

Egr. Sig.ra
FERRARESI ROSINA
Via Cagnola n. 192
40014 Crevalcore (BO)

Crevalcore, 23-02-2018

Oggetto:

**PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU'
PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE
SITA IN CREVALCORE VIA CONCIA n. 53**

Io sottoscritto Geom. Rimondi Marco con studio professionale in Crevalcore via Cairoli 72 regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Bologna al n.3156, in qualità di tecnico incaricato dalla sig.ra *Ferraresi Rosina*, di identificare e determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto; a seguito di sopralluogo in data 15/11/2017, con la presente sono ad assolvere l'incarico affidatomi.

UBICAZIONE

L'unità oggetto di stima, sita in via Concia n. 53, si trova nell'immediata periferia del comune a circa 400 mt. dal centro storico.

Confini:

- Via Concia, Beni Malaguti, Beni Balboni, Beni Fantini, salvo altri;

TITOLARITA'

L'unità in oggetto è pervenuta in proprietà ai sig.ri "*Borsari Tonino Malaguti Bruno e Malaguti Loris*" in virtù di Testamento olografo forza di atto Notaio Izzo Gualandi del distretto notarile di Bologna rep. 1044 del 22/02/2017 e successione intestata di Malaguti Bruna n. 14679/2017.

SERVITU'

Alla data del sopralluogo non si sono riscontrate servitù passive apparenti che possano diminuire il valore di mercato dell'immobile in oggetto.

e-mail: marco.rimondi70@gmail.com

tel. 051 - 981212

pec: marco.rimondi2@geopec.it

C.F. RMN MRC 70R14 A944B

fax. 051 - 980362

P.IVA 03428081206

CONFORMITA' URBANISTICA

Ai sensi delle vigenti leggi in materia di edilizia ed urbanistica l'unità immobiliare risulta essere stata edificata a seguito dei seguenti provvedimenti:

- ✚ Licenza di Costruzione prot. 5934 del 30/09/1958 ;
- ✚ Concessione edilizia in sanatoria del 14/10/1996 n. 763;
- ✚ Pratica per opere interne OI n.14/1991;

N.B. I dati sulla conformità urbanistica sono stati dedotti da accesso atti eseguito in data 03/02/2018

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

abitazione

Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	rendita
83	300	2	-	A/3	2	5 vani	Totale 89 m² Totale escluso aree scoperte 87 m²	€. 387.34

Garage

Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	rendita
83	300	1	-	C/6	3	19 m²	Totale 19 m²	€. 94,20

NOTE SULLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Alla data del sopralluogo, 15/11/2017, lo stato dei luoghi NON risulta conforme alla planimetria catastale depositata al catasto fabbricati non essendo stata aggiornata a seguito degli interventi edilizi sopracitati.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di Fabbricato unifamiliare su due livelli con: scala esterna, ingresso, cucina, pranzo, ripostiglio, bagno e due camere al piano primo, due locali ad uso cantina, lavanderia, bagno e garage al piano terra il tutto, servito da area cortiliva esclusiva.

La struttura portante verticale è in muratura intonacata e tinteggiata con solai piani e di copertura in latero-cemento.

I vani abitabili, si presentano con finitura civile e tinteggiati mentre, le bucaure, sono dotate di telai interni con vetro semplice , avvolgibili e infisso esterno in alluminio.

Pavimenti e rivestimenti, sono in ceramica di vario formato posati in modo tradizionale con fughe.

L'impiantistica è composta da riscaldamento autonomo pilotato da caldaia a camera stagna con produzione combinata (riscaldamento e acqua calda sanitaria), canaline sottotraccia per l'impianto elettrico.

Anche la dotazione degli elementi idro-sanitari risulta valida così come la loro qualità intrinseca.

DATO IMMOBILIARE

SUPERFICI

criterio di misurazione delle superfici: SIL (superficie interna lorda)

LOCALI	Unità di misura	Superficie	Coeff. Superficie	superficie comemrciale
Abitazione	mq.	63,36	100%	63,36
Balcone/Loggia	mq.	0,00	30%	0,00
Portico	mq.	7,25	30%	2,18
Cantina/Interrato	mq.	47,57	50%	23,79
Garage	mq.	19,27	50%	9,64
Sottotetto h.mt.> 1,80	mq.	0,00	60%	0,00
Sottotetto h.mt.< 1,80	mq.	0,00	10%	0,00
Corte esclusiva	mq.	135,55	10%	13,56
<i>totale superficie commerciale in mq.</i>				112,51

CARATTERISTICHE QUALITATIVE/QUANTITATIVE

Indici di mercato:

Prezzo medio del terreno (Euro)	
Saggio variazione livello piano	
Saggio variazione prezzi (annuale)	

Immobile:

Data della Stima	23/01/2018		
Anno di costruzione	1958		
Livello di piano	1	n.piani	2

N. servizi	2		
<i>Impianti:</i>			
Risc. Autonomo (vetustà anni)	30		

Risc. Centralizzato	(vetustà anni)	
Impianto Elettrico	(vetustà anni)	30
Impianto idraulico	(vetustà anni)	30
Climatizzazione AC	(vetustà anni)	
Ascensore	(vetustà anni)	
<i>Stato di Manutenzione:</i> (1 scarso, 2 mediocre, 3 sufficiente, 4 discreto, 5 buono)		
Edificio - Ed	(N)	3
Immobile - Imm	(N)	3

STATO LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile è libero.

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Attestato non fornito.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach) , che permette di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Tabella dei Dati

<i>Prezzo e/o caratteristica</i>	<i>Immobile di Confronto A</i>	<i>Immobile di Confronto B</i>	<i>Immobile da Stimare</i>
Prezzo di Mercato (Euro)	€ 168.000,00	€ 164.000,00	
Indirizzo	via F.Spalletti Crevalcore	via Signata Crevalcore	Via Concia 53 Crevalcore
Data (mesi)	8	11	0
Superficie Principale (mq)	102	96	30
Sup. Sec. Soffitta (mq)	26	47	0
Sup. Sec. Cantina (mq)	0	19	48
Sup. Sec. Garage (mq)	0	0	19
Sup. Sec. Posto Auto (mq)	25	0	0
Sup. Sec. Giardino (mq)	0	0	0
Superficie Esterna (mq)	245	797,5	136
Servizi (num.)	1	1	2
Stato di Manutenzione Ed (N)	4	3	3
Stato di Manutenzione Imm (N)	4	3	3
Livello di Piano (N)	1	0	1
Riscaldamento pannelli solari	1	0	0

Tabella dei Prezzi Marginali

<i>Prezzo e/o caratteristica</i>	<i>Immobile di Confronto A</i>	<i>Immobile di Confronto B</i>
Prezzo di Mercato (Euro)	€ 168.000,00	€ 164.000,00
Data (Euro)	140,00	136,67
Superficie Principale (Euro)	1.352,65	1.352,65
Sup. Sec. Portico (Euro)	473,43	473,43
Sup. Sec. Soffitta (Euro)	405,80	405,80
Sup. Sec. Cantina (Euro)	676,32	135,26
Sup. Sec. Garage (Euro)	676,32	676,32
Sup. Sec. Posto Auto (Euro)	338,16	0,00
Superficie Esterna (Euro)	45,00	45,00
Servizi (Euro)	2.500,00	2.500,00
Stato di Manutenzione Ed (Euro)	-26.000,00	0,00
Stato di Manutenzione Imm (Euro)	-2.000,00	0,00
Livello di Piano (Euro)	1.568,63	1.400,00
Riscaldamento pannelli solari (Euro)	5.040,00	6.000,00

Tabella delle Valutazioni

<i>Prezzo e/o caratteristica</i>	<i>Immobile di Confronto A</i>	<i>Immobile di Confronto B</i>
Prezzo di Mercato (Euro)	€ 168.000,00	€ 164.000,00
Data (Euro)	-1.120,00	-1.503,37
Superficie Principale (Euro)	-52.753,35	-44.637,45
Sup. Sec. Portico (Euro)	3.314,01	3.314,01
Sup. Sec. Soffitta (Euro)	-10.550,08	-19.072,60
Sup. Sec. Cantina (Euro)	32.463,36	29.893,56
Sup. Sec. Garage (Euro)	12.850,08	12.850,08
Sup. Sec. Posto Auto (Euro)	-8.454,00	0,00
Superficie Esterna (Euro)	-4.905,00	-29.767,50
Servizi (Euro)	2.500,00	2.500,00
Stato di Manutenzione Ed (Euro)	-26.000,00	0,00
Stato di Manutenzione Imm (Euro)	-2.000,00	0,00
Livello di Piano (Euro)	0,00	0,00
Riscaldamento pannelli solari (Euro)	-5.040,00	0,00
Prezzo Corretto (Euro)	€ 108.305,02	€ 117.576,73

Conclusione della Stima

<i>Prezzo e/o caratteristica</i>	<i>Immobile di Confronto A</i>	<i>Immobile di Confronto B</i>
Peso Atribuito	50%	50%

Valore dell'Immobile da Stimare	€ 112.940,52
VALORE ARROTONDATO	€ 113.000,00
Verifica della stima	
divergenza percentuale d % < 10%	8,56

Valore di ricostruzione ai fini assicurativi	€ 79.100,00
----------------------------------------------	--------------------

DICHIARAZIONE

Il sottoscritto, nella redazione della presente relazione di stima, dichiara: di essere iscritto ininterrottamente dal 1995 al collegio dei Geometri della Provincia di Bologna al n.3156 , di avere ricevuto l'incarico dalla sig.ra *Ferraresi Rosina*, di avere fatto riferimento alle linee guida Abi emanate nell'ottobre 2010, di essere totalmente estraneo all'operazione immobiliare, di non avere rapporti di parentela/professionale con il richiedente il finanziamento, di non avere svolto attività di intermediazione immobiliare sull'immobile oggetto di valutazione, .

Si allega:

- *documentazione fotografica*
- *estratto di mappa*
- *planimetrie catastali*

Quanto sopra in esecuzione dell'incarico affidatomi.

Il tecnico
Geom. Marco Rimondi





particolare interno – cucinotto



particolare interno – pranzo



particolare interno – bagno P1



particolare interno – camera 1



particolare interno – camera 2



particolare interno – garage



Particolare interno - Lavanderia



Particolare interno - cantina



Lato Sud-Est



Lato Sud