TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELEGATO DOTT . G. MARINAI

Concordato preventivo n° 13/2017

LOTTO TRE

" VILLA UNIFAMILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE POSTA IN COMUNE DI CAPOLIVERI RIONE ALCIDE GASPERI"

LOTTO QUATTRO

"FABBRICATO DI TRE PIANI FUORI TERRA OLTRE INTERRATO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO POSTO IN COMUNE DI CECINA VIA 2 GIUGNO ANGOLO VIA FRATELLI ROSSELLI"

♣

LOTTO CINQUE

"LOCALI AD USO AUTORIMESSA-RIPOSTIGLIO E POSTO AUTO IN COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI FRAZIONE DONORATICO VIA VECCHIA "

♣

LOTTO SEI

"FONDO COMMERCIALE CON LOCALI RIPOSTIGLIO POSTO IN COMUNE DI SAN VINCENZO CORSO ITALIA PIANO TERRENO E SEMINTERRATO"

♣

LOTTO SETTE

"LOCALE AUTORIMESSA POSTO IN COMUNE DI SAN VINCENZO CORSO ITALIA PIANO SEMINTERRATO"

♣

LOTTO OTTO

"FABBRICATO RESIDENZIALE DI DUE PIANI FUORI TERRA CON AUTORIMESSA POSTO IN COMUNE DI SASSETTA VIA DI CASTAGNETO 44"

♣

LOTTO NOVE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

" TRE POSTI AUTO SCOPERTI IN COMUNE DI ROSIGNANO M.MO FRAZIONE VADA VIA MARCO POLO "

♣

LOTTO DIECI

"APPARTAMENTO CON ANNESSA AUTORIMESSA POSTO IN COMUNE DI ROSIGNANO M.MO VIA DELLA REPUBBLICA PIANO TERZO E MANSARDA"

♣

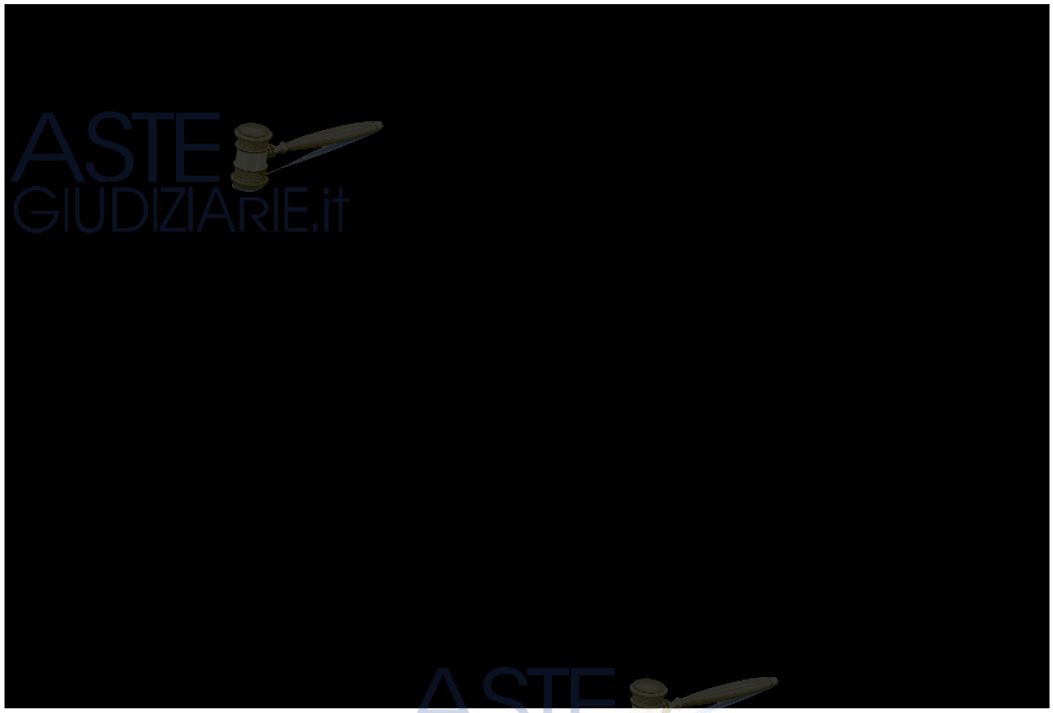
PREMESSA

A seguito dell'incarico di Ufficio ricevuto dal Dott. Gianmarco Marinai, Giudice Delegato nel concordato preventivo dell' xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, la sottoscritta Geom. Paola Savatteri, iscritta all'Albo professionale della Provincia di Livorno al n° 1049 dopo gli opportuni accertamenti, provvede a rimettere la presente relazione in merito alla valutazione dei beni messi a garanzia della proposta concordataria .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE TECNICA

I beni oggetto della presente valutazione . sono rappresentati da:



c) villa unifamiliare in corso di costruzione disposta su due livelli con annesso posto auto e locale ripostiglio nel Comune di Capoliveri Vai Alcide De Gasperi n proprietà all'xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx– **LOTTO 3**

d) fabbricato soggetto a piano di recupero disposto su tre livelli fuori terra oltre piano interrato posto in Ceecina Via 2 Giugno angolo Via F.lli Rosselli in proprietà all'xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx, con annessa proprietà superficiaria dell'area Ipogeo – **LOTTO 4**

e) locale ad uso autorimessa oltre a tre locali uso ripostiglio al piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

seminterrato e posto auto scoperto al piano terreno nel Comune di Castagneto Carducci frazione Donoratico Via Vecchia Aurelia in proprietà all'xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

xxxxxxxxxxx – **LOTTO 5**

f) fondo commerciale al piano terreno con annessi due locali uso ripostiglio al piano seminterrato posto nel Comune di San Vincenzo C.so Italia in proprietà allxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx **LOTTO 6**

g) locale autorimessa al piano seminterrato posto nel Comune di San Vincenzo C.so Italia **i**n proprietà allxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx– LOTTO 7

h) fabbricato residenziale disposto su due livelli e con annessa autorimessa posto nel Comune di Sasetta Via di Castagneto 44 **i**n proprietà all'xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx LOTTO 8

i) n° 3 posti auto scoperti nel Comune di Rosignano M.mo frazione Vada Via Marco Polo San Vincenzo C.so Italia **i**n proprietà all'xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

LOTTO 9

j) appartamento al piano terzo e mansarda con annesso locale uso autorimessa al piano seminterrato posto nel Comune di Rosignano M.mo Via della Repubblica 118 **i**n proprietà alla xxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx– **LOTTO 10**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I limiti per l'espletamento dell'incarico di seguito riportati e dovuti alla tempistica concessa ed in funzione della documentazione tecnica e delle informazioni fornite alla scrivente dalla proprietà , legate al numero di beni oggetto di valutazione, alla loro ubicazione dislocata su più Comuni della Provincia, alla diversa natura e destinazione dei beni immobili:

- mancata verifica dei titoli abilitativi e dei documenti progettuali ;
- mancata possibilità di eseguire accertamenti per la verifica della conformità edilizia-urbanistica degli immobili (la verifica non è stata eseguita in quanto l'accesso ai documenti depositati presso gli uffici tecnici dei vari Comuni richiede un'attesa di qualche mese);
- mancata possibilità di eseguire verifiche per la sussistenza dei presupposti al fine della libera circolazione giuridica degli immobili e loro parti;
- mancata possibilità per la verifica della conformità impiantistica;
- mancata visione diretta del bene di cui al lotto 12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CAPITOLI DELLA PERIZIA

Sono state effettuate per ciascun bene indagini preliminari che hanno interessato:

1) identificazione catastale del bene;
2) posizione giuridica del bene;
3) descrizione del bene e del fabbricato di cui fa parte ;
4) caratteristiche della zona dove è situato;
5) stima del bene;

5-A) stima del valore del mercato;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

♣

LOTTO 3 – VILLA IN CORSO DI COSTRUZIONE IN CAPOLIVERI

✻ *1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROGETTUALE:*

Il fabbricato è attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Capoliveri nel Foglio 22 particella 477 sub. 621 "unità in corso di definizione" (fabbricato non ancora censito ma accampionato in corso di definizione in attesa di ultimazione lavori) - il fabbricato principale- particella 477 sub. 623 quale area urbana di mq. 243 - - l'area di sedime del fabbricato al paino terreno – particella 477 sub. 606 quale area urbana di mq. 34- particella 691 sub. 608 e sub. 609 - corti esterne – e particella 691 sub. 608 categoria C/ 6 di classe 1 mq. 12 rendita € 13,01 – il posto auto esterno .

Per il completamento del fabbricato dovrà essere richiesto un nuovo titolo edilizio in quanto quello precedentemente rilasciato dal Comune di Capoliveri è scaduto nei termini.

✻*2) POSIZIONE GIURIDICA.*

Il bene oggetto risulta essere in piena proprietà all'xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla data del sopralluogo il bene risultava libero e la costruzione si trova in stato di abbandono

*3) DESCRIZIONE DEL BENE E DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE

Trattasi allo stato di un fabbricato monofamiliare che si eleva su due livelli con annessa piscina, solarium e resede esclusivo oltre a locali tecnici-ripostiglio e posto auto esterno .

L'immobile è ubicato in una posizione panoramica con vista diretta sul golfo di Capoliveri .

La superficie dell'immobile rilevata dalla planimetrie progettuali è pari a circa mq. 93 al piano primo e mq. 112 al piano terreno .

La costruzione al momento è in stato di abbandono e risultano realizzata la sola struttura portante , mancando ancora i tamponamenti esterni, impianti, rifiniture ecc.

Da quanto è possibile rilevare dall'elaborato progettuale fornito dalla proprietà questa a lavori ultimati sarà formata al livello inferiore da vari locali cantina, lavanderia, spogliatoi ecc, al piano superiore da due camere da letto, ampio salone e cottura e servizi igienici oltre a patio coperto, solarium, terrazze piscina e autorimessa .

*4) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il fabbricato è ubicato in una posizione panoramica con vista sul golfo di Capoliveri, in una zona collinare caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali mono-bifamiliari e da vaste arre boscate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La zona è posta a breve distanza dal centro del paese e ben collegata con le via principale.

✻*5)STIMA DEL BENE*

Uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani[11] definendo il "principio dello scopo" e cioè che "*il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima*"[12] che, come si è visto, in questo caso è duplice.

"*L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica…. Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta…*" [13].

Ed infatti *"..il valore non è … un carattere intrinseco di un bene … ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai*

---

[11] Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti

[12] CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3

[13] I. Micheli in "Corso di Estimo " Ed. Calderini pag. 142

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

diversi scopi per cui viene valutato"[14].

Il valore di mercato si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Per valore di mercato si intende "*..l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*"[15]

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari[16].

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nella circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe*

---

[14] G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in "Estimo" ed. Edagricole

[15] IVS 2007 – S.1 punto 3.1

[16] CVI , terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2, pubblicato da Tecnoborsa e che definisce gli Standards Italiani di Valutazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole[17].

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione Italiani indicano tra questi anche il "principio dello scopo" che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*[18], quello *finanziario*[19] e quello dei *costi*[20], e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

---

[17] IVS 2007 – GN.1

[18] Sales comparison approach;

[19] Incombe capitalisation approach;

[20] Cost approach;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subjet) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati perlopiù da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari.
Tra questi non si può non citare l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'*expertise* degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.
Per i terreni fabbricabili o per i fabbricati in corso di costruzione , il valore di mercato si può determinare sia con il metodo del confronto (*market oriented*), sia attraverso una stima per trasformazione (*extraction method*), oppure quale rapporto tra il valore dell'area edificabile ed il valore dell'immobile da realizzare o realizzato, detto anche rapporto di permuta (*Allocation method*), tutti previsti dall'IVS.
Nel secondo caso, per valore di trasformazione, per il quale l'area si trasforma in un immobile edificato, la valutazione si esegue calcolando la differenza tra il valore dell'immobile da costruire ed il costo della sua realizzazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel caso in specifico, essendo un fabbricato in corso di costruzione per il quale non sono reperibili beni comparabili nella zona od in zone analoghe nella medesima condizione, dai quali attingere informazioni per poter eseguire un confronto sia diretto sul valore, si procede ad uno studio di fattibilità per stabilire se sia corretto un approccio estimativo che si basi sul valore di trasformazione.

Con la stima per trasformazione si cerca infatti di determinare il più probabile prezzo di mercato attuale dell'immobile considerando il valore che avrebbe lo stesso una volta ultimato, detratte le spese ed il profitto del promotore.

Qualsiasi investimento immobiliare di tale entità, riferito ad un'operazione di *real estate*, dovrebbe essere supportato dalla redazione di uno Studio di Fattibilità, che tenga conto dell'inquadramento complessivo dell'opera (qualità dell'accesso, distanza dai servizi, salubrità della zona, ecc.), dello studio della domanda e dell'offerta, dell'analisi delle esigenze e dei bisogni (tramite il metodo della *Conjoint Analysis* per la scelta della tipologia edilizia e dotazioni delle u.i.), dell'identificazione dei possibili concorrenti e delle varie alternative possibili, nonché della sostenibilità economico-finanziaria delle stesse.

Nella stima tradizionale la verifica della differenza tra il valore finale dell'immobile da costruire ed il costo della sua realizzazione è istantaneo ed i valori sono riferiti ad un tempo "t = 0", collocato idealmente a metà del ciclo di costruzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nella prassi professionale internazionale, richiamata dai due Codici di Valutazione già citati nonché dalle Linee Guida A.B.I., invece è necessario costruire il flusso di cassa con una successione di costi e ricavi variabili che simula l'effettivo processo di edificazione (che nella pratica non è istantaneo) dove il valore di mercato è posto uguale al valore di investimento.

Questo procedimento, che deriva da uno dei tre previsti dal metodo finanziario, denominato "analisi del flusso di cassa scontato (*discount cash flow analysis* – DCFA)" prevede la rappresentazione attuale dei ricavi e dei costi, calcolati ad un dato saggio di sconto.

Quest'ultimo, simulando un'operazione immobiliare, può essere fissato pari al saggio di rendimento interno (IRR) che esprime la capacità dell'investimento di remunerare il capitale investito: rappresenta quindi l'aliquota di profitto del promotore dell'iniziativa immobiliare.

Nel caso in esame si procederà con una serie di step volti ad analizzare ogni singola fase dell'investimento immobiliare ed a simulare il flusso di cassa dell'investimento medesimo avendo reperito dati progettuali relativi all'interno in corso di realizzazione

Nello specifico si procederà con la:

1 indicazione del valore finale dell'immobile fissato in considerazioni dei valori rilevati da comprabili reperiti nella zona attraverso pubblicità di vendita (non sono tate reperite negli ultimi due anni nella zona compravendita di edifici monofamiliari con tali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

caratteristiche)

2 determinazione dei costi per l'ultimazione dell'immobile CT (costi di costruzione, costi urbanistici , spese tecniche ricavati dall'analisi finanziaria in funzione del progetto da modificare ecc.) che produrrà un flusso di cassa negativo nel primo periodo

3 determinazione del flusso di cassa ricavi/costi R-C nel periodo 0-m di realizzazione dell'opera, ipotizzato in 1,25 anni (4 trimestri); tale periodo è stato fissato sulla base dell'attuale stato dell'immobile.

Nel corso delle analisi sono state fissate delle assunzioni, necessarie allo svolgimento dell'incarico, che di volta in volta saranno precisate.

3.2 - Valore finale dei beni

Il valore è stato ricavato attraverso pubblicità di vendita di beni simili pari ad € 950.000,00

3.3 - Costi dell'intervento

I costi complessivi dell'intervento si dividono in costi di realizzazione, costi tecnici, ed altri costi

Tutti i costi sono stati indicati nella Tabella A, allegata.

3.3.1. Costi di realizzazione - CT.

L'analisi dei costi è stata effettuata in funzione dei costi di costruzione per la tipologia in oggetto desunti dalle pubblicazioni DEI .

Per la natura e tipologia delle strutture previste si è ritenuto di dover assumere un costo di costruzione al metro quadro per l'ultimazione delle opere pari ad €. 100,00 per il piano primo , € 900,00 per il piano terreno, ed

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€ 70.000,00 a corpo per le sistemazioni degli spazi esterni

Il complessivo dei costi di realizzazione per il fabbricato è stato determinato in €. 263.800,00

3.3.2. Spese tecniche

I costi tecnici relativi alla realizzazione dell'opera sono stati fissati in funzione delle varie figure professionali che comunemente vengono impiegate nel processo di progettazione e realizzazione dell'opera, quali progettista architettonico , coordinatore per la sicurezza sia in fase di progetto sia di esecuzione, direttore dei lavori, ecc; da ciò avremo un costo pari ad € 21.104,00

3.3.3. Costi urbanistici

Nel caso non sono stati computati in via sommaria il contribuito sul costo di costruzione in aggiornamento rispetto a quanto già versati e altre spese per rinnovo del titolo e pari ad € 15.000,00 circa .

3.3.4. Altri costi

Sono previsti altri oneri derivanti da operazioni di marketing per le vendite degli immobili e spese di gestione pari a circa € 6.000,00

3.4 - Flusso di cassa nel periodo di durata "0-m" dell'intervento

Il periodo prevede inizialmente solo poste passive, ancorché queste abbiamo scadenza variabile,

Il flusso è stato previsto a periodo trimestrale per meglio adattarsi alla realtà dell'operazione immobiliare ed anche le fasi degli interventi sono state pensate scaglionate,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nella prima fase, la progettuale (per rinnovo pratiche e sicurezza) , che parte dal trimestre 0 in quanto il progetto è stato già presentato.

Nella seconda fase (dal quarto trimestre) è stata prevista la corresponsione del costo per la realizzazione dell'opera in SAL trimestrali comprendenti anche il residuo delle spese tecniche.

L'attualizzazione delle somme al tempo "0" avviene tramite l'applicazione di un saggio di sconto che, in questo caso, coincide con il saggio atteso da parte del promotore dell'investimento.

Nella valutazione di un investimento il tasso di attualizzazione viene determinato, generalmente, tenendo presente che la remunerazione attesa dal promotore è proporzionale al livello di rischio associato all'investimento stesso.

In campo immobiliare vi sono diversi modi di calcolare il tasso di attualizzazione, sia in forma comparativa che analitica; tra queste ultime sono preponderanti l'approccio finanziario ed i metodi additivi.

Tra i principali metodi finanziari, vi è quello del WACC (*weigthted average cost of capital*), che esprime la media ponderata del costo di capitale di tutte le forme di finanziamento, atteso che in qualsiasi investimento immobiliare il capitale impiegato ha una componente propria ed una componente finanziata da terzi.

La formula del WACC è così definita:

$$I = \frac{E}{\quad} re + \frac{D}{\quad} rd(1 - tc)$$

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dove:

E = ammontare del capitale proprio

D = ammontare del capitale a debito

K = capitale complessivamente investito (E+D)

re = tasso di rendimento atteso per il capitale proprio

rd = tasso di rendimento richiesto per capitale a debito

tc = aliquota fiscale delle imposte sui redditi.

Nel caso specifico verrà utilizzata la versione semplificata, senza la fiscalità, dal momento che si tratta di una stima immobiliare e non di una stima finanziaria di un'azienda.

Nel merito delle singole voci:

3.4.1 tasso di rendimento atteso

Il tasso di rendimento atteso è dato dalla somma di saggi di rendimento di operazioni cosiddette a rischio zero (*risk free*) ed il premio di rischio per l'operazione immobiliare (*risk premium*).

Il primo generalmente è riferito a rendimenti dei titoli di stato e comunemente dei BTP quinquennali o a scadenza pari alla durata dell'investimento, depurato dall'inflazione, mentre il secondo è legato al tipo di investimento stesso che nel campo immobiliare tiene conto di varie componenti quali il rischio urbanistico (legato alla tempistica urbanistica dell'operazione immobiliare, più basso a costruzione in corso e più alto con lo strumento urbanistico ancora da approvare), rischio illiquidità ed il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rischio specifico dell'iniziativa (legato alla destinazione degli immobili da realizzare, minore se residenziale e maggiore se industriale).

Nel caso in esame sono stati assunti: il tasso medio di rendimento tra BTP a 5 anni 1,264%[21], inflazione, 0,60%, rischio urbanistico, 0,00%, rischio illiquidità, 1% (legato alla durata dell'investimento) e rischio di settore 9,00% in considerazione della destinazione dell'iniziativa.

Il tasso di rendimento atteso sul capitale proprio è quindi pari al 11,864%.

3.4.2 tasso di rendimento capitale a debito

Il tasso di rendimento a debito considera il costo del capitale prestato ed è legato in pratica al saggio di interesse dell'ipotetico mutuo, depurato anch'esso dall'inflazione.

Nel caso in esame sono stati assunti: tasso Euribor a sei mesi al marzo 2018 e pari allo -0,280%[22], inflazione al 0,60%, spread pari all'2,709%[23].

Il tasso del ritorno sul capitale a debito è quindi pari al 5,68%.

3.4.3 tasso di attualizzazione (WACC)

Il risultato deriva dall'applicazione della media ponderata tra i due tassi sopraindicati, secondo il peso di ciascuna componente del capitale investito calcolato in base alla percentuale di erogazione del mutuo

---

[21] Fonte Ministero dell'Economia e delle Finanze il riferimento è a titoli emessi nel marzo 2018.

[22] Fonte Euribor.it, media mensile marzo 2018

[23] Fonte diretta presso Istituti Bancari.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

normalmente usata per interventi immobiliari di una certa durata e rischio (*LTV = Loan to value*).

Nel caso in esame è stato assunta una percentuale del 30% di capitale proprio e del 70% del capitale a debito, come avviene di norma per operazioni di finanziamento per beni residenziali.

Da ciò deriva che il tasso di attualizzazione lordo è pari al 5,68%.

3.5. - Valore attuale Netto (VAN)

Il VAN corrisponde al valore del bene allo stato attuale , ottenuto attualizzando la differenza tra le poste attive e le poste passive nel periodo di durata dell'investimento immobiliare.

Il valore della costruzione è stato determinato in **€. 603 .000,00** (diconsi euro seicentotremila/00) *(vedi tabelle allegate).*

LOTTO 4 – FABBRICATO SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO IN CECINA VIA 2 GIUGNO

✻ *1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROGETTUALE:*

Il fabbricato è attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cecina nel Foglio 26 particella 134 sub. 9 Cat. C/1 classe 5^ mq. 175, rendita €. 7.438,27- particella 134 sub. 16 Cat. C/2 classe 5^ mq. 171, rendita €. 574,04-particella 134 sub. 17 Cat. A/10 classe 1^ vani 3, rendita €. 1.316,97- particella 134 sub. 22 Cat. D/8, rendita €. 3.615,19 - particella 134 sub. 602 Cat. C/1 classe 6^ mq. 68, rendita €. 3.360,90

E' inoltre compresa l'area in proprietà superficiaria dell'IPOGEO distinta alla particella 371 area urbana 89 mq. senza reddito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Da quanto si rileva dalla perizia di stima depositata nella procedura esecutiva n° 234/16 la costruzione del bene risale alla fine del 1800, ed è stata interessato da pratica edilizia n° 715/2005, di cui al permesso di costruire rilasciato alla xxxxxxxin data 21.12.2006 prot. 37912,

per ristrutturazione globale dell'edificio, e pratica n° 135/2012 del 17.02.2012 istanza di piano di recupero per la sostituzione edilizia, e variante del 09.01.2014, presentata dalla xxxxi

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Il fabbricato ricade nel Sottosistema Insediativo I1 “Il sottosistema della città di impianto e dei tessuti consolidati”, UTOE 3 del Piano Strutturale(normati dall'art. 18,19,e 26 degli indirizzi normativi di tale strumento urbanistico). L'area è individuata nella tavola P02 del regolamento urbanistico, e ricade parzialmente in zona sottoposta a Strumento Urbanistico Attuativo (Piano Di Recupero) approvato con delibera del C.C. N° 52 del 31.05.2013.

Attualmente la variante richiesta dalla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxin data 09.01.2014, è depositata

presso gli uffici del Comune di Cecina per il suo ritiro, che potrà essere effettuato previo il pagamento del contributo sul costo di costruzione ed integrazione oneri pari ad €. 35.388,73.

Il CTU nella procedura esecutiva segnala inoltre la necessità di reperire le autorizzazioni mancanti dei confinanti, visto che il progetto prevede di costruire in aderenza, con un piano più in alto a quello attualmente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esistente.

*2) POSIZIONE GIURIDICA.

Il bene oggetto risulta essere in piena proprietà all'xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx mentre per quanto riguarda l'area distinta al mappale 371 al Comune di Cecina proprietaria per l'area , e all' xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la proprietaria superficiaria

Alla data del sopralluogo il bene risultava libero e la costruzione si trova in stato di abbandono .

*3) DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un fabbricato di vecchia costruzione, che si eleva per tre piani fuori terra ed uno interrato, costituito da unità immobiliari di varie destinazioni, oltre alla proprietà superficiaria dell'ipogeo di un area attigua.

L'edificio è costituito da struttura portante in muratura di pietrame e laterizio, solai misti in legno e laterizio, ed acciaio e laterizio, con inclusione di pilastri in acciaio, copertura a tetto con capriate in legno, travicelli, tavelle, embrici e coppi in laterizio, tamponamenti in muratura di laterizio intonacate e verniciato, il tutto in pessimo stato di abbandono.

Internamente la costruzione al piano terreno è attualmente costituita da un fondo commerciale facente d'angolo tra via Fratelli Rosselli e Via II Giugno, costituito da un ampio locale, servizi, locali ripostigli, ed una zona interrata di ridotta altezza, ed un fondo commerciale costituito da un solo ambiente, avente accesso dalla Via II Giugno; al piano primo, al quale si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

accede da un vano scale condominiale, si trova una ampia unità immobiliare destinata a deposito con servizi, ed una unità ad uso ufficio di quattro vani ed accessori; al piano secondo l'intero piano è occupato da due estesi locali di deposito, dotati di un vano utilizzato come montacarichi in adiacenza alle scale.

Internamente si presenta con *p*avimenti parte in da ceramica e parte in monocottura di varia tipologia e dimensioni al piano terreno e primo, mentre al piano secondo è costituito da assito di legno, pareti interne parte in muratura di laterizio intonacata e verniciata, parte in legno verniciato, infissi esterni sono in legno verniciato e vetro singolo, gli ingressi pedonali e carrabili del piano terreno sono dotati di saracinesca in ferro, mentre l'accesso al vano scale condominiale ha un portoncino in alluminio e vetro

Tutte quante le caratteristiche sopra citate sono in stato di degrado abbandono e non più utilizzabili.

Il fabbricato ed è costruito per due lati in aderenza, per gli altri due affaccia su pubblica via. Il bene è oggetto di progetto per sostituzione edilizia, e realizzazione di nuovo fabbricato, da eseguirsi con di piano di recupero.

Il progetto prevede la demolizione completa del fabbricato al momento presente, e la costruzione di un nuovo organismo che rispetti le normative in vigore in termini di risparmio energetico, con appartamenti classificabili in classe A e B. L'edificio concepito prevede la realizzazione di un piano interrato dove sono collocati i posti auto, accessibili mediante una piattaforma automatizzata, due locali commerciali al piano terreno, e cinque

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piani soprastanti destinati alla residenza, dove sono ubicati quattordici appartamenti, tre per piano fino al quarto e due al quinto, accessibili mediante un sistema distributivo dotato di vano scale ed ascensore condominiale.

L'ipotesi progettuale prevede inoltre di usufruire della proprietà del sottosuolo dell'area attigua all'edificio in progetto, distinta nel foglio 26 mappale 371, avente la superficie di mq. 89 , dove saranno spostati tutti gli impianti e reti che interferiscono con la realizzazione del fabbricato (acquedotti, fognature, linee elettriche, telefoniche ecc.).

L'edificio progettato è dotato di ampie vetrate, terrazze e serre solari, le distribuzione degli spazi interni è razionale e ben concepita, utilizzando gli spazi con accortezza, effetto di un gradevole risultato progettuale.

4) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il fabbricato è ubicato in angolo tra la Via 2 Giugno e la Via Fratelli Rosselli, in una zona centrale dell'abitato di Cecina , compresa tra la stazione ferroviaria ed il Corso Matteotti.

La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali multipiano con buona presenza anche di attività commerciali, ; la presenza di servizi pubblici e di uso pubblico è molto buona.

5) STIMA DEL BENE

Uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani[24] definendo il

[24] Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"principio dello scopo" e cioè che "*il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima*"[25] che, come si è visto, in questo caso è duplice.

"*L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica…. Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta…*" [26].

Ed infatti *"..il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato"*[27].

Il valore di mercato si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la

---

dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti

[25] CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3

[26] I. Micheli in "Corso di Estimo " Ed. Calderini pag. 142

[27] G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in "Estimo" ed. Edagricole

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

data dell'immissione in possesso.

Per valore di mercato si intende "*..l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*"[28]

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari[29].

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nella circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè *"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 le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di

---

[28] IVS 2007 – S.1 punto 3.1

[29] CVI , terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2, pubblicato da Tecnoborsa e che definisce gli Standards Italiani di Valutazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

determinati principi e regole[30].

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione Italiani indicano tra questi anche il "principio dello scopo" che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*[31], quello *finanziario*[32] e quello dei *costi*[33], e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

---

[30] IVS 2007 – GN.1

[31] Sales comparison approach;

[32] Incombe capitalisation approach;

[33] Cost approach;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è il *Market Comparison Approach*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subjet) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati perlopiù da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari.

Tra questi non si può non citare l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'*expertise* degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Per i terreni fabbricabili o per i fabbricati in corso di costruzione , il valore di mercato si può determinare sia con il metodo del confronto (*market oriented*), sia attraverso una stima per trasformazione (*extraction method*), oppure quale rapporto tra il valore dell'area edificabile ed il valore dell'immobile da realizzare o realizzato, detto anche rapporto di permuta (*Allocation method*), tutti previsti dall'IVS.

Nel secondo caso, per valore di trasformazione, per il quale l'area si trasforma in un immobile edificato, la valutazione si esegue calcolando la differenza tra il valore dell'immobile da costruire ed il costo della sua realizzazione.

Nel caso in specifico, essendo un fabbricato in corso di costruzione per il quale non sono reperibili beni comparabili nella zona od in zone analoghe nella medesima condizione, dai quali attingere informazioni per poter eseguire un confronto sia diretto sul valore, si procede ad uno studio di fattibilità per stabilire se sia corretto un approccio estimativo che si basi sul valore di trasformazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con la stima per trasformazione si cerca infatti di determinare il più probabile prezzo di mercato attuale dell'immobile considerando il valore che avrebbe lo stesso una volta ultimato, detratte le spese ed il profitto del promotore.

Qualsiasi investimento immobiliare di tale entità, riferito ad un'operazione di *real estate*, dovrebbe essere supportato dalla redazione di uno Studio di Fattibilità, che tenga conto dell'inquadramento complessivo dell'opera (qualità dell'accesso, distanza dai servizi, salubrità della zona, ecc.), dello studio della domanda e dell'offerta, dell'analisi delle esigenze e dei bisogni (tramite il metodo della *Conjoint Analysis* per la scelta della tipologia edilizia e dotazioni delle u.i.), dell'identificazione dei possibili concorrenti e delle varie alternative possibili, nonché della sostenibilità economico-finanziaria delle stesse.

Nella stima tradizionale la verifica della differenza tra il valore finale dell'immobile da costruire ed il costo della sua realizzazione è istantaneo ed i valori sono riferiti ad un tempo "t = 0", collocato idealmente a metà del ciclo di costruzione.

Nella prassi professionale internazionale, richiamata dai due Codici di Valutazione già citati nonché dalle Linee Guida A.B.I., invece è necessario costruire il flusso di cassa con una successione di costi e ricavi variabili che simula l'effettivo processo di edificazione (che nella pratica non è istantaneo) dove il valore di mercato è posto uguale al valore di investimento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Questo procedimento, che deriva da uno dei tre previsti dal metodo finanziario, denominato "analisi del flusso di cassa scontato (*discount cash flow analysis* – DCFA)" prevede la rappresentazione attuale dei ricavi e dei costi, calcolati ad un dato saggio di sconto.

Quest'ultimo, simulando un'operazione immobiliare, può essere fissato pari al saggio di rendimento interno (IRR) che esprime la capacità dell'investimento di remunerare il capitale investito: rappresenta quindi l'aliquota di profitto del promotore dell'iniziativa immobiliare.

Nel caso in esame si procederà con una serie di step volti ad analizzare ogni singola fase dell'investimento immobiliare ed a simulare il flusso di cassa dell'investimento medesimo avendo reperito dati progettuali relativi all'interno in corso di realizzazione

Nello specifico si procederà con la:

1 indicazione del valore finale dell'immobile fissato in considerazioni dei valori rilevati da comprabili reperiti nella zona attraverso atti di compravendita (sono state reperite alcune transazione negli ultimi due anni nella zona di appartamenti)

2 determinazione dei costi per l'ultimazione dell'immobile CT (costi di costruzione, costi urbanistici , spese tecniche ricavati dall'analisi finanziaria in funzione del progetto, spese di demolizione del fabbricato cc.) che produrrà un flusso di cassa negativo nel primo periodo

3 determinazione del flusso di cassa ricavi/costi R-C nel periodo 0-m di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

realizzazione dell'opera, ipotizzato in 3 anni (12 trimestri); tale periodo è stato fissato sulla base della tipologia dell' intervento edilzio.

Nel corso delle analisi sono state fissate delle assunzioni, necessarie allo svolgimento dell'incarico, che di volta in volta saranno precisate.

3.2 - Valore finale dei beni

Il valore è stato ricavato attraverso MCA eseguito per alcuni beni simili della presente valutazione e pari ad € 200.000,00 per gli appartamenti e per i due fondi commerciali, ed € 10.000,00 per i posti auto

3.3 - Costi dell'intervento

I costi complessivi dell'intervento si dividono in costi di realizzazione, costi tecnici, ed altri costi

Tutti i costi sono stati indicati nella Tabella A, allegata.

3.3.1. Costi di realizzazione - CT.

L'analisi dei costi è stata effettuata in funzione dei costi di costruzione per la tipologia in oggetto desunti dalle pubblicazioni DEI .

Per la natura e tipologia delle strutture previste si è ritenuto di dover assumere un costo di costruzione al metro quadro per la realizzazione delle opere pari ad €. 1.300,00 per il piano terreno ad uso commerciale , € 1.500,00 per i piani residenziali, € 800,00 per le parti comuni ed € 1.000,00 per il piano seminterrato

Il complessivo dei costi di realizzazione per il fabbricato è stato determinato in €. 1.830.510,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.3.2. Spese tecniche

I costi tecnici relativi alla realizzazione dell'opera sono stati fissati in funzione delle varie figure professionali che comunemente vengono impiegate nel processo di progettazione e realizzazione dell'opera, quali progettista architettonico , coordinatore per la sicurezza sia in fase di progetto sia di esecuzione, direttore dei lavori, ecc; da ciò avremo un costo pari ad € 146.440,80

3.3.3. Costi urbanistici

Nel caso non sono stati computati in via sommaria il contribuito sul costo di costruzione in aggiornamento rispetto a quanto già versati e altre spese per rinnovo del titolo e pari ad € 35.388,73 circa .

3.3.3. Costi demolizione

Per la demolizione del fabbricato esistente è stato valutato a corpo un importo pari ad € 80.000,00

3.3.4. Altri costi

Sono previsti altri oneri derivanti da operazioni di marketing per le vendite degli immobili e spese di gestione pari a circa € 62.770,19

3.4 - Flusso di cassa nel periodo di durata "0-m" dell'intervento

Il periodo prevede inizialmente solo poste passive, ancorché queste abbiamo scadenza variabile,

Il flusso è stato previsto a periodo trimestrale per meglio adattarsi alla realtà dell'operazione immobiliare ed anche le fasi degli interventi sono state pensate scaglionate,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nella prima fase, la progettuale (per rinnovo pratiche e sicurezza) , che parte dal trimestre 0 in quanto il progetto è stato già presentato.

Nella seconda fase (dal quarto trimestre) è stata prevista la corresponsione del costo per la realizzazione dell'opera in SAL trimestrali comprendenti anche il residuo delle spese tecniche.

L'attualizzazione delle somme al tempo "0" avviene tramite l'applicazione di un saggio di sconto che, in questo caso, coincide con il saggio atteso da parte del promotore dell'investimento.

Nella valutazione di un investimento il tasso di attualizzazione viene determinato, generalmente, tenendo presente che la remunerazione attesa dal promotore è proporzionale al livello di rischio associato all'investimento stesso.

In campo immobiliare vi sono diversi modi di calcolare il tasso di attualizzazione, sia in forma comparativa che analitica; tra queste ultime sono preponderanti l'approccio finanziario ed i metodi additivi.

Tra i principali metodi finanziari, vi è quello del WACC (*weigthted average cost of capital*), che esprime la media ponderata del costo di capitale di tutte le forme di finanziamento, atteso che in qualsiasi investimento immobiliare il capitale impiegato ha una componente propria ed una componente finanziata da terzi.

La formula del WACC è così definita:

$$I = \frac{E}{\quad} re + \frac{D}{\quad} rd(1 - tc)$$

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dove:

E = ammontare del capitale proprio

D = ammontare del capitale a debito

K = capitale complessivamente investito (E+D)

re = tasso di rendimento atteso per il capitale proprio

rd = tasso di rendimento richiesto per capitale a debito

tc = aliquota fiscale delle imposte sui redditi.

Nel caso specifico verrà utilizzata la versione semplificata, senza la fiscalità, dal momento che si tratta di una stima immobiliare e non di una stima finanziaria di un'azienda.

Nel merito delle singole voci:

3.4.1 tasso di rendimento atteso

Il tasso di rendimento atteso è dato dalla somma di saggi di rendimento di operazioni cosiddette a rischio zero (*risk free*) ed il premio di rischio per l'operazione immobiliare (*risk premium*).

Il primo generalmente è riferito a rendimenti dei titoli di stato e comunemente dei BTP quinquennali o a scadenza pari alla durata dell'investimento, depurato dall'inflazione, mentre il secondo è legato al tipo di investimento stesso che nel campo immobiliare tiene conto di varie componenti quali il rischio urbanistico (legato alla tempistica urbanistica dell'operazione immobiliare, più basso a costruzione in corso e più alto con lo strumento urbanistico ancora da approvare), rischio illiquidità ed il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rischio specifico dell'iniziativa (legato alla destinazione degli immobili da realizzare, minore se residenziale e maggiore se industriale).

Nel caso in esame sono stati assunti: il tasso medio di rendimento tra BTP a 5 anni 1,264%[34], inflazione, 0,60%, rischio urbanistico, 1,00%, rischio illiquidità, 1% (legato alla durata dell'investimento) e rischio di settore 9,00% in considerazione della destinazione dell'iniziativa.

Il tasso di rendimento atteso sul capitale proprio è quindi pari al 12,86%.

3.4.2 tasso di rendimento capitale a debito

Il tasso di rendimento a debito considera il costo del capitale prestato ed è legato in pratica al saggio di interesse dell'ipotetico mutuo, depurato anch'esso dall'inflazione.

Nel caso in esame sono stati assunti: tasso Euribor a sei mesi al marzo 2018 e pari allo -0,280%[35], inflazione al 0,60%, spread pari all'2,709%[36].

Il tasso del ritorno sul capitale a debito è quindi pari al 1,87%.

3.4.3 tasso di attualizzazione (WACC)

Il risultato deriva dall'applicazione della media ponderata tra i due tassi sopraindicati, secondo il peso di ciascuna componente del capitale investito calcolato in base alla percentuale di erogazione del mutuo

---

[34] Fonte Ministero dell'Economia e delle Finanze il riferimento è a titoli emessi nel marzo 2018.

[35] Fonte Euribor.it, media mensile marzo 2018

[36] Fonte diretta presso Istituti Bancari.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

normalmente usata per interventi immobiliari di una certa durata e rischio (*LTV = Loan to value*).

Nel caso in esame è stato assunta una percentuale del 40% di capitale proprio e del 60% del capitale a debito, come avviene di norma per operazioni di finanziamento per beni residenziali.

Da ciò deriva che il tasso di attualizzazione lordo è pari al 6,27%.

3.5. - Valore attuale Netto (VAN)

Il VAN corrisponde al valore del bene allo stato attuale , ottenuto attualizzando la differenza tra le poste attive e le poste passive nel periodo di durata dell'investimento immobiliare.

Il valore della costruzione è stato determinato in ***€. 729 .000,00*** *(diconsi euro settecentoventinovemila/00) (vedi tabelle allegate).*

Per quanto riguarda la valutazione dell'area in proprietà superficiaria dell'Ipogeo determinare il più probabile valore di mercato dell'area, vista la particolarità del diritto e del suo carattere voluttuario, che lo colloca al di fuori dal mercato dell'edilizia corrente, si prevede di utilizzare la capitalizzazione dei redditi.

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina il valore di mercato, dividendo il reddito netto che il capitale produce - *Rn* - per un saggio *r* che definiremo saggio di capitalizzazione, mediante la formula:Vm = Rn / r.

Nel caso in esame, il reddito netto dell'area è stato ricavato dalla tariffa canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche del Comune di Cecina,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

che per l'occupazione del sottosuolo prevedono un canone di 30 €./mq. annue, che per l'area in oggetto sarà di €. 2670,00 €. annue (€. 30 x 89,00 mq.).

Preso in considerazione un saggio di fruttuosità medio OMI pari a 4,80%,, il Vm dell'area sarà: €. 2670,00/0,048 = €. 55.625,00.

in cifra tonda **€. 55.000,00**

Il valore complessivo del lotto è quindi pari ad €. 729.000,00 + €. 55.000,00**=€ 784.000,00** (diconsi euro settecentottanquattromila/00)

LOTTO 5 – AUTORIMESSA- LOCALI RIPOSTIGLIO [redacted] ***A CASTAGNETO C.cci frazione Donoratico Via Aurelia***

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Castagneto C.cci rispettivamente nel Foglio 36 particella 1387 sub. 613 cat. C/6 classe 4^ mq. 15, rendita €. 37,96-*l'autorimessa-* particella 1387 sub. 621 Cat. C/2 classe 3^ mq. 7, rendita €. 16,63, sub. 622 Cat. C/2 classe 3^ mq. 5, rendita €. 11,88, sub. 623 Cat. C/2 di classe 3^ mq. 5 rendita € 11,88 – *i locali ripostiglio* – [redacted]

2) POSIZIONE GIURIDICA.

I beni risultano essere in piena proprietà all'xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

3) DESCRIZIONE DEI BENI E DEL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trattasi di un locale uso autorimessa della superficie di mq. 15, di tre locali uso ripostiglio della superficie rispettivamente di mq. 7 e 5 tutti ubicati al piano seminterrato con accesso carrabile da una rampa esterna al fabbricato, oltre che dall'interno dell'edificio, [redacted]

[redacted]

Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato residenziale che si eleva per tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, con caratteristiche proprie dell'edilizia residenziale corrente ovvero con struttura portante in calcestruzzo armato, solai latero- cementzi, copertura a falde inclinate, facciata d intonaco civile.

4) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

I beni sono ubicati nella frazione di Donoratico, lungo la Via Aurelia in una zona posta in prossimità del centro del paese e caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali con buona presenza anche di attività commerciali, ; la presenza di servizi pubblici e di uso pubblico è discreta.

5) STIMA DEL BENE

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole[37].

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione Italiani indicano tra questi anche il "principio dello scopo" che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre,

[37] IVS 2007 – GN.1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

il metodo del *confronto di mercato*[38], quello *finanziario*[39] e quello dei *costi*[40], e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito, oppure in caso di mercato dove siano attivi gli affitti e non le vendite.

---

38 Sales comparison approach;

39 Income capitalisation approach;

40 Cost approach;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico). Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima possa ricondursi al metodo del confronto di mercato, suddiviso tra determinazione del valore della porzione urbana, determinazione del valore della porzione rurale.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato dai tre codici oggi operativi in Italia, è il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

già fissati per gli immobili di confronto[41].

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*"[42].

Tali aggiustamenti "*sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari*"[43] e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione).

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo quadro di difficoltà, la maggior parte dei valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa classica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che di rado si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati

---

41 M. Simonotti nel suo trattato "Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali" (ed. Dario Flaccovio Editore) afferma che "*Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili".*" (pag. 184).

42 CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.2

43 CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ma fa riferimento perlopiù ad offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari.

Tra questi non si può non citare l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'*expertise* degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Ma le quotazioni O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenzia del Territorio, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

Un giudizio di stima, formulato mediante una stima monoparametrica, che si avvicini al "valore più probabile" che l'immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita, avviene perciò dopo aver assunto una plurali-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tà di elementi sia tecnici che economici, che di per se hanno sempre un margine di incertezza; questi elementi, che sono relativi ad una dato periodo e che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima), permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo un dato relativo ad una transazione già avvenuta (prezzo), è soggetta alla cosiddetta "tolleranza estimale", oggi spesso abusata per tentare di dimostrare il risultato raggiunto.

Ma una stima basata principalmente sull'*expertise* ha come suo limite l'impossibilità di verifica da parte di soggetti terzi in quanto spesso si limita ad un giudizio sintetico senza esposizione del processo logico che ha portato al risultato esposto ed inoltre non si basa su dati immobiliari certi (compravendite, caratteristiche tecniche ed economiche dei beni presi a confronto) ma su altre previsioni (offerte).

Le difficoltà che oggi pesano sul mercato immobiliare, quali il momento negativo dell'economia reale, l'imposizione fiscale e/o l'inadeguatezza di incentivi, la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ecc, non possono essere una giustificazione per non procedere ad una stima basata sulla "*best practice*" impiegando procedimenti di stima fondati su metodologie scientifiche comunemente accettate ed utilizzate ed in grado di poter essere ripetute, verificate e che dimostrino il risultato della stima effettuata.

Nonostante questa difficoltà in cui verte oggi il mercato immobiliare, la scrivente ha quindi provveduto ad effettuare ricerche per verificare l'esistenza di beni comparabili per l'applicazione del procedimento con il MCA, al fine di de-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

terminare il valore di mercato del bene.

L'analisi del mercato immobiliare è stata effettuata sul foglio catastale dove è ubicato il bene e sui limitrofi fogli, nella consapevolezza che andando a segmentare il mercato si sarebbero trovate quelle caratteristiche che contraddistinguono il bene da stimare (subject).

Si è proceduto quindi ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti a partire dal 2016 ad oggi per le tipologie in oggetto (autorimessa, cantine e posto auto) atteso che tali immobili avrebbero avuto, come detto, gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato), non solo, avrebbero avuto anche simili caratteristiche immobiliari (finiture, caratteristiche qualitative, ecc.).

Tale ricerca ha avuto esito negativo non avendo riscontrato, nel periodo indicato, atti di trasferimento trascritti; sono comunque stati individuati due annunci di vendita pubblicati su siti specializzati e relativi a sole autorimesse mentre niente è stato reperito per quanto riguarda posti auto e locali cantina (generalmente questa tipologia è trasferita unitamente a fabbricati principali e quindi, in contesti non cittadini la richiesta di tali beni nella loro singolarità è assai limitata se non assente)

Le caratteristiche individuate, che di seguito andremo ad analizzare, che differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono , la superficie , lo stato di manutenzione ed il livello di piano.

I. Comparabile A.

Annuncio di vendita pubblicato da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativo a un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

locale autorimessa ubicato in Donoratico della superficie di mq. 15 posto al piano terreno in normale stato di manutenzione .Il prezzo richiesto pari ad € 15.000,00

II. Comparabile B.

Annuncio di vendita pubblicato sul sito Subito.it relativo a un locale autorimessa ubicato in Donoratico Via Aurelia della superficie di mq. 26 posto al piano terreno in normale stato di manutenzione .Il prezzo richiesto pari ad € 25.000,00

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (ved. tabelle 1, 2 e 3):

Superfici: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile[44], individuabile nella tabella allegata; le superfici (SEL[45]) dei beni comparabili sono state ricavate dagli annunci pubblicati.

Stato di manutenzione: è stato valutato un prezzo di € 180,00/mq. per il passaggio da uno stato di manutenzione all'altro

Livello di piano: Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, è riportato nella tabella dove, per

---

[44] Lo studio dei prezzi marginali è stato svolto con il "1° Teorema del prezzo" considerata la tipologia degli immobili e l'indicazione del prezzo a corpo negli atti (ved. "Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali" di M. Simonotti – Dario Flaccovio Editore)

[45] Acronimo di "Superficie Interna Netta" così come definita alla nota 2 alla quale si rimanda.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ogni immobile di confronto, è indicato il prezzo corretto dello stesso, qualora fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame.

Il valore del locale autorimessa è quindi pari alla media dei prezzi corretti dei beni presi a confronto[46] e pari ad €. 17.400,00

Per quanto riguarda il valore dei locali ripostiglio e del posto auto, non avendo reperito come detto ne atti di compravendita ne annunci di vendita di beni simili nella zona, sarà determinato in relazione al valore rilevato per il locale autorimessa ovvero € 5.000,00 per il posto auto, ed € 6000,00 per il ripostiglio più grande , ed € 5000,00/cad per i locali ripostiglio più piccoli .

Il valore complessivo dei beni è quindi pari ad **€ 38.400,00** (diconsi euro trentomilaquattrocento/00)

LOTTO 5 – AUTORIMESSA- LOCALI RIPOSTIGLIO [redacted] A CASTAGNETO C.cci frazione Donoratico Via Aurelia

✻ *1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE*

I beni sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Castagneto C.cci rispettivamente nel Foglio 36 particella 1387 sub. 613 cat. C/6 classe 4^ mq. 15, rendita €. 37,96-*l'autorimessa-* particella 1387 sub. 621 Cat. C/2 classe 3^ mq. 7, rendita €. 16,63, sub. 622 Cat. C/2 classe 3^ mq. 5, rendita €. 11,88, sub. 623 Cat. C/2 di classe 3^ mq. 5 rendita € 11,88 – *i locali*

---

[46] Una verifica della bontà della composizione del campione di immobili presi a confronto, dei dati raccolti e delle caratteristiche è data dal test della divergenza assoluta (*d%*) basato sulla formula matematica d% = ((Vmax – Vmin)/Vmin) * 100 e che si considera superato se il risultato è inferiore al 5% ed ottimo quanto scende sotto il 3%; in questo caso è max 3,37%.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ripostiglio – [redacted]

✻2) POSIZIONE GIURIDICA.

I beni risultano essere in piena proprietà all'xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

✻3) DESCRIZIONE DEI BENI E DEL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE

Trattasi di un locale uso autorimessa della superficie di mq. 15, di tre locali uso ripostiglio della superficie rispettivamente di mq. 7 e 5 tutti ubicati al piano seminterrato con accesso carrabile da una rampa esterna al fabbricato, oltre che dall'interno dell'edificio, [redacted]

Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato residenziale che si eleva per tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, con caratteristiche proprie dell'edilizia residenziale corrente ovvero con struttura portante in calcestruzzo armato, solai latero- cementzi, copertura a falde inclinate, facciata d intonaco civile.

✻4) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

I beni sono ubicati nella frazione di Donoratico, lungo la Via Aurelia in una zona posta in prossimità del centro del paese e caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali con buona presenza anche di attività commerciali, ; la presenza di servizi pubblici e di uso pubblico è discreta.

✻5) STIMA DEL BENE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole[47].

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione Italiani indicano tra questi anche il "principio dello scopo" che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*[48], quello *finanziario*[49] e quello dei *costi*[50], e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acqui-

[47] IVS 2007 – GN.1

[48] Sales comparison approach;

[49] Income capitalisation approach;

[50] Cost approach;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito, oppure in caso di mercato dove siano attivi gli affitti e non le vendite.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico). Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima possa ricondursi al metodo del confronto di mercato, suddiviso tra determinazione del valore della porzione urbana, determinazione del valore della porzione rurale.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

confronto, indicato dai tre codici oggi operativi in Italia, è il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto[51].

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*"[52].

Tali aggiustamenti "*sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari"*[53] e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione).

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

---

[51] M. Simonotti nel suo trattato "Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali" (ed. Dario Flaccovio Editore) afferma che "*Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili".*" (pag. 184).

[52] CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.2

[53] CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In questo quadro di difficoltà, la maggior parte dei valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa classica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che di rado si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati ma fa riferimento perlopiù ad offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari.

Tra questi non si può non citare l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'*expertise* degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Ma le quotazioni O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenzia del Territorio, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

Un giudizio di stima, formulato mediante una stima monoparametrica, che si avvicini al "valore più probabile" che l'immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita, avviene perciò dopo aver assunto una pluralità di elementi sia tecnici che economici, che di per se hanno sempre un margine di incertezza; questi elementi, che sono relativi ad una dato periodo e che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima), permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo un dato relativo ad una transazione già avvenuta (prezzo), è soggetta alla cosiddetta "tolleranza estimale", oggi spesso abusata per tentare di dimostrare il risultato raggiunto.

Ma una stima basata principalmente sull'*expertise* ha come suo limite l'impossibilità di verifica da parte di soggetti terzi in quanto spesso si limita ad un giudizio sintetico senza esposizione del processo logico che ha portato al risultato esposto ed inoltre non si basa su dati immobiliari certi (compravendite, caratteristiche tecniche ed economiche dei beni presi a confronto) ma su altre previsioni (offerte).

Le difficoltà che oggi pesano sul mercato immobiliare, quali il momento negativo dell'economia reale, l'imposizione fiscale e/o l'inadeguatezza di incentivi, la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ecc, non possono essere una giustificazione per non procedere ad una stima basata sulla "*best practice*" impiegando procedimenti di stima fondati su metodologie scientifiche comune-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mente accettate ed utilizzate ed in grado di poter essere ripetute, verificate e che dimostrino il risultato della stima effettuata.

Nonostante questa difficoltà in cui verte oggi il mercato immobiliare, la scrivente ha quindi provveduto ad effettuare ricerche per verificare l'esistenza di beni comparabili per l'applicazione del procedimento con il MCA, al fine di determinare il valore di mercato del bene.

L'analisi del mercato immobiliare è stata effettuata sul foglio catastale dove è ubicato il bene e sui limitrofi fogli, nella consapevolezza che andando a segmentare il mercato si sarebbero trovate quelle caratteristiche che contraddistinguono il bene da stimare (subject).

Si è proceduto quindi ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti a partire dal 2016 ad oggi per le tipologie in oggetto (autorimessa, cantine e posto auto) atteso che tali immobili avrebbero avuto, come detto, gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato), non solo, avrebbero avuto anche simili caratteristiche immobiliari (finiture, caratteristiche qualitative, ecc.).

Tale ricerca ha avuto esito negativo non avendo riscontrato, nel periodo indicato, atti di trasferimento trascritti; sono comunque stati individuati due annunci di vendita pubblicati su siti specializzati e relativi a sole autorimesse mentre niente è stato reperito per quanto riguarda posti auto e locali cantina (generalmente questa tipologia è trasferita unitamente a fabbricati principali e quindi, in contesti non cittadini la richiesta di tali beni nella loro singolarità è assai limitata se non assente)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le caratteristiche individuate, che di seguito andremo ad analizzare, che differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono , la superficie , lo stato di manutenzione ed il livello di piano.

I. Comparabile A.

Annuncio di vendita pubblicato da xxxxxxxxxxxxxxxxxxrelativo a un locale autorimessa ubicato in Donoratico della superficie di mq. 15 posto al piano terreno in normale stato di manutenzione .Il prezzo richiesto pari ad € 15.000,00

II. Comparabile B.

Annuncio di vendita pubblicato sul sito Subito.it relativo a un locale autorimessa ubicato in Donoratico Via Aurelia della superficie di mq. 26 posto al piano terreno in normale stato di manutenzione .Il prezzo richiesto pari ad € 25.000,00

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (ved. tabelle 1, 2 e 3):

Superfici: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile[54], individuabile nella tabella allegata; le superfici (SEL[55]) dei beni comparabili sono state ricavate dagli annunci pubblicati.

Stato di manutenzione: è stato valutato un prezzo di € 180,00/mq. per il passaggio

---

[54] Lo studio dei prezzi marginali è stato svolto con il "1° Teorema del prezzo" considerata la tipologia degli immobili e l'indicazione del prezzo a corpo negli atti (ved. "Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali" di M. Simonotti – Dario Flaccovio Editore)

[55] Acronimo di "Superficie Interna Netta" così come definita alla nota 2 alla quale si rimanda.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

da uno stato di manutenzione all'altro

Livello di piano: Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, è riportato nella tabella dove, per ogni immobile di confronto, è indicato il prezzo corretto dello stesso, qualora fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame.

Il valore del locale autorimessa è quindi pari alla media dei prezzi corretti dei beni presi a confronto[56] e pari ad €. 17.400,00

Per quanto riguarda il valore dei locali ripostiglio e del posto auto, non avendo reperito come detto ne atti di compravendita ne annunci di vendita di beni simili nella zona, sarà determinato in relazione al valore rilevato per il locale autorimessa ovvero € 5.000,00 per il posto auto, ed € 6000,00 per il ripostiglio più grande , ed € 5000,00/cad per i locali ripostiglio più piccoli .

Il valore complessivo dei beni è quindi pari ad **€ 38.400,00** (diconsi euro trentomilaquattrocento/00)

LOTTO 6 – [redacted] ***RIPOSTIGLI IN COMUNE DI SAN VINCENZO CORSO ITALIA 7***

✻ *1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE*

---

[56] Una verifica della bontà della composizione del campione di immobili presi a confronto, dei dati raccolti e delle caratteristiche è data dal test della divergenza assoluta (*d%*) basato sulla formula matematica d% = ((Vmax – Vmin)/Vmin) * 100 e che si considera superato se il risultato è inferiore al 5% ed ottimo quanto scende sotto il 3%; in questo caso è max 0,92%.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I beni sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di San Vincenzo rispettivamente nel Foglio 2 [redacted] particella 2610 sub. 64 Cat. C/2 classe 7^ mq. 15, rendita €. 142,54, sub. 610 Cat. C/2 classe 6^ mq. 5, rendita €. 40,80 – *i locali ripostiglio* –

*2) POSIZIONE GIURIDICA.

I beni risultano essere in piena proprietà all'xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

*3) DESCRIZIONE DEI BENI E DEL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE

[redacted] due locali ripostiglio al piano seminterrato , rispettivamente di mq.15 e mq. 5. con accesso pedonale da Corso Italia e carrabile dalla Via San Francesco (misure rilevate da planimetrie)

I beni si trovano in buono stato di manutenzione, [redacted] i ripostigli sono pavimentati in cemento con infisso in ferro

Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato residenziale che si eleva per sei piani fuori terra oltre ad un piano interrato, con caratteristiche proprie dell'edilizia residenziale corrente ovvero con struttura portante in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

calcestruzzo armato, solai latero- cementzi, copertura a falde inclinate, facciata d intonaco civile.

*4) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

I beni sono ubicati nella parte centrale dell'abitato di San Vincenzo in prossimità della zona pedonale e nelle vicinanze con il lungomare , in una zona caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali con ottima presenza anche di attività commerciali ; la presenza di servizi pubblici e di uso pubblico è buona.

*5) STIMA DEL BENE

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole[57].

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione Italiani indicano tra questi anche il "principio dello scopo" che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*[58], quello *finanziario*[59] e quello dei *costi*[60], e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili

[57] IVS 2007 – GN.1

[58] Sales comparison approach;

[59] Income capitalisation approach;

[60] Cost approach;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito, oppure in caso di mercato dove siano attivi gli affitti e non le vendite.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico). Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima possa ricondursi al metodo del confronto di mercato, suddiviso tra determinazione del valore della porzione urbana, determinazione del valore della porzione rurale.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato dai tre codici oggi operativi in Italia, è il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto[61].

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*"[62].

Tali aggiustamenti "*sono costituiti dai prezzi marginali delle*

---

[61] M. Simonotti nel suo trattato "Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali" (ed. Dario Flaccovio Editore) afferma che "*Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili"*." (pag. 184).

[62] CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

caratteristiche immobiliari"[63] e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione).

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo quadro di difficoltà, la maggior parte dei valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa classica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che di rado si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati ma fa riferimento perlopiù ad offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari.

Tra questi non si può non citare l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di

---

[63] CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'*expertise* degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Ma le quotazioni O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenzia del Territorio, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

Un giudizio di stima, formulato mediante una stima monoparametrica, che si avvicini al "valore più probabile" che l'immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita, avviene perciò dopo aver assunto una pluralità di elementi sia tecnici che economici, che di per se hanno sempre un margine di incertezza; questi elementi, che sono relativi ad una dato periodo e che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima), permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo un dato relativo ad una transazione già avvenuta (prezzo), è soggetta alla cosiddetta "tolleranza estimale", oggi spesso abusata per tentare di dimostrare il risultato raggiunto.

Ma una stima basata principalmente sull'*expertise* ha come suo limite l'impossibilità di verifica da parte di soggetti terzi in quanto spesso si limita ad un giudizio sintetico senza esposizione del processo logico che ha portato al risultato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esposto ed inoltre non si basa su dati immobiliari certi (compravendite, caratteristiche tecniche ed economiche dei beni presi a confronto) ma su altre previsioni (offerte).

Le difficoltà che oggi pesano sul mercato immobiliare, quali il momento negativo dell'economia reale, l'imposizione fiscale e/o l'inadeguatezza di incentivi, la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ecc, non possono essere una giustificazione per non procedere ad una stima basata sulla "*best practice*" impiegando procedimenti di stima fondati su metodologie scientifiche comunemente accettate ed utilizzate ed in grado di poter essere ripetute, verificate e che dimostrino il risultato della stima effettuata.

Nonostante questa difficoltà in cui verte oggi il mercato immobiliare, la scrivente ha quindi provveduto ad effettuare ricerche per verificare l'esistenza di beni comparabili per l'applicazione del procedimento con il MCA, al fine di determinare il valore di mercato del bene.

L'analisi del mercato immobiliare è stata effettuata sul foglio catastale dove è ubicato il bene e sui limitrofi fogli, nella consapevolezza che andando a segmentare il mercato si sarebbero trovate quelle caratteristiche che contraddistinguono il bene da stimare (subject).

Si è proceduto quindi ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti a partire dal 2016 ad oggi per la tipologia in oggetto atteso che tali immobili avrebbero avuto, come detto, gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato), non solo, avrebbero avuto anche simili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

caratteristiche immobiliari (finiture, caratteristiche qualitative, ecc.).

Tale ricerca ha avuto esito positivo avendo riscontrato, nel periodo indicato, due atti di trasferimento trascritti relativi a fondi commerciali ubicati nelle vicinanze .

Le caratteristiche individuate, che di seguito andremo ad analizzare, che differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono , la data del trasferimento, la superficie , lo stato di manutenzione ed il livello di piano.

I. Comparabile A.

atto di acquisto rogato dal notaio Cristiani in data 18.12.17 rep. 21175 trascritto a Volterra al part. 243/17 relativo a un fondo commerciale posto in Via Vittorio Emanuele II al piano terreno della superficie di mq. 56 oltre a corte esterna. .Il prezzo dichiarato in atti pari ad € 110.000,00

II. Comparabile B.

atto di acquisto rogato dal notaio Cristiani in data 16.10.17 rep. 20828 trascritto a Volterra al part. 5650/17 relativo a un fondo commerciale posto in C.so Iatlia al piano terreno della superficie di mq. 39 .Il prezzo dichiarato in atti pari ad € 65.000,00

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (ved. tabelle 1, 2 e 3):

Data: Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Si è ritenuto che il mercato immobiliare per il segmento immobiliare in analisi (per localizzazione e tipologia immobiliare) abbia subito un deprezzamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

medio; è stato quindi attribuito un decremento del 2% annuo.

Superfici: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile[64], individuabile nella tabella allegata; le superfici (SEL[65]) dei beni comparabili sono state ricavate da planimetrie .

Stato di manutenzione: è stato valutato un prezzo di € 220,00/mq. per il passaggio da uno stato di manutenzione all'altro

Livello di piano: Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, è riportato nella tabella dove, per ogni immobile di confronto, è indicato il prezzo corretto dello stesso, qualora fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame.

Il valore del locale autorimessa è quindi pari alla media dei prezzi corretti dei beni presi a confronto[66] e pari ad **€. 138.000,00 (**diconsi euro

---

[64] Lo studio dei prezzi marginali è stato svolto con il "1° Teorema del prezzo" considerata la tipologia degli immobili e l'indicazione del prezzo a corpo negli atti (ved. "Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali" di M. Simonotti – Dario Flaccovio Editore)

[65] Acronimo di "Superficie Interna Netta" così come definita alla nota 2 alla quale si rimanda.

[66] Una verifica della bontà della composizione del campione di immobili presi a confronto, dei dati raccolti e delle caratteristiche è data dal test della divergenza assoluta (*d%*) basato sulla formula matematica d% = ((Vmax – Vmin)/Vmin) * 100 e che si considera superato se il risultato è inferiore al 5% ed ottimo quanto scende sotto il 3%; in questo caso è max 6,12%.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

centrotrentottomila/00)

LOTTO 7 – LOCALE AUTORIMESSA IN COMUNE DI SAN VINCENZO CORSO ITALIA -VIA SAN FRANCESCO 4

✻1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Vincenzo nel Foglio 2 particella 2610 sub. 611 cat. C/6 classe 5^ mq. 25, rendita €. 149,77-

✻2) POSIZIONE GIURIDICA.

I beni risultano essere in piena proprietà all'xxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

✻3) DESCRIZIONE DEL BENI DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE

Trattasi di un locale autorimessa della superficie catastale di mq. 25 ubicato al piano interrato di un edificio residenziale con accesso carrabile dalla Via San Francesco

Il bene si trova in buono stato di manutenzione, presentando internamente pavimenti in cemento ed infisso in ferro.

Per la descrizione del fabbricato di cui fa parte vedi lotto 6

✻4) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Vedi lotto 6

✻5) STIMA DEL BENE

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole[67].

[67] IVS 2007 – GN.1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione Italiani indicano tra questi anche il "principio dello scopo" che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*[68], quello *finanziario*[69] e quello dei *costi*[70], e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a sup-

---

[68] Sales comparison approach;

[69] Income capitalisation approach;

[70] Cost approach;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

porto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito, oppure in caso di mercato dove siano attivi gli affitti e non le vendite.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico). Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima possa ricondursi al metodo del confronto di mercato, suddiviso tra determinazione del valore della porzione urbana, determinazione del valore della porzione rurale.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato dai tre codici oggi operativi in Italia, è il *Market Comparison*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Approach (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto[71].

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*"[72].

Tali aggiustamenti "*sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari"*[73] e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione).

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

---

[71] M. Simonotti nel suo trattato "Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali" (ed. Dario Flaccovio Editore) afferma che "*Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili".*" (pag. 184).

[72] CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.2

[73] CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In questo quadro di difficoltà, la maggior parte dei valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa classica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che di rado si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati ma fa riferimento perlopiù ad offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari.

Tra questi non si può non citare l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'*expertise* degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Ma le quotazioni O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenzia del Territorio, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo esti-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

male non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

Un giudizio di stima, formulato mediante una stima monoparametrica, che si avvicini al "valore più probabile" che l'immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita, avviene perciò dopo aver assunto una pluralità di elementi sia tecnici che economici, che di per se hanno sempre un margine di incertezza; questi elementi, che sono relativi ad una dato periodo e che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima), permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo un dato relativo ad una transazione già avvenuta (prezzo), è soggetta alla cosiddetta "tolleranza estimale", oggi spesso abusata per tentare di dimostrare il risultato raggiunto.

Ma una stima basata principalmente sull'*expertise* ha come suo limite l'impossibilità di verifica da parte di soggetti terzi in quanto spesso si limita ad un giudizio sintetico senza esposizione del processo logico che ha portato al risultato esposto ed inoltre non si basa su dati immobiliari certi (compravendite, caratteristiche tecniche ed economiche dei beni presi a confronto) ma su altre previsioni (offerte).

Le difficoltà che oggi pesano sul mercato immobiliare, quali il momento negativo dell'economia reale, l'imposizione fiscale e/o l'inadeguatezza di incentivi, la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ecc, non possono essere una giustificazione per non procedere ad una stima basata sulla "*best practice*" impiegando procedimenti di stima fondati su metodologie scientifiche comu-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nemente accettate ed utilizzate ed in grado di poter essere ripetute, verificate e che dimostrino il risultato della stima effettuata.

Nonostante questa difficoltà in cui verte oggi il mercato immobiliare, la scrivente ha quindi provveduto ad effettuare ricerche per verificare l'esistenza di beni comparabili per l'applicazione del procedimento con il MCA, al fine di determinare il valore di mercato del bene.

L'analisi del mercato immobiliare è stata effettuata sul foglio catastale dove è ubicato il bene e sui limitrofi fogli, nella consapevolezza che andando a segmentare il mercato si sarebbero trovate quelle caratteristiche che contraddistinguono il bene da stimare (subject).

Si è proceduto quindi ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti a partire dal 2016 ad oggi per la tipologia in oggetto atteso che tali immobili avrebbero avuto, come detto, gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato), non solo, avrebbero avuto anche simili caratteristiche immobiliari (finiture, caratteristiche qualitative, ecc.).

Si è proceduto quindi ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti a partire dal 2016 ad oggi per le tipologie in oggetto (autorimessa, cantine e posto auto) atteso che tali immobili avrebbero avuto, come detto, gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato), non solo, avrebbero avuto anche simili caratteristiche immobiliari (finiture, caratteristiche qualitative, ecc.).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tale ricerca ha avuto esito negativo non avendo riscontrato, nel periodo indicato, atti di trasferimento trascritti; sono comunque stati individuati due annunci di vendita pubblicati su siti specializzati .

Le caratteristiche individuate, che di seguito andremo ad analizzare, che differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono , la superficie , lo stato di manutenzione ed il livello di piano.

I. Comparabile A.

Annuncio di vendita pubblicato da Immobiliare Cristiani relativo a un locale autorimessa ubicato in Piazza Buozzi della superficie di mq. 19 posto al piano terreno in buono stato di manutenzione .Il prezzo richiesto pari ad € 35.000,00

II. Comparabile B.

Annuncio di vendita pubblicato sul sito Immobilaire.it relativo a un locale autorimessa ubicato in Via del Cardellino della superficie di mq. 18 posto al piano terreno in normale stato di manutenzione .Il prezzo richiesto pari ad € 25.000,00

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (ved. tabelle 1, 2 e 3):

Superfici: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile[74],

[74] Lo studio dei prezzi marginali è stato svolto con il "1° Teorema del prezzo" considerata la tipologia degli immobili e l'indicazione del prezzo a corpo negli atti (ved. "Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali" di M. Simonotti – Dario Flaccovio Editore)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

individuabile nella tabella allegata; le superfici (SEL[75]) dei beni comparabili sono state ricavate dagli annunci pubblicati.

Stato di manutenzione: è stato valutato un prezzo di € 100,00/mq. per il passaggio da uno stato di manutenzione all'altro

Livello di piano: Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, è riportato nella tabella dove, per ogni immobile di confronto, è indicato il prezzo corretto dello stesso, qualora fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame.

Il valore del locale autorimessa è quindi pari alla media dei prezzi corretti dei beni presi a confronto[76] e pari ad €. 31.300,00 (diconsi uro trentunomilatrecento/00)

LOTTO 8 – FABBRICATO RESIDENZIALE NEL COMUNE DI SASSETTA VIA PER CASTAGNETO

✻ *1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE*

Il bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Sasetta rispettivamente nel Foglio 13 particella 76 sub. 4 cat. A/2 classe 4^ vani 6 sup. catastale

---

[75] Acronimo di "Superficie Interna Netta" così come definita alla nota 2 alla quale si rimanda.

[76] Una verifica della bontà della composizione del campione di immobili presi a confronto, dei dati raccolti e delle caratteristiche è data dal test della divergenza assoluta (*d%*) basato sulla formula matematica d% = ((Vmax – Vmin)/Vmin) * 100 e che si considera superato se il risultato è inferiore al 5% ed ottimo quanto scende sotto il 3%; in questo caso è max 8,33%.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mq. 160 rendita €. 681,72-*l'appartamento* – particella 76 sub. 1 categoria C/6 di classe 3 mq. 21 rendita € 53,14 - *l'autorimessa*

*2) POSIZIONE GIURIDICA.

I beni risultano essere in piena proprietà all'xxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

*3) DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un fabbricato isolato che si eleva su tre livelli con accesso dalla strada e costituito da un appartamento dislocato su piano terreno, primo e secondo e con annesso locale autorimessa al piano terreno.

L'appartamento è formato internamente da quattro vani cucina ed accessori per una superficie lorda di mq. 157 oltre ad un locale autorimessa al piano terreno di mq. 26 (misure rilevate da planimetrie)

Il bene si trova in stato di abbandono e in scadente stato di conservazione presentando internamente pavimenti parte in ceramica e parte in marmette di graniglia, pareti ad intonaco civile, porte interne in legno, finestre in legno protette da persiane in legno alla "fiorentina" (in parte mancanti).

Il fabbricato, realizzato presumibilmente tra la fine dell'800 e inizio del '900 presenta caratteristiche costruttive e di finitura proprie dei vecchi edifici a carattere rurale, con struttura portante mista di pietrame e laterizio, copertura falde inclinate con manto in laterizio, solai in legno, facciata ad intonaco, il tutto in pessimo stato di conservazione

*4) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il fabbricato è ubicato lungo la strada provinciale, in una zona collinare e rurale , a circa 1KM dal centro del paese.

La zona è salubre e panoramica, apprezzata maggiormente da turisti stranieri, e caratterizzata da ampi spazi verdi e da insediamenti residenziali tipici del luogo realizzati per lo più in epoche remote.

La presenza di attività commerciali, di servizi pubblici e di uso pubblico è limitata al centro del paese.

*5) STIMA DEL BENE

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole[77].

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione Italiani indicano tra questi anche il "principio dello scopo" che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*[78], quello *finanziario*[79] e quello dei *costi*[80], e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili

[77] IVS 2007 – GN.1

[78] Sales comparison approach;

[79] Income capitalisation approach;

[80] Cost approach;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito, oppure in caso di mercato dove siano attivi gli affitti e non le vendite.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico). Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima possa ricondursi al metodo del confronto di mercato, suddiviso tra determinazione del valore della porzione urbana, determinazione del valore della porzione rurale.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato dai tre codici oggi operativi in Italia, è il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto[81].

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*"[82].

---

[81] M. Simonotti nel suo trattato "Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali" (ed. Dario Flaccovio Editore) afferma che "*Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili"*." (pag. 184).

[82] CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tali aggiustamenti "*sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari"*[83] e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione).

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo quadro di difficoltà, la maggior parte dei valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa classica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che di rado si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati ma fa riferimento perlopiù ad offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari.

Tra questi non si può non citare l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

---

[83] CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'*expertise* degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Ma le quotazioni O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenzia del Territorio, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

Un giudizio di stima, formulato mediante una stima monoparametrica, che si avvicini al "valore più probabile" che l'immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita, avviene perciò dopo aver assunto una pluralità di elementi sia tecnici che economici, che di per se hanno sempre un margine di incertezza; questi elementi, che sono relativi ad una dato periodo e che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima), permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo un dato relativo ad una transazione già avvenuta (prezzo), è soggetta alla cosiddetta "tolleranza estimale", oggi spesso abusata per tentare di dimostrare il risultato raggiunto.

Ma una stima basata principalmente sull'*expertise* ha come suo limite

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'impossibilità di verifica da parte di soggetti terzi in quanto spesso si limita ad un giudizio sintetico senza esposizione del processo logico che ha portato al risultato esposto ed inoltre non si basa su dati immobiliari certi (compravendite, caratteristiche tecniche ed economiche dei beni presi a confronto) ma su altre previsioni (offerte).

Le difficoltà che oggi pesano sul mercato immobiliare, quali il momento negativo dell'economia reale, l'imposizione fiscale e/o l'inadeguatezza di incentivi, la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ecc, non possono essere una giustificazione per non procedere ad una stima basata sulla "*best practice*" impiegando procedimenti di stima fondati su metodologie scientifiche comunemente accettate ed utilizzate ed in grado di poter essere ripetute, verificate e che dimostrino il risultato della stima effettuata.

Nonostante questa difficoltà in cui verte oggi il mercato immobiliare, la scrivente ha quindi provveduto ad effettuare ricerche per verificare l'esistenza di beni comparabili per l'applicazione del procedimento con il MCA, al fine di determinare il valore di mercato del bene.

L'analisi del mercato immobiliare è stata effettuata sul foglio catastale dove è ubicato il bene e sui limitrofi fogli, nella consapevolezza che andando a segmentare il mercato si sarebbero trovate quelle caratteristiche che contraddistinguono il bene da stimare (subject).

Si è proceduto quindi ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti a partire dal 2016 ad oggi per la tipologia in oggetto atteso che tali immobili avrebbero avuto, come detto, gli stessi parametri del segmento di mercato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato), non solo, avrebbero avuto anche simili caratteristiche immobiliari (finiture, caratteristiche qualitative, ecc.).

Si è proceduto quindi ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti a partire dal 2016 ad oggi per le tipologia in oggetto atteso che tali immobili avrebbero avuto, come detto, gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato), non solo, avrebbero avuto anche simili caratteristiche immobiliari (finiture, caratteristiche qualitative, ecc.).

Tale ricerca ha avuto esito negativo non avendo riscontrato, nel periodo indicato, atti di trasferimento trascritti; sono comunque stati individuati due annunci di vendita pubblicati su siti specializzati .

Le caratteristiche individuate, che di seguito andremo ad analizzare, che differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono , la superficie , lo stato di manutenzione ed il livello di piano.

I. Comparabile A.

Annuncio di vendita pubblicato sul sito Immobiliare.it da ag. Base Immobiliare relativo ad un appartamento di mq. 105 al piano terreno oltre corte di mq. 17 ristrutturato nel 2007 .Il prezzo richiesto pari ad € 125.000,00 (ridotto ad € 110.000,00 per trattativa)

II. Comparabile B.

Annuncio di vendita pubblicato sul sito Immobilaire.it d a ag. Faber Immobiliare e relativo a d appartamento al piano secondo di mq. 80 in mediocre stato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di conservazione .Il prezzo richiesto pari ad € 75.000,00 (ridotto ad € 65.000,00 per trattativa)

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (ved. tabelle 1, 2 e 3):

Superfici: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile[84], individuabile nella tabella allegata; le superfici (SEL[85]) dei beni comparabili sono state ricavate dagli annunci pubblicati.

Stato di manutenzione: è stato valutato un prezzo di € 150,00/mq. per il passaggio da uno stato di manutenzione all'altro

Livello di piano: Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, è riportato nella tabella dove, per ogni immobile di confronto, è indicato il prezzo corretto dello stesso, qualora fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame.

Il valore del locale autorimessa è quindi pari alla media dei prezzi corretti dei beni presi a confronto[86] e pari ad **€. 114.000,00** (diconsi euro

---

[84] Lo studio dei prezzi marginali è stato svolto con il "1° Teorema del prezzo" considerata la tipologia degli immobili e l'indicazione del prezzo a corpo negli atti (ved. "Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali" di M. Simonotti – Dario Flaccovio Editore)

[85] Acronimo di "Superficie Interna Netta" così come definita alla nota 2 alla quale si rimanda.

[86] Una verifica della bontà della composizione del campione di immobili presi a confronto, dei

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

centoquattordicimila/00)

LOTTO 9 – POSTI AUTO SCOPERTI IN COMUNE DI ROSIGNANO M.mo FRAZIONE VADA VIA MARCO POLO

✻1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni sonno distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano M.mo nel Foglio 106 particella 2053 sub. 614, sub. 615 e sub. 616 cat. C/6 classe 1^ mq. 11, rendita €. 8,52-

✻2) POSIZIONE GIURIDICA.

I beni risultano essere in piena proprietà allxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

✻3) DESCRIZIONE DEL BENI DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE

Trattasi di tre posti auto scoperti della superficie catastale caduno di mq. 11 e ubicati all'esterno di un fabbricato residenziale compreso tra la Via Marco Polo e la Via Doria

✻4) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

I beni sono posti nella frazione di Vada a poca distanza dal centro commerciale Coop. , in una zona centrale della frazione caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali realizzati in epoche diverse apprezzata da turisti vista la vicinanza al mare

---

dati raccolti e delle caratteristiche è data dal test della divergenza assoluta (*d%*) basato sulla formula matematica d% = ((Vmax – Vmin)/Vmin) * 100 e che si considera superato se il risultato è inferiore al 5% ed ottimo quanto scende sotto il 3%; in questo caso è max 1,61%.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La presenza di attività commerciali , di servizi pubblici e di uso pubblico è discreta

*5) STIMA DEL BENE

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole[87].

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione Italiani indicano tra questi anche il "principio dello scopo" che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*[88], quello *finanziario*[89] e quello dei *costi*[90], e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di

[87] IVS 2007 – GN.1

[88] Sales comparison approach;

[89] Income capitalisation approach;

[90] Cost approach;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito, oppure in caso di mercato dove siano attivi gli affitti e non le vendite.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico). Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

consistenza, si ritiene che il procedimento di stima possa ricondursi al metodo del confronto di mercato, suddiviso tra determinazione del valore della porzione urbana, determinazione del valore della porzione rurale.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato dai tre codici oggi operativi in Italia, è il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto[91].

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*"[92].

Tali aggiustamenti "*sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari"*[93] e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione).

---

[91] M. Simonotti nel suo trattato "Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali" (ed. Dario Flaccovio Editore) afferma che "*Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili".*" (pag. 184).

[92] CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.2

[93] CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo quadro di difficoltà, la maggior parte dei valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa classica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che di rado si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati ma fa riferimento perlopiù ad offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari.

Tra questi non si può non citare l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'*expertise* degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Ma le quotazioni O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenzia del Territorio, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

Un giudizio di stima, formulato mediante una stima monoparametrica, che si avvicini al "valore più probabile" che l'immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita, avviene perciò dopo aver assunto una pluralità di elementi sia tecnici che economici, che di per se hanno sempre un margine di incertezza; questi elementi, che sono relativi ad una dato periodo e che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima), permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo un dato relativo ad una transazione già avvenuta (prezzo), è soggetta alla cosiddetta "tolleranza estimale", oggi spesso abusata per tentare di dimostrare il risultato raggiunto.

Ma una stima basata principalmente sull'*expertise* ha come suo limite l'impossibilità di verifica da parte di soggetti terzi in quanto spesso si limita ad un giudizio sintetico senza esposizione del processo logico che ha portato al risultato esposto ed inoltre non si basa su dati immobiliari certi (compravendite, caratteristiche tecniche ed economiche dei beni presi a confronto) ma su altre previsioni (offerte).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le difficoltà che oggi pesano sul mercato immobiliare, quali il momento negativo dell'economia reale, l'imposizione fiscale e/o l'inadeguatezza di incentivi, la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ecc, non possono essere una giustificazione per non procedere ad una stima basata sulla "*best practice*" impiegando procedimenti di stima fondati su metodologie scientifiche comunemente accettate ed utilizzate ed in grado di poter essere ripetute, verificate e che dimostrino il risultato della stima effettuata.

Nonostante questa difficoltà in cui verte oggi il mercato immobiliare, la scrivente ha quindi provveduto ad effettuare ricerche per verificare l'esistenza di beni comparabili per l'applicazione del procedimento con il MCA, al fine di determinare il valore di mercato del bene.

L'analisi del mercato immobiliare è stata effettuata sul foglio catastale dove è ubicato il bene e sui limitrofi fogli, nella consapevolezza che andando a segmentare il mercato si sarebbero trovate quelle caratteristiche che contraddistinguono il bene da stimare (subject).

Si è proceduto quindi ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti a partire dal 2016 ad oggi per la tipologia in oggetto atteso che tali immobili avrebbero avuto, come detto, gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato), non solo, avrebbero avuto anche simili caratteristiche immobiliari (finiture, caratteristiche qualitative, ecc.).

Si è proceduto quindi ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti a partire dal 2016 ad oggi per le tipologie in oggetto (autorimessa, cantine e posto auto)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

atteso che tali immobili avrebbero avuto, come detto, gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato), non solo, avrebbero avuto anche simili caratteristiche immobiliari (finiture, caratteristiche qualitative, ecc.).

Tale ricerca ha avuto esito negativo non avendo riscontrato, nel periodo indicato, atti di trasferimento trascritti relativi a posti auto ne annunci di vendita (generalmente questa tipologia è venduta unitamente all'unità immobiliare principale) .

Nel caso in esame il fatto che il bene da stimare è posto all'esterno di un complesso immobiliare e quindi appetibile maggiormente sono a coloro che abitano o lavorano nelle vicinanze fa si che ci troviamo difronte ad una forma di "monopolio bilaterale" ovvero al fatto che il prezzo di acquisto sarà dato dal punto d'incontro tra l'offerente ed il venditore e per questo in linea di principio è indeterminabile.

Sono stati invece rilevate alcune offerte di vendita di locali autorimessa ubicati in zona simili (annunci rilevati su sito e Casa.it) da cui si è potuto estrarre che il valore al mq. di vendita degli stessi è mediamente pari ad € 1000,00 , ed applicando un coefficiente riduttivo per le aree scoperte o posti auto pari al 0,55 si può ottenere un valore al mq. per il bene in oggetto paria ad € 550,00.

Pertanto avremo

n° 3 posti auto scoperti mq. 11 a€/mq. 550,00	€ 18.150,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ed in cifra tonda **€ 18.000,00**

(diconsi euro diciottomila/00).

LOTTO 10 – APPARTAMENTO IN COMUNE DI ROSIGNANO M.mo VIA-LE DELLA REPUBBLICA

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano M.mo rispettivamente nel Foglio 82 particella 2174 sub. 636 cat. A/2 classe 4^ vani 4,5 , rendita €.790,18 - *l'appartamento*- particella 2174 sub. 673 Cat. C/6 classe 4^ mq. 27, rendita €. 50,20 – *l'autorimessa* –

2) POSIZIONE GIURIDICA.

I beni risultano essere in piena proprietà alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

3) DESCRIZIONE DEI BENI E DEL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE

Trattasi di un appartamento in fase di completamento ubicato al piano terzo e mansarda , formato da tre vani, cottura ed accessori per una superficie lorda di mq. 44 al piano terzo e di mq. 53 al piano mansarda oltre a due terrazze per una superficie complessiva di mq. 24 e con annesso locale autorimessa al piano seminterrato di mq. 27 (misure rilevate da planimetrie)

L'appartamento allo stato si trova in fase di completamento essendo mancanti i rivestimenti nei servizi igienici e nella zona cottura, porte interne, termosifoni e alcune altre rifiniture.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo stato di manutenzione è comunque buono presentando pavimenti in piastrelle di gres, pareri ad intonaco civile, scala interna in ferro con gradini in legno, finestre in alluminio.

Le unità immobiliari fanno parte di un complesso immobiliare costituito da più edifici sia a destinazione residenziale che commerciale, realizzato nel 2004 seguendo i canoni dell'architettura moderna ispirandosi alle opere e fabbricati dell'artista Gaudì,.

L'immobile che nel suo complesso di presenta in buono stato di manutenzione presenta una struttura postante in calcestruzzo armato, solai latero cementizi, copertura a falde inclinate, facciata con movimenti ondulati.

Tra gli impianti condominiali da segnalare quello di citofono e di ascensore.

4) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il bene è posto lungo la via della Repubblica nella frazione di Solvay in una zona caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali realizzati in epoche diverse con buona presenza di servizi pubblici e di uso pubblico e di attività commerciali

5) STIMA DEL BENE

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole[94].

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione Italiani indicano tra questi anche il "principio dello scopo" che, come detto, in questo caso è quello di formulare

[94] IVS 2007 – GN.1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*[95], quello *finanziario*[96] e quello dei *costi*[97], e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizza-

---

[95] Sales comparison approach;

[96] Income capitalisation approach;

[97] Cost approach;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

zione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito, oppure in caso di mercato dove siano attivi gli affitti e non le vendite.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico). Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima possa ricondursi al metodo del confronto di mercato, suddiviso tra determinazione del valore della porzione urbana, determinazione del valore della porzione rurale.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato dai tre codici oggi operativi in Italia, è il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto[98].

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*"[99].

Tali aggiustamenti "*sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari"*[100] e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione).

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo quadro di difficoltà, la maggior parte dei valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa classica italiana, si sono adeguati

---

98 M. Simonotti nel suo trattato "Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali" (ed. Dario Flaccovio Editore) afferma che "*Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili".*" (pag. 184).

99 CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.2

100 CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che di rado si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati ma fa riferimento perlopiù ad offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari.

Tra questi non si può non citare l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'*expertise* degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Ma le quotazioni O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenzia del Territorio, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Un giudizio di stima, formulato mediante una stima monoparametrica, che si avvicini al "valore più probabile" che l'immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita, avviene perciò dopo aver assunto una pluralità di elementi sia tecnici che economici, che di per se hanno sempre un margine di incertezza; questi elementi, che sono relativi ad una dato periodo e che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima), permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo un dato relativo ad una transazione già avvenuta (prezzo), è soggetta alla cosiddetta "tolleranza estimale", oggi spesso abusata per tentare di dimostrare il risultato raggiunto.

Ma una stima basata principalmente sull'*expertise* ha come suo limite l'impossibilità di verifica da parte di soggetti terzi in quanto spesso si limita ad un giudizio sintetico senza esposizione del processo logico che ha portato al risultato esposto ed inoltre non si basa su dati immobiliari certi (compravendite, caratteristiche tecniche ed economiche dei beni presi a confronto) ma su altre previsioni (offerte).

Le difficoltà che oggi pesano sul mercato immobiliare, quali il momento negativo dell'economia reale, l'imposizione fiscale e/o l'inadeguatezza di incentivi, la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ecc, non possono essere una giustificazione per non procedere ad una stima basata sulla "*best practice*" impiegando procedimenti di stima fondati su metodologie scientifiche comunemente accettate ed utilizzate ed in grado di poter essere ripetute, verificate e che dimostrino il risultato della stima effettuata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nonostante questa difficoltà in cui verte oggi il mercato immobiliare, la scrivente ha quindi provveduto ad effettuare ricerche per verificare l'esistenza di beni comparabili per l'applicazione del procedimento con il MCA, al fine di determinare il valore di mercato del bene.

L'analisi del mercato immobiliare è stata effettuata sul foglio catastale dove è ubicato il bene e sui limitrofi fogli, nella consapevolezza che andando a segmentare il mercato si sarebbero trovate quelle caratteristiche che contraddistinguono il bene da stimare (subject).

Si è proceduto quindi ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti a partire dal 2016 ad oggi per la tipologia in oggetto atteso che tali immobili avrebbero avuto, come detto, gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato), non solo, avrebbero avuto anche simili caratteristiche immobiliari (finiture, caratteristiche qualitative, ecc.).

Tale ricerca ha avuto esito positivo avendo riscontrato, nel periodo indicato, due atti di trasferimento trascritti relativi a fondi commerciali ubicati nelle vicinanze .

Le caratteristiche individuate, che di seguito andremo ad analizzare, che differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono , la data del trasferimento, la superficie , lo stato di manutenzione ed il livello di piano.

I. Comparabile A.

atto di acquisto rogato dal notaio M. Cavallini in data 11411.17 trascritto a Li-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vorno al part. 12026/17 relativo ad un appartamento ubicato nel medesimo complesso immobiliare al piano terzo e mansarda e con annessa autorimessa .Il prezzo dichiarato in atti pari ad € 205.000,00

II. Comparabile B.

atto di acquisto rogato dal notaio D'Abramo in data 22.11.17 trascritto a Livorno al part. 12364 elativo ad un appartamento ubicato nel medesimo complesso immobiliare al piano primo e con annessa autorimessa .Il prezzo dichiarato in atti pari ad € 150.000,00

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (ved. tabelle 1, 2 e 3):

Data: Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Si è ritenuto che il mercato immobiliare per il segmento immobiliare in analisi (per localizzazione e tipologia immobiliare) abbia subito un deprezzamento medio; è stato quindi attribuito un decremento del 2% annuo.

Superfici: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile[101], individuabile nella tabella allegata; le superfici (SEL[102]) dei beni comparabili sono state ricavate da planimetrie .

Stato di manutenzione: è stato valutato un prezzo di € 250,00/mq. per il passaggio

---

[101] Lo studio dei prezzi marginali è stato svolto con il "1° Teorema del prezzo" considerata la tipologia degli immobili e l'indicazione del prezzo a corpo negli atti (ved. "Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali" di M. Simonotti – Dario Flaccovio Editore)

[102] Acronimo di "Superficie Interna Netta" così come definita alla nota 2 alla quale si rimanda.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

da uno stato di manutenzione all'altro

Livello di piano: Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, è riportato nella tabella dove, per ogni immobile di confronto, è indicato il prezzo corretto dello stesso, qualora fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame.

Il valore dell'appartamento ad opere ultimate sarà pari alla media dei prezzi corretti dei beni presi a confronto[103] e pari ad €. 212.000,00 mentre allo sttao attuale in considerazione dell opere mancanti per l'ultimazione dello stesso valutabili in maniera forfettaria in € 15.000,00 **il valore è pari ad € 197.000,00** (diconsi euro centonovantasettemila/00)

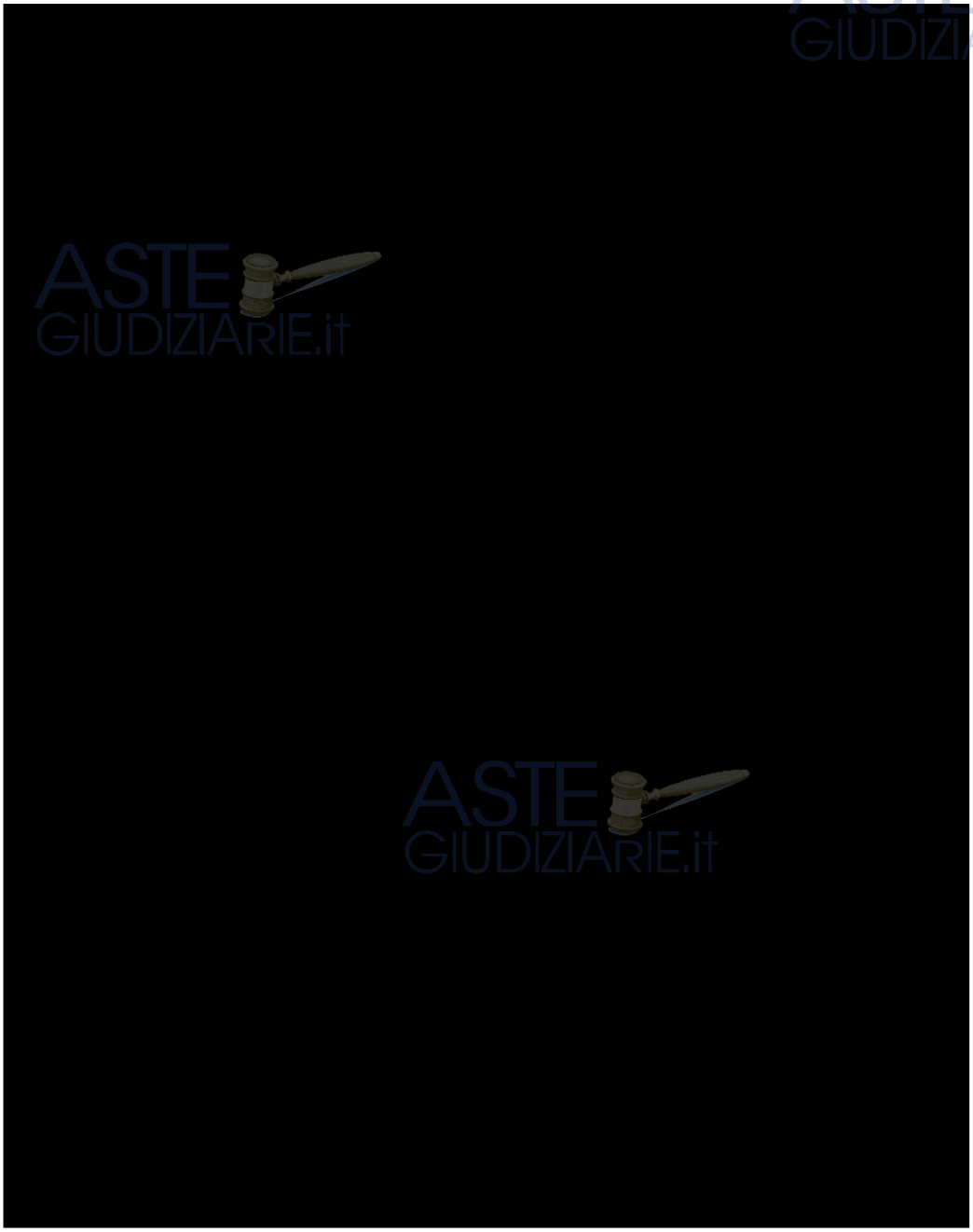
[redacted]

[103] Una verifica della bontà della composizione del campione di immobili presi a confronto, dei dati raccolti e delle caratteristiche è data dal test della divergenza assoluta (*d%*) basato sulla formula matematica d% = ((Vmax – Vmin)/Vmin) * 100 e che si considera superato se il risultato è inferiore al 5% ed ottimo quanto scende sotto il 3%; in questo caso è max 9,46%.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[104] IVS 2007 – GN.1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



[105] Sales comparison approach;

[106] Income capitalisation approach;

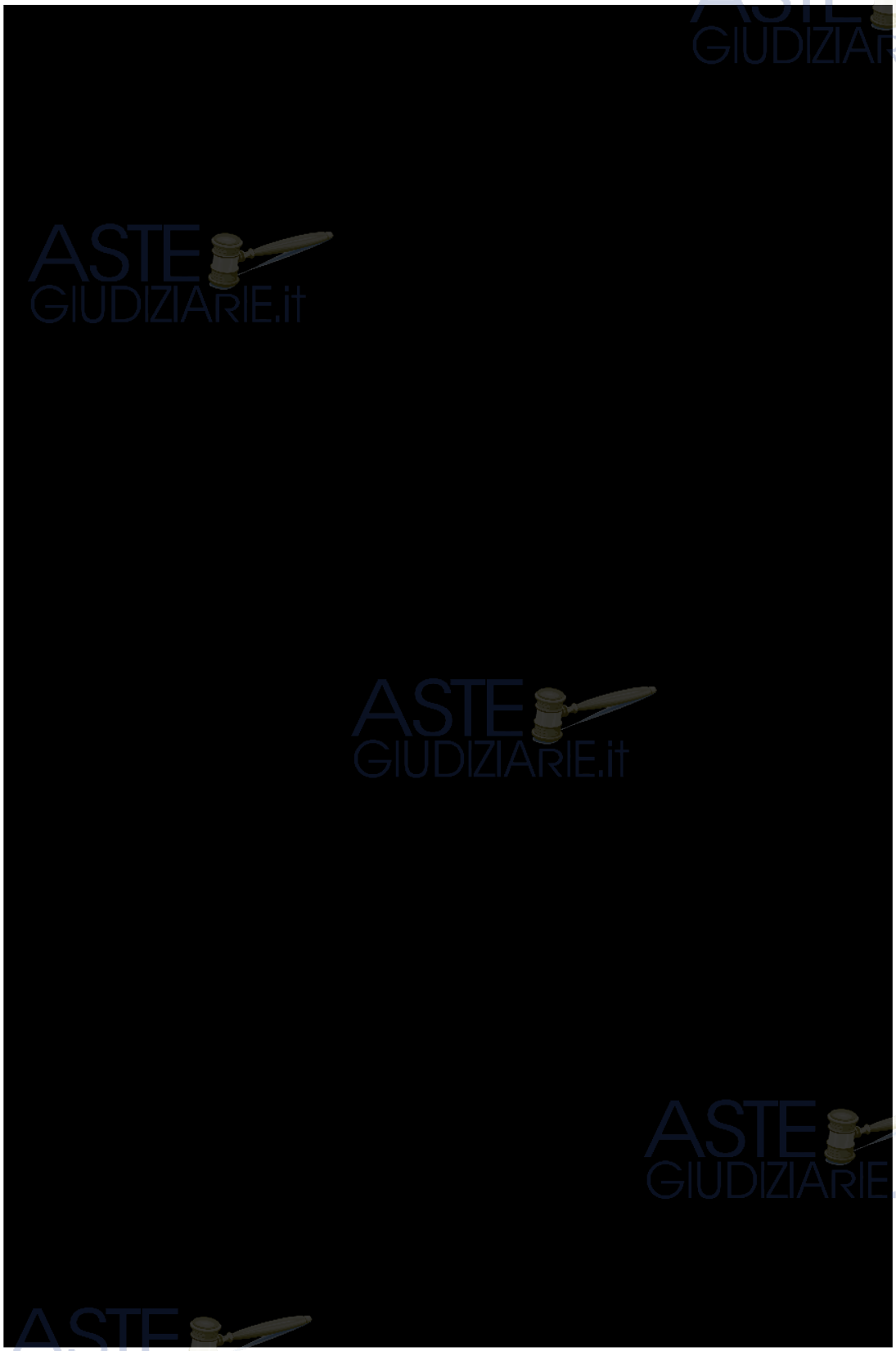
[107] Cost approach;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

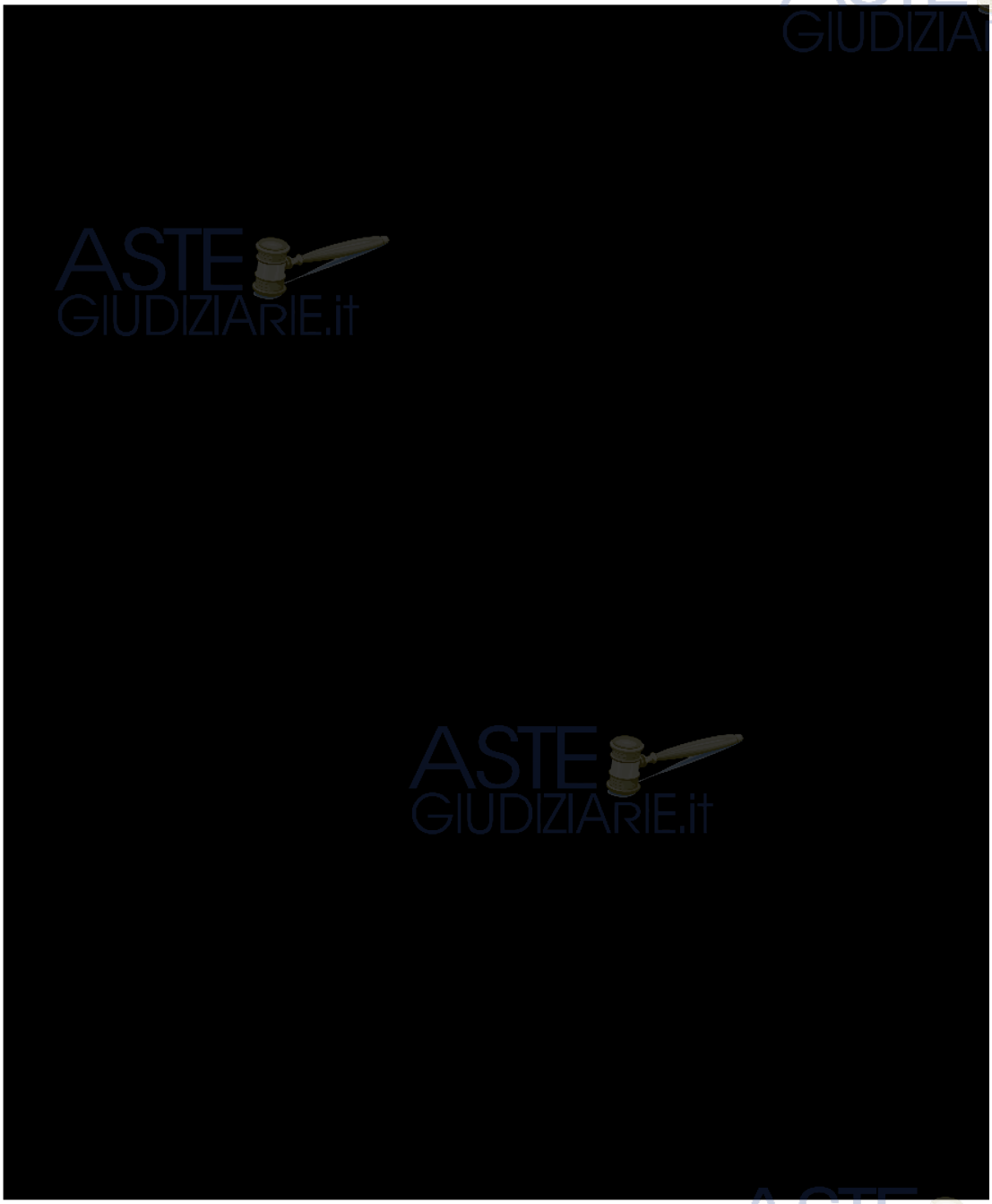
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[114] IVS 2007 – GN.1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



[115] Sales comparison approach;

[116] Income capitalisation approach;

[117] Cost approach;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[118] M. Simonotti nel suo trattato "Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali" (ed. Dario Flaccovio Editore) afferma che "*Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili".*" (pag. 184).

[119] CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.2

[120] CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato.

Livorno, 16 Aprile 2018

l'esperto stimatore

Geom. Paola Savatteri

Allegati generali per ciascun lotto

- documentazione catastale
- tabella valutazione
- doc fotografica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009