

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Determinazione Valore Beni Immobili
siti in Comune di Montignoso (MS)

**ENOTAVOLA PIETRASANTA di CACIA ELISA
R.F. N. 175/2019**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MARIA MAGRI'
CURATORE: DOTT. EMILIO FLORES**

Data Rapporto: Luglio 2023



Studio Dott. Arch. Danilo Salvoni
Via A. Pitentino n. 16/c – 24124 Bergamo
Tel. 035 – 24.67.21
e.mail d.salvoni@studiosalvoni.it



Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 605, veniva incaricato in data 18.10.2021 dal Giudice delegato Dott.ssa Maria Magrì su indicazione del Curatore Dott. Emilio Flores, di determinare il valore di mercato dei beni immobili di proprietà della Enotavola Pietrasanta di Cacia Elisa.

Lo scrivente a definizione della richiesta formulatagli, ha provveduto a:

- accedere all'Agenzia del Territorio al fine di reperire le planimetrie certificate dei beni immobili;
- identificare i beni immobili;
- effettuare i dovuti sopralluoghi al fine di verificare le condizioni dei beni e per riscontarne le consistenze superficiali;
- effettuare le dovute indagini del mercato immobiliare con riferimento all'ambito territoriale di allocazione e in relazione alle caratteristiche dei beni;
- individuare i parametri tecnici ed economici per la determinazione del valore di mercato dei beni;

Stante la natura del mandato conferitomi, al fine di reperire l'ulteriore documentazione necessaria all'assolvimento dell'incarico, ho effettuato accesso telematico ai portali dei siti ufficiali degli enti interessati (Agenzia del Territorio, Comune, ecc.).

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dei registri immobiliari, risulta che i beni immobili oggetto della presente relazione peritale, risultano così allibrati:

N.C.E.U. del Comune di Montignoso

1. unità immobiliare a destinazione residenziale ultrapopolare, sita in Via Chiavica 7, catastalmente identificata al:

- foglio 8	mappale 384 sub. 2			
	mappale 386 sub. 1	Cat. A/5 – Classe 4	mq. 71,00	Rendita €. 201,42
	mappale 412 sub. 1			

Tutto ciò premesso, si è provveduto a redigere per il succitato bene immobile una schedatura riportante i dati essenziali per la sua corretta individuazione e per la successiva determinazione del valore, trattando per ogni cespite i seguenti argomenti:

1) DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.

- **1.1 ubicazione**
- **1.2 accertamenti catastali**
- **1.3 descrizione del bene**
- **1.4 trascrizioni/iscrizioni**
- **1.5 situazione provvedimenti abilitativi**
- **1.6 dati dimensionali e verifica delle superfici**



2) VALUTAZIONI.

- 2.1 criteri e metodologie di stima
- 2.2 analisi del mercato immobiliare
- 2.3 metodologia estimativa adottata
- 2.4 determinazione valore del cespite immobiliare

3) ALLEGATI.

- 3.1 planimetrie e visure catastali
- 3.2 iscrizioni/trascrizioni
- 3.2 documentazione fotografica



Comune di Montignoso (MS) - immobile avente destinazione residenziale sito in Via Chiavica n. 7, catastalmente identificato al N.C.E.U. foglio 8, mappali n. 384 sub. 2, 386 sub. 1 e 412 sub. 1.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 Ubicazione: l'unità immobiliare oggetto di trattazione è ubicata all'interno del centro storico del Comune di Montignoso.

L'ambito territoriale di riferimento risulta completamente urbanizzato e dotato dei principali servizi di interesse pubblico, è caratterizzato dalla presenza di edifici a prevalente destinazione residenziale.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al N.C.E.U. del Comune censuario di Montignoso, l'unità immobiliare risulta catastalmente identificata nel seguente modo:

- foglio 8	mappale 384 sub. 2			
	mappale 386 sub. 1	Cat. A/5 – Classe 4	mq. 71,00	Rendita € 201,42
	mappale 412 sub. 1			

La piena proprietà delle succitate particelle, alla data della visura (vedi allegato), risulta intestata a:

Type your text



1.3 - Descrizione del bene: l'unità immobiliare oggetto di trattazione è allocata all'interno di un edificio realizzato precedentemente al settembre 1967, e risulta così costituita:

- *piano terra*, unico locale con destinazione soggiorno/cucina con presenza di una scala interna che consente l'accesso al primo piano ed un balcone;

- *piano primo*, camera da letto e bagno ricavato in appendice sulla facciata dalla trasformazione di un preesistente balcone.

Fa parte della proprietà anche un piccolo manufatto disposto su due piani avente destinazione di ripostiglio.

Per quanto attiene alle finiture, si evidenzia che le stesse sono alquanto datate e vedono l'utilizzo/impiego di materiali di scarsa qualità.

I serramenti esterni sono in legno con interposta lastra in vetro semplice ed elementi di oscuro costituiti da ante in legno interne.

Le pareti sono rifinite con intonaco a base di calce cementizia successivamente tinteggiate con tempera di colore tenue.

Per quanto attiene alla parte strutturale dell'edificio, si rileva che la stessa è quella tipica dell'epoca costruttiva, realizzata con una struttura portante verticale a setti in muratura ed elementi strutturali orizzontali costituiti da solai in legno con soletta collaborante in cemento.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è discreto, ma risultano necessari degli interventi di ristrutturazione edilizia al fine della sua riqualificazione e recupero funzionale.

1.4 – Trascrizioni/iscrizioni ipotecarie: per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente e le relative trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, si rimanda all'elencazione aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica; nello specifico si è riscontrata la presenza delle seguenti formalità:

1. *Trascrizione a favore del 29.03.2003 – Reg. Part. 2526 Reg. Gen. 3518*

Atto di compravendita del 24.03.2003 a firma Notaio Dott. Villari Marzio – rep. n. 37534/5776, in forza del quale la Sig.ra Cacia Elisa acquistava da _____ i beni immobili siti in Via Montatella n. 12 (oggi Via Chiavica) - Comune di Montignoso (MS), catastalmente identificati al N.C.E.U. al foglio 8 mappali n. 384 sub. 2, 386 sub. 1 e 412 sub. 1.



2. *Iscrizione contro del 39.03.2003 – Reg. Part. 539 Reg. Gen. 3519*

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta con Atto in data 24.03.2003 a firma Notaio Dott. Villari Marzio – rep. n. 37535/5777, in forza del quale la S.p.A. concedeva mutuo di (somma capitale) con somma iscritta pari sugli immobili siti in Via Montatella n. 12 (oggi Via Chiavica) - Comune di Montignoso (MS), catastalmente identificati al N.C.E.U. al foglio 8 mappali n. 384 sub. 2, 386 sub. 1 e 412 sub. 1.

3. *Trascrizione contro del 04.11.2019 – Reg. Part. 7369 Reg. Gen. 9730*

Sentenza dichiarativa di fallimento.

4. *Iscrizione contro del 23.02.2023 – Reg. Part. 145 Reg. Gen. 1695*

Ipoteca in rinnovazione dell'originaria ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta con Atto a firma Notaio Dott. Villari Marzio – rep. n. 37535/5777 del 24.03.2023.

1.5 - *Situazione provvedimenti abilitativi*

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per l'attuazione dell'intervento, agli atti del competente ufficio tecnico del Comune di Montignoso, non risultano depositate istanze o atti autorizzativi, significando in tal senso che l'intervento riguarda un edificio realizzato in epoca antecedente al settembre 1967.

Si evidenzia che agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Montignoso è presente istanza di sanatoria prot. n. 2649 del 17.03.1986, in ragione della quale è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 405 in data 25.10.1983; successivamente alla succitata istanza, non risultano presentate agli atti del competente ufficio tecnico del Comune di Montignoso altre istanze.

Si evidenzia che la situazione riscontrata è conforme sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

1.6 - *Dati dimensionali e verifica delle superfici:* sulla scorta delle planimetrie catastali si sono effettuate le misurazioni dei locali costituenti le varie unità immobiliari; dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificato in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale:

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. Comm.le
384 sub. 2	terra	residenziale	mq. 28,40	1,00	mq. 28,40
386 sub. 1	primo	residenziale	mq. 32,00	1,00	mq. 32,00
412 sub. 1	terra	ripostiglio	mq. 12,80	0,50	mq. 6,40
	primo	ripostiglio	mq. 12,80	0,50	mq. 6,40
Totale					mq. 73,20



2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- * l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- * l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- * l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi.

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di produzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;



- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono metodologie indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

E' appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato, e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare, anche nell'ultimo semestre del 2022, relativamente ai beni immobili a destinazione residenziale di epoca costruttiva maggiore di 60 anni e caratteristiche analoghe a quelle oggetto di trattazione, continua a registrare una stagnazione della domanda.

La ricerca effettuata presso operatori professionali del settore immobiliare ha evidenziato che nell'ultimo biennio, nel Comune di Montignoso e nell'ambito territoriale di riferimento, non si sono registrate compravendite di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile oggetto della presente valutazione; circostanza quest'ultima che non consente di



potere determinare il valore di mercato dell'immobile con il sistema comparativo (MCA Market Comparison Approach) pertanto, in assenza dei parametri comparativi per la valutazione del bene si userà quale metodo di valutazione quello della ricerca del **costo di produzione deprezzato (Cost Approach)**.

2.3 – Metodologia estimativa adottata: come riportato nel precedente punto, l'analisi del mercato immobiliare e le indagini da noi effettuate non hanno consentito di individuare, nel corso dell'ultimo biennio, compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche di quello oggetto di trattazione. Questa circostanza ha reso necessario individuare il valore del bene mediante utilizzo del metodo estimativo della ricerca del costo di produzione deprezzato.

Tale procedimento si articola come di seguito specificato:

* *determinazione del costo di costruzione a nuovo dell'opera*, determinato utilizzando come riferimento i dati riportati nel Bollettino dei prezzi informativi delle opere edili di Massa Carrara e i costi sintetici espressi dai principali operatori professionali del settore edile residenziale.

Suddetto costo di costruzione per immobili di buona classe energetica (Classe A) e con buone finiture, è risultato essere pari ad **€. 1.600,00/mq.**

* *determinazione delle principali voci di costo*, della vita utile e della vetustà dell'immobile, al fine di ottenere il puro costo di costruzione deprezzato, individuando i seguenti parametri:

destinazione residenziale strutture 100 finiture 30 impianti 30

* *determinazione del coefficiente di obsolescenza funzionale*, coefficiente di "riduzione" del valore a nuovo che esprime il deprezzamento del fabbricato, causato dalla minore prestazione qualitativa e funzionale rispetto all'evoluzione della tecnologia produttiva ed impiantistica che definisce la perdita di utilità di un bene in quanto inadatto ad assolvere in modo corretto ed efficace le proprie originali funzioni.

Sulla base di quanto sopra esposto l'indice di obsolescenza funzionale da applicare al compendio immobiliare oggetto di trattazione è pari al **10%**.

* *determinazione oneri accessori*, quali contributo di costruzione, spese tecniche e oneri finanziari.

a) contributo di costruzione - fermo restando che il contributo da corrispondere al Comune è determinato sulla base di apposite delibere di C.C. vigenti al momento del ritiro dei provvedimenti abilitativi, si evidenzia che alla data odierna gli oneri da sostenere, sono i seguenti:



* oneri di urbanizzazione primaria ristrutturazione = €. 942,08 (mc. 219,60 x €. 4,29/mc.)

* oneri di urbanizzazione secondaria ristrutturazione = €. 4.413,96 (mc. 219,60 x €. 12,44/mc.)

* costo costruzione = €. 1.440,28 (mq. 73,20 x €. 196,76/mq. x 10,00%);

per un totale di **€. 5.114,19**.

b) spese tecnico professionali - in ragione delle professionalità multidisciplinari oggi necessarie per la progettazione e direzione lavori di un immobile a destinazione produttiva, si evidenzia che la percentuale di incidenza media sul costo di costruzione delle spese tecnico professionali è pari al **7,00%**.

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare: in ragione di quanto sopra riportato, l'applicazione dei parametri e dei dati individuati ed accertati nel metodo estimativo di determinazione del costo deprezzato, consente di determinare i seguenti valori:

Superficie coperta	mq. 73,20
Anno di costruzione edifici	ante 1967 (1957)
Vetustà edificio alla data della perizia (2023)	66 anni
Vita utile parti strutturali	100 anni
Vita utile finiture	30 anni
Vita utile impianti	30 anni
Obsolescenza funzionale (f)	10%

Articolazione costi immobili destinazione produttiva

% costo strutture su totale costo di costruzione	70
% costo finiture su totale costo di costruzione	20
% costo impianti su totale costo di costruzione	10

• **Determinazione del costo di costruzione (Cc)**

Edificio	Destinazione	Sup. rettificata	Costo Unitario	Totale arrot.
A	RESIDENZIALE	mq. 73,20	€. 1.600,00	€. 117.000,00
Totale Costo Costruzione (Cc)				€. 117.000,00

• **Determinazione del costo di costruzione deprezzato (Cd)**

Edificio	Descrizione	% su costo costruzione	Vita Utile (n) in anni	Vetustà (t) in anni	Obsolescenza (f)	Costo deprezzato Cd = Cc x (1-n/t) x f
A	strutture	70	100	66	10	€. 26.851,50
	finiture	20	30	66	10	-----
	impianti	10	30	66	10	-----
Totale Costo di Costruzione deprezzato (Cd)						€. 26.851,50



Perizia Estimativa Beni Immobili siti in Comune di Montignoso (MS)

R.F. 175/2019

Proprietà: Enotavola Pietrasanta di Cacia Elisa

LUGLIO 2023

• **Determinazione oneri accessori (Oa)**

Descrizione	% su costo costruzione	Totale
contributo di costruzione - art. 16 D.P.R. 380/2001	vedi punto 2.3	€. 5.114,19
spese tecniche progettuali	7,00	€. 8.190,00
Totale Oneri accessori (Oa)		€. 13.304,19

In considerazione di quanto sopra esposto, il valore venale di mercato del cespite immobiliare, risulta essere quello qui di seguito riportato:

Valore venale di mercato del compendio immobiliare

V = Cd + Va + Oa in arrotondamento

€. 40.150,00

A detrarre:

coefficiente adeguamento per assenza di garanzie su vizi e difetti (10%) €. 4.015,00
coefficiente adeguamento per vendita liquidatoria (20%) €. 8.030,00

Totale arrotondato €. 28.100,00

Tutto ciò premesso, sulla base delle considerazioni sovraesposte, lo scrivente perito determina congruo per il succitato bene immobile il valore sovraesposto pari a **€. 28.100,00 (euro ventottomilaecento//00)**.

Lo scrivente perito ritiene opportuno evidenziare che le conclusioni alle quali lo stesso è pervenuto, debbano essere lette in considerazione del mandato conferitogli e specificatamente in ragione delle seguenti assunzioni e limitazioni:

- l'analisi non ha riguardato indagini/verifiche relative:
 - alla staticità dei beni;
 - all'esistenza delle certificazioni di conformità delle parti impiantistiche nonché, verifiche in ordine al rispetto delle vigenti legislazioni (antincendio, abbattimento barriere architettoniche, antisismica, ecc.);
 - alla natura e composizione dei materiali, con particolare riferimento alla eventuale presenza di amianto negli elementi costitutivi dell'edificio;

firmato

