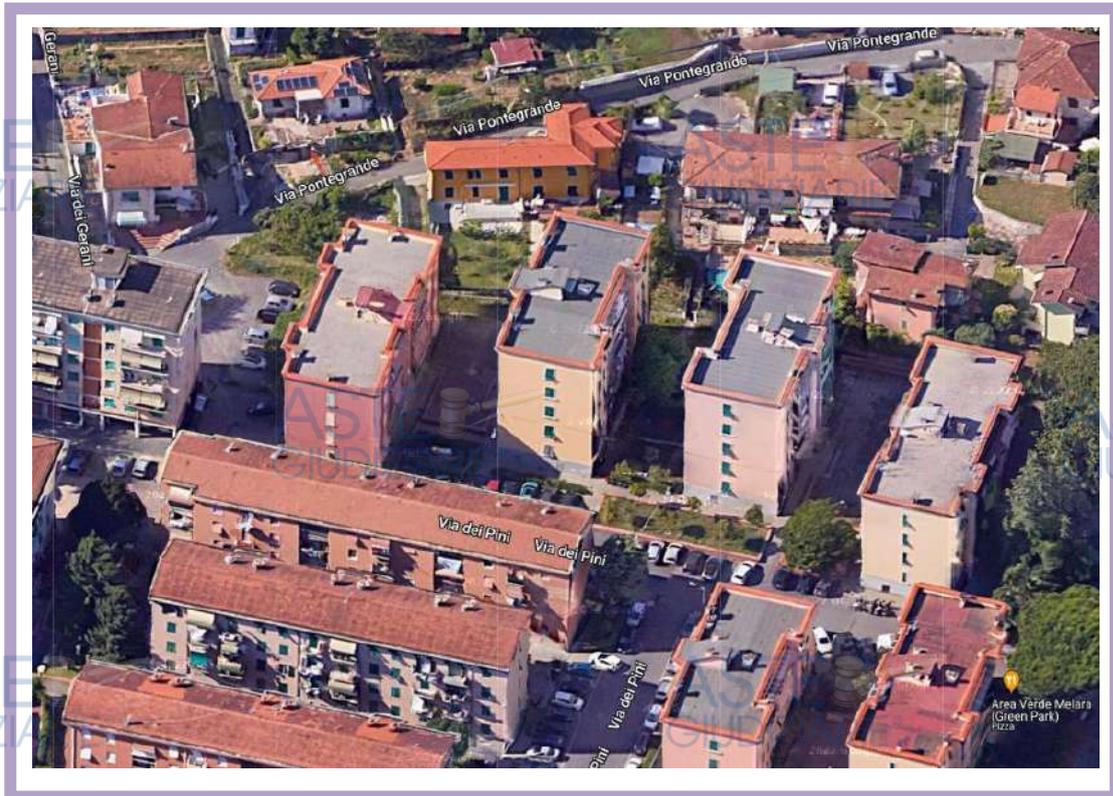


## Rapporto di Valutazione Immobiliare



  
**ASTE GIUDIZIARIE®**

  
**ASTE GIUDIZIARIE®**

Committente: Dott. Giuseppe Santarsiero

Valutatore Immobiliare Certificato: Dott. Geom. Stefano Giangrandi MRICS

  
**ASTE GIUDIZIARIE®**

  
**ASTE GIUDIZIARIE®**

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

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

### Executive Summary:

Il più probabile Valore di Mercato con Assunzioni dell'immobile ad oggi occupato dalla proprietaria per 1/3 Sig.ra ██████████ del bene sito a La Spezia Località Termo Via dei Pini 25 e censito al NCU Foglio 47 Mappale 468 Subalterno 11 è:

Valore di Mercato con Assunzioni in quanto occupato €. 52.480,00

Quota di 2/9 intestata al Sig. Stefano Mezzani:

€. 52.480,00\*2/9 = €. 11.662,33 quindi €. 11.660,00 arrotondato

Dott. Geometra Stefano Giangrandi MRICS

Docente in Valutazione Immobiliare

Valutatore Certificato ISO 17024:201

ai sensi della Norma UNI 11558:2014



oooooooo

Il sottoscritto dott. Geom. Stefano Giangrandi MRICS, libero professionista iscritto al Collegio e Geometri Laureati della Provincia della Spezia al n° 1195 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale della Spezia, Docente in Valutazioni Immobiliari, Assessor e Member della Royal Institutions Chartered Surveyor, laureato con il massimo dei voti (AA) presso la University of Northwest in Doctor of Science in Business Administration Major Rural & Civil Surveys, iscritto presso la CC.IAA della Spezia in qualità di esperto professionista, Membro del Comitato Scientifico di Inarcheck riguardante la certificazione dei valutatori immobiliari italiani secondo la norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 ai sensi della Norma UNI 11558:14, Membro del Comitato Scientifico e della Certification Unit di Inarcheck riguardante la certificazione dei valutatori immobiliari

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

italiani secondo la norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012\_Norma Uni 11558:14 e pdr 19/2016, Professionista Certificato Livello Avanzato UNI 11558:2014 ed iscritto presso ICK al registro dei certificati n° 62, è stato nominato per valutare l'immobile in oggetto.



Direzione Provinciale di La Spezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 15/07/2024  
Ora: 09:44:54  
Numero Pratica: T43197/2024  
Pag. 1 - Segue

### Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/07/2024

Dati della richiesta  
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di LA SPEZIA



Immobile di catasto fabbricati -  
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

#### > Dati identificativi

Comune di LA SPEZIA (E463) (SP)  
Foglio 47 Particella 469 Subalterno 11  
Partita: 15773

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di LA SPEZIA (E463) (SP)  
Foglio 47 Particella 469

#### > Indirizzo

VIA DEI PINI n. 25 Interno 11 Piano 2

VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/10/1994 in atti dal 20/10/1994 RETTIFICA DI ERRORE COMMESO IN SEDE DI PRESENTAZIONE DEL MOD.44 N.1033/85 (PROT.GEN.8811/94) (n. 5108.1/1994)

#### > Dati di classamento

Rendita: Euro 438,99  
Rendita: Lire 850.000  
Zona censuaria 2,  
Categoria A/3<sup>o</sup>, Classe 3, Consistenza 5,0 vani

VARIAZIONE del 14/05/1985 in atti dal 27/09/1994 CLASSAMENTO (n. 1033.1/1985)

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
lcf gng sfn 72p05 e463s  
lp.iva 00993490119  
sede legale

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

## Visura attuale per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 15/07/2024

Dati della richiesta  
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di LA SPEZIA



Immobile di catasto fabbricati -  
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

#### > Dati identificativi

Comune di LA SPEZIA (E463) (SP)  
Foglio 47 Particella 469 Subalterno 11  
Partita: 15773

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di LA SPEZIA (E463) (SP)  
Foglio 47 Particella 469

#### > Indirizzo

VIA DEI PINI n. 25 Interno 11 Piano 2

VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/10/1994 in atti dal  
20/10/1994 RETTIFICA DI ERRORE COMMESO IN  
SEDE DI PRESENTAZIONE DEL MOD.44 N.1033/85  
(PROT.GEN.8811/94) (n. 5108.1/1994)

#### > Dati di classamento

Rendita: Euro 438,99  
Rendita: Lire 850.000  
Zona censuaria 2,  
Categoria A/3®, Classe 3, Consistenza 5,0 vani

VARIAZIONE del 14/05/1985 in atti dal 27/09/1994  
CLASSAMENTO (n. 1033.1/1985)

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
sede legale

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

Direzione Provinciale di La Spezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 15/07/2024  
Ora: 09:44:54  
Numero Pratica: T43197/2024  
Pag: 2 - Segue

> **Dati di superficie**

Totale: 80 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte <sup>III</sup>: 78 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
14/05/1985, prot. n. 1033

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 4**

[REDACTED]

1942  
Diritto di: Proprietà per 1/3 (deriva dall'atto 1)

1: VOLTURA D'UFFICIO del 27/01/2024 Pubblico ufficiale LA SPEZIA Sede LA SPEZIA (SP) Sede TLL Registrazione Volume 88888 n. 253690 registrato in data 06/06/2024 - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE\*SUCCESSIONE DI MEZZANI LUCIANO N/T 4020/24 Voltura n. 3684.1/2024 - Pratica n. SP0032342 in atti dal 18/06/2024

[REDACTED]

2/1971  
Diritto di: Proprietà per 2/9 (deriva dall'atto 1)

[REDACTED]

3  
Diritto di: Proprietà per 2/9 (deriva dall'atto 1)

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 2/9 (deriva dall'atto 1)

> **Totale Parziale**

**Catasto Fabbricati**

Immobili siti nel comune di LA SPEZIA (E463)  
Numero immobili: 1 Rendita: euro 438,99 Vani: 5,0

Data presentazione: 14/05/1985 - Data: 31/01/2025 - n. T187794 - Richiedente: GNGSFN72P05E463S

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Mod. F. 102  
A. 19. 0001. 492

Red. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Comune di **LA SPEZIA** Via DEI PINI n. 25

all'Ufficio Tecnico Erariale di **LA SPEZIA**

**Proprietà:** PROP. FERRARI (CUCINA), PROP. BRUSCHI (BANCHE, CAMERA)

VIA DEI PINI

H = 3,00 m.  
P. 2<sup>a</sup>

Fg. 44 Mapp. 469 Sub. 44

ORIENTAMENTO  
SCALA DI 1:200

Completato dal **GEOM. COLONNA VITO**  
(Titolare, autore e redattore del lavoro)

Inscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
della Provincia di **LA SPEZIA**  
n. 14/05/1985

Firma: *Maurizio Colonna*

DATA: 14 MAR 1985  
PROV. N°

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/01/2025 - Comune di LA SPEZIA (PC463) - Foglio 47 - Particella 469 - Subalterno 11 - VIA DEI PINI n. 25 Interno 11 Piano 2

Data presentazione: 14/05/1985 - Data: 31/01/2025 - n. T187794 - Richiedente: GNGSFN72P05E463S  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Aut. geom. Stefano Giangrandi nrics  
Icf gng sfn 72p05 e463s  
Ip.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto dr. Geometra Stefano Giangrandi MRICS, come esplicitato nelle regole di Condotta RICS – dichiara di svolgere il lavoro professionale con la dovuta competenza, precisione, diligenza e celerità e con l'adeguatezza agli standard tecnici e professionali che ci si aspetta da loro.

Come richiesto dalla Practice Statement il sottoscritto dichiara:

- Di essere in possesso di qualifiche professionali che ne attestano la competenza tecnica;
- Di appartenere ad un ordine professionale che comporta l'impegno ad assoggettarsi a standard etici;
- Di essere in possesso di expertise come valutare immobiliare indipendente;

La Practice Statement obbliga un membro RICS ad avere competenze sufficienti ed aggiornate a livello nazionale ed internazionale per svolgere la valutazione nel segmento di mercato ove è svolta la valutazione immobiliare.

Per svolgere l'incarico affidatomi è necessario riportare quanto segue:

- Committente: Dott. Giuseppe Santarsiero;
- Scopo della Valutazione: Valore di Mercato;
- Oggetto della Valutazione: Vedi dati catastali;
- La base o le basi di valore: Valore di Mercato;
- La data della valutazione: La data dell'aggiornamento è 31 Dicembre 2024;
- La data della consegna: La valutazione sarà consegnata a mezzo wetransfer in data in calce;
- Lo status del Valutatore: Si allega il Curriculum Vitae;

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

- Approfondimento delle indagini: le indagini svolte per la valutazione in questione sono state la richiesta di informazioni presso agenzie immobiliari del segmento di appartenenza dei beni da valutare, una expertise professionale maturata (V. cv allegato) e la ricerca puntuale dei comparabili di prezzo noto appartenenti al medesimo segmento di mercato ed a segmenti simili;
- La conferma che la valutazione sarà eseguita in conformità con gli standard di valutazione;
- L'incarico prevede una pura attività di appraising e non counseling;
- Le misurazioni delle superfici sono state desunte da misurazioni verificate utilizzando una campionatura delle dimensioni pivot, incrociando le stesse con le planimetrie catastali e gli elaborati grafici consegnati dalla committenza.
- Il Valore di Mercato evidenziato nel presente elaborato sono confermati dalla attività di expertise.
- Non è svolta alcuna attività di HBU ma solamente di MVEU;  
L'incarico ha comportato opportune e mirate indagini per la ricerca e la acquisizione delle seguenti informazioni:
  - a) Studio dei segmenti di mercato e dei comparabili;
  - b) Studio delle forme di mercato di appartenenza degli immobili da stimare;
  - c) Studio delle best practice da svolgere;
  - d) Studio del ciclo immobiliare;
  - e) Studio delle compravendite immobiliari e dei fitti di segmento di mercato simili al soggetto da valutare;

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

- f) Ricerca dei costi di costruzione e di tutti i costi incidenti nel valore di trasformazione;
- g) Rapporto di valutazione finale.

### **Premessa:**

In tutti i procedimenti che verranno enucleati sono stati eseguiti pedissequamente gli standard nazionali, gli standard internazionali, gli standard europei, la circolare dell'ABI, la circolare della Banca d'Italia ed i criteri definiti dal M.O.S.I. (Manuale Operativo delle Stime Immobiliari), noto come manuale interno dell'Agenzia del Territorio e quanto richiesto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa che in data 28 Ottobre 2011 è diventato uno Standard Nazionale.

### **Metodologie Utilizzate:**

Le metodologie ed i criteri di Valutazione Immobiliare utilizzate per valutare i beni in oggetto sono le seguenti:

- A1) Valore di mercato con i comparabili
- A2) Valore di mercato con qualifica di expertise
- A3) Valore di Mercato con Assunzioni
- A4) Legge empirica del caso

- **Macro Premesse**

Il mercato immobiliare si presenta differente dagli altri mercati, in primo luogo perché gli immobili sono generalmente beni complessi con diverse destinazioni, ed in secondo luogo perché è condizionato da limitazioni spaziali e temporali nelle innumerevoli situazioni concrete. L'analisi del mercato immobiliare deve essere considerato come la prima fase di approccio preliminare alla formulazione del giudizio di stima, sia esso

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

sintetico comparativo oppure analitico. Poiché il mercato immobiliare non può essere concepito come unitario, è necessario identificare e analizzare il particolare sotto mercato reale ove ricade l'immobile oggetto di stima, nel caso l'individuazione del segmento di mercato.

In linea di massima la domanda è costituita da soggetti privati e pubblici che richiedono gli immobili per uso diretto (consuntivo), per uso produttivo, ai fini del risparmio e dell'investimento, e così di seguito. L'offerta mette in vendita gli immobili in conseguenza della mobilità della popolazione, per disporre di liquidità, per disinvestimento, per dismissione, e così di seguito.

Il mercato immobiliare opera in prevalenza sulla risorsa originaria costituita dal suolo e sul patrimonio insediativo. Il prezzo delle risorse immobiliari dipende principalmente dalla posizione, dalla limitazione (nel breve periodo), dalla densità edilizia e dalla rivalutazione speculativa (nel medio-lungo periodo).

Generalmente il prezzo di un bene può essere espresso in funzione delle diverse caratteristiche tecniche, siano esse qualitative, quantitative, ed economiche possedute, e gli ipotetici acquirenti adeguano la propria domanda (disponibilità a pagare) all'insieme di queste caratteristiche e al loro livello.

L'analisi delle forme di mercato nel settore immobiliare è volta a definire il contesto localizzativo, tecnico, economico e sociale delle risorse immobiliari, allo scopo della previsione del prezzo di mercato. In particolare si considera che il prezzo di un'immobile, a parità di caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di gruppi di offerta e di domanda, di localizzazione e di periodo di mercato, può variare a seconda della forma di mercato ove l'immobile è offerto e domandato.

Nella stima la conoscenza del mercato immobiliare, e specificamente del segmento di mercato di un definito bene immobiliare, fornisce i criteri con i quali giudicare la comparabilità e la compatibilità con gli altri immobili.

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

L'economia si occupa di un ipotetico mercato perfetto che provvede ad un'efficiente allocazione delle risorse. Questo mercato si fonda su una serie di ipotesi relative ai comportamenti dei compratori e venditori e alle caratteristiche del prodotto. Il mercato immobiliare è un tipico esempio di mercato reale, ove sono violati buona parte se non tutti gli assunti del mercato di concorrenza perfetta, a motivo di condizioni di ordine pratico relative a una serie di circostanze (Airea).

Ogni unità edilizia ed ogni lotto di terreno sono unici, intrasferibili spazialmente e spesso non riproducibili; per quanto due lotti di terreno liberi da costruzioni possano essere tecnicamente simili ed economicamente sostituibili, essi differiscono per la loro localizzazione e posizione geografica; il motivo di individuare e ricercare parametri economici in segmenti di mercato i più simili o vicini, anche e non solo spazialmente, determina un'analisi attenta dei parametri e degli indicatori economico-estimativi. Solitamente nel mercato immobiliare i compratori e i venditori sono in numero ridotto rispetto ai mercati di altre merci e di altri prodotti durevoli.

La domanda di beni immobili si può esplicitare per uso consuntivo (abitazione), per uso produttivo (input e investimento del risparmio), per finalità di prestigio sociale (status symbol) e di rifugio contro l'erosione dell'inflazione.

Il prezzo di mercato delle risorse immobiliari è funzione anche degli effetti esterni promananti dal contesto ambientale ove è collocata la risorsa; tali effetti inducono variazioni di reddito e di prezzo, influenzando l'apprezzamento delle caratteristiche quantitative e qualitative prese in considerazione dai compratori e dai venditori.

In linea di massima l'offerta degli immobili per usi specifici si prospetta in termini quantitativi minori della domanda di mercato, anche rispetto all'offerta di altri beni meno durevoli degli immobili. Se la domanda cresce rapidamente, un'offerta addizionale non può provvedervi altrettanto prontamente, e all'opposto se la domanda decresce rapidamente un eccesso di offerta non è rimosso istantaneamente dal mercato.

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
lcf gng sfn 72p05 e463s  
lp.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono considerati fattori causali e il prezzo è il risultato della loro interazione. Le variazioni di prezzo quindi sono precedute da variazioni nell'attività del mercato. Talvolta in questo mercato si manifestano periodi di intensa attività di scambio alternati a periodi di assenza di scambi, quando l'offerta e la domanda si spostano rapidamente nello spazio e nel tempo.

Il mercato immobiliare dunque non soddisfa le condizioni teoriche imposte dal mercato perfetto. Tuttavia ai fini della stima degli immobili, il mercato di riferimento è quello reale, nel quale si procede alla rilevazione dei prezzi degli immobili comparabili (simili); la rilevazione può avvenire normalmente in quanto nel breve periodo si può assumere che gli immobili con le stesse caratteristiche tendono a presentare lo stesso prezzo di mercato. Se la domanda e l'offerta si mantengono in equilibrio anche i prezzi tendono a mantenersi stabili nel medio periodo.

Nel mercato immobiliare sono diffusi vari tipi di finanziamento della domanda e dell'offerta: i primi risultano differenti per ammontare, per saggio di interesse e per forme di garanzia, e influenzano in ultima istanza le decisioni ad acquistare; i secondi si riferiscono alle imprese e ai relativi canali di finanziamento privati e alle fonti di finanziamento pubblico per l'edilizia residenziale convenzionata e sovvenzionata. (Prof. Marco Simonotti FRICS -Metodi di Stima Immobiliare).

Secondo l'I.V.S Standard 1 e l'E.V.S. (l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards), il Red Book, il CDVI Capitolo 3 e la direttiva 2006/48/CE e s.m.i. e la norma UNI 11612:15 e la Circolare ABI "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
lcf gng sfn 72p05 e463s  
lp.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

Se si analizza attentamente la definizione possiamo evidenziare quanto segue:

Se si analizza attentamente la definizione possiamo evidenziare quanto segue:

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

La definizione comunitaria di valore di mercato implica essenzialmente che:

- la commercializzazione dell'immobile sia promossa per un tempo sufficientemente lungo nell'ambito di un mercato aperto al fine di consentire al più ampio numero possibile di potenziali acquirenti di conoscerne la disponibilità sul mercato; la durata di questa fase di marketing è correlata, ovviamente, al tipo di immobile e alle dinamiche del mercato di riferimento;
- il compratore e il venditore (i) siano motivati da un interesse alla massimizzazione delle proprie risorse finanziarie, (ii) siano bene informati su

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
lcf gng sfn 72p05 e463s  
lp.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

tutti gli aspetti della transazione (principio di trasparenza) e (iii) agiscono con prudenza e in modo indipendente;

- non siano computate nel valore di mercato spese accessorie rispetto al prezzo corrisposto quali, ad esempio, i costi diretti afferenti la transazione (imposte, visure, ecc.) e le spese inerenti la stipula dell'atto di compravendita e l'eventuale intermediazione. (CdVI, Tecnoborsa, V Ed.)

L'attendibilità dei valori di mercato è sempre previsivo ed il momento storico dei cicli di mercato immobiliare dei nostri soggetti di valutazione non è favorevole.

### **Valore di Mercato con Assunzioni (CdVI)**

Il Valore di Mercato con assunzioni (assumption e special assumptions). Gli IVS prevedono che, oltre a indicare la base del valore, spesso è necessario formulare un'assunzione o molteplici assunzioni per chiarire lo stato dell'asset nello scambio ipotetico, ovvero le circostanze in cui si presume che l'asset potrebbe essere scambiato. (CdVI, V Edizione, Cap. 3: Il Valore di Mercato con assunzioni (assumption e special assumptions); si veda anche IVS 2017 - IVS 104 - Bases of value - nota 200 Assumptions and special assumptions).

- **Ciclo del Mercato Immobiliare e Forme di Mercato**

#### **Forma di Mercato**

Il mercato immobiliare nel suo complesso presenta fasi evolutive legate a condizioni economico-finanziarie e storiche che indicano:

- una fase property vs property dove il mercato immobiliare si presenta in espansione, garantita da un patto fra la proprietà ed i developer e basata su operazioni di permuta; il mercato è povero di risorse finanziarie e sono assenti gli

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

strumenti finanziari (come ad esempio in Italia quello della ricostruzione post bellica e del boom edilizio);

- una fase property vs money dove il mercato immobiliare presenta i primi e più semplici strumenti di finanziamento delle operazioni immobiliari, quali i mutui fondiari e ipotecari; è un mercato di espansione in cui si finanzia l'attività di produzione edilizia con il credito;
- una fase money vs money dove nel mercato operano gli strumenti finanziari e si sviluppano in maniera professionale gli operatori del settore; in questo mercato si svolgono operazioni di securitizzazione (cartolarizzazione) e operazioni di spin-off e operano i fondi chiusi immobiliari e si creano grandi compagnie immobiliari (M. d'Amato). Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico (figura 4.1).

#### Segmento Non Residenziale Comune di La Spezia

#### Segmento Non Residenziale Comune di La Spezia

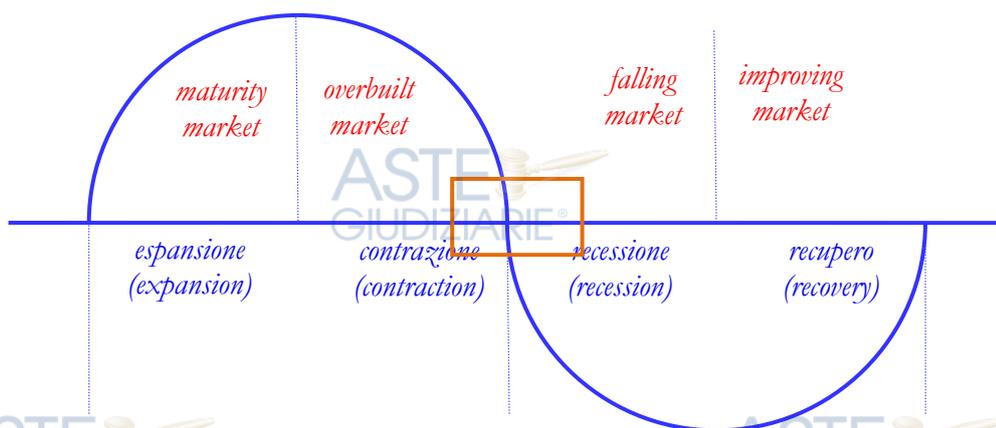


Figura 4.1 – Fasi cicliche del mercato immobiliare

## Aspetti Tecnici-Economici del Rapporto di Valutazione Immobiliare

L'aspetto economico di un bene rappresenta la ragione economica che un bene viene ad assumere in vista di una determinata ragione pratica di stima. E' fondamentale quindi intravedere la visuale economica sotto la quale un bene viene valutato.

L'aspetto economico con cui si stima un bene dipende, direi esclusivamente, dallo scopo pratico della stima, ovvero dai rapporti tecnici, economici e giuridici intercorrenti tra persone, cose e fatti implicati nella stima. Poiché la valutazione immobiliare ha, nella maggior parte dei casi, un carattere previsivo si può affermare che l'attribuzione del valore di mercato ad un bene economico precede l'evento che la determina e che tale espressione di valore rimane un'ipotesi dell'esperto valutatore sino a quando non viene confermata dal prezzo di mercato. Stimare il valore di mercato di un bene significa quindi attribuire a tale bene la somma di denaro che più probabilmente si ricaverebbe se lo si ponesse in vendita seguendo quindi un ipotetico mercato libero.

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione e di analisi dei sub-mercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione.

Il mercato immobiliare è articolato in segmenti, sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività di stima da parte dei periti.

L'analisi di mercato mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato. L'analisi di mercato considera l'immobile e il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita ed in particolar modo i beni che circondano l'oggetto di valutazione.

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
lcf gng sfn 72p05 e463s  
lp.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

In estimo immobiliare, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare non ulteriormente scindibile dall'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare (CDVI).

Il segmento immobiliare può essere non solo una retta univoca tra varie caratteristiche ma, per mezzo dei suoi parametri, può essere contraddistinto da un quartiere urbano, da unità modulari, da un ben identificato isolato, da edifici prospicienti su una strada o su un'area a verde, da singoli edifici, basti pensare a ville o villette localizzate in tessuti di seconda o terza fascia, tessuti urbani che hanno fabbricati aventi le medesime caratteristiche; con questi criteri è possibile individuare molti altri segmenti di mercato. Altri segmenti di mercato sono riconducibili alla tipologia immobiliare - quindi se si tratta immobili "usati", ristrutturati o nuovi, alla tipologia edilizia - cioè la caratteristica costruttiva dell'unità immobiliare-, le dimensioni dell'unità immobiliare ed i caratteri della domanda e dell'offerta ed altre ancora.

**Tratto da: affrontare l'incertezza della valutazione nei periodi di turbolenza dei mercati. Una lettera dai Comitati di normazione tecnica dell'IVSC**

Per fornire informazioni utili, il Rapporto di valutazione deve contenere una descrizione chiara e accurata del perimetro dell'incarico, del suo scopo e dell'uso previsto (comprese eventuali limitazioni su tale uso) e l'evidenziazione di eventuali assunzioni, assunzioni speciali (IVS 104 Basi di valore, par.200.4), incertezze significative o condizioni limitanti che influiscono direttamente sulla valutazione. L'obiettivo della presente lettera è quello di fornire informazioni aggiuntive circa i fattori che possono dar luogo a significative incertezze di valutazione in modo che siano utili a coloro che prepareranno o si baseranno sulla valutazione. Va notato che questo documento non attiene l'incertezza causata dalle limitazioni imposte da condizioni limitanti previste dall'incarico circa l'ampiezza delle indagini o delle informazioni, sebbene anche questo argomento sia rilevante in questi tempi difficili e potrebbe essere trattato in un futuro documento dell'IVSC con specifiche finalità. Una

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

delle criticità principali quando si affronta il tema dell'incertezza della valutazione è che una valutazione non è un dato di fatto, ma è una stima del più probabile risultato in base a una gamma possibili risultati basati sulle evidenze e sulle assunzioni formulate nel processo di valutazione.

Le valutazioni di mercato sono stime del più probabile prezzo che verrebbe pagato in una transazione alla data della valutazione. Tuttavia, anche laddove gli immobili (asset) siano identici e scambiati in transazioni contemporanee, spesso si possono osservare oscillazioni dei prezzi concordati nell'ambito di differenti transazioni. Di conseguenza, un elemento di incertezza è implicito alla maggior parte delle valutazioni di mercato in quanto raramente esiste un unico prezzo con il quale è possibile confrontare la valutazione.

### **Incertezza di valutazione Vs. Rischio di mercato.**

L'incertezza della valutazione non deve essere confusa con il rischio. Il rischio è l'esposizione che il proprietario di un asset ha nei confronti di potenziali guadagni o perdite future. Il rischio può essere causato da vari fattori che influenzano l'asset stesso o il mercato in cui viene scambiato. Gli esempi includono:

- la riduzione dei prezzi di mercato delle attività materiali (tangible assets) dopo la data di acquisizione o valutazione;
- il deterioramento dei redditi futuri previsti per un titolo;
- una perdita di liquidità rispetto ad altre attività (asset);
- costi per il mantenimento o lo sviluppo di asset superiori a quelli correntemente previsti;
- il tasso di obsolescenza tecnica o fisica di un asset superiore a quanto correntemente atteso. Tali rischi sono esaminati dagli acquirenti/venditori informati quando prendono in considerazione un'offerta per un asset e sono bilanciati rispetto ai vantaggi percepiti della proprietà. Pertanto, il rischio si riflette normalmente nei prezzi di

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
lcf gng sfn 72p05 e463s  
lp.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

mercato. Il rischio può essere spesso quantificato. Ad esempio, il rischio di mercato può essere misurato applicando tecniche statistiche a modelli di fluttuazione dei prezzi precedentemente rilevati, oppure ipotizzando diversi scenari di mercato per modellare risultati diversi. Le tecniche di individuazione dei rischi e di quantificazione degli stessi sono al centro delle diverse metodologie di determinazione dei tassi di attualizzazione utilizzate per la valutazione. Mentre il rischio può essere considerato come una misura delle incertezze future che possono determinare un aumento o una diminuzione del prezzo o del valore di un'attività, l'incertezza della valutazione riguarda solo le incertezze che sorgono nell'ambito del processo di stima del valore ad una specifica data. La certezza della valutazione e il rischio di mercato sono indipendenti l'uno dall'altro. Ad esempio, una valutazione di un'azione quotata altamente liquida ha poca incertezza, ma quel titolo può comunque essere considerato come portatore di un elevato rischio di mercato. L'incertezza di valutazione non deve essere confusa con le prove di stress (stress testing), vale a dire la misurazione dell'impatto su un prezzo o valore corrente di un evento specifico o di una serie di eventi. L'incertezza di valutazione può essere causata da vari fattori. Questi possono essere suddivisi nelle seguenti categorie:

- sconvolgimenti del mercato;
- disponibilità di dati e informazioni di mercato (input);

Le cause di incertezza della valutazione non si escludono a vicenda. Ad esempio, le turbolenze del mercato possono influire sulla disponibilità di dati rilevanti che, a loro volta, possono creare incertezza sul metodo o sul modello più appropriato da utilizzare. È probabile quindi che esistano interdipendenze e correlazioni tra le cause dell'incertezza, di cui occorre tener conto nel processo di valutazione.

## Due diligence

L'attività di due diligence, è propedeutica, ma non solo, alla valutazione immobiliare. Esonero della committenza per qualsiasi attività di due diligence.

## Il dato immobiliare

Il dato immobiliare rappresenta, come precedentemente accennato, l'aspetto prognostico della valutazione; infatti, se opportunamente rilevato, rappresenta il vero prezzo o il vero canone di mercato e le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile.

La rilevazione del mercato immobiliare deve, quindi, prevedere alcuni requisiti specifici quali:

- completezza, relativa alla presenza di tutti gli elementi costitutivi del dato stesso, identificabili sia per la parte economica relativa al prezzo o al canone effettivamente corrisposti, sia per la parte tecnica relativa alle caratteristiche specifiche dell'immobile, che di seguito andremo meglio ad analizzare;
- accuratezza, relativa alla diligenza, alla competenza e alla precisione della rilevazione.

La rilevazione, quindi, può essere effettuata con l'ausilio di modelli schematici opportunamente predisposti per la rilevazione dei segmenti di mercato e per la rilevazione dei dati immobiliari che, come specificamente proposti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, mirano a soddisfare la necessità di uno standard di rilevazione comprensibile e condivisibile tra i fruitori del mercato immobiliare, mediante la raccolta di parametri volta all'utilizzo nelle attività professionali valutative e nel management immobiliare, nonché alla realizzazione di elaborazioni statistiche e alla costruzione di indici economico-estimativi.

Occorre, pertanto, procedere alla rilevazione dei dati sugli atti ufficiali, non senza raffrontare le fonti fiduciarie che possano attestare garanzia sul dato riscontrato -

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
lcf gng sfn 72p05 e463s  
lp.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

quindi, trasparenza ed equità al mercato immobiliare – consentendo il conseguimento di un presupposto di efficienza e il contenimento di effetti distorsivi.

- il dato immobiliare è un dato puntuale, completo e veridico, costituito dal prezzo o dal canone di mercato veri, riferiti alla data in cui si sono formati, e dalle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile. Il prezzo e il canone di mercato degli immobili sono legati alle caratteristiche esterne, relative al contesto ove è sito l'immobile, e alle caratteristiche interne relative alla dimensione, alle condizioni e allo stato dell'immobile;

- il prezzo di mercato è l'importo pagato (e incassato) per un immobile scambiato nel mercato. Il prezzo di mercato è un dato storico, indipendentemente dal fatto che sia reso pubblico o sia mantenuto riservato (IVS, GAVP, 4.2);

- il canone di mercato è l'importo pagato (e incassato) periodicamente per la concessione in locazione di un immobile. È un dato storico ricorrente;

- la caratteristica immobiliare è ciascuna definita qualità peculiare costituente la nota distintiva di un immobile ai fini della rilevazione e della valutazione.

Le caratteristiche immobiliari possono essere classificate in:

- caratteristiche locazionali, relative all'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano (in rapporto alle infrastrutture, ai servizi ecc.), territoriale e ambientale;

- caratteristiche posizionali, relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (livello piano, esposizione ecc.) o nella ripartizione di un'area in lotti;

- caratteristiche tipologiche, relative al quadro classificatorio delle proprietà edilizie dell'immobile (stato di manutenzione, impianti ecc.);

- caratteristiche economiche, relative alle condizioni e alle limitazioni d'uso dell'immobile e alle condizioni di finanziamento;

- caratteristiche istituzionali, relative al quadro normativo.

Avuto riguardo alla misura, le caratteristiche si distinguono in:

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

- quantitative, che possono essere misurate in una scala cardinale mediante unità tecniche ed economiche (superficie, impianti ecc.);
- qualitative, che possono essere misurate nella scala nominale e nella scala ordinale (livello di piano, inquinamento ecc.).

Le caratteristiche qualitative assumono particolare rilievo nella stima del patrimonio immobiliare con valenze architettoniche, storiche, culturali e ambientali.

### Segmento di mercato

In ambito immobiliare la segmentazione del mercato è una attività necessaria e propedeutica in tutte le attività di valutazione. È noto infatti che all'interno di un segmento di mercato l'acquirente individua l'immobile per destinazione, zona, livello di spesa, tipologia, funzionalità e redditività attesa.

Nella realtà italiana le quotazioni immobiliari sono spesso riferite ad ampi contesti e ambiti di mercato dai contorni generici, identificati solitamente per zona (centrale, semicentrale, periferica ecc.), per destinazione (residenziale, commerciale ecc.) e per tipologia (nuovo, usato, ristrutturato ecc.) e quindi in uno stesso ambito di mercato possono risultare molteplici, variamente disaggregate e spesso contraddittorie. Quindi, mentre l'ambito di mercato è in genere individuato per zona, il segmento di mercato immobiliare è individuato con parametri propri; inoltre, all'interno del segmento di mercato di appartenenza dell'immobile da valutare si potranno rilevare:

- 1 i rapporti mercantili delle superfici secondarie;
- 2 gli altri indici mercantili disponibili;
- 3 i prezzi degli immobili simili comparabili con quello oggetto di stima.

Un segmento di mercato può essere rappresentato in concreto: da un quartiere urbano quando le unità edilizie sono modulari e contigue spazialmente; da un singolo isolato; dagli edifici prospicienti su una strada; da singoli immobili anche non contigui (per esempio, ville sparse nella fascia periurbana).

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
lcf gng sfn 72p05 e463s  
lp.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

Ma i diversi segmenti di mercato si possono intersecare spazialmente: nello stesso edificio (per destinazione: appartamenti, negozi, autorimesse) e nella stessa localizzazione (per tipologia: nuovo, usato, case singole e case in condominio); quindi un segmento di mercato può non presentare continuità spaziale.

L'individuazione del segmento di mercato richiede dapprima un'indagine preliminare e un sopralluogo, di seguito, quando misurati e rilevati, devono essere tradotti in una serie di indicatori economico-estimativi del segmento di mercato analizzato.

La delimitazione dei segmenti di mercato può avvenire:

- con il procedimento deduttivo (dal generale al particolare). La classificazione di un immobile nel rispettivo segmento è immediata per gli immobili che ricadono nei segmenti principali, definiti in base all'evidenza delle informazioni acquisite nella prassi commerciale, ma tale procedimento richiede la rilevazione di un campione di dati immobiliari sufficientemente numeroso, che è in genere un'operazione al di fuori della portata di una singola stima;
- con il procedimento induttivo (dal particolare al generale). La classificazione degli immobili nei rispettivi segmenti di mercato avviene per aggregazione delle unità immobiliari simili, quindi un procedimento empirico che si applica soprattutto in carenza o assenza di dati immobiliari, ma che implica una completa conoscenza a priori del mercato. Partendo, quindi, da un'unità immobiliare definita per tipo di contratto, destinazione, dimensione, morfologia, caratteristiche costruttive e caratteri della domanda si compongono nello stesso segmento le altre unità immobiliari simili dello stesso fabbricato. Le unità simili di altri fabbricati, definiti per la tipologia edilizia e immobiliare, dello stesso isolato si compongono nello stesso segmento. Ricorrendo le condizioni di uniformità, le unità immobiliari simili di isolamenti, definiti per la localizzazione, dello stesso quartiere si compongono nello stesso segmento. Il

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

segmento di mercato è allora delineato rispettivamente per il singolo fabbricato, per più fabbricati, per l'isolato, per il quartiere in base al grado di similarità. Per il segmento di mercato così delimitato si misurano i parametri tecnici ed economico-estimativi e si rilevano le informazioni di carattere generale.

Si definisce segmento di mercato quell'unità elementare non ulteriormente scindibile dall'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare stesso; quindi, ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- la localizzazione indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli della rendita fondiaria;
- il tipo di contratto indica la compravendita, l'affitto o altro diritto, contratto o interesse relativo all'immobile;
- la destinazione indica i contratti stipulati per abitazione, per ufficio, per attività commerciali, artigianali, industriali o terziarie;
- la tipologia immobiliare indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati o a terreni; se si tratta dei mercati dell'usato, del ristrutturato o del restaurato, del nuovo o del seminuovo; se si tratta di unità in condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva;
- la tipologia edilizia si riferisce ai caratteri dell'edificio (per esempio, se si tratta di edificio multipiano, villette, case terranee, capannoni, complessi immobiliari ecc.);
- la dimensione indica se si tratta di unità immobiliare piccole, medie o grandi rispetto a definiti intervalli di superficie. Alle diverse dimensioni corrispondono dal lato della domanda per l'uso consuntivo differenti modelli di consumo e classi di reddito e per l'uso produttivo differenti requisiti tecnici;
- i caratteri della domanda e dell'offerta mirano a descrivere i soggetti che operano nel mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con gli altri segmenti di mercato;

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

- la forma di mercato mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

Il grado di competizione influenza direttamente il livello del prezzo;

- il livello del prezzo di mercato, rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato, o dal prezzo medio minimo e dal prezzo medio massimo, in un dato momento. La fase ciclica del segmento di mercato esprime la tendenza in aumento o in diminuzione o la stazionarietà dei prezzi; così come le variazioni del numero di contratti nel tempo.

### **Highest and best use (HBU)**

Lo scrivente, come concordato con la committenza, non ha adoperato alcun HBU anche ed in relazione del particolare segmento di mercato; lo scrivente ha evidenziato grandi e fortissime incertezze in tutti i vincoli, quindi tecnico, legale, di bilancio ed economico.

### **Superfici immobiliari Tratto dal CdVI Edizione 2018, Tecnoborsa**

Per il calcolo della superficie commerciale in presenza di superfici secondarie non si può prefigurare uno standard di misura, poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche di mercato.

Assunto, quindi, che la superficie commerciale di un immobile è pari alla somma della superficie principale e delle superfici secondarie considerate in base ai rispettivi rapporti mercantili, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono così individuati e proposti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari: superficie esterna lorda (SEL), superficie interna lorda (SIL), superficie interna netta (SIN).

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

*Superficie Esterna Lorda (SEL)*. Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 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;
- I pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interne o contigue all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

La SEL non include invece:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

*Superficie Interna Lorda (SIL)*. Per superficie interna lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento; la SIL include:

- lo spessore dei muri interni e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;

- lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni.

La SIL non include invece:

- lo spessore muri perimetrali;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- i balconi, terrazzi e simili;
- lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno);
- i vani ad uso comune.

*Superficie Interna Netta (SIN)*. Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento; la SIN include:

- gli spessori delle zoccolature;
- le superfici delle sotto finestre (sgusci);
- le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabili;
- spazio interno dei vani diversamente utilizzabili;
- lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticali (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento);

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne);
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni.

La SIN non include invece;

- lo spessore dei muri sia perimetrali che interni;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- lo spessore dei tramezzi;

lo spazio occupato dalla colonne ed i pilastri.

*Sistema Italiano di Misurazione (SIM)*. Il criterio adottato dal Sistema Italiano di misurazione (SIM) comporta la determinazione delle superfici costituite:

- a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e  $\frac{1}{2}$  di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.
- b) Dal dettaglio delle superfici accessorie rilevata per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:
  - Terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
  - Balconi (con vista) 30%;
  - Lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%;

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

Porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%;

- Verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile, 60%;
- Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%;
- Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- Locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- Soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- Spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontali (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- Autorimessa/garage, 50%;

Posto auto coperto, 30%;

Inoltre nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- Giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- Giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15 % se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni, le quali dovranno essere argomentate/esplicitate dal valutatore immobiliare nel Rapporto di valutazione, in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

### **Assunzioni (R.B. Appendice 3)**

Un'assunzione è formulata quando è ragionevole per il valutatore accettare un elemento per vero senza dover effettuare indagini specifiche.

### **Assunzioni (Red Book RICS)**

Un'assunzione viene formulata quando è ragionevole per il valutatore accettare un elemento per vero senza necessità di effettuare indagini o verifiche specifiche. Siffatte assunzioni devono essere ragionevoli e attinenti allo scopo per cui è stata richiesta la valutazione. La definizione completa tratta dal glossario RICS è la seguente: Una supposizione considerata vera. Comprende fatti, condizioni o situazioni riguardanti l'oggetto di o l'approccio a una valutazione che, secondo quanto concordato, non necessitano di verifica da parte del valutatore nell'ambito del processo di valutazione. Di norma, un'assunzione è formulata quando non è richiesto che il valutatore svolga un'indagine specifica per provarne la veridicità. Sarà quasi sempre necessario abbinare la base di valore ad opportune assunzioni (o assunzioni speciali) per delineare il presunto stato o condizione della proprietà o del bene alla data di valutazione. Un'assunzione è spesso legata a una limitazione dell'ambito delle indagini o delle richieste di informazioni che possono essere condotte dal valutatore (vedere VPS 2 RICS\_Red Book). Tutte le assunzioni che saranno presumibilmente incluse nel rapporto devono quindi essere concordate con il cliente e incluse nei termini dell'incarico. Qualora non sia possibile inserire assunzioni nei termini dell'incarico, il valutatore le dovrà concordare per iscritto con il cliente prima della pubblicazione del rapporto di valutazione.

Se, a seguito di un sopralluogo o di un'indagine, il valutatore dovesse ritenere che un'assunzione concordata in precedenza con il cliente possa essere inappropriata, oppure che sia opportuno considerarla un'assunzione speciale, dovrà discutere le

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

modifiche a livello di assunzioni e di approccio con il cliente prima di concludere l'incarico di valutazione e consegnare il rapporto. Le assunzioni incluse nel rapporto di valutazione sono state concordate con la committenza ed è stata la stessa a richiederle per lo svolgimento del presente elaborato; è stato confermato l'esonero da tali prestazioni.

### Assunzioni speciali

Si riportano alcuni esempi delle circostanze che saranno utilizzate nel formulare assunzioni speciali:

- una situazione in cui l'immobile oggetto della valutazione non possa essere offerto liberamente e apertamente sul mercato;
- un imminente cambiamento delle caratteristiche fisiche della proprietà, per esempio la costruzione di un nuovo edificio o la ristrutturazione o demolizione di un edificio esistente;
- un cambiamento previsto della modalità di occupazione o di utilizzo della proprietà.
- non sono state svolte indagini ambientali sui terreni;
- è già stato, o sarà, concesso il permesso di costruire (compreso l'eventuale cambio di destinazione d'uso) della proprietà.
- I titoli abilitativi scaduti determinano una evidente limitazione della commerciabilità del bene.

### Aspetti che potrebbero influire sulla certezza della valutazione (RB)

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

Il seguente elenco, che non è completo, offre alcuni esempi di aspetti che potrebbero avere un effetto rilevante sul grado di certezza e sicurezza attribuibile a una valutazione:

- a) stato del valutatore;
- b) incertezza insita;
- c) instabilità del mercato.

#### **a) Stato del Valutatore**

Lo scrivente, come previsto dallo standard RICS, informa e conferma di disporre di sufficiente esperienza e che non vi sono conflitti d'interesse.

#### **b) Incertezza insita**

I vari immobili potrebbero presentare particolari caratteristiche che rendono difficile per il valutatore la formulazione di un'opinione sul probabile valore; per esempio, potrebbe trattarsi di un tipo di proprietà insolito, oppure unico nel suo genere e dove il mercato di monopolio, monopolio bilaterale od oligopolio potrebbe influenzare tale probabile valore ed ancora l'immissione di una serie di immobili posti nel segmento di mercato potrebbe far variare in negativo il valore medio unitario. Non possono essere condotti e ricompresi come futuri valori di mercato i beni legati all'esistenza o meno di un acquirente speciale in quanto lo stesso non segue il valore di mercato del bene ma segue esclusivamente il suo investimento e la sua disponibilità economica.

#### **c) Instabilità del mercato**

Le turbolenze di mercato possono essere dovute da eventi imprevedibili di natura finanziaria, macro-economica, legale, politica o persino naturali (V. capitoli precedenti). Se la data di valutazione coincide con, oppure è immediatamente

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

successiva a, un evento di questo tipo, la valutazione potrebbe avere un livello di certezza ridotto, a causa della mancanza di dati oggetti, oppure della loro incongruenza, oppure ancora il valutatore potrebbe trovarsi a dover basare il proprio giudizio su un insieme di circostanze senza precedenti. Sebbene i valutatori debbano essere sempre in grado di formulare un giudizio, è importante che il contesto in cui un tale giudizio è formulato sia evidenziato chiaramente.

### **Prezzi e congiuntura del mercato immobiliare (Tecnoborsa V Edizione Cap. 5)**

La congiuntura del mercato immobiliare, intesa come fase del ciclo economico che il mercato immobiliare attraversa in un dato periodo, è identificabile in base ad una appropriata analisi di mercato (market analysis) la quale, tra l'altro, comprende:

- (i) la rilevazione del numero dei contratti di compravendita e/o di locazione inerenti in determinato contesto territoriale, in un predeterminato periodo di riferimento;
- (ii) la rilevazione di fattori endogeni ed esogeni che influenzano la congiuntura immobiliare e l'identificazione della fase ciclica che caratterizza la congiuntura del mercato;
- (iii) la rilevazione dei prezzi e dei canoni di mercato al fine di identificare il punto di equilibrio tra domanda ed offerta;
- (iv) la determinazione del potenziale indice di assorbimento dell'offerta in un determinato mercato o sottomercato;
- (v) l'identificazione del segmento di mercato (v. infra "Capitolo 6 - Rilevazione dei dati immobiliari");
- (vi) la rilevazione e l'analisi degli elementi economico-estimativi e dalle caratteristiche qualitative e quantitative dell'immobile oggetto di stima e degli immobili di confronto (comparables);

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
lcf gng sfn 72p05 e463s  
lp.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

- (vii) l'identificazione dei rapporti mercantili e delle altre indicazioni di mercato (saggi di capitalizzazione, ecc.).

Le richieste di prezzo formulate dal venditore (asking price) devono essere considerate solo una "aspettativa di realizzo", sovente oggetto di riduzione anche sensibile sia unilateralmente da parte del soggetto proponente la vendita (nel caso di assenza di domanda per l'immobile offerto), sia nel caso di trattativa con soggetto interessato all'acquisto che proponga una riduzione del prezzo dopo aver analizzato le caratteristiche dell'immobile. Per cui gli asking price hanno soltanto un valore indicativo al fine di contribuire a interpretare le tendenze di mercato e non possono essere intesi come prezzi in senso proprio e neppure utilizzati in sostituzione dei prezzi di mercato. La norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili al Par. 4.1 (Metodo del confronto di mercato) prevede l'utilizzo dei prezzi richiesti (i) <<al fine di rilevare la congiuntura di mercato>> in quanto si ritiene che l'incremento o il decremento delle richieste di realizzo, insieme ad numerose altre dinamiche quali, ad esempio, il numero delle compravendite, sia uno dei fattori indicativi del trend di mercato. La citata norma prevede inoltre, in via residuale - nel caso in cui al committente siano state preventivamente rappresentate le potenziali criticità dell'utilizzo di "aspettative di realizzo" - che ai fini della stima <<potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); tuttavia la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonché giustificata, obbligatoriamente, nel rapporto estimativo>>.

**Accesso agli atti**



**RICHIESTA DI ACCESSO DOCUMENTALE**

Comune Della Spezia  
 Piazza Europa n 1  
 19124 - La Spezia

**DATI DEL RICHIEDENTE**

GIANGRANDI STEFANO, C.F. GNGSFN72P05E463S  
 nato a La Spezia (SP) il 05/09/1972  
 residente in via felice cavallotti 71 - 19121 La Spezia (SP)  
 info@studiogiangrandi.com  
 In qualità di privato Cittadino.

**CHIEDE**

All'ufficio competente: Ambiente e animali

Tipo di richiesta: Rilascio su supporto magnetico

Estremi del documento /informazione/dato che in base alla normativa vigente non risulta pubblicato sul sito del Comune:

Amministrazione	Resp. Procedimento	Destinatario	Data	Oggetto	Altro
				fg. 47 map. 469 sub. 11	

Tutti titoli edilizi presenti.

Fg.47 mapp. 469 sub. 11 via dei pini 25  
 Specificando il proprio interesse diretto, concreto e attuale:  
 Tecnico incaricato  
 Motivazione della richiesta:

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
 |cf gng sfn 72p05 e463s  
 |p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

verifica conformità dell'immobile:

**ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

Quadro riepilogativo della documentazione disponibile e allegata:

La Spezia, 30/01/2025

**IL RICHIEDENTE  
GIANGRANDI STEFANO**

**INFORMATIVA SULLA PRIVACY AI SENSI DEL REGOLAMENTO EUROPEO PER LA PROTEZIONE DEI DATI 2016/679**

La informiamo che i dati personali e sensibili da lei forniti e quelli che eventualmente fornirà (anche successivamente) formeranno oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata.

Per trattamento si intende la raccolta, registrazione, conservazione, elaborazione, modificazione, selezione, estrazione, raffronto, utilizzo, interconnessione, blocco, comunicazione, diffusione, cancellazione, distribuzione dei dati personali, ovvero la combinazione di due o più di tali operazioni.

**Titolare del trattamento e RPD**

Il Titolare del trattamento dei dati è il Comune della Spezia, con sede in Piazza Europa 1 La Spezia. Il DPO è l'avv. Marco Giurl.

**Finalità e modalità del trattamento**

Il Comune di La Spezia, titolare del trattamento, tratta i dati personali liberamente conferiti, esclusivamente per finalità istituzionali.

**Consenso**

Il consenso del trattamento ai fini istituzionali è necessario ed obbligatorio per le finalità stesse.

**Periodo di conservazione**

I dati personali verranno conservati per un arco di tempo non superiore al conseguimento delle finalità per le quali i dati personali sono trattati (finalità istituzionali e non commerciali).

**Diritti del cittadino/interessato**

Il cittadino/l'interessato avrà in qualsiasi momento piena facoltà di esercitare i diritti previsti dalla normativa vigente; potrà far valere i propri diritti rivolgendosi al Comune di La Spezia.

I diritti del cittadino/dell'interessato sono quelli previsti dal Regolamento UE 2016/679 (GDPR).

Il cittadino/l'interessato può:

- ricevere conferma dell'esistenza dei dati suoi personali e richiedere l'accesso al loro contenuto
- aggiornare, modificare e/o correggere i suoi dati personali
- chiedere la cancellazione, la trasformazione in forma anonima, il blocco dei suoi dati trattati in violazione di legge
- chiedere la limitazione del trattamento
- opporsi per motivi legittimi al trattamento

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
lcf gng sfn 72p05 e463s  
lp.iva 00993490119

**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

196/85

RELAZIONE TECNICA

il sottoscritto COLONNA Maurizio, nato a La Spezia il 28/4/56 C.F. CLNMRZ56028E463Y, iscritto all'Albo dei Geometri di La Spezia al n°854, dichiara sotto la propria responsabilità che le opere eseguite sull'immobile sito in Via dei Pini n°25 (comune di La Spezia) consistono in:

per mt. 3,20. L'ingresso è stato ampliato, ora a le dimensioni di m. 2,65 per 1,00 m.

Tali opere interne non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il regolamento edilizio vigente, non comportano modifiche alla sagoma né aumento delle superfici utili dell'immobile e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso della costruzione e delle singole unità immobiliari, non recano pregiudizio alla statica dell'immobile.

(Per le zone omogenee "A" definite dal D.M. 2/4/68 occorre aggiungere che le opere rispettano le originarie caratteristiche costruttive).

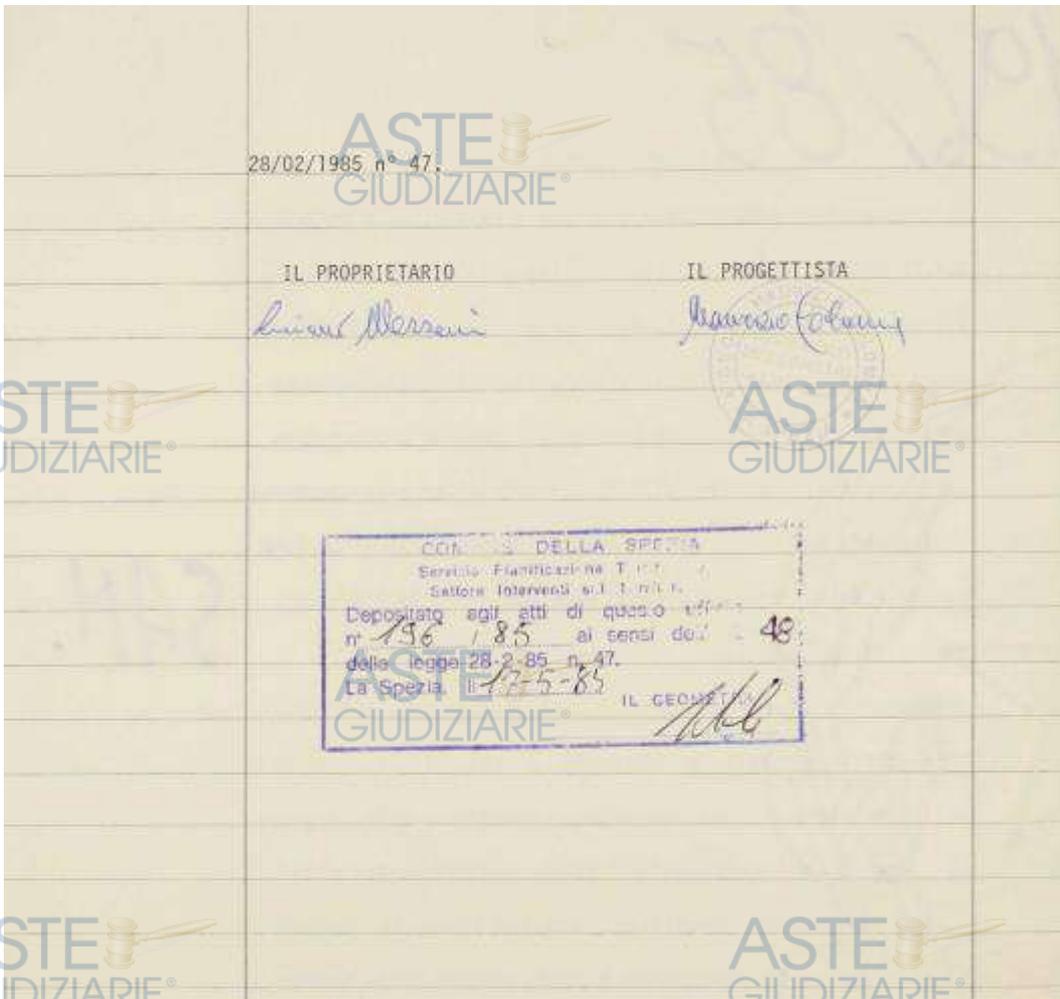
Dichiara inoltre che le opere compiute rispettano le norme di sicurezza ed igienico-sanitarie vigenti e che l'immobile non ricade sotto il vincolo delle leggi 1089/39 e 1497/39 e successive modificazioni ed integrazioni.

La presente da avvalersi ai sensi dell'art. 48 della legge

SAN.

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
lcf gng sfn 72p05 e463s  
lp.iva 00993490119  
sede legale

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia



  
**ASTE GIUDIZIARIE®**

  
**ASTE GIUDIZIARIE®**

  
**ASTE GIUDIZIARIE®**

  
**ASTE GIUDIZIARIE®**

  
**ASTE GIUDIZIARIE®**

  
**ASTE GIUDIZIARIE®**

  
**ASTE GIUDIZIARIE®**

  
**ASTE GIUDIZIARIE®**

  
**ASTE GIUDIZIARIE®**

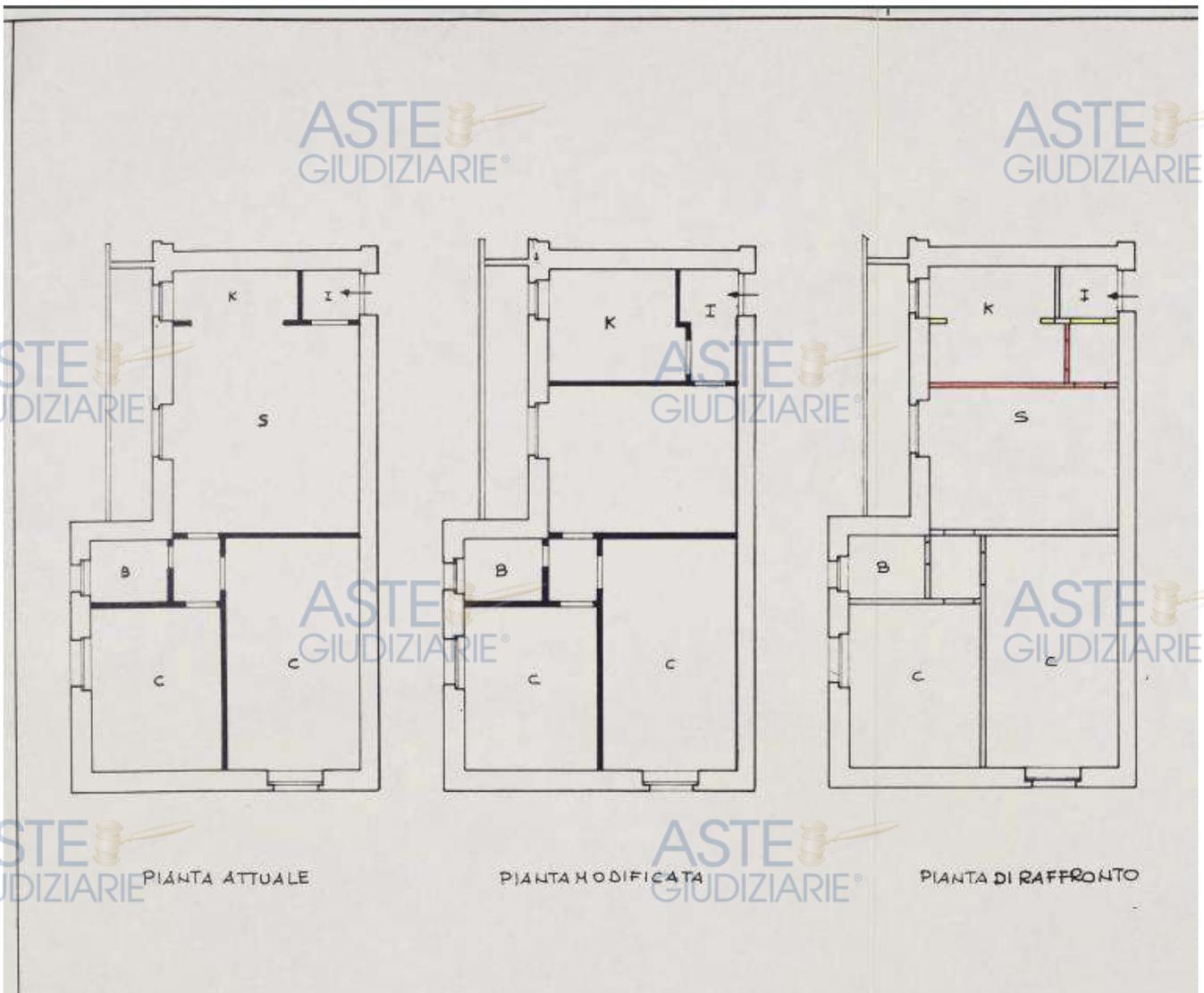
  
**ASTE GIUDIZIARIE®**

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
lcf gng sfn 72p05 e463s  
lp.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

  
**ASTE GIUDIZIARIE®**

  
**ASTE GIUDIZIARIE®**



**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
lcf gng sfn 72p05 e463s  
lp.iva 00993490119

**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

## Enucleazione delle Metodologie di Valutazione Immobiliare

### **A1) Valore di mercato con i comparabili**

Il Market Comparison Approach (MCA/MA o SCA) e tutte le metodologie utilizzate nel presente rapporto di valutazione immobiliare sono riconosciute come standard di valutazione nazionale ed internazionale da:

- Banca d'Italia;
- ABI;
- Agenzia del Territorio;
- Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati, ecc.

Il MCA/MA o SCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito di un immobile che si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. L'assioma e perno del MCA stabilisce che il mercato fisserà il prezzo del nostro subject nella medesima maniera in cui ha formato prezzo di immobili simili. Nella pratica la metodologia del MCA "smonta" il bene oggetto di valutazione nelle sue caratteristiche immobiliari e le confronta una ad una con le caratteristiche delle unità immobiliari poste a comparazione, lavorando per differenza tra l'oggetto ed i comparabili; per mezzo dei prezzi marginali si creano gli aggiustamenti. L'immobile oggetto di stima e gli immobili posti a comparazione devono appartenere al medesimo segmento di mercato, che per definizione è quell'unità elementare non ulteriormente scindibile dall'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare stesso. Due o più unità

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

immobiliari ricadono nello stesso segmento di mercato se presentano eguali ammontari economico-estimativi (Prof. Marco Simonotti FRICS – Metodo di Stima Immobiliare).

Come previsto dal Codice delle Valutazioni immobiliari il Rapporto di valutazione avrà le seguenti caratteristiche:

- presentazione delle conclusioni valutative in maniera chiara e accurata, così che non siano fuorvianti;
- identificazione del cliente, l'utilizzo previsto della valutazione.
  - Saranno evidenziate le seguenti date:
    - data dell'incarico;
    - data dei sopralluoghi e delle rilevazioni effettuate;
    - data della stima ovvero del Rapporto di valutazione.

Sarà specificata la finalità della valutazione ed identificazione della base (o le basi) di valore adottata, il valore di mercato ed i valori diversi dal valore di mercato sono riportati separatamente;

○ Identificare e descrivere:

- l'immobile o gli asset immobiliari, ovvero i diritti reali oggetto della valutazione;
- il segmento di mercato, le caratteristiche tecnico-economiche, quelle fisiche e legali degli immobili o dei diritti reali oggetto della valutazione;
- descrivere l'ambito di applicazione delle attività svolte ai fini della elaborazione della valutazione;
- specificare le assunzioni e le (eventuali) condizioni limitanti;
- identificare le assunzioni speciali o straordinarie e stabilire la probabilità che tali condizioni possano verificarsi;
- includere una descrizione della congiuntura di mercato, delle informazioni e dei dati di mercato esaminati, degli approcci e delle metodologie di valutazione adottate, delle opinioni e delle conclusioni riportate nel Rapporto di valutazione;

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

- includere una dichiarazione di conformità che attesti che la valutazione è stata eseguita conformemente al Codice delle Valutazioni Immobiliari o altro standard affidabile, indicando ogni eventuale deroga alle procedure estimative previste, fornendo nel qual caso una spiegazione a riguardo.
  - la dichiarazione di conformità attesta 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 o altro standard affidabile;
    - il valutatore immobiliare è in possesso dei requisiti formali previsti per lo svolgimento della professione;
    - 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 ha ispezionato personalmente l'immobile;
    - deve infine includere le generalità, qualifica professionale, eventuali certificazioni e firma del valutatore.

### **Metodo del confronto di mercato (Codice delle Valutazioni Immobiliari, Edizione 2018)**

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili, compravenduti di recente, con caratteristiche e prezzo noto, ovvero immobili simili ceduti in locazione di cui siano note le caratteristiche e il

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

canone di mercato. La qualità sostanziale del processo valutativo si basa, tra l'altro, sulle rilevazioni della congiuntura del mercato immobiliare, sulla qualità dei dati oggetto di rilevazione, sugli obiettivi dell'indagine, sugli strumenti ed i modelli di analisi.

Il metodo del confronto di mercato (o *market approach* - Ma), anche definito *market comparison approach* - Mca, 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 le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il *market approach* si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di dati di confronto, tra cui recenti transazioni, attendibili e documentate.

Il sistema di stima, una formalizzazione matematica del market approach che permette di risolvere il problema della stima del valore di mercato in presenza di caratteristiche immobiliari qualitative. Il sistema si basa sull'assunto per il quale la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze nelle loro caratteristiche.

Il market approach e sistema di stima, un metodo del confronto di mercato che abbina i due metodi ampliandone il campo di applicazione. Il market approach e sistema di stima si applicano nella stima del valore e del canone di mercato quando sono presenti caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale.

### **Fasi del metodo del confronto di mercato**

Il market approach si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa sulle:

- caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione;
- caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dei venditori nello specifico segmento di mercato;
- caratteristiche per le quali gli immobili di confronto rilevati e l'immobile da valutare differiscono nell'ammontare.

Il market approach e sistema di stima si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, eccetera);
- scelta delle caratteristiche immobiliari;
- compilazione della tabella dei dati;
- analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche quantitative;
- redazione della tabella di valutazione per le caratteristiche quantitative;

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

- compilazione della matrice delle differenze e del vettore dei prezzi di mercato corretti;
- risoluzione del sistema di stima e presentazione dei risultati

## A2) Valore di mercato con qualifica di expertise

Il criterio in questione riguarda la valutazione di un immobile mediante la stima Sintetica Comparativa in base al più probabile valore di mercato.

Per l'applicazione di questo procedimento, è necessario che sussistano note condizioni presupposte dalla stima sintetica comparativa; nel nostro caso gli aspetti sono a noi conosciuti e nella fattispecie: a) Si conoscono i prezzi di mercato di beni analoghi a quello da stimare; b) I prezzi degli immobili assunti per la comparazione sono relativamente recenti, considerando recente il riferimento ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta di immobili analoghi erano gli stessi di quelli attuali; c) Il bene da stimare e quelli assunti per il confronto sono situati nello stesso o in simile segmento di mercato; d) I prezzi dei beni venduti recentemente sono normali e non viziati; e) Le regole per la misura dei parametri tecnici sono uniformi per l'immobile da stimare e per quelli assunti per la comparazione.

Per ottenere dei valori di riferimento, oltre all'esperienza personale acquisita, ho svolto un'indagine conoscitiva di mercato per reperire valori attendibili e giustificabili.

Gli aspetti tecnici riguardanti la valutazione degli immobili possono essere identificati in due gruppi: condizioni intrinseche e condizioni estrinseche.

Le condizioni intrinseche ipotizzate sono tutti quegli aspetti che incidono sul prezzo di mercato riferite all'unità immobiliare stessa, nella fattispecie l'ampiezza dei vani utili, la conformazione strutturale e direzionale dell'immobile, l'esposizione e luminosità, caratteristiche di pavimenti, pareti, soffitti, porte, finestre, l'ampiezza e il grado di

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
lcf gng sfn 72p05 e463s  
ip.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

finitura dei locali adibiti a servizi, l'esposizione prevalente del fabbricato, la superficie totale coperta, la superficie totale delle terrazze e cortili, le caratteristiche costruttive dei muri maestri e divisori, dei solai, dei balconi, lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero fabbricato e dei singoli ambienti, la presenza ed il numero degli impianti, lo stato di efficienza dell'impianto elettrico, telefonico, idrico e di riscaldamento.

Le condizioni estrinseche sono tutti quegli elementi riguardanti la zona in cui si trova il fabbricato, nella fattispecie la destinazione prevalente dei fabbricati del luogo, l'efficienza dei mezzi di collegamento con essi, la salubrità della zona, lo stato di manutenzione, il ceto medio della popolazione e le caratteristiche qualitative (hedonic price) ed il filtering.

Inoltre, vi sono numerose altre caratteristiche che influiscono sul più probabile valore di mercato di un bene, e nella fattispecie sono la disponibilità dei fabbricati nella zona ed il grado di richiesta da parte del mercato, ed ancora l'appetibilità dell'immobile riferita al sito in cui si trova.

Per ottenere dei valori di riferimento, oltre all'esperienza personale acquisita, ho svolto un'indagine di mercato per reperire valori i più attendibili possibili.

### **A3) Valore di Mercato con Assunzioni (CdVI)**

Il Valore di Mercato con assunzioni (assumption e special assumptions). Gli IVS prevedono che, oltre a indicare la base del valore, spesso è necessario formulare un'assunzione o molteplici assunzioni per chiarire lo stato dell'asset nello scambio ipotetico, ovvero le circostanze in cui si presume che l'asset potrebbe essere scambiato. (CdVI, V Edizione, Cap. 3: Il Valore di Mercato con assunzioni (assumption e special assumptions); si veda anche IVS 2017 - IVS 104 - Bases of value - nota 200 Assumptions and special assumptions).

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
lcf gng sfn 72p05 e463s  
lp.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

**A4) La Legge Empirica del caso\_Indagine statistica tratta dal libro del Prof. Marco Simonotti, Manuale delle Stime Immobiliari, GEOVAL Editore, 2005.**

“Il *criterio statistico* impiega la distribuzione statistica di frequenza. La *distribuzione di frequenza* è una rilevazione statistica di un dato fenomeno o carattere composta: 1) dalla *modalità*, ossia dai diversi valori o qualità di un carattere, indicata con  $x_j$  (con  $j=1,2,\dots,m$ ); e 2) dalla *frequenza*, ossia il numero di volte che il carattere assume lo stesso valore o la stessa qualità, indicata con  $n_j$ .

La *frequenza assoluta* della modalità  $x_j$  della distribuzione di frequenza è  $n_j$ ; la *frequenza relativa*  $f_j$  è pari a:

$$f_j = \frac{n_j}{n_1 + n_2 + \dots + n_m} = \frac{n_j}{N};$$

la *frequenza cumulata*  $F_j$  è pari a:

$$F_j = \frac{n_1 + n_2 + \dots + n_j}{N}.$$

Il diagramma di frequenza riporta sull'ascissa le modalità della distribuzione e sull'ordinata le rispettive frequenze (assolute o relative)(figura 2.1).



Figura 2.1 – Diagramma di frequenza

La probabilità è un numero associato al presentarsi di un evento e gode delle seguenti proprietà: la probabilità di un evento è un numero non negativo ed unico; la probabilità di un evento certo è 1. La teoria frequentista della probabilità definisce la probabilità il limite della frequenza relativa di un evento (carattere o qualità) quando cresce, oltre ogni limite, il numero delle prove. Una variabile casuale (*v.c.*) associa ad ogni evento (carattere o qualità) un numero reale (probabilità).

La *v.c.* normale è la più nota e usata *v.c.*, per il fatto che nella realtà molte distribuzioni empiriche si avvicinano alla distribuzione normale. La variabile casuale normale è nata per rappresentare la distribuzione degli errori accidentali. Inoltre la *v.c.* normale presenta una notevole semplicità formale e numerose proprietà teoriche. La *v.c.* normale è continua e la sua funzione di densità di probabilità è parametrica nei termini  $\mu$  (media) e  $\sigma$  (deviazione standard):

$$f(x) = \frac{1}{\sqrt{2 \cdot \pi \cdot \sigma}} \cdot e^{-\frac{(x-\mu)^2}{2 \cdot \sigma^2}}$$

Intorno a questa distribuzione, le modalità della variabile  $x$  (prezzo, costo, reddito, stima, profitto, ecc.) compaiono con frequenza  $f(x)$ . Un indice di posizione delle

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
 |cf gng sfn 72p05 e463s  
 |p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

distribuzioni di frequenza è la *media aritmetica* pari al rapporto tra la sommatoria delle modalità per le frequenze e la sommatoria delle frequenze:

$$\mu = \frac{\sum_{j=1}^m x_j \cdot f_j}{\sum_{j=1}^m f_j};$$

un indice di variabilità è rappresentato dalla *varianza*  $\sigma^2$ :

$$\sigma^2 = \frac{\sum_{j=1}^m (x_j - \mu)^2 \cdot f_j}{\sum_{j=1}^m f_j};$$

la cui radice quadrata rappresenta la deviazione standard  $\sigma$  espressa con la stessa unità di misura della media:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{j=1}^m (x_j - \mu)^2 \cdot f_j}{\sum_{j=1}^m f_j}}$$

La forma della curva della *v. c.* normale risulta definita come segue:

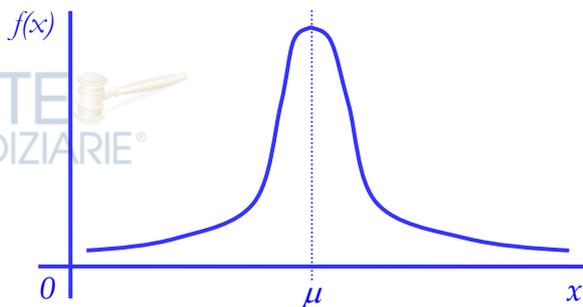
- la  $f(x)$  è continua in  $[-\infty, +\infty]$  e sempre non negativa;
- l'area sottostante la  $f(x)$  è pari all'unità  $-\infty \int^{+\infty} f(x) \cdot dx = 1$ ;
- la  $f(x)$  presenta un massimo per  $x = \mu$ ,  $f(x) = 1/(2 \cdot \pi)^{1/2} \cdot \sigma$ ;
- la  $f(x) \rightarrow 0$  per  $x \rightarrow +\infty$  e per  $x \rightarrow -\infty$ ;

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
 |cf gng sfn 72p05 e463s  
 |p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

- la  $f(x)$  è simmetrica essendo  $(x - \mu)^2$ , per questo gli scarti forniscono eguali valori di  $f(x \pm \mu)$ .

La particolare funzione di densità di una data curva normale può essere ottenuta sostituendo nella funzione generica i particolari valori di  $\mu$  e  $\sigma$  (figura 2.2).



$x = \text{prezzo} = \text{costo} = \text{stima} = \text{profitto} = \text{destinazione} =$   
 $= \text{disponibilità a pagare} = \text{disponibilità ad accettare}$

Figura 2.2 - Distribuzione normale

Il criterio statistico si basa sulla *teoria frequentista* della probabilità, che a sua volta si fonda sulla 'legge empirica del caso', secondo la quale in una serie di prove ripetute un gran numero di volte nelle stesse condizioni, ciascuno degli eventi possibili si manifesta con una frequenza relativa (rapporto tra frequenza assoluta e frequenza totale) che è approssimativamente eguale alla sua probabilità, tale approssimazione cresce solitamente all'aumentare del numero delle prove. La definizione della legge empirica del caso consente di assumere la frequenza rilevata in un gran numero di prove come misura approssimata della probabilità, e di assumere reciprocamente la probabilità come previsione della frequenza che si rileverà in un grande numero di prove. La teoria frequentista definisce la probabilità di un evento il limite a cui tende la frequenza all'aumentare del numero delle prove.

La teoria frequentista è applicata tutte le volte che si dispone della frequenza di un dato evento, e si ritiene che questo evento si manifesterà esattamente con una probabilità

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

pari alla sua frequenza. In questo senso si suole affermare che la teoria frequentista è conservatrice.

I campioni estimativi di compravendite, di affitti e di costi sono solitamente poco numerosi. Per questo motivo si ricorre alle volte a distribuzioni teoriche semplificate o alla distribuzione reale. Intorno a queste distribuzioni è utile definire altri indici di posizione.

Può accadere che in una zona urbana e in un segmento di mercato, per un immobile possono prefigurarsi due o più destinazioni alternative (residenziale, commerciale, industriale, ecc.; uso abitazione, uso ufficio, ecc.). In questa situazione la scelta della destinazione ordinaria riguarda quella più frequente (normale). Ma se due o più destinazioni presentano la stessa frequenza, dando luogo ad una distribuzione bimodale (o plurimodale), si preferisce quella che prospetta il maggiore valore di trasformazione dell'immobile.

Il *criterio economico* consiste nella scelta della destinazione di uso di una risorsa immobiliare in base al valore di trasformazione, che si applica a ciascuna destinazione al fine di individuare l'*highest and best use (HBU)* della risorsa immobiliare, ossia il conveniente e miglior uso che fornisce il maggiore valore di trasformazione. L'*HBU* prospetta quindi la destinazione maggiormente redditizia.

L'*HBU* è l'uso che induce il valore di trasformazione massimo tra i valori di trasformazione degli usi alternativi prospettati per un immobile, sia esso l'immobile oggetto di stima che un immobile di confronto. L'*HBU* diviene l'uso estimativamente ordinario quando due o più destinazioni mostrano la stessa frequenza.

La *teoria soggettiva* della probabilità considera la probabilità affrancata dal contenuto oggettivo della teoria frequentista basata sulla prova empirica. La teoria soggettiva definisce la probabilità di un evento la misura del grado di fiducia che un individuo coerente attribuisce, secondo le sue opinioni e informazioni, al verificarsi di un evento.

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
lcf gng sfn 72p05 e463s  
ip.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

Con l'introduzione della teoria soggettiva il campo di applicazione della nozione di probabilità diventa praticamente illimitato, in quanto è possibile parlare di probabilità anche per eventi unici.

Il contenuto soggettivo della teoria risiede nel fatto che la stima della probabilità di un evento può variare da soggetto a soggetto, secondo le opinioni e delle informazioni che un soggetto possiede in un dato momento e in certo luogo. Presumibilmente queste stime sono assai prossime o addirittura concordano al crescere delle informazioni a disposizione di tutti i soggetti. La soggettività dell'impostazione pure riflettendo il concetto intuitivo di probabilità, non intende sostenere che la stima della probabilità di un dato evento possa divenire arbitraria. Infatti per stima 'coerente' della probabilità si indica una stima derivata da una corretta applicazione delle regole di calcolo.

Per chiarire questo ultimo concetto si può ricorrere ad un'interpretazione di De Finetti secondo cui: "la probabilità  $p(E)$  di un evento  $E$ , secondo l'opinione di un dato individuo è il prezzo  $p$  che egli stima equo attribuire all'importo unitario esigibile al verificarsi dell'evento  $E$ . In base a questa interpretazione, se il soggetto stima in base alle proprie opinioni che l'evento è impossibile nulla è disposto a pagare ( $p=0$ ) per l'importo unitario il cui incasso è connesso all'evento  $E$  in questo caso impossibile [ $p(E)=0$ ]. Se invece il soggetto stima in base alle proprie opinioni che l'evento è certo è disposto a pagare non più dell'importo unitario ( $p=1$ ) il cui incasso è certo [ $p(E)=1$ ]. Nel caso di stime intermedie il prezzo è compreso tra 0 e 1 e con esso la probabilità dell'evento considerato.

Il concetto di coerenza nella teoria soggettiva resta ulteriormente chiarito dal fatto che il soggetto, potendo scegliere tra il ruolo di compratore e quello di banco, non muta la somma puntata (prezzo), come quota di scommessa rispetto all'importo unitario, sia che scelga il ruolo di compratore sia che scelga il ruolo di banco. Così la probabilità di un evento è al contempo il prezzo massimo che il compratore è disposto a pagare

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
lcf gng sfn 72p05 e463s  
ip.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

(puntata) e il prezzo minimo che il banco è disposto ad accettare, qualora al verificarsi dell'evento sia corrisposto l'importo unitario (vincita)."

## Considerazioni derivanti dall'incertezza globale e particolare.

Tratto da: Affrontare l'incertezza della valutazione in periodi di disordini del mercato.

Una lettera dai quadri tecnici degli standard IVSC.

Questa lettera è emessa dalle commissioni tecniche dell'IVSC ed è intesa come un utile sommario delle parti chiave degli International Valuation Standards (IVS), che potrebbero essere di particolare rilevanza durante i periodi di incertezza del mercato.

Questo documento non è uno standard. I valutatori dovrebbero fare riferimento all'ultima versione di IVS quando effettuano una valutazione. L'IVS è accessibile online all'indirizzo: [www.ivsonline.org](http://www.ivsonline.org)

L'emergere verso la fine del 2019 del nuovo coronavirus, noto anche come Covid-19, e la

conseguente pandemia globale, ha creato un'enorme incertezza in tutto il mondo. Tra le tante manifestazioni; questo ha portato a un'enorme volatilità del mercato. Questi tempi sono stati resi ancora più interessanti dal punto di vista della valutazione in quanto i valutatori devono valutare le risorse, quando non ci sono prove comparabili e tutti i mercati si trovano ad affrontare un futuro incerto.

L'IVS 103 "Rapporti" richiede che il rapporto di valutazione rilevi una serie di questioni, comprese eventuali incertezze significative o condizioni limitanti che incidono direttamente sulla valutazione.

In effetti, IVS 103 Sezione 10 paragrafo 10.1 e paragrafo 10.2 afferma:

10.1. È essenziale che il rapporto di valutazione comunichi le informazioni necessarie per la corretta comprensione della valutazione o della revisione della valutazione. Un rapporto deve fornire agli utenti previsti una chiara comprensione della valutazione.

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

10.2. Per fornire informazioni utili, il rapporto deve presentare una descrizione chiara e accurata della portata dell'incarico, del suo scopo e dell'uso previsto (comprese eventuali limitazioni su tale uso) e la divulgazione di eventuali ipotesi, ipotesi speciali (IVS 104 Basi di valore, punto 200.4), incertezza significativa o condizioni limitanti che incidono direttamente sulla valutazione.

L'obiettivo di questa lettera è di fornire ulteriori informazioni sui fattori che possono dare luogo a significative incertezze di valutazione in modo utile a coloro che prepareranno o si baseranno sulla valutazione. Va notato che questo articolo non tratta dell'incertezza causata dalle limitazioni imposte in termini di impegno sull'entità delle indagini o delle informazioni, sebbene questo argomento sia anche rilevante per questi tempi difficili e potrebbe essere trattato in un futuro documento di prospettive IVSC.

Una delle questioni principali quando si tratta dell'incertezza della valutazione è che una valutazione non è un dato di fatto, ma è una stima del più probabile di una gamma di risultati possibili in base alle ipotesi formulate nel processo di valutazione. Le valutazioni di mercato sono stime del prezzo più probabile che verrebbe pagato in una transazione alla data di valutazione. Tuttavia, anche laddove le attività sono identiche e scambiate in transazioni contemporanee, spesso si possono osservare fluttuazioni dei prezzi concordate tra transazioni diverse. Queste fluttuazioni possono essere causate da fattori quali differenze negli obiettivi, nella conoscenza o nella motivazione delle parti. Di conseguenza, un elemento di incertezza è inerente alla maggior parte delle valutazioni di mercato in quanto raramente esiste un unico prezzo con il quale è possibile confrontare la valutazione.

### **Considerazioni derivanti dall'incertezza globale e particolare.**

Tratto da: Affrontare l'incertezza della valutazione in periodi di disordini del mercato.  
Una lettera dai quadri tecnici degli standard IVSC.

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

Questa lettera è emessa dalle commissioni tecniche dell'IVSC ed è intesa come un utile sommario delle parti chiave degli International Valuation Standards (IVS), che potrebbero essere di particolare rilevanza durante i periodi di incertezza del mercato. Questo documento non è uno standard. I valutatori dovrebbero fare riferimento all'ultima versione di IVS quando effettuano una valutazione. L'IVS è accessibile online all'indirizzo: [www.ivsonline.org](http://www.ivsonline.org)

L'emergere verso la fine del 2019 del nuovo coronavirus, noto anche come Covid-19, e la conseguente pandemia globale, ha creato un'enorme incertezza in tutto il mondo. Tra le tante manifestazioni; questo ha portato a un'enorme volatilità del mercato. Questi tempi sono stati resi ancora più interessanti dal punto di vista della valutazione in quanto i valutatori devono valutare le risorse, quando non ci sono prove comparabili e tutti i mercati si trovano ad affrontare un futuro incerto.

L'IVS 103 "Rapporti" richiede che il rapporto di valutazione rilevi una serie di questioni, comprese eventuali incertezze significative o condizioni limitanti che incidono direttamente sulla valutazione.

In effetti, IVS 103 Sezione 10 paragrafo 10.1 e paragrafo 10.2 afferma:

10.1. È essenziale che il rapporto di valutazione comunichi le informazioni necessarie per la corretta comprensione della valutazione o della revisione della valutazione. Un rapporto deve fornire agli utenti previsti una chiara comprensione della valutazione.

10.2. Per fornire informazioni utili, il rapporto deve presentare una descrizione chiara e accurata della portata dell'incarico, del suo scopo e dell'uso previsto (comprese eventuali limitazioni su tale uso) e la divulgazione di eventuali ipotesi, ipotesi speciali (IVS 104 Basi di valore, punto 200.4), incertezza significativa o condizioni limitanti che incidono direttamente sulla valutazione.

L'obiettivo di questa lettera è di fornire ulteriori informazioni sui fattori che possono dare luogo a significative incertezze di valutazione in modo utile a coloro che prepareranno o si baseranno sulla valutazione. Va notato che questo articolo non tratta

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
lcf gng sfn 72p05 e463s  
lp.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

dell'incertezza causata dalle limitazioni imposte in termini di impegno sull'entità delle indagini o delle informazioni, sebbene questo argomento sia anche rilevante per questi tempi difficili e potrebbe essere trattato in un futuro documento di prospettive IVSC. Una delle questioni principali quando si tratta dell'incertezza della valutazione è che una valutazione non è un dato di fatto, ma è una stima del più probabile di una gamma di risultati possibili in base alle ipotesi formulate nel processo di valutazione. Le valutazioni di mercato sono stime del prezzo più probabile che verrebbe pagato in una transazione alla data di valutazione. Tuttavia, anche laddove le attività sono identiche e scambiate in transazioni contemporanee, spesso si possono osservare fluttuazioni dei prezzi concordate tra transazioni diverse. Queste fluttuazioni possono essere causate da fattori quali differenze negli obiettivi, nella conoscenza o nella motivazione delle parti. Di conseguenza, un elemento di incertezza è inerente alla maggior parte delle valutazioni di mercato in quanto raramente esiste un unico prezzo con il quale è possibile confrontare la valutazione.

### Incertezza Valutativa vs. Rischio di mercato

L'incertezza di valutazione non deve essere confusa con il rischio. Il rischio è l'esposizione che il proprietario di un'attività ha verso potenziali guadagni o perdite futuri. Il rischio può essere causato da vari fattori che influenzano l'attività stessa o il mercato in cui opera.

Ad esempio:

- per la riduzione tangibile dei prezzi di mercato dopo la data di acquisizione o valutazione,
- un peggioramento dello sviluppo del reddito di un titolo previsto per il futuro,
- una perdita di liquidità rispetto ad altre attività,

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

- costi per il mantenimento o lo sviluppo di un bene essendo superiore a quanto attualmente previsto,
- il tasso di obsolescenza tecnica o fisica di una risorsa superiore a quello attuale anticipato.

Tali rischi sono presi in considerazione dagli acquirenti/venditori informati quando prendono in considerazione un'offerta per un'attività e sono bilanciati rispetto ai vantaggi percepiti della proprietà. Pertanto, il rischio si riflette normalmente nei prezzi di mercato.

Il rischio può essere spesso quantificato. Ad esempio, il rischio di mercato può essere misurato applicando tecniche statistiche a precedenti modelli di fluttuazione dei prezzi o ipotizzando scenari di mercato diversi per modellare risultati diversi. Le tecniche per identificare i rischi e quantificarli sono fondamentali per i vari metodi utilizzati per determinare i tassi di sconto utilizzati nella valutazione.

Mentre il rischio può essere considerato come una misura delle incertezze future che possono comportare un aumento o una diminuzione del prezzo o del valore di un'attività, l'incertezza di valutazione riguarda solo le incertezze che sorgono come parte del processo di stima del valore in una data specifica.

La certezza della valutazione e il rischio di mercato sono indipendenti l'uno dall'altro. Ad esempio, la valutazione di un titolo quotato altamente liquido ha poca incertezza, ma quel titolo può ancora essere considerato un rischio di mercato elevato.

L'incertezza di valutazione non deve essere confusa con le prove di stress, vale a dire misurare l'impatto su un prezzo o valore corrente di un evento specifico o serie di eventi.

L'incertezza di valutazione può essere causata da vari fattori. Questi possono essere ampiamente suddivisi nelle seguenti categorie:

- perturbazione del mercato,
- disponibilità di input,

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

- scelta del metodo o modello.

Queste cause dell'incertezza della valutazione non si escludono a vicenda. Ad esempio, l'interruzione del mercato può influire sulla disponibilità di dati pertinenti che, a loro volta, possono creare incertezza sul metodo o sul modello più appropriati da utilizzare. È pertanto probabile che esistano interdipendenza e correlazione tra le cause dell'incertezza e che durante il processo di valutazione è necessario tenerne conto.

### Disturbo del mercato

L'incertezza di valutazione può sorgere quando un mercato viene interrotto alla data di valutazione da eventi attuali o molto recenti, ad esempio attraverso acquisti o vendite di panico o una perdita di liquidità a causa di una disinclinazione degli operatori del mercato al commercio.

Gli eventi che causano perturbazioni del mercato possono essere macroeconomici come la crisi finanziaria del 2009 o recenti interruzioni nei mercati del Regno Unito a causa della Brexit, o microeconomici, ad esempio un cambiamento inatteso della legge o un disastro naturale che sconvolge un settore del mercato o che causa l'interruzione della catena di approvvigionamento di un settore. Per quanto riguarda il coronavirus, l'interruzione del mercato potrebbe essere vista come microeconomica, ma in futuro ciò potrebbe avere anche delle implicazioni macroeconomiche.

Se la data di valutazione coincide con crisi economiche o politiche o segue immediatamente un evento di questo tipo, si verifica una significativa incertezza di valutazione poiché è probabile che gli unici input e parametri disponibili per la valutazione siano correlati al mercato prima che si verifichi l'evento e pertanto abbiano scarsa rilevanza per la situazione alla data di valutazione.

L'impatto dell'evento sull'atteggiamento dei partecipanti al mercato, e quindi sui prezzi, non sarà noto durante le sue conseguenze immediate. Per questo motivo,

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
lcf gng sfn 72p05 e463s  
lp.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

l'incertezza causata dalle perturbazioni del mercato è raramente quantificabile.  
L'interruzione può manifestarsi in Disponibilità input.

## Disponibilità input

La mancanza di dati di input pertinenti causerà incertezza nella valutazione. Ciò può essere dovuto a un'interruzione del mercato come descritto sopra, ma può anche essere dovuto al fatto che le attività sono uniche o perché il mercato per l'attività è normalmente illiquido. In mancanza di dati di mercato rilevanti, potrebbe essere necessario estrapolare input da prezzi osservabili direttamente per attività simili o fare affidamento su input non osservabili. Si tratta di input per i quali non sono disponibili dati di mercato, ma che possono essere sviluppati utilizzando le migliori informazioni disponibili sui presupposti che gli operatori di mercato utilizzerebbero quando valutano l'attività.

L'uso di estrapolazioni o input non osservabili può essere fonte di incertezza a causa della difficoltà di trovare prove oggettive a supporto degli adeguamenti o delle ipotesi fatte.

Il metodo di valutazione utilizzato può adeguarsi all'incertezza di input. Ad esempio, in un modello di flusso di cassa attualizzato gli input di flusso di cassa si basano sulle aspettative attuali di performance future e sono pertanto incerti. Tuttavia, gli operatori di mercato vedono il potenziale rischio o rendimento implicito nei flussi di cassa previsti diversi da quelli che si verificano effettivamente in futuro che possono spesso riflettersi nel tasso di sconto applicato.

In alcuni casi, l'incertezza della valutazione risultante da dati incoerenti o in conflitto può essere stimata dall'effetto sulla valutazione dell'utilizzo di possibili input alternativi. Una considerazione chiave, ad esempio, per le valutazioni di strumenti non

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

finanziari è il modello di distribuzione e la diffusione di potenziali input alternativi. Se i dati seguono un normale schema di distribuzione, o curva a campana, i dati nelle code potrebbero di solito essere ignorati in modo sicuro poiché non rientrano nell'intervallo di ragionevolmente possibile. Tuttavia, altri schemi di distribuzione possono significare che è necessario attribuire un peso maggiore a determinati valori anomali.

### **Incertezza significativa**

La maggior parte delle valutazioni contiene un elemento di incertezza, ma IVS 103 richiede che questo sia divulgato solo quando è "significativo". L'obbligo di rivelare l'incertezza quando è di nessuna o limitata conseguenza sarebbe una complicazione inutile nella segnalazione di molte valutazioni e potrebbe violare il principio secondo cui le relazioni dovrebbero fornire al lettore previsto una chiara comprensione della valutazione. Potrebbe anche potenzialmente aumentare i costi e sollevare preoccupazioni ingiustificate sull'affidabilità di molti pareri di valutazione, che non sarebbe utile per gli utenti.

Tuttavia, l'esistenza di una significativa incertezza non significa che una valutazione non possa essere intrapresa, ma significa che ipotesi significative nell'ambito dell'approccio e della metodologia di valutazione dovrebbero essere divulgate nel rapporto di valutazione. È pertanto necessario considerare quando l'incertezza della valutazione è "significativa". È inoltre necessario considerare lo standard che viene seguito in quanto altri standard come gli IFRS possono avere una prospettiva diversa su alcuni elementi quali giudizio e materialità.

Il significato dovrebbe essere preso in considerazione da due aspetti correlati: in primo luogo, se l'impatto potenziale sulla cifra di valutazione è significativo; e in secondo luogo, se è pertinente per un utente previsto della valutazione. Mentre è molto improbabile che un'incertezza insignificante sia rilevante, un'incertezza significativa può o meno essere rilevante.

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
lcf gng sfn 72p05 e463s  
lp.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

Considerare se l'impatto dell'incertezza identificata sulla valutazione sia significativo o meno comporta il potenziale errore. Per alcune attività questa quantificazione può rivelarsi impegnativa soprattutto date le attuali condizioni di mercato.

Anche se l'incertezza può essere quantificata e sembra essere significativa, sia come importo assoluto sia come percentuale, la sua rilevanza dipende anche dalla sua rilevanza, che deve essere valutata nel contesto dello scopo per il quale è richiesta la valutazione e il potenziale impatto su tutti gli utenti previsti della valutazione successivamente dimostrato di essere stato errato alla data in cui è stato fornito.

I fattori che può essere utile considerare per determinare se l'incertezza della valutazione è significativa per le attività materiali e le valutazioni aziendali includono:

- se la valutazione è richiesta per scopi interni dalla parte commissionante o se sarà divulgata e invocata da terzi (la soglia di rilevanza sarà probabilmente inferiore se la valutazione deve essere affidata a terzi);
- la misura in cui il valore di un portafoglio totale è influenzato se l'incertezza della valutazione riguarda solo determinate attività all'interno del portafoglio (ciò può comportare anche la considerazione di correlazione e interdipendenza tra le singole attività);
- se la causa dell'incertezza era nota alla parte incaricata della commissione o a una terza parte che si affidava ad essa al momento della commissione della valutazione;
- se l'effetto dell'incertezza potrebbe esporre la parte commissionante o un terzo che fa affidamento sulla valutazione a un rischio significativo di perdita.

Un test utile per valutare se l'incertezza della valutazione è significativa è valutare se la mancata divulgazione dell'incertezza porterebbe una persona ragionevole ad agire facendo affidamento sulla valutazione dichiarata che potrebbero non aver preso se l'incertezza fosse stata divulgata.

## Misurare l'incertezza di valutazione

Nonostante la generale cautela richiesta nel presentare qualsiasi stima quantitativa di incertezza, ci possono essere scopi di valutazione dove è richiesto. Come discusso, l'incertezza derivante dalla scelta del modello o del metodo, o da una mancanza o incoerenza dei dati di input, può essere stimata osservando l'effetto sulla valutazione dell'uso di un modello o input alternativo.

La quantificazione dell'incertezza della valutazione può essere più rilevante per alcune classi di attività rispetto ad altre. Laddove sono possibili due o più scenari alternativi, la valutazione dovrebbe essere basata sullo scenario più probabile.

Il principio di quantificare l'incertezza mediante l'uso di un'analisi di sensibilità può essere applicato alle attività in cui esiste un numero sufficiente di input numerici alternativi ragionevolmente possibili che potrebbero essere stati selezionati alla data di valutazione. Tuttavia, tale analisi è solitamente più difficile da applicare alle attività non finanziarie poiché il volume delle transazioni e dei dati correlati è normalmente molto più basso. Laddove le attività non finanziarie siano soggette a una significativa incertezza di valutazione, è più probabile che si sia fatto affidamento su input non osservabili che non possono essere quantificati facilmente o accuratamente e ai quali l'analisi statistica non può essere applicata in modo affidabile.

Fornire una stima quantitativa dell'incertezza della valutazione in tali circostanze, sebbene rilevante per alcuni specialismi come strumenti finanziari, può anche correre il rischio di implicare una falsa precisione all'interno di altri specialismi che potrebbe essere fuorviante per coloro che si affidano alla valutazione.

CDVI Cap. 3, pag. 46 paragrafi 4.1-4.2-4.3-4.4

## **Discussione**

Le definizioni del valore di mercato adottata dall'ordinamento europeo e quelle dei valori diversi da quello di mercato adottate negli standard internazionali, si integrano con i criteri di stima della metodologia estimativa italiana.

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
lcf gng sfn 72p05 e463s  
lp.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

Talvolta i valutatori e gli esperti immobiliari ritengono che sia tecnicamente impossibile stimare il valore di mercato di un immobile secondo le indicazioni contenute nelle definizioni degli standard valutativi e nella letteratura estimativa. Queste obiezioni si fondano essenzialmente sulle circostanze per le quali (i) in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori abituali del mercato immobiliare, (ii) le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare, (iii) il tempo di esposizione sul mercato non sempre è quello normale.

La definizione del valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e per gli immobili di confronto rilevati nello stesso segmento di mercato. Per il primo, la definizione è normativa e indica al valutatore lo standard cui deve uniformarsi la stima; per i secondi, la definizione riguarda la verifica dei prezzi contrattati per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto (*comparables*). Se la definizione del valore di mercato non è soddisfatta per i prezzi di mercato degli immobili di confronto la comparazione estimativa è falsata. Ciò può avvenire ad esempio se: (i) la rilevazione del (presunto) prezzo di mercato è svolta sull'atto di compravendita, quando questo non è fedele alla trattativa reale discostandosene per motivi diversi, (ii) la compravendita e il relativo prezzo sono riferiti a immobili a regime speciale di alienazione, (iii) quando il prezzo si riferisce a compravendite fittizie, ovvero (iv) quando ricorrono le condizioni indicate per il valore speciale.

In molte transazioni immobiliari le motivazioni delle parti possono influire sul prezzo pagato, e persino rendere alcune trattative esterne al mercato. Gli esempi di condizioni speciali di vendita possono includere: (i) il pagamento di un prezzo più alto rispetto al valore di mercato da parte dell'acquirente perché l'acquisizione dell'immobile genera un valore di fusione, (ii) il pagamento di un prezzo più basso rispetto a quello di mercato perché l'offerente ha urgenza di concludere il contratto, (iii) l'esistenza di un rapporto finanziario, di affari o familiare tra le parti coinvolte nell'operazione, (iv) particolari considerazioni di ordine fiscale, (v) la mancata esposizione dell'immobile

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
lcf gng sfn 72p05 e463s  
lp.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

per un tempo sufficiente sul (libero) mercato, o ancora (vi) la prospettiva di un lungo contenzioso.

**Individuazione del Mercato Immobiliare**



dr. geom. stefano giangrandi mrics  
lcf gng sfn 72p05 e463s  
lp.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

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



### Calcolatore Prezzi Medi

Caratteristica	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Data	7/2023	9/2020	11/2024	3/2024	12/2024	11/2023	3/2021	4/2020	11/2023	2/2019
Foglio	47	47	47	47	None	47	47	47	None	47
Mappale	469	469	469	467	None	693	693	470	None	467
Subalterno										
Prezzo	80.000,00 €	40.563,00 €	80.000,00 €	55.000,00 €	140.000,00 €	70.000,00 €	85.000,00 €	45.700,00 €	36.000,00 €	40.000,00 €
Sup. Cat. Tot.	81,0	78,4	84,0	78,0	160,0	79,0	91,0	88,2	66,0	98,0
Reddito	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prezzi Medi	987,65 €/m <sup>2</sup>	517,39 €/m <sup>2</sup>	952,38 €/m <sup>2</sup>	705,13 €/m <sup>2</sup>	875,00 €/m <sup>2</sup>	886,08 €/m <sup>2</sup>	934,07 €/m <sup>2</sup>	518,14 €/m <sup>2</sup>	545,45 €/m <sup>2</sup>	408,16 €/m <sup>2</sup>

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
lcf gng sfn 72p05 e463s  
lp.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

## ESTRATTO CAMPIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il sottoscritto geometra Stefano Giangrandi nato a La Spezia (SP) il 05/09/1972, con studio in Via Del Torretto n. 14, La Spezia (SP), ed iscritto all'albo professionale dei geometra della provincia di La Spezia al n° 1195, con la presente intende individuare:

**il livello del prezzo di mercato** descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 07/2023 al prezzo di 80.000,00 €, ubicato nel comune di La Spezia (SP), VIA DEI PINI 00017, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 47 mapp. 469 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 81,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 09/2020 al prezzo di 40.563,00 €, ubicato nel comune di La Spezia (SP), VIA DEI PINI 000025, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 47 mapp. 469 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 78,40 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 11/2024 al prezzo di 80.000,00 €, ubicato nel comune di La Spezia (SP), VIA DEI PINI 00017, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 47 mapp. 469 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 84,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 03/2024 al prezzo di 55.000,00 €, ubicato nel comune di La Spezia (SP), VIA DEI PINI 00031, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 47 mapp. 467 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 78,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 12/2024 al prezzo di 140.000,00 €, ubicato nel comune di La Spezia (SP), VIA DEI PINI 00031, ed identificata al Catasto dei Fabbricati **SUB**

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 160,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

F - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 11/2023 al prezzo di 70.000,00 €, ubicato nel comune di La Spezia (SP), VIA DEI PINI 00027, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 47 mapp. 693 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 79,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

G - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 03/2021 al prezzo di 85.000,00 €, ubicato nel comune di La Spezia (SP), VIA DEI PINI 000023, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 47 mapp. 693 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 91,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

H - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 04/2020 al prezzo di 45.700,00 €, ubicato nel comune di La Spezia (SP), VIA DEI PINI 227F, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 47 mapp. 470 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 88,20 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

I - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 11/2023 al prezzo di 36.000,00 €, ubicato nel comune di La Spezia (SP), VIA DEI PINI 00027, ed identificata al Catasto dei Fabbricati con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 66,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

J - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 02/2019 al prezzo di 40.000,00 €, ubicato nel comune di La Spezia (SP), VIA DEI PINI 000027, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 47 mapp. 467 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 98,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

## 1. Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Data DAT	07/2023	09/2023	11/2023	03/2021	12/2023	11/2023	03/2021	04/2020	11/2023	02/2019
	3	0	4	4	4	3	1	0	3	9
Prezzo PRZ (€)	80.000,00	40.563,00	80.000,00	55.000,00	140.000,00	70.000,00	85.000,00	45.700,00	36.000,00	40.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	81,00	78,40	84,00	78,00	160,00	79,00	91,00	88,20	66,00	98,00

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
lcf gng sfn 72p05 e463s  
ip.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

pMED (€/mq)	987,65	517,39	952,38	705,13	875,00	886,08	934,07	518,14	545,45	408,16
-------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum a_i} = € 743,98$$

Arrotondabile ad € 744,00

**Il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a:**

**€/mq. 744,00 \* mq. 80,00 = €. 59.520,00**

**L'immobile, in quanto locato, ha un valore di mercato con assunzioni e tali sono l'utilizzo dei comparabili però con una probabilità diversa in ragione del possibile evento e quindi:**

pMED (€/mq)	705,13	875,00	886,08	518,14	545,45	408,16
-------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

$$(705,13*1/7)+(875,00*1/7)+(886,08*1/7)+(518,14*1/7)+(545,45*1/7)+(408,16*1/7) =$$

**€/mq. 656,00**

**Valore di Mercato con Assunzione in ragione del fatto che il bene non è libero ed è abitato dalla Sig.ra Giuliana Davoli, come concordato con la committenza, il Valore di Mercato con assunzioni in quanto il bene è occupato è pari ad €:**

**€/mq. 656,00\*80 = €. 52.480,00**

**Il Sig. Stefano Mezzani è comproprietario di detto immobile per la quota di 2/9, quindi il valore della quota è pari a:**

**€. 52.480,00\*2/9 = €. 11.662,33 quindi €. 11.660,00 arrotondato (Diconsi Undicimilaseicentosessanta/00)**

### **ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE**

Lo scrivente ha indicato espressamente la data alla quale sono state riferite le opinioni e le conclusioni di valore. L'opinione di valore è basata sulle condizioni di mercato e sul potere di acquisto della moneta alla data di riferimento.

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
lcf gng sfn 72p05 e463s  
p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

Molte definizioni e criteri sono stati ripresi dal CdVI, dal Red Book, dal Manuale delle Stime Immobiliari del Prof. Marco Simonotti, da estratti di statistiche della Banca d'Italia, da Tecnoborsa, dagli EVS, da Internet e dall'osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sezione del Territorio.

Come previsto dal CdVI, V Edizione, si attesta che:

- La versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formali previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore non ha alcun interesse negli immobili o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato ove è ubicato il bene e la categoria dell'immobile da valutare.

Inoltre:

- Il soggetto incaricato della valutazione ha indicato espressamente la data alla quale sono state riferite le opinioni e le conclusioni di valore. L'opinione di valore è basata sulle condizioni di mercato e sul potere di acquisto della moneta alla data di riferimento.
- I rapporti mercantili utilizzati sono, in linea di massima, allineati al SIM ed al DPR 138/98 ed alle varie consuetudini locali anche se alcuni, in ragione della particolare caratteristica, della forma di mercato e di altri indicatori economico estimativi, sono stati rigenerati nei suoi indici.
- Tutte le indicazioni concernenti i beni oggetto di stima e le dimensioni della proprietà saranno fornite dal soggetto incaricato della valutazione al solo scopo di consentirne l'identificazione dei beni in esame. Esse non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, senza preventiva ed accurata verifica da parte di un notaio o legale.
- Il soggetto incaricato della valutazione non ha eseguito alcuna indagine ambientale.

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
lcf gng sfn 72p05 e463s  
lp.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

- Il soggetto incaricato della valutazione ha presunto la conformità della proprietà e dei beni oggetto di stima a quanto previsto dalle normative vigenti in materia.
- Il soggetto incaricato della valutazione, inoltre, ha presunto che parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli.
- La stima del valore che il soggetto incaricato della valutazione ha eseguito, esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti.
- Il soggetto incaricato della valutazione non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né analizzato i diritti di proprietà del suolo e sottosuolo.
- Il soggetto incaricato della valutazione dovrebbe presupporre che la proprietà sia conforme ai Regolamenti Urbanistici e alle destinazioni d'uso vigenti (tale elemento come descritto ha asimmetrie informative). Ho inoltre presupposto che il diritto di proprietà sia esercitato nell'ambito dei confini e non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento.
- Il soggetto incaricato della valutazione non esprime opinioni né si rende responsabile circa l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione ad incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o difetti fisici che non siano apparenti per lo stimatore. Non sono state svolte indagini distruttive e neppure invasive.
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo del settore dei beni mobili oggetto di valutazione.
- Fanno parte integrante della presente valutazione gli allegati che sono stati consegnati dalla committenza.
- Lo scrivente ha indicato espressamente la data alla quale sono state riferite le opinioni e le conclusioni di valore. L'opinione di valore è basata sulle condizioni di mercato e sul potere di acquisto della moneta alla data di riferimento.

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

- Non è possibile stralciare concetti parziali per essere poi reinterpretrati a sezioni; le assunzioni ed i dati sono concetti esplosi dalle estrazioni scientifiche.

Nota Bene: da informazioni assunte dalla Committenza il fabbricato potrebbe avere un valore storico e culturale; se così fosse il valore del bene ne risentirebbe in ragione di detto vincolo.

## DISCLAIMER & GENERAL AGREEMENT

### *Indipendenza delle Parti*

Il soggetto incaricato della valutazione ed il Cliente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro.

### *Riservatezza*

I soggetti incaricati della valutazione si obbligano a mantenere strettamente riservati tutti i dati e le informazioni relativi all'oggetto della commessa ed al suo svolgimento e si obbligano a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità.

I soggetti incaricati della valutazione si obbligano a rispettare le norme contenute nel nuovo codice in materia di protezione dei dati personali (Decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196).

### *Proprietà dei documenti*

A meno che non sia diversamente stabilito nel Contratto o da successivo accordo scritto, i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro redatte dal soggetto incaricato della valutazione rimarranno di sua proprietà e saranno dalla medesima diligentemente conservate per un periodo di almeno tre anni. Durante questo periodo, e sulla base di una semplice richiesta, il Cliente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato nel Contratto o per usi ad esso collegati.

### *Limitazioni d'uso delle risultanze di progetto*

Soltanto il Cliente, firmatario del Contratto, ed eventuali altri soggetti debitamente designati dal medesimo, potranno utilizzare le risultanze del progetto svolto dal soggetto incaricato della valutazione. Il Cliente non potrà consentire a terzi l'utilizzo delle medesime risultanze e non potrà consentire a terzi di considerarle quali sostitutive di quelle eventualmente derivanti da

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

proprie verifiche. Il Cliente, d'altro canto, non divulgherà, né renderà accessibile a terzi, nemmeno in parte, le risultanze del progetto svolto dal soggetto incaricato il materiale di proprietà del soggetto incaricato della valutazione l'oggetto della commessa, del servizio e del ruolo svolto dal soggetto incaricato della valutazione, fatto salvo il caso in cui il Cliente sia tenuto a fornire le informazioni in ottemperanza a disposizioni o provvedimenti dell'Autorità.

#### *Standard professionali*

Il soggetto incaricato della valutazione svolgerà i servizi di cui alla commessa conformemente agli standard professionali applicabili. In ogni caso, i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su di un'analisi di dati che possono non essere verificabili o assoggettati a cambiamenti nel corso del tempo.

Il Cliente e gli eventuali altri Soggetti autorizzati, cui il Cliente comunicherà le risultanze del progetto svolto dal soggetto incaricato della valutazione, dovranno giudicarne l'operato sulla base di quanto stabilito in contratto e sulla base degli standard professionali applicabili.

#### *Corrispettivo*

Il Corrispettivo a favore del soggetto incaricato della valutazione non è condizionato alle risultanze di progetto, ai giudizi di valore raggiunti, né ad alcun fatto successivo in qualche modo collegabile ai risultati di progetto.

#### *Clausola di manleva e indennizzo*

Il Cliente si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire il soggetto incaricato della valutazione da qualsivoglia conseguenza negativa comunque dipendente dall'assunzione e dallo svolgimento della commessa, fatte salve le conseguenze derivanti da imperizia, negligenza o dolo del soggetto incaricato della valutazione.

La Spezia, 03 Febbraio 2025

Dott. Geometra Stefano Giangrandi MRICS

Docente in Valutazione Immobiliare

Valutatore Certificato ISO 17024:201

ai sensi della Norma UNI 11558:2014



dr. geom. stefano giangrandi mrics  
lcf gng sfn 72p05 e463s  
lp.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

dr. Geometra Stefano Giangrandi MRICS  
Via del Torretto n° 14  
19121 La Spezia  
Tel. +39 0187.734080  
Fax. +39 0187.257015  
Cell. +39 335.8169910  
info@studiogiangrandi.com  
[stefano.giangrandi@geopec.it](mailto:stefano.giangrandi@geopec.it)

### Curriculum Professionale in sintesi

Geom. Stefano Giangrandi nato a La Spezia il 5 Settembre 1972 con studio alla Spezia in Via del Torretto n° 14, oltre a tutte le attività e competenze professionali definite dal R.D. 274 dell'11.02.1929, come a titolo esemplificativo operazioni topografiche di rilevamento e misurazione, determinazione e verifica di confini, operazioni catastali ed estimi relativi ad operazioni di tracciamento di strade poderali e consorziali, misura e divisione di fondi rustici, stima di aree e di fondi rustici, anche ai fini di mutui fondiari e di espropriazione, stima dei danni prodotti ai fondi rustici dalla grandine o dagli incendi, valutazione di danni colonici a culture erbacee, legnose, da frutto, da foglia e da bosco, stima immobiliare e stima dei danni prodotti dagli incendi, stima di scorte morte, operazioni di consegna e riconsegna dei beni rurali e relativi bilanci e liquidazioni, stima per costituzione ed eliminazione di servitù rurali, stima delle acque irrigue nei rapporti dei fondi agrari serviti, funzioni puramente contabili ed amministrative nelle piccole e medie aziende agrarie, curatele di piccole e medie aziende agrarie, assistenza nei contratti agrari, progetti, direzione dei lavori, sorveglianza e liquidazione, misura, contabilità e liquidazione delle costruzioni civili, funzioni peritali ed arbitramentali, dichiara;

- Di essere Laureato con il massimo dei voti (AA) presso la University of Northwest in Doctor of Science in Business Administration Major Rural & Civil Surveys;
- Di essere iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia della Spezia al n° 1195;
- Di essere Assessor e Member della Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) al n° 5998846;
- Di essere iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnico d'Ufficio del Tribunale Civile della Spezia;
- Di essere stato relatore nel Corso di Alta Formazione Professionale per conto di Tecnoborsa presso l'Università La Sapienza inerente la valutazione immobiliare secondo gli standard nazionali ed internazionali (International Valuations Standard);

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

- Di aver svolto corsi di aggiornamento professionale in qualità di Docente presso i Collegi Geometri e Geometri Laureati delle Province di Ancona n° 4 Corsi, Ascoli Piceno n° 6 corsi, Cuneo n° 6 corsi, Forlì, Gorizia, La Spezia, Lecco n° 2 corsi, Lodi, Lucca 7 corsi, Macerata n° 2 corsi, Fermo, Milano n° 2 corsi, Modena n° 4 corsi, Monza, Napoli n° 2 corsi, Novara, Parma n° 2 Corsi, Pesaro e Urbino n° 4 corsi, Piacenza, Pistoia, Pordenone, Reggio Emilia n° 3 corsi, Siena, Savona n° 2 corsi, Terni, Torino, Treviso n° 2 corsi, Trieste n° 3 corsi, Verona n° 4 corsi, Varese n° 6 corsi, ecc.;
- Di aver svolto eventi formativi e relazioni in qualità di Docente sugli standard di Valutazione e sulla Due Diligence Immobiliare presso numerosi Collegi Geometri e Geometri Laureati d'Italia (Milano, Napoli, Pistoia, Ravenna, Roma, Reggio Emilia, Verona, Varese, Trieste, Ancona, Ascoli Piceno, Pesaro e Urbino, ecc.);
- Di essere autore di una pubblicazione (QEI- Quaderno di Economia Italiana) e collabora con notiziari di categoria;
- Di aver svolto, per conto di Tecnoborsa, corsi di formazione nell'ambito delle valutazioni immobiliari;
- Di aver svolto per conto della Tipografia DEI Consulting corsi di formazione nell'ambito delle valutazioni immobiliari;
- Di redigere Rapporti di Valutazione Immobiliare in ambito Nazionale ed Internazionale e di essere divulgatore del CdVI;
- Di svolgere aggiornamenti professionali presso i Collegi dei Geometri in ambito Nazionale sul Codice delle Valutazioni Immobiliari ultima edizione anno 2018;
- Di aver svolto il Corso Speciale nella Formazione dei Tutor nell'anno 2003 presso i Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova tenuto dal Prof. Marco Simonotti FRICS;
- Di essere iscritto nella Camera di Commercio di La Spezia al n. 351 del ruolo dei valutatori ed esperti in qualità di valutatore esperto nel sub. Categoria 18 Esperto nella stima e valutazione di beni immobili;
- Di aver partecipato in qualità di relatore a seminari e convegni a livello nazionale sul real estate, quali ad esempio EIRE, ecc.;
- Di aver frequentato il Corso di Mass Appraisal in Italia tenuto dal Prof. Marco Simonotti FRICS;
- Di essere membro del Comitato Scientifico di Inarcheck Spa al riguardo della certificazione dei valutatori immobiliari ai sensi della norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 e UNI 11558:2014;

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

- Di essere membro della Certification Unit di Inarcheck Spa al riguardo della certificazione dei valutatori immobiliari ai sensi della norma UNI 11558:2014.
- Di essere certificato, livello avanzato, ai sensi della norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 inerente la Valutazione Immobiliare nelle aree mercato, area costi ed area redditi.
- Di aver partecipato nei mesi di Maggio e Giugno 2019 ad alcune giornate formative con docente il Prof. Marco Simonotti FRICS ed il Prof. Maurizio d'Amato FRICS;
- Di essere socio della start up Comparabilia ed IIRSE (Istituto Italiano delle Risorse per lo Sviluppo Economico) con la creazione di un portale, programmi informatici e strumenti e servizi integrati al servizio di professionisti, enti pubblici e privati.
- Di essere stato componente del GdL a carattere Nazionale della Commissione Estimo e Attività Peritali composta dal CNGeGL;
- Di aver svolto per conto del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati e per la Dei Consulting della Tipografia Dei (Genio Civile) n° 3 eventi di 3 ore ciascuno, in webinar con la adesione di oltre 25.000 richieste di partecipazione agli eventi formativi dai Titoli: Le Norme UNI 11558:14 e UNI 11612:15, le esposizioni creditizie in ambito bancario (Circolare ABI), il Market Approach e la segmentazione del mercato.
- Di aver svolto un corso di formazione di professionisti nella repubblica di San Marino nei mesi di Ottobre - Novembre 2023.
- Di svolgere da Ottobre 24 a Giugno 2025 eventi formativi nelle Province di Varese, Novara, Asti, Alessandria, Verona, Mantova, Venezia, Imperia, Genova, Savona, Chieti, Lucca, Perugia, Ancona, Pesaro e Urbino, Roma, Arezzo, Prato, Torino, Cuneo, Brescia, Lodi, Ascoli Piceno, Ferrara, Ravenna, Ancona, Macerata, Pesaro e Urbino, Brescia, Lodi, ecc.
- Di svolgere da Gennaio 2025 a Febbraio 2025 un corso presso l'Università di Genova UNIGE al riguardo della laurea LP-01.

La Spezia, Novembre 2024

Dr. Geometra Stefano Giangrandi MRICS

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119  
**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia



**INARCHECK SpA**  
Sede Legale e Operativa: Via Gaetano Negri, 8 - 20123 Milano (ITALIA)  
t. +39-02-45476779 t. +39-02-45476780 f. +39-02-45476781  
info@inarcheck.it www.inarcheck.it

## Certificato di VALUTATORE IMMOBILIARE LIVELLO AVANZATO PROPERTY VALUER | ADVANCED LEVEL

in base alla norma UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare.  
Requisiti di Conoscenza, Abilità e Competenza e alla UNI/PdR 19:2016 Raccomandazioni per la valutazione di conformità di parte terza accreditata ai requisiti definiti nella norma UNI 11558

Certificato numero ICK/SC002 VIPRO/0062-2014

Valutati i prerequisiti del candidato, con particolare riferimento alle conoscenze di base, alla formazione specifica ed all'esperienza professionale e lavorativa, nonché in considerazione dell'iscrizione del Geometra al N. 1195 dell'Albo della Provincia di residenza del professionista, la cui permanenza costituisce presupposto essenziale per l'esercizio della professione e, conseguentemente, per la validità della presente certificazione;

Accertata la competenza del candidato, attraverso l'esame per valutatori immobiliari, incentrato su tutti i procedimenti di stima comprendenti il metodo del confronto di mercato (o *Market Approach*), il metodo del costo (o *Cost Approach*) e il metodo della capitalizzazione finanziaria (o *Income Approach*) incluse le metodiche finanziarie complesse quali capitalizzazione finanziaria e flusso di cassa scontato, ai sensi del punto 6.3 dello schema di certificazione Valutatore immobiliare Livello Avanzato (ICK/SC002 VIPRO);

Ovvero, rinnovata la validità della certificazione, in conseguenza della verifica documentale funzionale al mantenimento delle competenze, in data 26.06.2020;

### Inarcheck SpA

Organismo di certificazione Accreditato ai sensi della norma  
UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012

CERTIFICA  
che il

**GEOM. STEFANO GIANGRANDI**

Cod. Fisc. **GNGSFN72P05E463S**

possiede le competenze necessarie per esercitare l'attività di Valutatore immobiliare Livello Avanzato, ai sensi dello schema di certificazione Valutatore immobiliare Livello Avanzato ICK/SC002 VIPRO (in vigore alla data d'esame), e pertanto risulta iscritto nel Registro delle persone certificate Inarcheck con il numero 0062/2014.

Il presente certificato – di proprietà esclusiva di Inarcheck SpA – ha una validità pari a 6 (sei) anni dalla data di rinnovo (15 maggio 2020).

Data di prima certificazione:  
Milano, 15 maggio 2014

Data dell'attuale emissione:  
Milano, 26 giugno 2020

Data di scadenza:  
14 maggio 2026

per il Comitato Scientifico  
il Presidente  
Dott. Giampiero Bambagioni



PRS N° 099 C

Membro di NIA EA per gli schemi di accreditamento:  
SGA, SGA, PRD, PRS, PRP, SGA, LAR, LAR, PRD e PRP;  
di NIA ISE per gli schemi di accreditamento SGA, SGA,  
SSI, PSB, PRD e PRS e di NIA ILAC per gli schemi di  
accreditamento LAB, NED, LNT, ISF e PIF

**Inarcheck SpA**  
l'Amministratore Delegato  
Geom. Fausto Amadasi

Modello certificato rev. 30.11.2018

La validità del presente certificato è verificabile all'indirizzo <http://www.inarcheck.it/index.php/registro>

partita iva e codice fiscale 03465090961 cap.soc. € 1.000.000,00 i.v.

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
lcf gng sfn 72p05 e463s  
lp.iva 00993490119  
sede legale

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**



**ASTE GIUDIZIARIE®**

Dear S. Giangrandi,

**Membership Card** 5998846

Valid from: 01-Jan-2025  
Valid until: 31-Dec-2025

This is to confirm that you are a practising RICS-qualified professional, entitled to use the designation

*Richard Collins*

**Richard Collins**  
Interim Chief Executive Officer

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

RICS  
12 Great George Street, London SW1P 3AD

e [contact@rics.org](mailto:contact@rics.org) | [rics.org](http://rics.org)

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

dr. geom. stefano giangrandi mrics  
|cf gng sfn 72p05 e463s  
|p.iva 00993490119

**sede legale**

Via del Torretto, 14 | 19121 La Spezia