

■ **Data della valutazione**

lunedì 16/11/2020

■ **Data del rapporto**

mercoledì 20/01/2021

Perizia di stima giurata

■ **Richiedente valutazione**

Sig.ra DANIELA CATTANEO
Via MONTE GRAPPA, 352 - 21044 CAVARIA CON PREMEZZO - VA

■ **Valutatore**

Geom. Cristiano Rotasperi
Vicolo TRENINO, 4 - 21040 UBOLDO - VA
Tel. 02 96789094



■ **Tipo di Valutazione**

Generica

■ **Oggetto**

Perizia di Stima relativa a:
- proprietà in Gallarate (VA) Via Enrico Fermi, 9
- proprietà in Arona (NO) Via Sempione, 12

■ **Valore**

504.000,00 € Diconsi Euro cinquecentoquattromila





COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1 Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via ENRICO FERMI, 9 - 21013 - GALLARATE	
Classificazione	Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)
Comune	GALLARATE
Indirizzo	Via Enrico fermi, 9
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In locazione
Dati catastali	Fg. 1 Part. 1779 Sub. 4 Fg. 1 Part. 1925 Sub. 5
Superficie (m ²)	112,33
Valore unitario (€/m ²)	1.050,48
Valore di mercato (€)	118.000,00



2 Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via ENRICO FERMI, 9 - 21013 - GALLARATE	
Classificazione	Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)
Comune	GALLARATE
Indirizzo	Via Enrico fermi, 9
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In locazione
Dati catastali	Fg. 1 Part. 1779 Sub. 14 Fg. 1 Part. 1925 Sub. 12 Fg. 1 Part. 1925 Sub. 13
Superficie (m ²)	120,98
Valore unitario (€/m ²)	1.058,03
Valore di mercato (€)	128.000,00



■ Lotto 02 - Lotto 2

1 Villino Via SEMPIONE, 12 - 28041 - ARONA (NO)	
Classificazione	Villino
Comune	ARONA
Indirizzo	Via Sempione, 12
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 8 Part. 93 Fg. 8 Part. 244
Superficie (m ²)	231,27
Valore unitario (€/m ²)	1.115,58
Valore di mercato (€)	258.000,00





ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano), sito in Via ENRICO FERMI, 9 - ARNATE - GALLARATE (VA), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via ENRICO FERMI, 9 - 21013 - GALLARATE (VA)" è determinato il Valore di mercato MCA alla data di stima del 20/01/2021.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di GALLARATE Comune Catastale di GALLARATE

Catasto Fabbricati

Sez. AR Fg. 1 Part. 1779 Sub. 4 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 2, 5,5 vani, Rendita 426,08 €

Riferimenti catastali - Pertinenza

Comune Amministrativo di GALLARATE Comune Catastale di GALLARATE

Catasto Fabbricati

Sez. AR Fg. 1 Part. 1925 Sub. 5 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 6, 14 m², Rendita 54,23 €

2 Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano), sito in Via ENRICO FERMI, 9 - ARNATE - GALLARATE (VA), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via ENRICO FERMI, 9 - 21013 - GALLARATE (VA)" è determinato il Valore di mercato MCA alla data di stima del 20/01/2021.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di GALLARATE Comune Catastale di GALLARATE

Catasto Fabbricati

Sez. AR Fg. 1 Part. 1779 Sub. 14 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 2, 5,5 vani, Rendita 426,08 €

Riferimenti catastali - Pertinenza

Comune Amministrativo di GALLARATE Comune Catastale di GALLARATE

Catasto Fabbricati

Sez. AR Fg. 1 Part. 1925 Sub. 13 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 6, 14 m², Rendita 54,23 €

Sez. AR Fg. 1 Part. 1925 Sub. 12 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 6, 14 m², Rendita 54,23 €

3 Per l'immobile classificato come Villino, sito in Via SEMPIONE, 12 - ARONA (NO), PIEMONTE, (Subject) di seguito denominato "Villino Via SEMPIONE, 12 - 28041 - ARONA (NO)" è determinato il Valore di mercato MCA e Sistema di Stima alla data di stima del 20/01/2021.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ARONA Comune Catastale di ARONA

Catasto Fabbricati

Fg. 8 Part. 93 Categoria: A 7 -Abitazioni in villini, Classe 2, 7 vani, Rendita 976,10 €

Catasto Terreni

Fg. 8 Part. 244 Qualità: FU D ACCERT, 0 ha 04 a 90 ca

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.



SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Sig.ra DANIELA CATTANEO Via MONTE GRAPPA, 352 - 21044 CAVARIA CON PREMEZZO - VA Cel. 3482886741 Nata il 24/09/1954 a ARONA CF: CTTDNL54P64A429J
Richiedente valutazione	Sig.ra VALERIA CATTANEO Via NAZARIO SAURO, 8 - 21013 GALLARATE - VA Nata il 20/07/1950 a GALLARATE CF: CTTVLR50L60D869X
Valutatore	Geom. Cristiano Rotasperti Vicolo TRENTINO, 4 - 21040 UBOLDO - VA Tel. 02 96789094 Cel. 333 3306774 CF: RTSCST71S25L682A



FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
16/11/2020	Incarico o mandato
20/11/2020	Convegno con la committenza Verifica documentale con la proprietà
26/11/2020	Sopralluogo al bene immobile Sopralluogo e rilievo fotografico dell'immobile di Arona (NO)
26/11/2020	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale Accesso agli atti presso il Comune di Arona (NO)
03/12/2020	Sopralluogo al bene immobile Rotasperti Cristiano (Valutatore) Sopralluogo e rilievo fotografico degli immobili in Gallarate (VA)
20/01/2021	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale Rotasperti Cristiano (Valutatore) Accesso atti presso il Comune di Gallarate (VA)



CRITERI E PROCEDIMENTI

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

■ Valore di mercato MCA

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

Uboldo, data rapporto mercoledì 20/01/2021



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 MCA	[Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]
Procedimento	Descrizione
Costi non conformità	Costi dovuti alle non conformità Costi non conformità Costi dovuti alle non conformità rilevate fra lo stato di fatto dell'immobile e i documenti approvati.
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.

Valore di mercato MCA e Sistema di Stima

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 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 MCA e Sistema di Stima	[Stima a MCA e Sistema di stima]-[Costi non conformità]
Procedimento	Descrizione
Costi non conformità	Costi dovuti alle non conformità Costi non conformità Costi dovuti alle non conformità rilevate fra lo stato di fatto dell'immobile e i documenti approvati.
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.



SCHEDA IMMOBILE

-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via ENRICO FERMI, 9 - 21013 - GALLARATE (VA)

■ Denominazione

Data inserimento	24/11/2020	Data ultima modifica	21/01/2021
Codice	SUBJECT 1 sub.4		
Classificazione	Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)		
Denominazione	Appartamento in Via E.Fermi, 9 Piano ...		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In locazione		
Categoria			
Superficie	112,33 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



■ Ubicazione

Via ENRICO FERMI, 9 -

ARNATE 21013 GALLARATE - (VA)

Zona OMI: D3/Periferica/LOC.TA ARNATE; LIMITE NORD:V. FERRARIO,V.BUONARROTI;LIMITE EST : FS

■ Descrizione principale

Trattasi di appartamento sito nel Condominio "I Gelsi" posto al piano secondo con ascensore. L'appartamento è composto da ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, disimpegno notte, due camere e bagno. E' provvisto di balcone con uscita dal soggiorno e da cantina al piano interrato. Dispone di box al piano terra pertinenziale per il ricovero di una autovettura.

Il Condominio si trova nella immediata periferia del Comune di Gallarate in zona molto servita da tutti i principali servizi su un'arteria principale che collega il centro cittadino con la superstrada Busto-Malpensa.

Lo stesso è dotato di ingresso carraio motorizzato e ingresso pedonale.

Lo stato manutentivo del complesso è buono in considerazione dell'epoca della Costruzione (1971)

L'appartamento si presenta con finiture dell'epoca in buono stato manutentivo. Dispone di impianto di riscaldamento di tipo centralizzato a gas metano con contacalorie e radiatori in ghisa e boiler a gas per l'acqua calda sanitaria. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo.

Allo stato attuale l'appartamento e il box sono affittati con contratto di locazione regolarmente registrato di anni 4 + 4 con decorrenza 01/03/2016 per un canone annuo di € 4.200,00.

■ Provenienza e titolarità

TESTAMENTO OLOGRAFO del 10/10/2005 protocollo n. VA0310011 Voltura in atti dal 30/12/2005 Repertorio n.: 169327

Rogante: FUGAZZOLA MARIO Sede: LEGNANO Registrazione: UU Sede: LEGNANO n: 1674 del 25/10/2005

SUCCESSIONE DI MONTALBETTI CARLA

■ Highest and Best Use

Classificazione	Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)
Destinazione	Residenziale
Proprietà	In condominio con altre unità.
Motivazioni	l'uso attuale dell'unità è il miglior uso possibile in relazione alle possibilità della stessa



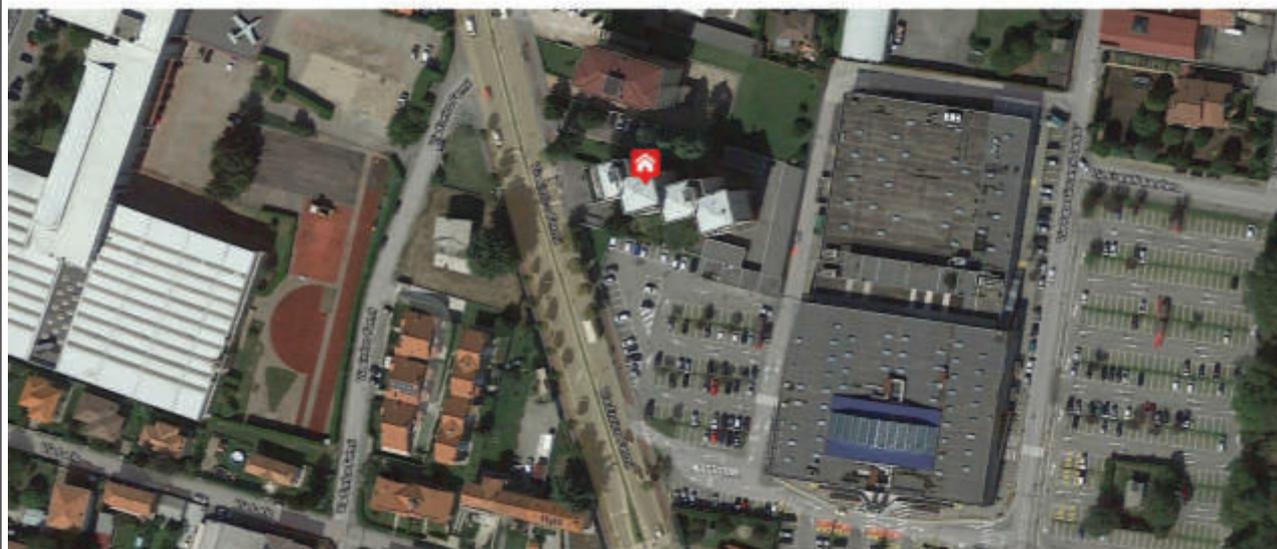
GEOGRAFIA

-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via ENRICO FERMI, 9 - 21013 - GALLARATE (VA)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	VA
Comune	GALLARATE		
Zona	ARNATE		
Indirizzo	Via ENRICO FERMI		
Civico	9	Cap	21013
Latitudine	45° 39' 9,5112"	Longitudine	8° 47' 1,2552"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con vano scala e ascensore comuni e cortile comune;
- est con altra unità immobiliare e cortile comune;
- sud con cortile comune;
- ovest con altra unità immobiliare e con cortile comune

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità mediante cancello pedonale e carraio e vano scala e ascensore comuni.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via ENRICO FERMI, 9 - 21013 - GALLARATE (VA)

Descrizione consistenza

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.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura		Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)	
Superficie principale	S1	100,00	1,00	100,00	
Superficie balconi	SUB	6,50	0,30	1,95	
Superficie cantine	SUC	9,50	0,25	2,38	
Superficie garage autorimessa	SUG	16,00	0,50	8,00	



Totale Superficie (m²)	132,00	112,33
Totale Volume Commerciale (m³)		-

■ Consistenza per il Piano Secondo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	100,00	S1	1,00	100,00
	6,50	SUB	0,30	1,95
Totale per piano	106,50			101,95

■ Consistenza per il Piano Interrato -1

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	9,50	SUC	0,25	2,38
Totale per piano	9,50			2,38

■ Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	16,00	SUG	0,50	8,00
Totale per piano	16,00			8,00



Planimetria
SUBJECT 1 sub.4 -Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via ENRICO FERMI, 9
GALLARATE-VA

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

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di Gallarate Via Enrico Fermi
 Ditta Edilizia Urbana S.p.A. a Gallarate il 16.01.2018 per 46 m² circa
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Municipale di Gallarate

Piano Secondo

Piano Seminterrato

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI SUCCESSIVE

DATA: **13 LUG 2018**

PROF. **CRISTIANO ROTASPERTI**

Carrogato dall' ARCHITETTO
CRISTIANO ROTASPERTI
 iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
 della Provincia di VARESE
 con n. 27.5.1978
 Firm. CRISTIANO ROTASPERTI

Documento catastale n. 13/01/2018 - Comune di GALLARATE (VA) - Foglio 1 - Particella 179 - Subalterno 4 (area)
 Via Enrico Fermi 9 - 21040 Uboldo (VA)



■ Planimetria
SUBJECT 1 sub.4 -Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via ENRICO FERMI, 9
GALLARATE-VA

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

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Decreto Ministeriale 11/08/1978 (n. 26)

Planimetria dell'immobile sita al Comune di Gallarate Via Enrico Fermi
 Form. 13/106/193 data 10/01/2021 in 10 fogli di 10 cc. n. 10
 Allegate alla dichiarazione presentata al Tribunale Territoriale di Gallarate

Art. 15

Piano Soppalco

Piano Soppalco

ABBINAMENTO

SCALA 1 : 500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO DATA 13/106/193 FMT. N. 10	Copia del <u>13/106/193</u> Form. <u>13/106/193</u> Invece di <u>10</u> fogli <u>10</u> cc. n. <u>10</u> della Planimetria <u>13/106/193</u> data <u>10/01/2021</u> Form. <u>13/106/193</u>
---	--

Piano catastale n. 13/106/193, data 10/01/2021, in 10 fogli di 10 cc. n. 10
 Invece di 10 fogli di 10 cc. n. 10
 Ufficiale catastale n. 13/106/193



Planimetria
SUBJECT 1 sub.4 -Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via ENRICO FERMI, 9
GALLARATE-VA

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Terra	Scala	1 : 500
Provenienza planimetria		N° Documento	3





CARATTERISTICHE
-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via ENRICO FERMI, 9 - 21013 - GALLARATE (VA)

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero di servizi igienici (bagni)	SER	1	n.	10.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 3 a 4 = 20.000,00 da 3 a 5 = 30.000,00
Livello di Piano	LIV	2	n.	0,020

Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Impianto di condizionamento (climatizzazione)	IDC	0	0=assente 1=presente	5.000,00

Superficiarie

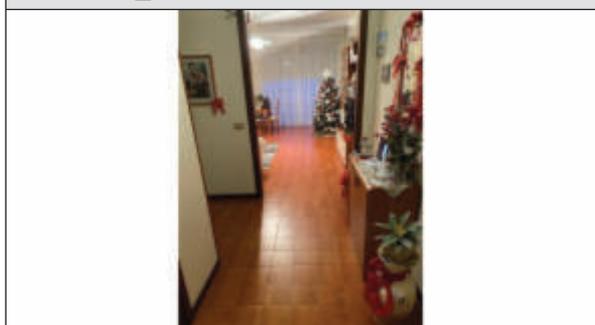
Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	100,0	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	6,5	m ²	0,30
Superficie cantine	SUC	9,5	m ²	0,25
Superficie garage autorimessa	SUG	16,0	m ²	0,50
Superficie commerciale	SUP	112,3	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	31/12/2020	giorno/mese/anno	0,050

Fotografie locali interni

N. 6 - IMG_2878

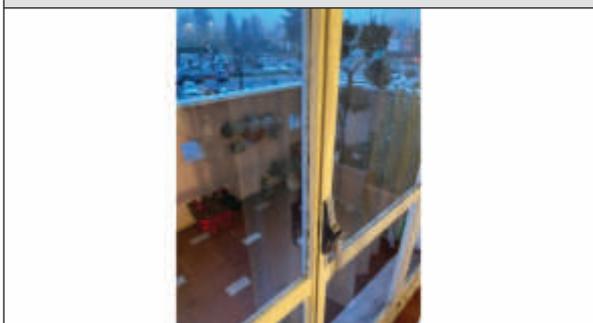


N. 7 - IMG_2879





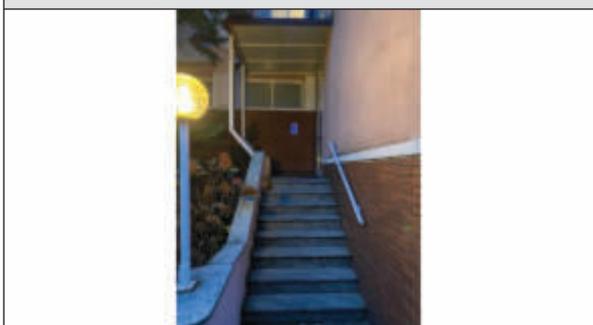
N. 8 - IMG_2881



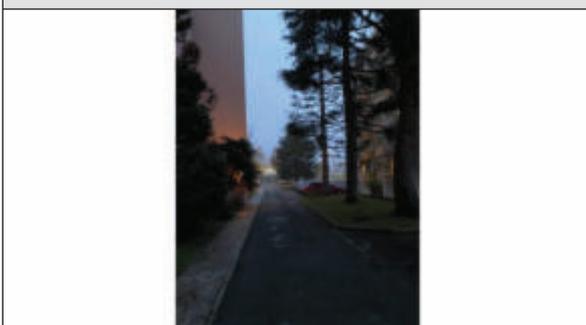
N. 9 - IMG_2885



N. 10 - IMG_2887



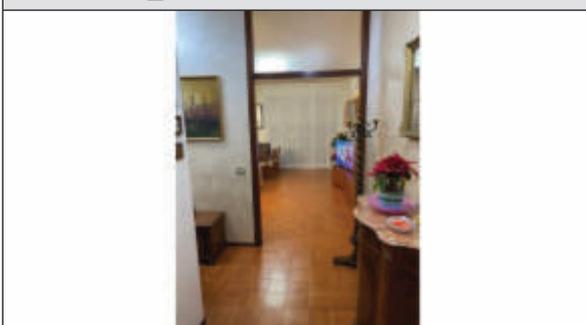
N. 11 - IMG_2888



N. 11 - IMG_2888



N. 12 - IMG_2891





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di GALLARATE	Provincia di VA
---	------------------------

■ Fabbricati - Comune catastale di GALLARATE (D869)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1	AR	1	1779	4	A 2 -Abitazioni di tipo civile	2	5,5 vani	426,08	103,00
2	AR	1	1925	5	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	6	14 m ²	54,23	16,00
Totale								480,31	119,00

■ Valore Normale Fabbricati - (Provvedimento AdE 2007/120811 del 27 luglio 2007)

N.	Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m ²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m ²)	VN(€)
1	AR.1.1779.4.	A/2	Abitazioni civili	103,00	intermedio	Normale	1.070,00	110.210,00
2	AR.1.1925.5.	C/6	Box	16,00	terreno	Normale	795,00	12.720,00
Valore Normale complessivo								122.930,00



VALUTAZIONE

Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via ENRICO FERMI, 9 - 21013 - GALLARATE (VA)

Il Valore di mercato MCA dell'immobile, classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in GALLARATE (VA) - ARNATE, Via ENRICO FERMI, 9, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato MCA = [Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è mercoledì 20/01/2021.

DUE DILIGENCE

Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via ENRICO FERMI, 9 - 21013 - GALLARATE (VA)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
24/11/2020	Analisi della provenienza del bene TESTAMENTO OLOGRAFO del 10/10/2005 protocollo n. VA0310011 Voltura in atti dal 30/12/2005 Repertorio n.: 169327 Rogante: FUGAZZOLA MARIO Sede: LEGNANO Registrazione: UU Sede: LEGNANO n: 1674 del 25/10/2005 SUCCESSIONE DI MONTALBETTI CARLA (n. 17201.1/2005)	Conforme	0,00
24/11/2020	Analisi della titolarità dei diritti reali Le unità risultano correttamente intestate.	Conforme	0,00
24/11/2020	Verifica della conformità (regolarità) catastale Dall'analisi della planimetria catastale è emersa una difformità riguardante l'arretramento della parete del bagno per ampliare il disimpegno notte e la presenza di una cabina armadio realizzata in cartongesso nella camera matrimoniale. La difformità è sanabile tramite il rifacimento della planimetria catastale.	Non conforme	500,00
24/11/2020	Verifica della conformità (regolarità) edilizia Fabbricato realizzato nel 1972 in forza di: - Concessione Edilizia n. 427 prot. gen. 5665/739 del 07/12/1971 per la costruzione del fabbricato ad uso residenziale e commerciale - Nulla Osta n. 201 prot. gen. 2157/739 del 28/06/1973 per la costruzione di autorimesse e recinzione Il certificato di Abitabilità è stato presentato ai sensi del Testo Unico sull'edilizia in data 7 gennaio 2013. Dall'analisi delle tavole di progetto è emersa una difformità interna che riguarda l'arretramento della parete del bagno per ampliare il disimpegno notte e l'inserimento di una cabina armadio realizzata con muratura in cartongesso nella camera matrimoniale. La difformità risulta sanabile attraverso la presentazione di una CILA in sanatoria.	Non conforme	2.000,00
Totale costi ripristino Non conformità			2.500,00



COMPARABILI

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

■ Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - Via ENRICO FERMI, 9 - GALLARATE (VA) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	appartamento ad uso abitazione al piano quarto, composto da corridoio, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone, con annesso vano ad uso cantina al piano seminterrato; - vano ad uso autorimessa, in corpo staccato, al piano terra, di pertinenza del suddetto appartamento. D3/Periferica/LOC.TA ARNATE; LIMITE NORD:V. FERRARIO,V.BUONARROTI;LIMITE EST : FS	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	112,03 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico fra privati (prezzo-valore)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	26/05/2020	
Prezzo	125.000,00 €	
Nota Prezzo		



■ **Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - Via ENRICO FERMI, 22 - GALLARATE (VA) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione al piano quarto, composto da soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, due bagni e balconi, con annesso ripostiglio al piano terreno e autorimessa pertinenziale al piano interrato D3/Periferica/LOC.TA ARNATE; LIMITE NORD:V. FERRARIO,V.BUONARROTI;LIMITE EST : FS	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	97,39 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico fra privati (prezzo-valore)	
Provenienza	Borsa Dati Immobiliari	
Data	05/11/2019	
Prezzo	159.000,00 €	





MARKET COMPARISON APPROACH

Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via ENRICO FERMI, 9 - 21013 - GALLARATE (VA)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: giorno/mese/anno;

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

- Numero di servizi igienici (bagni) (SER): I servizi igienici (bagni o wc) sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo.

Unità di misura: n.;

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

Unità di misura: 0=assente 1=presente;

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

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano), come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 10. 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	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	125.000,00	159.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	26/05/2020	05/11/2019	31/12/2020
Superficie principale (S1) m ²	100,0	80,6	100,0
Superficie balconi (SUB) m ²	6,5	19,8	6,5
Superficie cantine (SUC) m ²	8,3	13,4	9,5
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	16,0	15,0	16,0
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) n.	1	2	1
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	5	3
Livello di Piano (LIV) n.	4	4	2
Impianto di condizionamento (climatizzazione) (IDC) 0=assente 1=presente	0	1	0

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,050
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,300
Superficie cantine	0,250
Superficie garage autorimessa	0,500
Numero di servizi igienici (bagni)	10.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 4 20.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 5 30.000,000
Livello di Piano	0,020
Impianto di condizionamento (climatizzazione)	Da 0 a 1 5.000,000



■ Rapporti di posizione

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

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

$$p_A(S1) = 125.000,00 * 1,00 / 112,03 = 1.115,77 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 159.000,00 * 1,00 / 97,39 = 1.632,61 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.632,61 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.115,77 \text{ €/m}^2$$

■ 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.

$$[i(\text{DAT})] = 0,05 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 125.000,00 * (0,05) / 12 = 520,83 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 159.000,00 * (0,05) / 12 = 662,50 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.115,77 * 1,00 = 1.115,77 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 1.115,77 * 1,00 = 1.115,77 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 1.115,77 * 0,30 = 334,73 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 1.115,77 * 0,30 = 334,73 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUC}) = 1.115,77 * 0,25 = 278,94 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUC}) = 1.115,77 * 0,25 = 278,94 \text{ €/m}^2$$



Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 1.115,77 * 0,50 = 557,89 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 1.115,77 * 0,50 = 557,89 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi igienici (bagni) (SER)

Il prezzo marginale dei servizi igienici $p(\text{SER})$ è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo $[i(\text{SER})]$, 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 servizio ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o di un servizio in meno.

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

La modalità di stima di $[i(\text{SER})]$ è a forfait.

Il prezzo marginale dei Bagni $p()$ è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale $p()$ è quindi funzione del costo a nuovo $[i()]$, 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 servizio ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o di un servizio in meno.

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

$$\text{Vetustà } [\text{Vet}] = 49 \text{ anni}$$

$$\text{Vita media utile } [\text{Vit}] = 65 \text{ anni}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SER}) = 10.000,00 * (1 - 49/65) = 2.461,54 \text{ €/servizio}$$

$$p_B(\text{SER}) = 10.000,00 * (1 - 49/65) = 2.461,54 \text{ €/servizio}$$

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

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ 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 (€) $[i(\text{STM})]$	Modalità di stima
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	20.000,00	da indagine di mercato
3 (Medio o Sufficiente)	5 (Massimo o Buono)	30.000,00	a forfait

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 30.000,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

$[i(\text{LIV})] = 0,02$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{LIV}) = 0,02 * 125.000,00 / (1 + 0,02) = 2.450,98 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_B(\text{LIV}) = 0,02 * 159.000,00 / (1 + 0,02) = 3.117,65 \text{ €/livello di piano}$$



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

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

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

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

$[i(\text{IDC})] = 5.000,00 \text{ €/impianto}$

Vetustà $[\text{Vet}] = 9 \text{ anni}$

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{IDC}) = 5.000,00 * (1 - 9/25) = 3.200,00 \text{ €/impianto}$

$p_B(\text{IDC}) = 5.000,00 * (1 - 9/25) = 3.200,00 \text{ €/impianto}$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
Data (DAT) €/mese	520,83	662,50	
Superficie principale (S1) €/m ²	1.115,77	1.115,77	
Superficie balconi (SUB) €/m ²	334,73	334,73	
Superficie cantine (SUC) €/m ²	278,94	278,94	
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	557,89	557,89	
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) €/servizio	2.461,54	2.461,54	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	0,00	30.000,00	
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	2.450,98	3.117,65	
Impianto di condizionamento (climatizzazione) (IDC) €/impianto	3.200,00	3.200,00	



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	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		125.000,00		159.000,00
Data (DAT)	(0-7)	-3.645,83	(0-13)	-8.612,50
Superficie principale (S1)	(100,0-100,0)	0,00	(100,0-80,6)	21.634,78
Superficie balconi (SUB)	(6,5-6,5)	0,00	(6,5-19,8)	-4.448,58
Superficie cantine (SUC)	(9,5-8,3)	334,73	(9,5-13,4)	-1.090,67
Superficie garage autorimessa (SUG)	(16,0-16,0)	0,00	(16,0-15,0)	569,04
Numero di servizi igienici (bagni) (SER)	(1-1)	0,00	(1-2)	-2.461,54
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(3-3)	0,00	(3-5)	-30.000,00
Livello di Piano (LIV)	(2-4)	-4.901,96	(2-4)	-6.235,29
Impianto di condizionamento (climatizzazione) (IDC)	(0-0)	0,00	(0-1)	-3.200,00
Prezzo corretto		116.786,94		125.155,25

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 (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(125.155,25 - 116.786,94) * 100] / 116.786,94 = 7,17\% < 10\%$.

Sintesi di stima

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

Tale valore è uguale a $(116.786,94 + 125.155,25) / 2 = 120.971,09$ €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via ENRICO FERMI, 9 - 21013 - GALLARATE (VA)

■ **Valore di mercato MCA**

Valore di mercato MCA	[Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	2.500,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	120.971,09

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

120.971,09-2.500,00 = 118.000,00 €

Diconsi Euro centodiciottomila



SCHEDA IMMOBILE
-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via ENRICO FERMI, 9 - 21013 - GALLARATE (VA)

Denominazione

Data inserimento	24/11/2020	Data ultima modifica	21/01/2021
Codice	SUBJECT 2 SUB. 14		
Classificazione	Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)		
Denominazione	Appartamento in Via E.Fermi, 9 a Gall...		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In locazione		
Categoria			
Superficie	120,98 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



Ubicazione

Via ENRICO FERMI, 9 -
ARNATE 21013 GALLARATE - (VA)
Zona OMI: D3/Periferica/LOC.TA ARNATE; LIMITE NORD:V. FERRARIO,V.BUONARROTI;LIMITE EST : FS

Descrizione principale

Trattasi di appartamento sito nel Condominio "I Gelsi" posto al piano primo con ascensore. L'appartamento è composto da ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, disimpegno notte, due camere e bagno. E' provvisto di balcone con uscita dal soggiorno e da cantina al piano interrato. Dispone di n. 2 box al piano terra pertinenziali per il ricovero di una autovettura cadauno.

L'unità in questione si trova nello stesso complesso immobiliare dell'unità sopra stimata ed è sostanzialmente identica sia nel livello di finiture che per caratteristiche quantitative.

Le unità di cui al sub. 13 e 14 risultano attualmente affittate con contratto di locazione di tipo 4 + 4 regolarmente registrato a far data dal 01/07/2002 ad un canone annuo di € 4.100,00.

L'unità adibita a box di cui al sub. 12 risulta attualmente affittata con contratto regolarmente registrato con decorrenza 30/06/1973.

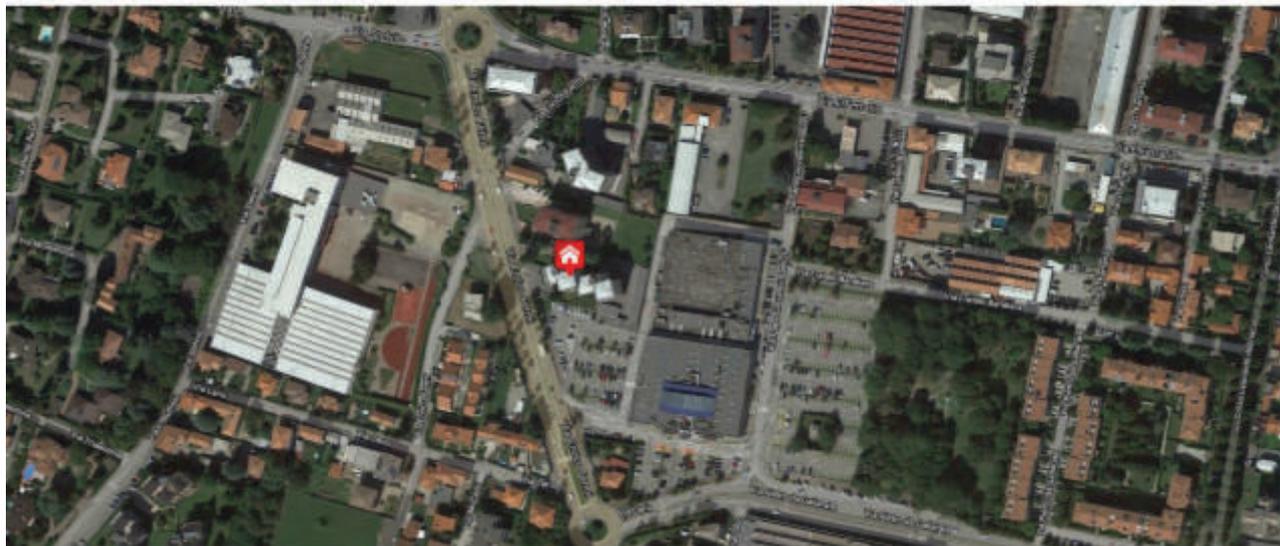


GEOGRAFIA
-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via ENRICO FERMI, 9 - 21013 - GALLARATE (VA)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	VA
Comune	GALLARATE		
Zona	ARNATE		
Indirizzo	Via ENRICO FERMI		
Civico	9	Cap	21013
Latitudine	45° 39' 9,5112"	Longitudine	8° 47' 1,2552"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con vano scala e ascensore comuni e cortile comune;
- est con altra unità immobiliare e cortile comune;
- sud con cortile comune;
- ovest con altra unità immobiliare e con cortile comune

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità mediante cancello pedonale e carraio e vano scala e ascensore comuni.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE
-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via ENRICO FERMI, 9 - 21013 - GALLARATE (VA)

Descrizione consistenza

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.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura					
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)	
Superficie principale	S1	100,00	1,00	100,00	
Superficie balconi	SUB	7,00	0,30	2,10	
Superficie cantine	SUC	7,50	0,25	1,88	
Superficie garage autorimessa	SUG	34,00	0,50	17,00	



Totale Superficie (m²)	148,50	120,98
Totale Volume Commerciale (m³)		-

■ Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	100,00	S1	1,00	100,00
	7,00	SUB	0,30	2,10
Totale per piano	107,00			102,10

■ Consistenza per il Piano Seminterrato

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	7,50	SUC	0,25	1,88
Totale per piano	7,50			1,88

■ Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	18,00	SUG	0,50	9,00
Totale per piano	18,00			9,00

■ Consistenza per il Campagna

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	16,00	SUG	0,50	8,00
Totale per piano	16,00			8,00



Planimetria
SUBJECT 2 SUB. 14-Apartmento - 3 vani (trilocale o trivano) Via ENRICO FERMI, 9
GALLARATE-VA

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

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di Gallarate Via Enrico Fermi
 Data 15/01/2021 Scale 1:500 e 1:100 in 1/1 di 1/1
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esatale di 15/01/21

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'USCITA

DATA 13/01/2021

PROV. VA

Completato dal ARCHITETTO
Giuseppe Lombardi
 iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
 della Provincia di VA
 n. 27/1/1972
 Firmato Giuseppe Lombardi

Documento Pubblicitario - Mod. 100/2000 - n. 12/00000 - Modificato con D.M. 12/00000
 Testi ed. 1 - Edizione 11/2000 - n. 12/00000 - Testi ed. 11/2000 - n. 12/00000
 Distribuzione gratuita



Planimetria
SUBJECT 2 SUB. 14-Apartmento - 3 vani (trilocale o trivano) Via ENRICO FERMI, 9
GALLARATE-VA

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

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GALLARATE VA Via Enrico Fermi
 Alve Montebello, Casale, viale A. Gallarate 12 10 11 1901 per 4/5 al case
 Allegata alla Dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di 19001/2

ORIENTAMENTO
 SCALA 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 13 LUG 1986

ES. N° 2/14

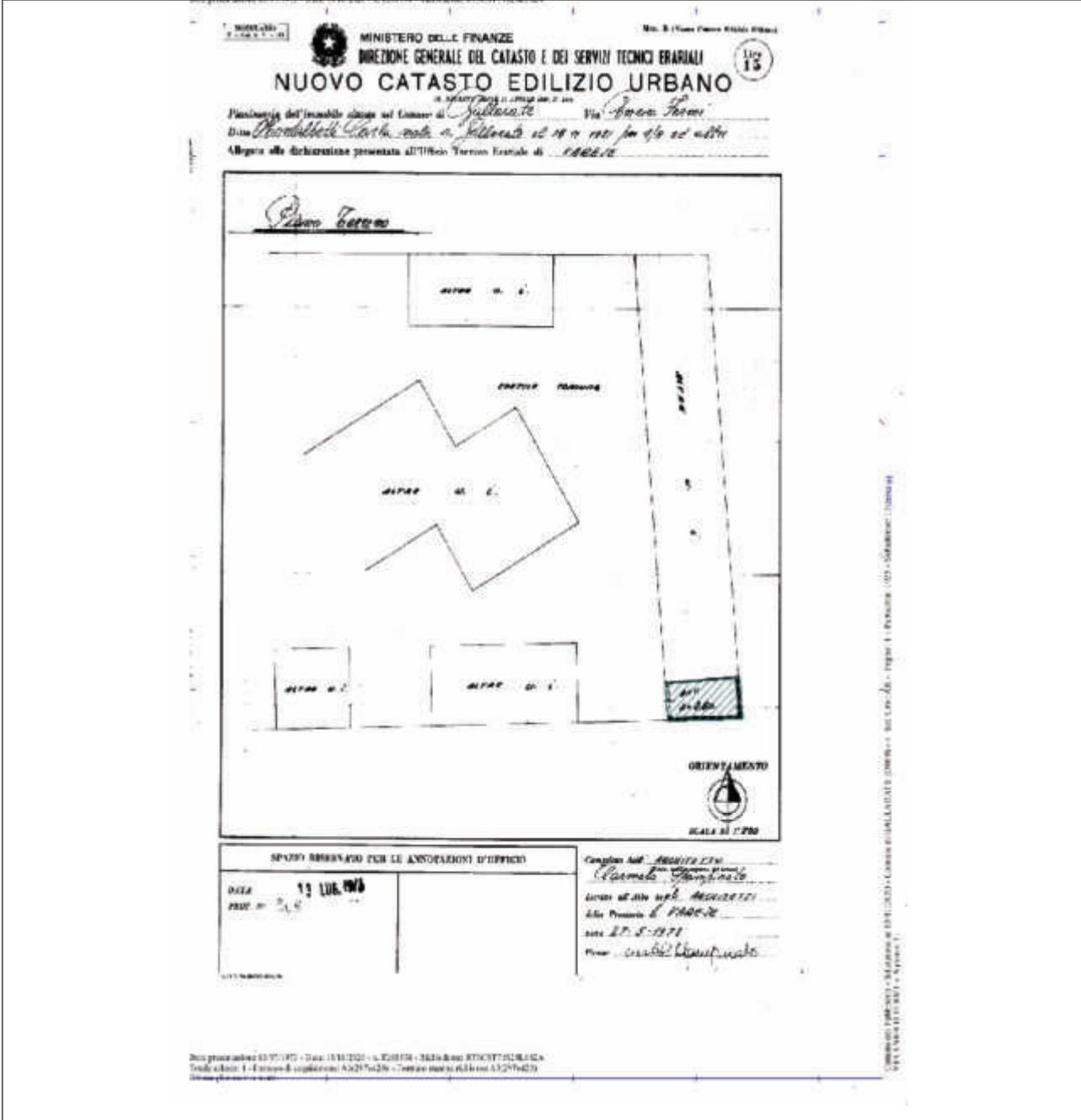
Comitato del ABUSCANTO
CRONICA CRISTOFORI
 Istituto di Ab. reg. 444/1987
 della Provincia di VA
 del 10-1-1977
 Firm. Carlo Rotasperti

Distretto di Gallarate (VA) - Direzione Provinciale del Catasto - Ufficio Tecnico Comunale di Gallarate (VA) - Ufficio Tecnico Comunale di Gallarate (VA)



Planimetria
SUBJECT 2 SUB. 14-Apartmento - 3 vani (trilocale o trivano) Via ENRICO FERMI, 9
GALLARATE-VA

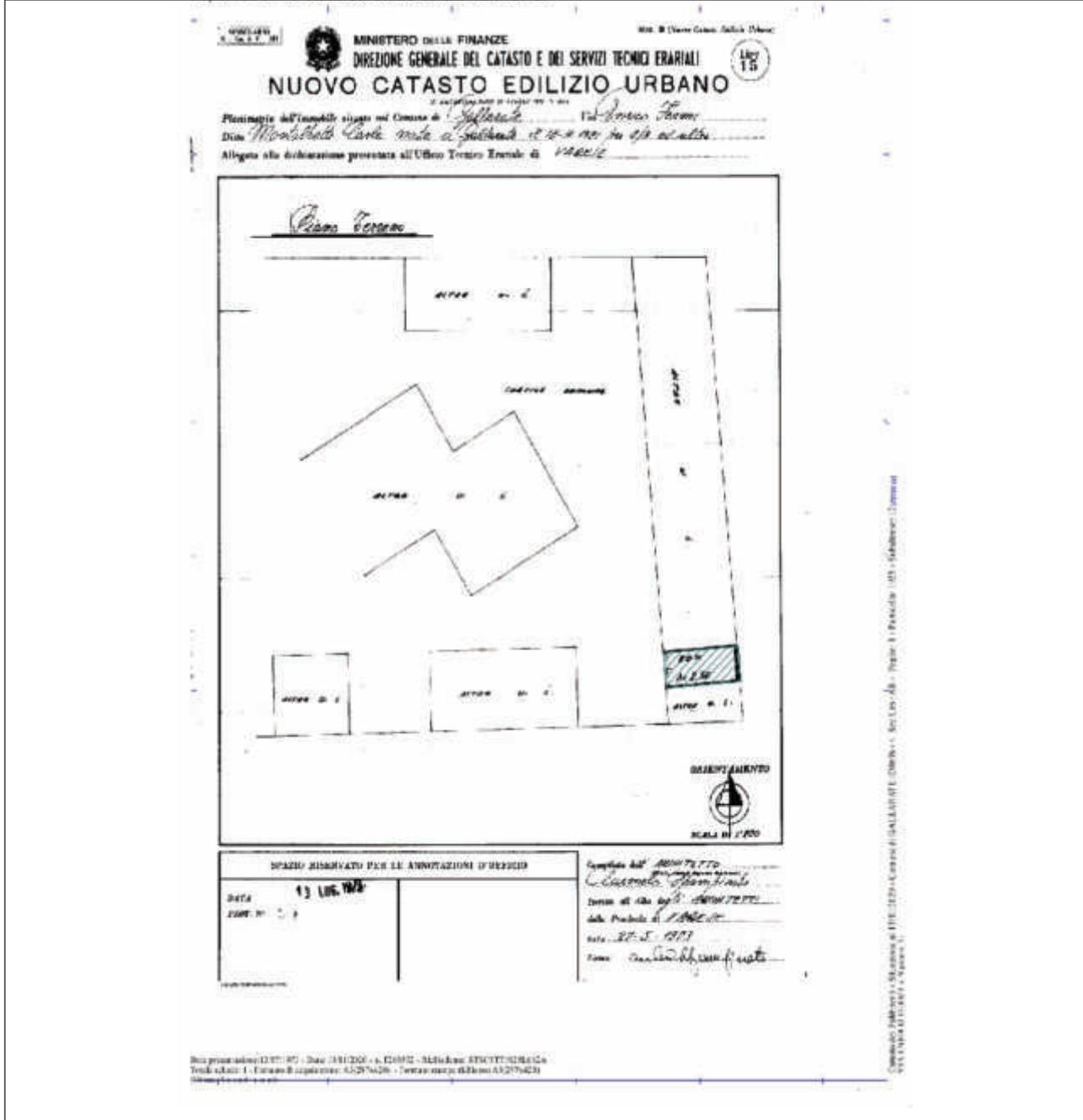
Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura			
Piano	Piano Terra	Scala	1 : 500
Provenienza planimetria		N° Documento	3





Planimetria
SUBJECT 2 SUB. 14-Apartmento - 3 vani (trilocale o trivano) Via ENRICO FERMI, 9
GALLARATE-VA

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





CARATTERISTICHE
-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via ENRICO FERMI, 9 - 21013 - GALLARATE (VA)

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero di servizi igienici (bagni)	SER	1	n.	10.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 3 a 5 = 30.000,00
Livello di Piano	LIV	1	n.	0,020

Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Impianto di condizionamento (climatizzazione)	IDC	0	0=assente 1=presente	5.000,00

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	100,0	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	7,0	m ²	0,30
Superficie cantine	SUC	7,5	m ²	0,25
Superficie garage autorimessa	SUG	34,0	m ²	0,50
Superficie commerciale	SUP	121,0	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	31/12/2020	giorno/mese/anno	0,050



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di GALLARATE	Provincia di VA
---	------------------------

■ Fabbricati - Comune catastale di GALLARATE (D869)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1	AR	1	1779	14	A 2 -Abitazioni di tipo civile	2	5,5 vani	426,08	104,00
2	AR	1	1925	13	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	6	14 m ²	54,23	14,00
3	AR	1	1925	12	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	6	14 m ²	54,23	14,00
Totali								534,54	132,00

■ Valore Normale Fabbricati - (Provvedimento AdE 2007/120811 del 27 luglio 2007)

N.	Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m ²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m ²)	VN(€)
1	AR.1.1779.14	A/2	Abitazioni civili	104,00	primo	Normale	1.043,00	108.472,00
2	AR.1.1925.13	C/6	Box	14,00	terrend	Normale	795,00	11.130,00
3	AR.1.1925.12	C/6	Box	14,00	terrend	Normale	795,00	11.130,00
Valore Normale complessivo								130.732,00



VALUTAZIONE

Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via ENRICO FERMI, 9 - 21013 - GALLARATE (VA)

Il Valore di mercato MCA dell'immobile, classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in GALLARATE (VA) - ARNATE, Via ENRICO FERMI, 9, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato MCA = [Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è mercoledì 20/01/2021.

DUE DILIGENCE

Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via ENRICO FERMI, 9 - 21013 - GALLARATE (VA)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
24/11/2020	Analisi della provenienza del bene TESTAMENTO OLOGRAFO del 10/10/2005 protocollo n. VA0310011 Voltura in atti dal 30/12/2005 Repertorio n.: 169327 Rogante: FUGAZZOLA MARIO Sede: LEGNANO Registrazione: UU Sede: LEGNANO n: 1674 del 25/10/2005 SUCCESSIONE DI MONTALBETTI CARLA (n. 17201.1/2005)	Conforme	0,00
24/11/2020	Analisi della titolarità dei diritti reali la proprietà risulta correttamente intestata	Conforme	0,00
24/11/2020	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) risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità. Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.	Conforme	0,00
24/11/2020	Verifica della conformità (regolarità) edilizia Fabbricato realizzato nel 1972 in forza di: - Concessione Edilizia n. 427 prot. gen. 5665/739 del 07/12/1971 per la costruzione del fabbricato ad uso residenziale e commerciale - Nulla Osta n. 201 prot. gen. 2157/739 del 28/06/1973 per la costruzione di autorimesse e recinzione Il certificato di Abitabilità è stato presentato ai sensi del Testo Unico sull'edilizia in data 7 gennaio 2013.	Conforme	0,00
Totale costi ripristino Non conformità			0,00



COMPARABILI

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

■ Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - Via ENRICO FERMI, 9 - GALLARATE (VA) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	appartamento ad uso abitazione al piano quarto, composto da corridoio, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone, con annesso vano ad uso cantina al piano seminterrato; - vano ad uso autorimessa, in corpo staccato, al piano terra, di pertinenza del suddetto appartamento. D3/Periferica/LOC.TA ARNATE; LIMITE NORD:V. FERRARIO,V.BUONARROTI;LIMITE EST : FS	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	112,03 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico fra privati (prezzo-valore)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	26/05/2020	
Prezzo	125.000,00 €	
Nota Prezzo	Copia di ...	



■ **Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - Via ENRICO FERMI, 22 - GALLARATE (VA) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione al piano quarto, composto da soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, due bagni e balconi, con annesso ripostiglio al piano terreno e autorimessa pertinenziale al piano interrato D3/Periferica/LOC.TA ARNATE; LIMITE NORD:V. FERRARIO,V.BUONARROTI;LIMITE EST : FS	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	97,39 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico fra privati (prezzo-valore)	
Provenienza	Borsa Dati Immobiliari	
Data	05/11/2019	
Prezzo	159.000,00 €	





MARKET COMPARISON APPROACH

Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via ENRICO FERMI, 9 - 21013 - GALLARATE (VA)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: giorno/mese/anno;

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

- Numero di servizi igienici (bagni) (SER): I servizi igienici (bagni o wc) sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo.

Unità di misura: n.;

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

Unità di misura: 0=assente 1=presente;

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

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano), come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 30. 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	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	125.000,00	159.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	26/05/2020	05/11/2019	31/12/2020
Superficie principale (S1) m ²	100,0	80,6	100,0
Superficie balconi (SUB) m ²	6,5	19,8	7,0
Superficie cantine (SUC) m ²	8,3	13,4	7,5
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	16,0	15,0	34,0
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) n.	1	2	1
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	5	3
Livello di Piano (LIV) n.	4	4	1
Impianto di condizionamento (climatizzazione) (IDC) 0=assente 1=presente	0	1	0

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,050
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,300
Superficie cantine	0,250
Superficie garage autorimessa	0,500
Numero di servizi igienici (bagni)	10.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 5 30.000,000
Livello di Piano	0,020
Impianto di condizionamento (climatizzazione)	Da 0 a 1 5.000,000



■ Rapporti di posizione

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

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

$$p_A(S1) = 125.000,00 * 1,00 / 112,03 = 1.115,77 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 159.000,00 * 1,00 / 97,39 = 1.632,61 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.632,61 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.115,77 \text{ €/m}^2$$

■ 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.

$$[i(\text{DAT})] = 0,05 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 125.000,00 * (0,05) / 12 = 520,83 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 159.000,00 * (0,05) / 12 = 662,50 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.115,77 * 1,00 = 1.115,77 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 1.115,77 * 1,00 = 1.115,77 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 1.115,77 * 0,30 = 334,73 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 1.115,77 * 0,30 = 334,73 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUC}) = 1.115,77 * 0,25 = 278,94 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUC}) = 1.115,77 * 0,25 = 278,94 \text{ €/m}^2$$



Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 1.115,77 \cdot 0,50 = 557,89 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 1.115,77 \cdot 0,50 = 557,89 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi igienici (bagni) (SER)

Il prezzo marginale dei servizi igienici $p(\text{SER})$ è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo $[i(\text{SER})]$, 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 servizio ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o di un servizio in meno.

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

$$\text{Vetustà } [\text{Vet}] = 49 \text{ anni}$$

$$\text{Vita media utile } [\text{Vit}] = 65 \text{ anni}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SER}) = 10.000,00 \cdot (1 - 49/65) = 2.461,54 \text{ €/servizio}$$

$$p_B(\text{SER}) = 10.000,00 \cdot (1 - 49/65) = 2.461,54 \text{ €/servizio}$$

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

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ 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.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) $[i(\text{STM})]$	Modalità di stima
3 (Medio o Sufficiente)	5 (Massimo o Buono)	30.000,00	a forfait

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 30.000,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

$[i(\text{LIV})] = 0,02$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{LIV}) = 0,02 \cdot 125.000,00 / (1 + 0,02) = 2.450,98 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_B(\text{LIV}) = 0,02 \cdot 159.000,00 / (1 + 0,02) = 3.117,65 \text{ €/livello di piano}$$

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

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

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

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

$$[i(\text{IDC})] = 5.000,00 \text{ €/impianto}$$

$$\text{Vetustà } [\text{Vet}] = 9 \text{ anni}$$

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{IDC}) = 5.000,00 \cdot (1 - 9/25) = 3.200,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_B(\text{IDC}) = 5.000,00 \cdot (1 - 9/25) = 3.200,00 \text{ €/impianto}$$



■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
Data (DAT) €/mese	520,83	662,50	
Superficie principale (S1) €/m ²	1.115,77	1.115,77	
Superficie balconi (SUB) €/m ²	334,73	334,73	
Superficie cantine (SUC) €/m ²	278,94	278,94	
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	557,89	557,89	
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) €/servizio	2.461,54	2.461,54	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	0,00	30.000,00	
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	2.450,98	3.117,65	
Impianto di condizionamento (climatizzazione) (IDC) €/impianto	3.200,00	3.200,00	



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	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		125.000,00		159.000,00
Data (DAT)	(0-7)	-3.645,83	(0-13)	-8.612,50
Superficie principale (S1)	(100,0-100,0)	0,00	(100,0-80,6)	21.634,78
Superficie balconi (SUB)	(7,0-6,5)	167,37	(7,0-19,8)	-4.281,21
Superficie cantine (SUC)	(7,5-8,3)	-223,15	(7,5-13,4)	-1.648,55
Superficie garage autorimessa (SUG)	(34,0-16,0)	10.041,93	(34,0-15,0)	10.610,97
Numero di servizi igienici (bagni) (SER)	(1-1)	0,00	(1-2)	-2.461,54
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(3-3)	0,00	(3-5)	-30.000,00
Livello di Piano (LIV)	(1-4)	-7.352,94	(1-4)	-9.352,94
Impianto di condizionamento (climatizzazione) (IDC)	(0-0)	0,00	(0-1)	-3.200,00
Prezzo corretto		123.987,37		131.689,01

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 (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(131.689,01 - 123.987,37) * 100] / 123.987,37 = 6,21\% < 10\%$.

Sintesi di stima

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

Tale valore è uguale a $(123.987,37 + 131.689,01) / 2 = 127.838,19$ €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via ENRICO FERMI, 9 - 21013 - GALLARATE (VA)

■ **Valore di mercato MCA**

Valore di mercato MCA [Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]		
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	0,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	127.838,19

In conclusione il Valore di mercato MCA dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
 $127.838,19 - 0,00 = 128.000,00$ €
Diconsi Euro centoventiottomila



SCHEDA IMMOBILE

-Villino Via SEMPIONE, 12 - 28041 - ARONA (NO)

■ Denominazione

Data inserimento	27/11/2020	Data ultima modifica	21/01/2021
Codice	SUBJECT		
Classificazione	Villino		
Denominazione	Villetta unifamiliare		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in scadente stato di manutenzione		
Superficie	231,27 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



■ Ubicazione

Via SEMPIONE, 12 -
28041 ARONA - (NO)
Zona OMI: B3/Centrale/C.SO REPUBBLICA, V. MARCONI, P.ZZA GORIZIA

■ Descrizione principale

Trattasi di villetta unifamiliare fronte lago con accesso diretto dalla statale 33 del Sempione.

La villetta sorge su un terreno fronte lago e dispone di accesso diretto alla spiaggia e di un fabbricato adibito a ricovero barche con scivolo diretto che porta all'acqua.

La villetta ha una conformazione a L ed è così composta:

al Piano Terra ingresso, grande soggiorno, cucina, 3 camere da letto, due bagni di cui uno cieco e ripostiglio.

Esternamente è dotata di una veranda coperta.

Al piano interrato si trova una cantina con locale caldaia con accesso tramite scala dalla veranda.

L'area esterna è formata da giardino piantumato degradante verso il lago.

E' dotata di riscaldamento a gas metano con caloriferi in alluminio e caldaia che genera anche l'acqua calda sanitaria.

L'unità si trova in pessimo stato di manutenzione con evidenti fenomeni di umidità di risalita.

Serramenti in legno con vetri singoli e in generale finiture risalenti all'epoca di costruzione (1951)

L'immobile si trova nella immediata periferia di Arona a circa 5 minuti dal centro della città.

■ Provenienza e titolarità

TESTAMENTO OLOGRAFO del 10/10/2005 protocollo n. VA0310011 Voltura in atti dal 30/12/2005 Repertorio n.: 169327

Rogante: FUGAZZOLA MARIO Sede: LEGNANO Registrazione: UU Sede: LEGNANO n: 1674 del 25/10/2005

SUCCESSIONE DI MONTALBETTI CARLA



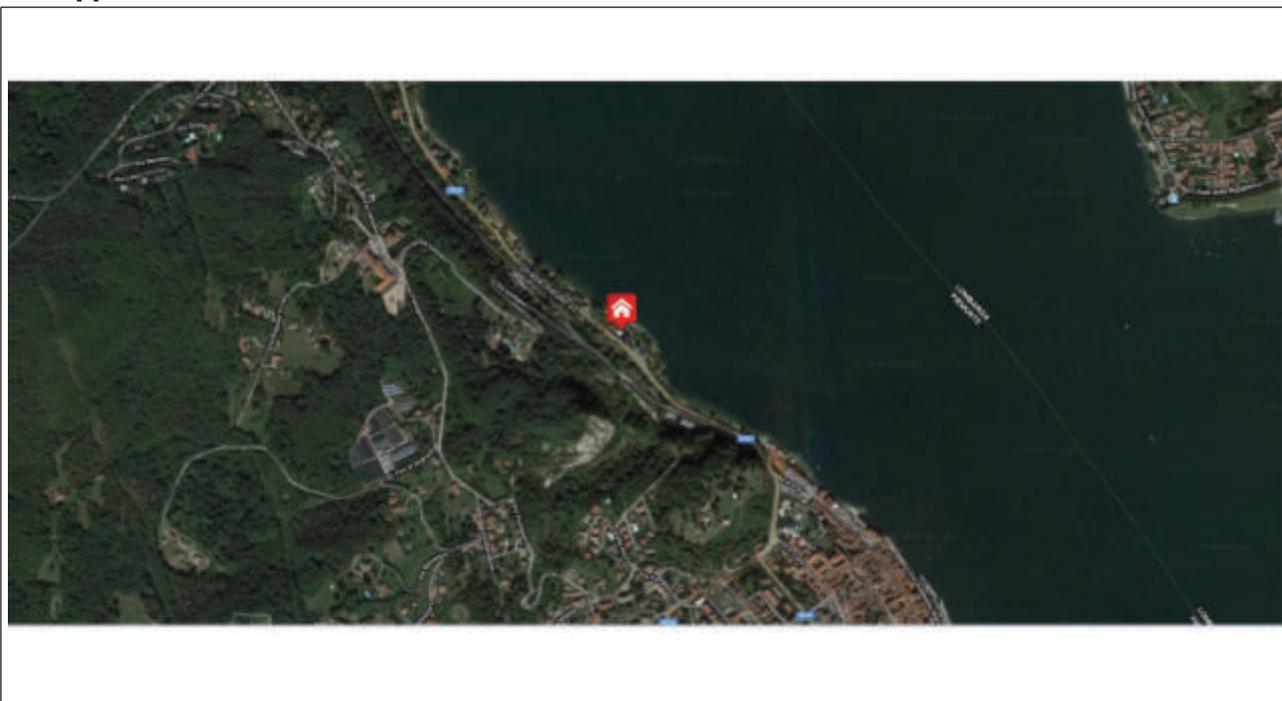
GEOGRAFIA

-Villino Via SEMPIONE, 12 - 28041 - ARONA (NO)

Ubicazione

Regione	PIEMONTE	Provincia	NO
Comune	ARONA		
Zona			
Indirizzo	Via SEMPIONE		
Civico	12	Cap	28041
Latitudine	45° 46' 3,8100"	Longitudine	8° 33' 6,7284"

Mappa



Confini

Da Nord in senso orario:

- mappale 286 e mappale 218
- Lago
- mappale 15 e mappale 111
- strada statale 33 del Sempione



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Villino Via SEMPIONE, 12 - 28041 - ARONA (NO)

Descrizione consistenza

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 oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)	
Superficie principale	S1	127,22	1,00	127,22	
Superficie balconi con vista	SBV	24,41	0,50	12,21	
Superficie cantine	SUC	29,39	0,25	7,35	
Superficie garage autorimessa	SUG	26,00	0,50	13,00	
Superficie esterna esclusiva	Se	715,00	0,10	71,50	



Totale Superficie (m²)	922,02	231,27
Totale Volume Commerciale (m³)		-

■ Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	127,22	S1	1,00	127,22
	24,41	SBV	0,50	12,21
	29,39	SUC	0,25	7,35
Totale per piano	181,02			146,77

■ Consistenza per il Piano Rialzato

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	715,00	Se	0,10	71,50
Totale per piano	715,00			71,50

■ Consistenza per il Piano Seminterrato

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	26,00	SUG	0,50	13,00
Totale per piano	26,00			13,00



Planimetria
SUBJECT-Villino Via SEMPIONE, 12 ARONA-NO

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

Dati catastali: ARONA - Data: 1/1/2002 - n. 1258/07 - Altit. cat. STRUTTURALE

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
in sostituzione di quello del 1927

Libro 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARONA Via SEMPIONE 12
 Ditta MONTEALBETTI CARLA nata a GALLARATE IL 18.11.1934
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di NOVARA
 Subst. 0225600

ESTRATTO DI MAPPA
 n. 8

ORIENTAMENTO

Scala di 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI PRECEDENTI

DATA 003/02	P. 1263
REF. W. <i>Adm</i>	P. 8
<i>n. 6-1568</i>	<i>12/13</i>

Completata dal Geom. FERRARIO
(Prof. con il quale si è convenuto)
FERRARIO

Invece all'Atto del Geom. ...
 alla Procura di VAESE
 del 24 Maggio 1967
 Geom. Joan. Rizzo

Dati catastali: ARONA - Data: 1/1/2002 - n. 1258/07 - Altit. cat. STRUTTURALE
 Foglio cat. n. 1 - Catasto di origine: foglio cat. 020375 - Comune: ARONA - n. 1258/07



■ Planimetria
SUBJECT-Villino Via SEMPIONE, 12 ARONA-NO

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Rialzato	Scala	1 : 3000
Provenienza planimetria		N° Documento	2





CARATTERISTICHE -Villino Via SEMPIONE, 12 - 28041 - ARONA (NO)

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero di servizi igienici (bagni)	SER	2	n.	9.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	1	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 3 = 50.000,00 da 1 a 5 = 100.000,00

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	127,2	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	0,0	m ²	0,30
Superficie balconi con vista	SBV	24,4	m ²	0,50
Superficie cantine	SUC	29,4	m ²	0,25
Superficie garage autorimessa	SUG	26,0	m ²	0,50
Superficie esterna esclusiva	Se	715,0	m ²	0,10
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	SPT	0,0	m ²	0,02
Superficie commerciale	SUP	231,3	m ²	-

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Panorama	PAN	1	0=assente 1=presente	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	31/12/2020	giorno/mese/anno	0,035

Fotografie

N. 5 - IMG_2833



N. 6 - IMG_2835





N. 7 - IMG_2837



N. 8 - IMG_2839



N. 9 - IMG_2841



N. 10 - IMG_2843



N. 11 - IMG_2844



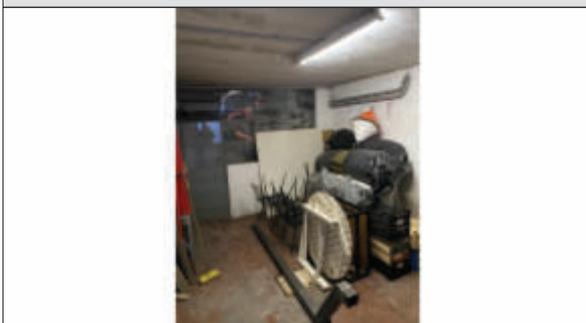
N. 12 - IMG_2846



N. 13 - IMG_2848



N. 14 - IMG_2850

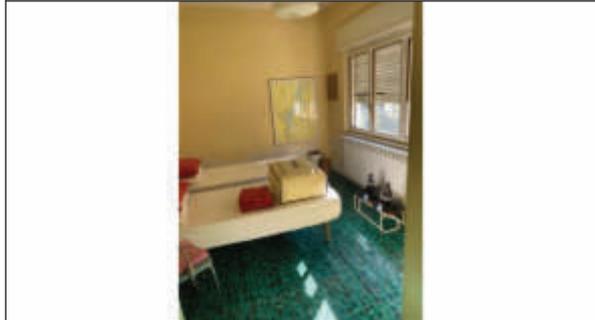




N. 15 - IMG_2851



N. 16 - IMG_2854



N. 17 - IMG_2858



N. 18 - IMG_2862





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	ARONA	Provincia di	NO
---------------------------------	-------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di ARONA (A429)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		8	93		A 7 -Abitazioni in villini	2	7 vani	976,10	146,00
Totali								976,10	146,00

■ Valore Normale Fabbricati - (Provvedimento AdE 2007/120811 del 27 luglio 2007)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m ²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m ²)	VN(€)
1	.8.93..			A/7	Ville e villini	146,00	terreno	Normale	1.830,00	267.180,00
Valore Normale complessivo										267.180,00

Comune amministrativo di	ARONA	Provincia di	NO
---------------------------------	-------	---------------------	----

■ Terreni - Comune catastale di ARONA (A429)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		8	244	FU D ACCERT	-	-	-		4	90
Totali						0,00	0,00		4	90



VALUTAZIONE

Il Valore di mercato MCA e Sistema di Stima dell'immobile, classificato come Villino sito in ARONA (NO), Via SEMPIONE, 12, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato MCA e Sistema di Stima = [Stima a MCA e Sistema di stima]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
 La data di stima è mercoledì 20/01/2021.

DUE DILIGENCE Villino Via SEMPIONE, 12 - 28041 - ARONA (NO)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
27/11/2020	Analisi della provenienza del bene TESTAMENTO OLOGRAFO del 10/10/2005 protocollo n. VA0310011 Voltura in atti dal 30/12/2005 Repertorio n.: 169327 Rogante: FUGAZZOLA MARIO Sede: LEGNANO Registrazione: UU Sede: LEGNANO n: 1674 del 25/10/2005 SUCCESSIONE DI MONTALBETTI CARLA (n. 17201.1/2005)	Conforme	0,00
27/11/2020	Analisi della titolarità dei diritti reali La proprietà è correttamente intestata.	Conforme	0,00
27/11/2020	Analisi della commerciabilità del bene Ad oggi il bene non risulta commerciabile.	Non conforme	0,00
26/11/2020	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) risultano conformi alla planimetria catastale attualmente depositata per quanto riguarda la villetta. Dalle verifiche è emerso che la pertinenza adibita a ricovero barche non risulta censita al Catasto Urbano mentre è presente in mappa. Risulta necessario procedere al suo regolare censimento. Il terreno al mappale 244 risulta essere un FUA senza rendita. E' necessario pertanto censire correttamente il terreno come pertinenza della villetta procedendo a fondere lo stesso con il mappale 93. Il compendio immobiliare non risulta pertanto conforme dal punto di vista catastale	Non conforme	1.500,00
26/11/2020	Verifica della conformità (regolarità) edilizia Fabbricato realizzato nel 1951 in forza di: - Nulla Osta per costruzione di villetta economica del 24/10/1951 n. di registro 73 - Nulla Osta per trasformazione di capannone in casa di abitazione del 10/06/1959 - Concessione in Sanatoria per variante costruttiva tesa al ricavo di una cantina al piano interrato n.325 P.E. 1864 del 24/07/1990	Non conforme	7.500,00



	<p>- Pratica Edilizia n. 11993 del 04/07/2014 per la sostituzione della copertura</p> <p>L'immobile presenta le seguenti criticità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fabbricato ad uso ricovero barche realizzato in assenza di Titolo Edilizio. Il fabbricato non risulta sanabile. - La villetta presenta partizioni interne e numero, posizione e dimensioni delle aperture esterne (finestre e porte) diverse da quanto riportato nella Pratica Edilizia del 1959 che risulta essere quella di riferimento in relazione al piano terra. La difformità risulta essere sanabile tramite la presentazione di accertamento di conformità paesaggistico e successiva CILA in sanatoria per le modifiche interne. 		
27/11/2020	<p>Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità</p> <p>A seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che non risulta mai presentata alcuna richiesta di abitabilità per l'immobile oggetto di perizia. E' quindi necessario presentare richiesta di agibilità completa di tutte le dichiarazioni di conformità impiantistiche e tecniche.</p>	Non conforme	2.000,00
15/01/2021	<p>Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente</p> <p>Il fabbricato, come da informazioni che mi sono state fornite dalla Committenza, presenta una criticità relativa all'accesso carraio. La Committenza ha in essere un contenzioso con ANAS che ritiene che il fabbricato non possa avere accesso dalla strada (statale del Sempione) così come tutti i fabbricati lungo la stessa. Attualmente non è possibile sapere l'esito del contenzioso che si trascina ormai da diversi anni. Si ritiene di considerare una cifra forfettaria di € 10.000,00 di abbattimento del valore di mercato relativa al vincolo sopraesposto.</p>	Non conforme	10.000,00
Totale costi ripristino Non conformità			21.000,00



COMPARABILI

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

■ Villino - Via LAGO DI COMO, 8 - ARONA (NO) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	villa disposta su tre livelli, composta al piano terra da lavanderia, disimpegno, locale tecnico e due autorimesse al piano terra, al piano primo da due locali ed accessori, al piano secondo da tre locali ed accessori, con annesso circostante giardino di sua pertinenza esclusiva C1/Semicentrale/V. XX SETTEMBRE, S.S. 33 (PARTE), V. BARACCA, V. LAGO DI COMO	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	326,94 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	890,00 m ²	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico fra privati (prezzo-valore)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	10/12/2018	
Prezzo	480.105,00 €	



■ **Villetta - Via VERBANO, 12 - ARONA (NO) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Villa con splendida vista lago formata da: - appartamento al piano primo di sei locali oltre cucina, doppi servizi e disimpegni e autorimessa al piano terreno - appartamento al piano terreno composto di tre locali oltre servizi, veranda e disimpegni Il tutto edificato su area di pertinenza di mq 2110 - terreno boschivo di mq 1270 La proprietà accede direttamente dalla Via Verbano. C2/Semicentrale/V. PIAVE, V. IV NOVEMBRE, V. VENETO, V. XX SETTEMBRE, C. LIBERAZIONE, ...	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	531,49 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	685,00 m ²	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico fra privati (prezzo-valore)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	14/12/2018	
Prezzo	765.000,00 €	



MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA Villino Via SEMPIONE, 12 - 28041 - ARONA (NO)

■ 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 balconi con vista (SBV): La superficie balconi con vista 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 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 esterna esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio. Unità di misura: 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;
- Numero di servizi igienici (bagni) (SER): I servizi igienici (bagni o wc) sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo. Unità di misura: n.;
- 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

- Panorama (PAN): La caratteristica panorama misura se l'immobile gode di un panorama o meno. Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	L'immobile gode di una vista panoramica.	1
Assente	L'immobile non gode di nessun panorama.	0

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Villino, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 50. 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	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	480.105,00	765.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	10/12/2018	14/12/2018	31/12/2020
Superficie principale (S1) m ²	175,4	371,9	127,2
Superficie balconi (SUB) m ²	80,5	6,8	0,0
Superficie balconi con vista (SBV) m ²		68,2	24,4
Superficie cantine (SUC) m ²	41,0	37,9	29,4
Superficie terrazze con vista (SZV) m ²			0
Superficie portico (SPO) m ²			0
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	55,9	43,3	26,0
Superficie esterna esclusiva (Se) m ²	890,0	685,0	715,0
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) m ²	10,0	1.190,0	0,0
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) n.	3	3	2
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	1	1
Panorama (PAN) 0=assente 1=presente	0	1	1

Rapporti di posizione

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

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

$$p_A(S1) = 480.105,00 * 1,00 / 326,94 = 1.468,48 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 765.000,00 * 1,00 / 531,49 = 1.439,35 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.468,48 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.439,35 €/m²



■ 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.

$$[i(\text{DAT})] = 0,035 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 480.105,00 * (0,035) / 12 = 1.400,31 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 765.000,00 * (0,035) / 12 = 2.231,25 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{S1}) = 1.439,35 * 1,00 = 1.439,35 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 1.439,35 * 1,00 = 1.439,35 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 1.439,35 * 0,30 = 431,81 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 1.439,35 * 0,30 = 431,81 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi con vista (SBV)

Il prezzo marginale della superficie balconi con vista $p(\text{SBV})$ è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria $[i(\text{SBV})]$.

$$[i(\text{SBV})] = 0,50 \text{ rapporto mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SBV}) = 1.439,35 * 0,50 = 719,68 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SBV}) = 1.439,35 * 0,50 = 719,68 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUC}) = 1.439,35 * 0,25 = 359,84 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUC}) = 1.439,35 * 0,25 = 359,84 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 1.439,35 * 0,50 = 719,68 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 1.439,35 * 0,50 = 719,68 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{Se}) = 1.439,35 * 0,10 = 143,94 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{Se}) = 1.439,35 * 0,10 = 143,94 \text{ €/m}^2$$

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

$$[i(\text{SPT})] = 0,02 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPT}) = 1.439,35 * 0,02 = 28,79 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SPT}) = 1.439,35 * 0,02 = 28,79 \text{ €/m}^2$$



Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi igienici (bagni) (SER)

Il prezzo marginale dei servizi igienici $p(\text{SER})$ è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo $[i(\text{SER})]$, 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 servizio ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o di un servizio in meno.

$$[i(\text{SER})] = 9.000,00 \text{ €/servizio}$$

$$\text{Vetustà } [\text{Vet}] = 61 \text{ anni}$$

$$\text{Vita media utile } [\text{Vit}] = 65 \text{ anni}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SER}) = 9.000,00 * (1 - 61/65) = 553,85 \text{ €/servizio}$$

$$p_B(\text{SER}) = 9.000,00 * (1 - 61/65) = 553,85 \text{ €/servizio}$$

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

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ 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.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) $[i(\text{STM})]$	Modalità di stima
1 (Minimo o Scarso)	3 (Medio o Sufficiente)	50.000,00	a forfait
1 (Minimo o Scarso)	5 (Massimo o Buono)	100.000,00	a forfait

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 50.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	1.400,31	2.231,25
Superficie principale (S1) €/m ²	1.439,35	1.439,35
Superficie balconi (SUB) €/m ²	431,81	431,81
Superficie balconi con vista (SBV) €/m ²	719,68	719,68
Superficie cantine (SUC) €/m ²	359,84	359,84
Superficie terrazze con vista (SZV) €/m ²	0,00	0,00
Superficie portico (SPO) €/m ²	0,00	0,00
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	719,68	719,68
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m ²	143,94	143,94
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) €/m ²	28,79	28,79
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) €/servizio	553,85	553,85
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	50.000,00	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	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		480.105,00		765.000,00
Data (DAT)	(0-24)	-33.607,35	(0-24)	-53.550,00
Superficie principale (S1)	(127,2-175,4)	-69.290,31	(127,2-371,9)	-352.165,80
Superficie balconi (SUB)	(0,0-80,5)	-34.760,30	(0,0-6,8)	-2.936,27
Superficie balconi con vista (SBV)	(24,4-0,0)	17.567,27	(24,4-68,2)	-31.536,16
Superficie cantine (SUC)	(29,4-41,0)	-4.188,51	(29,4-37,9)	-3.073,01
Superficie terrazze con vista (SZV)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00
Superficie portico (SPO)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00
Superficie garage autorimessa (SUG)	(26,0-55,9)	-21.547,07	(26,0-43,3)	-12.457,57
Superficie esterna esclusiva (Se)	(715,0-890,0)	-25.188,63	(715,0-685,0)	4.318,05
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT)	(0,0-10,0)	-287,87	(0,0-1.190,0)	-34.256,53
Numero di servizi igienici (bagni) (SER)	(2-3)	-553,85	(2-3)	-553,85
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(1-3)	-50.000,00	(1-1)	0,00
Prezzo corretto		258.248,38		278.788,90

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(278.788,90 - 258.248,38) * 100] / 258.248,38 = 7,95\% < 10\%$.

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	Subject
Prezzo corretto (PRZ) €	258.248,38	278.788,90	-
Panorama (PAN) 0=assente 1=presente	0	1	1



■ 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: Panorama.

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 (€)	278.788,90
Panorama (PAN)	20.540,52

■ Tabella di dimostrazione del sistema di stima

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo corretto MCA (PRZ)		258.248,38		278.788,90
Panorama (PAN)	(1-0)	20.540,52	(1-1)	0,00
Prezzo corretto sistema di stima		278.788,90		278.788,90

La somma per ogni comparabile degli Aggiustamenti (€) al prezzo corretto MCA conduce a prezzi corretti coincidenti col valore di stima del Subject. Gli aggiustamenti sono determinati dal prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per i prezzi marginali calcolati dal sistema di stima.

Tale valore è uguale a 278.788,90 €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Villino Via SEMPIONE, 12 - 28041 - ARONA (NO)

Valore di mercato MCA e Sistema di Stima

Valore di mercato MCA e Sistema di Stima	[Stima a MCA e Sistema di stima]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	21.000,00
Stima a MCA e Sistema di stima	MCA e Sistema di stima	278.788,90

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

278.788,90-21.000,00 = 258.000,00 €

Diconsi Euro duecentocinquantaottomila

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via ENRICO FERMI, 9 - 21013 - GALLARATE (VA) il Valore di mercato MCA alla data di stima del 20/01/2021 è pari a 118.000,00 € per 112,3 m ² pari a 1.050,76 €/m ²	 118.000,00
2	Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via ENRICO FERMI, 9 - 21013 - GALLARATE (VA) il Valore di mercato MCA alla data di stima del 20/01/2021 è pari a 128.000,00 € per 121,0 m ² pari a 1.057,85 €/m ²	 128.000,00
Totale		246.000,00

Lotto 02 - Lotto 2

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Villino Via SEMPIONE, 12 - 28041 - ARONA (NO) il Valore di mercato MCA e Sistema di Stima alla data di stima del 20/01/2021 è pari a 258.000,00 € per 231,3 m ² pari a 1.115,43 €/m ²	 258.000,00
Totale		258.000,00

Totale Lotti **504.000,00**

Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 504.000,00 €
Diconsi Euro cinquecentoquattromila



CONCLUSIONI

Perizia di stima giurata

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.

FIRME

Cristiano Rotasperti

Certificato di Valutatore Immobiliare No. IMQ-VI-1907002

