

TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

FALLIMENTO ***

N. Gen. Rep. **16/2012**
- Lotto 1 -

Giudice: Dr.ssa FRANCESCA VARESANO
Curatore Fallimentare: Dr. ROBERTO RADICIONI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395

Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.18

Valutatore certificato UNI 11558:2014 – n.IMQ-VI-1810009

C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960

con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10

telefono 037191921

cellulare:3393688267

fax 037191921

e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it

Heimdall Studio- www.hestudio.it



Sommario

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:.....	3
3. STATO DI POSSESSO	3
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	4
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura ...	4
4.2.1. Iscrizioni:.....	4
4.2.2. Pignoramenti	4
4.2.3. Altre limitazioni d'uso:	4
4.2.4. Altre trascrizioni:.....	4
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:.....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	5
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	5
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	6
8. DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO A	6
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	8
9.1 Criterio di stima	8
9.2. Fonti di informazioni	9
9.3. Valutazione corpi	9
9.4. Riepilogo valore intero	14
9.5 Calcolo del valore della quota del signor ***	15
9.5. Adeguamenti e correzioni della stima	15
9.6. Prezzo base d'asta del lotto	15



Beni immobili siti in ARENZANO (GE)
Via Pecorara, 3
Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di un appartamento sito in Arenzano (GE), in Via Pecorara, 3.

È composto da ingresso, un locale, cucina, bagno e ripostiglio al piano primo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 53** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*** - Proprietà 42/200 in regime di comunione dei beni con ***

*** - Proprietà 42/200 in regime di comunione dei beni con ***

*** - Proprietà 8/100

*** - Proprietà 25/100

***- Proprietà 25/100

Descrizione:

Foglio 23 mappale 166 sub. 27 - Categoria: A/3 - Classe: 3 - Consistenza: 3,5 vani - Superficie catastale totale: 54 mq – Totale escluse aree scoperte: 54 mq - Rendita: € 596,51 – VIA PECORARA Interno 2 Piano: 1

Coerenze al piano primo:

Nord: altra unità;

Est: corridoio pavimentato a cielo aperto con al di là la Via Pecorara;

Sud: atrio comune d'ingresso;

Ovest: atrio comune d'ingresso, altra unità interno 4.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 25/07/1967 prot.2565.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Periferica, residenziale, produttiva, traffico locale, scarse disponibilità di posteggio nella via.

Caratteristiche zone limitrofe: Produttiva, agricola.

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido (m 300), Banca (m 2300), Comando Carabinieri (m 170), Farmacia (m 2700), Municipio (m 2000), negozi al dettaglio (nelle vicinanze), Istituto comprensivo (m 2400), Supermercato (1000 m), Ospedale (m 350), Ufficio postale (m 2100).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali centri limitrofi Cogoleto 3 km, Varazze km 11, Genova km 30

Collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Arenzano Km 2,4, Ingresso autostrada A4 a Km 1 (Arenzano), fermata autobus a mt 80, Aeroporto di Genova km 20, Porto turistico di Genova km 30.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dai comproprietari.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna.
- 4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** nessuna
- 4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico:** nessuno.
- 4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – a favore di *** contro *** per la quota di 25/100 e ***per la quota di 25/100 – con atto in data 18/10/2011 n.1808/2011 di repertorio Tribunale di Piacenza, iscritta a Genova il 28/10/2011 ai nn. 35638/6399.

Capitale: € 47.654,98

Totale: € 70.000,00

4.2.2. Pignoramenti

Nessuno

4.2.3. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

4.2.4. Altre trascrizioni:

Sentenza dichiarativa di fallimento - a favore di *** ed a carico di ***per la quota di 1/4 - con atto in data 11/05/2012 n.16/2012 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Genova il 02/10/2012 ai nn.28179/21947.

Nota: il fallimento è stato trascritto a carico della quota di 1/4 di proprietà di ***, che nel frattempo ha ereditato la quota di 1/4 di proprietà di *** a seguito di rinuncia degli altri chiamati all'eredità.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità

Soggettiva:

L'intestazione catastale riporta ancora il nominativo della signora *** perché non ancora eseguita la voltura dipendente dalla successione *mortis causa*, nella cui titolarità è subentrato il signor *** in forza accertamento giudiziale da parte del Tribunale di Lodi RG 3336/2016, depositato in Cancelleria il 21/11/2016 e trascritto a Genova il 10/04/2019 ai nn.11541/8701.

Oggettiva:

a. La porta d'ingresso e la finestra nel bagno sono state disegnate sul lato opposto rispetto a quanto rilevato in occasione del sopralluogo e documentato nel disegno allegato alla Autorizzazione in sanatoria di cui infra.

b. La scansione della planimetria catastale difetta di precisione in alcuni punti

Sanabili mediante:

Difformità soggettiva:

Presentazione della domanda di voltura catastale per la quale è prima necessario avere gli estremi di registrazione del predetto provvedimento del Tribunale di Lodi RG 3336/2016 – 21/11/2016, al momento mancanti.

Difformità oggettive:

Le difformità rilevate non incidono sulla rendita catastale; per tale motivo, richiamato l'art. 3 lett.e della Circolare dell'Agenzia del Territorio n.2 del 09/07/2010, non è necessario procedere con l'aggiornamento catastale.

Costi di regolarizzazione stimati:

Difformità soggettive:

VOLTURA CATASTALE				
	n.	quantità	costo unitario	costo totale



Onorari	Cad.	1,00	200,00	€ 200,00
Cassa Previdenza su onorari	5%	1,00	200,00	€ 10,00
IVA su Onorari e Cassa	22%	1,00	210,00	€ 46,20
Tassa catastale VOLTURA	n	1,00	71,00	€ 71,00
COMPLESSIVAMENTE				€ 327,20
che si arrotonda a				€ 330,00

Ai quali vanno aggiunti i costi di registrazione da definire e considerati compresi nella decurtazione del 15% del valore stimato (cfr. § 9.5.1).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Spese condominiali:

Vengono riepilogate nella Tabella che segue:

Consuntivo 2022-2023	€ 740,12
Preventivo 2023-2024	€ 588,83
Preventivo lavori terrazzo	€ 2.640,57
Insoluto complessivo gestione	€ 2.441,61
Insoluto ultimo biennio	€ 1.328,95

Il riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori di calore; il costo viene ripartito in parte per quota fissa uguale per tutte le unità e in parte secondo il consumo rilevato per singola unità. L'unità non ha registrato consumi di riscaldamento a consuntivo. La gestione va dal 01/05 al 30/04.

5.2 Il bene è dotato di A.C.E. (Attestato di Certificazione Energetica) n.6475 rilasciato il 29/01/2014.

Validità: 29/01/2024

Classe energetica: G- 297,67 kWh/m²a

5.3 Il terrazzo soprastante è causa di infiltrazioni sul soffitto della cucina.

Alla data del sopralluogo non risulta iniziato né preventivato – in termini di tempo – l'intervento necessario per rimediare al danno.

Nella valutazione del bene, trattata nel paragrafo dedicato, si tiene conto del vizio riscontrato.

5.4 Il corridoio a cielo aperto, posto tra l'appartamento e la strada, è accessibile solo dall'unità immobiliare oggetto di valutazione ma dagli atti d'acquisto e dalla planimetria catastale non risulta essere di proprietà.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari (riferito alla quota di 1/2 oggetto della vendita):

6.1.1 Dal 22/06/2011 ad oggi:

proprietario per la quota di 2/4 dal 22/06/2011 in forza di **successione in morte** di ***.

La denuncia di successione non è stata presentata.

I chiamati all'eredità sig.ri *** e *** hanno rinunciato all'eredità con atto in data 21/07/2011 n.170337/30424 di repertorio Notaio ***, registrato a Lodi il 22/07/2011 ai nn.5529 serie 1T, lasciando unico erede il sig. ***.

L'**accettazione tacita di eredità** da parte del sig. *** è stata accertata giudizialmente con Ordinanza del Tribunale di Lodi RG 3336/2016, depositata in Cancelleria il 21/11/2016, e trascritta a Genova il 10/04/2019 ai nn.11541/8701.

Note:

1. Con la citata successione il sig. *** Pietro ha acquisito la quota di 1/4 di proprietà sul del bene oggetto della stima, così come sopra descritto e catastalmente individuato dalla sorella

***, proprietaria per la quota di 1/4.



2. *Richiamato l'art.48 del D.Lgs 346/1990 (T.U. Imposta successioni e donazioni), la mancata presentazione della denuncia di successione non impedisce il trasferimento del bene in ambito giudiziario ma il problema si ripropone in occasione del primo trasferimento per atto notarile. I costi per la predisposizione della Denuncia di successione e le relative imposte sono ricomprese nella decurtazione forfettaria del 15% indicata al § 9.5.1.*

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 Dal 11/06/2006 al 22/06/2011

*** per la quota di 1/4,

*** per la quota di 1/4

ed insieme, per la quota di 2/4, proprietari dal 11/06/2006 in forza di **successione in morte** di ***, la cui *denuncia di successione* è stata registrata in data 11/06/2007 al n.73/319/7 presso l'Ufficio del Registro di Codogno e trascritta a Lodi il 10/03/2008 ai nn. 5632/3238.

La successione di *** non è mai stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova ma l'omissione non inficia la continuità delle trascrizioni essendo pubblicità notizia.

L'**accettazione tacita di eredità** è stata dichiarata giudizialmente con Ordinanza del Tribunale di Lodi RG 1447/2017, depositata in Cancelleria il 23/10/2018, ma **non è mai stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova** facendo così mancare la continuità delle trascrizioni.

Note:

a) *La citata successione è riferita al trasferimento della proprietà della quota di 2/4 del bene oggetto della stima, così come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà.*

6.2.2 Dal 17/11/1994 al 11/06/2006:

***,

per la quota di 2/4 proprietario in regime di comunione dei beni con la signora ***, in forza di atto di **assegnazione a socio di cooperativa edilizia** in data 17/11/1994 n.64946 di repertorio Notaio ***, trascritto a Genova il 05/12/1994 ai nn.26830/20008.

Nota: con il citato atto è stata effettuata l'assegnazione della indicata quota di proprietà sul bene oggetto della stima, così come sopra descritto e catastalmente individuato, dalla precedente proprietà.

***, proprietaria per l'intero.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **P.E. 6518/1963:** per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale.

La Licenza Edilizia è stata rilasciata il 03/12/1963 con n.6518.

7.2. **P.E. 615/A/1964:** per variante alla Licenza Edilizia n.615/1963.

Il provvedimento è stato rilasciato il 16/03/1964 con n.615/A di prot.

7.3 **Abitabilità:** il Decreto di abitabilità è stato rilasciato il 16/07/1969 con n.21/69

7.4 **P.E. 5890/1995:** per opere eseguite in difformità.

L' Autorizzazione in Sanatoria è stata rilasciata in data 9 ottobre 1995 prot. n.5890 con contestuale certificazione di abitabilità.

8. DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di un appartamento sito in Arenzano (GE), in Via Pecorara, 3.

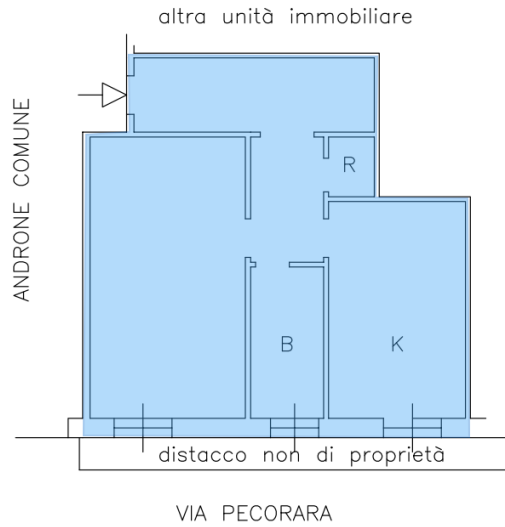
È composto da ingresso, un locale, cucina, bagno e ripostiglio al piano primo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 53 circa.

L'edificio è stato costruito nel 1963-1964.



L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 m.



SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale	Coeff. Raggiungimento	Valore equivalente
Superficie principale	Sup. reale lorda	55,50	1,00	55,50
Totale		55,50		55,50

Nota: la superficie commerciale è stata determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.).

Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE

Struttura portante Cemento armato

COMPONENTI EDILIZIE

Ingresso condominio Da strada: portone
Materiale: ferro greco e vetro
Apertura: manuale

Atrio: porta
Materiale: alluminio e vetro
Condizioni: buona
Apertura: elettrificata

Vano scala comune Ingresso
Rivestimento: piastrelline in pietra
Pavimento: marmo

Atrio
Pareti: tinteggiate
Pavimento: marmo

Scale: marmo
Rivestimento: tinteggiatura

Ingresso abitazione Materiale: portoncino non blindato
Condizioni: dell'età del fabbricato



<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: anta a battente Materiale: legno tamburato; Condizioni: dell'età del fabbricato.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ante a battente; Materiale: legno e vetro semplice; Condizioni: necessitano opere di manutenzione Protezioni esterne: tapparelle PVC Condizioni: da verificare e ripristinare;
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagno Materiale: piastrelle ceramica Altezza: 1,70 m Condizioni: scarse Ubicazione: cucina Materiale: piastrelle ceramica Altezza: 1,53 m Condizioni: scarse Note: si segnala che il soffitto della cucina è ammalorato a causa di un'infiltrazione proveniente dal sovrastante terrazzo di proprietà di terzi. Ubicazione: restante appartamento Materiale: carta da parati Condizioni: scarse
<i>Pavimenti: (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagno Materiale: piastrelle Condizioni: scarse Ubicazione: soggiorno, camera e ingresso Materiale: scaglie di marmo Condizioni: risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato Zoccolini: legno

IMPIANTI

<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: 220 v parzialmente fuori traccia; Conformità: assente.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: citofono
<i>Idrico (impianto):</i>	Tipologia: sotto traccia. Apparecchi alimentati: sanitari bagno e lavatrice, lavello cucina; lo sciacquone va riparato. Acqua calda: autonoma con boiler Conformità: da verificare.
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: centralizzato con termovalvole e contabilizzatori; Radiatori: alluminio, alcuni non funzionanti secondo quanto riferito dalla proprietà; Conformità: da verificare
<i>Ascensore (impianto):</i>	Presente
<i>Condizionatore (impianto):</i>	Assente

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

9.1 Criterio di stima

Lo stato degli immobili oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo, svolto in data 13/11/2023.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata alla data del 07/12/2023.

Il procedimento di stima adottato 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 ... 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 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 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 seguenti fasi:

- 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.

L'analisi ha coperto un arco temporale di ventisette mesi e, nel periodo considerato, sono stati reperiti tre beni *comparabili*, ritenuti ideonei alla stima.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

9.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Genova;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova;
- Ufficio Tecnico del comune di Arenzano;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Sito internet *Immobiliare.it* per l'andamento del mercato immobiliare;
 - Piattaforma informatica www.Comparabilitalia.it per l'ausilio nella ricerca dei *Comparabili*;

9.3. Valutazione corpi

Richiamato l'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*».

L'ubicazione dei comparabili utilizzati è evidenziata nell'estratto catastale qui sotto riportato



ARENZANO (GE) - Via Pecorara, 3

1° FASE MCA

INDIVIDUAZIONE COMPARABILI

Individuazione comparabili



LOCALIZZAZIONE

				
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo di compravendita	180.000,00	170.000,00	155.000,00	
OMI	B1/Centrale/PIANA-CENTRO STORICO-TERRALBA-ZONE COLLINARI	B1/Centrale/PIANA-CENTRO STORICO-TERRALBA-ZONE COLLINARI	B1/Centrale/PIANA-CENTRO STORICO-TERRALBA-ZONE COLLINARI	B1/Centrale/PIANA-CENTRO STORICO-TERRALBA-ZONE COLLINARI
Localizzazione				
Quotazione OMI media	LOC €/mq	2400	2400	2400
Coefficiente di localizzazione	Comp/Subject	1	1	1
Delocalizzazione	LOC (€)	180.000,00	170.000,00	155.000,00

Mentre le loro caratteristiche sono riassunte nella *Tabella dei dati* di seguito esposta.

2° FASE MCA

TABELLA DEI DATI

	Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A trasc NP 35225/2021 Via Pecorara, 3	Comparabile B trasc NP 14968/2022 Via Pecorara, 3	Comparabile C trasc NP 34856/2022 Via Marconi, 198	Subject Via Pecorara, 3
Prezzo di compravendita		180.000,00	170.000,00	155.000,00	-
Data del contratto	DATA	30/03/2023	25/01/2022	24/09/2021	07/12/2023
Differenza in mesi data "S" - data "C"	DAT (mesi)	8	23	27	0
Superficie principale	SUP (mq)	75,70	87,10	68,90	55,50
Superficie balconi	BAL (mq)		16,80	14,80	
Superficie terrazze	TER (mq)	64,70			
Superficie garage	BOX (mq)		12,80		
Servizi igienici	SER (n.)	1	1	1	1
Livello di piano	LIV (n.)	2	6	3	2
Impianto condizionamento (€/corpo)	IMP (0-1)				
Anno di installazione	Anno				
Generatore riscaldamento (€/corpo)	GEN (0-1)	1	1	1	1
Anno di installazione	Anno	2012	2012	2000	2012
Stato di manutenzione	STM (1-5)	2	1	3	2
Superficie commerciale	SUC (mq)	98,35	99,04	73,78	55,50

Le caratteristiche rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri; 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).

Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi. Nella presente stima si è considerato un solo bagno per il Subject, perché quello al piano seminterrato va rimosso.

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 (STM): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.

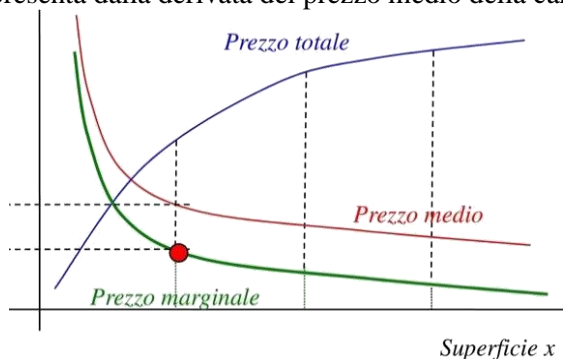
Altro (ETC): La caratteristica "altro" identifica uno stato specifico che varia su scala cardinale discreta.

3° FASE MCA

INFORMAZIONI MERCANTILI

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.



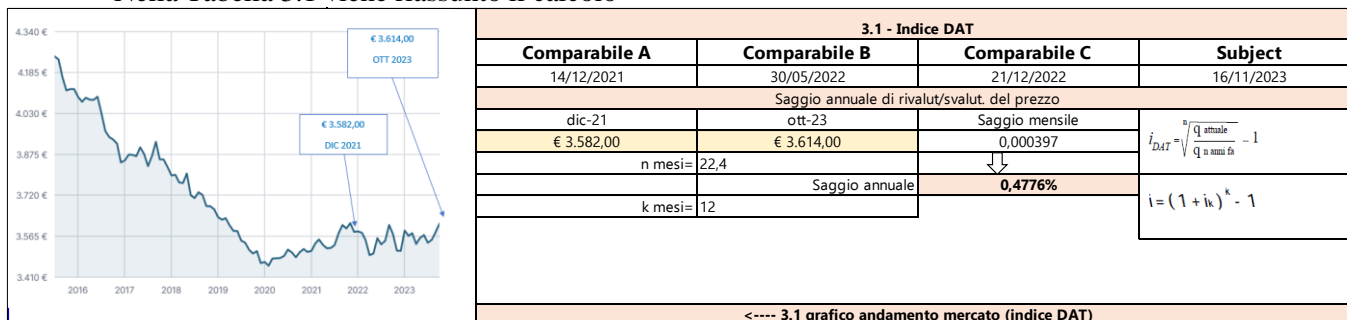
Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (comparabile) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

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

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

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale crescente pari allo 0,4776% per la tipologia di immobile in esame, così come rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall'Agenzia delle Entrate.

Nella Tabella 3.1 viene riassunto il calcolo



Superficie Principale: Il prezzo marginale 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) i cui indici sono ripresi dal Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.).
 La Tabella 3.2 li riassume.

3.2 Indici mercantili	
Superficie principale	1,00
Superficie balconi	0,33
Superficie terrazze	0,35
Superficie garage	0,50
Stato di manutenzione	€ 16.650,00

Il tutto è moltiplicato per σ , che nella fattispecie viene assunto pari a 1.

La Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" è:

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

Il calcolo della del prezzo marginale della Superficie principale è riassunto nella Tabella 3.7

3.7 Calcolo prezzo marginale della Superficie principale		
Prezzo medio	€/mq	Formula
Prezzo medio 1° Comparabile	€ 1.830,29	$p_1 = \frac{P}{S1 + \sum_{i=2}^K \pi_i \cdot Si}$
Prezzo medio 2° Comparabile	€ 1.716,41	
Prezzo medio 3° Comparabile	€ 2.100,73	
Rapporto prezzi medi	0,224	$d\% = \frac{ V_{max} - V_{min} }{V_{min}} * 100$
Rapporto di posizione σ (p_{MEDmin}/p_{MEDmax})	0,82	con rapporto prezzi medi = < 0,05
Rapporto di posizione σ ($p_{MEDmin}/MEDIA p_{MED}$)	0,91	con rapporto prezzi medi > 0,05

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

$$pSER = C \cdot (1 - v/t)$$

Il calcolo è riassunto nella Tabella 3.4

3.4 Vetustà servizi igienici					
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject	
$CRD_{(t)} = C * \left(1 - \frac{t}{n}\right)$	costo (€)	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00
	vetustà (t)	30	30	30	30
	vita attesa (n)	30	30	30	30
	Costo deprezz (€)	0,00	0,00	0,00	0,00

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:

$$pLIV_i = l \cdot PRZ$$

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):

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

Nella presente valutazione si è assunto il saggio del livello di piano pari allo 0,01%.



Stato Manutentivo: Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(STM) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo un nomenclatore indicato nella Tabella che segue:

STM (1-5)	1	scarso
	2	mediocre
	3	sufficiente
	4	discreto
	5	buono

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) ed eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale); è calcolato con l'ausilio della piattaforma informatica del CRESME.

Nello stato di manutenzione si è considerato l'ammaloramento del soffitto della cucina dipendente dall'infiltrazione proveniente dal sovrastante terrazzo di proprietà di terzi.

La Tabella 3.3 sintetizza il passaggio da una classe all'altra secondo quanto sopra esposto.

3.3 Stato di manutenzione			
1.200,00	Stato di Manutenzione da 1 a 5: €/mq		
€ 66.600,00	Costo complessivo superficie principale		
Punto	Classe	Incidenza opere	€/mq lavori da eseguire
1	scarso	100%	66.600,00
2	mediocre	75%	49.950,00
3	sufficiente	50%	33.300,00
4	discreto	25%	16.650,00
5	buono	0%	0,00
costo per il passaggio da una categoria ad un'altra: €/mq			16.650,00

Impianto di riscaldamento: l'esistenza presso i comparabili è desunta dall'Attestato di Prestazione Energetica allegato agli atti di compravendita dei comparabili e l'età è determinata secondo la vita media.

Il prezzo medio è calcolato secondo la metodologia indicata per i servizi igienici e il calcolo è schematizzato nella Tabella 3.6

3.6 Vetustà Generatore per riscaldamento e ACS					
$CRD(t) = C * \left(1 - \frac{t}{n}\right)$	costo (€)	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
	vetustà (t)	11	11	20	11
	vita attesa (n)	20	20	20	20
	Costo deprezz (€)	1.800,00	1.800,00	0,00	1.800,00

Nella Tabella che segue (4^a fase MCA) vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali.

4 ^a FASE MC		TABELLA DEI PREZZI MARGINALI				
	Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject	
Data del contratto	DAT (mesi)	-71,64	-67,66	-61,69		
Superficie principale	SUP (mq)	1.668,83	1.564,99	1.915,41		
Superficie balconi	BAL (mq)	550,71	516,45	632,08		
Superficie terrazze	TER (mq)	584,09	547,75	670,39		
Superficie garage	BOX (mq)	834,41	782,50	957,70		
Servizi igienici	SER (n)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Livello di piano	LIV (n)	3.600,00	3.400,00	3.100,00		
Generatore e ACS	GEN (0-1)	1.800,00	1.800,00	0,00	1.800,00	
Stato di manutenzione	STM (1-5; €/mq)	16.650,00	16.650,00	16.650,00	16.650,00	

Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (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.



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

5° FASE MCA		TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo di mercato e caratteristica		Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo di compravendita		180.000,00	170.000,00	155.000,00	
Data del contratto DAT (mesi)		601,77	1.535,87	1.653,28	
Superficie principale SUP (mq)		-33.710,33	-49.453,75	-25.666,44	
Superficie balconi BAL (mq)		0,00	-8.676,32	-9.354,84	
Superficie terrazze TER (mq)		-37.790,61	0,00	0,00	
Superficie garage BOX (mq)		0,00	-10.015,95	0,00	
Servizi igienici SER (n.)		0,00	0,00	0,00	
Livello di piano LIV (n.)		-7.198,00	-20.398,00	-9.298,00	
Impianto condizionamento IMP (€)		0,00	0,00	0,00	
Generatore ACS GEN (€)		0,00	0,00	1.800,00	
Stato di manutenzione STM (1-5)		0,00	16.650,00	-16.650,00	
Prezzi corretti		101.902,83	99.641,85	97.483,99	

Sintesi di stima

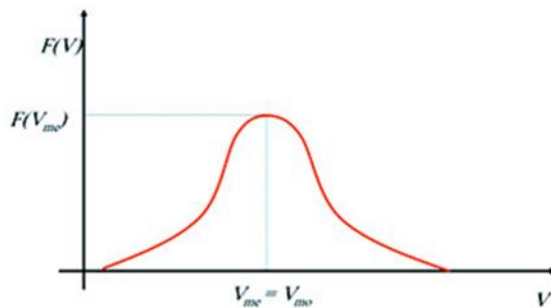
Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$D\% < 5,00\%$$

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

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



Nella fattispecie, la divergenza si è attestata al 4,53% come da Tabella che segue

6° FASE MCA	SINTESI DI STIMA		
Comparabili 1° - 2° - 3°	D% = (PCmax-PCmin)/PCmin < 5%	4,53%	VERIFICATA!!!
Comparabili 1° - 2° - 3°	RECONCILIATION - Valore di stima con MCA	€ 99.676,22	Media prezzi corretti
Valore dei beni oggetto di stima	Valore al netto delle decurtazioni	€ 99.676,22	che si arrotonda a € 100.000,00
Comparabili 1° - 2° - 3°	Valore unitario	€ 1.795,97	a mq € 1.801,80

9.4. Riepilogo valore intero

Destinazione	Superficie equivalente	valore unitario	Valore complessivo
Superficie principale	55,50	€ 1.801,80	€ 100.000,00
Totali	55,50		€ 100.000,00



9.5 Calcolo del valore della quota del signor ***

La quota di comproprietà del signor *** è pari a 1/2.

Pertanto:

$$100.000,00 : 2 = € 50.000,00 \text{ (Euro cinquantamila/00.)}$$

Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Quota di diritto	Valore complessivo
A	Appartamento	55,00	€ 100 000,00	50%	€ 50 000,00
Totale piena proprietà					€ 50 000,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

9.5.1 Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, costi di registrazione del provvedimento giudiziario che ha accertato l'accettazione tacita da parte del signor ***, costi per la predisposizione e presentazione della denuncia di successione della signora *** con le relative imposte e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 7.500,00

9.5.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- € 330,00

9.5.3 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

9.5.4 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è comodamente divisibile.

9.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 42.170,00

Relazione lotto 001 creata in data 18/12/2023

Il perito
LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

