

Rapporto di valutazione

fabbricato civile

■ Oggetto

Trattasi di un appartamento situato in Senigallia , zona saline , via delle rose. la zona è completa di tutti i servizi(scuole, supermecato, zona verde etc) . Il mare dista 200 ml circa. Piscina e altre attività sportive a 200ml circa. Traffico limitato ai residenti della via.



■ Richiedente valutazione

*** _

■ Valutatore

agronomo Schiavoni Floriano
Via rose, 7 - 60019 SENIGALLIA
Tel. 0717924057

■ Data Valutazione

sabato 24/04/2010

, data rapporto sabato 24/04/2010



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

- 1 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Via delle rose, 12, Condominio Ex Serena, Palazzina Lato Nord-Est, Scala in comune con altri sette condomini - saline - SENIGALLIA (AN), MARCHE di seguito denominato **"Appartamento Via delle rose, 12 - 60019 - SENIGALLIA (AN)"** ovvero **"Subject"** è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 24/04/2010.

PREMESSA

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

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

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

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

La committente incaricava il sottoscritto di determinare il più probabile valore di mercato dell'appartamento descritto negli immobili oggetto di stima

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	***** *** *** ***
Valutatore	agronomo Schiavoni Floriano Via rose, 7 - 60019 SENIGALLIA - AN Tel. 0717924057 Cel. 3338462238 Nato il 19/12/1953 a SENIGALLIA CF: SCHFRN53T19E388R



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 2007 (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 con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, 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.

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

agronomo Floriano Schiavoni
via delle rose 7 Senigallia
PIVA 00963510425 cell. 3338462238 tel/fax 0717924057
email florianoschiavoni@tele2.it PEC f.schiavoni@epap.conafpec.it



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



PROFILO IMMOBILIARE

Appartamento Via delle rose, 12 - 60019 - SENIGALLIA (AN)

L'immobile oggetto di stima è classificato come Appartamento sito in SENIGALLIA, saline Via delle rose 12 con destinazione Residenziale privata.
Unità immobiliare con accesso al piano Piano Terra, condominio Ex Serena, palazzina Lato Nord-Est, alla scala in comune con altri sette condomini.

■ Descrizione principale

l'appartamento situato al quarto piano di un condominio di 24 UIU (tre scale) è di 90 mq con due balconi e 2 servizi . dispone di garage di 20 mq.



■ Descrizione pertinenze

l'immobile, facente parte del condominio ex Serena, non ha pertinenze ad uso esclusivo

■ Parti Comuni

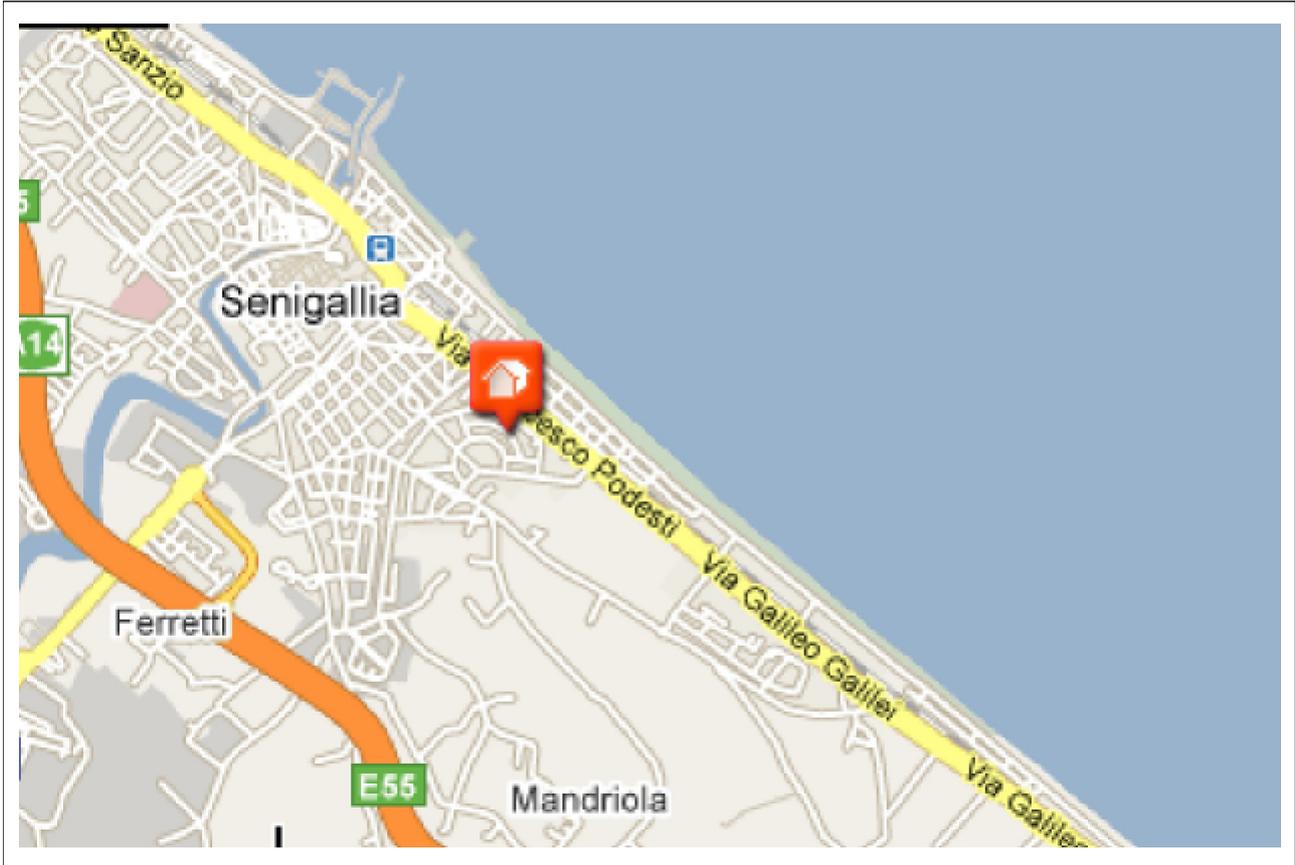
le parti comuni sono rappresentate : 1) vano scala ed ascensore; 2)giardino e ingresso garage nel lato est; 3) giardino(lato sud; 4) parcheggio supercondominiale sul lato ovest.

■ Urbanistica e Vincoli

l'immobile ricade in zona PEEP e non risulta vincolato, a differenza di altri immobili situati nel medesimo condominio da diritto di superficie.



Geografia Via delle rose, 12 - 60019 - SENIGALLIA (AN) MARCHE



Confini e modalità di accesso

Est: vista mare;
Ovest: vista cortile interno condominio;
Sud : in adiacenza condominio scala B via delle Rose 14;
Nord: vano scala e condomino Pes.
L'immobile è attualmente affittato con contratto a canone concordato.
Attraverso un giardino condominiale si accede direttamente in via delle rose



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Appartamento Via delle rose, 12 - 60019 - SENIGALLIA (AN)

■ Riassunto consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · 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). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · 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; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · 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. 				
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)	
Superficie principale	S1	96,73	1,00	96,73	
Superficie balconi	SUB	9,56	0,30	2,86	
Superficie soffitta	SOF	21,09	0,30	6,33	
Superficie garage autorimessa	SUG	16,63	0,50	8,32	
Totale Superficie (m²)		144,01		114,24	
Totale Volume Commerciale (m³)				0,00	



■ Consistenza per il piano Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm.(m ²)
	16,63	SUG	0,50	8,32
Totale	16,63			8,32

■ Consistenza per il piano Piano Quarto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm.(m ²)
	96,73	S1	1,00	96,73
	3,78	SUB	0,30	1,13
	5,78	SUB	0,30	1,73
Totale	106,29			99,59

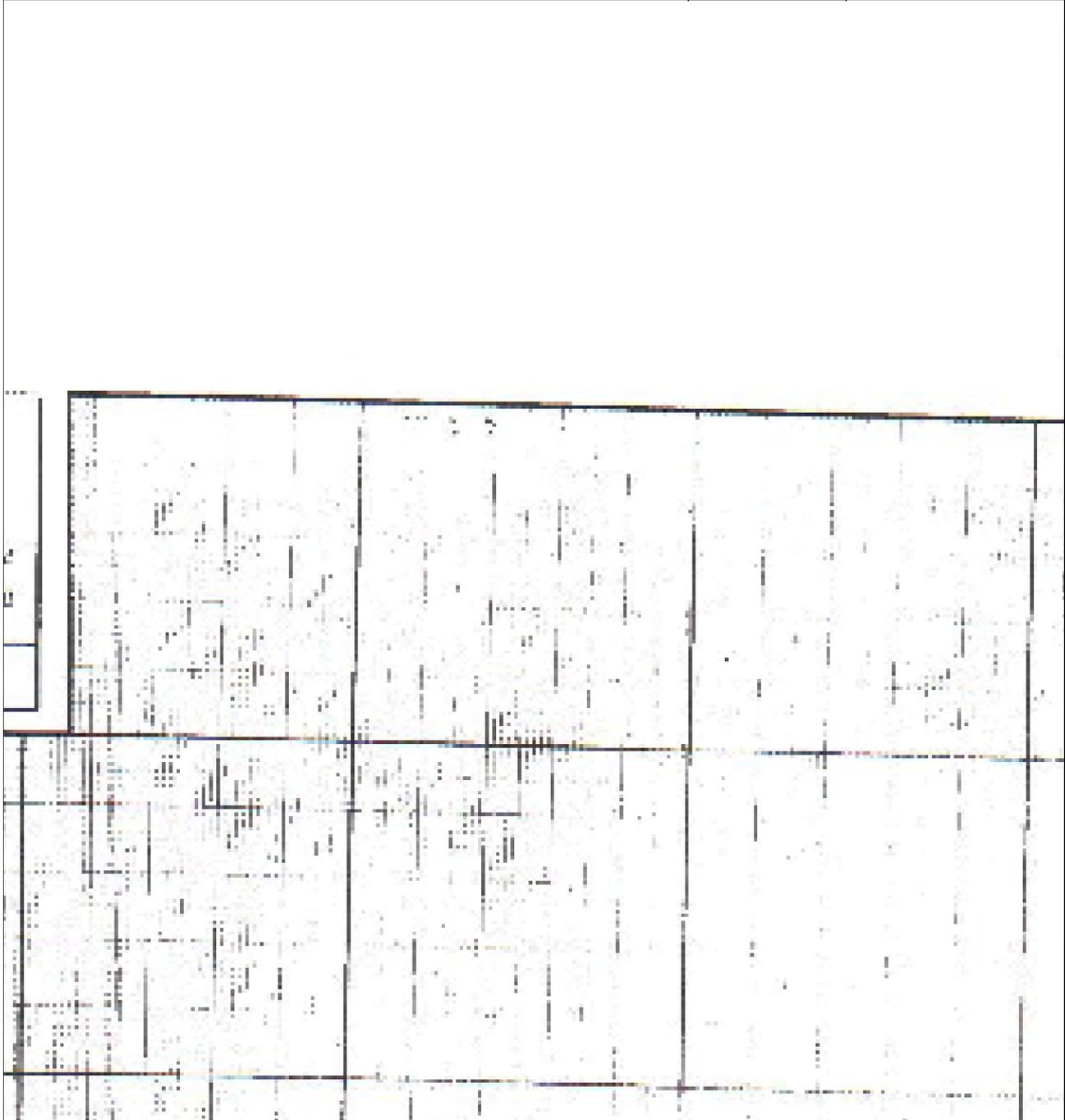
■ Consistenza per il piano Piano Quinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm.(m ²)
	10,52	SOF	0,30	3,16
	10,57	SOF	0,30	3,17
Totale	21,09			6,33



■ Appartamento VIA delle rose, 12 SENIGALLIA-AN

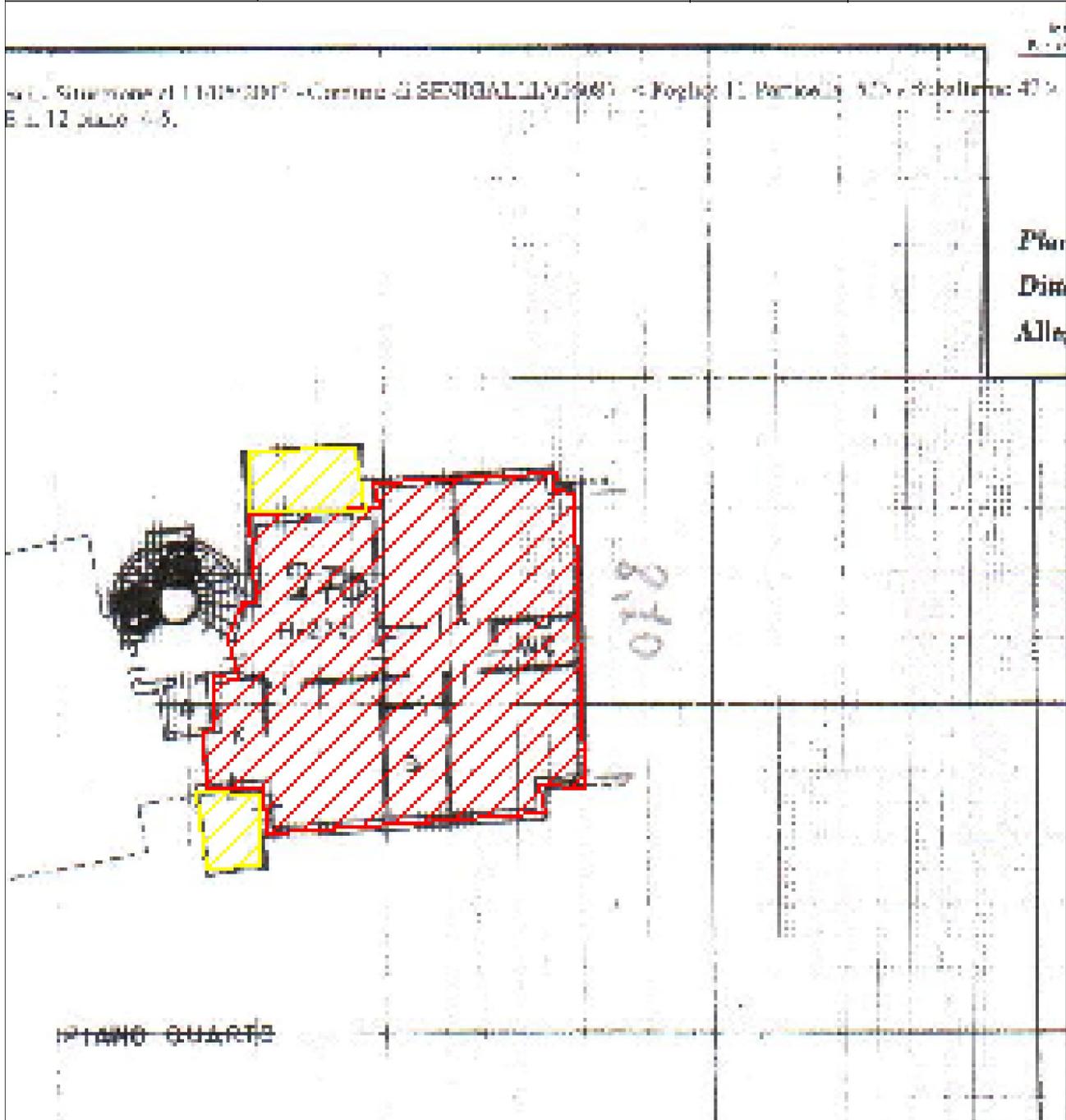
Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Terra	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria		N° Documento	2





Appartamento VIA delle rose, 12 SENIGALLIA-AN

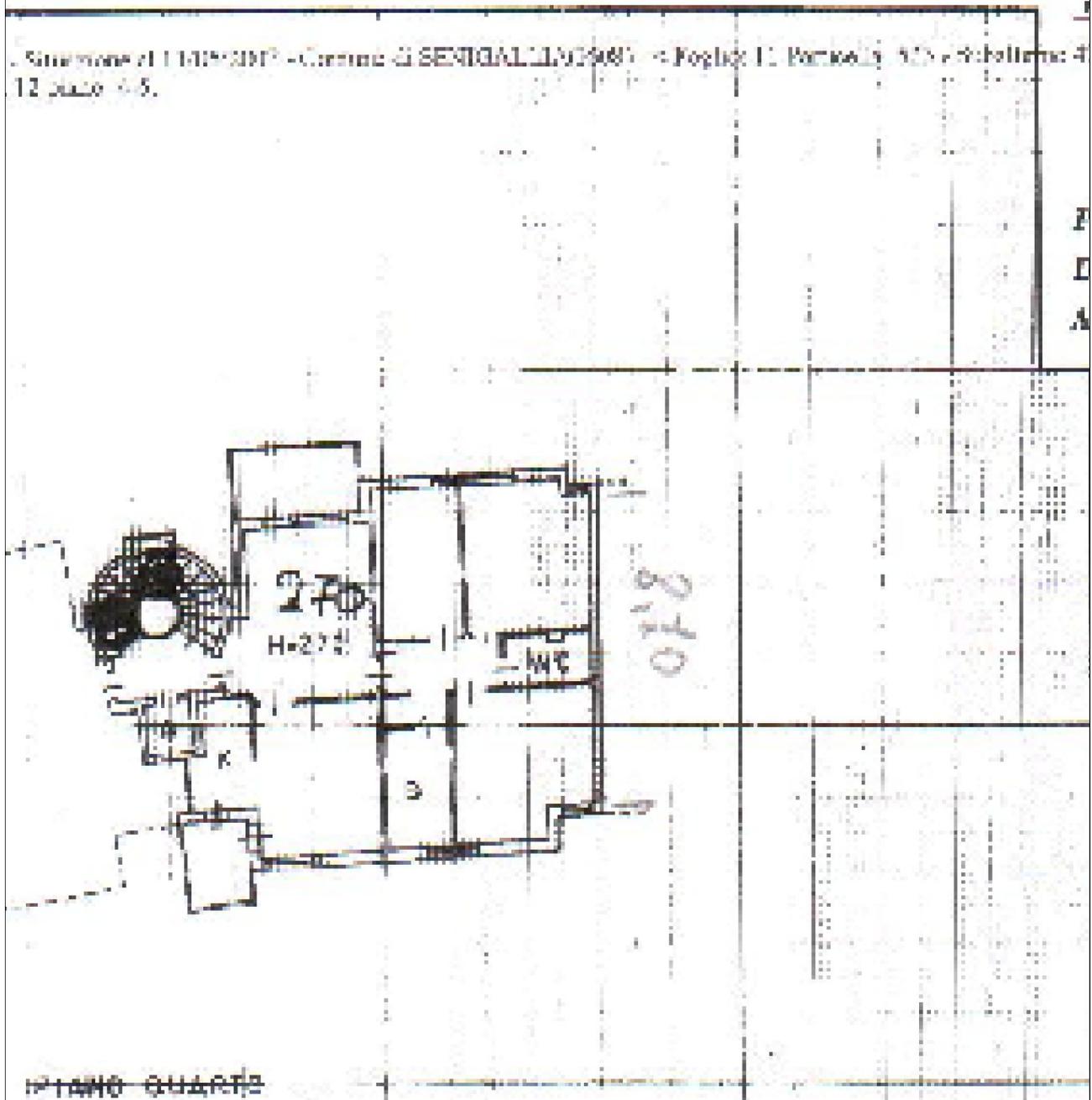
Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Quarto	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria		N° Documento	1





Appartamento VIA delle rose, 12 SENIGALLIA-AN

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Quinto	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria		N° Documento	3





CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Appartamento Via delle rose, 12 - 60019 - SENIGALLIA (AN)

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Qualità
Superficie principale	S1	96,7	m ²	Quantitative
Superficie balconi	SUB	9,6	m ²	Quantitative
Superficie soffitta	SOF	21,1	m ²	Quantitative
Superficie garage autorimessa	SUG	16,6	m ²	Quantitative
Superficie commerciale	SUP	114,2	m ²	Quantitative

Le caratteristiche superficiali sono state determinate utilizzando il criterio della Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

■ Fabbriato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Qualità
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	5	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	Quantitative

■ Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Qualità
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	Quantitative
Livello di Piano	LIV	4	n.	Quantitative

■ Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Qualità
Impianto riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo	Quantitative

■ Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Qualità
Stato locativo	STL	4	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2= occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero	Quantitative
Data inizio contratto di locazione	DOL	01/01/2008	data	Descrittive



CONSISTENZA CATASTALE
Appartamento Via delle rose, 12 - 60019 - SENIGALLIA (AN)

Comune amministrativo di	SENIGALLIA	Provincia di	AN
---------------------------------	------------	---------------------	----

■ **Fabbricati - Comune catastale di SENIGALLIA**

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		11	523	47	A 2 -Abitazioni di tipo civile	4	7 vani	795,34	0,00
2		11	523	8	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	6	15 m ²	48,03	0,00
Totali								843,37	0,00

(1)-Dettagli Particella Fg.11 Part.523 Sub. 47

Documenti di riferimento

N.4-abitazione Floriano del: 23/04/2010

Diritti Reali

Nardoni Lorena il 22/10/1955 CF. NRDLRN55R62G478Y Quota di proprietà

(2)-Dettagli Particella Fg.11 Part.523 Sub. 8

Documenti di riferimento

N.5-garage Floriano del: 23/04/2010

Diritti Reali

Nardoni Lorena il 22/10/1955 CF. NRDLRN55R62G478Y Quota di proprietà



SEGMENTO DI MERCATO

Appartamento Via delle rose, 12 - 60019 - SENIGALLIA (AN)

Denominazione

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale privata

Localizzazione/Ubicazione

Comune	SENIGALLIA	Provincia	AN
Zona	saline		
Posizione	Semicentrale		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Unità immobiliare in condominio	Tipo categoria	Ristrutturato
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo civile	Dimensione unità	Media

Tipologia edile

Edificio	Multipiano		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	114,24/114,24	100,00
Superficie principale	S1/SUP	96,73/114,24	84,67
Superficie balconi	SUB/SUP	9,56/114,24	8,37
Superficie soffitta	SOF/SUP	21,09/114,24	18,46
Superficie garage autorimessa	SUG/SUP	16,63/114,24	14,56

Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Abitazione principale
Lato offerta	Singolo privato	Motivazione	Disinvestimento
Intermediari	Agenti FIAIP		

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	2.400,00 €/m ²	Livello di reddito	5,00 €/m ² mese
Fase di mercato	Fase stagnante	Filtering	Assente (fascie sociali miste)



■ Rapporti mercantili

Prezzo unitario terreni edificabili [pu]		400,00 €/m ²	
Rapporto area edificata/edificabile [r]		0,50	
Prezzo unitario terreni edificati [pu] * [r]		200,00 €/m ²	
Saggio opportunità [j]	non determinato	Rapporto di posizione (sigma)	1,00
Rapporto complementare	non determinato	Saggio di rival. annuo	non determinato

Rapporti superficiali	Acronimo	Indice merc.
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie balconi	i(SUB)	0,30
Superficie soffitta	i(SOF)	0,30
Superficie garage autorimessa	i(SUG)	0,50



ELENCO DOCUMENTI

Appartamento Via delle rose, 12 - 60019 - SENIGALLIA (AN)

■ Planimetrie

N. 1 Immagine della pagina n.1 di appartamento SCH del 17/04/2010

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Quarto

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 2 Immagine della pagina n.1 di garage SCH del 17/04/2010

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terra

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 3 Immagine della pagina n.1 di appartamento SCH del 17/04/2010

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Quinto

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Visure catastali

N. 4 abitazione Floriano del 23/04/2010

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di SENIGALLIA Comune catastale di SENIGALLIA

Catasto Fabbricati

Fg. 11 Part. 523 Sub. 47 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 7 vani

Conformità

Il documento è conforme alla realtà.

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

N. 5 garage Floriano del 23/04/2010

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di SENIGALLIA Comune catastale di SENIGALLIA

Catasto Fabbricati

Fg. 11 Part. 523 Sub. 8 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 15 m²

Conformità

Il documento è conforme alla realtà.

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

■ Fotografie

N. 6 Foto Subject 001 del 14/06/2010

Conformità

Il documento è conforme alla realtà.

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

N. 7 Foto Subject 002 del 14/06/2010

Conformità

Il documento è conforme alla realtà.

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

N. 8 Foto Subject 003 del 14/06/2010

Conformità

Il documento è conforme alla realtà.

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

N. 9 Foto Subject 004 del 15/06/2010

Conformità

Il documento è conforme alla realtà.

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

N. 10 Foto Subject 005 del 15/06/2010

Conformità

Il documento è conforme alla realtà.

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

agronomo Floriano Schiavoni
via delle rose 7 Senigallia
PIVA 00963510425 cell. 3338462238 tel/fax 0717924057
email florianoschiavoni@tele2.it PEC f.schiavoni@epap.conafpec.it



N. 11 Foto Subject 006 del 15/06/2010

Conformità

Il documento è conforme alla realtà.

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

N. 12 Foto Subject 007 del 15/06/2010

Conformità

Il documento è conforme alla realtà.

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

N. 13 Foto Subject 008 del 15/06/2010

Conformità

Il documento è conforme alla realtà.

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.



IMMAGINI

Appartamento Via delle rose, 12 - 60019 - SENIGALLIA (AN)

■ Visure catastali

N. 4 - abitazione Floriano



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/04/2010

Data: 21/04/2010 - Ora: 18.33.40
 Visura n.: 716208 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta Comune di SENIGALLIA (Codice: 1608)
 Provincia di ANCONA
Catasto Fabbricati Foglio: 11 Particella: 523 Sub.: 47

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTIDA	
	Sezione Urbana	Foglio Particella	Sub	Classe	Consistenza	Rendita		
1	11	523	47	4	7 vani	Euro 795,34 L. 1.540,000	COSTITUZIONE del 07/09/1987 n. 1372. 1/1982 in atti dal 11/08/1993	

Indirizzo VIA DELLE ROSE n. 12 piano: 4-5;
Annotazioni n.c. mapp. 602

INTERESTI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI	
			INDIRIZZO	DESCRIZIONE
1	NAARDONI Lorenza nata a PERUGIA il 22/10/1955	NRDLRSNSF62GG78V*	(U) Proprietà	per l/1 in regime di comunione dei beni
2	SCHIAVONI Floriano nato a JESI il 09/12/1953	SCHIRNSFT19E38R*	(U) Proprietà	per l/1 in regime di comunione dei beni

DATI DERIVANTIDA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/07/1984 Volume n. 1818. 1/1984 in atti dal 27/10/2000 (protocollo n. 139523) Repertorio n.: 51406 Rogante: SOCIARO ROJETI Sede: SENIGALLIA Registrazione: UR Sede: SENIGALLIA n. 11548 del 08/08/1984 ASSERGNAZIONE ALLOGGIO SOCIALI

Rilasciata da: Servizio Telematico

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
 COPIA NON COMMERCIALIZZABILE (art. 9 del D.P.R. 10 luglio 1991 n. 305) - NREFFA



Visure catastali

N. 5 - garage Floriano



Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 21/04/2010

Data: 21/04/2010 - Ora: 18.31.48
 Visura n.: 715586 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta Comune di SENIGALLIA (Codice: I608) Provincia di ANCONA Foglio: 11 Particella: 523 Sub.: 8		Catasto Fabbricati Unità Immobiliare				
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA		
Sezione Urbana	Foglio 11 Particella 523 Sub 8	Micro Zona Cens. Zona	Categoria C/6	Classe 6	Consistenza 15 m ²	Rendita Euro 484,03 L. 93,000
Indirizzo Annotazioni		VIA DELLE ROSE n. 12 piano: 1; a.c. mappr. 002		COSTITUZIONE del 07/09/1982 n. 1396, 1/1982 in atti dal 11.08.1993		
INTESTATI						
N.	NARDONI Lorena nata a PERUGIA il 22/10/1955		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE NRDLREN55R2026478Y*	DIRITTI E ONERI REALI
1	SCHIAVONI Floriano nato a JESI il 19/12/1953				SCHFRN53T19E3808*	(1) Progetti per l/I in regime di emanazione dei beni
2						(1) Progetti per l/I in regime di emanazione dei beni
DATI DERIVANTI DA						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/07/1984 Volum n. 1818, 1/1984 in atti dal 27/10/2000 (protocollo n. 13923) Repertorio n. : 51406 Rogante: NOTARIO POLETTI Sede: SENIGALLIA Regolarzione: UR Sede: SENIGALLIA n. 11568 del 08/08/1984 ASSEGNAZIONE ALLOGGIO SOCIALI						

Rilasciata da: Servizio Telematico

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
 COPIA NON COMMERCIALIZZABILE (art. 9 del D.P.R. 10 luglio 1991 n. 305) - NREFFA



IMMAGINI

Appartamento Via delle rose, 12 - 60019 - SENIGALLIA (AN)

■ Fotografie

N. 6 - Foto Subject 001



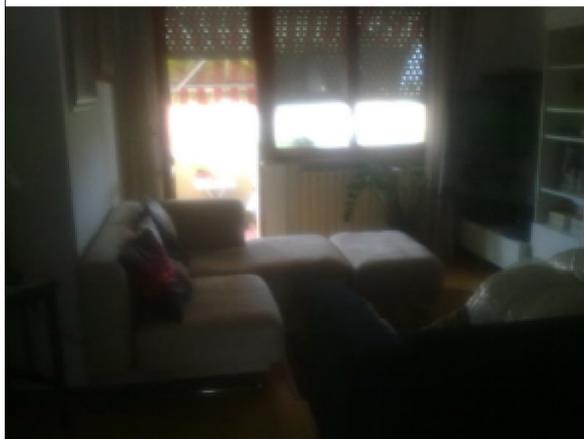
N. 7 - Foto Subject 002



N. 8 - Foto Subject 003



N. 9 - Foto Subject 004





N. 10 Foto Subject 005



N. 11 Foto Subject 006



N. 12 Foto Subject 007



N. 13 Foto Subject 008





VALUTAZIONE

Appartamento Via delle rose, 12 - 60019 - SENIGALLIA (AN)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in SENIGALLIA (AN) - saline, Via delle rose, 12, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è sabato 24/04/2010.

COMPARABILI DI

Appartamento Via delle rose, 12 - 60019 - SENIGALLIA (AN)

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

■ Appartamento - SENIGALLIA - saline - Via rose, 9 - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita	
Descrizione	l'appartamento situato al secondo piano di un condominio di 8 UIU) è di 125 mq con due balconi e 2 servizi . dispone di garage di 18 mq. la divisione interna è alquanto irrazionale.	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	139,64 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Agenzia immobiliare	
Provenienza	Intervista diretta	
Data	08/01/2010	
Prezzo	290.000,00 €	

■ Appartamento - SENIGALLIA - saline - Via delle genziane, 7, piano Piano Terzo - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita	
Descrizione		
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	141,43 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Agenzia immobiliare	
Provenienza	Intervista diretta	
Data	22/07/2009	
Prezzo	310.000,00 €	

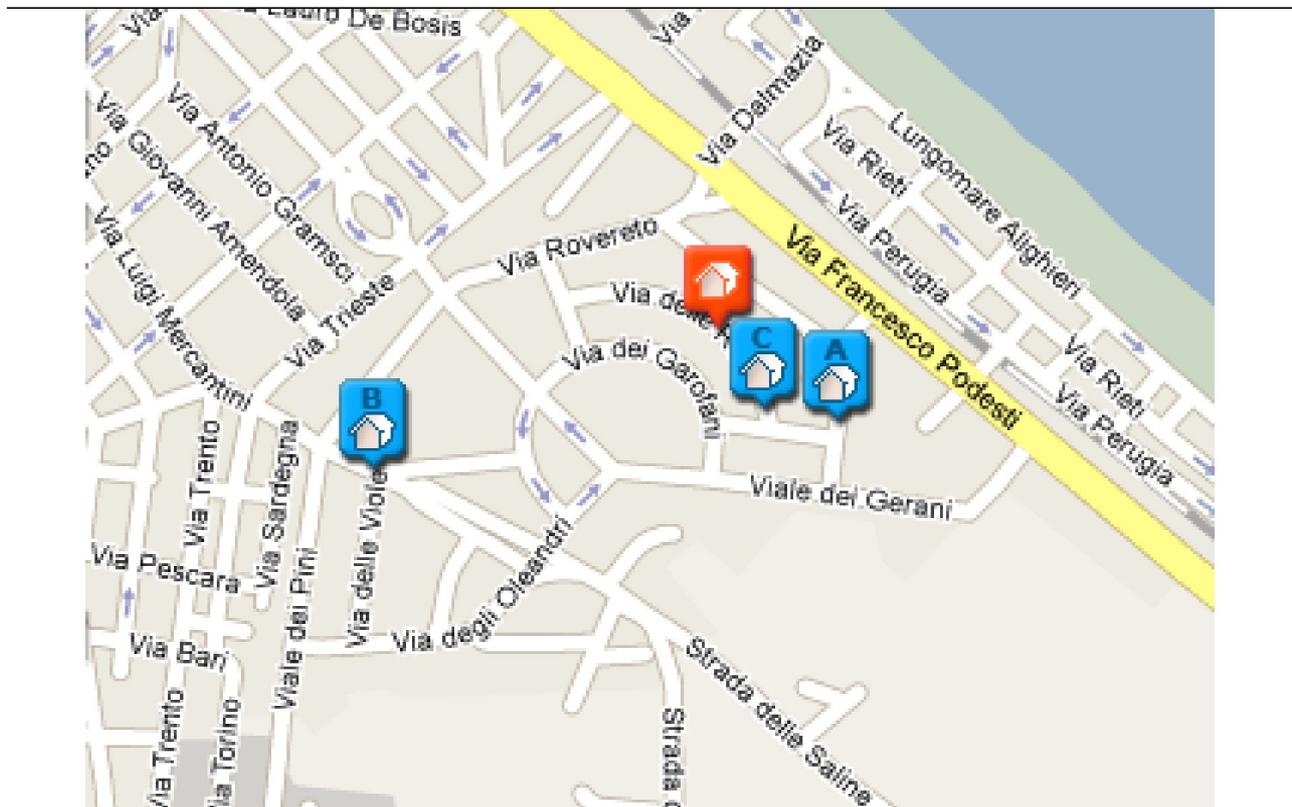


Appartamento - SENIGALLIA - saline - Via delle rose, 16 - Comparabile C

Tipo di dato	Compravendita	
Descrizione	l'appartamento situato al secondo piano di un condominio di 24 UTU (tre scale) (lo stesso del subject) è di 90 mq con due balconi e 2 servizi . dispone di garage di 20 mq.	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	115,51 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Agenzia immobiliare	
Provenienza	Personale	
Data	-	
Prezzo	300.000,00 €	



Location map comparabili





MARKET COMPARISON APPROACH

Appartamento Via delle rose, 12 - 60019 - SENIGALLIA (AN)

■ Stima a Market Comparison Approach.

■ Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiale 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 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 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;

- 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

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

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

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare 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 delle parti di specifica competenza.	3



Mediocre	L'unità immobiliare 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 dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

• **Livello di Piano (LIV):** Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso.

Unità di misura: n.;

• **Impianto riscaldamento (IMR):** La caratteristica impianto di riscaldamento descrive la presenza o meno dell'impianto nell'unità immobiliare oltre al tipo.

Unità di misura: 0=assente 1=centralizzato 2=autonomo;

Classe	Nomenclatore	Punto
Autonomo	L'impianto di riscaldamento è presente in forma autonoma, caldaia interna all'unità immobiliare.	2
Centralizzato	L'impianto idraulico è presente con un impianto centralizzato ad altre unità immobiliari.	1
Assente	L'impianto di riscaldamento è assente.	0

• **Stato locativo (STL):** La caratteristica stato locativo descrive se l'unità immobiliare in oggetto è libera o occupata e a che titolo.

Unità di misura: 0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2= occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero;

Classe	Nomenclatore	Punto
Libero	L'unità immobiliare è libera e nell'immediata disponibilità.	5
Locato	L'unità immobiliare è locata con regolare contratto d'affitto.	4
Occupato dal proprietario	L'unità immobiliare è occupata dal legittimo proprietario.	3
Occupato dal richiedente	L'unità immobiliare è occupata dal richiedente la valutazione e dispone di un titolo contrattuale valido.	2
Occupato in comodato d'uso	Chi occupa l'unità immobiliare dispone di un contratto di comodato d'uso gratuito.	1
Occupato senza titolo	Chi occupa l'unità immobiliare non ha nessun titolo contrattuale, ne tanto meno garantisce un fitto certo.	0

• **Parchi e riserve nazionali o regionali (PAR):** La caratteristica parchi e riserve nazionali o regionali indica se l'immobile ricade in un area a parco e riserva nazionale o regionale.

Legge 8 agosto 1985, n. 431 (Galasso).

D.Lgs. 490/99 art.146.f

Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	L'immobile ricade in un area a parco e riserva nazionale o regionale.	1
Assente	L'immobile non ricade in un area a parco e riserva nazionale o regionale.	0

■ Altre caratteristiche (coeteris paribus)

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. 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) €	290.000,00	310.000,00	300.000,00	-
Superficie principale (S1) m ²	124,1	119,3	97,3	96,7
Superficie balconi (SUB) m ²	6,2	21,5	11,4	9,6
Superficie soffitta (SOF) m ²	0,0	16,6	17,7	21,1
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	20,6	21,4	19,1	16,6
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	2	3	5	5
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	2	2	3	2
Livello di Piano (LIV) n.	1	3	2	4
Impianto riscaldamento (IMR) 0=assente 1=centralizzato 2=autonomo	1	2	2	2
Stato locativo (STL) 0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero	5	5	5	4
Parchi e riserve nazionali o regionali (PAR) 0=assente 1=presente				

Analisi prezzi marginali

Analisi e scomposizione del prezzo della superficie principale

Prezzo unitario terreni edificabili [pu]	400,00	€/mq
Rapporto area edificata/edificabile [r]	0,50	-
Prezzo unitario terreni edificati [p]	200,00	€/mq
Saggio opportunità [j]	0,00	-

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile.

Prezzo medio minimo Superficie principale = 2.076,77 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 2.597,18 €/m²

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(S1) = [PMM] * [i(S1)]$

$[i(S1)] = 1,00$ indice mercantile

Vetustà [Vet]: 30 anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 2.076,77 * 1,00 = 2.076,77 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 2.076,77 * 1,00 = 2.076,77 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 2.076,77 * 1,00 = 2.076,77 \text{ €/m}^2$$



Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{SUB}) = [\text{PMM}] * [i(\text{SUB})]$

La modalità di stima di $[i(\text{SUB})]$ è da indagine di mercato.

$[i(\text{SUB})] = 0,30$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 2.076,77 * 0,30 = 623,03 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 2.076,77 * 0,30 = 623,03 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUB}) = 2.076,77 * 0,30 = 623,03 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie soffitta (SOF)

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{SOF}) = [\text{PMM}] * [i(\text{SOF})]$

La modalità di stima di $[i(\text{SOF})]$ è da indagine di mercato.

$[i(\text{SOF})] = 0,30$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SOF}) = 2.076,77 * 0,30 = 623,03 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SOF}) = 2.076,77 * 0,30 = 623,03 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SOF}) = 2.076,77 * 0,30 = 623,03 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{SUG}) = [\text{PMM}] * [i(\text{SUG})]$

La modalità di stima di $[i(\text{SUG})]$ è da indagine di mercato.

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 2.076,77 * 0,50 = 1.038,39 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 2.076,77 * 0,50 = 1.038,39 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUG}) = 2.076,77 * 0,50 = 1.038,39 \text{ €/m}^2$$

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.

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{SMF}) = [i(\text{SMF})]$

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) $[i(\text{SMF})]$	Modalità di stima
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	5.000,00	da indagine di mercato
2 (Mediocre)	5 (Massimo o Buono)	20.000,00	da indagine di mercato
3 (Medio o Sufficiente)	5 (Massimo o Buono)	15.000,00	da indagine di mercato

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 20.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 15.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$



Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(STM) 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.

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{STM}) = [i(\text{STM})]$

Vetustà [Vet]: 30 anni

Vita media utile [Vit]: 100 anni

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	20.000,00	da indagine di mercato

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STM}) = 20.000,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{LIV}) = \text{IF } [\text{ValMat}] >= 0 \text{ THEN } [i(\text{LIV})] * [\text{PRZ}] \text{ ELSE } [i(\text{LIV})] * [\text{PRZ}] / (1 + [i(\text{LIV})])$

La modalità di stima di [i(LIV)] è da indagine di mercato.

[i(LIV)] = 0,01 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{LIV}) = 0,01 * 290.000,00 = 2.900,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_B(\text{LIV}) = 0,01 * 310.000,00 = 3.100,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_C(\text{LIV}) = 0,01 * 300.000,00 = 3.000,00 \text{ €/livello di piano}$$

Prezzo marginale della caratteristica Impianto riscaldamento (IMR)

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{IMR}) = [i(\text{IMR})] * (1 - [\text{Vet}] / [\text{Vit}])$

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(IMR)]	Modalità di stima
1 (Centralizzato)	2 (Autonomo)	5.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{IMR}) = 5.000,00 * (1 - 0/0) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{IMR}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{IMR}) = 0,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato locativo (STL)

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{STL}) = [i(\text{STL})]$

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STL)]	Modalità di stima
4 (Locato)	5 (Libero)	10.000,00	da indagine di mercato

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STL}) = 10.000,00 \text{ € da punto a punto}$$

$$p_B(\text{STL}) = 10.000,00 \text{ € da punto a punto}$$

$$p_C(\text{STL}) = 10.000,00 \text{ € da punto a punto}$$



■ Tabella di valutazione del MCA

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)		290.000,00		310.000,00		300.000,00
Superficie principale (S1)	(96,7-124,1)	-56.841,20	(96,7-119,3)	-46.872,70	(96,7-97,3)	-1.183,76
Superficie balconi (SUB)	(9,6-6,2)	2.093,38	(9,6-21,5)	-7.438,99	(9,6-11,4)	-1.146,38
Superficie soffitta (SOF)	(21,1-0,0)	13.139,72	(21,1-16,6)	2.797,41	(21,1-17,7)	2.112,08
Superficie garage autorimessa (SUG)	(16,6-20,6)	-4.122,39	(16,6-21,4)	-4.953,10	(16,6-19,1)	-2.564,81
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(5-2)	20.000,00	(5-3)	15.000,00	(5-5)	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(2-2)	0,00	(2-2)	0,00	(2-3)	-20.000,00
Livello di Piano (LIV)	(4-1)	8.700,00	(4-3)	3.100,00	(4-2)	6.000,00
Impianto riscaldamento (IMR)	(2-1)	0,00	(2-2)	0,00	(2-2)	0,00
Stato locativo (STL)	(4-5)	-10.000,00	(4-5)	-10.000,00	(4-5)	-10.000,00
Parchi e riserve nazionali o regionali (PAR)	(4-0)	0,00	(4-0)	0,00	(4-0)	0,00
Prezzo corretto		262.969,52		261.632,62		273.217,13

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(273.217,13 - 261.632,62) * 100] / 261.632,62 = 4,43\% < 5\%$

■ Sintesi di stima

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

Tale valore è uguale a $(262.969,52 + 261.632,62 + 273.217,13) / 3 = 265.939,76$ €.



CONCLUSIONI

Appartamento Via delle rose, 12 - 60019 - SENIGALLIA (AN)

■ Valore di mercato

Valore di mercato =	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	265.939,76

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

265.939,76 €

Diconsi Euro duecentosessantacinquemilanovecentotrentanovevirgolasettantasei

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Elenco immobili oggetto di stima del Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile denominato Appartamento Via delle rose, 12 - 60019 - SENIGALLIA (AN) il Valore di mercato alla data di stima del 24/04/2010 è pari a 265.939,76 € per 114,24 m ² pari a 2.332,80 €/m ²	265.939,76
Totale valore		265.939,76
Totale valore stimato		265.939,76

Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 266.000,00 €

Diconsi Euro duecentosessantaseimila



CONCLUSIONI

Rapporto di valutazione

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione (2005) di Tecnoborsa capitolo 9 al punto 4.20.10 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 [ISPEZIONE] 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) ottava edizione 2007, agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione edito da Tecnoborsa 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.

FIRME

***** *****

Schiavoni Floriano



Indice

Rapporto di valutazione

fabbricato civile

Frontespizio	1
Elenco immobili oggetto di stima	2
Premessa	2
Mandato e assunzioni preliminari	2
Soggetti	2
Criteri e procedimenti	3

Lotto 01

Appartamento Via delle rose, 12 - 60019 - SENIGALLIA (AN)

Profilo immobiliare	5
Descrizioni	5
Geografia	6
Confini e modalità di accesso	6
Consistenze superficiali	7
Caratteristiche immobiliari	12
Consistenza catastale	13
Segmento di mercato	14
Elenco documenti	16
Visure catastali	18
Fotografie	20
Valutazione	22
Comparabili	22
Market Comparison Approach	24
Conclusioni	30
Quadro riassuntivo	30
Conclusioni Rapporto di valutazione	31
Firme	31