

■ **Data della valutazione**

giovedì 19/04/2018

■ **Data del rapporto**

giovedì 19/04/2018

## Perizia di stima

Abitazione unifamigliare a schiera in comune di Bozzolo (MN)

■ **Numero della pratica**

2018-00001

■ **Proprietario**

Sig.ra Rossella Morelli  
Via MATTEOTTI GIACOMO, 31 - 26034 PIADENA - CR

■ **Valutatore**

Geom. Alessandro Camozzi  
Via GARIBALDI, 186 - 46013 CANNETO SULL'OGLIO - MN  
Tel. 03761850534

■ **Tipo di Valutazione**

Generica

■ **Stato della pratica**

Consegnata

■ **Oggetto**

Edificio monofamigliare di n. 9 vani, con superficie catastale di 190 mq, disposta su tre livelli fuori terra, avente autorimessa al piano terra, con una piccola corte esclusiva e locali accessori autonomi

■ **Valore**

130.000,00 € Diconsi Euro centotrentamila





## COMPENDIO IMMOBILIARE

### ■ Lotto 01 - Lotto 1

1	<b>Casa a schiera Via DEI MILLE, 39 - 46012 - BOZZOLO (MN)</b>	
Classificazione	Casa a schiera	
Comune	BOZZOLO	
Indirizzo	Via Dei mille, 39	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Utilizzo	In locazione	
Dati catastali	Fg. 10 Part. 637 Sub. 1 Fg. 10 Part. 637 Sub. 2	
Superficie (m <sup>2</sup> )	204,19	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	636,66	
Valore di mercato (€)	130.000,00	



## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### N. **Compendio immobiliare e Valutazione richiesta**

1 Per l'immobile classificato come Casa a schiera, sito in Via DEI MILLE, 39 - BOZZOLO (MN), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Casa a schiera Via DEI MILLE, 39 - 46012 - BOZZOLO (MN)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 22/04/2018.

#### **Riferimenti catastali - Bene principale**

Comune Amministrativo di BOZZOLO Comune Catastale di BOZZOLO

Catasto Fabbricati

Fg. 10 Part. 637 Sub. 1 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 1, 9,00 vani, Rendita 511,29 €

#### **Riferimenti catastali - Pertinenza**

Comune Amministrativo di BOZZOLO Comune Catastale di BOZZOLO

Catasto Fabbricati

Fg. 10 Part. 637 Sub. 2 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 2, 16,00 m<sup>2</sup>, Rendita 32,23 €

## PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

### NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco  
Canneto sull'Oglio (MN), data rapporto giovedì 19/04/2018



degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.  
Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.  
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.  
La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.  
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.  
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.  
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

## MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il committente in data 09/04/2018 incaricava il valutatore di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare descritto negli immobili oggetto di stima.  
Tale immobile attualmente risulta locato con contratto della durata di 4 anni a rinnovare alla prossima scadenza di 12/2018. Poiché il committente ha chiesto di effettuare un valutazione considerando l'immobile disponibile, il procedimento di stima non terrà conto di tale occupazione.

## SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Proprietario	Sig.ra Rossella Morelli Via MATTEOTTI GIACOMO, 31 - 26034 PIADENA - CR Cel. 3381747678 Nata il 06/12/1962 a RIVAROLO MANTOVANO CF: MRLRSL62T46H342W
Richiedente valutazione	Sig.ra Rossella Morelli Via MATTEOTTI GIACOMO, 31 - 26034 PIADENA - CR Cel. 3381747678 Nata il 06/12/1962 a RIVAROLO MANTOVANO CF: MRLRSL62T46H342W
Valutatore	Geom. Alessandro Camozzi Via GARIBALDI, 186 - 46013 CANNETO SULL'OGLIO - MN Tel. 03761850534 Cel. 3396579204 Nato il 18/06/1972 a BOZZOLO CF: CMZLSN72H18B110F



### FASI E OPERAZIONI PERITALI

<b>Data</b>	<b>Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento</b>
09/04/2018	Incarico o mandato Morelli Rossella (Richiedente valutazione)
10/04/2018	Inizio operazioni peritali Camozzi Alessandro (Valutatore)
16/04/2018	Esame documentale Camozzi Alessandro (Valutatore)
16/04/2018	Ispezione esterna all'immobile Camozzi Alessandro (Valutatore)
18/04/2018	Ricerca dati immobiliari comparabili Camozzi Alessandro (Valutatore)
19/04/2018	Due Diligence Camozzi Alessandro (Valutatore)
23/04/2018	Consegna finale



## CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

### ■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto 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.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o Canneto sull'Oglio (MN), data rapporto giovedì 19/04/2018



speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

<b>Valore di mercato</b>	[Stima a Market Comparison Approach]
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
Stima a Market Comparison Approach	<p>Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach</p> <p>Market Comparison Approach</p> <p>Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.</p>

## LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Casa a schiera Via DEI MILLE, 39 - 46012 - BOZZOLO (MN)



## SCHEDA IMMOBILE

### LOTTO 01-Casa a schiera Via DEI MILLE, 39 - 46012 - BOZZOLO (MN)

#### Denominazione

<b>Data inserimento</b>	22/04/2018	<b>Data ultima modifica</b>	23/04/2018
<b>Codice</b>	subj0001		
<b>Classificazione</b>	Casa a schiera		
<b>Denominazione</b>	Abitazione unifamigliare		
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata		
<b>Proprietà</b>	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
<b>Utilizzo</b>	In locazione		
<b>Categoria</b>	Usato in ottimo stato di manutenzione		
<b>Superficie</b>	204,19 m <sup>2</sup> Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...)		



#### Ubicazione

Via DEI MILLE, 39 -  
46012 BOZZOLO - (MN)  
Zona OMI: B1/Centrale/BOZZOLO NUCLEO STORICO

#### Descrizione principale

Trattasi di edificio monofamiliare, della consistenza di n. 9 vani, disposto su tre livelli, con garage al piano terra con accesso diretto dalla pubblica via. L'immobile possiede un piccolo cortile esclusivo con dei rustici collocati in un corpo di fabbrica autonomo. L'edificio è in buono stato di manutenzione.

#### Descrizione pertinenze

Dell'immobile fanno parte e sono pertinenze, un box auto con accesso autonomo dalla pubblica via

#### Provenienza e titolarità

L'immobile è pervenuto agli intestatari attuali attraverso vari passaggi. Tramite giusto atto di compravendita del 09/10/1974 i Sig.ri Morelli Angelo e Peracchi Angela, coniugati, acquistano l'immobile ognuno per la quota di 1/2. Successivamente con l'apertura della denuncia di successione in data 02/07/2011 a causa del decesso del Sig. Morelli Angelo, la quota di 1/2 della proprietà del De Cuius passa in successione ai figli Morelli Maurizio per la quota di 1/6, a Morelli Rossella per la quota di 1/6 e alla moglie per 1/6 che si aggiunge alla quota già in suo possesso (totale di 4/6 di proprietà).

In data 13/11/2011 si apre la successione per la morte del sig. Morelli Maurizio, la sua quota di 1/6 della proprietà viene suddivisa tra la moglie, la sorella e la madre. Alla moglie spettano 8/72, alla sorella 1/72 che si aggiunge alla quota in suo possesso (per un totale di 13/72 di proprietà) e alla madre, Peracchi Angela, la quota di 3/72 che si aggiunge alla quota già in suo possesso (per un totale di 51/72 di proprietà).

L'immobile è pervenuto agli intestatari attuali attraverso vari passaggi. Tramite giusto atto di compravendita del 09/10/1974 i Sig.ri Morelli Angelo e Peracchi Angela, coniugati, acquistano l'immobile ognuno per la quota di 1/2.

Con denuncia di successione del Sig. Morelli Angelo del 02/07/2011, la quota di 1/2 della proprietà del De Cuius passa in successione ai figli Morelli Maurizio per la quota di 1/6, a Morelli Rossella per la quota di 1/6 e alla moglie per 1/6 che si aggiunge alla quota già in suo possesso (totale di 4/6 di proprietà).

Con denuncia di successione 13/11/2011 del sig. Morelli Maurizio, la sua quota di 1/6 della proprietà viene suddivisa tra la moglie Cerioli Elena, la sorella e la madre. Alla moglie spettano 8/72, alla sorella 1/72 che si aggiunge alla quota in suo possesso (per un totale di 13/72 di proprietà) e alla madre, Peracchi Angela, la quota di 3/72 che si aggiunge alla quota già in suo possesso (per un totale di 51/72 di proprietà).

Con denuncia di successione della Sig.ra Peracchi Angela del 15/12/2011 vengono incrementate le quote delle Sig.re Morelli Rossella e Cerioli Elena.

Con atto di permuta del 26/05/2014 la Sig.ra Morelli Rossella acquista la piena proprietà dell'immobile

#### Urbanistica e vincoli

L'immobile è inserito nell'Area "Tsl Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato" con destinazione d'uso disciplinata dall'art 52 del Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione del PGT vigente;



La tipologia degli interventi ammessi sono:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Demolizione superfetazioni;
- Ristrutturazione edilizia con particolari cautele;
- Ristrutturazione edilizia con utilizzo di materiali tradizionali;
- Demolizione e ricostruzione (per edifici che a causa della loro condizione materica/conservativa/statica complessiva documentata, risultano non idonei ai tipi di interventi previsti e purché la ricostruzione rispetti i caratteri architettonici e materici degli edifici preesistenti).



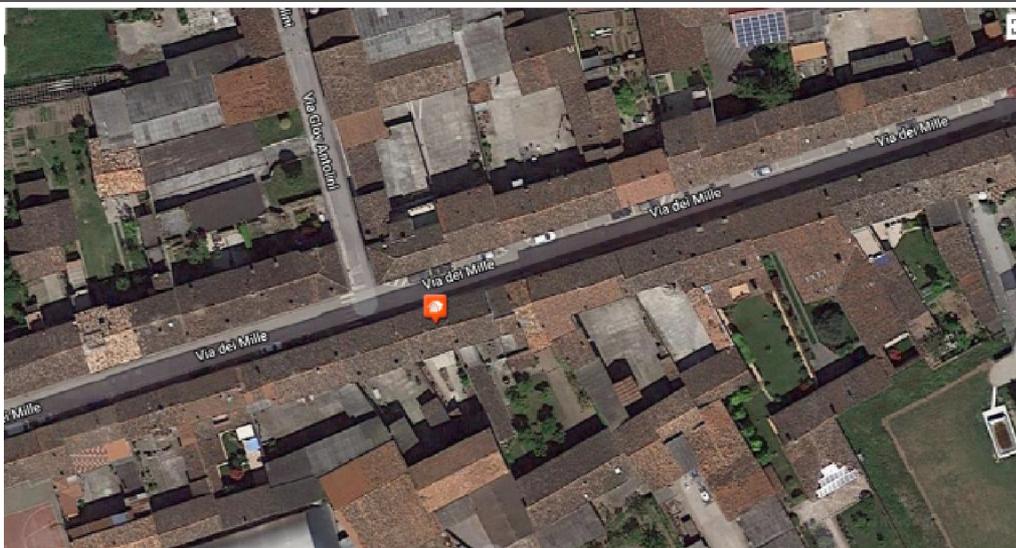
## GEOGRAFIA

### LOTTO 01-Casa a schiera Via DEI MILLE, 39 - 46012 - BOZZOLO (MN)

#### Ubicazione

<b>Regione</b>	LOMBARDIA	<b>Provincia</b>	MN
<b>Comune</b>	BOZZOLO		
<b>Zona</b>			
<b>Indirizzo</b>	Via DEI MILLE		
<b>Civico</b>	39	<b>Cap</b>	46012
<b>Latitudine</b>	45° 6' 9,8611"	<b>Longitudine</b>	10° 29' 13,6979"

#### Mappa



#### Confini

##### CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con via Dei Mille;
- est con le ragioni di cui al mapp.le 640;
- sud e ad ovest con le ragioni di cui al mapp.le 907;

##### MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio ha cortile di pertinenza.

L'edificio è contiguo su 2 lati ad altri edifici con cui è staticamente unito.

##### MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità mediante passo carraio e pedonale prospiciente a via Dei Mille civici n. 37-39.



## CONSISTENZE SUPERFICIARIE

### LOTTO 01-Casa a schiera Via DEI MILLE, 39 - 46012 - BOZZOLO (MN)

#### Descrizione consistenza

<b>Tipo di consistenza</b>	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.</li> <li>· Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.</li> <li>· Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).</li> </ul> <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 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;</li> <li>· i pilastri/colonne interne;</li> <li>· lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);</li> <li>· la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;</li> <li>· i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;</li> </ul> <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· le rampe d'accesso esterne non coperte;</li> <li>· i balconi, terrazzi e simili;</li> <li>· il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;</li> <li>· gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;</li> <li>· le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.</li> </ul>
----------------------------	---

#### Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	146,01	1,00	146,01
Superficie cantine	SUC	34,42	0,20	6,88
Superficie soffitta	SOF	85,22	0,35	29,83
Superficie garage autorimessa	SUG	20,65	0,50	10,33
Superficie esterna esclusiva	Se	111,44	0,10	11,14



<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	397,74	204,19
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>		-

#### ■ Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	61,46	S1	1,00	61,46
	26,49	SUC	0,20	5,30
	20,65	SUG	0,50	10,33
	111,44	Se	0,10	11,14
<b>Totale per piano</b>	220,04			88,23

#### ■ Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	84,55	S1	1,00	84,55
	7,93	SUC	0,20	1,59
<b>Totale per piano</b>	92,48			86,14

#### ■ Consistenza per il Piano Sotto Tetto

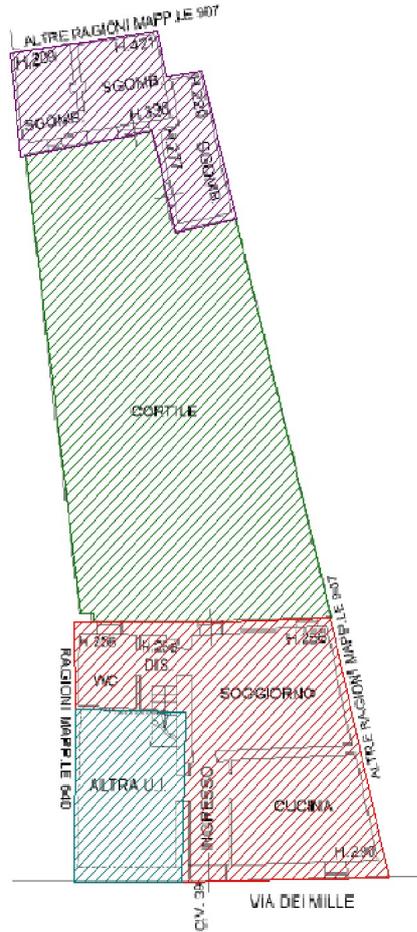
Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	85,22	SOF	0,35	29,83
<b>Totale per piano</b>	85,22			29,83



**■ Planimetria**  
**subj0001-Casa a schiera Via DEI MILLE, 39 BOZZOLO-MN**

<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria catastale		
<b>Piano</b>	Piano Terra	<b>Scala</b>	1 : 200
<b>Provenienza planimetria</b>		<b>N° Documento</b>	1

**PIANO TERRA**

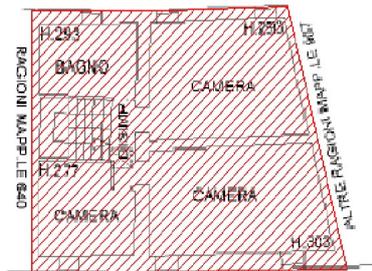
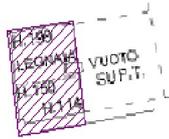


del 22/04/2018 - Comune di BOZZOLO (B110) - < Foglio: 10 - Partic.  
 n. 1.



**■ Planimetria**  
**subj0001-Casa a schiera Via DEI MILLE, 39 BOZZOLO-MN**

<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria catastale		
<b>Piano</b>	Piano Primo	<b>Scala</b>	1 : 200
<b>Provenienza planimetria</b>		<b>N° Documento</b>	2



: 637 - Subalterno: 1 > \* 10 metri \*



■ **Planimetria**  
**subj0001-Casa a schiera Via DEI MILLE, 39 BOZZOLO-MN**

<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria catastale		
<b>Piano</b>	Piano Sotto Tetto	<b>Scala</b>	1 : 200
<b>Provenienza planimetria</b>		<b>N° Documento</b>	3





## CARATTERISTICHE

### LOTTO 01-Casa a schiera Via DEI MILLE, 39 - 46012 - BOZZOLO (MN)

#### ■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 4 = 61.320,00 da 3 a 4 = 20.000,00
Epoca di manutenzione straordinaria	EAI	2014	anno/i	-
Numero di bagni	NBG	2	n.	8.000,00

#### ■ Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Impianto condizionamento centralizzato (climatizzazione)*	ICC	1	0=assente 1=presente	600,00

#### ■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	146,0	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie cantine	SUC	34,4	m <sup>2</sup>	0,20
Superficie soffitta	SOF	85,2	m <sup>2</sup>	0,35
Superficie garage autorimessa	SUG	20,7	m <sup>2</sup>	0,50
Superficie esterna esclusiva	Se	111,4	m <sup>2</sup>	0,10
Superficie commerciale	SUP	204,2	m <sup>2</sup>	1,00

#### ■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	20/04/2018	giorno/mese/anno	-0,018

#### ■ Descrizione Impianto condizionamento centralizzato (climatizzazione)

Predisposizione impianto di climatizzazione per n. 2 split a parete



**SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 01-Casa a schiera Via DEI MILLE, 39 - 46012 - BOZZOLO (MN)**

**Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Casa a schiera
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata

**Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	BOZZOLO	<b>Provincia</b>	MN
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</b>	Centro storico		

**Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Fabbricato o edificio urbano	<b>Categoria</b>	Usato in ottimo stato di
<b>Proprietà</b>	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
<b>Unità Immobiliare</b>	Abitazione di tipo civile	<b>Dimensione unità</b>	Medio piccola

**Tipologia edile**

<b>Edificio</b>	Casa in linea		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>		<b>Indice tipologico (%)</b>
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	204,19/204,19	100,00
Superficie principale	S1/SUP	146,01/204,19	71,51
Superficie cantine	SUC/SUP	34,42/204,19	16,86
Superficie soffitta	SOF/SUP	85,22/204,19	41,74
Superficie garage autorimessa	SUG/SUP	20,65/204,19	10,11
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	111,44/204,19	54,58

**Mercato**

<b>Lato domanda</b>	Singolo privato	<b>Motivazione</b>	Abitazione principale
<b>Lato offerta</b>	Singolo privato	<b>Motivazione</b>	Disinvestimento
<b>Intermediari</b>	Nessuno		

**Prezzo**

<b>Regime di mercato</b>	Concorrenza monopolistica		
<b>Livello di prezzo</b>	non determinato	<b>Livello di reddito</b>	non determinato
<b>Fase di mercato</b>	Fase di recessione	<b>Filtering</b>	Assente (fascie sociali miste)

**Rapporti mercantili**

Rapporti superficiali	Acronimo	Indice merc.
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie cantine	i(SUC)	0,20
Superficie soffitta	i(SOF)	0,35
Superficie garage autorimessa	i(SUG)	0,50
Superficie esterna esclusiva	i(Se)	0,10

<b>Saggio opportunità per i miglioramenti [j]</b>	-	<b>Saggio di rival. annuo</b>	-0,02
---	---	-------------------------------	-------



## ■ Rapporti di posizione

<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>	1,00

## ■ Analisi di mercato

Il segmento di mercato in cui si inserisce l'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato da una elevata disponibilità di immobili simili posti in vendita, dall'allungamento dei tempi di vendita, dall'incremento della disponibilità all'affitto e dalla diminuzione dei canoni richiesti.

L'analisi delle compravendite condotta tramite la conservatoria dei registri immobiliari testimonia una sensibile diminuzione delle compravendite negli ultimi dodici mesi.

La contrazione delle compravendite è spiegata sia dalla contingenza economica attuale sia dalla diminuzione del Loan To Value del credito immobiliare, sia dal fatto che gli acquirenti attendono un maggior sconto dal mercato.



## DOCUMENTI

### LOTTO 01-Casa a schiera Via DEI MILLE, 39 - 46012 - BOZZOLO (MN)

#### ■ Elenco Planimetrie

##### **N. 1 Piano Terra del 22/04/2018**

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terra

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di BOZZOLO Comune catastale di BOZZOLO

Catasto Fabbricati

Fg. 10 Part. 637 Sub. 2 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 16,00 m<sup>2</sup>

Fg. 10 Part. 637 Sub. 1 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 9,00 vani

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

##### **N. 2 Piano Primo del 22/04/2018**

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Primo

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di BOZZOLO Comune catastale di BOZZOLO

Catasto Fabbricati

Fg. 10 Part. 637 Sub. 1 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 9,00 vani

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

##### **N. 3 Piano Sotto Tetto del 22/04/2018**

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Sotto Tetto

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di BOZZOLO Comune catastale di BOZZOLO

Catasto Fabbricati

Fg. 10 Part. 637 Sub. 1 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 9,00 vani

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.



#### **N. 4 PLN\_114571100\_1 del 22/04/2018**

##### Conformità

Al fine di accertare la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico e la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di perizia, lo scrivente ha svolto indagini presso il competente Ufficio Tecnico di Bozzolo accertando che il fabbricato di cui trattasi è stato costruito in data antecedente il 1942, non esistono pertanto titoli o licenze di costruzione iniziale in quanto non previste dalla legislazione al momento della costruzione dello stabile.

Non è stato possibile recuperare la Licenza di Costruzione per i lavori di ristrutturazione effettuati dai coniugi Morelli subito dopo l'acquisto dell'immobile e risalenti presumibilmente intorno alla metà degli anni '70.

Lo stato dei luoghi, le distanze dai confini, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati oltre la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano conformi ai documenti edilizi approvati e utilizzati per la verifica di conformità.

L'immobile ricade nella zona urbanistica Tsl Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato.

Le prescrizioni delle N.T.A (Norme Tecniche Attuative) della zona in analisi sono:

Appartengono al tessuto di interesse storico, architettonico, e/o ambientale interno al centro abitato i nuclei del centro storico assoggettati a

specifica disciplina particolareggiata che presentano valori storici, urbanistici, architettonici e/o ambientali da tutelare e appositamente

individuati negli elaborati grafici del Piano delle Regole.

In essi si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al

risanamento ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Nella specifica tavola "Interventi ammessi per il Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale" sono indicate le modalità di

intervento per ogni edificio e per i relativi spazi di pertinenza ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Vi appartengono principalmente il nucleo storico di Bozzolo.

Le destinazioni d'uso dell'immobile sono conformi alle destinazioni urbanistiche ammesse per la zona.

Le opere edili presenti sono state autorizzate S.C.I.A. presentata in data 29 aprile 2014 Prot. 3390/2014 - N. 6720/U.T

Il certificato di Agibilità è stato presentato ai sensi della Legge 425/94 in data 01/12/2014 e ne è stata attestata per silenzio assenso ai sensi del Testo Unico sull'edilizia.

Per quanto evidenziato la costruzione è da ritenersi, allo stato, sostanzialmente regolare.

La visura catastale da sistema SISTER dell'Agenzia del Territorio risulta corrisponde alla descrizione contenuta nella titolarità del bene.

Gli impianti elettrici, idraulici e di riscaldamento risultano conformi alle normative vigenti così come da certificati allegati.

Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.

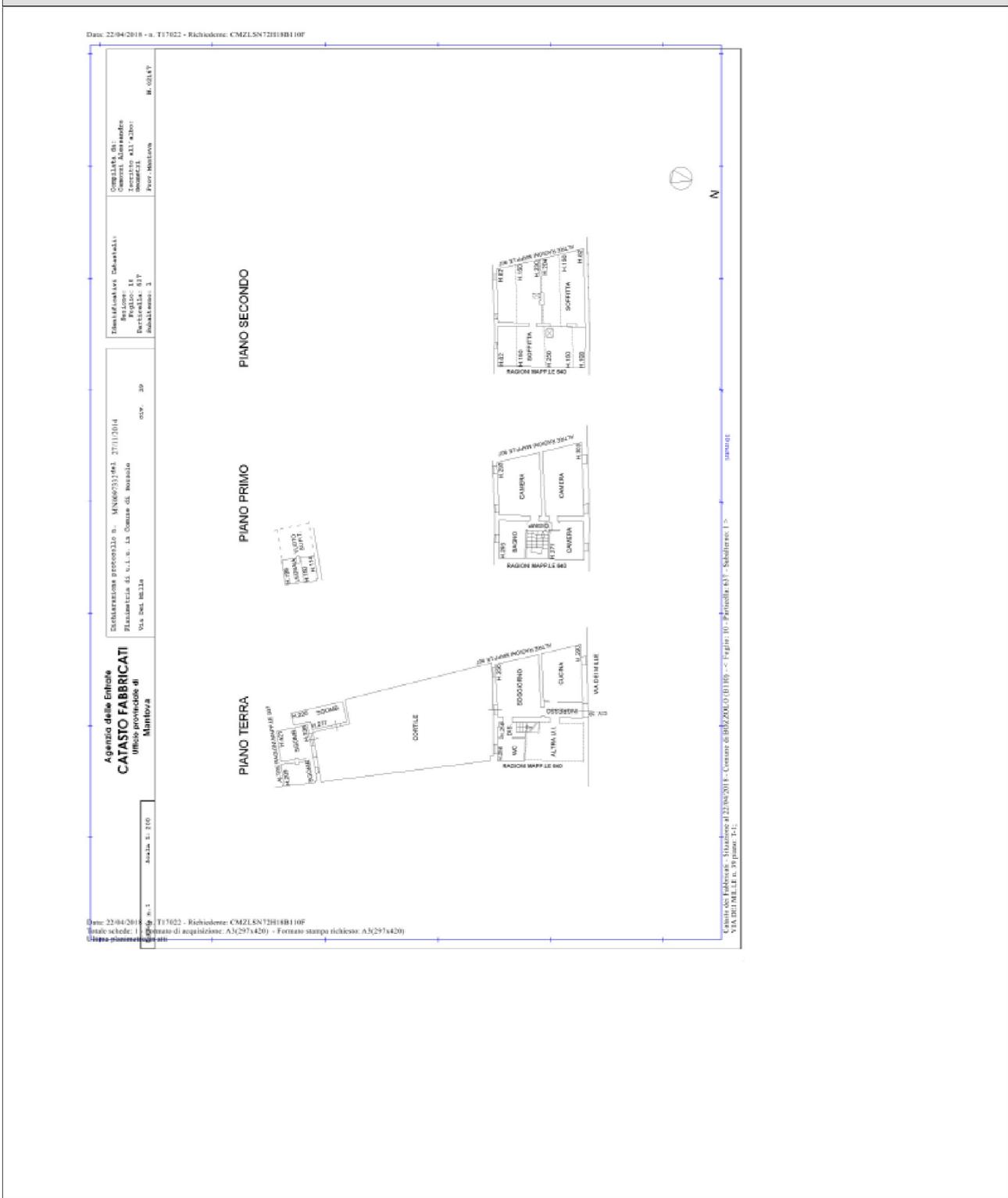
L'immobile è immediatamente utilizzabile.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.



**Planimetrie**

**N. 4 - PLN\_114571100\_1**





## CONSISTENZA CATASTALE

<b>Comune amministrativo di</b> BOZZOLO	<b>Provincia di</b> MN
---	------------------------

### ■ Fabbricati - Comune catastale di BOZZOLO (B110)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		10	637	1	A 2 -Abitazioni di tipo civile	1	9,00 vani	511,29	190,00
2		10	637	2	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	2	16,00 m <sup>2</sup>	32,23	18,00
<b>Totali</b>								<b>543,52</b>	<b>208,00</b>

### ■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 10 Part. 637 Sub. 1 (Bene principale) Situazione in atti al 22/04/2018

Piano di accesso: Piano Terra

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 190,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Affitto

Documenti di riferimento

N.1 - Piano Terra del 22/04/2018

Il documento è conforme alla realtà.

N.2 - Piano Primo del 22/04/2018

Il documento è conforme alla realtà.

N.3 - Piano Sotto Tetto del 22/04/2018

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

Morelli Rossella nata a RIVAROLO MANTOVANO il 06/12/1962 CF. MRLRSL62T46H342W in proprietà dal 26/05/2014 al 23/04/2018 per 1

(2) - Dettagli Particella Fg. 10 Part. 637 Sub. 2 (Pertinenza) Situazione in atti al 22/04/2018

Piano di accesso: Piano Terra

Superficie catastale: 18,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Affitto

Documenti di riferimento

N.1 - Piano Terra del 22/04/2018

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

Morelli Rossella nata a RIVAROLO MANTOVANO il 06/12/1962 CF. MRLRSL62T46H342W in proprietà dal 26/05/2014 al 23/04/2018 per 1



## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Casa a schiera sito in BOZZOLO (MN), Via DEI MILLE, 39, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è domenica 22/04/2018.

## DUE DILIGENCE

### LOTTO 01 - Casa a schiera Via DEI MILLE, 39 - 46012 - BOZZOLO (MN)

#### ■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
22/04/2018	Analisi della provenienza del bene	Conforme	0,00
22/04/2018	Analisi della titolarità dei diritti reali	Conforme	0,00
22/04/2018	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato	Conforme	0,00
22/04/2018	Analisi della commerciabilità del bene	Conforme	0,00
22/04/2018	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00
22/04/2018	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Conforme	0,00
22/04/2018	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Conforme	0,00
22/04/2018	Verifica della conformità (regolarità) impiantistica	Conforme	0,00
22/04/2018	Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità	Conforme	0,00
22/04/2018	Analisi dell'Highest and best use (HBU) - Più alto e miglior uso del bene	Conforme	0,00
<b>Totale costi ripristino Non conformità</b>			<b>0,00</b>



## COMPARABILI

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

### ■ Casa a schiera - Via I. POERIO, 20 - BOZZOLO (MN) - Comparabile A

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)	
<b>Descrizione</b>	<p>Fabbricato cielo terra costituito da due piano/i fuori terra e un piano/i entro terra, in medio stato di manutenzione.</p> <p>L'immobile è collocato su strada principale, di facile accesso e localizzazione rispetto al centro urbano.</p> <p>Il corpo principale è realizzato in muratura portante con tetto a due falde con annessa porzione esclusiva di corte. Vanta diritti su parti comuni di passaggio. Dell'immobile fa anche parte una cantina esclusiva al piano interrato in un altro corpo di fabbrica.</p>	
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	93,74 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-	
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	56,50 m <sup>2</sup>	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-	
<b>Fonte dato</b>	-	
<b>Provenienza</b>	-	
<b>Data</b>	31/01/2017	
<b>Prezzo</b>	95.000,00 €	
<b>Nota Prezzo</b>	Provenienza da atto di acquisto del 31/01/2017 Carmine Mario Gaudio in Casalmaggiore Repertorio n. 36025 Raccolta n. 10276 Titolo telematico Registro generale 1780 Registro particolare 1145	



■ Casa a schiera - Via U. FOSCOLO, 6 - BOZZOLO (MN) - Comparabile B

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)	
<b>Descrizione</b>	<p>Fabbricato cielo terra costituito da 2 piano/i fuori terra e nessun piano/i entro terra, in medio stato di manutenzione.</p> <p>L'immobile è collocato su strada principale, di facile accesso e localizzazione rispetto al centro urbano.                      Il corpo di fabbrica è relizzastoin muratura portante, con copertura a tetto a due falde.</p> <p>Comprende un cortile ad uso esclusivo ed un corpo edilizio separato dove sono collocati dei locali accessori su due piani fuori terra.</p>	
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	141,65 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-	
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	74,44 m <sup>2</sup>	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-	
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari	
<b>Data</b>	10/05/2016	
<b>Prezzo</b>	115.000,00 €	
<b>Nota Prezzo</b>	Provenienza da atto di acquisto del 10/05/2016 Mauro Acquaroni notaio in Piadena (CR) Repertorio n.9872 Raccolta n. 7956 Titolo telematico Registro generale 5049 Registro particolare 3396	

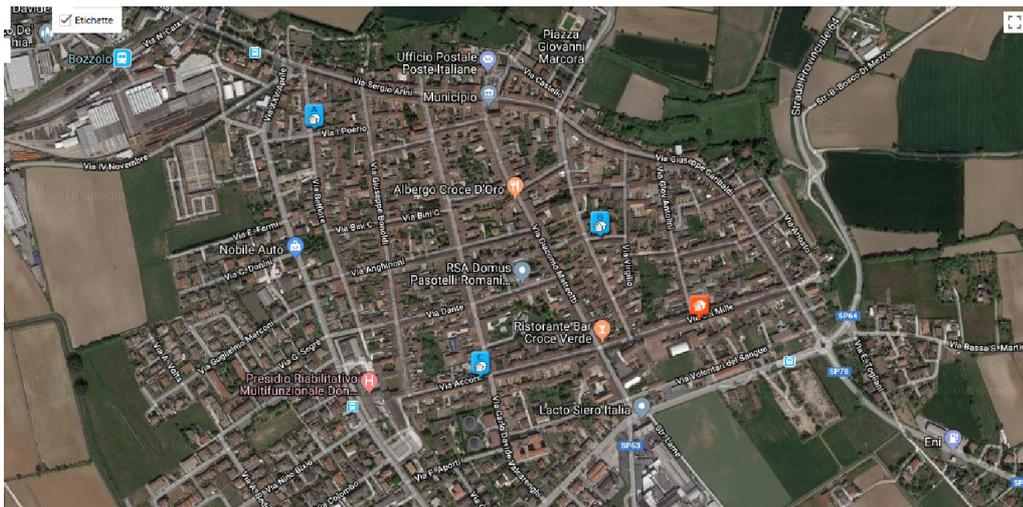


■ Casa a schiera - Via P. ACCORSI, 41 - BOZZOLO (MN) - Comparabile C

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)	
<b>Descrizione</b>	<p>Fabbricato cielo terra costituito da due piano/i fuori terra e nessun piano/i entro terra, in scadente stato di manutenzione.</p> <p>L'immobile è collocato su strada principale, di facile accesso e localizzazione rispetto al centro urbano.                      Il corpo di fabbrica è in muratura portante con copertura a tetto a due falde.</p>	
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	292,04 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-	
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	182,13 m <sup>2</sup>	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-	
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari	
<b>Data</b>	29/06/2017	
<b>Prezzo</b>	130.000,00 €	
<b>Nota Prezzo</b>	Provenienza da atto di acquisto del 29/06/2017 Dott. Pierpaolo Iacoppe notaio in Mantova Repertorio n. 36598 Raccolta n. 11839 Titolo telematico Registro generale 7952 Registro particolare 5044	



## Location map comparabili



## Analisi di Mercato

Il segmento di mercato in cui si inserisce l'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato da una elevata disponibilità di immobili simili posti in vendita, dall'allungamento dei tempi di vendita, dall'incremento della disponibilità all'affitto e dalla diminuzione dei canoni richiesti.

L'analisi delle compravendite condotta tramite la conservatoria dei registri immobiliari testimonia una sensibile diminuzione delle compravendite negli ultimi dodici mesi.

La contrazione delle compravendite è spiegata sia dalla contingenza economica attuale sia dalla diminuzione del Loan To Value del credito immobiliare, sia dal fatto che gli acquirenti attendono un maggior sconto dal mercato.



## MARKET COMPARISON APPROACH LOTTO 01 - Casa a schiera Via DEI MILLE, 39 - 46012 - BOZZOLO (MN)

### ■ Stima a Market Comparison Approach

### ■ Caratteristiche

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 principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Superficie cantine (SUC): La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Superficie garage autorimessa (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Superficie esterna esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

- Numero di bagni (NBG): La caratteristica numero di bagni misura il numero di servizi igienici presenti nel fabbricato.

Unità di misura: n.;

- Impianto condizionamento centralizzato (climatizzazione) (ICC): La caratteristica impianto di condizionamento centralizzato misura la presenza o meno dell'impianto stesso.

Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Impianto condizionamento centralizzato presente.	1
Assente	Impianto condizionamento centralizzato assente.	0

- Impianto di condizionamento (climatizzazione) (IDC): La caratteristica impianto di condizionamento descrive la presenza o meno dell'impianto stesso nell'unità immobiliare efficiente e utilizzabile a norma di legge.

Unità di misura: 0=assente 1=presente;



Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Impianto di condizionamento presente.	1
Assente	Impianto di condizionamento assente.	0

### Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Casa a schiera, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 8. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

### Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	95.000,00	115.000,00	130.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	31/01/2017	10/05/2016	29/06/2017	20/04/2018
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	74,3	126,0	247,2	146,0
Superficie cantine (SUC) m <sup>2</sup>	13,1		48,5	34,4
Superficie garage autorimessa (SUG) m <sup>2</sup>	17,7		28,5	20,7
Superficie esterna esclusiva (Se) m <sup>2</sup>	56,5	74,4	182,1	111,4
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	4	4	2	4
Numero di bagni (NBN) n.	2	1	3	2
Impianto condizionamento centralizzato (climatizzazione) (ICC) 0=assente 1=presente	1	0	0	1
Impianto di condizionamento (climatizzazione) (IDC) 0=assente 1=presente				

### Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,018
Superficie principale	1,000
Superficie cantine	0,200
Superficie garage autorimessa	0,500
Superficie esterna esclusiva	0,100
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 2 a 4 61.320,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 3 a 4 20.000,000
Numero di bagni	8.000,000
Impianto condizionamento centralizzato (climatizzazione)	Da 0 a 1 600,000



## ■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 95.000,00 * 1,00 / 93,74 = 1.013,44 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 115.000,00 * 1,00 / 141,65 = 811,86 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 130.000,00 * 1,00 / 292,04 = 445,14 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.013,44 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 445,14 \text{ €/m}^2$$

## ■ Analisi dei prezzi marginali

### 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.

$$[i(\text{DAT})] = -0,018 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 95.000,00 * (-0,018) / 12 = 142,50 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 115.000,00 * (-0,018) / 12 = 172,50 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 130.000,00 * (-0,018) / 12 = 195,00 \text{ €/mese}$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 445,14 * 1,00 = 445,14 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 445,14 * 1,00 = 445,14 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 445,14 * 1,00 = 445,14 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

$$[i(\text{SUC})] = 0,20 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUC}) = 445,14 * 0,20 = 89,03 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUC}) = 445,14 * 0,20 = 89,03 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUC}) = 445,14 * 0,20 = 89,03 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

$$[i(\text{SUG})] = 0,50 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 445,14 * 0,50 = 222,57 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 445,14 * 0,50 = 222,57 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUG}) = 445,14 * 0,50 = 222,57 \text{ €/m}^2$$



### Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

$[i(\text{Se})] = 0,10$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{Se}) = 445,14 * 0,10 = 44,51 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{Se}) = 445,14 * 0,10 = 44,51 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{Se}) = 445,14 * 0,10 = 44,51 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(\text{SMF})$  è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) $[i(\text{SMF})]$	Modalità di stima
2 (Mediocre)	4 (Discreto)	61.320,00	a preventivo di costi
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	20.000,00	a preventivo di costi

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{SMF}) = 61.320,00 \text{ €}$$

### Prezzo marginale della caratteristica Numero di bagni (NBG)

Il prezzo marginale del numero di bagni  $p(\text{NBG})$  è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo  $[i(\text{NBG})]$ , della vita utile  $[\text{Vit}]$  del servizio e della sua vetustà  $[\text{Vet}]$ .

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del bagno ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un bagno in più o di un bagno in meno.

$$[i(\text{NBG})] = 8.000,00 \text{ €/servizio}$$

$$\text{Vetustà } [\text{Vet}] = 4 \text{ anni}$$

$$\text{Vita media utile } [\text{Vit}] = 25 \text{ anni}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{NBG}) = 8.000,00 * (1 - 4/25) = 6.720,00 \text{ €/servizio}$$

$$p_B(\text{NBG}) = 8.000,00 * (1 - 4/25) = 6.720,00 \text{ €/servizio}$$

$$p_C(\text{NBG}) = 8.000,00 * (1 - 4/25) = 6.720,00 \text{ €/servizio}$$

### Prezzo marginale della caratteristica Impianto condizionamento centralizzato (climatizzazione) (ICC)

Il prezzo marginale dell'impianto condizionamento  $p(\text{ICC})$  è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale  $p(\text{ICC})$  è quindi funzione del costo a nuovo  $[i(\text{ICC})]$ , della vita utile  $[\text{Vit}]$  dell'impianto, della sua vetustà  $[\text{Vet}]$  e della quota condominiale  $[\text{Q}]$ .

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti dell'impianto condizionamento ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un impianto in più o di un impianto in meno.

$$[i(\text{ICC})] = 600,00 \text{ €/impianto}$$

$$\text{Vetustà } [\text{Vet}] = 4 \text{ anni}$$

$$\text{Vita media utile } [\text{Vit}] = 10 \text{ anni}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{ICC}) = 600,00 * (1 - 4/10) * 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_B(\text{ICC}) = 600,00 * (1 - 4/10) * 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_C(\text{ICC}) = 600,00 * (1 - 4/10) * 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$$



### Prezzo marginale della caratteristica Impianto di condizionamento (climatizzazione) (IDC)

Il prezzo marginale del condizionamento  $p(\text{IDC})$  è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo  $[i(\text{IDC})]$ , della vita utile  $[V_{it}]$  dell'impianto e della sua vetustà  $[V_{et}]$ .

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti dell'impianto ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o di un impianto in meno.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{IDC}) = 0,00 * (1 - 4/10) = 0,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_B(\text{IDC}) = 0,00 * (1 - 4/10) = 0,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_C(\text{IDC}) = 0,00 * (1 - 4/10) = 0,00 \text{ €/impianto}$$

### Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	142,50	172,50	195,00
Superficie principale (S1) €/m <sup>2</sup>	445,14	445,14	445,14
Superficie cantine (SUC) €/m <sup>2</sup>	89,03	89,03	89,03
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m <sup>2</sup>	222,57	222,57	222,57
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m <sup>2</sup>	44,51	44,51	44,51
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00	0,00	61.320,00
Numero di bagni (NBG) €/servizio	6.720,00	6.720,00	6.720,00
Impianto condizionamento centralizzato (climatizzazione) (ICC) €/impianto	0,00	0,00	0,00
Impianto di condizionamento (climatizzazione) (IDC) €/impianto	0,00	0,00	0,00



## ■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		95.000,00		115.000,00		130.000,00
Data (DAT)	(0-15)	-2.137,50	(0-23)	-3.967,50	(0-10)	-1.950,00
Superficie principale (S1)	(146,0-74,3)	31.943,25	(146,0-126,0)	8.907,25	(146,0-247,2)	-45.034,81
Superficie cantine (SUC)	(34,4-13,1)	1.897,19	(34,4-0,0)	3.064,34	(34,4-48,5)	-1.257,08
Superficie garage autorimessa (SUG)	(20,7-17,7)	658,81	(20,7-0,0)	4.596,07	(20,7-28,5)	-1.736,05
Superficie esterna esclusiva (Se)	(111,4-56,5)	2.445,60	(111,4-74,4)	1.647,02	(111,4-182,1)	-3.146,70
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(4-4)	0,00	(4-4)	0,00	(4-2)	61.320,00
Numero di bagni (NBG)	(2-2)	0,00	(2-1)	6.720,00	(2-3)	-6.720,00
Impianto condizionamento centralizzato (climatizzazione) (ICC)	(1-1)	0,00	(1-0)	0,00	(1-0)	0,00
Impianto di condizionamento (climatizzazione) (IDC)	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>129.807,34</b>		<b>135.967,18</b>		<b>131.475,37</b>

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(135.967,18 - 129.807,34) * 100] / 129.807,34 = 4,75\% < 10\%$ .

## ■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a  $(129.807,34 + 135.967,18 + 131.475,37) / 3 = 132.416,63$  €.



## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 01 - Casa a schiera Via DEI MILLE, 39 - 46012 - BOZZOLO (MN)

### Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	132.416,63

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

130.000,00 €

Diconsi Euro centotrentamila

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Casa a schiera Via DEI MILLE, 39 - 46012 - BOZZOLO (MN)  <b>il Valore di mercato alla data di stima del 22/04/2018</b> è pari a 130.000,00 € per 204,2 m <sup>2</sup> pari a 636,63 €/m <sup>2</sup>	130.000,00
<b>Totale</b>		130.000,00
<b>Totale Lotti</b>		<b>130.000,00</b>

## RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

### 01 - Lotto 1

Compendio catastale	Valore (€)
Casa a schiera sito in Via DEI MILLE, 39 BOZZOLO (MN) <b>Valore di mercato (22/04/2018)</b>	
Fg. 10 Part. 637 Sub. 1 A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 511,29 € Superficie di 190,00 m <sup>2</sup> per 643,64 €/m <sup>2</sup> pari a	122.291,18
Fg. 10 Part. 637 Sub. 2 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 32,23 € Superficie di 18,00 m <sup>2</sup> per 428,27 €/m <sup>2</sup> pari a	7.708,82
<b>Totale</b>	<b>130.000,00</b>



## RIPARTO PER DIRITTI REALI

### 01 - Lotto 1

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Per l'immobile classificato come Casa a schiera sito in Via DEI MILLE, 39 BOZZOLO (MN)

#### il Valore di mercato alla data di stima del 22/04/2018

Proprietario

1 Morelli Rossella

Comune di BOZZOLO Fg. 10 Part. 637 Sub. 1

A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 511,29 € Quota 1 di 122.291,18

122.291,18

Comune di BOZZOLO Fg. 10 Part. 637 Sub. 2

C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 32,23 € Quota 1 di 7.708,82

7.708,82

**Totale in proprietà Morelli Rossella**

**130.000,00**

<b>Totale 01 - Lotto 1</b>	<b>130.000,00</b>
----------------------------	-------------------

## RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1	Morelli Rossella	130.000,00

**Totale**

**130.000,00**

## LIMITI E ASSUNZIONI

### Casa a schiera Via DEI MILLE, 39 - 46012 - BOZZOLO (MN)

In riferimento all'immobile indicato il perito dichiara che la consulenza è redatta secondo i seguenti limiti:

Attività	Nota
Sopralluogo al bene immobile	Il valutatore è stato esentato dal richiedente in fase di incarico.



## CONCLUSIONI Perizia di stima

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore non ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

## ELENCO DOCUMENTI

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Piano Terra	x	✓	x
2	Piano Primo	x	✓	x
3	Piano Sotto Tetto	x	✓	x



## FIRME

**Alessandro Camozzi**



# Indice

## Perizia di stima

### Abitazione unifamigliare a schiera in comune di Bozzolo (MN)

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	4
Soggetti	4
Fasi e operazioni peritali	5
Criteri e procedimenti	6
Lotti	7
<b>Lotto 1</b>	
<b>Casa a schiera Via DEI MILLE, 39 - 46012 - BOZZOLO (MN)</b>	
Scheda immobile	8
Geografia	10
Consistenze superficiali	11
Caratteristiche	16
Segmento di mercato	17
Documenti	19
Consistenza catastale	22
Valutazione	23
Due diligence	23
Comparabili	24
Market Comparison Approach	28
Risultati della valutazione	34
Quadro riassuntivo	34
Limiti e assunzioni	35
Conclusioni Perizia di stima	36
Elenco documenti	36
Firme	37