

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 107/2019

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato:

Giudice Dottoressa SIMONETTA BRUNO

Anagrafica

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]



Rappresentato dall'Avvocato

Con Studio in Via
Comune di
Tel + 39
F mail

Intervenuti alla data di stima

Con sede in
Via
P.Iva
C f

Con sede in
Via
P.Iva
C f

Esperto incaricato

Fabio Beccalossi
Piazza Della Pace n. 41
CF BC 6863346
Tel 030-6863346
Fax
Mail studio.beccalossi@ilbero.it
Pec fabio.beccalossi@geopec.it

Iscritto al Collegio di Geometri di Brescia nr. 3933
Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia nr. 269



Date

Nomina dell'esperto 25/03/2019

Conferimento d'incarico di stima e giudizio 09/04/2019

Data della consegna del rapporto di valutazione 04/06/2019

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 05/07/2019



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 01

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento in casa a corte composta al piano terra da androne carraio comune con altre unità, accesso appartamento da atrio comune ad altre unità, l'appartamento in oggetto è così composto:

Al piano terra, tinello, corridoio un vano privo di finestra una camera e un bagno ricavato nel sottoscala privo di aperture.

Ubicazione: via Padana Superiore n. 99 Castegnato (BS)

Identificativi catastali: Foglio 11 mappale 1 subalterno 4 Cat. A/3 Cl. 3 Vani 3 R.C. €. 97,92

Quota di proprietà: 1000/1000

Diritto di proprietà: [REDACTED]

Divisibilità dell'immobile: No

Più probabile valore in libero mercato €. **50.800,00** (cinquantamilaottocentoeuro/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile **L'immobile è ubicato nella periferia del comune di Castegnato in ex case coloniche riconvertite ad uso residenziale, in zona prevalentemente produttiva, viste le dimensioni l'ubicazione e lo stato di conservazione e manutenzione non ha buone possibilità di essere commerciato, aiutato anche dalla situazione immobiliare di ristagno.**

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 11
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 12
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____



Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini. 5
2. Inquadramento dell'immobile 6
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione 8
4. Audit documentale e Due Diligence 10
- 4.1 Legittimità edilizia - urbanistica 10
- 4.2 Rispondenza catastale 12
- 4.3 Verifica della titolarità 14
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 15
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. 16
7. Analisi estimativa 17
8. Riepilogo dei valori di stima 19
9. Dichiarazione di rispondenza 20
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione 21
11. Bibliografia 22

Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

Accesso UTE di Brescia per acquisizione schede catastali e visure in data 10/04/2019

Accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Castegnato in data 12/04/2019 per effettuare accesso agli atti e richiesta documentazione inerente all'immobile quali:

Copie richieste Concessioni Edilizie e/o DIA;

Copia richiesta agibilità dell'immobile o certificato di agibilità rilasciato dal Comune;

Ritiro documentazione presso Ufficio Tecnico del Comune di Castegnato in data 17/05/2019;

Sopraluogo presso l'immobile in oggetto in data 27/05/2019 per effettuare la conformità catastale e stato dei luoghi, stato conservazione dell'immobile, e effettuavo i rilievi necessari per l'espletamento dell'incarico ricevuto;

Estratto di matrimonio in quanto trattasi di persone fisiche, stato civile libero per entrambe;

Studio della documentazione 28/05/2019;



Stesura della relazione peritale 31/05/2019;
Consegna elaborato peritale 04/06/2019;
Spedizione alle parti elaborato peritale 06/06/2019.



Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia Brescia

Comune Castegnato

Frazione

Località

Quartiere

Via Padana Superiore

Civico n. 99

Zona Estrema Periferia del Comune di Castegnato

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile: Residenziale

Tipologia immobiliare: Appartamento in casa a corte

Tipologia edilizia dei fabbricati: Immobile economico

Tipologia edilizia unità immobiliari: Appartamento bilocale + servizio

Caratteristiche generali dell'immobile: Zona periferica posto al piano terradi una palazzina plurifamiliare a corte.

Dimensione. Bilocale

Caratteri domanda e offerta: limitata

Forma di mercato: Libero

Filtering

Fase del mercato immobiliare: In sofferenza con tenui segnali di ripresa

Altro



Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

L'immobile edificato anteriormente al 1967 e ristrutturato nel 1980 non è stato reperito certificato di agibilità è composto da:

Al piano terra da ingresso da atrio comune, tinello con cottura, corridoio, bagno ricavato nel sottoscala, vano senza finestre e camera.

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord via Padana Superiore
- Sud portico comune ad altre unità
- Est Androne carraio comune
- Ovest via Campagna

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo 27/05/2019

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta



Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 70,94

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Portico	m ²	50 %
Balconi	m ²	50 %
Accessori	m ²	50 %
Cortile	m ²	10 %
Autorimessa	m ²	50 %

Superficie commerciale m² 70,94



Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

L'immobile oggetto di perizia è in condizioni molto carenti non utilizzabile nello stato attuale, la serramentistica risulta essere originale del periodo di ristrutturazione in ferro e vetro e alluminio e vetro, la pavimentazione risulta originaria del periodo di ristrutturazione dell'immobile e in pessime condizioni, il bagno risulta non efficiente e non decoroso, la pavimentazione e il rivestimento annati e in pessimo stato di manutenzione. gli impianti sono dell'epoca di ristrutturazione, non si è potuto verificare il funzionamento dell'impianto di riscaldamento, in quanto non vi era il metano allacciato, ne dell'impianto elettrico per lo stesso motivo.

Vi sono gravi fenomeni di umidità di risalita.



Audit documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza di costruzione originaria n. 9285/9782 del 29/12/1971
Licenza di costruzione n. 2604 del 10/12/1380 n, 1766 reg. costr.
Agibilità non reperita

Indicare la documentazione visionata

Fonte documentazione visionata **Ufficio tecnico del Comune di Castegnato**

Data verifica urbanistica (17/05/2019)

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico **PGT**

Convenzione Urbanistica

Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

Vincoli ambientali

Vincoli paesaggistici

Altro



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geometra FABIO BECCALOSSO, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia nr.3933, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Palazzolo sull'Oglio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Distribuzione interna difforme dalle concessioni edilizie.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

No, perché non conformi alle norme igieniche sanitarie vigenti.

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e sono quantificati in :

Note:



Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Comune Censuario di Castegnato

Foglio 11 Sezione NCT particella 1

X Sub. 4 categoria A/3 classe 3 consistenza 3 vani Rendita €. 97,92

Elenco documentazione visionata

- Visure catastali;
- Visure storiche catastali;
- Schede catastali;
- Estratto di mappa

Data verifica catastale (10/04/2019)



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geometra FABIO BECCALOSSI, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia nr. 3933, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Difformità della situazione di fatto da quanto accatastato sia per la destinazione d'uso che per le varianti eseguite senza titolo sopra riportate (regolarità urbanistica)

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale : **€. 650,00**

Note

Vi sono difformità di distribuzione dello stato di fatto e di aperture in facciata.



Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità: TRAMITE ATTO DI COMPRAVENDITA TRA VIVI

Titolo di provenienza: Atto di Compravendita Notaio Fabrizio Santosuosso stipulato in data 09/07/2009 repertorio n. 43424 raccolta n. 19898 , registrato a Brescia 2 il 28/07/2009 al n. 33490 del registro generale e n. 20148 del registro particolare

Quota di proprietà 1000/1000

~~_____~~
~~_____~~

Usufrutto

Nuda proprietà

Condizioni limitanti

Servitù

Vincoli

Oneri

Pesi

Gravami

- Ipoteca volontaria iscritta in data 29/07/2009 n. 33491 di Rep. Gen. e n. 7252 di Rep. Part. - Atto notarile Pubblico favore del Banco di Siena Spa

- Atto di Pignolamento immobiliare trascritto il 21/02/2019 al n. 7445/4667 a favore di Siena SPL 2018 Sri

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato esecutato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto

€/anno



- Rata
 - Durata in anni
 - Scadenza contratto
 - Estremi registrazione
- Indicare se i contratti di cui sopra sono:
- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 - Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

A carico dell'acquirente resteranno le opere di ripristino mediante demolizione.



Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Il condominio risulta privo di amministratore (mancata presenza di targhetta con nominativo dell'amministratore), non è stato possibile verificare con i residenti in quanto al momento del sopraluogo non vi era la presenza di nessuno negli altri appartamenti.



Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."



Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Sì

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

- MCA con nr. 4 comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

N.B! Non avendo riscontrato comparabili derivanti da atti di compravendita, si è proceduto al reperimento di comparabili sul mercato. Si è in oltre proceduto con verifiche attraverso colleghi operanti nella zona.

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.



Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 01 / 01

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 11 Sezione NCT Mappale 1

Subalterno 4- cat. A/3 , Classe 3 , consistenza 3 vani e rendita € 97,92

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **50.800,00** diconsi Euro (cinquantamilaottocentoeuro/00) (vedasi **analisi estimativa allegato I**)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.



Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Geometra Fabio Beccalossi
Iscritto all'Ordine/Albo: dei geometri di Brescia al n. 3933

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 31/05/2019



Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. Elaborati fotografici degli esterni
3. Elaborato fotografico degli interni (se libero)
4. Atto di provenienza
5. Contratti di locazione
6. Titoli autorizzativi
7. Certificato di agibilità / abitabilità (se presente)
8. Convenzioni urbanistiche
9. Estratto mappa catastale
10. Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
11. Schede catastali
12. Visure storiche catastali
13. Copia atto matrimonio con annotazioni
14. Eventuali spese condominiali arretrate
15. Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica (solo se presente)
16. Altre ed eventuali



Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti



ANALISI ESTIMATIVA – ALLEGATO I

La stima dell'immobile classificato come appartamento sito in Comune di Palazzolo Sull'Oglio zona periferica in via Leonardo Da Vinci n. 6

avviene mediante l'applicazione del criterio Valore di mercato dell'intera proprietà la cui formula risolutiva è:
 Valore=[VatopeMonoparametrico]

La determinazione delle singole variabili della formula si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono;

-Unità A

Tipo di dato	Prezzo medio a m2	
Descrizione		
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	1 m2	
Superficie condominiale (S)	non definita	
Quota condominiale (Q)	non definita	
Superficie esterna esclusiva (Se)	non definita	
Area di sedime (Sd)	non definita	
Fonte dato		
Provenienza	Borsa Dati Immobiliari ricerca di mercato	
Data	31/12/18	
Prezzo medio a m2	650,00€.	

- Unità B

Tipo di dato	Prezzo medio a m2	
Descrizione		
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	1 m2	
Superficie condominiale (S)	non definita	
Quota condominiale (Q)	non definita	
Superficie esterna esclusiva (Se)	non definita	
Area di sedime (Sd)	non definita	
Fonte dato		
Provenienza	Borsa Dati Immobiliari ricerca di mercato	
Data	31/12/18	
Prezzo medio a m2	€ 850,00	

-Unità C

Tipo di dato	Prezzo medio a m2	
Descrizione		
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	1m2	
Superficie condominiale (S)	non definita	
Quota condominiale (Q)	non definita	
Superficie esterna esclusiva (Se)	non definita	
Area di sedime (Sd)	non definita	
Fonte dato		
Provenienza	Borsa Dati Immobiliari ricerca di mercato	
Data	31/12/18	
Prezzo medio a m2	€ 760,00	



- Unità D

Tipo di dato	Prezzo medio a m2		
Descrizione			
Destinazione	Residenziale		
Superficie commerciale (SUP)	1m3		
Superficie condominiale (S)	non definita		
Quota condominiale (Q)	non definita		
Superficie esterna esclusiva (Se)	non definita		
Area di sedime (Sd)	non definita		
Fonte dato			
Provenienza	Borsa Dati Immobiliari ricerca di mercato		
Data	31/12/18		
Prezzo medio a m2	€ 600,00		

MONOPARAMETRICA

Determinazione della variabile Valore Monoparametrico mediante il procedimento Monoparametrico.

Caratteristiche Immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

*Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

*Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m2;

Altre caratteristiche (coeteris paribus)

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Casa, come quelle indicate nel profilo Immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dati

Caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	650	850	760	
Data (DAT) giorno/mese/anno	31/12/18	31/12/18	31/12/18	31/05/19
Superficie commerciale (SUP) m2	1	1	1	70,94
Caratteristica	Unità D			Subject
Prezzo totale (PRZ) €	600			
Data (DAT) giorno/mese/anno	31/12/18			31/05/19
Superficie commerciale (SUP) m2	1			70,94

Prezzi corretti per Data

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

La formula che determina il prezzo marginale è: $[PRZ] - \{[(DAT)]/12$

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A = 0,00 € da cui il relativo prezzo corretto pari a 650,00 €

Unità B = 0,00 € da cui il relativo prezzo corretto pari a 850,00 €

Unità C = 0,00 € da cui il relativo prezzo corretto pari a 760,00 €

Unità D = 0,00 € da cui il relativo prezzo corretto pari a 600,00 €



Prezzi medi

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m2)	Prezzo medio (€/m1)
Unità A	650	1,00	650
Unità B	850	1,00	850
Unità C	760	1,00	760
Unità D	600	1,00	600
Prezzo medio calcolato dalla SommaPrezzi/Somma Superfici	2860	4,00	715

Il valore della variabile valore Monoparametrico, determinato tramite il procedimento Monoparametrico, è posto pari al prodotto del prezzo medio (715,000€) per la superficie commerciale (70,94m2) dell'immobile oggetto di valutazione, Tale valore è uguale a 50.722,10 €. arrotondato a 50.800,00

N.B! Essendo il mercato in fase di stasi e senza comparabili sufficienti per la tipologia di immobile oggetto di stima, si è proceduto ad una ricerca tramite immobili in vendita, presso agenzie e studi tecnici operanti nel settore, estrapolando i prezzi richiesti per gli stessi al mq. Per integrare i comparabili insufficienti.

