

Architetto Giovanni Bassi

ph.d in ingegneria edilizia e territoriale

tecnico competente in acustica ambientale L. 447/95 (n. 518 elenco Regione Veneto) abilitazione alla certificazione antincendio L. 818/84 (n. V100943A00091 elenco Min. Interno) consulente energetico esperto casaclima

Via U. Rattazzi, 20/3 - 36100 Vicenza (VI)

tel. 0444 349757 - fax 0444 349757 - cell. 348 3546485 - skype : giovannibassi64

E-mail - gianni@bassiprogetti.it - giovanni.bassi@archiworldpec.it

pagine n. 20 + 6 allegati





P-085 Vicenza, 14 Ottobre 2014

Oggetto: Complesso di fabbricati catastalmente costituito da sei unità abitative, due negozi, un laboratorio ed una autorimessa, con corte comune.

La presente perizia di stima è redatta secondo gli IVS 2007 (International Valuation Standards) e come da "linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle disposizioni creditizie" Maggio 2011 elaborate da Associazione Bancaria Italiana, Tecnoborsa e da altri soggetti istituzionali.

1. **REQUISITO** (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.4.7)



DA PARTE DEL PERITO: Arch. Giovanni Bassi

ISCRITTO ALL'ORDINE: Degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 943.

CON STUDIO IN: Via Urbano Rattazzi, 20 – 36100 Vicenza (VI) Tel. 0444 349757 – fax 0444

349757 E-mail - gianni@bassiprogetti.it - giovanni.bassi@archiworldpec.it

DATA SOPRALLUOGO: 26 Settembre 2014

UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE: Rivalutazione del valore di mercato di un fabbricato ad uso residenziale, già oggetto di mutuo fondiario.

2. <u>IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE</u> (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.4.2)

UBICAZIONE IMMOBILI:



INQUADRAMENTO TERRITORIALE - FOTO AEREA



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati:

Il compendio immobiliare risulta censito all'Agenzia del Territorio di

Sez.	Fg	Part	Sub	Cat.	cl	Cons.	Sup. cat.	Rendita €	Altre informazioni
	5	170	1	C/1	3		53 mq	599,45	Т
	5	170	2	C/1	3		31 mq	350,62	Т
	5	170	3	A/4	3	4,5 vani		171,98	S1-1
	5	170	4	A/4	3	4,5 vani		171,98	S1-1
	5	170	5	C/3	1		60 mq	46,48	Т
	5	170	6	C/6	1		20mq	28,92	Т
	5	170	7	A/4	3	5 vani		191,09	T-1
	5	170	8	A/4	3	3,5 vani		133,76	T-1
	5	170	9	A/4	2	5,5 vani	20mq	178,95	7-1
	5	430		A/4	4	4,5 vani	20mq	202,19	T1

- Dichiarazione di successione Reg. 20/09/1990, N. 32 Vol 954;
- Nota per trascrizione Reg. 20.02.1990 N. 607 Trascritto il 26.02.1990 N. 2656 N. 1934.
- Estremi della denuncia di accatastamento o di variazione:
 - Relativamente al M.n. 170 Sub 1: variazione del 03/09/2014 n. 87895.1/2014 in atti dal 03/09/2014 (protocollo n.);

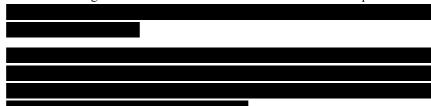
 - Relativamente al M.n. 170 Sub 3: variazione del 03/09/2014 n. 87895.1/2014 in atti dal 03/09/2014 (protocollo n.);
 - Relativamente al M.n. 170 Sub 4: variazione del 03/09/2014 n. 87895.1/2014 in atti dal 03/09/2014 (protocollo n.);
 - Relativamente al M.n. 170 Sub 5: variazione del 03/09/2014 n. 87895.1/2014 in atti dal 03/09/2014 (protocollo n.);
 - Relativamente al M.n. 170 Sub 6: variazione del 03/09/2014 n. 87895.1/2014 in atti dal 03/09/2014 (protocollo n.);
 - Relativamente al M.n. 170 Sub 7: variazione del 03/09/2014 n. 87895.1/2014 in atti dal 03/09/2014 (protocollo n.);
 - Relativamente al M.n. 170 Sub 8: variazione del 03/09/2014 n. 87895.1/2014 in atti dal 03/09/2014 (protocollo n.);
 - Relativamente al M.n. 170 Sub 9: variazione del 03/09/2014 n. 87895.1/2014 in atti dal 03/09/2014 (protocollo n.);
 - Relativamente al M.n. 430: variazione del 14/01/2013 n. 6708.1/2013 in atti dal 14/01/2013 (protocollo n.

DESCRIZIONE DELLA ZONA IN CUI SORGE IL BENE: I fabbricati sono inseriti nel centro storico di in cui sono presenti insediamenti prevalentemente residenziali misti a pubblici esercizi, generalmente al piano terreno, in un contesto a medio bassa densità abitativa.

L'edificio è collocato lungo caratterizzata, nel tratto prospiciente, da una viabilità locale a corto raggio, quasi esclusiva dell'orario diurno. Si tratta quindi di una zona molto tranquilla ed adatta alla residenza, od anche alla attività di un esercizio commerciale vista la vicinanza alla sede comunale (200 mt). La situazione è andata ridefinendosi, a seguito della recente realizzazione di una variante alla una sorta di tangenziale evitando il centro storico del paese la zona in cui è collocato il fronte principale del fabbricato. Tale situazione, se da una parte permette di valorizzare la qualità ambientale vista la pressoché totale assenza del traffico di attraversamento, d'altra parte rende per certi versi meno appetibile il piano terra del fabbricato fronte strada, che si trova ad essere ora meno visibile e quindi commercialmente meno interessante. In ogni caso per l'intero complesso la nuova situazione viabilistica ha indubbiamente rappresentato una rilevante valorizzazione in quanto la situazione precedente era assolutamente insostenibile sia per la presenza di un traffico in alcuni momenti intensissimo, sia per la conseguenza in termini di inquinamento acustico e dell'aria, che rendeva in pratica invivibile l'intera zona.

La dotazione di servizi per la residenza come per altre destinazioni è di buon livello vista la vicinanza con i servizi posti nel centro del paese.

Facilità di collegamento alla città di Vicenza attraverso la strada provinciale e



DESCRIZIONE DEL BENE: Il realty (proprietà immobiliare) oggetto della presente Perizia è costituito di tre distinti corpi di fabbrica, due dei quali posti su distinti e disallineati tra di loro (A e B da sud a nord), ed un terzo corpo di fabbrica posto sul retro a cingere una corte interna (C). L'accessibilità al cortile accessibile da attraverso un passo carraio. La individuazione catastale differisce sostanzialmente da quella reale in quanto alla realizzazione di una serie di opere che hanno accorpato le unità immobiliari a costituire un corpus sostanzialmente diverso da quello formalmente presente.

Il riscontro della consistenza catastalmente definita rileva come da planimetrie allegate, definisce:

Fg 5 Mn. 430 - Corpo A

PROPRIETARIO:

La visura descrive una abitazione su due livelli, terra e primo nonostante non sia presente una scala di collegamento; dalla planimetria si distinguono due spazi privi di ogni partizione interna e con un accessorio esterno in corrispondenza del cortile. Tale accessorio non è attualmente presente.

- Corpo B

Sub. 1 – negozio con accesso da piano terra con servizio sul retro e collegamento tramite scala interna a cantina interrata (individuata come comune nella planimetria catastale), e con accesso alla corte interna;

Sub. 2 – negozio con accesso da piano terra privo di servizi e di accesso alla corte interna.

Sub. 3 – abitazione con accesso da piano primo con cantina interrata ad uso comune.

Sub. 4 – abitazione con accesso da piano primo con cantina interrata ad uso comune.

- Corpo C

Sub. 5 – laboratorio di 60 mg con accesso dalla corte comune.

Sub. 6 – autorimessa di 20 mq con accesso dalla corte comune.

Sub. 7 – abitazione su due livelli, rivolta ad ovest esternamente al cortile e con accesso esterno, con granaio che affaccia sul cortile interno.

Sub. 8 – abitazione su due livelli, rivolta ad ovest al piano terra e ad ovest ed al cortile comune al piano primo. Accesso da corridoio di collegamento tra il cortile interno e la zona ad ovest della proprietà.

Sub. 9 – abitazione su due livelli, rivolta ad ovest ed al cortile interno su entrambi i livelli, terra e primo. esternamente al cortile e con accesso esterno,

Accesso da corridoio di collegamento tra il cortile interno e la zona ad ovest della proprietà.

Il sopralluogo ha evidenziato come siano intervenute una serie di modificazioni piuttosto rilevanti alle unità che costituiscono il fabbricato principale posto su comune. Il piano terra del fabbricato posto su attualmente è costituito di una serie di vani ad uso negozio, esposizione di arredo, collegati tra di loro e quindi senza distinzione tra i due negozi individuati catastalmente, come rispetto al piano terra dell'abitazione che ora appunto è utilizzata come spazio espositivo.

Al piano superiore invece prende posto una unica unità abitativa derivante dall'accorpamento di due unità, che formalmente e catastalmente sono distinte. Ulteriormente mentre il piano primo dell'unità abitativa di cui alla Particella , (che come detto in precedenza al piano terra è utilizzata come zona espositiva), è attualmente inaccessibile, priva anche della scala di accesso, ed inoltre è pericolante tanto che non è stato possibile accedere all'interno per verificarne lo stato di conservazione. La conservazione appare precaria, come comunque appare evidente già dall'esterno. Il proprietario conferma di non aver mai visto la scala di accesso al piano primo che quindi come confermano le planimetrie, è sempre stato inutilizzato od utilizzato come granaio o altro simile, nonostante la forometria esterna non ne dia conto in alcun modo.

Per quanto riguarda il corpo posto a sud ovest (adiacente al mappale 634), che definisce il retro del cortile, la definizione degli spazi appare modificata rispetto a quanto individuato catastalmente, non tanto nelle partizioni interne quanto nel fatto che sono stati in alcuni casi aperti dei varchi che mettono le unità in collegamento tra di loro a costituire un grande spazio ad uso deposito.

Si deve aggiungere che il recita, è sempre di proprietà del Sig. recita la visura catastale allegata, elemento che in prospettiva valorizza il Tale cortile non è oggetto di ipoteca a favore dell'Istituto bancario, nonostante sia in effetti strettamente funzionale al fabbricato posto nel

STATO DI CONSERVAZIONE: Il , (corrispondente al), come detto è attualmente utilizzato al Piano Terra come showroom, e si presenta con pavimentazioni flottanti e rifodere in cartongesso nell'intento di dare allo spazio una connotazione di buon livello adatta alla funzione, ma che si manifestano come un rifacimento "cosmetico" ad una struttura che appare invece obsoleta. Dai serramenti alle tracce di umidità, una analisi più attenta evidenzia come si tratti di una struttura bisognosa di profonde opere di restauro che insistano sulla parte strutturale e che risanino l'immobile. Come già accennato la parte , non è accessibile da molti anni se non attraverso una scala mobile da attrezzare e attraverso la quale accedere attraverso le finestre; si tratta di uno spazio degradato e bisognoso di un rifacimento completo come anche la vista esterna lascia chiaramente intendere. L'intonaco esterno è in buona parte distaccato e lascia intravvedere la tessitura in mattoni e pietra che testimonia di un fabbricato d'epoca, come anche per i solai in legno, la copertura con manto in coppi di cotto ecc.

In pratica le opere di trasformazione che sono state eseguite nel tempo al piano terra, modificando da una parte l'uso e gli spazi, dall'altra sono opere solamente superficiali, nel senso che non hanno adeguato nel tempo la qualità del fabbricato, senza adeguare staticamente o a livello impiantistico come anche per quanto riguarda la presenza di umidità o la qualità dei serramenti.

. Diverso è lo stato di conservazione dell'unità abitativa che corrisponde ai , (oggi un'unica unità), che appare in condizioni standard per un fabbricato comunque di epoca più recente e inoltre che nel tempo è stato rinnovato nelle pavimentazioni e generalmente nelle finiture interne. Al piano terra, (), le unità a negozio oggi unite tra di loro formano un unico spazio espositivo insieme al piano terra del - Le unità poste nel fabbricato a sud ovest manifestano un preoccupante stato di degrado, che se non arrestato attraverso una ristrutturazione che coinvolga l'intero fabbricato a partire dalla copertura e sino alle murature del fabbricato, potrà comportare la perdita della struttura stessa. Infatti i vari cedimenti strutturali delle travi in copertura probabilmente conseguenti ad infiltrazioni d'acqua che hanno fatto marcire il legno, a breve renderanno pericolante un fabbricato comunque già ai limiti della fatiscenza. Si tratta quindi di un fabbricato che appare antieconomico ristrutturare, viste le caratteristiche delle strutture, le difficoltà che si dovrebbero affrontare per metterlo a norma ed i relativi costi di intervento.

3. **LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA** (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.4.3)

REGOLARITA' EDILIZIA: La proprietà dichiara di non aver proceduto a regolarizzare le ampie modificazioni presenti. Una verifica effettuata presso gli uffici comunali ha evidenziato la totale assenza di richieste e/o autorizzazioni in tal senso, per cui il compendio necessita della presentazione in sanatoria di una richiesta di autorizzazione, se non altro per quanto riguarda gli spazi che appaiono attualmente funzionali ed utilizzati, cioè nel in negozi oggi accorpati al piano terra (che si collegano al piano terra del piano primo. Allo stato non è in pratica possibile mettere sul mercato gli immobili in quanto l'individuazione catastale non corrisponde alle caratteristiche reali delle proprietà. Infatti queste occupano spazi appartenenti a sub diversi tra di loro. Non si può quindi dichiarare la regolarità edilizia del compendio immobiliare.

DESTINAZIONE URBANISTICA: L'area ove è ricompreso nella ZTO inserita entro un Piano Guida denominato: "

"Approvato dalla CEC in data 14/01/2008 Approvato dal C.C. del 19/02/2008. Le NTO prevedono il recupero della volumetria esistente con un incremento del 15%. (Vedi All. 5). Con riferimento al PRG ed Normativa Tecnica vigente si può quindi dichiarare la conformità urbanistica delle unità immobiliari esistenti.

4. **VALUTAZIONE** (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.4.4)

La articolazione delle situazioni riferite agli immobili oggetto di stima, necessita distinte metodologie per la valutazione degli stessi, così da cogliere la specificità e dare un valore a quanto esistente allo stato di fatto.

Per quanto riguarda il fabbricato individuato al si ritiene opportuno utilizzare il Metodo del confronto di mercato (rif. Linee guida 05/2011 Punto N.1) Metodo dei Costi (rif. Linee guida 05/2011 Punto N.3), in quanto la vetustà dell'immobile unita al fatto che una parte (piano primo), di questo non è più utilizzato, mentre l'altra (piano terra), nonostante sia utilizzato come sala espositiva, appare, allo tesso modo, in condizioni tali da richiedere un profondo risanamento ed una radicale ristrutturazione.

Per quanto riguarda parte il uso e quindi funzionale alla attività per cui è regolarmente autorizzato (salvo l'accorpamento tra le diverse unità), per cui, anche se con le valutazioni in riferimento alla vetustà ed alle condizioni di conservazione, si ritiene di dover utilizzare il Market Comparison Approach unitamente al Metodo dei Costi (rif. Linee guida 05/2011 Punto N. 1.3).

Per quanto riguarda i, si ritiene di dover utilizzare il Metodo dei Costi (rif. Linee guida 05/2011 Punto N.3), in quanto gli immobili fanno parte di un fabbricato che oltre a non essere più utilizzato e funzionale (se non per l'accatastamento del materiale), è fatiscente e pericolante e per il quale non si può che prevedere la demolizione. Si dovranno quindi stimare i costi per la demolizione e poi di un nuovo fabbricato in sostituzione di quello esistente, avente tutte le caratteristiche imposte dalla normativa attuale. I verranno computati come descritto, eccetto che per le demolizioni che non sono da computarsi in quanto tali immobili saranno ristrutturati ma non completamente demoliti.

Ulteriormente si specifica che le irregolarità catastali e autorizzative, rappresentano un ulteriore costo in quanto alla necessità di sanare tali irregolarità sostenendo quindi delle spese tecniche e professionali così da poter proporre sul mercato degli immobili, corrispondenti catastalmente e sotto il profilo autorizzativo a quanto esistente. Ciò inciderà in quanto se ne valuta il valore nell'ipotesi del mantenimento delle forme e dell'utilizzo effettivo allo stato di fatto, mentre per quanto riguarda il resto degli immobili tali costi saranno assorbiti dai costi di costruzione che comprendono anche la Progettazione e le pratiche catastali.

La superficie commerciale degli immobili comprende la superficie principale e le superfici secondarie che vengono computate in ragione dei rapporti mercantili assunti (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.3.2.3), e che si riferiscono ai rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e i prezzi delle superficie principali.

RAPPORTO MERCANTILE

Destinazione	Rapporto mercantile
sup. principale	1
sup. secondaria (interrato)	0,5
sup. secondaria (sottotetto)	0,7
poggioli-terrazze	0,3
garage	0,6
giardino fino sup. alloggio	0,1
sulla eccedenza	0,05

Nel caso all'esame si redige la seguente tabella per la determinazione delle superficie commerciali, ricavate graficamente dalle superfici esterne lorde (SEL secondo standard IVS) misurate graficamente sulle planimetrie catastali. Ne deriva che ai fini della determinazione delle superfici si redige la tabella sottoriportata (superficie esterna lorda misurata graficamente su planimetrie).

CONSISTENZA M.n.

	Superfici lorde	altezze	Volume
Piano Terra	70,00	3,10	217,00
Piano Primo	70,00	2,90	203,00
Totale		mc	420,00

CONSISTENZA

Per quanto riguarda invece il trattandosi di fabbricati fatiscenti, essenzialmente non utilizzati (con la sola eccezione del piano terra del M.n.), e bisognosi di profonde opere di ristrutturazione, a causa dell'età e dello stato di conservazione, si considera in pratica il loro valore come nullo, quindi paragonabile alla volumetria edificabile cui danno diritto. Questo emerge anche dal fatto che si tratta di fabbricati privi di fondazioni realizzati con strutture in parte pericolanti e comunque di fabbricati il cui restauro/ristrutturazione avrebbe costi del tutto simili a quelli della demolizione e ricostruzione del volume esistente.

CONSISTENZA M.n.

	Superfici lorde	altezze	Volume
Sub. 1	65,00	3,60	234,00
Sub. 2	41,00	3,60	147,60
Totale			mc 381,60

La superficie del cortile (), è stata considerata come funzionale al soddisfacimento degli standard a parcheggio e necessaria all'accesso ed alla valorizzazione degli immobili. Su questo specifico particolarmente rilevanti potranno essere gli spazi necessari per l'accesso alle unità abitative, come i posti auto e le varie servitù condominiali.

CONSISTENZA M.N.

	Superfici lorde	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale
Unità			
Sub. 3	102,00	1,00	102,00
Sub. 4	71,00	1,00	71,00
Cantina Comune	40,00	0,50	20,00
Cortile	40,00	0,10	4,00
Totale			mq 197,00
rotale			mq 197,00

La superficie del cortile interno, residuale rispetto a quella associata ai Sub è stata considerata come funzionale al soddisfacimento degli standard a parcheggio e necessaria alla valorizzazione degli immobili.

CONSISTENZA M.n. Sub.

CONSISTENZA M.N. Sub.

	Superfici lorde	altezze	Volume
Sub. 5			
Sub. 6			
Sub. 7			
Sub. 8			
Sub. 9	234,00	5,65	1.322,10
Totale		mc	1.322,10

VALORE DEL BENE

Va premesso che ciascun bene può essere preso in considerazione e valutato sotto vari profili economici in funzione della ragione pratica per la quale si richiede la valutazione.

Il valore di mercato, secondo gli "IVS", standards internazionali di valutazione, è definito quale il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta 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.

Analisi di mercato

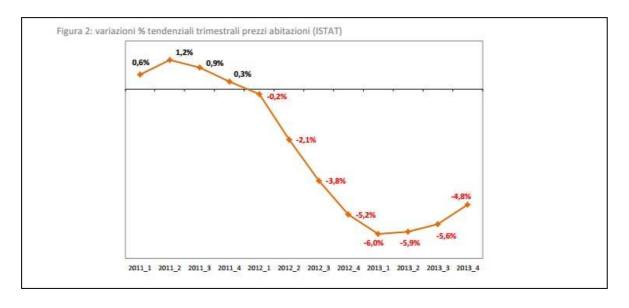
L'analisi di mercato è stata condotta mediante:

- 1. rilevazione dei prezzi desunti dai Borsini immobiliari vigenti in zona, che determinano i prezzi medi per tipologia di immobile
- 2. colloqui con Agenzie Immobiliari di zona
- 3. acquisizione di dati immobiliari riferiti ad annunci e proposte di vendite di immobili similari tramite inserzioni in rete internet

Si ritiene utile tracciare preliminarmente un quadro delle dinamiche di mercato che hanno influito sull'andamento dei prezzi degli immobili residenziale per inquadrare l'attuale andamento del mercato immobiliare.

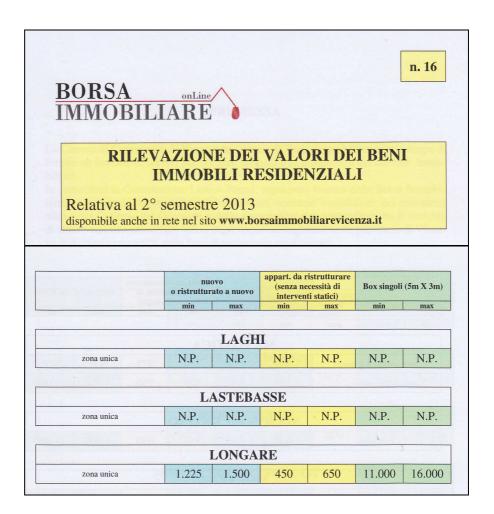
Allo stato attuale, a parte il permanere di uno stato di accesso al credito e di sostenibilità del debito sicuramente deteriorato rispetto alla fase del boom e ciò a causa del permanere di aspettative prudenti se non negative sui redditi futuri delle famiglie sia da parte delle famiglie stesse che da parte degli operatori del credito, ciò che appare sicuramente un dato strutturale che peserà sugli sviluppi futuri è la netta riduzione riscontrata nei tassi di risparmio delle famiglie. In effetti, questa riduzione di carattere strutturale reca con sé la riduzione dello stock accumulato da poter mobilizzare nel futuro per l'acquisto dell'abitazione. E' evidente che risulterà ancor più rilevante la copertura con debito, che richiede condizioni di accesso e sostenibilità "più sicure". Peraltro, la copertura con debito normalmente non avviene al 100% e quindi tutte le famiglie che non riescono a sostenere un tasso di accumulazione tale da poter permettersi da coprire almeno parte del prezzo di acquisto, saranno impossibilitate all'accesso al mercato della proprietà.

L'aggiustamento in parte sta già avvenendo sul lato dei prezzi, per cui si assiste a una riduzione dei prezzi nominali delle abitazioni. Al riguardo i dati dell'ISTAT sull'indice dei prezzi delle abitazioni sono indicativi. Tra il 2010 ed il 2013 si è registrata una riduzione dei prezzi nominali delle case di circa il 7,5%, con un andamento trimestrale riportato nella Figura 2. Un altro tipo di aggiustamento sta avvenendo mediante lo spostamento della domanda sul mercato delle locazioni.



A questo quadro di riferimento non fa eccezione l'anno in corso, con prezzi che si possono ritenere stabili od in leggera flessione rispetto a valori comunque già molto penalizzati nel periodo.

Si riporta ora una rilevazione dei Borsini Immobiliari del Comune di riferimento, che riportano prezzi medi delle compravendite:



I dati ricavabili dalla pubblicistica di settore (Borsa immobiliare) rappresentano un prezzo medio per il nuovo 1362,00 Euro/mq, che si ritiene possa valere come riferimento per la parte residenziale una volta che la stessa sia stata resa rapportabile alle unità in vendita, per le sue "caratteristiche", ai sensi delle linne guida ABI. Per quanto riguarda invece la parte commerciale , il valore di riferimento deve essere incrementato di 100,00 Euro/mq, in quanto alla posizione centrale al paese che garantisce comunque una buona visibilità, unita al fatto che gli spazi consentono una flessibilità di destinazione d'uso che può anche essere ricondotta ad un uso residenziale.

Altri borsini si rinvengono presso la Camera di Commercio di Vicenza, ed evidenziano il trend negativo dei valori qui esposto riferito all'ultimo biennio:

Esponiamo ora le comparazioni rilevate sul mercato immobiliare della zona; con riferimento ad immobili similari:

DETERMINAZIONE VALORE SUB.



Esempio 1: Imm. 1



Esempio 2: Imm. 2



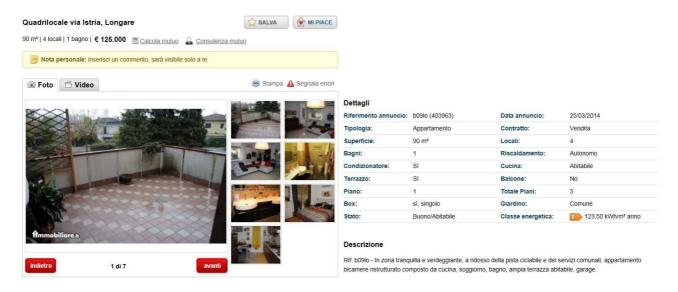
Esempio 3: Imm. 3



Esempio 4: Imm. 4



Esempio 5: Imm. 5



Esempio 6: Imm. 6



Esempio 7: Imm. 7



Esempio 8: Imm. 8



(rif. Linee guida 05/2011 Punto N. 1.3.2.2),

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	lmm. 1	lmm. 2	lmm. 3	lmm. 4	lmm. 5	Imm. 6	lmm. 7	lmm. 8	Media dei valori
Prezzo	180.000,00	190.000,00	155.000,00	80.000,00	125.000,00	80.000,00	240.000,00	165.000,00	151.875,00
				15.000,00	-10.000,00	-20.000,00			
				65.000,00	115.000,00	60.000,00			
Caratteristica Sup	137,00	158,00	95,00	80,00	90,00	80,00	148,00	104,00	111,50
Euro/mq	1.313,87	1.202,53	1.631,58	812,50	1.277,78	750,00	1.621,62	1.586,54	1.274,55
				garage	box	box doppio			

La Tabella dei dati sopra riportata è riferita ad una serie di annunci immobiliari relativa a prodotti presenti sul mercato immobiliare aventi caratteristiche il più possibilmente vicine all'oggetto di stima. I valori sono stati ribassati del 5% in quanto alla percentuale che solitamente viene concordata nel corso della contrattazione. Rispetto alla valutazione unitaria determinata con la comparazione sopra riportata, si deve per le ragioni esposte in precedenza, apportare una serie di valutazioni per individuare il valore corretto dell'immobile oggetto di stima. L'individuazione del valore marginale degli elementi che costituiscono le varie unità abitative oggetto di comparazione, si è integrata.

Il valore marginale è determinato con riferimento a dei parametrio prefissati di valorizzazione degli elementi che compongono il valore commerciale dell'unità abitativa. Infatti come riportano le Linee Guida ABI (rif. Linee guida 05/2011 Punto N. 1.3.2.3), "I prezzi marginali possono essere calcolati in termini percentuali riferiti al prezzo dei comparabili e in termini di valore".

Il peso attribuito a ciascun elemento secondo il quale è stato analizzato e ricomposto ogni comparabile è espresso nella seguente tabella:

<u>"Peso" dei componenti i marginale</u>	l prezzo	-
Posizione e contesto	20,00	%
Vetustà	30,00	%
Finiture	10,00	%
Disponibilità aree esterne/terrazzi	20,00	%
Classe energetica	20,00	%

Tale sistematica non ha valore assoluto ma di riferimento, per cui viene applicata sui comparabili ridefinendo gli specifici valori delle componenti e rapportando quindi tutti i comparabili ad un canone omogeneo. L'inserimento della vetustà come elemento comparabile permette di individuare il valore dell'immobile secondo il suo valore attuale di mercato attuale.

La verifica della prossima tabella evidenzia quindi la procedura di stima attraverso l'utilizzo di una serie di parametri che oltre a valutare con pesi differenti le componenti degli immobili considerati, rapportano questa pesatura ai valori di mercato attraverso un parametro percentuale di riferimento.

Tabella dei dati - Individuazione dei prezzi marginali - Stima del valore dell'immobile

Prezzo e caratteristiche	lmm. 1	lmm. 2	Imm. 3	lmm. 4	lmm. 5	lmm. 6	lmm. 7	lmm. 8	Media dei valori	Oggetto della stima M.n. Sub.
Prezzo	180.000,00	190.000,00	155.000,00	80.000,00 - 15.000,00	125.000,00	80.000,00 - 20.000,00	240.000,00	165.000,00	151.875,00	239.787,87
				,		60.000,00				
Caratteristica										
Superficie	137,00	158,00	95,00	80,00	90,00	80,00	148,00	104,00	111,50	197,00
Posizione e contesto	20,00	20,00	25,00	25,00	25,00	18,00	25,00	30,00	23,50	27,00
Vetustà	30,00	30,00	15,00	10,00	10,00	25,00	30,00	30,00	22,50	3,00
Finiture	10,00	10,00	10,00	8,00	7,00	10,00	15,00	15,00	10,63	3,00
Disp. aree esterne	20,00	20,00	0,00	20,00	20,00	15,00	20,00	30,00	18,13	5,00
Classe energetica	20,00	10,00	5,00	5,00	5,00	30,00	15,00	10,00	12,50	5,00
Somma delle percentuali caratteristiche per singola unità	100,00	90,00	55,00	68,00	67,00	98,00	105,00	115,00	87,25	43,00
Euro/mq	1.313,87	1.202,53	1.631,58	812,50	1.277,78	750,00 box	1.621,62	1.586,54	1.274,55	
Prezzo di riferimento				garage	box	doppio 	Prezzo con 5	sconto del %	1.217,20 (a)
Valore dell'immobile oggetto di										

La tabella individua le "Caratteristiche" dei vari immobili al fine di individuarne il valore specifico e quindi rapportare le "Caratteristiche" dell'immobile oggetto di stima ai valori medi espressi dalla statistica. Le verifiche fatte al punto precedente con riferimento ai dati statistici espressi dalle varie agenzia di rilevamento dei valori immobiliari, fungono da riferimento ulteriore e controllo di rispondenza.

Al valore sopra determinato si deve quindi operare una riduzione riferita alla necessità di sanare la situazione sotto il profilo edilizio e catastale, con i conseguenti oneri associati alle prestazioni professionali:

Va = Vf - Cr

dove:

V_a rappresenta il valore attuale

 $V_{\rm f}$ rappresenta il Valore, delle unità immobiliari collocabili sul mercato immobiliare.

C_r rappresente il costo di ultimazione (in questo caso associabile al costo per regolarizzare le modifiche effettuate nel tempo),

 $C_r = 5.000,00$ Euro stimato per la regolarizzazione catastale ed edilizia

Va = 103.108,00 - 5.000,00 = 98.108,00 Euro

Il valore attuale dell'appartamento individuato al Sub. sul mercato immobiliare attuale è di 98.108,00 Euro

DETERMINAZIONE VALORE M.n. SUB. , M.n.

La valutazione in questo caso non può essere riferita al costruito esistente in quanto, come si è descritto in precedenza, si tratta di fabbricati fatiscenti o di valore associabile, a fabbricati ai limiti delle possibilità di essere utilizzati e per i quali eventuali opere di ristrutturazione avrebbero costi almeno pari alla demolizione e ricostruzione.

Il valore è quindi al contrario associabile al valore di edifici di nuova costruzione derivanti dalla demolizione e ricostruzione della volumetria edificabile.

I valori di mercato del nuovo possono essere determinati incrociando i dati derivanti dalla tabella che identificava i migliori immobili rilevati nelle offerte del mercato locale, con i rilievi statistici dalle varie agenzia di rilevamento dei valori immobiliari. I riferimenti sono quindi i valori unitari degli imm. tabella precedente, (indicativamente pari a 1.600,00 Euro/mq), ed i valori individuati dal Borsino immobiliare, che vanno dai 1.225,00 ai 1.500,00 Euro/mq. Si può con ragionevolezza individuare un valore di 1.425,00 Euro/mq, per un prodotto di tipo residenziale di buon livello realizzato dove ora sono presenti i vani considerati, ed un valore di 1.575,00 Euro/mq per gli spazi commerciali previsti al piano terra e corrispondenti ai . La scelta dei prodotti è mirata all'obiettivo di avere un fabbricato di buona qualità in classe A, così da poter valorizzare una posizione comunque interessante. A questo proposito si deve specificare che la valorizzazione del corpo individuato come corrispondente al M.n. Sub , necessità della corte comune o comunque dello spazio ora individuato come corrispondente al Fg. M.n. non compreso nell'oggetto di stima. Su questo punto vale la pena di precisare che la impossibilità di disporre di tale superficie comporterebbe una penalizzazione del valore del fabbricato citato.

Con riferimento alla tabella sotto riportata si evidenzia la maggiorazione di volumetria (riferita cautelativamente alla sola zona demolita), del 15% in quanto alla individuazione di una possibile maggiorazione individuata nelle Norme Tecniche Operative del Piano degli interventi. Si ritiene di non dover computare ulteriori volumetrie riferibili ad aumenti dovuti alla L.R. N. 32 del 29.11.2013 in

	Superfici lorde	altezze	Volume	Costo unitario demolizione	Costo demolizione	Volume ampliato del 15%	Costo unitario di costruzione	Costo di costruzione	Prezzo unitario di vendita	Prezzo totale di vendita
						(1)				
M.n.	mq	m	mc	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Sub. 1	65,00	3,60	234,00			269,1	420,00	113.022,00	525,00	141.277,50
Sub. 2	41,00	3,60	147,60			169,74	420,00	71.290,80	525,00	89.113,50
Sub. 5										
Sub. 6										
Sub. 7										
Sub. 8										
Sub. 9	234,00	5,65	1.322,10	15,00	19.831,50	1520,415	420,00	638.574,30	475,00	722.197,13
M.n.										
Piano	70.00	2.40	247.00	10.00	2.470.00	240.55	120.00	104 044 00	475.00	440 526 25
Terra	70,00	3,10	217,00	10,00	2.170,00	249,55	420,00	104.811,00	475,00	118.536,25
Piano Primo	70,00	2,90	203,00	10,00	2.030,00	233,45	420,00	98.049,00	475,00	199.500,00
				(c)	24.031,50		(b)	1.025.747,10	(a)	1.270.624,38
Valore attuale	a-(b+c)								Euro	220.845,78

quanto alle prescrizioni urbanistiche ed al conseguente vincolo di mantenere la schematizzazione esistente a corte chiusa (vedi (1)Volume ampliato del 15%).

I valori di mercato del nuovo possono essere determinati incrociando i dati derivanti dalla tabella che identificava i migliori immobili rilevati nelle offerte del mercato locale, con i rilievi statistici dalle varie agenzia di rilevamento dei valori immobiliari. I riferimenti sono quindi i valori unitari degli imm. della tabella precedente, (indicativamente pari a 1.600,00 Euro/mq), ed i valori individuati dal Borsino immobiliare, che vanno dai 1.225,00 ai 1.500,00 Euro/mq. Si può con ragionevolezza individuare un valore di 1.425,00 Euro/mq, per un prodotto di tipo residenziale di buon livello realizzato dove ora sono presenti i vani considerati, ed un valore di 1.575,00 Euro/mq per gli spazi commerciali previsti al piano terra e corrispondenti ai

La scelta dei prodotti è mirata all'obiettivo di avere un fabbricato di buona qualità in classe A, così da poter valorizzare una posizione comunque interessante. A questo proposito si deve specificare che la valorizzazione del corpo individuato come , corrispondente al M.n. Sub , necessità della corte comune o comunque dello spazio ora individuato come corrispondente al Fg. M.n., non compreso nell'oggetto di stima. Su questo

punto vale la pena di precisare che la impossibilità di disporre di tale superficie comporterebbe una penalizzazione del valore del fabbricato citato.

Il valore del complesso risulta quindi dato dalla somma tra il valore dell'appartamento localizzato nei due Sub (Va) e dal valore del volume edificabile nella residuale volumetria, considerando le unità a negozio poste al piano terra (Sub), come soggette ad una ristrutturazione con costi pari alla realizzazione di un fabbricato ex novo (Vb).

Ne deriva il seguente calcolo del Valore complessivo (V_c)

Vc = Va + Vb = Euro 98.108,00 + 220.845,00 = 318.953,00 Euro

(Euro trecentodiciottomilanovecentocinquantatre/00)

Ulteriormente si individua un valore cauzionale *(mortgage lending value)* mediante una stima prudenziale della commercialità futura dell'immobile stesso. A tale proposito si evidenzia come la mancanza di liquidità che caratterizza il mercato immobiliare ed il settore delle costruzioni in particolare, tende a disincentivare iniziative imprenditoriali di dimensioni rilevanti, e ciò ancor più nel momento in cui vi è una grande disponibilità di immobili da vendere sul mercato immobiliare.

La situazione oggetto di stima, non si ritiene abbia quelle particolarità di posizione tali da rendere l'operazione comunque interessante o tale da non subire queste problematiche, per cui si valuta che un valore cautelare risulti incidere in modo piuttosto sensibile.

Valore cauzionale attuale	Euro	285.000,00 €

Si ritiene di evidenziare, che la valutazione ha assunto il M.n. come compreso nella valutazione, anche se lo stesso non era compreso nell'oggetto di stima, come da incarico assegnato e come da individuazione dell'ipoteca sugli immobili. La eventuale indisponibilità di detta superficie potrebbe incidere nel valore dell'intero complesso per una cifra non inferiore ad Euro 40.000,00, quindi con una valutazione cauzionale dell'intero complesso pari ad Euro 245.000,00.

Ciò deriva dalla difficoltà nel valorizzare la volumetria relativa al M.n. Sub. Che si troverebbero con un solo lato accessibile e per di più riferito alla corte interna in parte necessariamente comune.

5. **LIMITI E ASSUNZIONI** (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.4.5)

Non si ritiene vi siano limitazioni o assunzioni specifiche tendenti a condizionare la valutazione immobiliare, ne di tipo diretto ne di tipo indiretto. Si tratta di immobili su libero mercato perfettamente commerciabili ed a norma per quanto si è potuto verificare e con riferimento alla documentazione resa disponibile.

6. **DOCUMENTAZIONE** (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.4.6)

- All. 1 Atto di successione Nota di Trascrizione
- All. 2 Estratto di mappa
- All. 3 Planimetrie catastali
- All. 4 Visure catastali
- All. 5 Estratto Prg con NTO
- All. 6 Documentazione fotografica

Il Professionista incaricato Arch. Giovanni Bassi

INDICE

1.	REQUISITO	pag. 1
2.	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 2
3.	LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 6
4.	VALUTAZIONE	pag. 6
5.	LIMITI E ASSUNZIONI	pag. 19
6	DOCUMENTAZIONE	nag 20 + Allegati