



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. 11 + 9 Allegati

- PERIZIA DI STIMA -

Sig. [REDACTED]

P-089

Vicenza, 18 Febbraio 2015

Oggetto: Proprietà immobiliare composta di un appartamento con sottotetto, un garage ed un posto auto, siti in [REDACTED]

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.

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

REDATTA PER CONTO: Sig. [REDACTED]

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: 30 Gennaio 2015

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

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

UBICAZIONE IMMOBILI: Via [REDACTED]

INQUADRAMENTO TERRITORIALE - FOTO AEREA



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati:

Il compendio immobiliare risulta censito all'Agenzia del Territorio di [REDACTED], come segue:

Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	cl.	cons.	Sup. cat.	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	A/2	2	4,5 vani		Euro 418,33
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	C/6	2	24 mq		84,29
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	C/6	4	13 mq		32,90

La proprietà è inserita in un condominio residenziale, ed è costituita di un appartamento sito al piano secondo collegato direttamente al sottotetto tramite una scala localizzata nel soggiorno, quindi in prossimità dell'ingresso alla unità abitativa. Il vano scale è ampio e ben illuminato, ma privo di vano ascensore.

Il sottotetto non è catastalmente individuato e quindi non compare nella documentazione autorizzativa e catastale. L'atto di proprietà indica l'esclusività della proprietà del sottotetto "Si precisa tra le parti che il piano sottotetto del fabbricato condominiale rimane in esclusiva proprietà dei [REDACTED] e ciò anche ai fini della ripartizione millesimale che

è stata fatta tenuto conto di quanto ora precisato” (vedi All. 1 e All. 9). La disposizione in pianta di quanto autorizzato è ulteriormente difforme rispetto a quanto allo stato di fatto in quanto gli spazi interni sono stati modificati disponendo la zona notte nella parte superiore, e con la modifica di alcuni tramezzi interni a realizzare una cucina dove in precedenza era presente una camera. Inoltre è presente la scala che conduce al livello sottotetto, livello appunto non accatastato e rappresentato nel progetto comunale come un volume interrotto dalla struttura di copertura, muretti e tavelloni.

Ulteriormente pare corretto evidenziare che il calcolo dei millesimi non pare effettuato in modo preciso. Infatti il [REDACTED] compare nel calcolo come costituito di una sola camera, ed inoltre il sottotetto è indicato di soli 100 mq mentre una rapida verifica effettuata sulle planimetrie catastali e sull’elaborato planimetrica evidenzia una superficie almeno doppia.

DESCRIZIONE DELLA ZONA IN CUI SORGE IL BENE: Il condominio è sito in [REDACTED], ai limiti del Comune di [REDACTED] in direzione nord. La zona è esclusivamente residenziale e si articola in vie molto strette, prive di marciapiedi e di raccordi tra le strade in corrispondenza degli incroci. Si tratta di una zona realizzata senza un vero e proprio piano urbanistico, quindi nella assenza di spazi per la sosta dei veicoli, di verde ecc. Al fine di permettere una viabilità accettabile alcune vie sono ora a senso unico, con un lato della strada utilizzato per la sosta dei veicoli.

Il quartiere o meglio la Località si sviluppa lungo la [REDACTED], in corrispondenza dell’incrocio per [REDACTED], quindi si tratta di una strada con traffico particolarmente intenso, soprattutto durante le ore del mattino e serali per gli spostamenti verso i luoghi di lavoro. La posizione del condominio in cui è sito l’immobile oggetto di stima è ai limiti del costruito, verso la zona agricola, quindi gode di una situazione sicuramente più favorevole rispetto agli edifici in posizione più interna. Ulteriormente l’appartamento è in posizione panoramica all’ultimo livello con due terrazze, cui si aggiungono, agli effetti, un ampio lastrico solare posto in copertura, superiormente al vano scale condominiale.

PROPRIETARIO:

Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DESCRIZIONE DEL BENE: La proprietà immobiliare oggetto della presente Perizia è costituito da un appartamento al secondo piano di un condominio costituito di [REDACTED] unità abitative disposte su tre livelli fuori terra oltre ad un livello seminterrato adibito a garage e cantine. L’appartamento ha, al piano secondo, un solo affaccio rivolto a nord, ed è un bicamere di circa 90 mq di superficie lorda (SEL) oltre alle terrazze, sempre rivolte a nord. Al livello seminterrato sono presenti un posto auto esterno ed un garage collegato ad uno spazio cantina. La distribuzione interna al condominio avviene attraverso una scala centrale che collega ai vari livelli abitabili come al seminterrato. L’appartamento è catastalmente ed a livello autorizzativo comunale, un bicamere con un bagno ed un vano ripostiglio ora utilizzato come lavanderia. L’ingresso avviene direttamente nel soggiorno che dispone di un’ampia terrazza esterna. Si tratta quindi di un appartamento di dimensioni medie realizzato a partire dal 1987, con agibilità del 1992, e quindi con una vetustà dell’immobile che si evidenzia in alcune finiture come anche negli spazi comuni e negli esterni. Le murature come i serramenti vetrocamera manifestano l’epoca di realizzazione pur essendo ben mantenuti e di buona

qualità. La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di gres mentre quelle dei terrazzi è in clinker.

L'impianto di riscaldamento si compone di una caldaia posta in una armadiatura sul terrazzo e di corpi scaldanti a termosifoni distribuiti internamente all'unità abitativa. E' presente anche un impianto di condizionamento estivo con spit interni distribuiti nelle varie stanze e con moto condensante esterna sempre posta sul terrazzo. L'impianto elettrico dotato di interruttore differenziale salvavita è molto semplice con la sola partizione tra impianto luce ed FM, oltre che per l'alimentazione dell'impianto di condizionamento (Vedi Rel. Fotografica All. 8).

Il sottotetto è di altezza al colmo di più di 300 cm e presenta delle finiture interne di buon livello, e del tutto simili al resto dell'appartamento, (se non per il pavimento che è in legno). Si tratta di uno spazio molto ampio e con una zona giorno collegata al terrazzo esterno, oltre a tre camere anche'esse ampie e dotate di lucernari. Il soffitto è in pendenza e segue la doppia falda di copertura. Vi sono anche due bagni ampi e ben rifiniti. L'appartamento è stato in pratica completamente rifatto nelle finiture due anni or sono, per cui gli interni sono da considerarsi nuovi ai fini della vetustà. Sui serramenti in legno sono montati dei vetrocassonetti. Le chiusure esterne sono realizzate con degli avvolgibili che presentano il cassonetto in posizione interna. Le porte interne sono in legno tamburato e i rivestimenti sono in piastrelle. E' presente un portoncino blindato all'ingresso, rivestiti in legno. Inferiormente le autorimesse interrato si presentano con pavimentazione in cls liscio.

Esternamente il condominio è intonacato con profili del cornicione in cls e con lattonerie in rame. La zona di pertinenza utilizzata come corsia per accedere ai garage ed ai posti auto è pavimentata con autobloccanti in cls. Come accennato in precedenza, la posizione ai limiti della zona residenziale rivolta alla zona agricola, conferisce una tranquillità ed un pregio superiore agli altri condomini della zona.

STATO DI CONSERVAZIONE: L'edificio è stato completato in data 28 maggio 1992, data cui fa riferimento la presentazione della richiesta di agibilità. Esternamente è completamente recintato e lo stato di conservazione appare buono. Nell'unità oggetto di stima non sono evidenti infiltrazioni d'acqua od altri fenomeni di degrado, come anche presenza di muffa a causa di ponti termici. La realizzazione pare quindi essere di buona qualità costruttiva generale.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA: Il fabbricato [REDACTED] - "Zona residenziale e mista esistente e di completamento" - con disciplina regolamentata dall'art. 37 N.T.8. (All. 7).

Il fabbricato residenziale è in zona propria quindi si può asseverare la conformità urbanistica.

REGOLARITA' EDILIZIA: Concessione Edilizia [REDACTED]

Agibilità [REDACTED]

Per le ragioni sopra esposte, vale a dire le difformità nella disposizione della tramezzatura interna e la presenza di un sottotetto non accatastato ed in diretto collegamento tramite una scala con i vani abitabili, non è possibile asseverare la regolarità edilizia allo stato attuale.

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

CONSISTENZA:

La superficie commerciale degli immobili comprende la superficie principale e le superfici secondarie che entrano nella superficie commerciale 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 ed i prezzi delle superfici principali.

Rilevata la situazione di sicura irregolarità dei vani sottotetto, ma anche tenendo conto che si tratta di una situazione teoricamente regolarizzabile con riferimento alle norme citate, si valuta di stimare gli spazi sottotetto secondo il valore mercantile 0,35 per la parte riferita ai vani abitabili e di 0,175 per il lastrico solare.

Si redige quindi la seguente tabella per la determinazione delle superfici commerciali, ricavate graficamente dalle superfici esterne lorde (SEL secondo standard IVS), misurate graficamente sulle planimetrie catastali e, in riferimento al livello sottotetto, con riferimento all'elaborato planimetrico:

Destinazione	Rapporto mercantile
sup. principale	1
poggioli-terrazze	0,5
sottotetto	0,35
lastrico solare	0,175

Ne deriva che ai fini della determinazione delle superfici si redige la seguente tabella (superficie esterna lorda misurata graficamente su planimetrie catastali). Da questa si rileva una Superficie Commerciale di:

Destinazione	Rapporto mercantile	Sup.	
		reale	commerciale
Vani abitabili	1	91,0	91,00
Terrazzi	0,5	16,6	8,30
Scale	1/4	4,5	1,13
Sottotetto	0,35	200,0	70,00
lastrico solare	0,175	48,0	8,40
Totale		mq	178,83

Il caso in esame si presenta complesso ai fini della stima. Infatti se pur i vani presenti nel sottotetto non sono autorizzati, la proprietà dello spazio è invece accertata dall'atto di cui all'All. 1. Tale spazio è inoltre inserito nei millesimi condominiali e quindi a livello di diritti riferibili alle spese condominiali, si può considerare come regolare (con le precisazioni fatte a pag. 1 e 2). Lo spazio sottotetto è quindi di proprietà ma non ne è autorizzato l'utilizzo da parte dell'ente competente. Tale situazione si è generata, a detta della proprietà, sin dall'epoca della realizzazione del fabbricato. Ai sensi dell'art 23 delle NTO del

PRG vigente, e della Legge regionale 6 aprile 1999, n. 12 (BUR n. 32/1999), tali sottotetti appaiono autorizzabili tramite la realizzazione di alcune aperture finestrate sulle pareti esterne, per le quali si dovrà procedere alla richiesta di autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale anche in riferimento al volume di riferimento sul quale applicare la normativa di cui alla L.R. 29 Novembre 2013 n. 32 - Piano Casa.

Ulteriormente, ai fini della stima, si devono computare il posto auto esterno ed il garage con cantina annessa, posti al seminterrato.

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.

METODOLOGIA DI STIMA Si ritiene di dover utilizzare il Metodo del Confronto di mercato, (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.3.4), secondo le indicazioni riferite alla Nota esplicativa N. 1.3 (Market Comparison Approach). Ciò in quanto la situazione riguarda immobili perfettamente collocabili sul mercato immobiliare e in riferimento ai quali, tramite la individuazione dei Prezzi Marginali desunti dalle caratteristiche degli immobili di riferimento, si possa con sufficiente approssimazione determinare il valore di mercato.

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 a compravendite, trattative ed annunci riferiti ad immobili simili.

I dati ricavabili dalla Borsa Immobiliare (vedi tabella sotto riportata riferita al primo semestre 2014), evidenzerebbero per il settore N.8 cui appartiene la zona considerata un valore medio che va da €/mq 1.375,00 a 1.625,00, quindi un valore medio di 1.500,00 Euro. Questo valore è riferibile ad un appartamento nuovo o ristrutturato al nuovo. Nel nostro caso abbiamo un appartamento ristrutturato internamente due anni or sono (ma che presenta tutte le zone esterne e condominiali in buone condizioni ma comunque datate all'epoca di realizzazione del manufatto).

Andrà quindi calcolata una incidenza della vetustà sia in riferimento alle zone condominiali, sia al fatto che alcuni elementi costitutivi del fabbricato (vedi ad esempio gli impianti), non sono stati oggetto di ristrutturazione.

Inoltre:

1. Come evidenziato in precedenza, l'area in questione è carente di opere di urbanizzazione primaria in quanto realizzata in continuità ad una espansione degli anni '50 e '60, senza un Piano Urbanistico Attuativo, e quindi in pratica senza realizzare gli standard a verde ed a parcheggio, come anche realizzando una strada di accesso priva di marciapiedi come

di dimensioni e caratteristiche assolutamente penalizzanti rispetto alle caratteristiche degli edifici realizzati e quindi al carico urbanistico che ne deriva.

- La vicinanza alla [REDACTED], rappresenta una fonte di inquinamento soprattutto acustico, che pur se non particolarmente penalizzante, si ritiene debba essere almeno citato tra i fattori presenti. In ogni caso si può ritenere che il flusso di velivoli comporti un sensibile disturbo e quindi una diminuzione della qualità abitativa.

Si riporta ora una rilevazione dei Borsini Immobiliari del Comune di riferimento, che evidenziano i prezzi medi delle compravendite e la differenza tra prezzo minimo e prezzo massimo:

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE VICENZA						
Compravendita						
N.B.: i prezzi, indicati in €/mq, si riferiscono ad immobili "liberi", da intendersi senza vincoli di natura reale o obbligatoria e riguardano singole unità abitative e non interi complessi immobiliari. Per calcolare la diminuzione del valore degli immobili usati, il Comitato Esecutivo suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 4, con il computo aggiunto di eventuali migliorie. I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona, nella loro generalità. Da questi dati ogni estimatore estrapola tutte le componenti intrinseche ed estrinseche dell'immobile (orientamento, piano, numero di unità, vista, presenza di servizi, qualità costruttiva ecc.) per giungere alla determinazione specifica dell'immobile considerato. Per gli immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, i prezzi vanno aumentati in misura variabile da 100 a 150 €/mq.						
VICENZA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appartamenti da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - centro	2.450	3.700	1.000	1.600	48.000	95.000
2 - centro versante ovest	1.925	2.850	825	1.100	30.000	52.000
3 - centro sud e viale X Giugno	2.075	3.000	925	1.400	31.000	54.000
4 - centro nord-est	1.900	2.875	850	1.125	28.500	51.000
5 - Piscine e Quartiere Italia	1.775	2.200	725	950	16.500	24.000
6 - S. Bortolo, zona Laghi, Monte Berico (escluso viale X Giugno), Stadio e S. Andrea	1.600	2.000	700	875	16.000	23.000
7 - viale Trento, Cattane, Monte Crocetta, Biron	1.425	1.825	550	800	14.000	19.000
8 - Casale, S. Pio X, Ca' Balbi, Villaggio dei Fiori, Saviabona, Marosticana, Ponte Marchese, S. Lazzaro, Ferrovieri, lato nord di Via Fusinato, S. Agostino	1.325	1.625	525	800	14.000	18.500
9 - Villaggio del Sole, Pomari, Capitello	1.175	1.425	425	650	11.500	15.000
10 - S. Felice e lato sud viale S. Lazzaro	1.275	1.575	475	700	12.500	18.000

La ricerca del comparabile di mercato consente di determinare i prezzi di immobili simili. Nel caso in esame vi è una comparazione direttamente

proponibile con un immobile in vendita al piano terra. Il prezzo richiesto dal venditore è di 165.000,00 Euro. Sentita l'agenzia immobiliare e valutato un congruo coefficiente a garanzia del valore reale si può con buona approssimazione stimare il valore di probabile vendita a non meno di 150.000,00 Euro. Si tratta di un fabbricato che costituisce un ottimo riferimento in quanto ha le medesime caratteristiche generali dell'immobile oggetto di stima, pur se alcuni elementi sono significativamente diversi.

Destinazione	Rapporto mercantile	Sup.		Tabella di valutazione
COMPARABILE		reale	commerciale	
Vani abitabili	1	78,0	78,00	84.871,31
Portico	0,5	6,0	3,00	3.264,28
Scale	1/4	4,5	1,13	1.224,11
cantina	0,5	39,5	19,75	21.489,85
giardino	0,1	176,0	17,60	19.150,45
Posto auto doppio				15.000,00
Totale mq 119,48				130.000,00
Destinazione	Rapporto mercantile	Sup.		
SUBIECY		reale	commerciale	
Vani abitabili	1	91,0	91,00	99.016,53
Terrazzi	0,5	16,6	8,30	9.031,18
Scale	1/4	4,5	1,13	1.224,11
Sottotetto	0,35	200,0	70,00	76.166,56
lastrico solare	0,175	48,0	8,40	9.139,99
Posto auto				6.500,00
garage con cantina				13.000,00
Totale mq 178,83				214.078,36
Lp (livello di piano)	2	2,5%	5,00%	10.703,92
Lr (ristrutturazione)			20,00%	42.815,67
Valore totale (Vt)				Euro 267.597,95

Il comparabile citato ha una superficie commerciale di 119 mq circa ed un garage di caratteristiche simili a quello oggetto di stima. Per il garage, si può stimare un

valore di 15.000,00 Euro, stante la bassa incidenza della vetustà su un vano accessorio di questo tipo e stante le dimensioni veramente rilevanti (lunghezza di 10 ml), e quindi la possibilità di posizionare due autoveicoli. Il valore della parte fabbricato risulta quindi di 135.000,00 Euro, che abbiamo riportato nella tabella superiore a 130.000,00 ad ulteriore garanzia.

A questo punto sono considerati alcuni elementi:

1. Il maggior valore dovuto al livello di piano;
2. Il maggior valore dovuto alle opere di ristrutturazione

Il tutto andrà poi ponderato con riferimento alla maggior superficie commerciale di riferimento.

La maggiorazione riferita al Livello di Piano (Lp) è, secondo statistica del 9-10% per ogni aumento di livello. In questo caso l'aliquota è stata ridotta in quanto alla assenza dell'ascensore, ma comunque mantenuta, in quanto si è ritenuto che i due soli livelli presenti e la penalizzazione dovuta all'assenza dell'ascensore, fossero elemento comunque da considerarsi come inferiore al pregio derivante dalla posizione superiore, in prossimità della copertura.

L'incremento per le opere di ristrutturazione (Lr), è anch'esso un dato statistico tutelativo, in quanto le opere di ristrutturazione realizzate riguardano i soli interni dell'unità abitativa, ed inoltre, sono state realizzate senza intervenire sulla rete impiantistica che è quella originale con una vetustà di circa 23 anni.

La cifra determinata sopra in base ai valori marginali inseriti ed alla conseguente tabella di valutazione, evidenzia per l'immobile utilizzato come comparativo un valore unitario di Euro/mq 1.088,00 (130.000,00/ 119,48), mentre per l'immobile oggetto di stima un valore unitario di Euro/mq 1.387,34. [267.597,95 – 13.000,00-6.500,00)/178,83]. A parere, valutando la differente qualità del prodotto (dalle finiture alla posizione), si tratta di una differenza pienamente giustificata. Il confronto con il dato desunto dalla Camera di Commercio precedentemente citata, sono coerenti in quanto i riferimenti andavano per il ristrutturato al nuovo da €/mq 1.375,00 a 1.625,00. Ricordiamo ulteriormente che il sottotetto è stato valutato con indice mercantile 0,35.

A questo punto si devono detrarre le somme necessarie ad ottenere il titolo edilizio che permetta di legittimare l'uso della parte sottotetto. Si tratta, di una valutazione riferita al costo delle opere necessarie a realizzare alcune aperture finestrate così da ottemperare alle prescrizioni delle NTO vigenti ed alle spese professionali necessarie alla presentazione dei progetti ed all'ottenimento dell'agibilità.

Costi	
Opere e lavorazioni	
Costi opere per apertura finestre su sottotetto	12.500,00
Professionali	
Progetto DDLL sicurezza	6.500,00
Accatastamento	2.500,00
Totale costi (Ct)	Euro 21.500,00

Il valore di mercato (V_m), allo stato di fatto, detratti i costi necessari all'ottenimento delle autorizzazioni è pari a $V_t - C_t$ quindi:

$$V_m = 267.597,95 - 21.500,00 = 246.097,95 \text{ Euro}$$

Pare opportuno verificare il dato risultante attraverso una stima sulla capitalizzazione del reddito, riferita al canone di locazione attualmente percepito, pari a 18.000,00 Euro/anno. Le spese condominiali sono a carico del locatario, ed inoltre a ulteriore tutela si devono detrarre le opere di manutenzione straordinaria che periodicamente vanno eseguite, il tutto incidente per il 15% del valore della locazione stessa.

Rn Reddito annuale netto
Sc Saggio di capitalizzazione
Vm Valore di mercato

Ne risulta un valore di riferimento per il calcolo del valore del fabbricato in base alla capitalizzazione del reddito, di $18.000,00 - 15\% = 15.300,00$ Euro.

Il saggio di capitalizzazione come da letteratura per unità residenziali, nel periodo attuale è del 6%, anche in conseguenza della bassa redditività degli investimenti che il mercato finanziario propone.

Ne deriva ad una rapida verifica un valore esclusivamente riferito alla redditività dell'immobile di:

$$V_m = R_n / S_c$$

$$V_m = 15.300,00 / 0,06 = 255.000,00 \text{ Euro}$$

Questo calcolo, assume un valore di semplice verifica economica, e non si può nei termini esposti considerare riferimento esclusivo per il calcolo del valore dell'immobile.

Il Valore di Mercato dell'unità oggetto di stima, completa di garage e posto auto è quindi di Euro 246.000,00 (Duecentoquarantaseimila/00).

Il valore cauzionale risente maggiormente della problematica riferita al sottotetto non regolarmente autorizzato e delle incognite che devono essere tenute in considerazione in merito all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni.

Valore cauzionale attuale	Euro	235.000,00 €
----------------------------------	-------------	---------------------

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, né di tipo diretto né di tipo indiretto. Va comunque evidenziata la problematica riferita alla necessità di provvedere alla realizzazione delle opere ed all'ottenimento delle autorizzazioni per regolarizzare la situazione del sottotetto. Una volta queste opere fossero realizzate ne deriva che il valore dell'immobile risulterebbe superiore in quanto all'aggiornamento dei rapporti mercantili utilizzati.

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



Il Professionista incaricato

Arch. Giovanni Bassi



INDICE

1.	<u>REQUISITO</u>	pag. 1
2.	<u>IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	pag. 2
3.	<u>LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA</u>	pag. 4
4.	<u>VALUTAZIONE</u>	pag. 5
5.	<u>LIMITI E ASSUNZIONI</u>	pag. 10
6.	<u>DOCUMENTAZIONE</u>	pag. 11 + 9 Allegati