

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-



Bolano, lì 20.10.2025

Il Perito  nominato
Geom. **FRANCESCO TURTURRO**

Valutatore Immobiliare **Certificato** in base alle norme
UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare - Requisiti di Conoscenza, Abilità e Competenza
UNI/PdR 19:2016 Raccomandazioni per la valutazione di

Fallimento **IL MASERO Srl** RG 17/2019

SOMMARIO

1. <u>PREMESSE</u>	3
2. <u>IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE CONSULENZA</u>	3
• <u>Elenco beni oggetto di questa prima parte di valutazione in capo alla società:</u>	3
3. <u>ATTIVITA' PERITALI SVOLTE</u>	5
<u>3.1 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari e Catasto.</u>	5
<u>3.1.1 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari.</u>	5
<u>3.1.2 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Catasto.</u>	5
<u>3.2 Amministrazione Comunale di Liciana Nardi.</u>	5
<u>3.3 Atti di provenienza.</u>	5
<u>3.4 Formalità ipotecarie presso Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari.</u>	5
<u>3.5 Stima del valore di mercato dei beni.</u>	5
4. <u>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO</u>	5
<u>4.1 Rilievo planimetrico degli immobili.</u>	6
<u>4.2 Determinazione della Superficie esterna lorda (rappresentazione grafica sotto capitolo)</u>	6
<u>4.3 Definizione della metodologia di stima e criteri di ricerca dei comparabili.</u>	6
<u>4.3.1 Metodologia di stima MCA.</u>	6
<u>4.3.2 Ricerca dei comparabili</u>	11
<u>4.4 Sintesi estimativa e verifiche di correttezza.</u>	11
5. <u>RIEPILOGO GENERALE</u>	12
<u>Elenco Allegati:</u>	12
• <u>01 - Atti di provenienza</u>	12
• <u>02 – formalità ipotecarie</u>	12
• <u>03 – rappresentazione dei lotti</u>	12
• <u>04 – documentazione urbanistica</u>	12
• <u>Lotti da 1 a 20 - schede di dettaglio.</u>	12

1. PREMESSE

Con istanza del 23.05.2019, il Dott. Giovanni Coppello nella sua qualità di curatore della società Il Masero S.r.l. richiedeva al Giudice delegato la nomina del sottoscritto perito, che veniva formalizzata con autorizzazione del 24.05.2019.

2. IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE CONSULENZA

Gli immobili, in capo alla Società risultano i seguenti:

+ Elenco beni oggetto di questa prima parte di valutazione in capo alla società:

<i>Lotto</i>	<i>Mappale</i>	<i>Sub.</i>	<i>Destinazione</i>	<i>piano</i>
1	1060	13	Appartamento	1
	1060	3	Garage	T
2	1060	14	Appartamento da trasformare in Ufficio	1
	1060	7	Garage	T
3	1060	17	Appartamento	1
	1060	10	Garage	T
4	1060	18	Appartamento	1



UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

STUDIO TECNICO **GEOM. FRANCESCO TURTURRO**
Bolano (La Spezia) Via Europa n. 5 telefono: 0187/91.45.51 fax: 0187/185.25.06
e-mail: geomturturro@live.com francesco.turturro@geopec.it
Consulente del Tribunale di La Spezia n. 60485 Sez. Civile e Penale

 Comparabilia

	1060	5	Garage	T
5	1060	19	Appartamento	1
	1063	16	Garage	T
6	1063	1	Garage	T
7	1063	2	Garage	T
8	1063	3	Garage	T
9	1063	4	Garage	T
10	1063	5	Garage	T
11	1063	6	Garage	T
12	1063	7	Garage	T
13	1063	8	Garage	T
14	1063	9	Garage	T
15	1063	10	Garage	T
16	1063	11	Garage	T
17	1063	12	Garage	T
18	1063	13	Garage	T
19	1063	14	Garage	T
20	1063	15	Garage	T

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 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 Licciana Nardi.

Attività di ricerca ed estrazione dei titoli edilizi rilasciati sugli immobili oggetto del compendio immobiliare, attraverso richieste a mezzo pec e successivo rilascio documentale (allegato 4).

3.3 Atti di provenienza.

Ricerca e richiesta degli atti di provenienza degli immobili.

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 società (allegato 2).

3.5 Stima del valore di mercato dei beni.

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.

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

4.2 Determinazione della Superficie esterna lorda (rappresentazione grafica sotto capitolo)

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

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

Tutti i lotti sono stati stimati con il solito criterio MCA – Market Comparison Approach – cfr. CVI Capitolo 8, con la sola eccezione del lotto 10 (fabbricato in Mulazzo) effettuato con il costo di ricostruzione deprezzato – Cost Approach – cfr. CVI Capitolo 11 e del lotto 12 poiché trattasi di lotto oggetto di "affitto con riscatto", per il quale è stato confermato il prezzo indicato in atto.

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 uffici (UFF)

5. la superficie principale capannone (SUP)
6. Superficie aree scoperte (SAE)
7. Superficie soppalcata (SDC)
8. stato di manutenzione (STM)

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. reconciliation 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).

Analizzando puntualmente le singole schede dei Lotti si possono verificare gli immobili presi a comparazione.

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 $d\% \leq 3\div 5\%$ a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto. L'eventuale presenza di prezzi o di canoni corretti divergenti

5. RIEPILOGO GENERALE

Come meglio dettaglio nelle singole schede dei Lotti, il più probabile valore di mercato è pari a:

- € 470.5000,00 – (cfr. allegato 06 e 07 - Lotti da 1 a 20) –

Il Perito Estimatore nominato
Geom. Francesco TURTURRO



Elenco Allegati:

- **01 - Atti di provenienza**
- **02 – formalità ipotecarie**
- **03 – rappresentazione dei lotti**
- **04 – documentazione urbanistica**
- **05 – tabella diffida ad adempiere**
- **06 - Lotti da 1 a 10 - schede di dettaglio**
- **07 - Lotti da 11 a 20 - schede di dettaglio**