
TRIBUNALE DI LUCCA

Giudice Delegato ai Fallimenti

Dott. Carmine CAPOZZI

Fall. N. R.G. 20/2020

San Marco Litotipo – S.R.L.

Curatore Dott. Alessandro ANDREUCCI

RELAZIONE DEL CTU

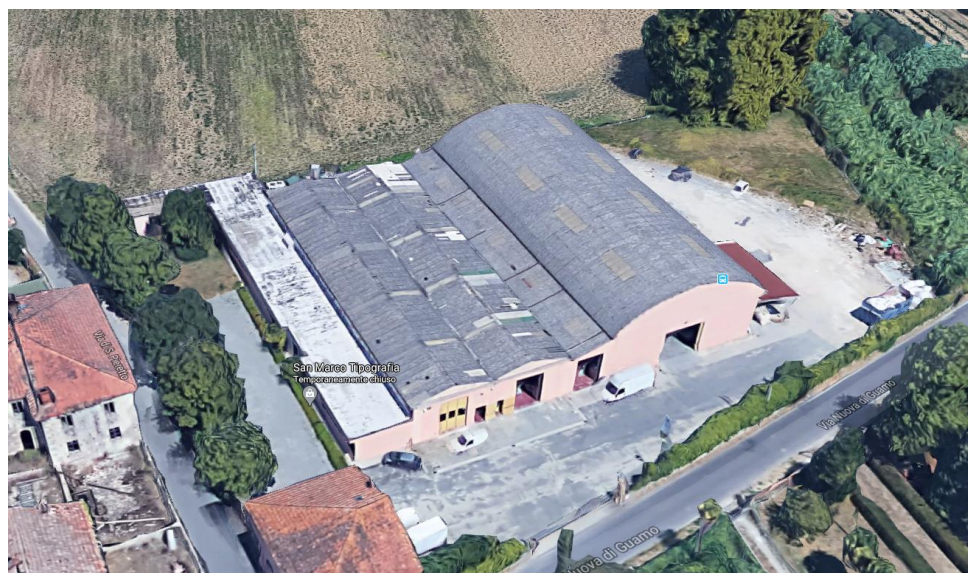
Rapporto di valutazione immobiliare

DATA CONFERIMENTO INCARICO: 30/04/2020

DATA DI RIFERIMENTO VALUTAZIONE: 27/07/2020

DATA DI CONSEGNA VALUTAZIONE 12/08/2020

Il sottoscritto Geom. Danilo Evangelisti con studio in Lucca (LU) Via Tonelli, 61 iscritto al Collegio dei Geometri di Lucca al n. 851 di matr., Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558-14 Cert. n° 244/2017 Inarcheck® ISO 17024, a seguito dell'incarico conferitomi da Codesto Ecc.mo Tribunale tramite il Curatore Dott. Alessandro ANDREUCCI, dopo aver svolto gli accertamenti commissionati, riferisce a mezzo del presente rapporto di valutazione.



1.- PREMESSE ESTIMATIVE E DEFINIZIONE DELL'INCARICO

1.1.- Finalità, scopo, limiti ed assunzioni dell'incarico conferito

Incarico conferito dal in data 30/04/2020 dal Curatore Fallimentare Dott. Alessandro ANDREUCCI. Si riporta di seguito l'incarico ricevuto:

Fall. N° 20/2020

TRIBUNALE DI LUCCA

Fallimento: " SAN MARCO LITOTIPO S.R.L."

GIUDICE DELEGATO: Dr. Carmine CAPOZZI.

CURATORE : Dott. Alessandro Andreucci

CONFERIMENTO DI INCARICO AL CTU

Il sottoscritto Dott. Alessandro Andreucci nato a Lucca il 9/10/1968, c.f.: NDR LSN 658R09 E715Y con studio in Lucca, Via di Poggio n. 48, in qualità di curatore Fallimentare nominato dal Tribunale di Lucca con provvedimento n. 20/2020 in data 17.2.2020 per la procedura di cui in epigrafe

NOMINA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 87 della Legge Fallimentare vigente, l'esperto stimatore nella persona del C.T.U. Geometra. Danilo EVANGELISTI nato a Genova il 26 agosto 1961 con studio in Lucca via Tonelli, 61 – S.Anna tel./fax 0583 418090 e-mail info@daniloevangelisti.it iscritto al Collegio dei Geometri di Lucca al n. 851 al quale si affida il seguente incarico per distinti capoversi:

- 1) Accerti il CTU la consistenza immobiliare intestata alla procedura, anche in base delle indicazioni fornite dal Curatore e descriva compiutamente i beni immobili controllandone la legittimità della intestazione ed i riferimenti ai fini della precisa redazione dei successivi atti della procedura.
- 2) Provveda alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento sulla base della copia a tal uopo fornita dal Curatore.
- 3) Precisi le eventuali trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio, segnalando le eventuali vendite effettuate nel biennio precedente il fallimento, controllando direttamente i Registri Immobiliari.
- 4) Riferisca lo stato del possesso degli immobili indicando se siano liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli e servitù apparenti.
- 5) Precisi quant'altro necessario o utile ai fini della vendita e proceda alla determinazione più appropriata dei lotti.
- 6) Nel caso in cui gli identificativi catastali degli immobili non consentano la trascrizione del compendio immobiliare all'aggiudicatario, proceda alla regolarizzazione della documentazione necessaria.
- 7) Prenda visione ed eventuale copia degli atti e certificati inerenti gli immobili della procedura, depositati presso i pubblici uffici.
- 8) Per edifici, o loro parti, accerti la conformità urbanistica ed edilizia, con accesso ai pubblici uffici dei relativi comuni. In caso di difformità riferisca sulle opere abusive e/o difformi e, sulla base delle indicazioni fornite dal Curatore circa la data di insorgenza delle ragioni di credito, indichi se le stesse opere siano sanabili o meno. Indichi infine se

sia possibile adire alla procedura di sanatoria prevista dalla normativa vigente.

- 9) Per i terreni non costituenti pertinenza urbanistica ne accerti la destinazione urbanistica ed acquisisca il relativo certificato di cui all'art.18 della legge 47/1985, recante ove possibile l'indicazione dei vincoli urbanistici.
- 9) Per le persone fisiche acquisisca il certificato di estratto per riassunto dagli atti di matrimonio.
- 10) Proceda alla stima del valore finale del bene; all'uopo determini dapprima, con criteri prudenziali, il valore commerciale, in base allo stato di fatto e di diritto come sopra accertato, tenendo in considerazione i presumibili costi dell'eventuale regolarizzazione degli stessi e successivamente lo decurti nella misura del 20%, in ragione della mancanza di garanzie per vizi occulti.
- 11) In caso di quote, esprima motivato parere sulla comoda divisibilità, formulando in caso affermativo ipotesi di divisione in natura o previo conguaglio.
- 12) Rediga su richiesta della cancelleria una bozza dell'avviso e dell'ordinanza di vendita e, successivamente alla vendita, provveda su richiesta del Curatore o della Cancelleria, ad aggiornare la situazione ipo-catastale e ove prescritto il Certificato di Destinazione Urbanistica; alla predisposizione dei modelli di Nota di Trascrizione e di Voltura nonché alla redazione della bozza del Decreto di Trasferimento ed alla cancellazione dei gravami relativi.

AUTORIZZA IL CTU

- **all'uso del mezzo proprio** per lo svolgimento delle operazioni peritali;
- **a prendere visione e copia** degli atti e certificati inerenti gli immobili della procedura, depositati presso i pubblici uffici ed espressamente a richiedere ed ottenere copia di planimetrie catastali, permessi edilizi, atti di compravendita e di locazione, certificati anagrafici e documentazione in genere qualora sia utile all'espletamento dell'incarico, anche assumendo le planimetrie catastali, atti e dati significativi di immobili comparabili a fini estimativi. A tale fine le Pubbliche Amministrazioni sono espressamente invitate a collaborare con il CTU.
- **alla conservazione presso il proprio studio** dei dati e documenti, in originale o in copia, in formato elettronico e/o su carta, inerenti l'incarico, fino alla chiusura della procedura che gli sarà comunicata dal Curatore stesso.

Lucca, 30 aprile 2020

IL CURATORE

Dott. Alessandro Andreucci



L'incarico è stato svolto con la migliore pratica; eventuali assunzioni che si siano rese necessarie all'assolvimento dell'incarico sono state considerate secondo il principio dell'ordinarietà per la zona in esame.

Il presente rapporto di valutazione è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data di riferimento e, in quanto valore medio storico ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

1.2.- Utilizzo della valutazione

L' utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale. Esso infatti stabilisce che: *“il valore di stima dipende ed è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione. Ogni valutazione ha infatti origine da un proprio movente o da una esigenza pratica. Essa sarà sviluppata e determinata tenendo conto dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione”*.

Il caso oggetto del presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato del soggetto. Valore che si riferisce al punto di incontro tra domanda ed offerta in un libero mercato relativo alle compravendite immobiliari. Successivamente tale valore è stato opportunamente decurtato in considerazione delle peculiarità della vendita giudiziaria e della mancanza di garanzia per i vizi occulti.

Il criterio sopra esposto è conseguenza dell'incarico ricevuto.

1.3.- Criterio di stima e definizione del valore

Il criterio di stima è il **valore di mercato** che, secondo gli standard internazionali è definito come segue:

“il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Per meglio comprendere la definizione di cui sopra si riporta quanto segue:

- Il valore di mercato: rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per un normale periodo per la negoziazione.
- Il più probabile prezzo: il miglior prezzo, ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente.
- Acquirente e venditore: soggetti motivati all'acquisto ed alla vendita ma non costretti né intenzionati a comprare e vendere a qualsiasi prezzo. Non condizionati: la transazione avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro.
- Adeguate attività di Marketing: adeguata permanenza ed esposizione sul mercato.
- Capacità: le parti sono ragionevolmente informate sulle caratteristiche dell'immobile nel suo uso corrente e dei potenziali usi e dello stato del mercato al momento della valutazione, sono motivate a partecipare all'operazione senza essere costrette a portarla a compimento.

Per determinare il valore di mercato del soggetto in esame e per redigere il presente rapporto di valutazione sono stati adottati i criteri stabiliti dalle linee guida ABI, dalla norma UNI 11612 e dall'art. 173 bis del c.p.c..

Il metodo che è stato utilizzato nel presente rapporto di valutazione è il “**Market Comparison Approach**” (MCA), il quale: “è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra loro in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.”

Questo metodo estimativo si basa sulla rilevazione di dati reali di mercato, delle caratteristiche e della consistenza degli immobili di confronto con l'immobile oggetto di stima, quale termine di raffronto estimativo. Sono complementari e pertanto possono essere ricompresi nel metodo del confronto di mercato anche il **sistema di stima** e il **sistema di ripartizione**, (questi ultimi nel presente rapporto di valutazione non è stato necessario utilizzarli).

L' MCA è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di raffronto le caratteristiche urbanistico-edilizie (destinazione d'uso, conformità urbanistica, tipologia edilizia, eccetera) e quelle tecnico-economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.). L'MCA si basa sulla rilevazione puntuale dei dati immobiliari (segmento di mercato,

prezzi o canoni di mercato, caratteristiche degli immobili simili, ecc.). L' applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi e/o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparabili) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

La procedura estimativa del MCA prevede le seguenti fasi:

- *identificazione del segmento di mercato;*
- *rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato del soggetto;*
- *analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso il soggetto da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;*
- *rilevazione dei dati immobiliari completi;*
- *scelta delle caratteristiche immobiliari;*
- *compilazione della tabella dei dati;*
- *compilazione della tabella dei prezzi marginali;*
- *redazione della tabella di valutazione;*
- *sintesi valutativa e presentazione dei risultati.*

1.4.- Svolgimento delle operazioni peritali

- In data 30.04.2020 il sottoscritto riceveva incarico di redigere il presente rapporto di valutazione.
- il sottoscritto procedeva nello svolgimento degli accertamenti preliminari presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca – Ufficio Territorio Servizi Catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare al fine di accertare quanto segue:
 - situazione ipotecaria e storia dei passaggi di proprietà;
 - situazione catastale e visure storiche;
 - acquisizione planimetrie;
- In data 11.05.2020 il sottoscritto effettuava richiesta di accesso agli atti, al fine di ottenere i permessi edilizi e/o condoni presso i competenti uffici comunali di Capannori.
- In data 27.07.2020 il sottoscritto effettuava il sopralluogo di rito al fine di verificare la conformità urbanistica, edilizia e catastale degli immobili, nonché raccogliere ogni altra informazione utile.

- In data 29.07.2020 e successive, procedeva nella ricerca dei comparabili e lo svolgimento della fase di calcolo.

Avendo acquisito nel contempo gli altri elementi utili di giudizio e valutazione ha redatto il presente rapporto di valutazione.

1.5.- Due Diligence

Il processo di *Due Diligence* nel caso di specie prevede l'analisi delle condizioni del soggetto di stima al momento della transazione immobiliare e può essere limitata a rintracciare transazioni effettivamente verificatesi nel periodo di riferimento. Lo scopo di questa procedura è quello di poter correttamente comparare i beni immobili col minore apporto di elementi correttivi ed aggiustamenti sul valore di stima.

2.- ANALISI PRELIMINARE

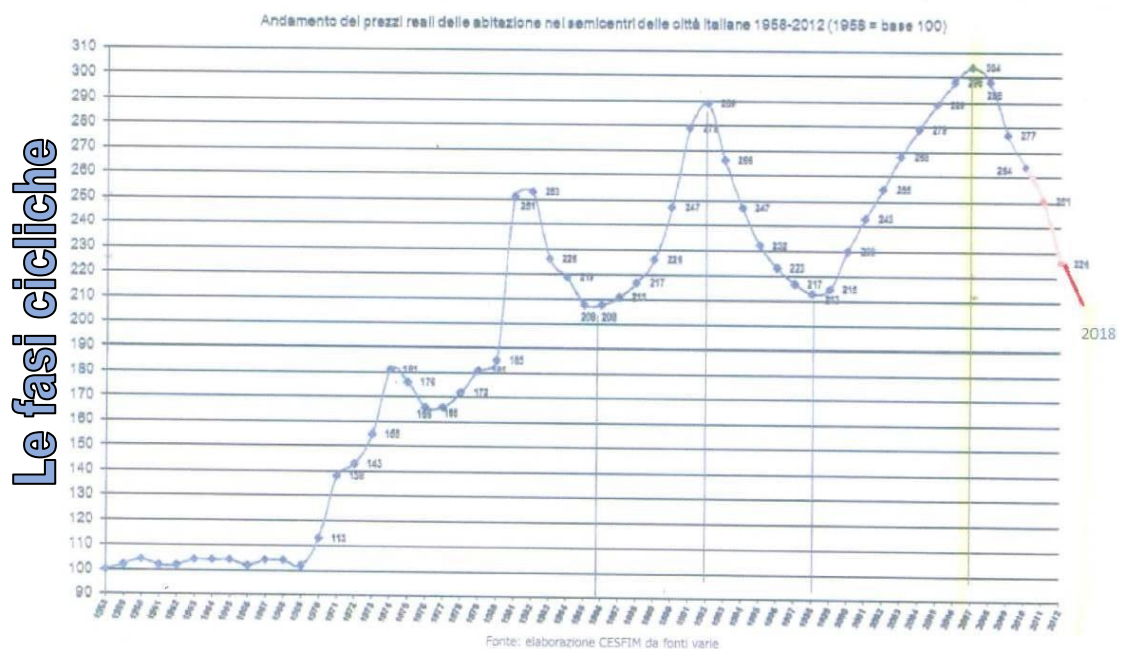
2.1.- Analisi di mercato

L'analisi di mercato è finalizzata a prevedere l'andamento della domanda e dell'offerta per un determinato immobile posto all'interno del rispettivo segmento di mercato.

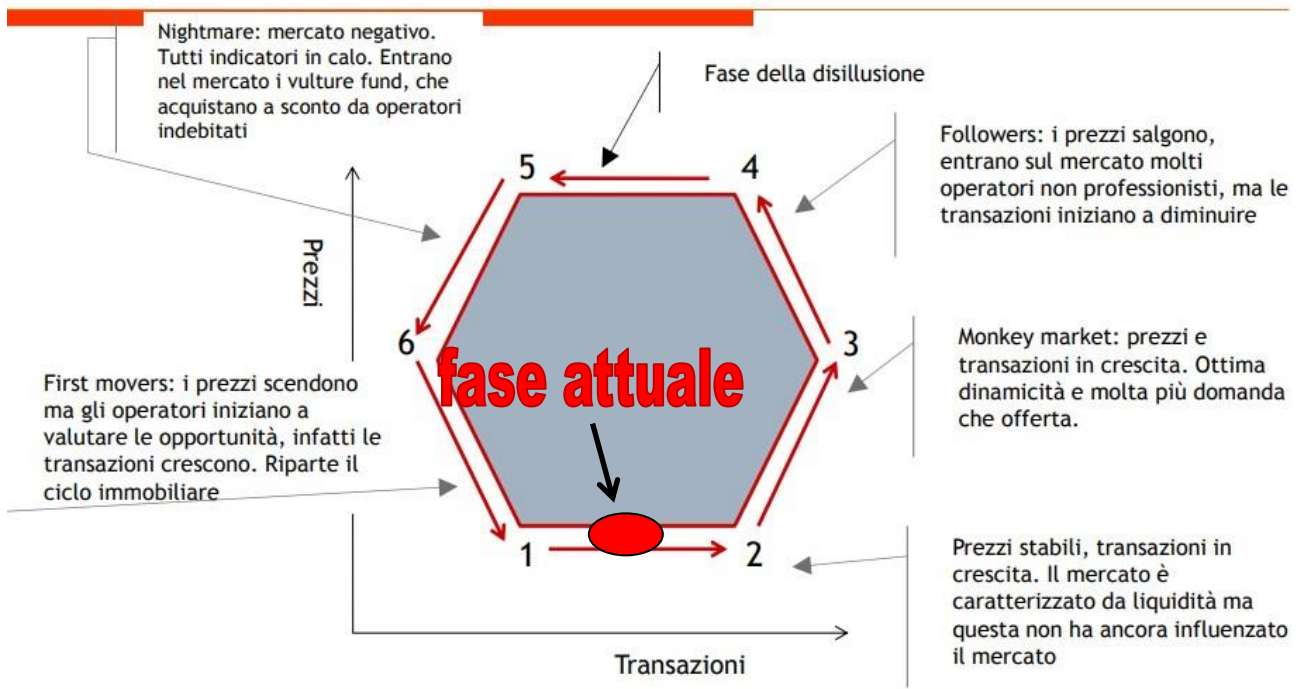
L'analisi stessa deve tener conto del contesto insediativo, della presenza di servizi, di infrastrutture, di fonti inquinanti, ecc.

Il mercato immobiliare presenta andamenti ciclici che comprendono una fase di espansione ed una di contrazione, una di recesso ed una di recupero.

Al riguardo si riportano due grafici nei quali si indica, a parere del sottoscritto, la fase di mercato.



Il modello dell'esagono



Come si può facilmente notare il mercato immobiliare è in una fase che sconta notevoli ribassi dovuti alla crisi economica e finanziaria generale e locale. Anche alla luce di quanto pubblicato da periodici specializzati e dall'Agenzia delle Entrate si può riferire che la fase attuale sia caratterizzata da un aumento del numero di transazioni che non hanno però ancora avuto effetto trainante sui prezzi, ciò a causa dell'eccesso di offerta rispetto alla domanda.

Identificazione del mercato immobiliare:

Le forme di mercato immobiliare possono essere classificate in relazione al numero degli offerenti e dei richiedenti, alla natura del prodotto, alle condizioni di entrata e alla formazione del prezzo.

I regimi di mercato nei quali si possono formare i prezzi sono i seguenti, tra i quali evidenzio quello relativo al caso in esame:

- mercato di concorrenza perfetta:** operano un grande numero di acquirenti e di venditori e il prodotto è omogeneo, con condizioni di entrata libera; nel mercato di concorrenza perfetta il prezzo si forma in modo unico;
- monopolio:** considera un offerente e numerosi richiedenti, un prodotto edilizio o un immobile senza sostituti e la presenza di barriere all'entrata; nel monopolio il prezzo si forma in modo discrezionalmente illimitato o discriminato con separazione effettiva dei segmenti di mercato;
- concorrenza monopolistica:** considera numerosi offerenti e richiedenti, un prodotto edilizio o un immobile differenziato con sostituti e libertà di entrata; nella concorrenza monopolistica il prezzo si forma in modo discrezionalmente limitato;
- oligopolio (collusivo - non collusivo):** considera pochi offerenti e numerosi richiedenti e un prodotto edilizio o un immobile differenziato; nell'oligopolio

non collusivo le imprese competono tra loro; nell'oligopolio collusivo le imprese stipulano accordi diretti o indiretti e il prezzo si forma in modo discrezionalmente illimitato o discriminato;

□ **monopolio bilaterale:** *considera un solo offerente e un solo richiedente e un prodotto edilizio o un immobile unico; il prezzo è indeterminato e nelle condizioni di scambio è compreso in un intervallo.*

2.2.-Analisi del segmento di mercato

L'analisi del segmento di mercato si svolge in considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, rilevando i parametri necessari al fine della stima. La rilevazione del segmento di mercato nel caso in esame tiene conto dei seguenti parametri:

parametro	definizione	analisi del parametro di segmentazione del mercato
<i>Localizzazione</i>	Indica la localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico in funzione dei livelli di rendita e posizione	Immobili ubicati nella stessa frazione o in quella confinante. Area geografica ed economica caratterizzata da destinazioni d'uso a prevalenza industriali e/o artigianali.
<i>Tipo di contratto</i>	Indica la tipologia di atto che ha regolato la formazione del prezzo	Compravendite stipulate nell'arco di tre anni
<i>Destinazione</i>	Indica la destinazione d'uso dell'immobile	Industriale/opifici, uffici e residenziale
<i>Tipologia immobiliare</i>	Indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati e a terreni.	Immobili in proprietà esclusiva, da ristrutturare
<i>Tipologia</i>	Indica le caratteristiche dell'immobile.	Capannoni industriali. Uffici e appartamenti in fabbricato a più unità immobiliari
<i>Dimensione</i>	Indica se si tratta di unità piccole, medie, grandi	Media/Piccola
<i>Caratteri della domanda e dell'offerta</i>	Indica i soggetti che generalmente operano nel mercato: privati, impresa, ecc.	La domanda è essenzialmente costituita da società
<i>Forma di mercato</i>	Indica il grado di concorrenza tra domanda e offerta	Concorrenza monopolistica
<i>Livello di prezzo</i>	Indica il prezzo medio di massima derivato dalle compravendite	Prezzo medio ricavato da atti di compravendita.
<i>Tipo di intermediazione</i>	Indica se la compravendita è stata effettuata mediante agenzia immobiliare o meno	Trattative sia private che con intermediazione immobiliare
<i>Filtering immobiliare</i>	Fattori socio economico che possono determinare importanti variazioni nell'andamento del mercato immobiliare.	Assente

Per eseguire la ricerca dei comparabili da utilizzare per il lotto di cui al presente rapporto di valutazione è stata effettuata una ricerca consultando in via primaria la Conservatoria dei RR.II. di Lucca.

La ricerca è proseguita incrociando i dati rintracciati dalla Conservatoria di Lucca ed i fabbricati presenti nel Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel Foglio catastale 91, per le categorie interessate, determinando la selezione di immobili compravenduti che il sottoscritto ha ritenuto idonei alla comparazione con i soggetti di stima e che di seguito vengono riportati:

Comparabile 1 (Cat. A/10 – uffici - per il CORPO A):

- Compravendita in data 16.09.2019 ai rogiti del notaio Losito Pierandrea di Lucca, rep. 35/31 trascritto a Lucca il 23.09.2019 al n. 10750 part. .

Diritti di piena proprietà su bene sito in Comune di Capannori (LU), Via di Sottopoggio angolo Via di San Pieretto.

L'immobile è composto da un vano ad uso ufficio, antibagno e bagno e corredato da posto auto in proprietà esclusiva, nonché dai diritti di comproprietà condominiale sulle parti comuni.

Vi si accede direttamente da Via di Sottopoggio a mezzo viabilità privata, ingresso, vano scale e corridoi condominiali.

L'ufficio confina con beni condominiali su più lati, salvo se altri. Il posto auto confina con Via di Sottomonte, Viabilità condominiale su più lati, salvo se altri.

Il tutto per € 75.000,00.

Censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Capannori al foglio 91, mappale 2025 subalterno 46, cat. A/10, classe 1, vani 2, R.C. euro 372,88 e mappale 2025 subalterno 47, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 12, R.C. euro 19,83.

Tale immobile è stato reputato dal sottoscritto, tra quelli rilevati, come valido ai fini della comparazione perché meno distante dalle caratteristiche del soggetto di stima.

Comparabile 1 (Cat. A/3 – abitazione - per il CORPO B):

- *Compravendita* in data 06.02.2018 ai rogiti del notaio Losito Giuseppe di Lucca, rep. 80.682/28594 trascritto a Lucca il 07.02.2018 al n. 1518 part. .

Diritti di piena proprietà su bene sito in Comune di Capannori (LU), fraz. Coselli, Via di Sottomonte, 1.

L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, ripostiglio e camera matrimoniale.

E' corredato da terreno per giardino ed orto, cui si accede direttamente da Via di Sottomonte.

Confina Via di Sottomonte, Via Vecchia, beni Lippi Enrico, salvo se altri.

Il tutto per € 79.500,00.

Censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Capannori al foglio 91, mappale 100 subalterno 6, cat. A/3, classe 4, vani 4,5 , R.C. euro 357,90.

La resede esclusiva è rappresentata dal mappale 100 sub.7 bene comune non censibile.

Tale immobile è stato reputato dal sottoscritto, tra quelli rilevati, come valido ai fini della comparazione perché meno distante dalle caratteristiche del soggetto di stima.

Comparabile 1 (Cat. D/1 – opificio - per il CORPO C):

- *Compravendita* in data 19.10.2018 ai rogiti del notaio Costanza Ancillotti di Lucca, rep. 20.389/6.860 trascritto a Lucca il 22.10.2018 al n. 11433 part. .

Diritti di piena proprietà su bene sito in Comune di Capannori, Fraz. Guamo, Via di Sottomonte,13.

Trattasi di Capannone industriale in parte elevato al solo piano fuori terra ed in parte su due piani (terra e primo) composto: al piano terra da due magazzini industriali, sei ripostigli, centrale termica, un ufficio, antibagno/spogliatoio donne, w.c., doccia, antibagno/spogliatoio uomini, w.c., doccia, locale tecnico; al piano primo, a cui si accede sia attraverso un vano scala che ha ingresso diretto dalla resede pertinenziale sia da una scala interna, è composto da ufficio, sala esposizione, tre magazzini, un locale mensa, due bagni con antibagno; al suddetto piano primo si accede anche a mezzo di un ascensore ed un montacarichi posti all'interno del capannone.

E' corredato da piccola pertinenziale resede in proprietà esclusiva sui quattro lati del capannone ad uso di piazzale e parcheggio, su cui insiste un piccolo locale tecnico per alloggio motori e pompa antincendio.

Vi si accede per mezzo di diritto di passo carrabile e pedonale esercitato sulla strada interna di lottizzazione che diparte dalla via comunale e raggiunge il lato nord della resede del capannone.

Il tutto per complessivi €. 900.000,00 .

Il capannone, parte della resede e locali tecnici sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Capannori (LU) al foglio 91, mappale 1997 subalterno 1, cat D/1 R.C. di euro 10.710,40,

La restante parte della resede a Sud ad uso parcheggio è censita nel Catasto Terreni al foglio 91 mappale 1928, seminativo irriguo arborato di classe 2, mq. 207, R.D. di euro 1,49, R.A. di euro 1,39.

Tale immobile è stato reputato dal sottoscritto, tra quelli rilevati, come valido ai fini della comparazione perché meno distante dalle caratteristiche del soggetto di stima.

2.3.- Metodo di calcolo delle superfici (rapporti mercantili)

Codice delle Valutazioni Immobiliari Norma UNI 11612:2015 – Misura delle superfici immobiliari

Per il fabbricato è stato adottato il Sistema Italiano di Misurazione – SIM con alcune personalizzazioni a discrezione del valutatore, apportate al fine di rendere più aderente alla realtà locale gli indici mercantili.

2.4.- Altri rapporti mercantili oltre ai coefficienti di superficie

Per lo sviluppo della valutazione col metodo MCA si è previsto l'utilizzo del rapporto di posizione. Ove ritenuto necessario, i coefficienti di superficie o indici mercantili sono stati modificati rispetto al precedente punto 2.3 (*Cap. 18 punto 4.11 del Codice delle Valutazioni Immobiliari – ed. V*).

Per prendere completa cognizione dei rapporti citati si fa riferimento alle tabelle di calcolo del MCA più avanti riportate

3.-TIPOLOGIE DEI PROCEDIMENTI DI STIMA

*Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (**market comparison approach**), il metodo finanziario (**income approach**) e il metodo dei costi (**cost approach**).*

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il **market comparison approach (MCA)** + eventuale **Sistema di Stima**, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e dei redditi degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il fondamento di questo procedimento è riassunto in questa definizione: *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili"*.

La procedura MCA si basa sulla comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche. Questo metodo consiste nel compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai **prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari** (*il prezzo marginale della singola caratteristica, rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica*) e sono l'elemento fondamentale di questa procedura estimativa.

L'MCA è spesso abbinato al **Sistema di Stima**. Quest'ultimo mira a determinare le caratteristiche immobiliari di tipo qualitative, in quanto non desumibili e quantificabili direttamente dal mercato immobiliare.

Nella presente valutazione verrà utilizzato il solo metodo MCA.

4.- RAPPORTO DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE - **LOTTO 1**

4.1.- Ubicazione dell'immobile

Provincia: LUCCA	Comune: CAPANNORI	Frazione: BADIA DI CANTIGNANO
Località:	Via: VIA DI S. PIERETTO angolo Via NUOVA DI GUAMO	Numero civico:
Scala:	Interno:	Piano: T-1-2

Note:

Geolocalizzazione:



4.2.- Descrizione immobile, accessibilità, confini, determinazione consistenza e stato di manutenzione

CORPO A

In Comune di Capannori (LU) frazione di Badia di Cantignano, Via di S.Pieretto angolo Via Nuova di Guamo.

Piena proprietà di porzione di unità ad uso ufficio sita al piano terreno di fabbricato elevato a tre piani compreso il terrestre.

Vi si accede dal civico 81 di Via di San Pieretto per mezzo di passo carrabile attraverso la resede del mappale adiacente.

L'unità si compone di ingresso con ampio disimpegno, due vani ad uso ufficio, due ripostigli e un servizio.

La superficie commerciale (SEL) dell'unità immobiliare, comprensiva della ponderazione di servizi ed accessori, è di circa mq. 88.

Confina sui lati Nord ed Est con il mappale 571, sul lato Sud con la pubblica Via di Guamo e ad Ovest con la pubblica Via di San Pieretto; salvo se altri o meglio di fatto.



CORPO B

In Comune di Capannori (LU) frazione di Badia di Cantignano, Via di S.Pieretto angolo Via Nuova di Guamo.

Piena proprietà di porzione di unità per civile abitazione sita al piano primo di fabbricato elevato a due piani oltre la soffitta sottotetto.

Vi si accede direttamente dal civico 40 di Via Nuova di Guamo tramite ingresso su vano scale.

E' composta al piano terreno da un vano tecnico e da un vano scale al quale si accede anche dalla resede del complesso immobiliare; al piano "ammezzato" da ripostiglio; al piano primo da ampio disimpegno, soggiorno, due camere, un vano destinato a cucina ma privo di attacchi per gli elettrodomestici, un bagno. E' corredata da soffitta non abitabile, sottotetto, cui si accede tramite botola.

La superficie commerciale (SEL) dell'abitazione, comprensiva della ponderazione di servizi ed accessori, è di circa mq. 133.

Confina sui lati Nord ed Est con distacco su area distinta dal mappale 571, sul lato Sud con distacco sulla pubblica Via Nuova di Guamo e ad Ovest con distacco sulla pubblica Via di San Pieretto; salvo se altri o meglio di fatto.



CORPO C

In Comune di Capannori (LU) frazione di Badia di Cantignano, Via di S.Pieretto angolo Via Nuova di Guamo.

Piena proprietà di fabbricato industriale elevato ad un piano fuori terra.

Vi si accede tramite resede privata da due ingressi carrabili dal civico n. 81 della Via di San Pieretto e da altro ingresso carrabile dalla Via Nuova di Guamo.



Composto da ingresso con disimpegno, quattro vani ad uso ufficio, laboratorio, due spogliatoi, wc personale uffici e w.c. zona laboratorio; una centrale termica, un capannone ad uso laboratorio ed un capannone uso magazzino. Il tutto corredato da una tettoia sul lato Est, oltre locale contatori e resede esclusiva.

Corredato altresì dalla piena proprietà di locale accessorio ad uso vano tecnico e cabina elettrica sito al piano terreno ed accessibile sia dalla Via di San Pieretto che dalla resede esclusiva del lotto.

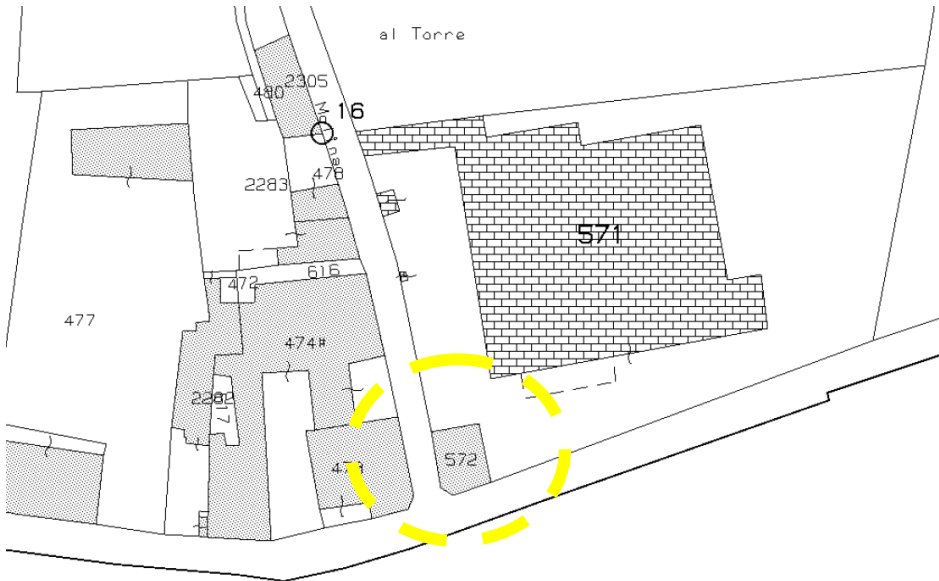
La superficie commerciale (SEL) dell'unità, comprensiva della ponderazione di accessori e pertinenze, è di circa mq. 1.686 .

Confina nel complesso a Nord con il mappale 2080, ad Est con il Rio di Vorno, a Sud con la Pubblica Via di Guamo e con il mappale 572, ad Ovest con la pubblica Via di San Pieretto; salvo se altri o meglio di fatto.



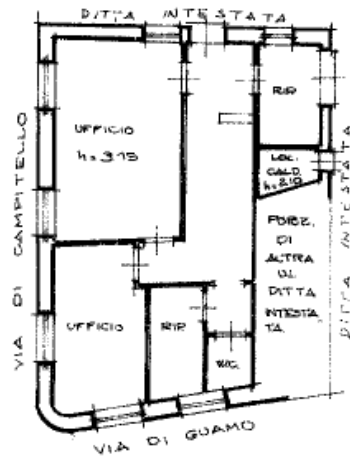
4.3.- Individuazione catastale dell'immobile e rispondenza

Censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio – Servizi Catastali come segue:

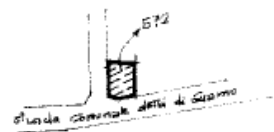
Catasto Fabbricati di Capannori (LU)										
CORPO A - Unità immobiliare n. 1										
Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Sup. catastale escluse aree scoperte	Rendita
	91	572	1		A/10	5	3,5 vani	88		€.652,54
Dati di classamento derivanti da: Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 15.10.2016 protocollo n. LU0124784										
Annotazioni: Indirizzo catastale: Via Nuova di Guamo, piano T										
Intestazione: S. MARCO LITOTIPO S.R.L. con sede in Capannori, c.f.:00884330465										
Dati utili ai fini della continuità storica ipocatastale: <ul style="list-style-type: none"> - il mapp. 572 sub. 1 risulta originato dal FRAZIONAMENTO del 27.07.1987 in atti dal 01.06.1990; - impianto meccanografico del 30.06.1987 										
Conformità della rappresentazione catastale rispetto allo stato di fatto: Non conforme ma regolarizzabile. Gli elaborati grafici depositati al Catasti presentano alcune differenze nella distribuzione degli spazi interni. Necessitano quindi di aggiornamento.										
Conformità della rappresentazione catastale rispetto allo stato urbanistico/edilizio autorizzato: Gli elaborati grafici Catastali coincidono con lo stato autorizzato.										
Estratto di mappa (fuori scala): 										

Estratto planimetrico (fuori scala):

PIANO TERRENO



PLANIMETRIA DELLA ZONA
COMUNE DI CASANNOVI
Fig. 21 map. 572 **SUE.**
SCALA 1:2000



DAL MAPPALE 572 PER FRAZIONAMENTO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Catasto Fabbricati di Capannori (LU)

CORPO B - Unità immobiliare n. 2

Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Sup. catastale escluse aree scoperte	Rendita
	91	572	2		A/3	4	5,5 vani	118	118	€.437,44

Dati di classamento derivanti da:

Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 15.10.2016 protocollo n. LU0124784

Annotazioni:

Indirizzo catastale: Via Nuova di Guamo, piano 1-2

Intestazione: S. MARCO LITOTIPO S.R.L. con sede in Capannori, c.f.:00884330465

Dati utili ai fini della continuità storica ipocatastale:

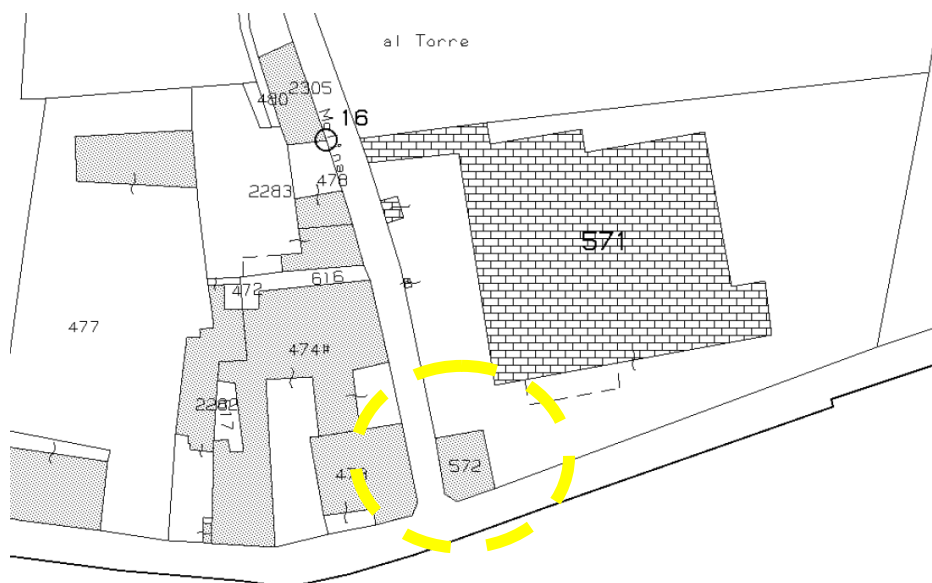
- il mapp. 572 sub. 2 risulta originato dal FRAZIONAMENTO del 27.07.1987 in atti dal 01.06.1990;
- impianto meccanografico del 30.06.1987

Conformità della rappresentazione catastale rispetto allo stato di fatto: **Non conforme ma regolarizzabile.**

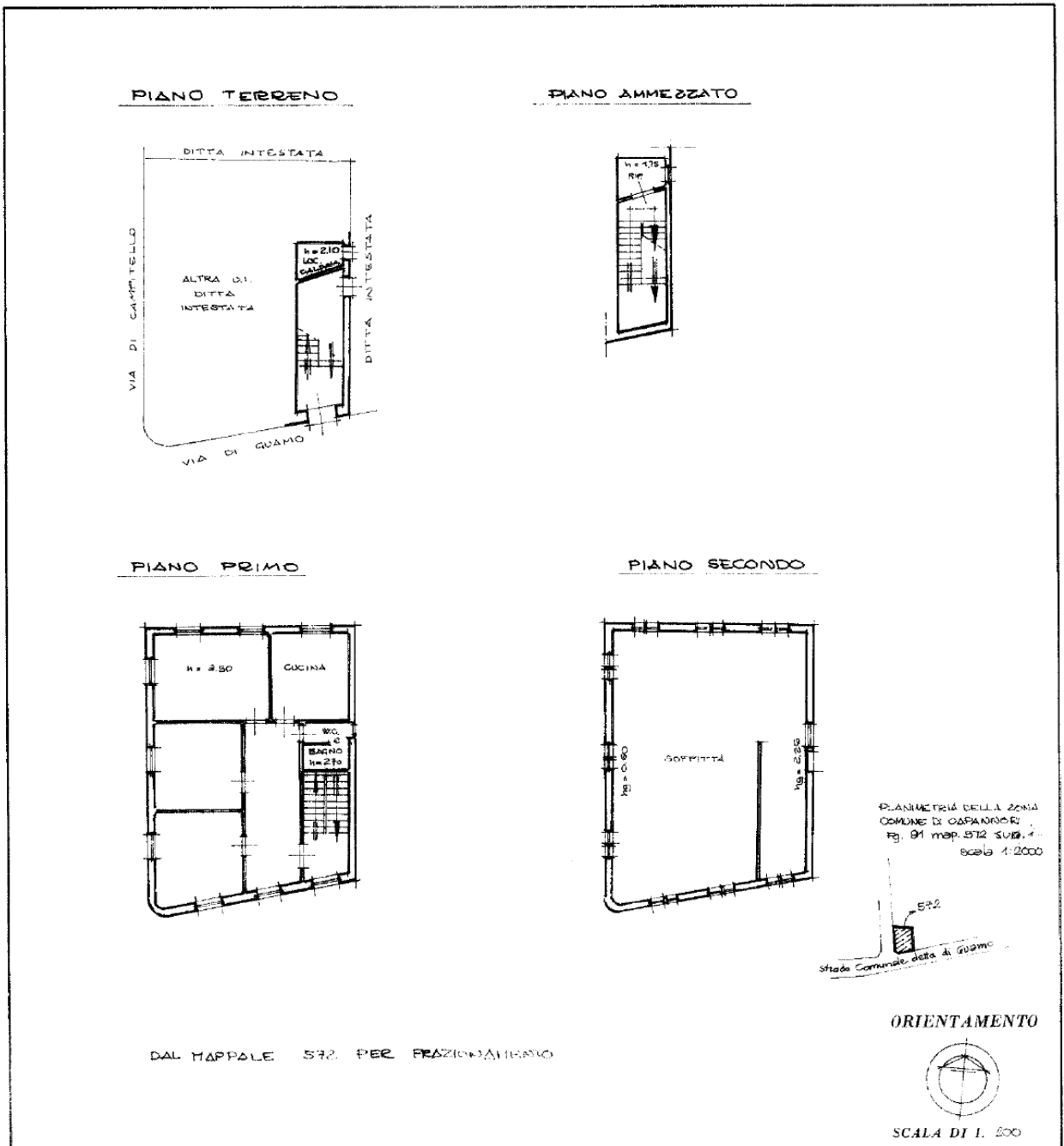
Gli elaborati grafici depositati al Catasti presentano alcune differenze nella distribuzione degli spazi interni. Necessitano quindi di aggiornamento.

Conformità della rappresentazione catastale rispetto allo stato urbanistico/edilizio autorizzato: Gli elaborati grafici Catastali coincidono con lo stato autorizzato.

Estratto di mappa (fuori scala):



Estratto planimetrico (fuori scala):



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
 PROT. N°

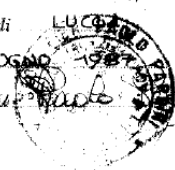
91
 542
 2

Compilata dal GEOMETRA
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
PIER PAOLO PARDINI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di LUCCA

DATA 30 GIUGNO 1987

Firma: Pardini



Catasto Fabbricati di Capannori (LU)

CORPO C - Unità immobiliare n. 3

Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Sup. catastale escluse aree scoperte	Rendita
	91	571	1		D/1					€.11386,00

Dati di classamento derivanti da:

Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 13.10.2016 protocollo n. LU0120669

Annotazioni:

Indirizzo catastale: Via di S. Pieretto n. 81, piano T

Intestazione: S. MARCO LITOTIPO S.R.L. con sede in Capannori, c.f.:00884330465

Dati utili ai fini della continuità storica ipocatastale:

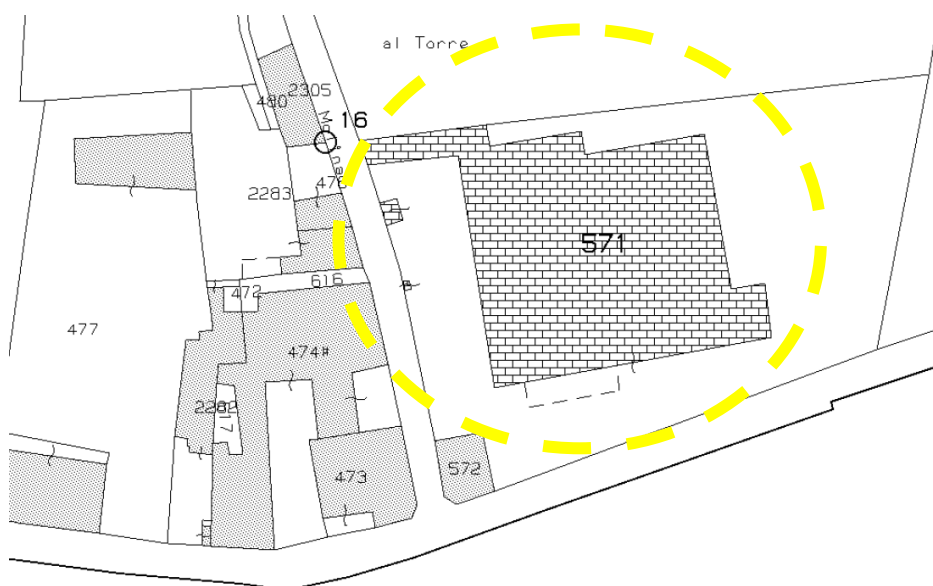
- Il mapp. 571 sub 1 è stato originato da Variazione per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11.06.2012 protocollo n. LU0058012;
- Precedente Variazione per AMPLIAMENTO del 27.07.1987 in atti dal 01.06.1990 (n. 10159/1987)
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

Conformità della rappresentazione catastale rispetto allo stato di fatto: : **Non conforme ma regolarizzabile.**

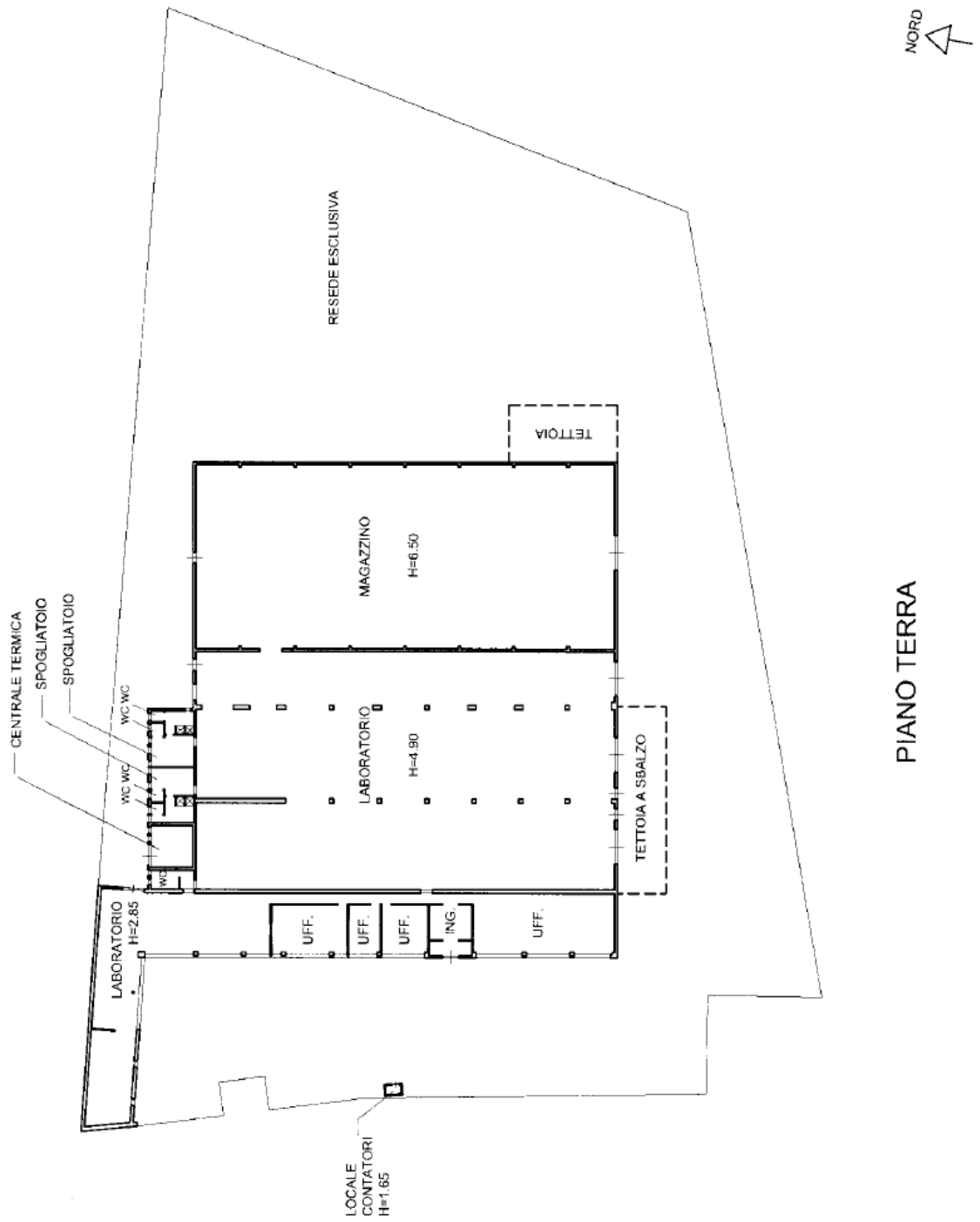
Gli elaborati grafici depositati al Catasti presentano alcune differenze nella distribuzione degli spazi interni. Necessitano quindi di aggiornamento.

Conformità della rappresentazione catastale rispetto allo stato urbanistico/edilizio autorizzato: Gli elaborati grafici Catastali non coincidono con lo stato autorizzato.

Estratto di mappa (fuori scala):



Estratto planimetrico (fuori scala):



PIANO TERRA

Catasto Fabbricati di Capannori (LU)

CORPO C - Unità immobiliare n. 4

Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Sup. catastale escluse aree scoperte	Rendita
	91	571	2		D/1					€.104,00

Dati di classamento derivanti da:

Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 13.10.2016 protocollo n. LU0120669

Annotazioni:

Indirizzo catastale: Via di S. Pieretto n. 81, piano T

Intestazione: S. MARCO LITOTIPO S.R.L. con sede in Capannori, c.f.:00884330465

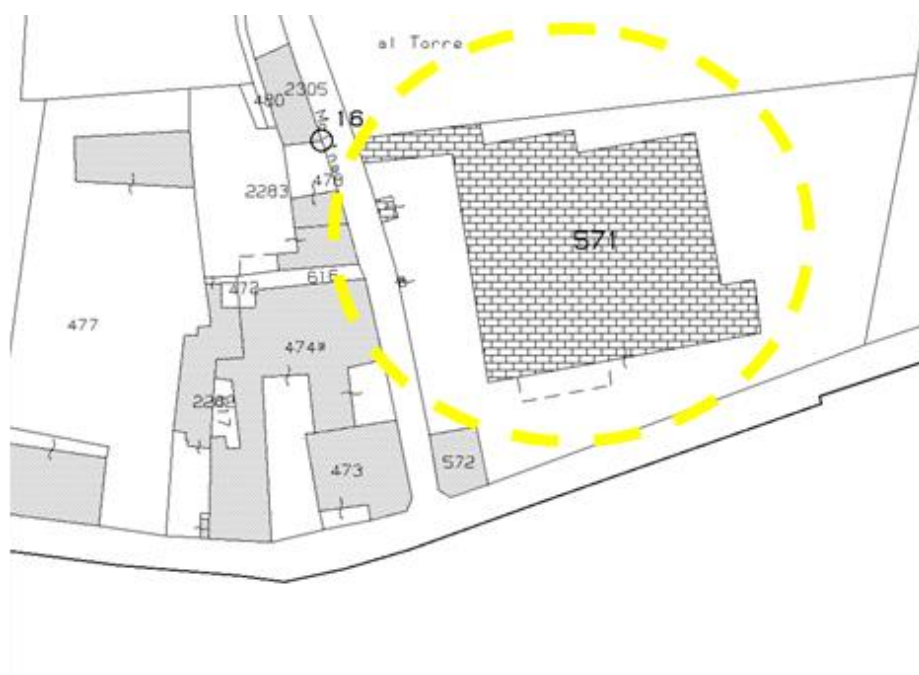
Dati utili ai fini della continuità storica ipocatastale:

- Il mapp. 571 sub 2 risulta originata per variazione come Unità Afferente edificata su area di corte del 12.06.2012 protocollo n. LU0086744

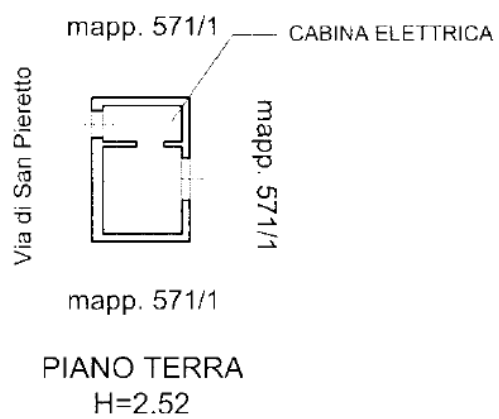
Conformità della rappresentazione catastale rispetto allo stato di fatto: N.N.

Conformità della rappresentazione catastale rispetto allo stato urbanistico/edilizio autorizzato: N.N.

Estratto di mappa (fuori scala):



Estratto planimetrico (fuori scala):



Catasto Terreni di Capannori

Al catasto terreni del comune di Capannori le aree delle unità immobiliari di cui innanzi sono censite come segue:

In riferimento ai Corpi A e B

Dall'esame degli atti del Catasto Terreni si può rilevare che il mapp. 572 è correttamente censito a Partita Speciale n. 1 - Ente Urbano - di mq. 110 esente da Rendita.

Nella visura storica del Catasto Terreni del predetto mapp. 572 si evidenziano le seguenti Variazioni:

- Variazione Identificativi per allineamento mappe del 28.09.2005 in atti dal 28.09.2005 Protocollo LU0148731 (n. 19167.1/2005).
- Tipo Mappale del 01.06.2012 in atti dal 01.06.2012 Protocollo LU0080800, TM 10159 del 27.07.87 (n. 244.1/2012);

a seguito delle Variazioni di cui sopra il mapp. 572, dapprima di mq. 810, è stato ridotto all'attuale consistenza ed inoltre nella variazione è stato soppresso il mappale 573, ed è stato variato il mappale 571.

In riferimento al Corpo C

In egual modo dagli atti del Catasto Terreni si può rilevare che il mapp. 571 è correttamente censito a Partita Speciale n. 1 - Ente Urbano - di mq. 5280 esente da Rendita.

Nella visura storica del Catasto Terreni del predetto mapp. 571 si evidenziano le seguenti Variazioni:

- Variazione Identificativi per allineamento mappe del 28.09.2005 in atti dal 28.09.2005 Protocollo LU0148729 (n. 19165.1/2005).
- Tipo Mappale del 01.06.2012 in atti dal 01.06.2012 Protocollo LU0080800, TM 10159 del 27.07.87 (n. 244.1/2012);
- Tipo Mappale del 05.06.2012 in atti dal 05.06.2012 Protocollo LU0082078 (n. 82078.1/2012);

a seguito delle Variazioni di cui sopra il mapp. 571, dapprima di mq. 520, è stato ampliato all'attuale consistenza ed inoltre nella variazione è stato soppresso il mappale 573, ed è stato variato il mappale 572.

4.5. Dotazioni impiantistiche ed eventuali conformità e certificazioni

Sono presenti gli impianti elettrico e fognario ma non quello del gas.

Non sono state rintracciate le relative dichiarazioni di conformità degli impianti.

4.6. *Titolarità della proprietà*

I beni di cui al presente rapporto pervennero nell'attuale proprietario per atto Notaio Simi Lamberto di Lucca in data 13.04.1988 rep. 18.950 registrato a Lucca in data 02.05.1988 al n. 1294 ivi trascritto in data 18.04.1988 al n. reg. part. 3475.

4.7. *Possesso*

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dalla ditta SAN MARCO S.R.L.S. il cui rappresentante legale, sig. Santarlaschi Angelo Giuseppe, forniva al sottoscritto il Contratto di Locazione ad uso diverso dall'abitazione

Tale contratto è stato redatto in data 04.12.2019 (antecedente la data di dichiarazione del fallimento), registrato a Lucca in data 23.01.2020 al n. 371 serie 3T riguardante i beni immobili di cui al CORPO A, B e C recante l'indicazione di un canone di affitto pari a euro 18.000,00 annui da pagarsi in rate mensili posticipate di euro 1.500,00 cadauna. Durata anni 6 con decorrenza dal 04.12.2019.

Allo stato dei luoghi si rilevava che il CORPO C era occupato dalla suddetta società per lo svolgimento della propria attività in corso d'opera, ed il CORPO A risultava occupato da varia strumentazione ed attrezzature da ufficio. Il bene di cui al Corpo B risultava invece libero da cose e persone.

4.8. *Servitù ed altre notizie*

Non sono state rilevate servitù apparenti.

4.9. *Gravàmi trascritti*

Presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Lucca a tutto il 02.04.2020 si rilevano le seguenti formalità:

- 1) ISCR. 1472 del 07.08.2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, in virtù di Atto Notarile ai rogiti Raspini Gaetano, Notaio in Lucca, in data 03.08.2012 al n. 140.328 di repertorio.

A favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Verona (VR), c.f.: 03700430238.

Contro S.MARCO LITOTIPO SRL con sede in Capannori (LU), c.f.: 00884330465.

Capitale: 400.000,00 € Capitale totale: 800.000,00 € Durata: 10 anni

La formalità è riferita alla quota di 1/1 di proprietà sui beni di cui al presente lotto, identificati nel Catasto Fabbricati di Capannori al foglio 91, mappale 571 sub 1 e 2, e mappale 572 sub 1 e 2.

Successive annotazioni:

- ANN. N. 543 del 04.04.2014 per ATTO DI SOSPENSIONE DELLE RATE DI MUTUO
- ANN. N. 2257 del 27.10.2017 per ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO

- 2) ISCR. 33 del 09.01.2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, in virtù di Atto Notarile ai rogiti Piva Giampiero, Notaio in Lucca, in data 04.01.2017 al n. 66.028 di repertorio.

A favore di BANCO BPM SPA con sede in Milano (MI), c.f.: 09722490969.
Contro S.MARCO LITOTIPO SRL con sede in Capannori (LU), c.f.: 00884330465.

Capitale: 351.779,96 € Capitale totale: 703.559,92 € Durata: 10 anni

La formalità è riferita alla quota di 1/1 di proprietà sui beni di cui al presente lotto, identificati nel Catasto Fabbricati di Capannori al foglio 91, mappale 571 sub 1 e 2, e mappale 572 sub 1 e 2.

- 3) ISCR. 2302 del 03.10.2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, in virtù di Atto Notarile ai rogiti Piva Giampiero, Notaio in Lucca, in data 29.09.2017 al n. 66.731 di repertorio.

A favore di BANCO BPM SPA con sede in Milano (MI), c.f.: 09722490969.
Contro S.MARCO LITOTIPO SRL con sede in Capannori (LU), c.f.: 00884330465.

Capitale: 280.000,00 € Capitale totale: 560.000,00 € Durata: 10 anni

La formalità è riferita alla quota di 1/1 di proprietà sui beni di cui al presente lotto, identificati nel Catasto Fabbricati di Capannori al foglio 91, mappale 571 sub 1 e 2, e mappale 572 sub 1 e 2.

- 4) TRASCR. 5490 DEL 30.06.2020 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO emessa dal Tribunale di Lucca e depositata in cancelleria in data 17.02.2020, sentenza n. 20/2020 rep. 33/2020. A favore della Massa dei Creditori del fallimento, contro S. MARCO LITOTIPO S.R.L. . Grava sui beni e diritti di cui alla presente relazione.

4.10. Situazione edilizia-urbanistica e verifica conformità

Il fabbricato è stato originariamente edificato in data antecedente il 1° settembre 1967.

Si evidenzia che le costruzioni eseguite fuori dai centri abitati vengono considerate legittime dal Comune di Capannori in base alla perimetrazione dei centri urbani agli atti comunali.

Per la continuità storica si precisa che sono stati rintracciati i seguenti permessi edilizi:

- **L.E. 241/50**
- **L.E. 288/62**
- **L.E. 419/62**
- **L.E. 633/63**

Sono state presentate successivamente due domande di Condono Edilizio per opere realizzate in difformità ai suddetti titoli:

- **CND1985/2542**
- **CND1985/2543**

Essendo tutte le opere di cui sopra comunque realizzate in data antecedente al 1967, ed essendo Badia di Cantignano, frazione in cui gli immobili ricadono, centro urbano da tale data, i condoni non sono stati rilasciati poiché ritenuti improcedibili.

Sono stati inoltre rintracciati i seguenti titoli edilizi

- **L.E. 266/75** - recinzione del lotto
- **C.E. 6222/90** - opere sul fabbricato in questione
- **CILA 272716** – straordinaria manutenzione.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sui disegni del capannone industriale si evidenziano alcune differenze consistenti in lievi disuguaglianze delle dimensioni rientranti nelle tolleranze previste dalla vigente normativa nonché alcune modifiche interne, eseguite senza il relativo titolo autorizzativo, che si indicano qui in appresso a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- si rileva una modifica nella parte finale del corridoio raggiungibile dalla stanza di ingresso, lato Sud, dove è stata spostata la porta di ingresso agli uffici, per consentire la realizzazione di un armadio per tutta la lunghezza della parete della stanza;
- è presente una modifica anche nella parte finale del corridoio lato Nord, dove è stato realizzato un ulteriore vano ad uso ufficio con pareti in cartongesso e una porta a terminare il corridoio;
- internamente al locale magazzino sono presenti due pareti in cartongesso a delimitare una piccola porzione, nell'angolo Nord-Est del fabbricato, usata come archivio.
- esternamente, sul retro, si rileva la presenza di alcune tettoie per riparo di impianti tecnologici, realizzate senza titolo.

Per quanto riguarda il fabbricato comprendente l'unità ad uso ufficio e l'unità a civile abitazione si riportano di seguito le differenze riscontrate:

- Modifiche interne al piano terreno nella disposizione delle aperture nel vano ufficio.

L'aggiudicatario dovrà provvedere alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo reputi possibile e conveniente, adire alle procedure di sanatoria previste dalla LRT 65/2014 e s.m.i. .

L'esito della predetta istanza non è prevedibile perché subordinato all'ottenimento dei prescritti pareri favorevoli dagli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali involgenti la zona.

Inoltre, in relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte e tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

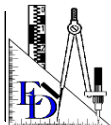
Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo del procedimento di stima".

Non è stata reperita l'agibilità/abitabilità dei locali abitativi oggetto di valutazione.

4.11. Sviluppo del procedimento di stima: Tabella di valutazione

Si riportano in appresso le tabelle di valutazione nelle quali sono sintetizzati i dati del soggetto di stima e dei comparabili adottati ai fini della formazione del valore. Le peculiarità dianzi espresse sono state valutate nella correzione di pregi e difetti dei comparabili rispetto al soggetto di stima.



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Conforme agli Standard Internazionali di Valutazione Immobiliare - UNI 11612

(MCA & SGS)

ed alla prassi di riferimento UNI/PdR 53:2019



MARKET COMPARISON APPROACH

CORPO A

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO		SCHEDA INDICI MERCANTILI	
Indicatore economico estimativo		Opzione tipologica	
Localizzazione		Periferica	
Economico		presenza di servizi	
Caratteristiche del sito			
Classificazione sismica del territorio		ZONA III	
Tipo di contratto			
Destinazione		Direzionale	
Tipologia immobiliare		fabbricato isolato	
Stato dell' immobile		Da ristrutturare	
Tipologia edilizia	<i>struttura portante</i>	mista	
	<i>caratteri morfologici</i>	storico	
	<i>caratteri funzionali</i>	Ufficio	
	<i>modifiche strutturali e tipologiche</i>	caratteristiche tipologiche variate rispetto all'originale	
Dimensione unità immobiliare		Piccola	
Caratteri della domanda e dell'offerta	<i>trattative</i>	tra società e privati	
	<i>finalità</i>		
	<i>comportamenti</i>		
	<i>interazioni</i>		
Forma di mercato		concorrenza monopolistica	
Filtering		Assente	
Fase del Mercato immobiliare		recessione	
ANALISI CARATTERISTICHE QUANTITATIVE			
caratteristica		incidenza unitaria	
VANI (VAN) Costo unitario (n)		€ 10.000,00	
SERVIZI IGIENICI (SER) Costo di ricostruzione deprezzato		€ 7.000,00	
LIVELLO DI PIANO (LIV) valori (n) (con ascensore segno "+" senza segno "-")		1,00%	
MANUTENZIONE (MAN) scala cardinale			
Minimo (1) - Medio (2) - Massimo (3):	<i>Variazione</i> <i>Minimo (1) - Medio (2)</i>	€ 10.000,00	
	<i>Variazione</i> <i>Medio (2) - Massimo (3)</i>	€ 30.000,00	
SITUAZIONE EDILIZIA (EDIL) Conformità urb/edil, scarichi, ecc. (1-6)		€ 7.000,00	
IMPIANTI (IMP) scala cardinale			
Minimo (1) - Medio (2) - Massimo (3):	<i>Variazione</i> <i>Minimo (1) - Medio (2)</i>	€ 5.000,00	
	<i>Variazione</i> <i>Medio (2) - Massimo (3)</i>	€ 15.000,00	
CLASSE ENERGETICA (CLE) scala cardinale			
Minima (1) - Media (2) - Massima (3):	<i>Variazione</i> <i>Minimo (1) - Medio (2)</i>	€ 9.000,00	
	<i>Variazione</i> <i>Medio (2) - Massimo (3)</i>	€ 20.000,00	
SCHEDA INDICI MERCANTILI			
PERSONALIZZATO			
- Saggio annuo di variazione prezzi degli immobili	<i>fonte</i>		-1,00%
- Mansarde			0,80
- Garage, rimesse			0,50
- Portici, terrazzi, lastrici solari			0,20
- Box auto o posti auto coperti			0,30
- Balconi			0,50
- Cantine e Verande			0,60
- Accessori esterni (ripostigli, soffitte non collegate, ecc.)			0,40
- Accessori			0,20
- Aree scoperte esclusive (max 30% sup. utile)			0,03
CRITERIO MISURAZIONE SUPERFICI			
riferimento normativo:	SIM (sistema italiano di misurazione)		
modalità' rilievo soggetto:	rilievo tramite elaborato grafico catastale		
modalità' rilievo comparabili:	rilievo tramite elaborato grafico catastale		
ANALISI CARATTERISTICHE QUALITATIVE			
caratteristica		unità di riferimento	
PANORAMA (PAN)	<i>presente/assente</i>	0 - 1	
FINITURE (FIN)	<i>presente/assente</i>	0 - 1	
CARATTERISTICHE TIPOLOGIA IMMOBILIARE			
caratteristica		Incidenza unitaria	
Prezzo Unitario Terreno edificabile			
Rapporto Complementare terreno			

INDICAZIONE DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO

PRIMO TEOREMA	Superficie principale e secondaria
SECONDO TEOREMA	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota millesimale di proprietà)
TERZO TEOREMA	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale (dato il rapporto complementare del terreno)
QUARTO TEOREMA	Superficie principale, secondaria ed esterna esclusiva (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
QUINTO TEOREMA	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale ed esclusiva (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia condominiale che esclusiva)
SESTO TEOREMA	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale ed esclusiva (dato il rapporto complementare del terreno)

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL : **PRIMO TEOREMA DEI PREZZI**

TABELLA RIEPILOGATIVA



Caratteristiche quantitative/qualitative	Comparabile 1		Comparabile 2		Comparabile 3		SOGGETTO	
Immagine			(Inserire foto)		(Inserire foto)			
Estremi contratto	Compravendita del 16.09.2019 ai rogiti del notaio Pierandrea Losito di Lucca, rep. 35/31 trascritto a Lucca il 23.09.2019 al n. 10750 part.							
Prezzo	€ 75.000,00						---	---
Data (DAT) mesi	10						0	
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Superficie principale	42,52	42,52	0,00	0,00	0,00	0,00	87,78	87,78
Superficie mansarde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie garage, rimesse, magazzini	12,00	6,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazzi o portici	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie lastrici solari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie cantine e verande	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie accessori esterni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie accessori	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie terreni esclusivi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale (mq)		48,52		0,00		0,00		87,78
Superficie esterna condominiale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Quota millesimale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vani (VAN) (n)	2						3,5	
Servizi (SER) (n)	1						1	
Livello piano (LIV) (n)								
Manutenzione (MAN) (1-3)	2						2	
Situazione Edilizia (EDIL) (1-6)	6						4	
Impianti - (IMP) (1-3)	2						1	
Classe energetica (CLE) (1-3)	2						1	
PANORAMA (PAN)								
FINITURE (FIN)								

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO SUPERFICIE COMMERCIALE

Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?		CALCOLATO			
<i>Teorema/Immobilii</i>	<i>Comparabile 1</i>	<i>Comparabile 2</i>	<i>Comparabile 3</i>	Prezzo medio minimo €/mq:	€ 1.545,75
PRIMO TEOREMA DEI PREZZI	€ 1.545,75				
rapporto di posizione con valore diverso da 1		indica il valore compreso nel range indicato =>		0,90	
<i>PPM/Immobilii</i>	<i>Comparabile 1</i>	<i>Comparabile 2</i>	<i>Comparabile 3</i>	Prezzo medio €/mq:	€ 1.391,18
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 1.391,18				
VIENE ADOTTATO IL SEGUENTE PREZZO MEDIO MINIMO PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE				€ 1.391,18	<i>SI ADOTTA IL PREZZO MEDIO TRA I PREZZI MEDI MINIMI AGGIORNATI CON RAPPORTO DI POSIZIONE</i>

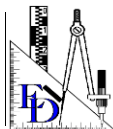
TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI

<i>Superfici</i>	<i>Prezzo medio minimo</i>	<i>Indice Mercantile come determinato nella relativa scheda</i>	<i>Prezzo Marginale</i>		
Principale	€ 1.391,18	1,00	€ 1.391,18		
- Mansarde	€ 1.391,18	0,80	€ 1.112,94		
- Garage, rimesse, magazzini	€ 1.391,18	0,50	€ 695,59		
- Portici, terrazzi	€ 1.391,18	0,20	€ 278,24		
- Lastrici solari con accesso diretto	€ 1.391,18	0,30	€ 417,35		
- Balconi	€ 1.391,18	0,50	€ 695,59		
- Cantine e Verande	€ 1.391,18	0,60	€ 834,71		
- Accessori esterni (ripostigli, soffitte non collegate, ecc.)	€ 1.391,18	0,40	€ 556,47		
- Accessori	€ 1.391,18	0,20	€ 278,24		
- Aree scoperte esclusive (max 30% sup. principale)	€ 1.391,18	0,03	€ 41,74		
VAN (n)	€ 10.000,00	1,00	€ 10.000,00		
SER (n)	€ 7.000,00	$C \times (1 - t/n)$	€ 4.666,67	Vetustà	10
				Durata totale	30
LIV (n)		Se SUBJ >= COMP.	P * L		
		Se SUBJ < COMP.	P * (L/1+L)		
MAN (1-2)	€ 10.000,00	1,00	€ 10.000,00		
MAN (2-3)	€ 30.000,00	1,00	€ 30.000,00		
EDIL (1-5)	€ 7.000,00	1,00	€ 7.000,00		
IMP (1-2)	€ 5.000,00	1,00	€ 5.000,00		
IMP (2-3)	€ 15.000,00	1,00	€ 15.000,00		
CLE (1-2)	€ 9.000,00	1,00	€ 9.000,00		
CLE (2-3)	€ 20.000,00	1,00	€ 20.000,00		
DATA (DAT)			P * s/12		

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI			
Caratteristiche / Immobili	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	€ 75.000,00		
Superficie principale	€ 62.964,76		
Superficie mansarde	€ 0,00		
Superficie garage, rimesse	-€ 8.347,07		
Superficie terrazzi o portici	€ 0,00		
Superficie lastrici solari	€ 0,00		
Superficie balconi	€ 0,00		
Superficie cantine e verande	€ 0,00		
Superficie accessori esterni	€ 0,00		
Superficie accessori esterni	€ 0,00		
Superficie terreni esclusivi	€ 0,00		
VAN (n)	€ 15.000,00		
SER (n)	€ 0,00		
LIV (n)	€ 0,00		
MAN (1-3)	€ 0,00		
EDIL (1-6)	-€ 14.000,00		
IMP (1-3)	-€ 5.000,00		
CLE (1-3)	-€ 9.000,00		
DATA (DAT)	-€ 625,00		
SOMMATORIA	€ 115.992,68		
PREZZI DEI COMPARABILI "CORRETTI"			
RECONCILIATION			
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	0,00%	<	5% (DIV. MAX)
VERIFICA SUPERATA			
	<i>Comparabile 1</i>	<i>Comparabile 2</i>	<i>Comparabile 3</i>
Indica il comparabile che vuoi mantenere (SI/NO)	SI	NO	NO
	<i>Comparabile 1</i>	<i>Comparabile 2</i>	<i>Comparabile 3</i>
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media	0,00%	COMPARABILE NON PRESENTE	COMPARABILE NON PRESENTE
(DIVERGENZA max 5%)			
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI	€ 115.992,68		

Per tutto quanto sopra esposto e considerato, si ottiene un valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione in cifra tonda, a corpo e non a misura, pari a:

€ 115.000,00 (diconsi euro centoquindicimila e centesimi zero)



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
 Conforme agli Standard Internazionali di Valutazione Immobiliare - UNI 11612
 (MCA & SGS)
 ed alla prassi di riferimento UNI/PdR 53:2019



MARKET COMPARISON APPROACH

CORPO B

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO		SCHEDA INDICI MERCANTILI	
Indicatore economico estimativo		PERSONALIZZATO	
Localizzazione	Periferica	- Saggio annuo di variazione prezzi degli immobili	0,00%
Economico	presenza di servizi	- Mansarde	0,80
Caratteristiche del sito		- Garage, rimesse	0,50
Classificazione sismica del territorio	ZONA III	- Portici, terrazzi, lastrici solari	0,20
Tipo di contratto		- Box auto o posti auto coperti	0,30
Destinazione	Residenziale	- Balconi	0,50
Tipologia immobiliare	fabbricato isolato	- Cantine e Verande	0,60
Stato dell'immobile	Da ristrutturare	- Accessori esterni (ripostigli, soffitte non collegate, ecc.)	0,40
Tipologia edilizia	<i>struttura portante</i>	- Accessori	0,20
	<i>caratteri morfologici</i>	- Aree scoperte esclusive (max 30% sup. utile)	0,03
	<i>caratteri funzionali</i>		
	<i>modifiche strutturali e tipologiche</i>		
Dimensione unità immobiliare	Piccola		
Caratteri delle domanda e dell'offerta	<i>trattative</i>		
	<i>finalità</i>		
	<i>comportamenti</i>		
	<i>interazioni</i>		
Forma di mercato	concorrenza monopolistica		
Filtering	Assente		
Fase del Mercato immobiliare	recessione		
ANALISI CARATTERISTICHE QUANTITATIVE		CRITERIO MISURAZIONE SUPERFICI	
caratteristica	incidenza unitaria	riferimento normativo:	SIM (sistema italiano di misurazione)
VANI (VAN) Costo unitario (n)	€ 10.000,00	modalità rilievo soggetto:	rilievo tramite elaborato grafico catastale
SERVIZI IGIENICI (SER) Costo di ricostruzione deprezzato	€ 7.000,00	modalità rilievo comparabili:	rilievo tramite elaborato grafico catastale
LIVELLO DI PIANO (LIV) valori (n) (con ascensore segno "+" senza segno "-")	1,00%		
MANUTENZIONE (MAN) scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) – Massimo (3):	€ 10.000,00	ANALISI CARATTERISTICHE QUALITATIVE	
	€ 30.000,00	caratteristica	unità di riferimento
SITUAZIONE EDILIZIA (EDIL) Conformità urb/edil, scarichi, ecc. (1-6)	€ 7.000,00	PANORAMA (PAN)	<i>presente/assente</i> 0 - 1
IMPIANTI (IMP) scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) – Massimo (3):	€ 5.000,00	FINITURE (FIN)	<i>presente/assente</i> 0 - 1
	€ 15.000,00	CARATTERISTICHE TIPOLOGIA IMMOBILIARE	
CLASSE ENERGETICA (CLE) scala cardinale Minima (1) - Media (2) – Massima (3):	€ 9.000,00	caratteristica	Incidenza unitaria
	€ 20.000,00	Prezzo Unitario Terreno edificabile	
		Rapporto Complementare terreno	

INDICAZIONE DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO

PRIMO TEOREMA	Superficie principale e secondaria
SECONDO TEOREMA	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota millesimale di proprietà)
TERZO TEOREMA	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale (dato il rapporto complementare del terreno)
QUARTO TEOREMA	Superficie principale, secondaria ed esterna esclusiva (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
QUINTO TEOREMA	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale ed esclusiva (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia condominiale che esclusiva)
SESTO TEOREMA	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale ed esclusiva (dato il rapporto complementare del terreno)

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL : PRIMO TEOREMA DEI PREZZI

TABELLA RIEPILOGATIVA



Caratteristiche quantitative/qualitative	Comparabile 1		Comparabile 2		Comparabile 3		SOGGETTO	
Immagine			(Inserire foto)		(Inserire foto)			
Estremi contratto	Compravendita del 06.02.2018 ai rogiti del notaio Giuseppe Losito di Lucca, rep. 80,682/28,594 trascritto a Lucca il 07.02.2018 al n. 1518 part.							
Prezzo	€ 79.500,00							
Data (DAT) mesi	29						0	
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Superficie principale	88,00	88,00	0,00	0,00	0,00	0,00	107,63	107,63
Superficie mansarde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie garage, rimesse, magazzini	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazzi o portici	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie lastrici solari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie cantine e verande	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie accessori esterni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie accessori	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	129,99	26,00
Superficie terreni esclusivi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale (mq)		88,00		0,00		0,00		133,63
Superficie esterna condominiale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Quota millesimale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vani (VAN) (n)								
Servizi (SER) (n)	2						1	
Livello piano (LIV) (n)								
Manutenzione (MAN) (1-3)	2						1	
Situazione Edilizia (EDIL) (1-6)	6						5	
Impianti – (IMP) (1-3)	2						1	
Classe energetica (CLE) (1-3)	1						1	
PANORAMA (PAN)								
FINITURE (FIN)								

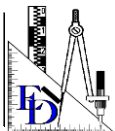
TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO SUPERFICIE COMMERCIALE					
Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?			CALCOLATO		
<i>Teorema/Immobili</i>	<i>Comparabile 1</i>	<i>Comparabile 2</i>	<i>Comparabile 3</i>	Prezzo medio minimo €/mq:	€ 903,41
PRIMO TEOREMA DEI PREZZI	€ 903,41				
rapporto di posizione con valore diverso da 1		indica il valore compreso nel range indicato =>		0,90	
<i>PPM/Immobili</i>	<i>Comparabile 1</i>	<i>Comparabile 2</i>	<i>Comparabile 3</i>	Prezzo medio €/mq:	€ 813,07
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 813,07				
VIENE ADOTTATO IL SEGUENTE PREZZO MEDIO MINIMO PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE				€ 813,07	SI ADOTTA IL PREZZO MEDIO TRA I PREZZI MEDI MINIMI AGGIORNATI CON RAPPORTO DI POSIZIONE

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI			
<i>Superfici</i>	<i>Prezzo medio minimo</i>	<i>Indice Mercantile come determinato nella relativa scheda</i>	<i>Prezzo Marginale</i>
Principale	€ 813,07	1,00	€ 813,07
- Mansarde	€ 813,07	0,80	€ 650,45
- Garage, rimesse, magazzini	€ 813,07	0,50	€ 406,53
- Portici, terrazzi	€ 813,07	0,20	€ 162,61
- Lastrici solari con accesso diretto	€ 813,07	0,30	€ 243,92
- Balconi	€ 813,07	0,50	€ 406,53
- Cantine e Verande	€ 813,07	0,60	€ 487,84
- Accessori esterni (ripostigli, soffitte non collegate, ecc.)	€ 813,07	0,40	€ 325,23
- Accessori	€ 813,07	0,20	€ 162,61
- Aree scoperte esclusive (max 30% sup. principale)	€ 813,07	0,10	€ 81,31
VAN (n)	€ 10.000,00	1,00	€ 10.000,00
SER (n)	€ 7.000,00	C x (1 - t/n)	€ 4.666,67
LIV (n)		Se SUBJ >= COMP.	P * L
		Se SUBJ < COMP.	P * (L/1+L)
MAN (1-2)	€ 10.000,00	1,00	€ 10.000,00
MAN (2-3)	€ 30.000,00	1,00	€ 30.000,00
EDIL (1-5)	€ 7.000,00	1,00	€ 7.000,00
IMP (1-2)	€ 5.000,00	1,00	€ 5.000,00
IMP (2-3)	€ 15.000,00	1,00	€ 15.000,00
CLE (1-2)	€ 9.000,00	1,00	€ 9.000,00
CLE (2-3)	€ 20.000,00	1,00	€ 20.000,00
DATA (DAT)			P * s/12
			Vetustà 10
			Durata totale 30

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI			
<i>Caratteristiche / Immobili</i>	<i>Comparabile 1</i>	<i>Comparabile 2</i>	<i>Comparabile 3</i>
Prezzo	€ 79.500,00		
Superficie principale	€ 15.960,85		
Superficie mansarde	€ 0,00		
Superficie garage, rimesse	€ 0,00		
Superficie terrazzi o portici	€ 0,00		
Superficie lastrici solari	€ 0,00		
Superficie balconi	€ 0,00		
Superficie cantine e verande	€ 0,00		
Superficie accessori esterni	€ 0,00		
Superficie accessori esterni	€ 21.137,76		
Superficie terreni esclusivi	€ 0,00		
VAN (n)	€ 0,00		
SER (n)	-€ 4.666,67		
LIV (n)	€ 0,00		
MAN (1-3)	-€ 10.000,00		
EDIL (1-6)	-€ 7.000,00		
IMP (1-3)	-€ 5.000,00		
CLE (1-3)	€ 0,00		
DATA (DAT)	€ 0,00		
SOMMATORIA	€ 89.931,94		
PREZZI DEI COMPARABILI "CORRETTI"			
RECONCILIATION			
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	0,00%	<	5% (DIV. MAX)
VERIFICA SUPERATA			
	<i>Comparabile 1</i>	<i>Comparabile 2</i>	<i>Comparabile 3</i>
Indica il comparabile che vuoi mantenere (SI/NO)	SI	NO	NO
	<i>Comparabile 1</i>	<i>Comparabile 2</i>	<i>Comparabile 3</i>
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media	0,00%	COMPARABILE NON PRESENTE	COMPARABILE NON PRESENTE
(DIVERGENZA max 5%)			
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI	€ 89.931,94		

Per tutto quanto sopra esposto e considerato, si ottiene un valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione in cifra tonda, a corpo e non a misura, pari a:

€. 90.000,00 (diconsi euro novantamila e centesimi zero)



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Conforme agli Standard Internazionali di Valutazione Immobiliare - UNI 11612
(MCA & SGS)
ed alla prassi di riferimento UNI/PdR 53:2019



MARKET COMPARISON APPROACH

CORPO C

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO		SCHEDA INDICI MERCANTILI	
<i>Indicatore economico estimativo</i>		<i>Opzione tipologica</i>	
Localizzazione		Periferica	
Economico		presenza di servizi	
Caratteristiche del sito			
Classificazione sismica del territorio		ZONA III	
Tipo di contratto			
Destinazione		Industriale	
Tipologia immobiliare		fabbricato isolato	
Stato dell' immobile		Da ristrutturare	
Tipologia edilizia	<i>struttura portante</i>	mista	
	<i>caratteri morfologici</i>	storico	
	<i>caratteri funzionali</i>	Industriale	
	<i>modifiche strutturali e tipologiche</i>	caratteristiche tipologiche variate rispetto all'originale	
Dimensione unità immobiliare		Media	
Caratteri delle domanda e dell'offerta	<i>trattative</i>	tra società e privati	
	<i>finalità</i>		
	<i>comportamenti</i>		
	<i>interazioni</i>		
Forma di mercato		concorrenza monopolistica	
Filtering		Assente	
Fase del Mercato immobiliare		recessione	
ANALISI CARATTERISTICHE QUANTITATIVE			
<i>caratteristica</i>		<i>incidenza unitaria</i>	
VANI (VAN) Costo unitario (n)		€ 0,00	
SERVIZI IGIENICI (SER) Costo di ricostruzione deprezzato		€ 10.000,00	
LIVELLO DI PIANO (LIV) valori (n) (con ascensore segno "+" senza segno "-")		1,00%	
MANUTENZIONE (MAN) scala cardinale	<i>Variazione</i>		
Minimo (1) - Medio (2) - Massimo (3):	<i>Minimo (1) - Medio (2)</i>	€ 50.000,00	
	<i>Variazione</i>		
	<i>Medio (2) - Massimo (3)</i>	€ 100.000,00	
SITUAZIONE EDILIZIA (EDIL) Conformità urb/edil, scarichi, ecc. (1-6)		€ 20.000,00	
IMPIANTI (IMP) scala cardinale	<i>Variazione</i>		
Minimo (1) - Medio (2) - Massimo (3):	<i>Minimo (1) - Medio (2)</i>	€ 100.000,00	
	<i>Variazione</i>		
	<i>Medio (2) - Massimo (3)</i>	€ 100.000,00	
CLASSE ENERGETICA (CLE) scala cardinale	<i>Variazione</i>		
Minima (1) - Media (2) - Massima (3):	<i>Minimo (1) - Medio (2)</i>	€ 20.000,00	
	<i>Variazione</i>		
	<i>Medio (2) - Massimo (3)</i>	€ 60.000,00	
PERSONALIZZATO			
- Saggio annuo di variazione prezzi degli immobili	<i>fonte</i>		-2,00%
- Uffici e servizi			1,10
- Garage, rimesse			0,50
- Portici, terrazzi, lastrici solari			0,20
- Box auto o posti auto coperti			0,30
- Balconi			0,50
- Cantine e Verande			0,60
- Accessori esterni (ripostigli, soffitte non collegate, ecc.)			0,40
- Accessori			0,20
- Aree scoperte esclusive (max 30% sup. utile)			0,03
CRITERIO MISURAZIONE SUPERFICI			
riferimento normativo:	SIM (sistema italiano di misurazione)		
modalità rilievo soggetto:	rilievo tramite elaborato grafico catastale		
modalità rilievo comparabili:	rilievo tramite elaborato grafico allegato a titolo edilizio		
ANALISI CARATTERISTICHE QUALITATIVE			
<i>caratteristica</i>		<i>unità di riferimento</i>	
PANORAMA (PAN)	<i>presente/assente</i>	0 - 1	
FINITURE (FIN)	<i>presente/assente</i>	0 - 1	
CARATTERISTICHE TIPOLOGIA IMMOBILIARE			
<i>caratteristica</i>		<i>Incidenza unitaria</i>	
Prezzo Unitario Terreno edificabile			
Rapporto Complementare terreno			

INDICAZIONE DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO

PRIMO TEOREMA	Superficie principale e secondaria
SECONDO TEOREMA	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota millesimale di proprietà)
TERZO TEOREMA	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale (dato il rapporto complementare del terreno)
QUARTO TEOREMA	Superficie principale, secondaria ed esterna esclusiva (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
QUINTO TEOREMA	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale ed esclusiva (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia condominiale che esclusiva)
SESTO TEOREMA	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale ed esclusiva (dato il rapporto complementare del terreno)

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL : **PRIMO TEOREMA DEI PREZZI**

TABELLA RIEPILOGATIVA



Caratteristiche quantitative/qualitative	Comparabile 1		Comparabile 2		Comparabile 3		SOGGETTO	
Immagine			(Inserire foto)		(Inserire foto)			
Estremi contratto	Compravendita del 19.10.2018 ai rogiti del notaio Costanza Ancillotti di Lucca, rep. 20.389/6.860 trascritto a Lucca il 22.10.2018 al n. 11433 part.							
Prezzo	€ 900.000,00						---	
Data (DAT) mesi	21						0	
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Superficie principale	1.254,77	1.254,77	0,00	0,00	0,00	0,00	949,48	949,48
Superficie uffici	334,27	367,70	0,00	0,00	0,00	0,00	199,35	219,28
Superficie garage, rimesse, magazzini	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	811,59	405,79
Superficie terrazzi o portici	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie lastrici solari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,16	15,65
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie cantine e verande	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie accessori esterni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie accessori	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie terreni esclusivi	1.581,80	47,45	0,00	0,00	0,00	0,00	3.200,00	96,00
Superficie commerciale (mq)		1.669,93		0,00		0,00		1.686,21
Superficie esterna condominiale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Quota millesimale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vani (VAN) (n)								
Servizi (SER) (n)	4						2	
Livello piano (LIV) (n)								
Manutenzione (MAN) (1-3)	3						1	
Situazione Edilizia (EDIL) (1-6)	6						4	
Impianti - (IMP) (1-3)	3						2	
Classe energetica (CLE) (1-3)	1						1	
PANORAMA (PAN)								
FINITURE (FIN)								

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO SUPERFICIE COMMERCIALE					
Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?			CALCOLATO		
<i>Teorema/Immobili</i>	<i>Comparabile 1</i>	<i>Comparabile 2</i>	<i>Comparabile 3</i>	Prezzo medio minimo €/mq:	€ 538,95
PRIMO TEOREMA DEI PREZZI	€ 538,95				
rapporto di posizione con valore diverso da 1		indica il valore compreso nel range indicato =>		0,90	
<i>PPM/Immobili</i>	<i>Comparabile 1</i>	<i>Comparabile 2</i>	<i>Comparabile 3</i>	Prezzo medio €/mq:	€ 485,05
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 485,05				
VIENE ADOTTATO IL SEGUENTE PREZZO MEDIO MINIMO PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE				€ 485,05	
				SI ADOTTA IL PREZZO MEDIO TRA I PREZZI MEDI MINIMI AGGIORNATI CON RAPPORTO DI POSIZIONE	

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI			
Superfici	Prezzo medio minimo	Indice Mercantile come determinato nella relativa scheda	Prezzo Marginale
Principale	€ 485,05	1,00	€ 485,05
- Uffici	€ 485,05	1,10	€ 533,56
- Garage, rimesse, magazzini	€ 485,05	0,50	€ 242,53
- Portici, terrazzi	€ 485,05	0,20	€ 97,01
- Lastrici solari con accesso diretto	€ 485,05	0,30	€ 145,52
- Balconi	€ 485,05	0,50	€ 242,53
- Cantine e Verande	€ 485,05	0,60	€ 291,03
- Accessori esterni (ripostigli, soffitte non collegate, ecc.)	€ 485,05	0,40	€ 194,02
- Accessori	€ 485,05	0,20	€ 97,01
- Aree scoperte esclusive (max 30% sup. principale)	€ 485,05	0,03	€ 14,55
VAN (n)	€ 0,00	1,00	€ 0,00
SER (n)	€ 10.000,00	$C \times (1 - t/n)$	€ 6.666,67
LIV (n)		Se SUBJ >= COMP. Se SUBJ < COMP.	P * L P * (L/(1+L))
MAN (1-2)	€ 50.000,00	1,00	€ 50.000,00
MAN (2-3)	€ 100.000,00	1,00	€ 100.000,00
EDIL (1-5)	€ 20.000,00	1,00	€ 20.000,00
IMP (1-2)	€ 100.000,00	1,00	€ 100.000,00
IMP (2-3)	€ 100.000,00	1,00	€ 100.000,00
CLE (1-2)	€ 20.000,00	1,00	€ 20.000,00
CLE (2-3)	€ 60.000,00	1,00	€ 60.000,00
DATA (DAT)			P * s/12
			Vetustà 10
			Durata totale 30

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI			
Caratteristiche / Immobili	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	€ 900.000,00		
Superficie principale	-€ 148.082,55		
Superficie uffici	-€ 71.989,65		
Superficie garage, rimesse	€ 196.830,49		
Superficie terrazzi o portici	€ 0,00		
Superficie lastrici solari	€ 7.590,06		
Superficie balconi	€ 0,00		
Superficie cantine e verande	€ 0,00		
Superficie accessori esterni	€ 0,00		
Superficie accessori esterni	€ 0,00		
Superficie terreni esclusivi	€ 23.547,26		
VAN (n)	€ 0,00		
SER (n)	-€ 13.333,33		
LIV (n)	€ 0,00		
MAN (1-3)	-€ 150.000,00		
EDIL (1-6)	-€ 40.000,00		
IMP (1-3)	-€ 100.000,00		
CLE (1-3)	€ 0,00		
DATA (DAT)	-€ 31.500,00		
SOMMATORIA	€ 573.062,28		
PREZZI DEI COMPARABILI "CORRETTI"			
RECONCILIATION			
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	0,00%	<	5% (DIV. MAX)
			VERIFICA SUPERATA
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Indica il comparabile che vuoi mantenere (SI/NO)	SI	NO	NO
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media	0,00%	COMPARABILE NON PRESENTE	COMPARABILE NON PRESENTE
(DIVERGENZA max 5%)			
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI			€ 573.062,28

Per tutto quanto sopra esposto e considerato, si ottiene un valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione in cifra tonda, a corpo e non a misura, pari a:

€. 570.000,00 (diconsi euro cinquecentosettantamila e centesimi zero)

4.12. *Eventuali condizioni limitati e assunzioni che hanno condizionato la valutazione.*

In ossequio alla prassi giudiziale, in relazione alla mancanza di garanzia dai vizi occulti si applica una riduzione del 20% sui predetti valori stimati.

In cifre ne risulta un valore pari a:

- Per il Corpo A	115.000,00 €	- 20%	=	92.000,00 €
- Per il Corpo B	90.000,00 €	- 20%	=	72.000,00 €
- Per il Corpo C	<u>570.000,00 €</u>	- 20%	=	<u>456.000,00 €</u>
	775.000,00 €	- 20%	=	620.000,00 €

Che in sintesi vanno a restituire il valore per i diritti di piena proprietà sui beni di cui al Lotto 1 del presente rapporto di valutazione in cifra tonda, a corpo e non a misura, pari a:

€. 620.000,00

(dicomi euro seicentoventimila e centesimi zero).

5. DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ E DISCLAIMER

Il sottoscritto Valutatore dichiara che il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare è stato eseguito in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari attestando inoltre che:

- *la versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione è corretta in base alle effettive conoscenze del valutatore;*
- *le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;*
- *il valutatore immobiliare non ha alcun interesse diretto o indiretto nell'immobile o nei diritti reali oggetto della stima;*
- *il valutatore immobiliare ha agito in accordo con gli standard etici e professionali previsti dal Codice;*
- *il valutatore immobiliare possiede l'esperienza e la competenza necessaria nonché la conoscenza sufficiente del mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile in relazione alla categoria dell'immobile da valutare;*
- *il valutatore immobiliare ha ispezionato personalmente l'immobile;*
- *nel caso che altri esperti siano stati coinvolti nella valutazione e nella redazione del Rapporto di Valutazione, devono essere indicate le relative generalità, le specifiche competenze e le relative attività.*

- *Quanto non segnalatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.*
- *Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.*
- *Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.*
- *Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.*
- *Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.*
- *Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.*
- *Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.*
- *Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.*
- *Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.*
- *Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.*
- *Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.*
- *Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.*
- *Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.*


Si evidenzia che questo Rapporto di Valutazione, così come il suo risultato finale, consiste in attività presuntiva ed estimativa del sottoscritto valutatore immobiliare; nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Tribunale sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Sono vietate la copia e la pubblicazione parziale e/o completa del presente Rapporto di Valutazione nonché la sua utilizzazione per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

Tanto doveva il sottoscritto in evasione al gradito incarico ricevuto e, con osservanza, saluta e firma.

Lucca, 12 agosto 2020

il CTU
Geom. Danilo Evangelisti



ELENCO ALLEGATI:

- *Estratto di mappa catastale*
- *Elaborato planimetrico del mapp. 571*
- *Planimetrie catastali*
- *Visura storica del mapp. 571 sub 1 e 2, e del mapp. 572 sub 1 e 2*