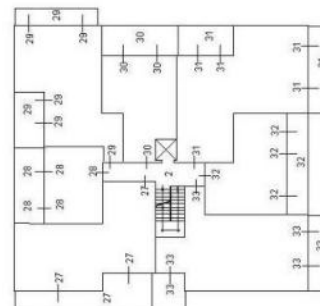
Pianta Piano Terra



Pianta Piano quinto



Pianta Piano Quarto



Pianta Piano Terzo



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: geomturturro@live.com - pec: francesco.turturro@geopec.it
 Valutatore Immobiliare certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024



Direzione Provinciale di Massa Carrara
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2019

Data: 30/05/2019 - Ora: 22.18.43 Segue
 Visura n.: T354653 Pag: 3

17		54	1063	6		C/6	6	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 44,16	LARGO A. SPINELLI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
18		54	1063	7		C/6	6	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 44,16	LARGO A. SPINELLI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
19		54	1063	8		C/6	6	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 44,16	LARGO A. SPINELLI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
20		54	1063	9		C/6	6	14 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 41,21	LARGO A. SPINELLI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
21		54	1063	10		C/6	6	16 m ²	Totale: 19 m ²	Euro 47,10	LARGO A. SPINELLI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
22		54	1063	11		C/6	6	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 44,16	LARGO A. SPINELLI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
23		54	1063	12		C/6	6	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 44,16	LARGO A. SPINELLI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
24		54	1063	13		C/6	6	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 44,16	LARGO A. SPINELLI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
25		54	1063	14		C/6	6	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 44,16	LARGO A. SPINELLI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
26		54	1063	15		C/6	6	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 44,16	LARGO A. SPINELLI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
27		54	1063	16		C/6	6	15 m ²	Totale: 19 m ²	Euro 44,16	LARGO A. SPINELLI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
28		54	1060	3		in corso di costruz.					LARGO A. SPINELLI SNC piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2012 protocollo n. MS0105939 in atti dal 30/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27512.1/2012)	



Direzione Provinciale di Massa Carrara
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2019

Data: 30/05/2019 - Ora: 22.18.44 Segue
 Visura n.: T354653 Pag: 6

- Immobile 19: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 20: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 21: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 22: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 23: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 24: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 25: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 26: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 27: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 37: Annotazione: di stadio: stato dell'unita' confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorieta' prot. n. 60933 del 12/06/2013
- Immobile 38: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
 Notifica: effettuata il 04/06/2010 con prot. n. MS0127899/2009 del 11/12/09
- Immobile 39: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
 Notifica: effettuata il 04/06/2010 con prot. n. MS0127899/2009 del 11/12/09

Totale: m² 1677 Rendita: Euro 6.620,17

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IL MASERO S.R.L. con sede in AULLA	00953030111*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/06/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/07/2015 Repertorio n. 17641 Rogante: CONSOLI LUCIO Sede: AULLA Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE ***ATO NOTAR MORICHELLI VERTERE DEL 10 OTTOBRE 2013 REP. N. 85848 (n. 3995.1/2015)		

L1.4 Documentazione fotografica

IMMOBILE CENSITO AL FG. 54 MAPP. 1060 SUB.13



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 - pec: francesco.turturro@geopec.it

Valutatore Immobiliare certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024



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 - pec: francesco.turturro@geopec.it

Valutatore Immobiliare certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024



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 - pec: francesco.turturro@geopec.it

Valutatore Immobiliare certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024



IMMOBILE CENSITO AL FG. 54 MAPP. 1060 SUB.3



L1.5 Pratiche edilizie e conformità Edilizia

L1.5.1 Pratiche edilizie – vedi allegato 4.

Trattasi di fabbricato realizzato nei primi anni 2000 ed oggetto di:

- **Permesso di costruire N. 06 DEL 14.04.2007** pratica n. 04/2007 del 10.03.2007 per *Costruzione di un edificio pluripiano all'interno del piano particolareggiato "Il Masero – Edificio D – sito in Licciana Nardi – Fg. 54 Mappale 987-993 (oggi mappale 1060);*
- **Attestazione di conformità (sanatoria) N. 05 DEL 26/05/2011** pratica n. 05/2010 del 16/08/2010 prot. 7430 per *Modifiche della sagoma, che non incide sui parametri urbanistici al Fabbricato D all'interno della Lottizzazione "Il Masero – Edificio D – sito in Licciana Nardi – Fg. 54 Mappale 1060;*
- **Pratica Genio Civile 715 di prot. del 18.09.2007** Regione Toscana - costruzione di un edificio pluripiano all'interno del piano particolareggiato "Il Masero" Edificio D – autorizzazione del 20.09.2007 prot. 243445/124.044, successiva variante n. 1 del 16.06.2008 prot. 172161 del 23.06.2008
- **Attestazione di conformità (sanatoria) N. 06/07 DEL 09/01/2008** pratica n. 07/2007 del 06/12/2007 prot. 11711 per *nuova costruzione di garage di pertinenza all'interno del piano particolareggiato "Il Masero" – sito in Licciana Nardi – Fg. 54 Mappale 881 e 1000 (oggi mappale 1063) – GARAGE ESTERNI;*
- **Pratica Genio Civile S.n. 607 del 01.08.2007 variante n.1 del 10.12.2007** Regione Toscana in sanatoria alla pratica - costruzione di un edificio ad uso garage all'interno del piano particolareggiato " Il Masero" – a cui è seguito autorizzazione di conformità in sanatoria della Regione Toscana del **327321 di prot. del 13.12.2007** giusto prot. finale Comune di Licciana Nardi del 13.12.2007 (mappale 1063) – GARAGE ESTERNI.

L1.5.2 Collaudo

- Collaudo non presentato.

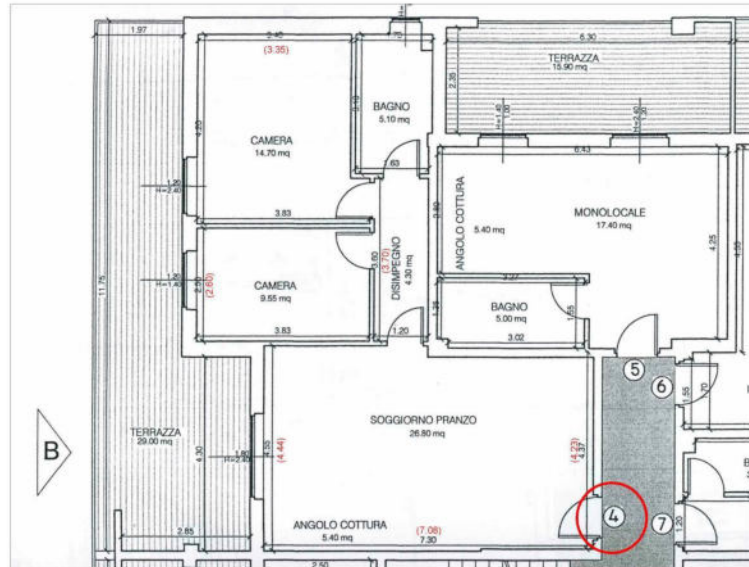
L1.5.3 Conformità Edilizia

Mapp.1060 Sub.13

L'appartamento risulta **conforme**, si riscontrano solamente alcune difformità nelle quote progettuali rispetto al realizzato ma la distribuzione interna delle murature è conforme a quanto

progettato rientrando pertanto all'interno delle tolleranze esecutive e costruttive previste dal D.L. 69/2024 convertito in legge 105/2024 (*Decreto Salvini*).

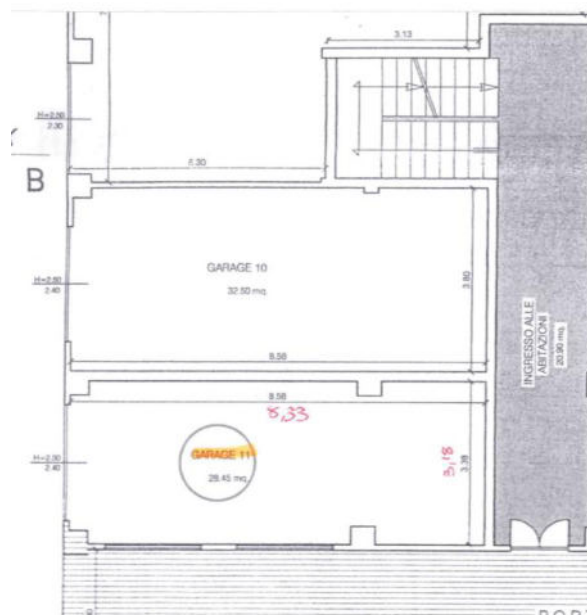
Rappresentazione indicativa delle difformità nelle misurazioni.



Mapp.1060 Sub.3

Il garage risulta **conforme**, si riscontrano solamente alcune difformità nelle quote progettuali rispetto al realizzato ma la distribuzione interna delle murature è conforme a quanto progettato rientrando pertanto all'interno delle tolleranze esecutive e costruttive previste dal D.L. 69/2024 convertito in legge 105/2024 (*Decreto Salvini*).

Rappresentazione indicativa delle difformità nelle misurazioni.



L1.6 Conformità Catastale

- ❖ L'immobile Mapp.1060 Sub.13 risulta **conforme** all'elaborato planimetrico catastale depositato presso Agenzia delle Entrate Sez. Catasto in data 22.10.2018
- ❖ L'immobile Mapp.1060 Sub.3 risulta **conforme** all'elaborato planimetrico catastale depositato presso Agenzia delle Entrate Sez. Catasto in data 22.10.2018

L1.7 Agibilità.

- NON PRESENTATA poiché i lavori non sono ultimati

L1.8 Formalità ipotecarie – vedi allegato 2.

- Iscrizione del **03.04.2017** part. **376** atto giudiziario Tribunale Amministrativo Regionale – Ipoteca giudiziale sentenza condanna – del 21.04.2015 rep. 13 importo capitale € 60.477,93 Totale € 111.974,49 a favore Comune di Licciana Nardi contro Il Masero S.r.l.
- trascrizione del **27.06.2019** part. **4434** atto giudiziario Sentenza dichiarativa di fallimento – del 14.05.2019 rep. 17 importo capitale a favore Massa dei Creditori Il Masero S.r.l. contro Il Masero S.r.l.

L1.9 Stato di possesso al momento del sopralluogo.

- ❖ L'immobile Mapp.1060 Sub.13 nella disponibilità del fallimento IL MASERO S.R.L.
- ❖ L'immobile Mapp.1060 Sub.3 nella disponibilità del fallimento IL MASERO S.R.L.

L1.10 Attuali e precedenti proprietari.

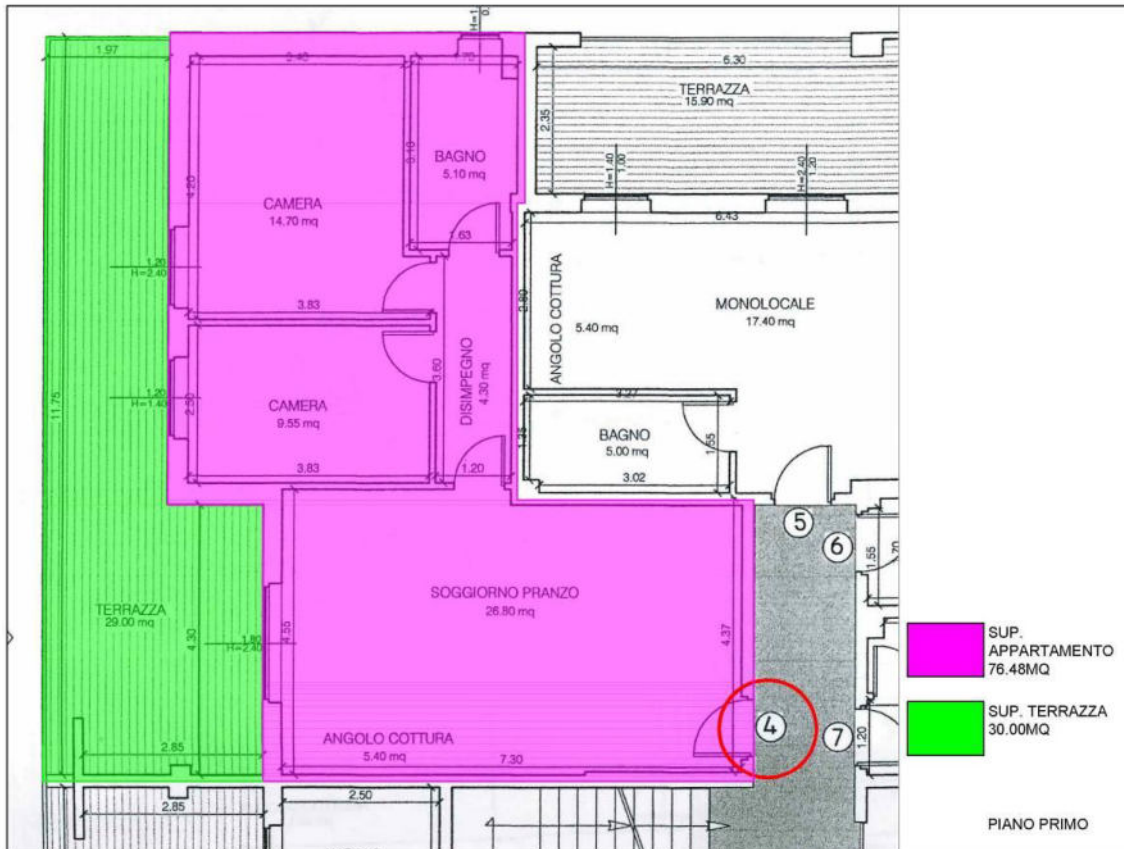
L1.10.1 Attuali proprietari

IMMOBILE CENSITO AL FG. 54 MAPP. 1060 SUB. 3-7

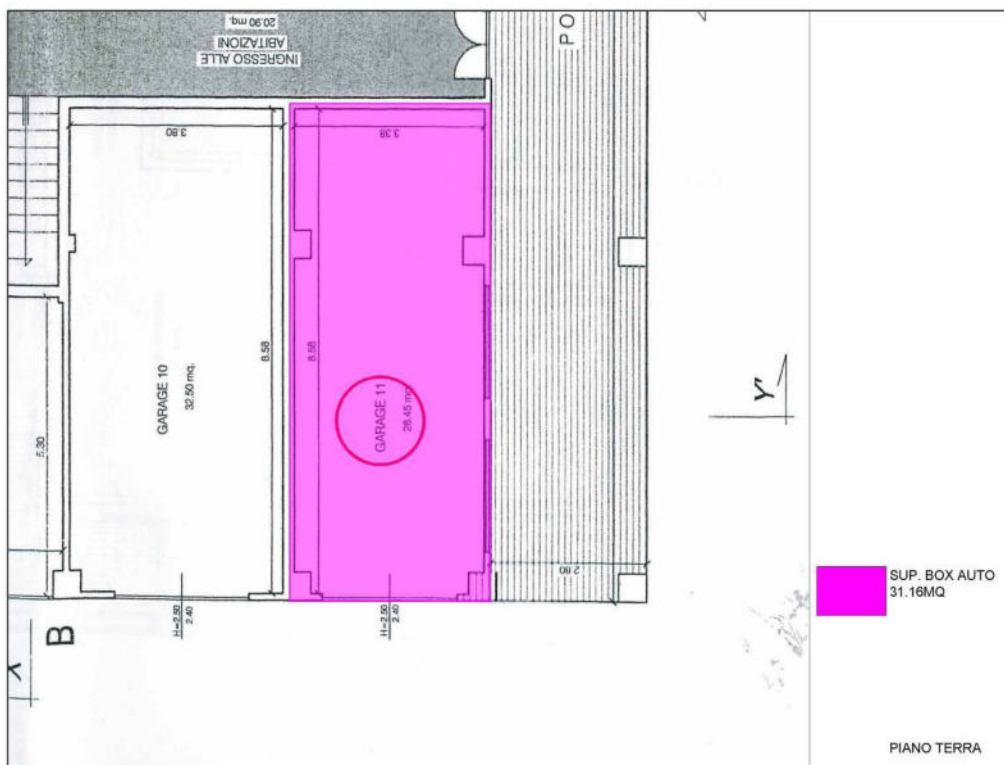
- IL MASERO S.R.L. - con sede in LA SPEZIA C.F. 00953030111 dal 21.05.1993 in forza di atto di compravendita Notaio La Rosa (Massa) registrato a Massa il 21.05.1993 repertorio n. 21751 – trascritto a massa il 10.06.1993 reg. part. 3533 – allegato 1

L1.11 Rappresentazione della SEL (superficie esterna lorda)

IMMOBILE CENSITO AL FG. 54 MAPP. 1060 SUB.13

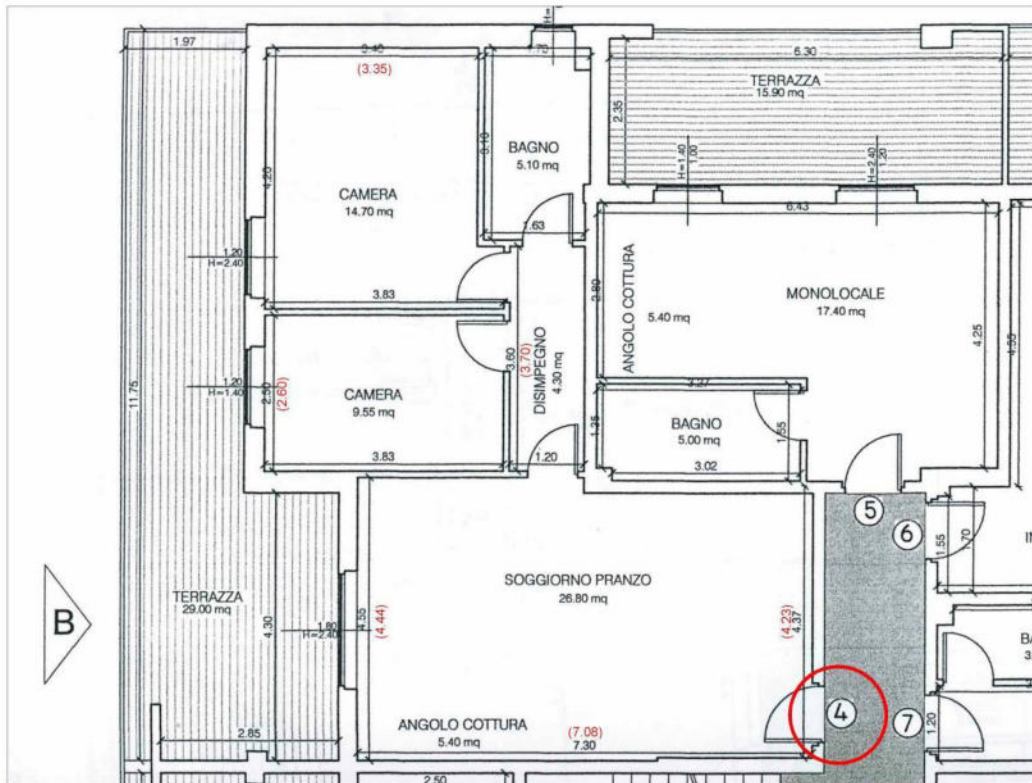


IMMOBILE CENSITO AL FG. 54 MAPP. 1060 SUB.3



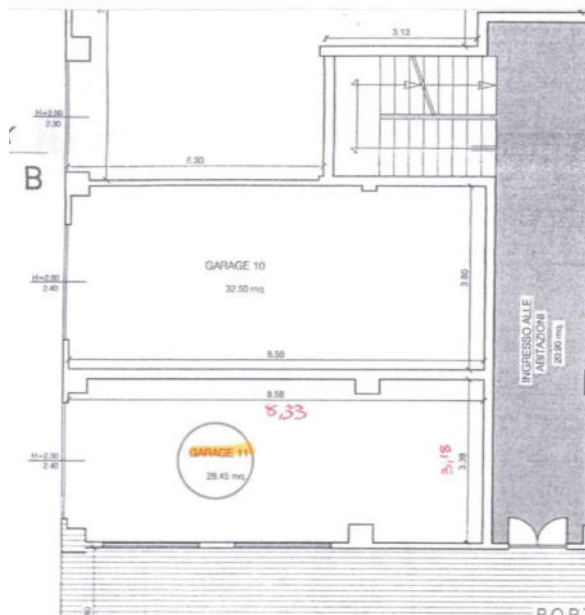
L1.12 Rappresentazione delle misure interne (rilievo da grafico).

IMMOBILE CENSITO AL FG. 54 MAPP. 1060 SUB.13



IMMOBILE CENSITO AL FG. 54 MAPP. 1060 SUB.3

METTERE RILIEVO DI STEFANO



L1.13 Confini

Il mappale 1060 subalterno 13 confina con il mapp.1060 sub. 1, 2, 12

Il mappale 1060 subalterno 3 confina con il mapp.1060 sub. 2, 14, 19 e mapp.1061

L1.14 Stima

L1.14.1 Calcolo del più probabile valore di mercato

Metodo di Stima

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach* – **MA** o **MCA**) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il "Codice". A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);

- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Analisi del segmento di mercato

“Il segmento di mercato costituisce l’unità elementare non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Zona di Espansione;

Tipo di Contratto: Compravendita;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Usato;

Tipologia Edilizia: Edifici pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 1,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;
- Saggio Variazione del Livello di piano = 0,0500 con ascensore;

Indicazione dimensione dell’immobile: Grande;

Caratteri della Domanda e dell’Offerta:

- Tipo attività del Contraente: impiegati, commercianti, professionisti, imprenditori;
- Nucleo Familiare: famiglie/coppie;

Fase del mercato immobiliare locale: recupero;

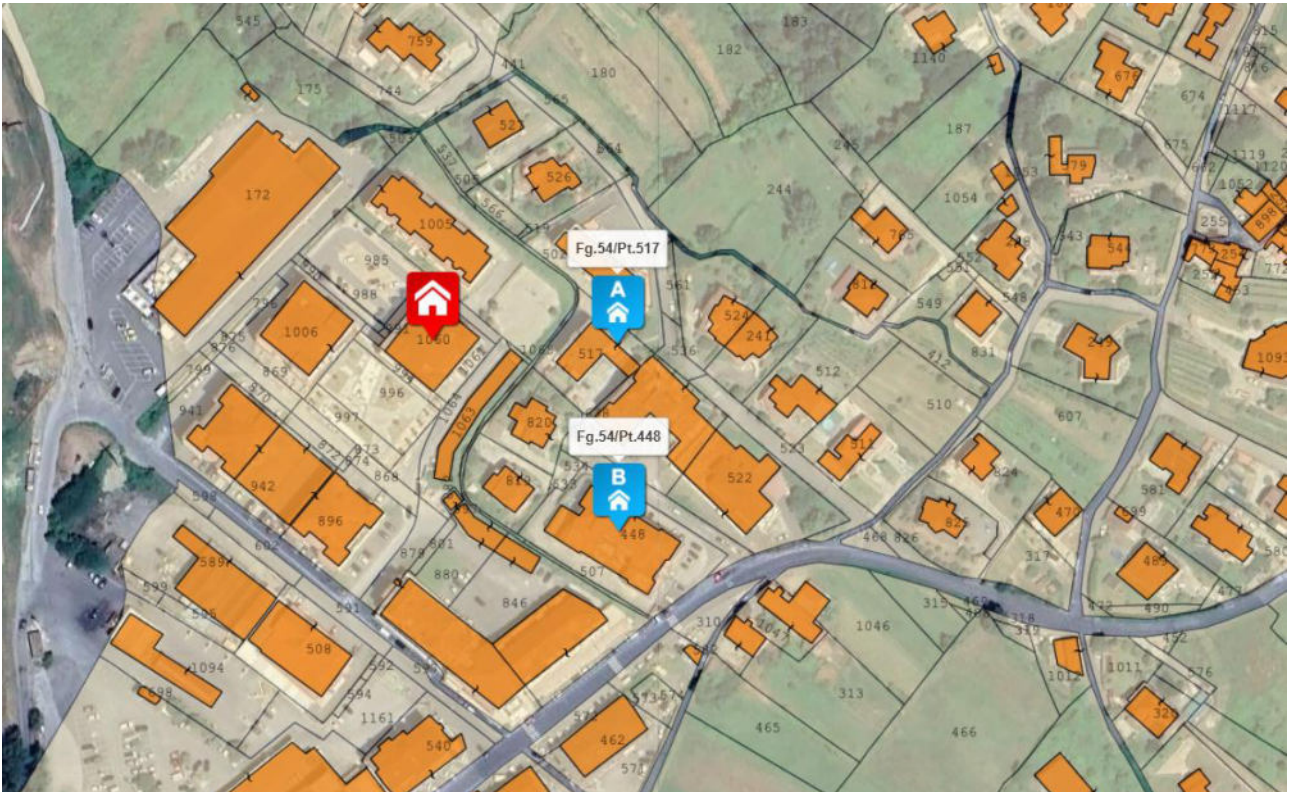
Comparabili

I comparabili (*comparables*) costituiscono l’insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell’ambito, al segmento di mercato più prossimo.

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

Campione dei dati immobiliari

In data 15.10.2025 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).



Comparabile A. compravenduto in data 13/02/2024 al prezzo di **93.000,00 €**, ubicato nel comune di Licciana Nardi, Via Francia 9 ed identificato al Catasto dei Fabbricati **fg. 54 mapp. 517 sub. 5** con una superficie di mq 90,00 (misurata in DPR 138/98 come da visura catastale); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 18,00 **fg. 54 mapp. 517 sub. 18.**



Comparabile B. compravenduto in data 22/03/2022 al prezzo di **85.500,00 €**, ubicato nel comune di Licciana Nardi, Via Germania n. 9 ed identificato al Catasto dei Fabbricati **fg. 54 mapp. 448 sub. 10** con una superficie di mq 100,00 00 (misurata in DPR 138/98 come da visura catastale); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Cantina di mq 7,00 **fg. 54 mapp. 448 sub. 34.**



Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) 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, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

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

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

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.

Calcolo del valore di mercato

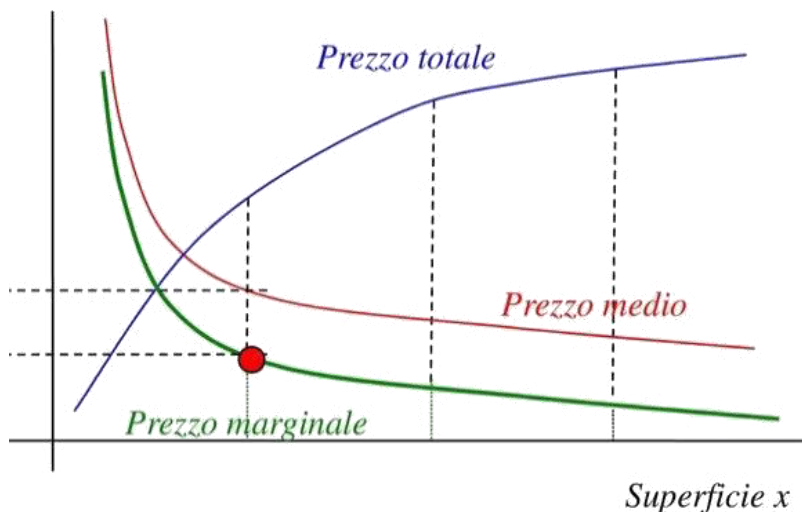
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato (V)* «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	S
Prezzo PRZ (€)	93.000,00	85.500,00	?
Data DAT	13/02/2024	22/03/2022	16/10/2025
Sup. Principale SUP (mq)	90,00	100,00	101
Superficie Box Auto BOX (mq)	18,00	0,00	31
Superficie Cantina CAN (mq)	0,00	7,00	0
Livello Piano LIV (n)	2	0	1
Manutenzione MAN (n)	2	2	1

Analisi dei prezzi marginali

Il “prezzo marginale” esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla 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 (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

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

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

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

$$A. \quad - (0,0100 \times 93.000,00) / 12 = -77,50 \text{ €/mese};$$

$$B. \quad - (0,0100 \times 85.500,00) / 12 = -71,25 \text{ €/mese};$$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla 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 (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) 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. $93.000,00 / (90,00 + 0,50 \times 15,00) = 953,85 \text{ €/mq};$

B. $85.500,00 / (100,00 + 0,25 \times 7,00) = 840,29 \text{ €/mq};$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 840,29 \text{ €/mq}$$

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

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

$$pSUP_i = \pi_i \cdot pSUP$$

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

pBOX. $0,50 \times 840,29 = 420,15 \text{ €/mq};$

pCAN. $0,25 \times 840,29 = 210,07 \text{ €/mq};$

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 uguale o 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):

$$pLIV_i = l \cdot PRZ$$

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 a piano) è data invece

dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (l), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso ($1 + l$):

$$pLIV_i = l/(1 + l) \cdot PRZ$$

Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:

A. $0,0500 \times 93.000,00 = 4.650,00 \text{ €/n};$

B. $0,0500 \times 85.500,00 = 4.275,00 \text{ €/n};$

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

P. Marginali	A	B
$pDATA$ [€/mese]	-77,50	-71,25
$pSUP$ [€/mq]	840,29	840,29
$pBOX$ [€/mq]	420,15	420,15
$pCAN$ [€/mq]	210,07	210,07
$pLIV$ [€/n]	4.650,00	4.275,00
$pMAN$ [€/n]	25.000,00	25.000,00

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/anno) 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 dell'ammontare relativo 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.

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

Aggiustamenti	A	B
DATA [€]	1.627,50	3.063,75
SUP [€]	9.243,24	840,29
BOX [€]	5.461,92	13.024,57

CAN [€]	0,00	-1.470,52
LIV [€]	-4.428,57	4.275,00
MAN [€]	-25.000,00	-25.000,00
TOT (PRZ) [€]	79.904,09	80.233,10

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

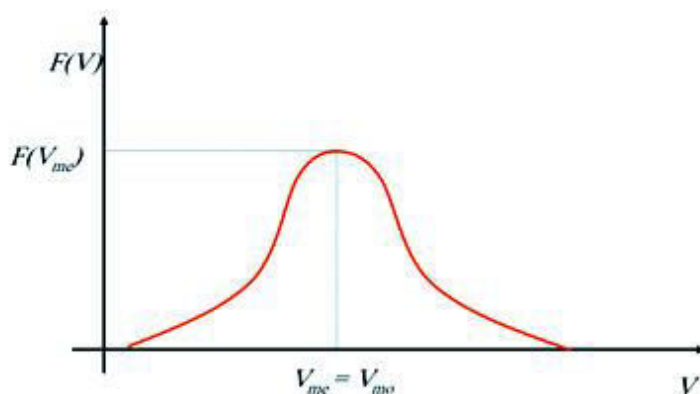
$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} \cdot 100 = 0,41\% < 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

Distribuzione dei prezzi corretti

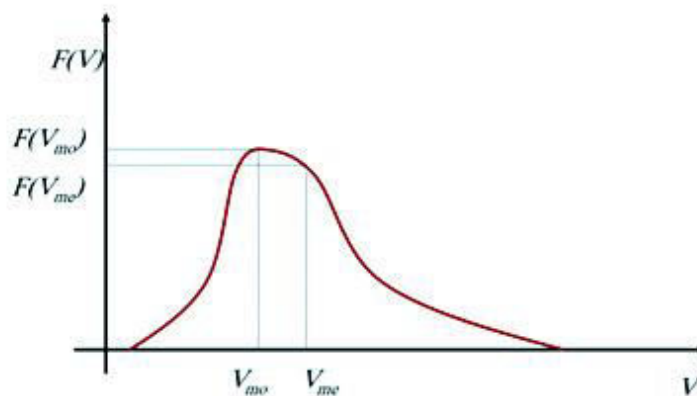
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (Ms) della distribuzione statistica come segue:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n}$$

Reconciliation e stima

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 16/10/2025:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \text{€ } 80.068,59$$

pari ad **€/mq 791,61**

In virtù di

Appartamento Sub. 13 mq 76,48 * 1 = 76,48 mq.

Terrazza mq. 30 * 0.3 = 9 mq.

Garage Sub. 3 mq 31,16 * 0,50 = 15,58 mq.

Totale Superficie Commerciale 101,06mq.

A dedurre (VEDI TABELLA "RIEPOLOGO LOTTI"):

- Per regolarizzazione urbanistiche omnicomprensive di spese professionali
- Per regolarizzazione catastale omnicomprensive di spese professionali
- Per rilascio di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) omnicomprensive di spese professionali
- Per ripartizione millesimale monetizzazione prevista nella "Diffida ad adempiere del 21.04.2012 prot. 3307" "Importo indicizzato alla data del 06.10.2025 € 35.000,00 Fabbricati C (1006) -D (1060) -F (1005)" – vedi importo e dettaglio calcolo nell'apposita "Tabella diffida".