

Geometra _____

Indirizzo _____

tel./ fax.: _____

e-mail: _____

Committente:

.....

RELAZIONE DI STIMA

Data dell'incarico: 13.09.2021

Data di riferimento della valutazione: 13.09.2021

Data di consegna: 05.11.2021

SOMMARIO

1.	Incarico e committenza	3
2.	Accertamenti	4
3.	Criteri estimativi	4
4.	Immobili oggetto di valutazione	6
a.	Lotto 1 - abitazione in lucca _____	6
5.	Assunzioni e condizioni limitanti al mandato	13
6.	Conclusioni	15

1. INCARICO E COMMITTENZA

La sottoscritta **Geometra** _____ nata a _____ il _____, codice fiscale _____, P.IVA: _____, con studio in _____, iscritto n. ____ del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lucca, riferisce a mezzo della seguente relazione in evasione all'incarico ricevuto dal Sig. _____ nato a _____ in data _____, residente a _____, codice fiscale: _____, che di seguito si riporta:

- *Prestazioni professionali relative alla valutazione di un immobile per civile abitazione sito in Lucca, _____, con riferimento all'attualità;*

con specifica manleva dall'espletare i seguenti adempimenti:

- *Indagini, verifiche e dichiarazioni di conformità catastale, urbanistica ed edilizia;*

e comunque da quant'altro non espressamente elencato nell'incarico. Ed inoltre:

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 stima 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. 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.

Il criterio sopra esposto è conseguenza dell'incarico ricevuto.

2. ACCERTAMENTI

Ai fini del presente mandato, sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- Accesso agli immobili
- Accesso all’Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Lucca - Servizi Catastali
- Accesso all’Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Lucca - Servizi di Pubblicità Immobiliare
- Indagini di mercato presso fonti statistiche di informazione del mercato immobiliare quali Agenzia delle Entrate – OMI e società di primario rilievo.
- Indagini di mercato presso i servizi di conservatoria immobiliare per la ricerca di compravendite realmente perfezionate, relative a beni immobili comparabili.

3. CRITERI ESTIMATIVI

Gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS, EVS, RICS) definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato che nella sostanza risulta “... *l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*”.

I procedimenti di valutazione, riconosciuti a livello internazionale, per determinare il valore di mercato di un immobile sono *i)* il metodo del confronto di mercato, *ii)* metodo finanziario e *iii)* metodo dei costi.

Il metodo del confronto di mercato prevede un’analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell’immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari (che provocano una variazione del prezzo) e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile.

Il metodo finanziario si basa sul principio che un bene vale per quello che rende quando, cioè, una proprietà può essere compravenduta sulla base della sua capacità e caratteristica di produrre un reddito; il metodo si suddivide in tre diverse procedure: capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria e analisi del flusso di cassa scontata.

Il metodo dei costi (costo di sostituzione deprezzato) è normalmente utilizzato per valutare un

immobile speciale oppure in presenza di un mercato limitato.

Tenuto conto della situazione del mercato e della specifica e dettagliata indagine svolta per ciascuna tipologia di immobile si andrà ad adottare, tra le seguenti, la metodica opportuna al caso di specie:

- i)* Confronto di mercato e specificatamente il *market comparison approach* (MCA) che consiste nella comparazione tra il bene oggetto di valutazione con comparabili, appartenenti al medesimo segmento di mercato, mediante aggiustamenti del prezzo in funzione diverse consistenze delle caratteristiche immobiliari prese in esame per il relativo prezzo marginale. La metodologia consente, attraverso l'individuazione del segmento di mercato, dei comparabili e relativi micro-dati, di individuare con precisione le variabili che caratterizzano lo specifico mercato immobiliare (domanda/offerta, ciclo immobiliare, tipologia mercato immobiliare, prezzi, ecc.) e mediante gli aggiustamenti determinati dalle differenze delle consistenze delle caratteristiche immobiliare prese in esame per il relativo prezzo marginale, per stimare il valore di mercato.
- ii)* Il metodo della Capitalizzazione Finanziaria applica il calcolo finanziario per convertire la serie dei redditi dell'immobile da stimare nel valore di mercato, inteso come valore attuale, attraverso il saggio di capitalizzazione. Il criterio considera la serie di redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile, prevedendo un valore di mercato finale. Questo metodo mira a rappresentare un completo ciclo dell'investimento immobiliare, dal momento dell'acquisto iniziale a quello della rivendita finale, quando si può generare un guadagno o una perdita in conto capitale. Il flusso di cassa dell'investimento immobiliare considera anche le variazioni dei livelli di mercato, di eventuali altre entrate e delle spese di esercizio. La rivendita è spesso una parte notevole del ritorno complessivo di un investimento immobiliare e per alcuni investimenti costituisce l'unico ritorno aumentandone il rischio; ai fini della ricerca del saggio di capitalizzazione è necessario considerare ora per allora i cambiamenti nelle aspettative di mercato, ossia ciò che accadrà dell'investimento originario, il probabile valore di mercato finale è stimato alla luce delle attese degli investitori nel segmento di mercato dell'immobile da stimare.
- iii)* Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato, o del suo valore di trasformazione. Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.). Nel costo è compreso l'utile che

si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).

Per quanto attiene la presente valutazione immobiliare è stato adottato il metodo comparativo MCA, con compravendite realmente effettuate, come meglio illustrato nel capitolo specifico della presente relazione (vedasi cap. 4.27).

4. IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

a. LOTTO 1 - ABITAZIONE IN LUCCA _____

DESCRIZIONE

Diritti di 1/1 di proprietà su appartamento per civile abitazione al piano secondo di fabbricato condominiale sito in Lucca, Via_____.

Composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, un bagno, un ripostiglio impropriamente destinato a w.c., disimpegno e due balconi rispettivamente con accesso dalla cucina e dal soggiorno. Corredato dai diritti di comunanza sulle parti condominiali, annessi e connessi, pertinenze ed adiacenze, servitù e comodi, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Bene censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lucca come segue:

- **Foglio** __, **mappale** __, **subalterno** __ categoria A/4 di classe 5, consistenza 6 vani, per una superficie catastale totale di mq 106, ed escluse aree scoperte mq 106, Rendita catastale Euro 173,53.

Indirizzo catastale: VIA _____ Piano 2.

Intestazione catastale:

- _____ nato a _____ in data _____,
c.f.: _____ per 1/1 di proprietà

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

L'area su cui insiste il fabbricato è censita nel Catasto Terreni di detto Comune nel Foglio ____, mappale ____, come ENTE URBANO di mq ____ a Partita speciale n. 1 e perciò esente da rendita, dall'impianto meccanografico del 13/09/1974.

Confini:

Nel suo complesso il bene confina a Nord con viabilità pubblica Via _____, ad Est con il mappale ____, a Sud con il mappale __ e ad Ovest con il mappale ____; salvo se altri o meglio di fatto.

POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 18/05/2023, il bene risultava occupato dal proprietario sig. _____, ivi residente.

Il sig. _____ ha dichiarato che nel fabbricato *de quo* non sono in atto contratti di locazione. Al momento della redazione della presente relazione sono in corso accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate.

TITOLARITÀ DEL BENE

Il sig. _____ è coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta da Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio rilasciato dal Comune di Lucca in data 30/05/2023.

Il bene pervenne all'attuale proprietario sig. _____, per la quota di 1/1 di proprietà, in ordine a **Decreto di Trasferimento** del Tribunale di Lucca del 29/09/2017 al n. _____ di repertorio, trascritto a Lucca in data 24/10/2017 ai nn. reg. part. _____ e reg. gen. _____.

Precedentemente pervenne ai danti causa sig.ri _____ per atto di Compravendita ai rogiti Notaio Guido Politi di Lucca del _____ al n. rep. _____, trascritto a Lucca in data _____ al n. reg. part. _____ dalla sig.ra _____.

GRAVÀMI

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

- **ISCRIZIONE** del _____ – **Registro Particolare** _____ **Registro Generale** _____
Ipoteca Volontaria per atto ai rogiti Notaio Politi Guido di Lucca rep. _____ del _____, derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**.
Grava sulla piena proprietà del bene identificato fg. ___ mapp. ___.
Successiva **Annotazione n. ___ del _____ (RESTRIZIONE DI BENI)** a liberare la piena proprietà del bene.

CONFORMITÀ

EDILIZIA ED URBANISTICA

La costruzione dell'immobile è iniziata antecedentemente il 1° settembre 1967, ed anche antecedentemente l'anno 1942, come comprovato dalla presenza della sagoma dell'edificio sulle mappe di impianto del Catasto e sulla prima planimetria di accatastamento riportante la data del 30/12/1939 quale giorno di presentazione della planimetria catastale.

Successivamente è stato oggetto di opere autorizzate o asseverate con i seguenti titoli edilizi.

- **D.I.A. PROT. N° _____ del 13/05/1995**, con oggetto il rifacimento della pavimentazione interna nel vano ripostiglio;
- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA (Straordinaria Manutenzione) N° _____ del 07/04/1997**, con oggetto la realizzazione degli intonaci esterni.
- **C.I.L.A.** (modifiche interne di risanamento e restauro conservativo) asseverata da Tecnico Abilitato in data **25/07/2018** al n. _____ di prot. gen. e n. _____ di pratica dell'Ufficio Edilizia.

Note sulle Difformità riscontrate:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi ed i disegni allegati alla CILA di cui sopra, si rileva la corrispondenza della suddivisione interna dei locali mentre l'uso degli stessi non è conforme a quanto indicato sugli elaborati grafici.

Il ripostiglio risulta di fatto impropriamente destinato a w.c. .

Non è stato rintracciato il certificato di agibilità/abitabilità dell'abitazione.

CATASTALE

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati catastali risulta quanto segue:

- La planimetria dell'unità rappresenta una suddivisione degli spazi interni diversa dallo stato dei luoghi a causa della realizzazione di nuovi servizi igienici e più in generale dalla diversa distribuzione interna.

IMPIANTISTICA

Non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Non è stata rintracciata l'Attestazione di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare.

CONSISTENZE

È stato adottato il criterio di misurazione SEL "superficie esterna lorda"¹ e l'individuazione delle superfici è avvenuta in parte mediante rilievo metrico ed in parte mediante la planimetria catastale.

La superficie commerciale (SEL) risulta essere a mq. ____.

¹ Codice delle Valutazioni Immobiliari - IV Edizione 2011 (Tecnoborsa) e cioè "... l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota d m. 1,50 dal piano pavimento; la SEL include lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi e non include ..., i balconi, terrazzi e simili ...

VALUTAZIONE

Per determinare il valore di mercato del bene di cui sopra è stato adottato il criterio estimativo del confronto di mercato e, specificatamente, il market comparison approach (MCA).

Di seguito sono riportati gli estremi degli atti notarili dai quali sono stati desunti i comparabili utilizzati al fine della valutazione, ricadenti nel medesimo segmento di mercato del soggetto di valutazione, ovvero aventi i medesimi parametri economico – estimativi.

Comparabile A

Atto compravendita notaio Maria Daniela Biserni (Lucca) del 1 aprile 2022, repertorio _____ raccolta _____, trascritto a Lucca in data 07/04/2022 ai nn. reg. part. _____ e reg. gen. _____.

Comparabile B

Atto compravendita notaio Francesca De Santis (Lucca) del 3 giugno 2021, repertorio _____ raccolta _____, trascritto a Lucca in data 10/06/2021 ai nn. reg. part. _____ e reg. gen. _____.

Sono stati assunti i seguenti rapporti mercantili per la determinazione delle superfici e dei prezzi marginali delle caratteristiche analizzate:

- variazione data -5,28%
- rapporto mercantile Abitazione 1,00
- rapporto mercantile Soffitta 0,70
- rapporto mercantile Ripostigli esterni 0,30
- rapporto mercantile Cantina 0,50
- rapporto mercantile Rimesse/stalle 0,35
- rapporto mercantile Dependance 0,70
- stato di manutenzione, stato suddiviso in cinque classi: scadente 1, mediocre 2, sufficiente 3, discreto 4, buono 5.
- situazione tecnico-amministrativa, anch'essa suddivisa in cinque classi.

Considerando quanto sopra si procede alla valutazione:

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Compravendite			Subject S
	Unità A	Unità B	Unità C	
	Tras. 4491-22	Tras. 7604-21		
Prezzo totale PRZ (euro)	51.000,00	70.000,00		?
Data DAT (mesi)	13	23		0
Superficie principale SUP (mq)	116,17	68,04		93,63
Cantine CAN (mq)	0,00	0,00		31,21
Soffitte SOF (mq)	0,00	24,00		0,00
Sup. Esterna SUE (mq)	0,00	0,00		0,00
Servizi SER (n)	2	1		4
Stato Manutenzione STM (n) [1-5]	1	2		2
Situazione Tecnico-Amministrativa TCN (n) [1-5]	2	3		2
Finiture FIN (0-1)	0	0		0
Panorama PAN (0-1)	0	0		0

2.3 INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo	
p(DAT)/PRZ (variazione annuale)	-5,28%	Mercato in svalutazione
p(CAN)/p(SUP)	0,50	
p(SOF)/p(SUP)	0,70	
Rapporto Complementare AREA/TER	0,00	INCIDENZA VALORE AREA EDIFICATA
Costo servizio a nuovo (euro):	5.000,00	
- vetustà subject (anni)	3	
- vita media (anni)	25	
Costo intervento manutenzione (euro)		
- per ogni scalino	20.000,00	
Costo intervento Tecnico-Amministrativo (euro)		
- per ogni scalino	15.000,00	

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI (*aestimabilis*)

<i>Prezzo marginale</i>	<i>p(...)A</i>	<i>p(...)B</i>	<i>p(...)C</i>
p(DAT) (euro/mese)	-224,40	-308,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	439,02	439,02	439,02
p(CAN) (euro/mq)	219,51	219,51	219,51
p(SOF) (euro/mq)	307,31	307,31	307,31
p(SUE) (euro/mq)	--	--	--
p(SER) (euro/n)	4.400,00	4.400,00	4.400,00
p(STM) (euro/n)	20.000,00	20.000,00	20.000,00
p(TCN) (euro/n)	15.000,00	15.000,00	15.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

che

<i>Prezzo e caratteristica</i>	<i>Unità A</i>	<i>Unità B</i>	<i>Unità C</i>	
PRZ (euro)	51.000,00	70.000,00		
DAT (mesi)	-2.917,20	-7.084,00		
SUP (mq)	-9.895,41	11.233,97		
CAN (mq)	6.850,84	6.850,84		
SOF (mq)	0,00	-7.376,08		
SUE (mq)	--	--		
SER (n)	8.800,00	13.200,00		
STM (n)	20.000,00	0,00		
TCN (n)	0,00	-15.000,00		
Prezzi corretti (euro)	73.838,23	71.824,73	0,00	<i>Divergenza</i> 2,80%

La divergenza percentuale risulta del 2,80% per cui i prezzi corretti si ritengono ammissibili.

La media dei valori corretti risulta pari ad €. 72.831,48.

Ossia un valore di mercato, a corpo e non a misura, in cifra tonda pari a

€. 73.000,00 (diconsi euro settantatremila/00).

5. ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI AL MANDATO

LIMITI ED ASSUNZIONI DELL'INCARICO

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative, oltre alle assunzioni già riportate nel corpo del presente rapporto di valutazione, sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano di seguito:

- i rilievi metrici eseguiti nel corso delle ispezioni dei fabbricati, verranno effettuati a campione per il controllo delle planimetrie catastali che saranno utilizzate per il calcolo delle consistenze;
- non verrà valutato il migliore e più conveniente uso (H.B.U.) degli immobili in carenza della necessaria progettazione da parte della proprietà;
- gli immobili sono stati stimati liberi da vincoli contrattuali di locazione e derivanti dall'installazione di impianti speciali (antenne telefoniche da parte di gestori telefonici, pannelli solari, centrali fotovoltaiche; ecc.);
- 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 ai 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.
- quanto non segnatamente 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 anche di natura edilizia e urbanistica, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui 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 dei lotti 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;
- comunque quant'altro non espressamente elencato nell'incarico.

CONFORMITA' IVS – EVS - RICS:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS, EVS, RICS) e in conformità agli Standard Nazionali di valutazione (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa – LG ABI) il sottoscritto dichiara:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato) e da personale e/o professionisti a ciò delegati; né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da informazioni e da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

6. CONCLUSIONI

La sottoscritta ritiene con la presente relazione che si compone di __ (_____) pagine e parte della __ (_____) di aver adempiuto all'incarico ricevuto.

In evasione all'incarico ricevuto, con osservanza saluta e firma.

Lucca, _____

Geom. _____
FIRMA