

■ **Data della valutazione**

mercoledì 02/01/2019

■ **Data del rapporto**

lunedì 14/01/2019

Rapporto di valutazione Villa in Soiano del Lago (BS)

■ **Numero della pratica**

00001

■ **Committente**

Spett.le Paradiso S.r.l

■ **Valutatore**

Geom. Alessandro Camozzi

Via GARIBALDI, 186 - 46013 CANNETO SULL'OGLIO - MN

Tel. 03761850534



■ **Tipo di Valutazione**

Generica

■ **Stato della pratica**

In sviluppo

■ **Oggetto**

Oggetto del rapporto di valutazione è una villa suddivisa in tre unità immobiliari, con parco e piscina - Via BIANCA DALLER, 25 - 25080 - SOIANO DEL LAGO (BS)

■ **Valore**

1.740.000,00 € Diconsi Euro unomilionesettecentoquarantamila





COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1	Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080 - SOIANO	
Classificazione	Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare	
Comune	SOIANO DEL LAGO	
Indirizzo	Via Bianca daller, 25	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 9 Part. 2681 Sub. 3 Fg. 9 Part. 2681 Sub. 5	
Superficie (m²)	344,14	
Valore unitario (€/m²)	1.859,71	
Valore di mercato (€)	640.000,00	

■ Lotto 02 - Lotto 2

1	Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080 - SOIANO	
Classificazione	Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare	
Comune	SOIANO DEL LAGO	
Indirizzo	Via Bianca daller, 25	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 9 Part. 2681 Sub. 4	
Superficie (m²)	329,46	
Valore unitario (€/m²)	1.517,63	
Valore di mercato (€)	500.000,00	

■ Lotto 03 - Lotto 3

1	Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080 - SOIANO	
Classificazione	Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare	
Comune	SOIANO DEL LAGO	
Indirizzo	Via Bianca daller, 25	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali		
Superficie (m²)	294,32	
Valore unitario (€/m²)	2.038,60	
Valore di mercato (€)	600.000,00	



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare , sito in Via BIANCA DALLER, 25 - SOIANO DEL LAGO (BS), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080 - SOIANO DEL LAGO (BS)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 13/01/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di SOIANO DEL LAGO Comune Catastale di SOIANO DEL LAGO

Catasto Fabbricati

Fg. 9 Part. 2681 Sub. 3 Categoria: A 7 -Abitazioni in villini, Classe 2, 8,5 vani, Rendita 834,08 €

Riferimenti catastali - Pertinenza

Comune Amministrativo di SOIANO DEL LAGO Comune Catastale di SOIANO DEL LAGO

Catasto Fabbricati

Fg. 9 Part. 2681 Sub. 5 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 2, 108 m², Rendita 161,75 €

2 Per l'immobile classificato come Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare , sito in Via BIANCA DALLER, 25 - SOIANO DEL LAGO (BS), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080 - SOIANO DEL LAGO (BS)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 13/01/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di SOIANO DEL LAGO Comune Catastale di SOIANO DEL LAGO

Catasto Fabbricati

Fg. 9 Part. 2681 Sub. 4 Categoria: A 7 -Abitazioni in villini, Classe 2, 6 vani, Rendita 588,76 €

3 Per l'immobile classificato come Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare , sito in Via BIANCA DALLER, 25 - SOIANO DEL LAGO (BS), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080 - SOIANO DEL LAGO (BS)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2019.

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 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 delle 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 28/12/2018 incaricava il valutatore di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare descritto negli immobili oggetto di stima.



SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Committente	Spett.le Paradiso S.r.l Cel. +393406480969 CF: 03885800981 - PIVA: 03885800981
Proprietario	Sig. Pergentino Ligozzi Via BIANCA DALLER, 25 - 25080 SOIANO DEL LAGO - BS Nato il 12/11/1942 a VERONA CF: LGZPGN42S12L781L
Richiedente valutazione	Spett.le Paradiso S.r.l Cel. +393406480969 CF: 03885800981 - PIVA: 03885800981
Valutatore	Geom. Alessandro Camozzi Via GARIBALDI, 186 - 46013 CANNETO SULL'OGGIO - MN Tel. 03761850534 Cel. 3396579204 Nato il 18/06/1972 a BOZZOLO CF: CMZLSN72H18B110F



FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
28/12/2018	Incarico o mandato Paradiso S.r.l (Richiedente valutazione)
28/12/2018	Inizio operazioni peritali Camozzi Alessandro (Valutatore)
28/12/2018	Esame documentale Camozzi Alessandro (Valutatore)
02/01/2019	Sopralluogo al bene immobile Camozzi Alessandro (Valutatore)
04/01/2019	Ricerca dati immobiliari comparabili Camozzi Alessandro (Valutatore)
13/01/2019	Due Diligence preliminare Camozzi Alessandro (Valutatore)
13/01/2019	Consegna in bozza Camozzi Alessandro (Valutatore)



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 lunedì 14/01/2019



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

Valore di mercato	[Stima a MCA e Sistema di stima]
Procedimento	Descrizione
Stima a MCA e Sistema di stima	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach e Sistema di Stima MCA e Sistema di stima Il market comparison approach e il sistema di stima formano un procedimento integrato 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 procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche, per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa, e il valore di stima ricercato.

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080 - SOIANO DEL LAGO (BS)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	Lotto 2
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080 - SOIANO DEL LAGO (BS)

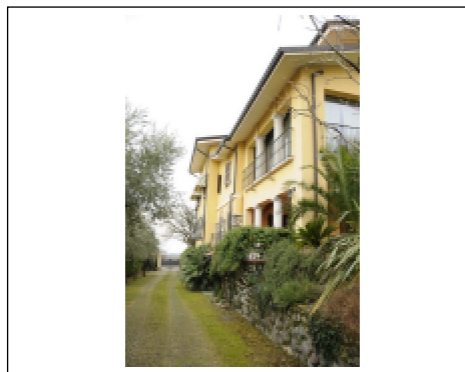
Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
03	Lotto 3
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080 - SOIANO DEL LAGO (BS)



SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080
- SOIANO DEL LAGO (BS)

Denominazione

Data inserimento	13/01/2019	Data ultima modifica	15/01/2019
Codice	subject004		
Classificazione	Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare		
Denominazione	Villa privata		
Destinazione	Residenziale privata		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato		
Superficie	344,14 m ² Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SE...)		



Ubicazione

Via BIANCA DALLER, 25 -
 25080 SOIANO DEL LAGO - (BS)
 Zona OMI: B1/Centrale/CENTRALE

Parti comuni

L'unità immobiliare ha accesso e l'utilizzo degli spazi comuni del giardino, del cortile e della piscina

Highest and Best Use

Classificazione	Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare
Destinazione	Residenziale privata
Proprietà	



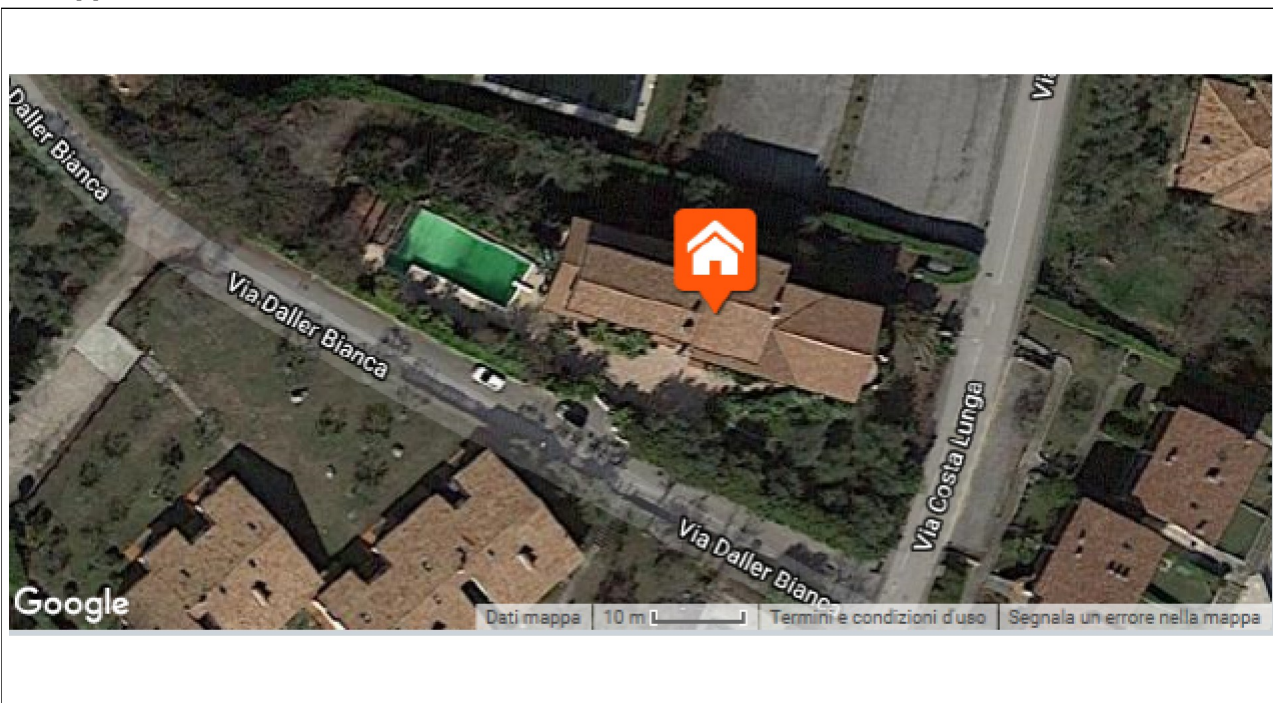
GEOGRAFIA

**LOTTO 01-Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080
- SOIANO DEL LAGO (BS)**

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BS
Comune	SOIANO DEL LAGO		
Zona			
Indirizzo	Via BIANCA DALLER		
Civico	25	Cap	25080
Latitudine	45° 31' 31,2640"	Longitudine	10° 30' 56,2651"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con le ragioni mappali 3550 e mappale 418
- est con la via Costa Lunga
- sud con via Bianca Daller;
- ovest con le ragioni mappale 418.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità mediante accesso carraio da via Costa Lunga.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080 - SOIANO DEL LAGO (BS)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. 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: - La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'areae utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. - 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. - 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). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). 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. Nella determinazione dei vari tipi di superfici 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 interni o contigui all'edificio; - i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include: - 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.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria quotata				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)	
Superficie principale	S1	171,83	1,00	171,83	
Superficie cantine	SUC	71,64	0,25	17,91	
Superficie portico	SPO	26,63	0,40	10,65	
Superficie garage autorimessa	SUG	114,00	0,45	51,30	
Superficie locali tecnici	SLT	7,39	0,25	1,85	



Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	SPT	604,00	0,15	90,60
Totale Superficie (m²)		995,49		344,14
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	171,83	S1	1,00	171,83
	26,63	SPO	0,40	10,65
	604,00	SPT	0,15	90,60
Totale per piano	802,46			273,08

■ Consistenza per il Piano Seminterrato

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	32,84	SUC	0,25	8,21
	7,39	SLT	0,25	1,85
Totale per piano	40,23			10,06

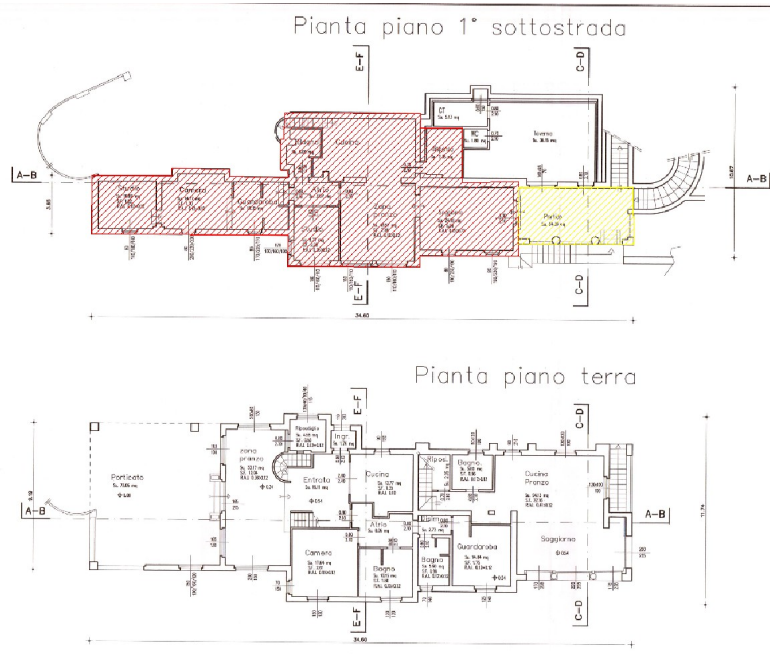
■ Consistenza per il Piano Generico

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	38,80	SUC	0,25	9,70
	114,00	SUG	0,45	51,30
Totale per piano	152,80			61,00



■ Planimetria
subject004-Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 SOIANO DEL LAGO-BS

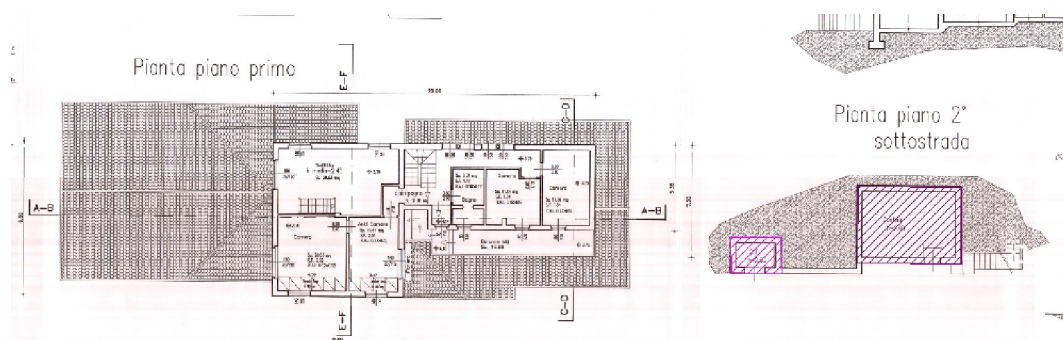
Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria quotata		
Piano	Piano Indistinto	Scala	1 : 500
Provenienza planimetria		N° Documento	4





■ Planimetria
subject004-Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 SOIANO DEL LAGO-BS

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria quotata		
Piano	Piano Seminterrato	Scala	1 : 500
Provenienza planimetria		N° Documento	5





■ Planimetria

subject004-Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 SOIANO DEL LAGO-BS

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria quotata		
Piano	Piano Generico	Scala	1 : 500
Provenienza planimetria		N° Documento	6

MODULARIO
F. rig. rend. 496

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO EDILIZIO U

Planimetria di u.i.u. in Comune di SOIANO DEL LAGO

PIANTA PIANO PRIMO SOTTO STRADA

PIANTA PIANO SECONDO SOTTO STRADA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2018 - Comune di SOIANO DEL LAGO (1782) - < Foglio: 9 Particella: 2681 - Subalterno 3 >
VIA BIANCA DALLER n. 25 piano: S1-S2-T-1;

CAUTIVA
H = 2.70

LAVANDERIA
H = 2.20
ESCLUSIVA

LOCALI COMUNALI ACCESSORI

VALLO ALIMENTARE ESCLUSIVO
H = 2.40

D.S.I.

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. 9
n. 480 sub. A

Compilate dal Geom. ALBERTO
(Titolo cognome e nome)
Iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di Brescia



CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080
- SOIANO DEL LAGO (BS)

■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	5	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 5 = 249.600,00 da 3 a 5 = 171.600,00
Numero di bagni	NBG	1	n.	10.000,00
Panoramicità del fabbricato	PNE	0	0=nulla 1=min 2=med 3=max	-

■ Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Piscina	PIS	0	0=assente 1=presente	30.000,00

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	171,8	m²	1,00
Superficie balconi	SUB	0,0	m²	0,35
Superficie cantine	SUC	71,6	m²	0,25
Superficie portico	SPO	26,6	m²	0,40
Superficie garage autorimessa	SUG	114,0	m²	0,45
Superficie locali tecnici	SLT	7,4	m²	0,25
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	SPT	604,0	m²	0,15
Superficie commerciale	SUP	344,1	m²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	13/01/2019	giorno/mese/anno	-0,030



SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080
- SOIANO DEL LAGO (BS)

■ Denominazione

Classificazione	Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare
Destinazione	Residenziale privata

■ Localizzazione/Ubicazione

Comune	SOIANO DEL LAGO	Provincia	BS
Località/Fraz./Zona			
Posizione			

■ Tipologia immobiliare

Tipologia		Categoria	Usato
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

■ Rapporti di posizione

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



DOCUMENTI

LOTTO 01-Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080 - SOIANO DEL LAGO (BS)

■ **Elenco Visure catastali**

N. 1 DOC_1178132670 del 20/09/2018

Foglio Particella Sub

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di SOIANO DEL LAGO Comune catastale di SOIANO DEL LAGO

Catasto Fabbricati

Fg. 9 Part. 2681 Sub. 3 Categoria A 7 -Abitazioni in villini Consistenza 8,5 vani

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

N. 2 DOC_1178132983 del 20/09/2018

Foglio 9 Particella 2681 Sub 3

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di SOIANO DEL LAGO Comune catastale di SOIANO DEL LAGO

Catasto Fabbricati

Fg. 9 Part. 2681 Sub. 5 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 108 m²

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

■ **Elenco Planimetrie**

N. 3 Immagine della pagina n.1 di TAV 06-piante sez prosp-stato realiz del 20/09/2018

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Generico

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

N. 4 Immagine della pagina n.1 di PIANTE1 del 13/01/2019

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Indistinto

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 5 Immagine della pagina n.1 di PIANTE2 del 13/01/2019

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Seminterrato

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 6 acc autor del 14/01/2019

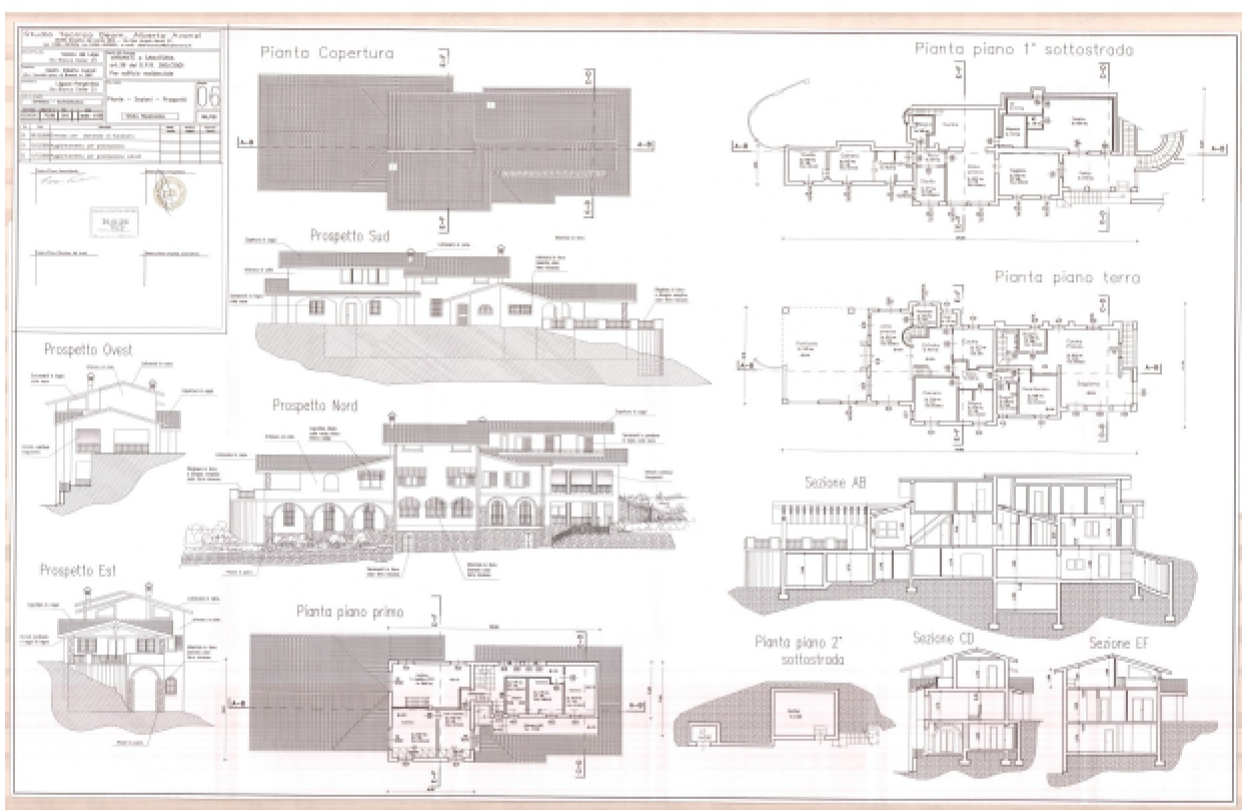
Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Generico

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.



Planimetrie

N. 3 - Immagine della pagina n.1 di TAV 06-piante sez prosp-stato realiz





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	SOIANO DEL LAGO	Provincia di	BS
---------------------------------	-----------------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di SOIANO DEL LAGO (I782)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		9	2681	3	A 7 -Abitazioni in villini	2	8,5 vani	834,08	254,00
2		9	2681	5	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	2	108 m²	161,75	116,00
Totali								995,83	370,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 2681 Sub. 3 (Bene principale) Situazione in atti al 20/09/2018

Piano di accesso: S1-S2-T-1

Superficie catastale: 254,00 m²

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte**: 244 m²

Documenti di riferimento

N.1 - DOC_1178132670 del 20/09/2018

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

Ligozzi Pergentino nato a VERONA il 12/11/1942 CF. LGZPGN42S12L781L in proprietà al 15/01/2019 per 1/1

(2) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 2681 Sub. 5 (Pertinenza) Situazione in atti al 20/09/2018

Piano di accesso: S2

Superficie catastale: 116,00 m²

Documenti di riferimento

N.2 - DOC_1178132983 del 20/09/2018

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

Ligozzi Pergentino nato a VERONA il 12/11/1942 CF. LGZPGN42S12L781L in proprietà al 15/01/2019 per 1/1



VALUTAZIONE

Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080 - SOIANO DEL LAGO (BS)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare sito in SOIANO DEL LAGO (BS), Via BIANCA DALLER, 25, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a MCA e Sistema di stima]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
 La data di stima è domenica 13/01/2019.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080 - SOIANO DEL LAGO (BS)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
14/01/2019	Verifica della conformità (regolarità) catastale 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) presentano delle difformità rispetto ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità.	Non conforme	1.000,00
14/01/2019	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia Il fabbricato in esame è parzialmente/totalmente abusivo (privo di atto autorizzativo o altro abuso) risulta comunque sanabile ai sensi del ex. art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r. 389/01 mediante la richiesta di accertamento di conformità all'amministrazione comunale competente. Per tale attività sono previsti oneri tecnici e oneri amministrativi pari a 30.000 € suddivisi in quote paritarie sui tre lotti	Non conforme	10.000,00
Totale costi ripristino Non conformità			11.000,00



COMPARABILI

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

■ Villino - Via COSTA LUNGA, 49 - SOIANO DEL LAGO (BS) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Residenziale privata
Superficie commerciale (SUP)	339,41 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	29/07/2016
Prezzo	407.000,00 €

■ Villino - Via ALDO MORO, 5 - SOIANO DEL LAGO (BS) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Residenziale privata
Superficie commerciale (SUP)	393,28 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	14/02/2018
Prezzo	550.000,00 €



■ **Villino - Via MONTI LUNGHI, 8 - SOIANO DEL LAGO (BS) - Comparabile C**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Residenziale privata
Superficie commerciale (SUP)	697,33 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	31/03/2016
Prezzo	730.000,00 €



MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA
LOTTO 01 - Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 -
25080 - SOIANO DEL LAGO (BS)

■ **Stima a MCA e Sistema di stima**

■ **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 superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;
- **Superficie balconi (SUB):** La superficie balcone 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: m²;
- **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: m²;
- **Superficie portico (SPO):** La superficie portico 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: m²;
- **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: m²;
- **Superficie locali tecnici (SLT):** La superficie locali tecnici è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo rapporto mercantile. Unità di misura: m²;
- **Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT):** La superficie esterna giardino privato e/o piantumata è una caratteristica che misura nell'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare la quantità dedicata a giardino. Unità di misura: m²;
- **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.;
- **Panoramicità del fabbricato (PNE):** La caratteristica panoramicità rappresenta il livello di visibilità del contesto circostante percepito attraverso gli spazi aperti del fabbricato (terrazze, balconi, ecc.) e/o le aperture porte e finestre verso le aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica. Unità di misura: 0=nulla 1=min 2=med 3=max;



Classe	Nomenclatore	Punto
Max	L'immobile consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	3
Med	L'immobile consente una parziale visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	2
Min	L'immobile consente visuali modeste e non significative del contesto circostante che per altro non presenta spazi di valenza paesaggistico ambientale, storico e/o architettonica.	1
Nulla	L'immobile non dispone di nessuna visuale degna di nota.	0

• Piscina (PIS): La caratteristica piscina indica la presenza o meno di una piscina al servizio dell'immobile classificato.
 Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Nell'immobile classificato è disponibile una piscina.	1
Assente	Nell'immobile classificato non è disponibile una piscina.	0

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare , come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 9. 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) €	407.000,00	550.000,00	730.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	29/07/2016	14/02/2018	31/03/2016	13/01/2019
Superficie principale (S1) m ²	94,2	133,4	200,3	171,8
Superficie balconi (SUB) m ²	0,0	6,5	0,0	0,0
Superficie cantine (SUC) m ²	55,3	66,6	82,0	71,6
Superficie portico (SPO) m ²	43,6	36,7	28,4	26,6
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	60,0	27,7	50,3	114,0
Superficie locali tecnici (SLT) m ²	10,0	0,0	8,8	7,4
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) m ²	1.295,0	1.426,1	2.918,0	604,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	3	2	5
Numero di bagni (NBG) n.	1	2	2	1
Panoramicità del fabbricato (PNE) 0=nulla 1=min 2=med 3=max	2	0	3	0
Piscina (PIS) 0=assente 1=presente	1	1	0	0



■ 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:

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

$$p_A(S1) = 407.000,00 * 1,00 / 339,41 = 1.199,14 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 550.000,00 * 1,00 / 393,28 = 1.398,49 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 730.000,00 * 1,00 / 697,33 = 1.046,85 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.398,49 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.046,85 \text{ €/m}^2$$

■ 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.

$$[i(\text{DAT})] = -0,03 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 407.000,00 * (-0,03) / 12 = 1.017,50 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 550.000,00 * (-0,03) / 12 = 1.375,00 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 730.000,00 * (-0,03) / 12 = 1.825,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.046,85 * 1,00 = 1.046,85 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 1.046,85 * 1,00 = 1.046,85 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 1.046,85 * 1,00 = 1.046,85 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$$[i(\text{SUB})] = 0,35 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 1.046,85 * 0,35 = 366,40 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 1.046,85 * 0,35 = 366,40 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUB}) = 1.046,85 * 0,35 = 366,40 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

$$[i(\text{SUC})] = 0,25 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUC}) = 1.046,85 * 0,25 = 261,71 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUC}) = 1.046,85 * 0,25 = 261,71 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUC}) = 1.046,85 * 0,25 = 261,71 \text{ €/m}^2$$



Prezzo marginale della caratteristica Superficie portico (SPO)

$[i(\text{SPO})] = 0,40$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPO}) = 1.046,85 \cdot 0,40 = 418,74 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SPO}) = 1.046,85 \cdot 0,40 = 418,74 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SPO}) = 1.046,85 \cdot 0,40 = 418,74 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

$[i(\text{SUG})] = 0,45$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 1.046,85 \cdot 0,45 = 471,08 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 1.046,85 \cdot 0,45 = 471,08 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUG}) = 1.046,85 \cdot 0,45 = 471,08 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie locali tecnici (SLT)

Il prezzo marginale della superficie secondaria è determinato dal prodotto fra il prezzo marginale della superficie principale PMM e il rapporto mercantile della caratteristica superficie locali tecnici $i(\text{SLT})$.

$[i(\text{SLT})] = 0,25$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SLT}) = 1.046,85 \cdot 0,25 = 261,71 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SLT}) = 1.046,85 \cdot 0,25 = 261,71 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SLT}) = 1.046,85 \cdot 0,25 = 261,71 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT)

$[i(\text{SPT})] = 0,15$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPT}) = 1.046,85 \cdot 0,15 = 157,03 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SPT}) = 1.046,85 \cdot 0,15 = 157,03 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SPT}) = 1.046,85 \cdot 0,15 = 157,03 \text{ €/m}^2$$

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 nomenclature.

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)	5 (Massimo o Buono)	249.600,00	a preventivo di costi
3 (Medio o Sufficiente)	5 (Massimo o Buono)	171.600,00	a preventivo di costi

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 171.600,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 171.600,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{SMF}) = 249.600,00 \text{ €}$$



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.

$[i(\text{NBG})] = 10.000,00 \text{ €/servizio}$

Vetustà $[\text{Vet}] = 11 \text{ anni}$

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{NBG}) = 10.000,00 * (1 - 11/25) = 5.600,00 \text{ €/servizio}$

$p_B(\text{NBG}) = 10.000,00 * (1 - 11/25) = 5.600,00 \text{ €/servizio}$

$p_C(\text{NBG}) = 10.000,00 * (1 - 11/25) = 5.600,00 \text{ €/servizio}$

Prezzo marginale della caratteristica Piscina (PIS)

$[i(\text{PIS})] = 30.000,00 \text{ €/impianto}$

Vetustà $[\text{Vet}] = 20 \text{ anni}$

Vita media utile $[\text{Vit}] = 30 \text{ anni}$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{PIS}) = 30.000,00 * (1 - 20/30) * 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$

$p_B(\text{PIS}) = 30.000,00 * (1 - 20/30) * 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$

$p_C(\text{PIS}) = 30.000,00 * (1 - 20/30) * 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	1.017,50	1.375,00	1.825,00
Superficie principale (S1) €/m ²	1.046,85	1.046,85	1.046,85
Superficie balconi (SUB) €/m ²	366,40	366,40	366,40
Superficie cantine (SUC) €/m ²	261,71	261,71	261,71
Superficie portico (SPO) €/m ²	418,74	418,74	418,74
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	471,08	471,08	471,08
Superficie locali tecnici (SLT) €/m ²	261,71	261,71	261,71
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) €/m ²	157,03	157,03	157,03
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	171.600,00	171.600,00	249.600,00
Numero di bagni (NBG) €/servizio	5.600,00	5.600,00	5.600,00
Piscina (PIS) €/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)		407.000,00		550.000,00		730.000,00
Data (DAT)	(0-30)	-30.525,00	(0-11)	-15.125,00	(0-34)	-62.050,00
Superficie principale (S1)	(171,8-94,2)	81.246,03	(171,8-133,4)	40.240,91	(171,8-200,3)	-29.751,48
Superficie balconi (SUB)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-6,5)	-2.388,91	(0,0-0,0)	0,00
Superficie cantine (SUC)	(71,6-55,3)	4.276,38	(71,6-66,6)	1.308,56	(71,6-82,0)	-2.711,34
Superficie portico (SPO)	(26,6-43,6)	-7.106,02	(26,6-36,7)	-4.233,46	(26,6-28,4)	-741,17
Superficie garage autorimessa (SUG)	(114,0-60,0)	25.438,46	(114,0-27,7)	40.659,13	(114,0-50,3)	30.007,96
Superficie locali tecnici (SLT)	(7,4-10,0)	-680,45	(7,4-0,0)	1.936,67	(7,4-8,8)	-366,40
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT)	(604,0-1.295,0)	-108.506,00	(604,0-1.426,1)	-129.097,00	(604,0-2.918,0)	-363.361,60
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(5-3)	171.600,00	(5-3)	171.600,00	(5-2)	249.600,00
Numero di bagni (NBG)	(1-1)	0,00	(1-2)	-5.600,00	(1-2)	-5.600,00
Piscina (PIS)	(0-1)	0,00	(0-1)	0,00	(0-0)	0,00
Prezzo corretto		542.743,40		649.300,89		545.025,94

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(649.300,89 - 542.743,40) * 100] / 542.743,40 = 19,63\% > 10\%$.

Sistema di stima

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Il compito del sistema di stima è ripartire la differenza fra i prezzi corretti del MCA tra le caratteristiche non considerate nella tabella di valutazione del MCA.

Tabella delle caratteristiche qualitative

Prezzo corretto e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo corretto (PRZ) €	542.743,40	649.300,89	545.025,94	-
Panoramicità del fabbricato (PNE) 0=null 1=min 2=med 3=max	2	0	3	0



■ Soluzione del sistema di stima

La soluzione del sistema di stima conduce al valore del Subject e al prezzo marginale delle caratteristiche qualitative poste a sistema: Panoramicità del fabbricato.

Gli importi calcolati sono posti pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi corretti del MCA.

Valore Subject e Prezzo marginale caratteristiche	Importo calcolato (€)
Valore di stima del Subject (€)	641.363,56
Panoramicità del fabbricato (PNE)	-37.404,09

Valore di stima uguale a 641.363,56 €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 -
25080 - SOIANO DEL LAGO (BS)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima a MCA e Sistema di stima]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a MCA e Sistema di stima	MCA e Sistema di stima	641.363,56

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

640.000,00 €

Diconsi Euro seicentoquarantamila



SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 02-Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080
- SOIANO DEL LAGO (BS)

■ **Denominazione**

Data inserimento	13/01/2019	Data ultima modifica	15/01/2019
Codice	subject005		
Classificazione	Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare		
Denominazione	Villa privata		
Destinazione	Residenziale privata		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato		
Superficie	329,46 m ² Cdivi - Superficie Interna Lorda (SI...		



■ **Ubicazione**

Via BIANCA DALLER, 25 -
25080 SOIANO DEL LAGO - (BS)
Zona OMI: B1/Centrale/CENTRALE

■ **Parti comuni**

L'unità immobiliare ha accesso e l'utilizzo degli spazi comuni del giardino, del cortile e della piscina



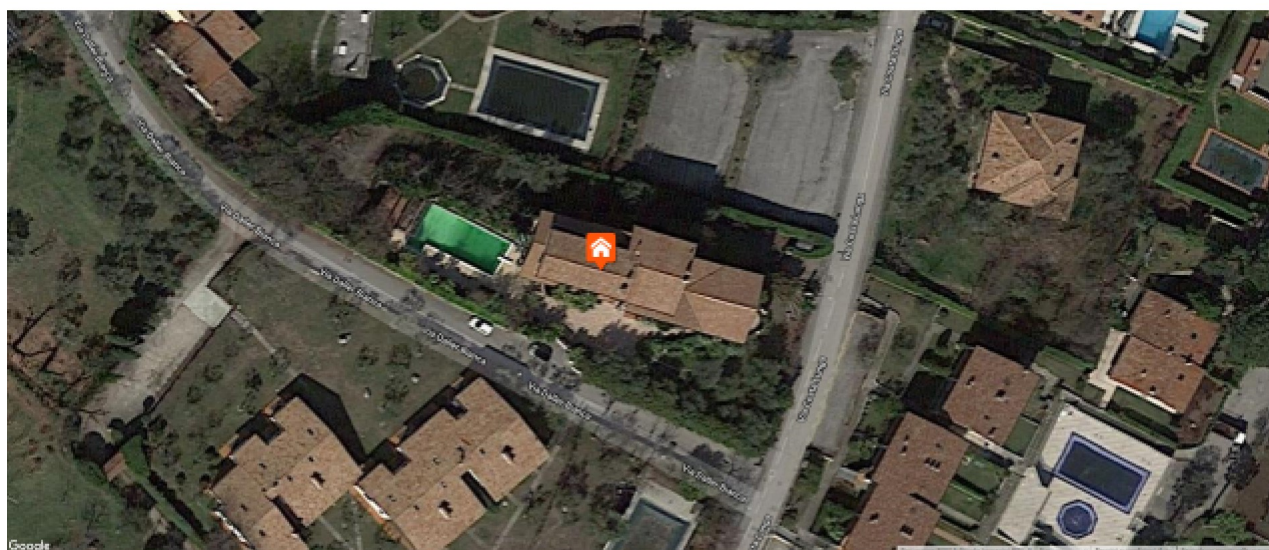
GEOGRAFIA

LOTTO 02-Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080 - SOIANO DEL LAGO (BS)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BS
Comune	SOIANO DEL LAGO		
Zona			
Indirizzo	Via BIANCA DALLER		
Civico	25	Cap	25080
Latitudine	45° 31' 31,3114"	Longitudine	10° 30' 55,9658"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con le ragioni mappali 3550 e mappale 418
- est con la via Costa Lunga
- sud con via Bianca Daller;
- ovest con le ragioni mappale 418.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità mediante accesso carraio da via Bianca Daller.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 02-Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080 - SOIANO DEL LAGO (BS)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, 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; e non include: • 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.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	160,12	1,00	160,12
Superficie cantine	SUC	47,91	0,50	23,96
Superficie terrazze con vista	SZV	77,95	0,45	35,08
Superficie soffitta	SOF	35,14	0,50	17,57
Superficie locali tecnici	SLT	8,55	0,25	2,14
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	SPT	604,00	0,15	90,60
Totale Superficie (m²)		933,67		329,46
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	160,12	S1	1,00	160,12
	47,91	SUC	0,50	23,96
	77,95	SZV	0,45	35,08
	8,55	SLT	0,25	2,14
	604,00	SPT	0,15	90,60
Totale per piano	898,53			311,89



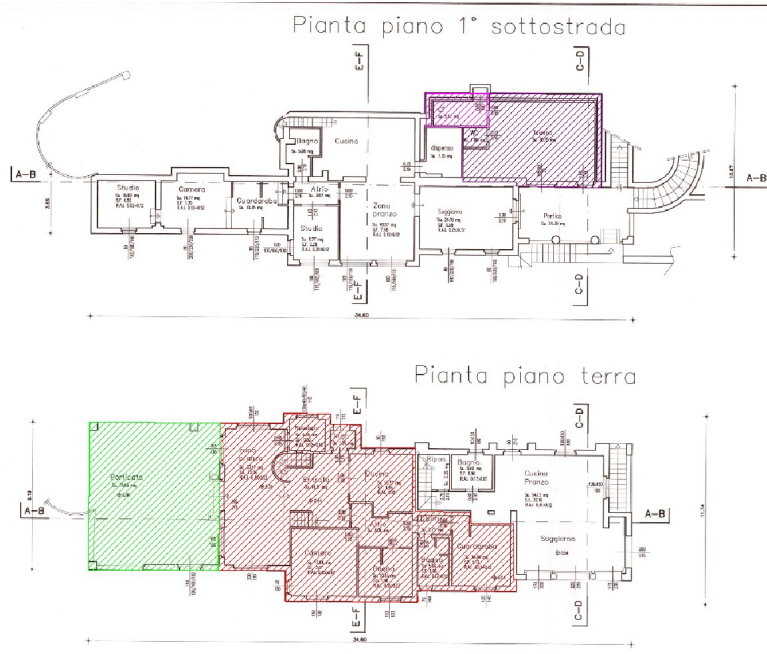
■ **Consistenza per il Piano Primo**

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	35,14	SOF	0,50	17,57
Totale per piano	35,14			17,57



■ Planimetria
subject005-Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 SOIANO DEL LAGO-BS

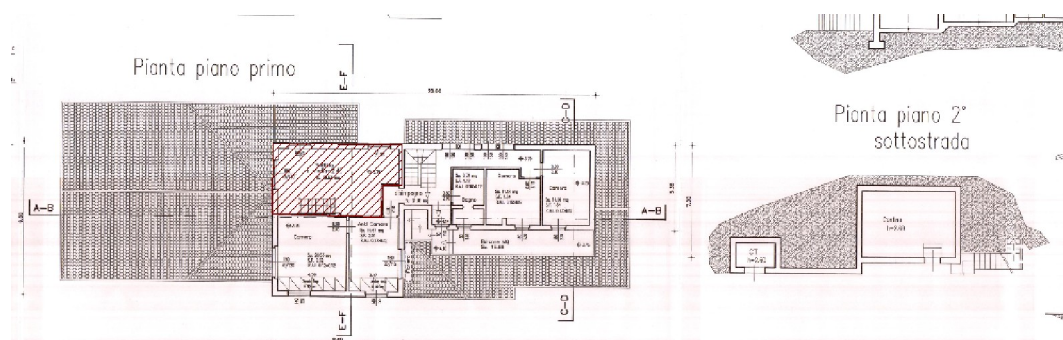
Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria quotata		
Piano	Piano Indistinto	Scala	1 : 500
Provenienza planimetria		N° Documento	2





■ Planimetria
subject005-Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 SOIANO DEL LAGO-BS

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria quotata		
Piano	Piano Primo	Scala	1 : 500
Provenienza planimetria		N° Documento	3





CARATTERISTICHE
LOTTO 02-Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080
- SOIANO DEL LAGO (BS)

■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	5	1=scasso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 5 = 249.600,00 da 3 a 5 = 171.600,00
Numero di bagni	NBG	2	n.	10.000,00
Panoramicità del fabbricato	PNE	3	0=nulla 1=min 2=med 3=max	-

■ Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Piscina	PIS	0	0=assente 1=presente	30.000,00

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	160,1	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	0,0	m ²	0,35
Superficie cantine	SUC	47,9	m ²	0,50
Superficie terrazze con vista	SZV	78,0	m ²	0,45
Superficie soffitta	SOF	35,1	m ²	0,50
Superficie portico	SPO	0,0	m ²	0,35
Superficie garage autorimessa	SUG	0,0	m ²	0,45
Superficie locali tecnici	SLT	8,6	m ²	0,25
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	SPT	604,0	m ²	0,15
Superficie commerciale	SUP	329,5	m ²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	13/01/2019	giorno/mese/anno	-0,030



SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 02-Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080
- SOIANO DEL LAGO (BS)

Denominazione

Classificazione	Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare
Destinazione	Residenziale privata

Localizzazione/Ubicazione

Comune	SOIANO DEL LAGO	Provincia	BS
Località/Fraz./Zona			
Posizione			

Tipologia immobiliare

Tipologia		Categoria	Usato
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

Rapporti di posizione

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



DOCUMENTI

**LOTTO 02-Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080
- SOIANO DEL LAGO (BS)**

■ Elenco Visure catastali

N. 1 DOC_1112355419 del 02/01/2018

Foglio Particella Sub

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di SOIANO DEL LAGO Comune catastale di SOIANO DEL LAGO

Catasto Fabbricati

Fg. 9 Part. 2681 Sub. 4 Categoria A 7 -Abitazioni in villini Consistenza 6 vani

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

■ Elenco Planimetrie

N. 2 Immagine della pagina n.1 di PIANTE1 del 13/01/2019

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano Indistinto

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 3 Immagine della pagina n.1 di PIANTE2 del 13/01/2019

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano Primo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	SOIANO DEL LAGO	Provincia di	BS
---------------------------------	-----------------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di SOIANO DEL LAGO (I782)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		9	2681	4	A 7 -Abitazioni in villini	2	6 vani	588,76	125,00
Totali								588,76	125,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 2681 Sub. 4 (Bene principale) Situazione in atti al 13/12/2017

Piano di accesso: S1

Superficie catastale: 125,00 m²

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte**: 118 m²

Documenti di riferimento

N.1 - DOC_1112355419 del 02/01/2018

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

Ligozzi Pergentino nato a VERONA il 12/11/1942 CF. LGZPGN42S12L781L in proprietà al 15/01/2019 per 1/1



VALUTAZIONE
Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080 - SOIANO DEL LAGO (BS)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare sito in SOIANO DEL LAGO (BS), Via BIANCA DALLER, 25, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a MCA e Sistema di stima]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
 La data di stima è domenica 13/01/2019.

DUE DILIGENCE
LOTTO 02 - Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080 - SOIANO DEL LAGO (BS)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
14/01/2019	Verifica della conformità (regolarità) catastale 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) presentano delle difformità rispetto ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità.	Non conforme	1.000,00
14/01/2019	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia Il fabbricato in esame è parzialmente/totalmente abusivo (privo di atto autorizzativo o altro abuso) risulta comunque sanabile ai sensi del ex. art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r. 389/01 mediante la richiesta di accertamento di conformità all'amministrazione comunale competente. Per tale attività sono previsti oneri tecnici e oneri amministrativi pari a 30.000 € suddivisi in quote paritarie sui tre lotti	Non conforme	10.000,00
Totale costi ripristino Non conformità			11.000,00



COMPARABILI

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

■ Villino - Via COSTA LUNGA, 49 - SOIANO DEL LAGO (BS) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Residenziale privata
Superficie commerciale (SUP)	339,41 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	29/07/2016
Prezzo	407.000,00 €

■ Villino - Via ALDO MORO, 5 - SOIANO DEL LAGO (BS) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Residenziale privata
Superficie commerciale (SUP)	393,28 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	14/02/2018
Prezzo	550.000,00 €



■ Villino - Via MONTI LUNGHI, 8 - SOIANO DEL LAGO (BS) - Comparabile C

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Residenziale privata
Superficie commerciale (SUP)	697,33 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	31/03/2016
Prezzo	730.000,00 €



MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA
LOTTO 02 - Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 -
25080 - SOIANO DEL LAGO (BS)

Stima a MCA e Sistema di stima

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 superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;
- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone 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: m²;
- 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: m²;
- Superficie terrazze con vista (SZV): La superficie terrazze con vista è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo rapporto mercantile. Unità di misura: m²;
- Superficie soffitta (SOF): La superficie soffitta 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: m²;
- Superficie portico (SPO): La superficie portico 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: m²;
- 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: m²;
- Superficie locali tecnici (SLT): La superficie locali tecnici è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo rapporto mercantile. Unità di misura: m²;
- Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT): La superficie esterna giardino privato e/o piantumata una caratteristica che misura nell'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare la quantità dedicata a giardino. Unità di misura: m²;
- 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.;



- **Panoramicità del fabbricato (PNE):** La caratteristica panoramicità rappresenta il livello di visibilità del contesto circostante percepito attraverso gli spazi aperti del fabbricato (terrazze, balconi, ecc.) e/o le aperture porte e finestre verso le aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica. Unità di misura: 0=nessuno 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	L'immobile consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	3
Med	L'immobile consente una parziale visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	2
Min	L'immobile consente visuali modeste e non significative del contesto circostante che per altro non presenta spazi di valenza paesaggistico ambientale, storico e/o architettonica.	1
Nulla	L'immobile non dispone di nessuna visuale degna di nota.	0

- **Piscina (PIS):** La caratteristica piscina indica la presenza o meno di una piscina al servizio dell'immobile classificato. Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Nell'immobile classificato è disponibile una piscina.	1
Assente	Nell'immobile classificato non è disponibile una piscina.	0

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 32. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.



■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	407.000,00	550.000,00	730.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	29/07/2016	14/02/2018	31/03/2016	13/01/2019
Superficie principale (S1) m ²	94,2	133,4	200,3	160,1
Superficie balconi (SUB) m ²	0,0	6,5	0,0	0,0
Superficie cantine (SUC) m ²	55,3	66,6	82,0	47,9
Superficie terrazze con vista (SZV) m ²	0,0		0,0	78,0
Superficie soffitta (SOF) m ²	0,0		0,0	35,1
Superficie portico (SPO) m ²	43,6	36,7	28,4	0,0
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	60,0	27,7	50,3	0,0
Superficie locali tecnici (SLT) m ²	10,0	0,0	8,8	8,6
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) m ²	1.295,0	1.426,1	2.918,0	604,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	3	2	5
Numero di bagni (NBG) n.	1	2	2	2
Panoramicità del fabbricato (PNE) 0=nullo 1=min 2=med 3=max	2	0	3	3
Piscina (PIS) 0=assente 1=presente	1	1	0	0



■ 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:

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

$$p_A(S1) = 407.000,00 * 1,00 / 339,41 = 1.199,14 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 550.000,00 * 1,00 / 393,28 = 1.398,49 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 730.000,00 * 1,00 / 697,33 = 1.046,85 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.398,49 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.046,85 \text{ €/m}^2$$

■ 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.

$$[i(\text{DAT})] = -0,03 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 407.000,00 * (-0,03) / 12 = 1.017,50 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 550.000,00 * (-0,03) / 12 = 1.375,00 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 730.000,00 * (-0,03) / 12 = 1.825,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.046,85 * 1,00 = 1.046,85 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 1.046,85 * 1,00 = 1.046,85 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 1.046,85 * 1,00 = 1.046,85 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$$[i(\text{SUB})] = 0,35 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 1.046,85 * 0,35 = 366,40 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 1.046,85 * 0,35 = 366,40 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUB}) = 1.046,85 * 0,35 = 366,40 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUC}) = 1.046,85 * 0,50 = 523,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUC}) = 1.046,85 * 0,50 = 523,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUC}) = 1.046,85 * 0,50 = 523,43 \text{ €/m}^2$$



Prezzo marginale della caratteristica Superficie terrazze con vista (SZV)

Il prezzo marginale della superficie terrazze con vista $p(SZV)$ è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria $[i(SZV)]$.

$[i(SZV)] = 0,45$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SZV) = 1.046,85 \cdot 0,45 = 471,08 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SZV) = 1.046,85 \cdot 0,45 = 471,08 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SZV) = 1.046,85 \cdot 0,45 = 471,08 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie soffitta (SOF)

$[i(SOF)] = 0,50$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SOF) = 1.046,85 \cdot 0,50 = 523,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SOF) = 1.046,85 \cdot 0,50 = 523,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SOF) = 1.046,85 \cdot 0,50 = 523,43 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie portico (SPO)

$[i(SPO)] = 0,35$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SPO) = 1.046,85 \cdot 0,35 = 366,40 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SPO) = 1.046,85 \cdot 0,35 = 366,40 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SPO) = 1.046,85 \cdot 0,35 = 366,40 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

$[i(SUG)] = 0,45$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUG) = 1.046,85 \cdot 0,45 = 471,08 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUG) = 1.046,85 \cdot 0,45 = 471,08 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SUG) = 1.046,85 \cdot 0,45 = 471,08 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie locali tecnici (SLT)

Il prezzo marginale della superficie secondaria è determinato dal prodotto fra il prezzo marginale della superficie principale PMM e il rapporto mercantile della caratteristica superficie locali tecnici $i(SLT)$.

$[i(SLT)] = 0,25$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SLT) = 1.046,85 \cdot 0,25 = 261,71 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SLT) = 1.046,85 \cdot 0,25 = 261,71 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SLT) = 1.046,85 \cdot 0,25 = 261,71 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT)

$[i(SPT)] = 0,15$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SPT) = 1.046,85 \cdot 0,15 = 157,03 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SPT) = 1.046,85 \cdot 0,15 = 157,03 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SPT) = 1.046,85 \cdot 0,15 = 157,03 \text{ €/m}^2$$



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(SMF)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	5 (Massimo o Buono)	249.600,00	a preventivo di costi
3 (Medio o Sufficiente)	5 (Massimo o Buono)	171.600,00	a preventivo di costi

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 171.600,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 171.600,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{SMF}) = 249.600,00 \text{ €}$$

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.

$$[i(\text{NBG})] = 10.000,00 \text{ €/servizio}$$

$$\text{Vetustà } [\text{Vet}] = 11 \text{ anni}$$

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{NBG}) = 10.000,00 * (1 - 11/25) = 5.600,00 \text{ €/servizio}$$

$$p_B(\text{NBG}) = 10.000,00 * (1 - 11/25) = 5.600,00 \text{ €/servizio}$$

$$p_C(\text{NBG}) = 10.000,00 * (1 - 11/25) = 5.600,00 \text{ €/servizio}$$

Prezzo marginale della caratteristica Piscina (PIS)

$$[i(\text{PIS})] = 30.000,00 \text{ €/impianto}$$

$$\text{Vetustà } [\text{Vet}] = 20 \text{ anni}$$

$$\text{Vita media utile } [\text{Vit}] = 30 \text{ anni}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{PIS}) = 30.000,00 * (1 - 20/30) * 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_B(\text{PIS}) = 30.000,00 * (1 - 20/30) * 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_C(\text{PIS}) = 30.000,00 * (1 - 20/30) * 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$$



■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	1.017,50	1.375,00	1.825,00
Superficie principale (S1) €/m ²	1.046,85	1.046,85	1.046,85
Superficie balconi (SUB) €/m ²	366,40	366,40	366,40
Superficie cantine (SUC) €/m ²	523,43	523,43	523,43
Superficie terrazze con vista (SZV) €/m ²	471,08	471,08	471,08
Superficie soffitta (SOF) €/m ²	523,43	523,43	523,43
Superficie portico (SPO) €/m ²	366,40	366,40	366,40
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	471,08	471,08	471,08
Superficie locali tecnici (SLT) €/m ²	261,71	261,71	261,71
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) €/m ²	157,03	157,03	157,03
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	171.600,00	171.600,00	249.600,00
Numero di bagni (N BG) €/servizio	5.600,00	5.600,00	5.600,00
Piscina (PIS) €/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)		407.000,00		550.000,00		730.000,00
Data (DAT)	(0-30)	-30.525,00	(0-11)	-15.125,00	(0-34)	-62.050,00
Superficie principale (S1)	(160,1-94,2)	68.987,41	(160,1-133,4)	27.982,30	(160,1-200,3)	-42.010,09
Superficie balconi (SUB)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-6,5)	-2.388,91	(0,0-0,0)	0,00
Superficie cantine (SUC)	(47,9-55,3)	-3.868,11	(47,9-66,6)	-9.803,75	(47,9-82,0)	-17.843,56
Superficie terrazze con vista (SZV)	(78,0-0,0)	36.744,43	(78,0-0,0)	36.744,43	(78,0-0,0)	36.744,43
Superficie soffitta (SOF)	(35,1-0,0)	18.372,22	(35,1-0,0)	18.372,22	(35,1-0,0)	18.372,22
Superficie portico (SPO)	(0,0-43,6)	-15.974,93	(0,0-36,7)	-13.461,44	(0,0-28,4)	-10.405,69
Superficie garage autorimessa (SUG)	(0,0-60,0)	-28.264,95	(0,0-27,7)	-13.044,27	(0,0-50,3)	-23.695,45
Superficie locali tecnici (SLT)	(8,6-10,0)	-379,48	(8,6-0,0)	2.237,64	(8,6-8,8)	-65,43
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT)	(604,0-1.295,0)	-108.506,00	(604,0-1.426,1)	-129.097,00	(604,0-2.918,0)	-363.361,60
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(5-3)	171.600,00	(5-3)	171.600,00	(5-2)	249.600,00
Numero di bagni (NBG)	(2-1)	5.600,00	(2-2)	0,00	(2-2)	0,00
Piscina (PIS)	(0-1)	0,00	(0-1)	0,00	(0-0)	0,00
Prezzo corretto		520.785,59		624.016,20		515.284,81

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(624.016,20 - 515.284,81) * 100] / 515.284,81 = 21,10\% > 10\%$.



■ Sistema di stima

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Il compito del sistema di stima è ripartire la differenza fra i prezzi corretti del MCA tra le caratteristiche non considerate nella tabella di valutazione del MCA.

■ Tabella delle caratteristiche qualitative

Prezzo corretto e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo corretto (PRZ) €	520.785,59	624.016,20	515.284,81	-
Panoramicità del fabbricato (PNE) 0=null 1=min 2=med 3=max	2	0	3	3

■ Soluzione del sistema di stima

La soluzione del sistema di stima conduce al valore del Subject e al prezzo marginale delle caratteristiche qualitative poste a sistema: Panoramicità del fabbricato.

Gli importi calcolati sono posti pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi corretti del MCA.

Valore Subject e Prezzo marginale caratteristiche	Importo calcolato (€)
Valore di stima del Subject (€)	502.109,23
Panoramicità del fabbricato (PNE)	-38.439,73

Valore di stima uguale a 502.109,23 €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 -
25080 - SOIANO DEL LAGO (BS)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima a MCA e Sistema di stima]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a MCA e Sistema di stima	MCA e Sistema di stima	502.109,23

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

500.000,00 €

Diconsi Euro cinquecentomila



SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 03-Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080
- SOIANO DEL LAGO (BS)

Denominazione

Data inserimento	14/01/2019	Data ultima modifica	15/01/2019
Codice	subject006		
Classificazione	Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare		
Denominazione	Villa privata		
Destinazione	Residenziale privata		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato		
Superficie	294,32 m² Cdivi - Superficie Esterna Lorda (SE...)		



Ubicazione

Via BIANCA DALLER, 25 -
 25080 SOIANO DEL LAGO - (BS)
 Zona OMI: B1/Centrale/CENTRALE

Parti comuni

L'unità immobiliare ha accesso e l'utilizzo degli spazi comuni del giardino, del cortile e della piscina



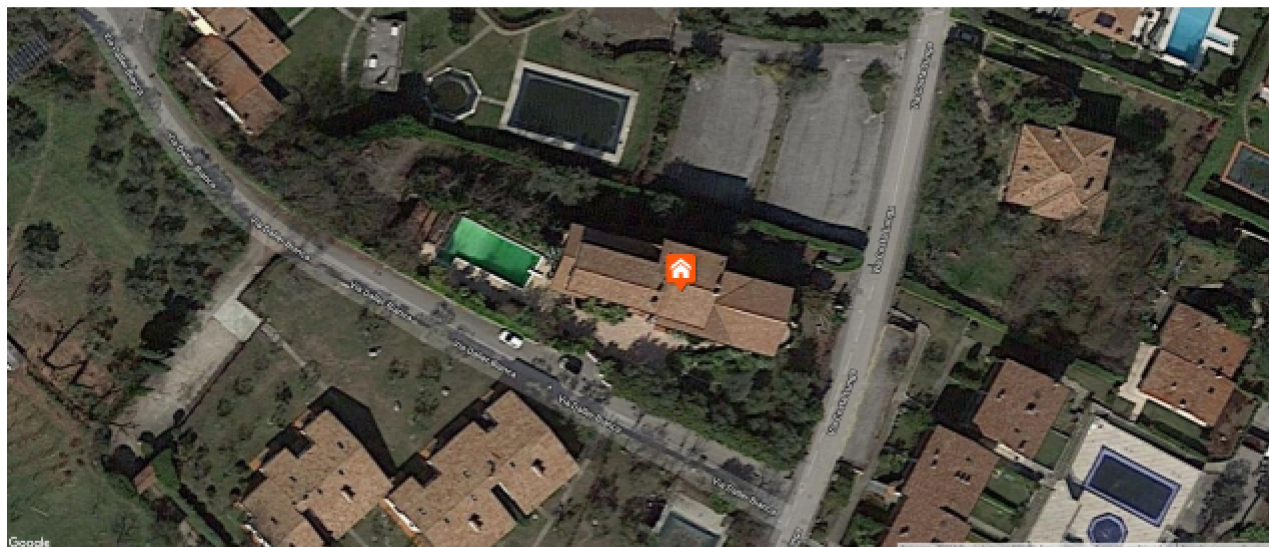
GEOGRAFIA

LOTTO 03-Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080 - SOIANO DEL LAGO (BS)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BS
Comune	SOIANO DEL LAGO		
Zona			
Indirizzo	Via BIANCA DALLER		
Civico	25	Cap	25080
Latitudine	45° 31' 31,2707"	Longitudine	10° 30' 56,3230"

Mappa



Confini

CCONFINI

L'immobile confina a:

- nord con le ragioni mappali 3550 e mappale 418
- est con la via Costa Lunga
- sud con via Bianca Daller;
- ovest con le ragioni mappale 418.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità mediante accesso carraio da via Bianca Daller.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 03-Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080 - SOIANO DEL LAGO (BS)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. 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: - La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'areae utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. - 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. - 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). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). 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. Nella determinazione dei vari tipi di superfici 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 interni o contigui all'edificio; - i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include: - 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.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	194,53	1,00	194,53
Superficie balconi	SUB	20,42	0,45	9,19
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	SPT	604,00	0,15	90,60
Totale Superficie (m²)		818,95		294,32
Totale Volume Commerciale (m³)				-



■ Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	84,45	S1	1,00	84,45
	604,00	SPT	0,15	90,60
Totale per piano	688,45			175,05

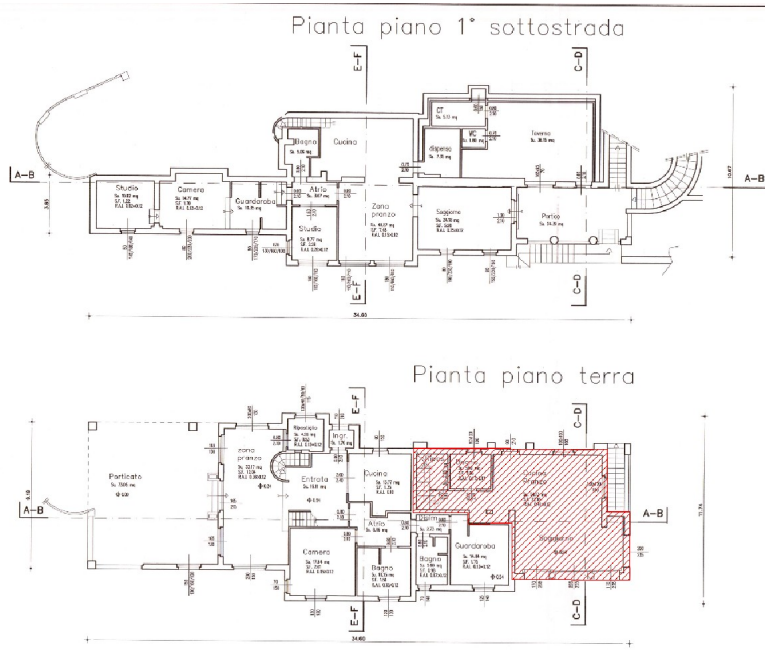
■ Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	110,08	S1	1,00	110,08
	20,42	SUB	0,45	9,19
Totale per piano	130,50			119,27



■ Planimetria
subject006-Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 SOIANO DEL LAGO-BS

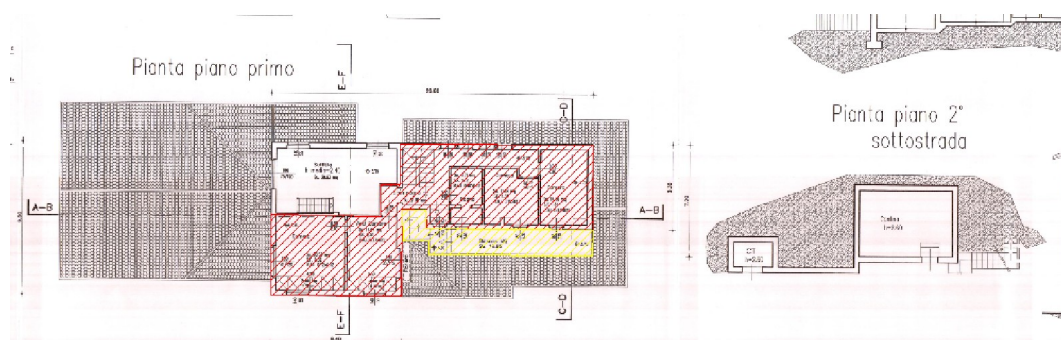
Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria quotata		
Piano	Piano Terra	Scala	1 : 500
Provenienza planimetria		N° Documento	1





■ Planimetria
subject006-Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 SOIANO DEL LAGO-BS

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria quotata		
Piano	Piano Primo	Scala	1 : 500
Provenienza planimetria		N° Documento	2





CARATTERISTICHE
LOTTO 03-Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080
- SOIANO DEL LAGO (BS)

■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	5	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 5 = 249.600,00 da 3 a 5 = 171.600,00
Numero di bagni	NBG	2	n.	10.000,00
Panoramicità del fabbricato	PNE	0	0=nulla 1=min 2=med 3=max	-

■ Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Piscina	PIS	1	0=assente 1=presente	30.000,00

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	194,5	m²	1,00
Superficie balconi	SUB	20,4	m²	0,45
Superficie cantine	SUC	0,0	m²	0,25
Superficie portico	SPO	0,0	m²	0,35
Superficie garage autorimessa	SUG	0,0	m²	0,45
Superficie locali tecnici	SLT	0,0	m²	0,25
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	SPT	604,0	m²	0,15
Superficie commerciale	SUP	294,3	m²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	14/01/2019	giorno/mese/anno	-0,030



SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 03-Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080
- SOIANO DEL LAGO (BS)

■ **Denominazione**

Classificazione	Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare
Destinazione	Residenziale privata

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	SOIANO DEL LAGO	Provincia	BS
Località/Fraz./Zona			
Posizione			

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia		Categoria	Usato
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

■ **Rapporti di posizione**

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



DOCUMENTI

**LOTTO 03-Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080
- SOIANO DEL LAGO (BS)**

■ Elenco Planimetrie

N. 1 Immagine della pagina n.1 di PIANTE1 del 13/01/2019

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terra

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 2 Immagine della pagina n.1 di PIANTE2 del 13/01/2019

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Primo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.



VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare sito in SOIANO DEL LAGO (BS), Via BIANCA DALLER, 25, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a MCA e Sistema di stima]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
 La data di stima è lunedì 14/01/2019.

DUE DILIGENCE

LOTTO 03 - Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080 - SOIANO DEL LAGO (BS)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
14/01/2019	Verifica della conformità (regolarità) catastale 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) presentano delle difformità rispetto ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità.	Non conforme	1.000,00
14/01/2019	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia Il fabbricato in esame è parzialmente/totalmente abusivo (privo di atto autorizzativo o altro abuso) risulta comunque sanabile ai sensi del ex. art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r. 389/01 mediante la richiesta di accertamento di conformità all'amministrazione comunale competente. Per tale attività sono previsti oneri tecnici e oneri amministrativi pari a 30.000 € suddivisi in quote paritarie sui tre lotti	Non conforme	10.000,00
Totale costi ripristino Non conformità			11.000,00



COMPARABILI

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

■ Villino - Via COSTA LUNGA, 49 - SOIANO DEL LAGO (BS) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Residenziale privata
Superficie commerciale (SUP)	339,41 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	29/07/2016
Prezzo	407.000,00 €

■ Villino - Via ALDO MORO, 5 - SOIANO DEL LAGO (BS) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Residenziale privata
Superficie commerciale (SUP)	393,28 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	14/02/2018
Prezzo	550.000,00 €



■ Villino - Via MONTI LUNGHI, 8 - SOIANO DEL LAGO (BS) - Comparabile C

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Residenziale privata
Superficie commerciale (SUP)	697,33 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	31/03/2016
Prezzo	730.000,00 €



MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA
LOTTO 03 - Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 -
25080 - SOIANO DEL LAGO (BS)

■ **Stima a MCA e Sistema di stima**

■ **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 superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;
- **Superficie balconi (SUB):** La superficie balcone 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: m²;
- **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: m²;
- **Superficie portico (SPO):** La superficie portico 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: m²;
- **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: m²;
- **Superficie locali tecnici (SLT):** La superficie locali tecnici è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo rapporto mercantile. Unità di misura: m²;
- **Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT):** La superficie esterna giardino privato e/o piantumata è una caratteristica che misura nell'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare la quantità dedicata a giardino. Unità di misura: m²;
- **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.;
- **Panoramicità del fabbricato (PNE):** La caratteristica panoramicità rappresenta il livello di visibilità del contesto circostante percepito attraverso gli spazi aperti del fabbricato (terrazze, balconi, ecc.) e/o le aperture porte e finestre verso le aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica. Unità di misura: 0=nulla 1=min 2=med 3=max;



Classe	Nomenclatore	Punto
Max	L'immobile consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	3
Med	L'immobile consente una parziale visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	2
Min	L'immobile consente visuali modeste e non significative del contesto circostante che per altro non presenta spazi di valenza paesaggistico ambientale, storico e/o architettonica.	1
Nulla	L'immobile non dispone di nessuna visuale degna di nota.	0

• Piscina (PIS): La caratteristica piscina indica la presenza o meno di una piscina al servizio dell'immobile classificato.
 Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Nell'immobile classificato è disponibile una piscina.	1
Assente	Nell'immobile classificato non è disponibile una piscina.	0

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare , come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 55. 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) €	407.000,00	550.000,00	730.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	29/07/2016	14/02/2018	31/03/2016	14/01/2019
Superficie principale (S1) m ²	94,2	133,4	200,3	194,5
Superficie balconi (SUB) m ²	0,0	6,5	0,0	20,4
Superficie cantine (SUC) m ²	55,3	66,6	82,0	0,0
Superficie portico (SPO) m ²	43,6	36,7	28,4	0,0
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	60,0	27,7	50,3	0,0
Superficie locali tecnici (SLT) m ²	10,0	0,0	8,8	0,0
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) m ²	1.295,0	1.426,1	2.918,0	604,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	3	2	5
Numero di bagni (NBG) n.	1	2	2	2
Panoramicità del fabbricato (PNE) 0=nulla 1=min 2=med 3=max	2	0	3	0
Piscina (PIS) 0=assente 1=presente	1	1	0	1



■ 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:

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

$$p_A(S1) = 407.000,00 * 1,00 / 339,41 = 1.199,14 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 550.000,00 * 1,00 / 393,28 = 1.398,49 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 730.000,00 * 1,00 / 697,33 = 1.046,85 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.398,49 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.046,85 \text{ €/m}^2$$

■ 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.

$$[i(\text{DAT})] = -0,03 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 407.000,00 * (-0,03) / 12 = 1.017,50 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 550.000,00 * (-0,03) / 12 = 1.375,00 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 730.000,00 * (-0,03) / 12 = 1.825,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.046,85 * 1,00 = 1.046,85 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 1.046,85 * 1,00 = 1.046,85 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 1.046,85 * 1,00 = 1.046,85 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$$[i(\text{SUB})] = 0,45 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 1.046,85 * 0,45 = 471,08 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 1.046,85 * 0,45 = 471,08 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUB}) = 1.046,85 * 0,45 = 471,08 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

$$[i(\text{SUC})] = 0,25 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUC}) = 1.046,85 * 0,25 = 261,71 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUC}) = 1.046,85 * 0,25 = 261,71 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUC}) = 1.046,85 * 0,25 = 261,71 \text{ €/m}^2$$



Prezzo marginale della caratteristica Superficie portico (SPO)

$[i(\text{SPO})] = 0,35$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPO}) = 1.046,85 \cdot 0,35 = 366,40 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SPO}) = 1.046,85 \cdot 0,35 = 366,40 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SPO}) = 1.046,85 \cdot 0,35 = 366,40 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

$[i(\text{SUG})] = 0,45$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 1.046,85 \cdot 0,45 = 471,08 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 1.046,85 \cdot 0,45 = 471,08 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUG}) = 1.046,85 \cdot 0,45 = 471,08 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie locali tecnici (SLT)

Il prezzo marginale della superficie secondaria è determinato dal prodotto fra il prezzo marginale della superficie principale PMM e il rapporto mercantile della caratteristica superficie locali tecnici $i(\text{SLT})$.

$[i(\text{SLT})] = 0,25$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SLT}) = 1.046,85 \cdot 0,25 = 261,71 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SLT}) = 1.046,85 \cdot 0,25 = 261,71 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SLT}) = 1.046,85 \cdot 0,25 = 261,71 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT)

$[i(\text{SPT})] = 0,15$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPT}) = 1.046,85 \cdot 0,15 = 157,03 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SPT}) = 1.046,85 \cdot 0,15 = 157,03 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SPT}) = 1.046,85 \cdot 0,15 = 157,03 \text{ €/m}^2$$

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 nomenclature.

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)	5 (Massimo o Buono)	249.600,00	a preventivo di costi
3 (Medio o Sufficiente)	5 (Massimo o Buono)	171.600,00	a preventivo di costi

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 171.600,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 171.600,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{SMF}) = 249.600,00 \text{ €}$$



Prezzo marginale della caratteristica Numero di bagni (NBG)

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

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

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.

$[i(NBG)] = 10.000,00 \text{ €/servizio}$

Vetustà $[Vet] = 11 \text{ anni}$

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(NBG) = 10.000,00 * (1 - 11/25) = 5.600,00 \text{ €/servizio}$

$p_B(NBG) = 10.000,00 * (1 - 11/25) = 5.600,00 \text{ €/servizio}$

$p_C(NBG) = 10.000,00 * (1 - 11/25) = 5.600,00 \text{ €/servizio}$

Prezzo marginale della caratteristica Piscina (PIS)

$[i(PIS)] = 30.000,00 \text{ €/impianto}$

Vetustà $[Vet] = 20 \text{ anni}$

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(PIS) = 30.000,00 * (1 - 20/25) * 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$

$p_B(PIS) = 30.000,00 * (1 - 20/25) * 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$

$p_C(PIS) = 30.000,00 * (1 - 20/25) * 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	1.017,50	1.375,00	1.825,00
Superficie principale (S1) €/m ²	1.046,85	1.046,85	1.046,85
Superficie balconi (SUB) €/m ²	471,08	471,08	471,08
Superficie cantine (SUC) €/m ²	261,71	261,71	261,71
Superficie portico (SPO) €/m ²	366,40	366,40	366,40
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	471,08	471,08	471,08
Superficie locali tecnici (SLT) €/m ²	261,71	261,71	261,71
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) €/m ²	157,03	157,03	157,03
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	171.600,00	171.600,00	249.600,00
Numero di bagni (NBG) €/servizio	5.600,00	5.600,00	5.600,00
Piscina (PIS) €/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)		407.000,00		550.000,00		730.000,00
Data (DAT)	(0-30)	-30.525,00	(0-11)	-15.125,00	(0-34)	-62.050,00
Superficie principale (S1)	(194,5-94,2)	105.009,50	(194,5-133,4)	64.004,41	(194,5-200,3)	-5.987,98
Superficie balconi (SUB)	(20,4-0,0)	9.619,51	(20,4-6,5)	6.548,05	(20,4-0,0)	9.619,51
Superficie cantine (SUC)	(0,0-55,3)	-14.472,70	(0,0-66,6)	-17.440,52	(0,0-82,0)	-21.460,43
Superficie portico (SPO)	(0,0-43,6)	-15.974,93	(0,0-36,7)	-13.461,44	(0,0-28,4)	-10.405,69
Superficie garage autorimessa (SUG)	(0,0-60,0)	-28.264,95	(0,0-27,7)	-13.044,27	(0,0-50,3)	-23.695,45
Superficie locali tecnici (SLT)	(0,0-10,0)	-2.617,13	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-8,8)	-2.303,07
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT)	(604,0-1.295,0)	-108.506,00	(604,0-1.426,1)	-129.097,00	(604,0-2.918,0)	-363.361,60
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(5-3)	171.600,00	(5-3)	171.600,00	(5-2)	249.600,00
Numero di bagni (N BG)	(2-1)	5.600,00	(2-2)	0,00	(2-2)	0,00
Piscina (PIS)	(1-1)	0,00	(1-1)	0,00	(1-0)	0,00
Prezzo corretto		498.468,32		603.984,20		499.955,26

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(603.984,20 - 498.468,32) * 100] / 498.468,32 = 21,17\% > 10\%$.

Sistema di stima

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Il compito del sistema di stima è ripartire la differenza fra i prezzi corretti del MCA tra le caratteristiche non considerate nella tabella di valutazione del MCA.

Tabella delle caratteristiche qualitative

Prezzo corretto e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo corretto (PRZ) €	498.468,32	603.984,20	499.955,26	-
Panoramicità del fabbricato (PNE) 0=null 1=min 2=med 3=max	2	0	3	0



■ Soluzione del sistema di stima

La soluzione del sistema di stima conduce al valore del Subject e al prezzo marginale delle caratteristiche qualitative poste a sistema: Panoramicità del fabbricato.

Gli importi calcolati sono posti pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi corretti del MCA.

Valore Subject e Prezzo marginale caratteristiche	Importo calcolato (€)
Valore di stima del Subject (€)	596.234,93
Panoramicità del fabbricato (PNE)	-37.259,40

Valore di stima uguale a 596.234,93 €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 03 - Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080 - SOIANO DEL LAGO (BS)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a MCA e Sistema di stima]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a MCA e Sistema di stima	MCA e Sistema di stima	596.234,93

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

600.000,00 €

Diconsi Euro seicentomila

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080 - SOIANO DEL LAGO (BS) il Valore di mercato alla data di stima del 13/01/2019 è pari a 640.000,00 € per 344,1 m ² pari a 1.859,92 €/m ²	 640.000,00
Totale		640.000,00

Lotto 02 - Lotto 2

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080 - SOIANO DEL LAGO (BS) il Valore di mercato alla data di stima del 13/01/2019 è pari a 500.000,00 € per 329,5 m ² pari a 1.517,45 €/m ²	 500.000,00
Totale		500.000,00

Lotto 03 - Lotto 3

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080 - SOIANO DEL LAGO (BS) il Valore di mercato alla data di stima del 14/01/2019 è pari a 600.000,00 € per 294,3 m ² pari a 2.038,74 €/m ²	 600.000,00
Totale		600.000,00

Totale Lotti	1.740.000,00
---------------------	---------------------



CONCLUSIONI

Rapporto di valutazione Villa in Soiano del Lago (BS)

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 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 sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® www.stimatrix.it.

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	DOC_1178132670	✓	✓	×
2	DOC_1178132983	✓	✓	×
3	Immagine della pagina n.1 di TAV 06-piante sez prosp-stato realiz	×	✓	×
4	Immagine della pagina n.1 di PIANTE1	×	✓	×
5	Immagine della pagina n.1 di PIANTE2	×	✓	×
6	acc autor	×	✓	×

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	DOC_1112355419	✓	✓	×
2	Immagine della pagina n.1 di PIANTE1	×	✓	×
3	Immagine della pagina n.1 di PIANTE2	×	✓	×

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Immagine della pagina n.1 di PIANTE1	×	✓	×
2	Immagine della pagina n.1 di PIANTE2	×	✓	×

FIRME

Alessandro Camozzi



Indice

Rapporto di valutazione Villa in Soiano del Lago (BS)

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	4
Soggetti	5
Fasi e operazioni peritali	6
Criteri e procedimenti	7
Lotti	8

Lotto 1

Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080 - SOIANO DEL LAGO (BS)

Scheda immobile	9
Geografia	10
Consistenze superficiali	11
Caratteristiche	16
Segmento di mercato	17
Documenti	18
Consistenza catastale	20
Valutazione	21
Due diligence	21
Comparabili	22
MCA e Sistema di stima	24
Risultati della valutazione	31

Lotto 2

Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080 - SOIANO DEL LAGO (BS)

Scheda immobile	32
Geografia	33
Consistenze superficiali	34
Caratteristiche	38
Segmento di mercato	39
Documenti	40
Consistenza catastale	41
Valutazione	42
Due diligence	42
Comparabili	43
MCA e Sistema di stima	45
Risultati della valutazione	54

Lotto 3



**Villa - (per 3 famiglie) - 1/3 di Trifamiliare Via BIANCA DALLER, 25 - 25080 -
SOIANO DEL LAGO (BS)**

Scheda immobile	55
Geografia	56
Consistenze superficiali	57
Caratteristiche	61
Segmento di mercato	62
Documenti	63
Valutazione	64
Due diligence	64
Comparabili	65
MCA e Sistema di stima	67
Risultati della valutazione	74
Quadro riassuntivo	74
Conclusioni Rapporto di valutazione Villa in Soiano del Lago (BS)	75
Elenco documenti	76
Firme	76

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/09/2018

Data: 20/09/2018 - Ora: 11.28.10 Fine

Visura n.: T130415 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SOIANO DEL LAGO (Codice: I782)
Catasto Fabbricati	Provincia di BRESCIA
	Foglio: 9 Particella: 2681 Sub.: 3

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		9	2681	3			A/7	2	8,5 vani	Totale: 254 m² Totale escluse aree scoperte**: 244 m²	Euro 834,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo				VIA BIANCA DALLER n. 25 piano: S1-S2-T-1;									
Notifica		-					Partita		-		Mod.58	465	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LIGOZZI Pergentino nato a VERONA il 12/11/1942	LGZPGN42S12L781L*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 05/09/1988 protocollo n. BS0322975 Voltura in atti dal 06/08/2008 Repertorio n.: 24132 Rogante: PALOMBO Sede: LENO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA - C. C. 06576717 (n. 21672.1/2008)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/09/2018

Data: 20/09/2018 - Ora: 11.28.38 Fine

Visura n.: T130735 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SOIANO DEL LAGO (Codice: I782)
Catasto Fabbricati	Provincia di BRESCIA
	Foglio: 9 Particella: 2681 Sub.: 5

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	2681	5			C/6	2	108 m²	Totale: 116 m²	Euro 161,75	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA BIANCA DALLER n. 25 piano: S2;									
Notifica		-					Partita		-		Mod.58	465

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LIGOZZI Pergentino nato a VERONA il 12/11/1942	LGZPGN42S12L781L*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 05/09/1988 protocollo n. BS0322975 Voltura in atti dal 06/08/2008 Repertorio n.: 24132 Rogante: PALOMBO Sede: LENO Registrazione: Sede: COMRAVENDITA - C. C. 06576717 (n. 21672.1/2008)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/12/2017

Data: 13/12/2017 - Ora: 18.47.44 Fine

Visura n.: T373431 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SOIANO DEL LAGO (Codice: I782)
Catasto Fabbricati	Provincia di BRESCIA
	Foglio: 9 Particella: 2681 Sub.: 4

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	2681	4			A/7	2	6 vani	Totale: 125 m² Totale escluse aree scoperte**: 118 m²	Euro 588,76	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA BIANCA DALLER n. 25 piano: S1;									
Notifica		-					Partita		-		Mod.58	465

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LIGOZZI Pergentino nato a VERONA il 12/11/1942	LGZPGN42S12L781L*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 05/09/1988 protocollo n. BS0322975 Voltura in atti dal 06/08/2008 Repertorio n.: 24132 Rogante: PALOMBO Sede: LENO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA - C. C. 06576717 (n. 21672.1/2008)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).