



TRIBUNALE DI GELA
SEZIONE FALLIMENTARE **R.G. 7/2019**



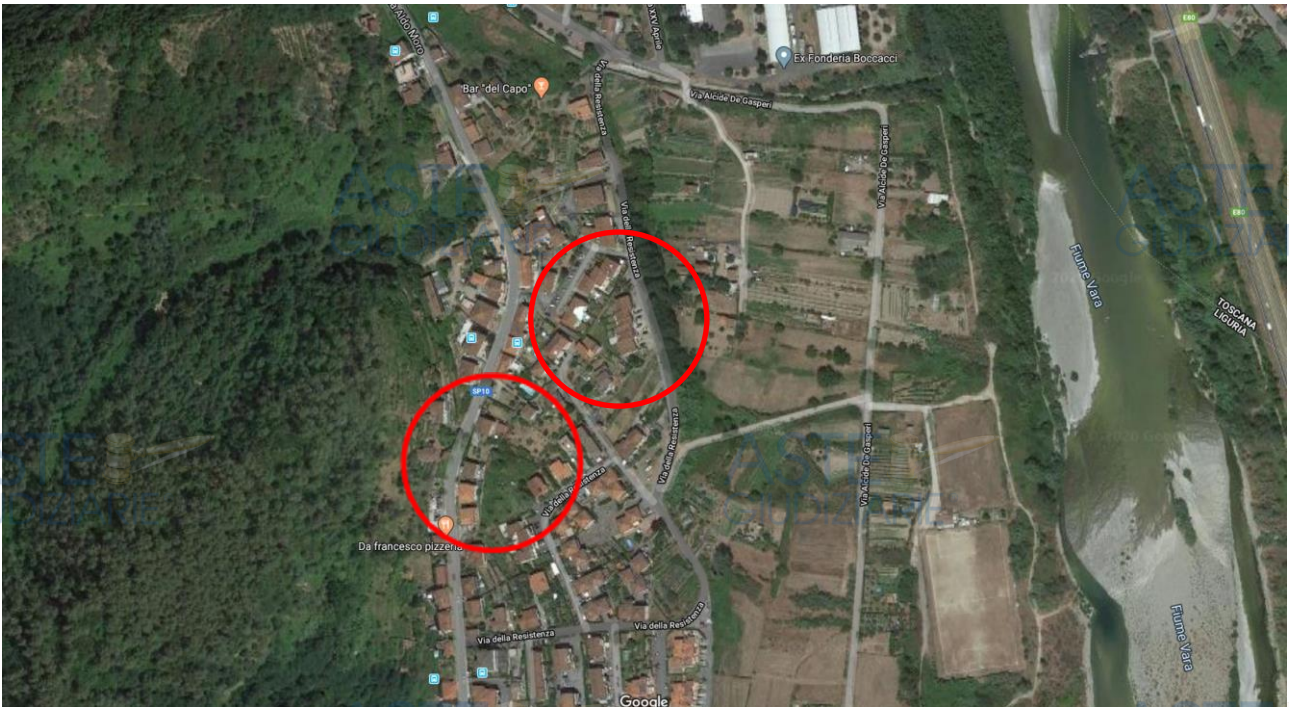
RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE





Comune di Follo

(Provincia della Spezia)



Giudice Fallimentare: Dott. Stefania Sgroi

Curatore: Dott. Rosario Faraci

Perito Estimatore: Geom. Francesco Turturro



SOMMARIO	
1. <u>PREMESSE</u>	3
2. <u>IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE CONSULENZA</u>	3
3. <u>ATTIVITA' PERITALI SVOLTE</u>	4
3.1 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari e Catasto	4
3.1.1 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari	4
3.1.2 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Catasto	4
3.2 Amministrazione Comunale di Follo	4
3.3 Atti di provenienza	4
3.4 Formalità ipotecarie presso Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari	5
3.5 Stima del valore di mercato dei beni	5
4. <u>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO</u>	5
4.1 Rilievo planimetrico degli immobili (rappresentazione grafica sotto capitolo "x.12", es. 5.12)	5
4.2 Determinazione della Superficie esterna lorda (rappresentazione grafica sotto capitolo "x.11", es. 5.11)	5
4.3 Definizione della metodologia di stima e criteri di ricerca dei comparabili	5
4.3.1 Metodologia di stima MCA	6
4.3.2 Ricerca dei comparabili	10
4.4 Sintesi estimativa e verifiche di correttezza	10
5. <u>RIEPILOGO GENERALE</u>	11
6. <u>ESCLUSIONI</u>	11
• All. 01 – Titoli edilizi fabbricato (L01-L02) e area edificabile (L03)	12
• All. 02 – formalità ipotecarie	12
• All. 03 – certificato di destinazione urbanistica	12
• L01 - Lotto 1 – scheda di dettaglio	12
• L02 - Lotto 2 – scheda di dettaglio	12
• L03 - Lotto 3 – scheda di dettaglio	12

1. PREMESSE

Con mandato del 04.12.2019, il Dott. Faraci Rosario, curatore fallimentare del Fallimento RG 7-2019 in capo a - incaricava lo scrivente Valutatore a redigere il presente "Rapporto di valutazione immobiliare" relativamente ai beni immobili posti nel Comune di Follo (Sp).

2. IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE CONSULENZA

Gli immobili, in capo alla Società e al Sig. - risultano i seguenti:

• Elenco beni in capo al Sig. -

▪ Lotto 1

"Immobile residenziale con annessa corte in Comune di Follo, via Della Resistenza n°100 piano terra e primo"

Comune	Catasto	foglio	mappale	subalterno	Quota oggetto di valutazione	categoria catastale
Follo	Fabbricati	8	1375	9	1/1	A/2

▪ Lotto 2

"Immobile residenziale in Comune di Follo, via Della Resistenza piano seminterrato"

Comune	Catasto	foglio	mappale	subalterno	Quota oggetto di valutazione	categoria catastale
Follo	Fabbricati	8	1375	25	1/1	A/3



▪ **Lotto 3**

"Terreno edificabile in Comune di Follo, via Della Resistenza".

Comune	Catasto	foglio	mappale	subalterno	Quota oggetto di valutazione	categoria catastale
Follo	Terreni	8	141		1/1	Seminativo Arborato

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 al fine di individuare i possibili comparabili necessari per la valutazione degli immobili (vedi dettaglio capitolo 1).

3.1.2 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Catasto.

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

3.2 Amministrazione Comunale di Follo.

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 1).

3.3 Atti di provenienza.

Ricerca degli atti di provenienza degli immobili indicati nel capitolo "*precedenti proprietari*" – cap. L1.10, L.2.10 e L3.9.

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

Verifica ipotecaria ventennale consultando le liste delle formalità in capo al soggetto fallito (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 (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 e/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 e/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'inquadramento 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. 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 Valutazioni 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 aggetti 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 corretta 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 e nel riepilogo, il più probabile valore di mercato è pari a:

- Relativamente al **Lotto 1: € 140.000,00** vedi dettaglio L01 – Appartamento piano **primo**.
- Relativamente al **Lotto 2: € 38.000,00** vedi dettaglio L02 – Appartamento piano **seminterrato**.
- Relativamente al **Lotto 3: € 38.000,00** vedi dettaglio L03 – terreno edificabile.

Il tutto al netto delle difformità urbanistiche-catastali rilevate e dei relativi oneri per le loro regolarizzazioni (ove possibili) o ai costi di demolizione in caso contrario.

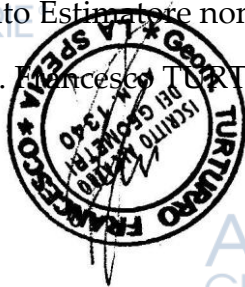
6. ESCLUSIONI

Dal presente rapporto di valutazione sono esclusi i mappali ancora in capo al soggetto fallito per i seguenti motivi:

- Mappale 1375 sub. 20 e 21 – area a parcheggio pubblico;
- Mappale 1360-1358-1356-1354 – strada comunale da cedere al comune.

Bolano, lì 24.02.2020

Il Perito Estimatore nominato
Geom. Francesco TURTURRO



Elenco Allegati:

- **All. 01 – Titoli edilizi fabbricato (L01-L02) e area edificabile (L03);**
- **All. 02 – formalità ipotecarie;**
- **All. 03 – certificato di destinazione urbanistica;**
- **L01 - Lotto 1 – scheda di dettaglio;**
- **L02 - Lotto 2 – scheda di dettaglio;**
- **L03 - Lotto 3 – scheda di dettaglio.**

"LOTTO 1"





"LOTTO 1".....3

<u>L1.1</u> Immobile residenziale con annessa corte in Comune di Follo, via Della Resistenza n°100.	3
<u>L1.2</u> Descrizione degli immobili.	4
<u>L1.3</u> Documenti catastali: estratto di mappa, planimetria e visura catastale	4
<u>L1.4</u> Documentazione fotografica	9
<u>L1.5</u> Pratiche edilizie e conformità Urbanistica.	15
<u>L1.5.1</u> Pratiche edilizie – vedi allegato 1.	15
<u>L1.5.2</u> Fine Lavori	15
<u>L1.5.3</u> Conformità Urbanistica	15
<u>L1.6</u> Conformità Catastale	16
<u>L1.7</u> Abitabilità.	16
<u>L1.8</u> Formalità ipotecarie – vedi allegato 2.	16
<u>L1.9</u> Stato di possesso al momento del sopralluogo.	18
<u>L1.10</u> Attuali e precedenti proprietari.	18
<u>L1.10.1</u> Attuali proprietari	18
<u>L1.10.2</u> Precedenti proprietari	18
<u>L1.11</u> Rappresentazione della SEL (superficie esterna lorda)	19
<u>L1.12</u> Rappresentazione delle misure interne (rilievo da grafico).	21
<u>L1.13</u> Confini	21
<u>L1.14</u> Stima	22
<u>L1.14.1</u> Calcolo del più probabile valore di mercato	22



"LOTTO 1"

L1.1 Immobile residenziale con annessa corte in Comune di Follo, via Della Resistenza n°100.

QUOTA DI VALUTAZIONE

- Piena proprietà per 1/1

- ❖ Immobile collocato in Follo, via Della Resistenza n°100 piano terra e primo, censito al N.C.E.U. Foglio 8 mappale 1375 subalterno 9 con i seguenti dati censuari (cfr. sotto capitolo L1.3):

Categoria: A2;

Classe: 3;

Consistenza: 6 vani;

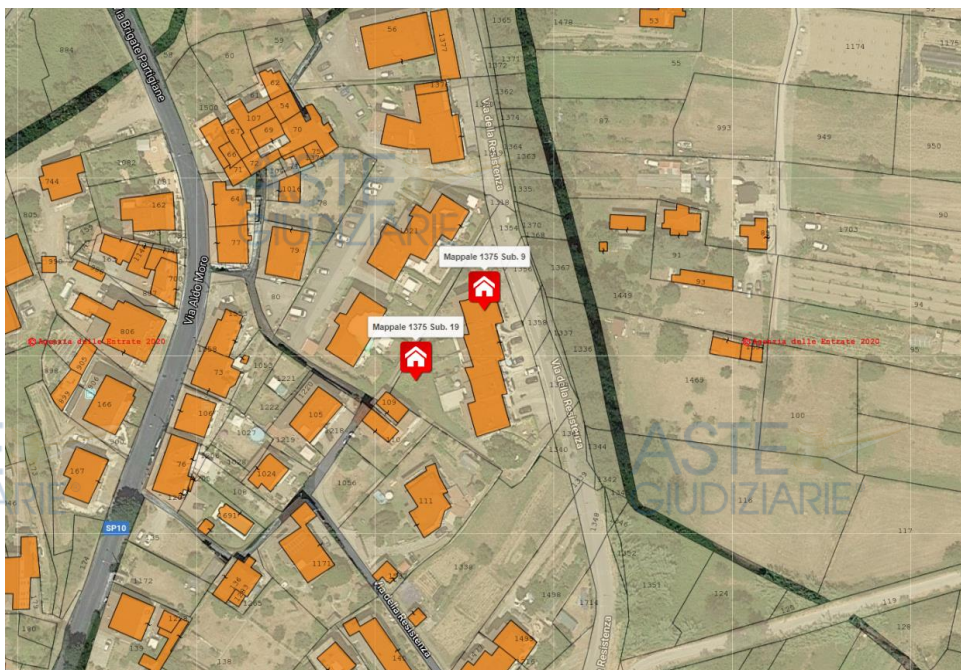
Rendita catastale € 529,88

- ❖ Immobile collocato in Follo, via Della Resistenza n°100 piano terra, censito al N.C.E.U. Foglio 8 mappale 1375 subalterno 19 con i seguenti dati censuari (cfr. sotto capitolo L1.3):

Categoria: F1;

Consistenza: mq. 132;

Rendita catastale € 529,88



L1.2 Descrizione degli immobili.

Trattasi di immobile residenziale semi-indipendente (Mapp. 1375 Sub. 9) con annessa corte pertinenziali sito in Via Della Resistenza n°100, nel Comune di Follo.

L'immobile è inserito in un contesto residenziale nelle vicinanze della località Piana Battolla.

Allo stato attuale, il lotto in oggetto è costituito dalla porzione di piano primo e parte del piano terra di un complesso residenziale realizzato a cavallo tra gli anni 1992 e 1995.

Il piano primo del lotto risulta suddiviso in:

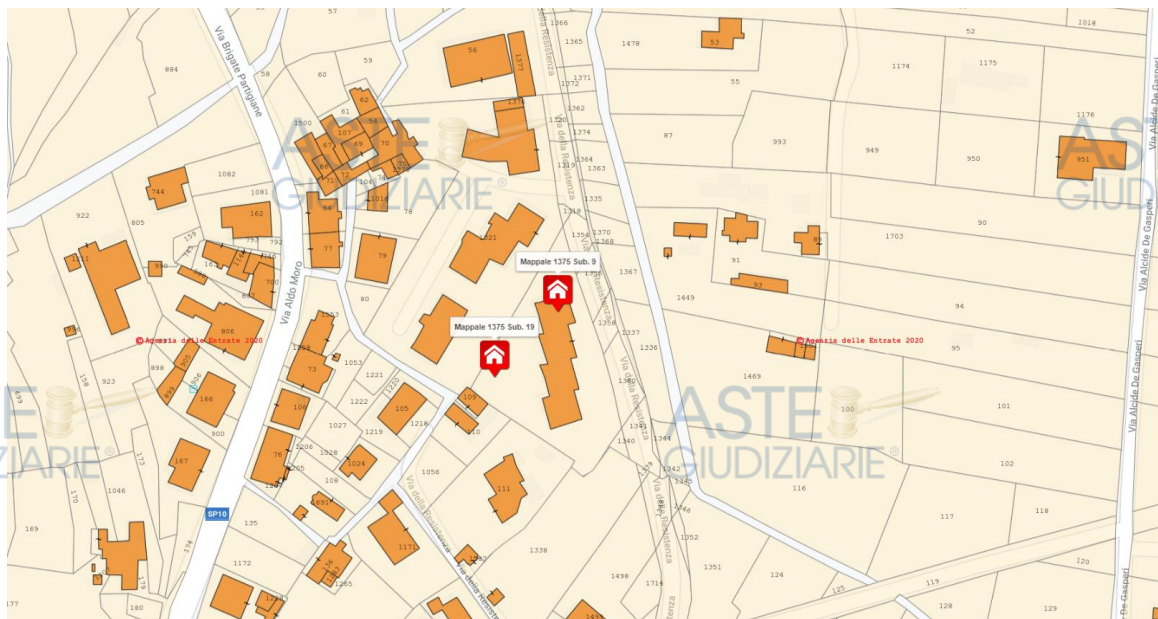
- n. 5 vani adibiti a soggiorno, cucina, studio, due camere, servizio igienico e balcone di ingresso con accesso da scala esterna di proprietà;

Il piano terra è costituito da corte pertinenziale adibita a giardino di forma triangolare delimitata da cordoli di cls:

L'immobile, al suo interno, si trova in uno stato di manutenzione buono in virtù del fatto che attualmente risulta occupato dalla moglie del Sig. -(Defunto).

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





L1.5 Pratiche edilizie e conformità Urbanistica

L1.5.1 Pratiche edilizie – vedi allegato 1.

Trattasi di fabbricato realizzato tra gli anni '1992 e 1995 ed oggetto di:

- Concessione edilizia pratica n. 54/1992 del 11.07.1992- *intero corpo di fabbrica – a cui è seguita pratica di variante in corso d'opera*
- Concessione edilizia variante in corso d'opera pratica n. 94/177 del 11.01.1994 - *intero corpo di fabbrica*



L1.5.2 Fine Lavori

- Fine Lavori 20.01.1994 – *intero corpo di fabbrica;*

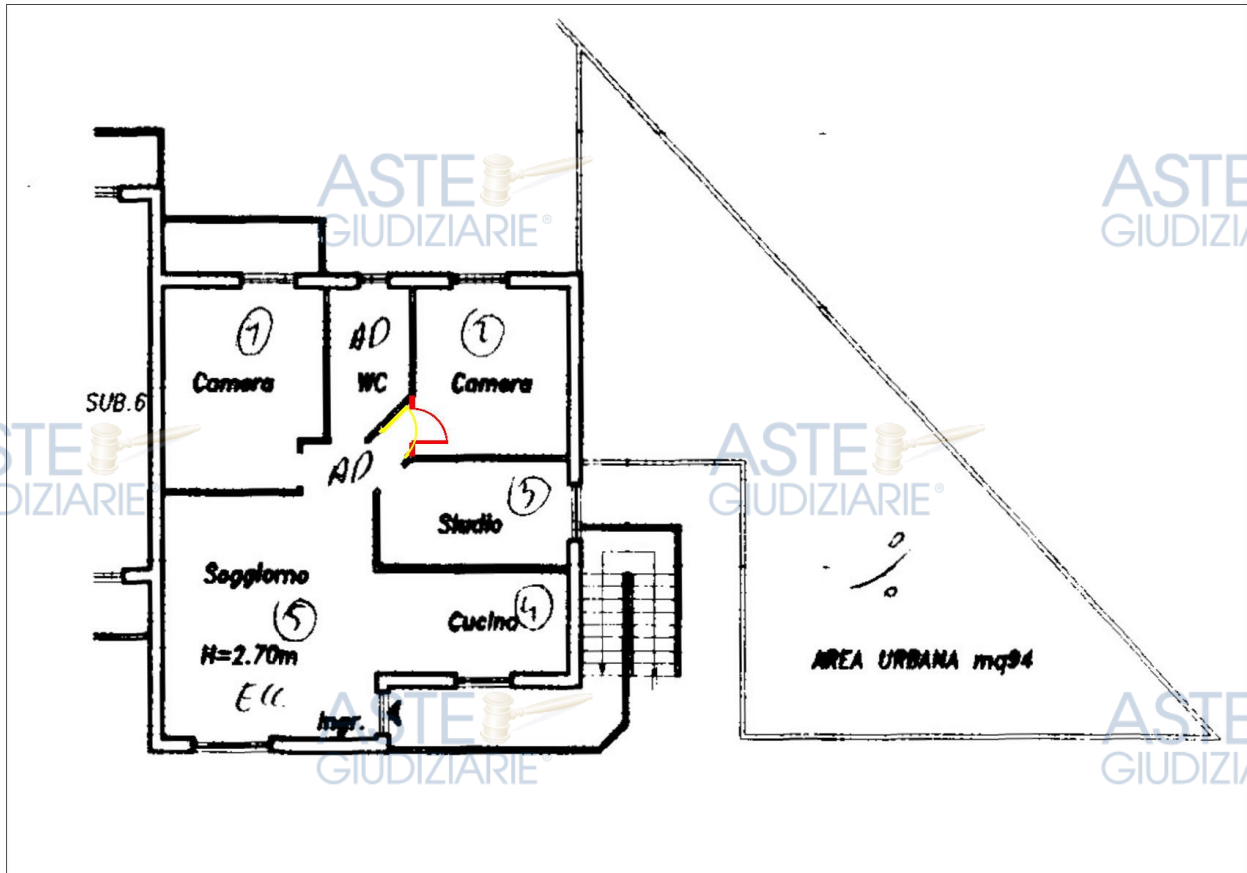
L1.5.3 Conformità Urbanistica

Il lotto risulta **NON conforme** poiché:

- Risulta una lieve difformità nel disimpegno di distribuzione alle camere, con la porta di ingresso alla camera situata a nord che appare situata più all'interno del vano.



Rappresentazione indicativa delle difformità urbanistiche.



L1.6 Conformità Catastale

- ❖ L'immobile risulta **NON conforme** alla planimetria catastale depositata presso Agenzia delle Entrate Sez. Catasto in data 07.12.1993

L1.7 Abitabilità.

- Rilasciata in data 30.03.1994 – *intero corpo di fabbrica*;

L1.8 Formalità ipotecarie – vedi allegato 2.

- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del **01/02/2001 (SOLO PER SUB. 9)** - Registro Particolare **102** Registro Generale 737 Pubblico ufficiale CALABRESE DE FEO FRANCESCO Repertorio 43725 del 30/01/2001 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO a favore di -
- Codice fiscale



- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del **16/06/2009 (SOLO PER SUB. 9)** - Registro Particolare **815** Registro Generale 4952 Pubblico ufficiale CALABRESE DE FEO FRANCESCO Repertorio 64769/17350 del 11/06/2009 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di -

- Codice fiscale

- Contro -



- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del **01/03/2012 (SOLO PER SUB. 9)** - Registro Particolare **184** Registro Generale 1632n Pubblico ufficiale CALABRESE DE FEO FRANCESCO Repertorio 67503/19262 del 27/02/2012 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di -

-Codice fiscale

- Contro -



- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del **19/07/2018 (ANCHE PER SUB. 19)** - Registro Particolare **823** Registro Generale 5654 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 3289 del 06/07/2018 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** a favore di - Contro

-

-



L1.9 Stato di possesso al momento del sopralluogo.

- ❖ L'immobile risulta attualmente in uso alla coniuge del Sig. -

L1.10 Attuali e precedenti proprietari.

L1.10.1 Attuali proprietari

- Eredi legittimi del Sig. -

-

Passaggi legali *post Mortem* del Sig. - non ancora attuati

L1.10.2 Precedenti proprietari

- ❖ -

proprietario da più di venti anni in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio

Calabrese De Feo del 02.07.1992 repertorio n.27334

L1.14 Stima

L1.14.1 Calcolo del più probabile valore di mercato

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;

METODO DI STIMA

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile sarà il Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA) che si fonda sull'assunto elementare per il quale *"il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili"* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI). A tale scopo il procedimento si prefigge di stimare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto.

In termini pratici l'MCA si articola nelle fasi seguenti:

- Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- Rilevazione dei dati immobiliari;
- Scelta delle caratteristiche immobiliari;
- Compilazione della tabella dei dati;
- Stima dei prezzi marginali;
- Redazione della tabella di valutazione;
- Sintesi valutativa e presentazione dei risultati;

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: Zona di Espansione;

Tipo di Contratto: Compravendita;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Usato;

Tipologia Edilizia: Edifici Multipiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di Valutazione = 2,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Taverna e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Esterna Giardino Privato e/o Piantumata e prezzo superficie principale = 0,10;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Terrazza e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Scala Interna e prezzo superficie principale = 0,80;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Lastrico Solare e prezzo superficie principale = 0,15;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Posto Auto Coperto e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Soffitta e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;
- Saggio Variazione del Livello di piano = -0,01 senza ascensore;

COMPARABILI

Definiscono l'insieme degli immobili di confronto con prezzo noto ed appartenenti al medesimo segmento di mercato o quello più prossimo all'oggetto di valutazione.

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 **11.02.2020** 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 - 6 vani (esavano) compravenduto in data 28-05-2015 al prezzo di € 150.000 alienato per la quota di 1/1, ubicato in Comune di Follo (SP) Via Resistenza n. 33 al piano 1 di stabile costruito nel 2007 ed iscritto al N.C.E.U. *Fg. 8 mapp. 1644 sub. 3-6* con una superficie principale di 82,99 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Balcone di mq 11,34, Superficie Esterna Giardino Privato e/o Piantumata di mq 40, Superficie Lastrico Solare di mq 10,85, Superficie Posto Auto Coperto di mq 27, Superficie Scala Interna di mq 9,38, Superficie Soffitta di mq 32,56, Superficie Terrazza di mq 31,31. Il tutto è stato ristrutturato nel 2007.

B. Appartamento - 7 vani (eptavano) compravenduto in data 26-02-2019 al prezzo di € 158.000 alienato per la quota di 1/1, ubicato in Comune di Follo (SP) Via Della Resistenza n. 92 al piano 0 di stabile costruito nel 1993 ed iscritto al N.C.E.U. *Fg. 8 mapp. 1375 sub. 23* con una superficie principale di 96,41 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Balcone di mq 16,70, Superficie Esterna Giardino Privato e/o Piantumata di mq 65,28, Superficie Taverna di mq 48,53. Il tutto è stato ristrutturato nel 1993.

C. Appartamento - 6 vani (esavano) compravenduto in data 31-07-2017 al prezzo di € 140.000 alienato per la quota di 1/1, ubicato in Comune di Follo (SP) Via Della Resistenza n. 118 al piano 1 di stabile costruito nel 1994 ed iscritto al N.C.E.U. *Fg. 8 mapp. 1321 sub. 27-44* con una superficie principale di 87,19 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Balcone di mq 19,84, Superficie Cantina di mq 14,44, Superficie Soffitta di mq 45,14. Il tutto è stato ristrutturato nel 1994.

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 Taverna (TAV): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della taverna che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale

Superficie Esterna Giardino Privato e/o Piantumata (GIA): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie esterna del giardino privato o dell'area piantumata di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare

Superficie Terrazza (TER): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della terrazza che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni

Superficie Scala Interna (SCI): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dello spazio occupato dalla scala interna definito dalla proiezione sul piano orizzontale

Superficie Lastrico Solare (SLS): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del lastrico solare esclusivo che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale

Superficie Posto Auto Coperto (PAC): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del posto auto coperto che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale

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

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

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

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.

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

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).

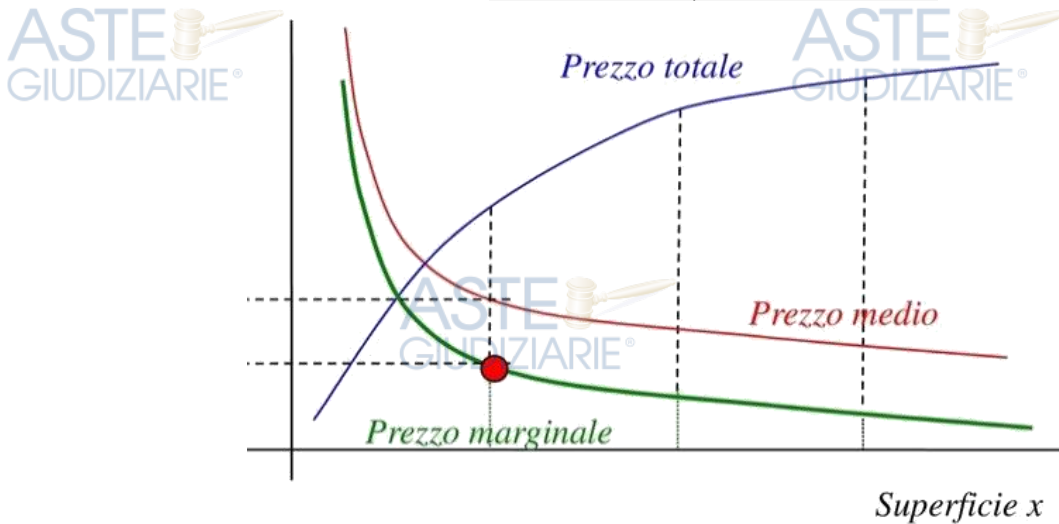
TABELLA DEI DATI

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
Prezzo PRZ (€)	150.000	158.000	140.000	?
Data DAT	28-05-2015	26-02-2019	31-07-2017	14-02-2020
Sup. Principale SUP (mq)	82,99	96,41	87,19	106
Superficie Taverna TAV (mq)	0	48,53	0	0
Superficie Esterna Giardino Privato e/o Piantumata GIA	40	65,28	0	106

(mq)				
Superficie Esterna esclusiva SEE – eccedenza rispetto alla SUP (mq)	0	0	0	120
Superficie Terrazza TER (mq)	31,31	0	0	0
Superficie Scala Interna SCI (mq)	9,38	0	0	0
Superficie Lastrico Solare SLS (mq)	10,85	0	0	0
Superficie Posto Auto Coperto PAC (mq)	27	0	0	0
Superficie Soffitta SOF (mq)	32,56	0	45,14	0
Superficie Balcone BAL (mq)	11,34	16,70	19,84	13,50
Superficie Cantina CAN (mq)	0	0	14,44	0
Servizio SER (n)	1	2	2	1
Livello Piano LIV (n)	1	0	1	0
Manutenzione MAN (n)	3	2	2	2

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. $-(0,0200 \times 150.000) / 12 = -250 \text{ €/mese};$
- B. $-(0,0200 \times 158.000) / 12 = -263,33 \text{ €/mese};$
- C. $-(0,0200 \times 140.000) / 12 = -233,33 \text{ €/mese};$

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 raggugliata 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):

$$p^{MED}_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = p^{SUP}$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

$$A. \quad 150.000 / (82,99 + 0,30 \times 11,34 + 0,10 \times 40 + 0,15 \times 10,85 + 0,30 \times 27 + 0,80 \times 9,38 + 0,50 \times 32,56 + 0,30 \times 31,31) = 1.125,31 \text{ €/mq};$$

$$B. \quad 158.000 / (96,41 + 0,30 \times 16,70 + 0,10 \times 65,28 + 0,50 \times 48,53) = 1.195,04 \text{ €/mq};$$

$$C. \quad 140.000 / (87,19 + 0,30 \times 19,84 + 0,25 \times 14,44 + 0,50 \times 45,14) = 1.173,30 \text{ €/mq};$$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$p^{SUP} = 1.125,31 \text{ €/mq};$$

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 (p^{SUP}_i espresso in euro/mq):

$$p^{SUP}_i = \delta_i p^{SUP}$$

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$TAV. \quad 0,50 \times 1.125,31 = 562,66 \text{ €/mq};$$

$$GIA. \quad 0,10 \times 1.125,31 = 112,53 \text{ €/mq};$$

$$SEE \quad 0,02 \times 1.125,31 = 22,51 \text{ €/mq};$$

$$TER. \quad 0,30 \times 1.125,31 = 337,59 \text{ €/mq};$$

$$SCI. \quad 0,80 \times 1.125,31 = 900,25 \text{ €/mq};$$

$$SLS. \quad 0,15 \times 1.125,31 = 168,80 \text{ €/mq};$$

$$PAC. \quad 0,30 \times 1.125,31 = 337,59 \text{ €/mq};$$

$$SOF. \quad 0,50 \times 1.125,31 = 562,66 \text{ €/mq};$$

$$BAL. \quad 0,30 \times 1.125,31 = 337,59 \text{ €/mq};$$

$$CAN. \quad 0,25 \times 1.125,31 = 281,33 \text{ €/mq};$$

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. $0,0100/(0,0100+1) \times 150.000 = 1.485,15 \text{ €/n};$
 B. $0,0100 \times 158.000 = 1.580 \text{ €/n};$
 C. $0,0100/(0,0100+1) \times 140.000 = 1.386,14 \text{ €/n};$

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:

$$10.000 \times \left(1 - \frac{14}{30}\right) = 4.666,67 \text{ €/n};$$

Manutenzione: il prezzo marginale Manutenzione 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 (pMAN espresso in euro):

$$pETC = C$$

Individuazione del prezzo marginale "Manutenzione" per ciascun comparabile: 5.000,00 €/n.

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

Prezzi Marginali	A	B	C
<i>pDAT (€/mese)</i>	-250	-263,33	-233,33
<i>pSUP (€/mq)</i>	1.125,31	1.125,31	1.125,31
<i>pTAV (€/mq)</i>	562,66	562,66	562,66
<i>pGIA (€/mq)</i>	112,53	112,53	112,53
<i>pSEE (€/mq)</i>	22,51	22,51	22,51
<i>pTER (€/mq)</i>	337,59	337,59	337,59
<i>pSCI (€/mq)</i>	900,25	900,25	900,25
<i>pSLS (€/mq)</i>	168,80	168,80	168,80
<i>pPAC (€/mq)</i>	337,59	337,59	337,59
<i>pSOF (€/mq)</i>	562,66	562,66	562,66
<i>pBAL (€/mq)</i>	337,59	337,59	337,59
<i>pCAN (€/mq)</i>	281,33	281,33	281,33
<i>pSER (€/n)</i>	9,800	9,800	9,800
<i>pLIV (€/n)</i>	1.485,15	1.580	1.386,14
<i>pETC (€)</i>	5.000	5.000	5.000

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.

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

Aggiustamenti	A	B	C
PRZ (€)	150.000,00	158.000,00	140.000,00
DAT (€)	14.250,00	3.160,00	7.233,33
SUP (€)	25.893,40	10.791,73	21.167,10
TAV (€)	0	-27.305,67	0
GIA (€)	2.589,31	1.079,16	2.116,68
SEE (€)	2.700,74	2.700,74	2.700,74
TER (€)	-10.570,04	0	0
SCI (€)	-8.444,33	0	0
SLS (€)	-1.831,44	0	0
PAC (€)	-9.115,02	0	0
SOF (€)	-18.320,06	0	-25.398,27
BAL (€)	729,20	-1.080,30	-2.140,34
CAN (€)	0	0	-4.062,37
LIV (€)	-1.485,15	0	-1.386,14
SER (€)	0	-4.666,67	-4.666,67
MAN (€)	-5.000,00	0	0
TOT (€)	141.396,61	142.678,99	135.564,06

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

$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 5,25\% > 5,00\%$$

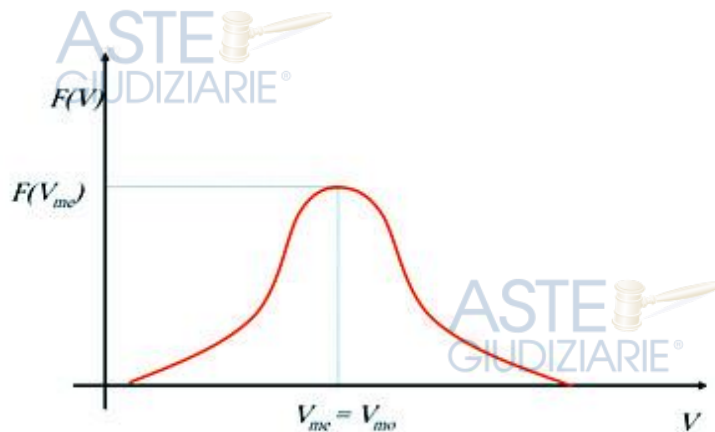
tale grado di attendibilità, secondo gli Standard Internazionali di Valutazione, deve risultare inferiore al 5%.

Considerato il momento storico si ritiene che il valore sia ampiamente in linea con le tendenze del mercato.

DISTRIBUZIONE DEI PREZZI CORRETTI

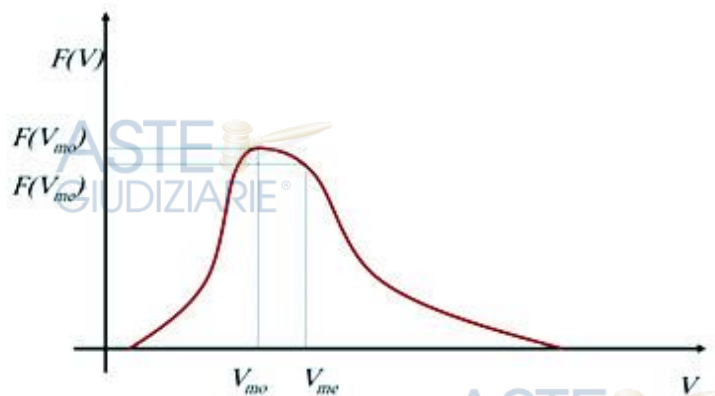
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore di un immobile è il valore medio della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei valori. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore da stimare è il valore centrale più frequente (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 **14-02-2020**:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 139.879,89$$

Arrotondabile ad € 140.000,00

- Superficie commerciale – mq. 112,55
- €/mq. 1.243,89

- **Costi per eliminazione delle difformità**

€ 3.000,00 comprensivi di pratica urbanistica, catastale, sanzioni e diritti di segreteria comunali e catastali.

- **Valore finale al netto delle difformità**

€ 137.000,00 (diconsi euro centotrentacinquemila).

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Bolano lì 24.02.2020





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3

"LOTTO 2"	3
L2.1 immobile residenziale in Comune di Follo, via Della Resistenza n°100.	3
L2.2 Descrizione degli immobili.	3
L2.3 Documenti catastali: estratto di mappa, planimetria e visura catastale	4
L2.4 Documentazione fotografica	7
L2.5 Pratiche edilizie e conformità Urbanistica.	11
L2.5.1 Pratiche edilizie – vedi allegato 1	11
L2.5.2 Fine Lavori	11
L2.5.3 Conformità Urbanistica	11
L2.6 Conformità Catastale	13
L2.7 Abitabilità.	13
L2.8 Formalità ipotecarie – vedi allegato 2.	13
L2.9 Stato di possesso al momento del sopralluogo.	14
L2.10 Attuali e precedenti proprietari.	14
L2.10.1 Attuali proprietari	14
L2.10.2 Precedenti proprietari	14
L2.11 Rappresentazione della SEL (superficie esterna lorda)	15
L2.12 Rappresentazione delle misure interne (rilievo da grafico).	16
L2.13 Confini	17
L2.14 Stima	17
L2.14.1 Calcolo del più probabile valore di mercato	17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

"LOTTO 2"

L2.1 immobile residenziale in Comune di Follo, via Della Resistenza n°100.

QUOTA DI VALUTAZIONE

▪ Piena proprietà per 1/1

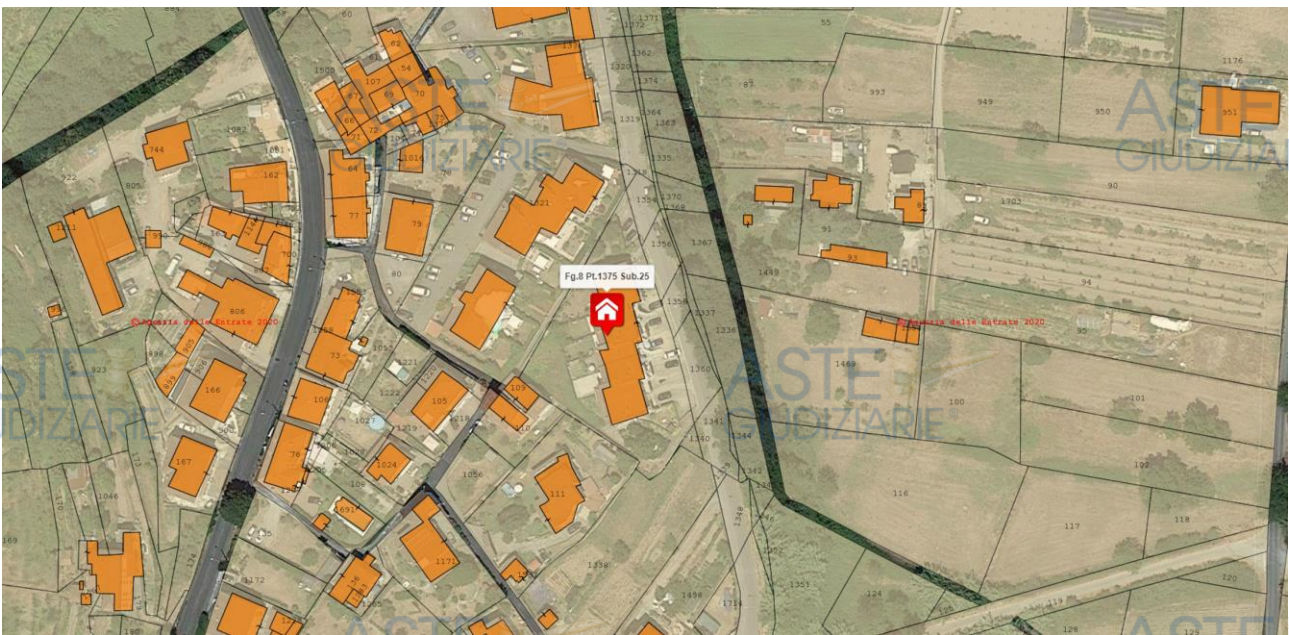
- ❖ Immobile collocato in Follo, via Della Resistenza n°100 piano seminterrato, censito al N.C.E.U. Foglio 8 mappale 1375 subalterno 25 con i seguenti dati censuari (cfr. sotto capitolo L2.3):

Categoria: A3;

Classe: 3;

Consistenza: 2,5 vani;

Rendita catastale € 116,20



L2.2 Descrizione degli immobili.

Trattasi di immobile residenziale semi-indipendente (Mapp. 1375 Sub. 25) sito in Via Della Resistenza n°100, nel Comune di Follo.

L'immobile è inserito in un contesto residenziale nelle vicinanze del centro storico della località Piana Battolla.

Allo stato attuale, il lotto in oggetto è costituito dalla porzione di piano seminterrato di un complesso residenziale realizzato a cavallo tra gli anni 1992 e 1995.

Il seminterrato del lotto risulta suddiviso in:

LOTTO 2

Bolano, li 24.02.2020

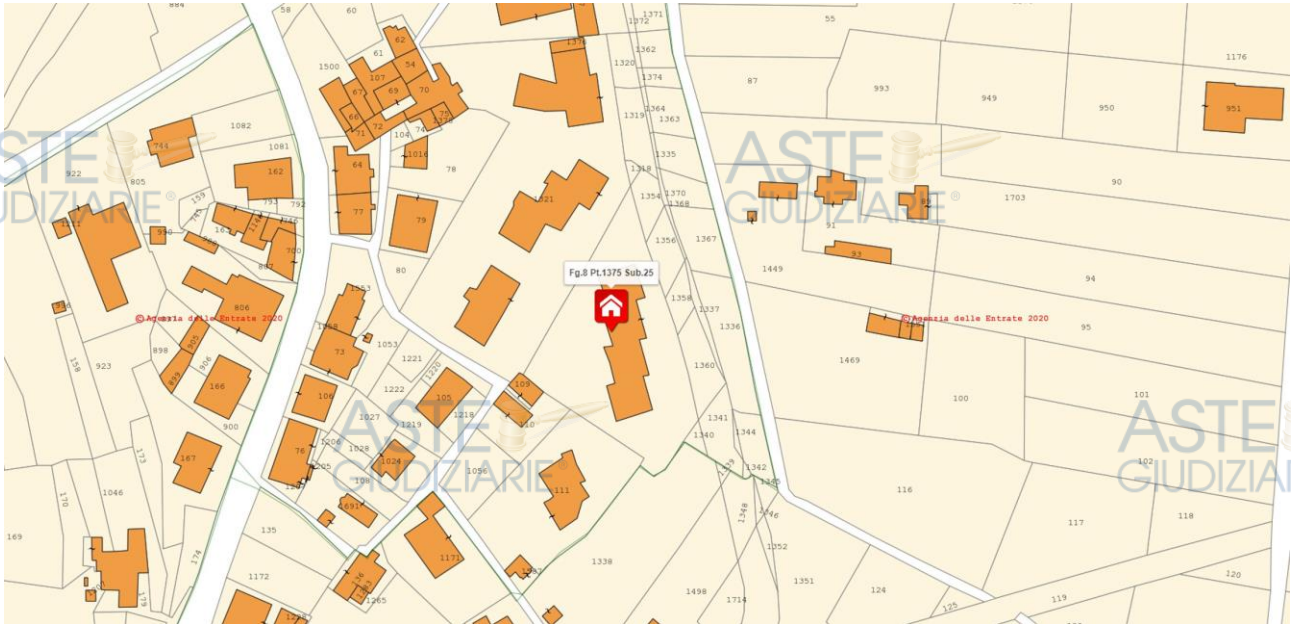
Pagina 3 di 17

- n. 2,5 vani adibiti a soggiorno con angolo cottura, camera e servizio igienico;

L'immobile, al suo interno, si trova in uno stato di manutenzione buono.

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

L2.3 Documenti catastali: estratto di mappa, planimetria e visura catastale





L2.5 Pratiche edilizie e conformità Urbanistica

L2.5.1 Pratiche edilizie – vedi allegato 1

Trattasi di fabbricato realizzato tra gli anni '1992 e 1995 ed oggetto di:

- Concessione edilizia pratica n. 54/1992 del 11.07.1992- *intero corpo di fabbrica – a cui è seguita pratica di variante in corso d'opera*
- Concessione edilizia variante in corso d'opera pratica n. 94/177 del 11.01.1994 - *intero corpo di fabbrica*
- Autorizzazione di Abitabilità del 30.03.1994.
- Permesso di costruire in sanatoria n° 50/1 del 01.04.2008

L2.5.2 Fine Lavori

- Fine Lavori 20.01.1994 – *intero corpo di fabbrica;*

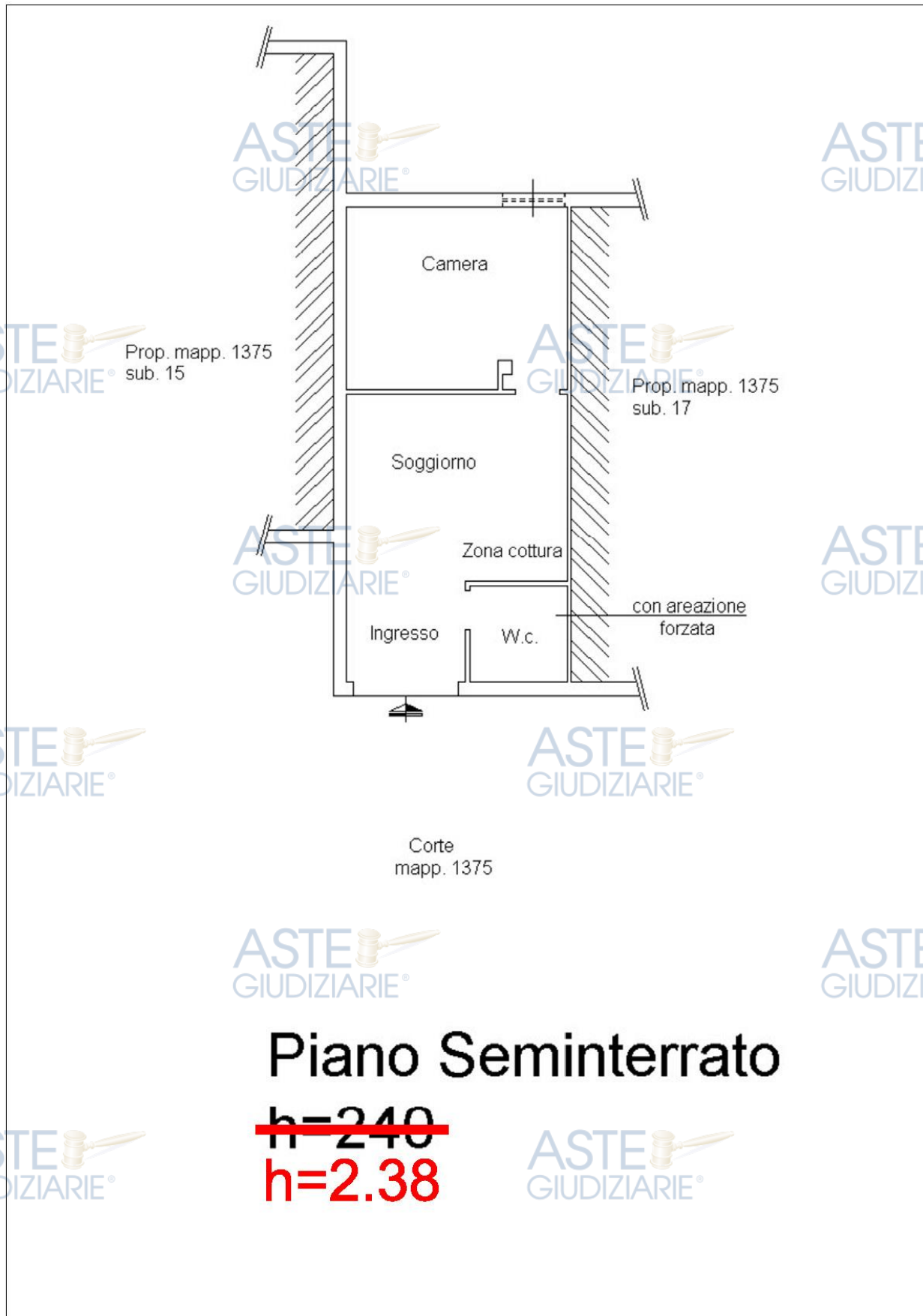
L2.5.3 Conformità Urbanistica

Il lotto risulta **NON conforme** poiché:

- Visti i risultati dei rilievi si riscontra una leggera difformità nell'altezza rilevata in 2,38 ml in luogo dei 2,40 ml dichiarati in Sanatoria, difformità che gli eredi del Sig. - dichiarano derivante dalla nuova posa di pavimentazione incollata su pavimento preesistente e che deve essere ripristinata.



Rappresentazione indicativa delle difformità urbanistiche.





L2.6 Conformità Catastale

- ❖ L'immobile risulta **NON conforme** alla planimetria catastale depositata presso Agenzia delle Entrate Sez. Catasto in data 12.01.2006

L2.7 Abitabilità.

- Rilasciata in data 30.03.1994 – *intero corpo di fabbrica*;

L2.8 Formalità ipotecarie – vedi allegato 2.

- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del **16/06/2009** - Registro Particolare **815** Registro Generale 4952 Pubblico ufficiale CALABRESE DE FEO FRANCESCO Repertorio 64769/17350 del 11/06/2009 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di -

-

- Contro -

-

- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del **01/03/2012** - Registro Particolare **184** Registro Generale 1632n Pubblico ufficiale CALABRESE DE FEO FRANCESCO Repertorio 67503/19262 del 27/02/2012 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di -

-

- Contro -

-

- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del **19/07/2018** - Registro Particolare **823** Registro Generale 5654 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 3289 del 06/07/2018 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** a favore di

-Contro -

-

-

L2.9 Stato di possesso al momento del sopralluogo.

- ❖ L'immobile risulta attualmente in uso alla coniuge del Sig. -
(defunto)

L2.10 Attuali e precedenti proprietari.

L2.10.1 Attuali proprietari

- Eredi legittimi del Sig. -

-

Passaggi legali post Mortem del Sig. - non ancora attuati

L2.10.2 Precedenti proprietari

- -

proprietario da più di venti anni in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio
Calabrese De Feo del 02.07.1992 repertorio n.27334



L2.13 Confini

Il mappale 1375 subalterno 25 confina con il mapp.1375 sub.17, 15, 18, 7

L2.14 Stima

L2.14.1 Calcolo del più probabile valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si procede nel metodo seguente:

- Valore Lotto 1 - € 140.000,00 stimato con MCA (3 comparabili e divergenza percentuale assoluta 5,25%).
- Superficie commerciale – mq. 112,55
- €/mq. 1.243,89

Da qui, apportando una riduzione del 20% pari alla minor altezza (Cfr. Codice valutazioni immobiliari V Edizione Tecnoborsa – 2018 – ove al capitolo 18 comma 4.5 Sistema di misurazione viene indicato:

- Locale seminterrati abitabili (taverne.....) - 60%

Nel caso di specie si tratta di abitazione, mancante dei requisiti igienico sanitari (superficie finestrata e altezza 2.70 mt. seppur urbanisticamente condonato), ma che porta il perito a dover necessariamente procedere a delle valutazioni.

$€ 1.243,89 \times 60\% \times 55,00 = € 41.048,37$

- Costi per eliminazione delle difformità

€ 3.000,00 rimozione pavimento.

€ Valore finale al netto delle difformità

€ 38.000,00 (diconsi euro trentacinquemila/00) arrotondato a cifra tonda.

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Bolano lì 24.02.2020





"LOTTO 3"



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3

"LOTTO 3"	3
L3.1 Lotto di terreno in Comune di Follo, via Della Resistenza	3
L3.2 Descrizione degli immobili	3
L3.3 Documenti catastali: estratto di mappa e visura catastale	4
L3.4 Destinazione urbanistica	7
L3.5 Conformità Catastale	7
L3.6 Formalità ipotecarie - vedi allegato 2	7
L3.7 Stato di possesso al momento del sopralluogo	7
L3.8 Attuali e precedenti proprietari	7
L3.8.1 Attuali proprietari	7
L3.8.2 Precedenti proprietari	7
L3.9 Rappresentazione della SF (superficie fondiaria)	8
L3.10 Confini	9
L3.11 Stima	9

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

"LOTTO 3"

L3.1 Lotto di terreno in Comune di Follo, via Della Resistenza.

QUOTA DI VALUTAZIONE

▪ Piena proprietà per 1/1

- ❖ Terreno collocato in Follo, via Della Resistenza, censito al N.C.T. Foglio 8 mappale 141 con i seguenti dati censuari (cfr. sotto capitolo L3.3):

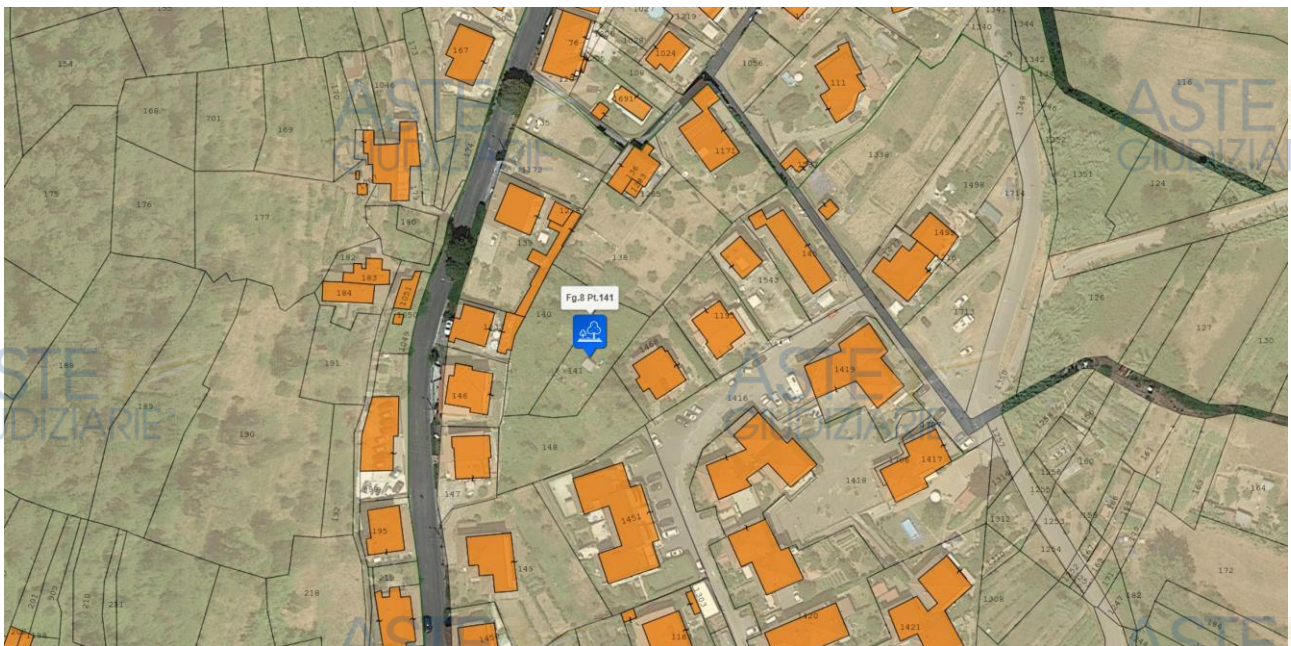
Qualità: Seminativo Arborato;

Classe: 2;

Superficie: 490 mq;

Reddito Dominicale € 3,42

Reddito Agrario € 2,78



L3.2 Descrizione degli immobili.

Trattasi di terreno edificabile con progetto approvato (Mapp. 141) sito in Via Della Resistenza nel Comune di Follo.

Il terreno è inserito in un contesto residenziale nelle vicinanze del centro storico della località Piana Battolla.

Allo stato attuale, il lotto in oggetto si presenta come terreno incolto di forma trapezoidale.

L3.4 Destinazione urbanistica

L'immobile ricade in zona AI: Ambiti interstiziali e/o marginali, disciplinati dall'art. 21 delle Norme di conformità e Congruenza del PUC (area di pianura) indice 0,40.

L3.5 Conformità Catastale

- ❖ L'immobile risulta **CONFORME** all'estratto di mappa catastale

L3.6 Formalità ipotecarie – vedi allegato 2.

- ❖ Nessuna

L3.7 Stato di possesso al momento del sopralluogo.

- ❖ L'immobile risulta attualmente in uso agli eredi del Sig. -

L3.8 Attuali e precedenti proprietari.

L3.8.1 Attuali proprietari

- Eredi legittimi del Sig. -
- proprietario da più di venti anni.
Passaggi legali post Mortem del Sig. - non ancora attuati

L3.8.2 Precedenti proprietari

- -
proprietario da più di venti anni in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Calabrese De Feo del 09.07.1993 repertorio n.29489

L3.10 Confini

Il mappale 141 confina con i mappali 138, 140, 148, 1468

L3.11 Stima

- Mq. 490
- Indice 0,40
- Mq. 196 di SA realizzabile.
- Mq. 196 di interrati e sottotetti.
- Sup. commerciale $196 \times 1 + 196 \times 0,50 = 294$ mq.
- Valore indicativo €/mq. $294 \times \text{€ } 1.300,00 = \text{€ } 382.200$ realizzabile
- Percentuale di permuta 10%
- Quindi € 38.220,00 arrotondato ad € 38.000,00
- Pari ad € 77,55 /mq.

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Bolano lì 24.02.2020

