

■ **Data della valutazione**

giovedì 27/02/2020

■ **Data del rapporto**

giovedì 27/02/2020

Perizia di stima Clusone P3

Fallimento SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE VEGA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

■ **Numero della pratica**

Nomina MISE del 28/05/2019

■ **Valutatore**

Arch. Piero Pedroli
Via BORFURO, 1/c - 24100 BERGAMO - BG
Tel. 035.221333

■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Oggetto**

La seguente relazione stima il valore di mercato dei beni proprietà della procedura fallimentare in epigrafe nel comune di Clusone (BG) al PIANO TERZO del condominio di Via Ricci 5 indica come valore finale l'FJV (Forced Judicial Value), ovvero il valore degli immobili in sede di asta giudiziaria.

COMPENDIO IMMOBILIARE

■ **Lotto 03 - Lotto 3**

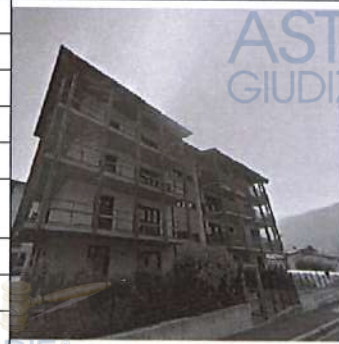
1 Appartamento Via S. RICCI, 5 - 24023 - CLUSONE (BG)

Classificazione	Appartamento
Comune	CLUSONE
Indirizzo	Via S. ricci, 5
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 13 Part. 12545 Sub. 10 Fg. 13 Part. 12545 Sub. 17
Superficie (m ²)	91,76
Valore unitario (€/m ²)	1.918,92
Valore di mercato (€)	176.080,00



2 Appartamento Via S. RICCI, 5 - 24023 - CLUSONE (BG)

Classificazione	Appartamento
Comune	CLUSONE
Indirizzo	Via S. ricci, 5
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 13 Part. 12545 Sub. 19 Fg. 13 Part. 12545 Sub. 11
Superficie (m ²)	60,21
Valore unitario (€/m ²)	1.018,27
Valore di mercato (€)	61.310,00



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Via S. RICCI, 5 - CLUSONE (BG), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Via S. RICCI, 5 - 24023 - CLUSONE (BG)" è determinato il Valore di mercato - 25% alla data di stima del 18/06/2020.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di CLUSONE Comune Catastale di CLUSONE
Catasto Fabbricati
Fg. 13 Part. 12545 Sub. 10 Categoria: F 3 -Unità in corso di costruzione, 0, Rendita 0,00 €

Riferimenti catastali - Bene accessorio

Comune Amministrativo di CLUSONE Comune Catastale di CLUSONE
Catasto Fabbricati
Fg. 13 Part. 12545 Sub. 17 Categoria: C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali), Classe 3, 22,00 m², Rendita 78,53 €

2 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Via S. RICCI, 5 - CLUSONE (BG), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Via S. RICCI, 5 - 24023 - CLUSONE (BG)" è determinato il Valore di mercato - 25% alla data di stima del 18/06/2020.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di CLUSONE Comune Catastale di CLUSONE
Catasto Fabbricati
Fg. 13 Part. 12545 Sub. 11 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 2, 3 vani, Rendita 263,39 €

Riferimenti catastali - Bene accessorio

Comune Amministrativo di CLUSONE Comune Catastale di CLUSONE
Catasto Fabbricati
Fg. 13 Part. 12545 Sub. 19 Categoria: C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali), Classe 3, 14.00 m², Rendita 50,61 €

PREMESSA

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione (2005) di Tecnoborsa capitolo 9 al punto 4.20.10 il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore in data 11/12/2019 ha visionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Valutatore	Arch. Piero Pedrolì Via BORFURO, 1/c - 24100 BERGAMO - BG Tel. 035.221333 CF: PDRPRI79E25A794A - PIVA: 03967760160

CRITERI E PROCEDIMENTI

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

■ Valore di mercato -25%

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

Data rapporto giovedì 27/02/2020

Pagina 4 di 83

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 -25%	[Stima a Market Comparison Approach]/100*75-[Stima dei Miglioramenti]
Procedimento	Descrizione
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.
Stima dei Miglioramenti	Valore determinato mediante il procedimento di Cost Approach Cost Approach Il cost approach (o metodo dei costi) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il cost approach è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentano un deprezzamento.

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
03	Lotto 3
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento Via S. RICCI, 5 - 24023 - CLUSONE (BG)
2	Appartamento Via S. RICCI, 5 - 24023 - CLUSONE (BG)

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 03-Appartamento Via S. RICCI, 5 - 24023 - CLUSONE (BG)

Denominazione

Data inserimento	19/06/2020	Data ultima modifica	22/06/2020
Codice	S CLU 10		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Nuovo		
Superficie	91,76 m ² Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN...		



Ubicazione

Via S. RICCI, 5 -

24023 CLUSONE - (BG)

Zona OMI: B1/Centrale/PIAZZALE DELLA REPUBBLICA, VIA XXV APRILE, VIA FOGACCIA, VIA V. EMANUEL...

Descrizione principale

Situato a sud del centro del paese di Clusone, in una zona residenziale di recente costruzione, sorge un nuovo complesso formato da due palazzine (una ad L e l'altra in linea) costruite in muratura intonacata di colore giallo, con elementi decorativi di finestre e balconi in legno di larice.

La palazzina che ospita l'appartamento (dei due quello in linea al civico 5) è in ottimo stato conservativo e parzialmente abitata.

All'interno del vano scale comune con pavimento in marmo, attraverso una porta blindata nuova, si accede all'appartamento (unità interno 10) posto al piano terzo. L'interno si presenta allo stato rustico, privo di caldaia e pavimento, di porte interne e di alcun tipo di finitura ma completo di infissi esterni in legno con doppia camera basso emissivi. La descrizione degli impianti -presenti o predisposti- viene rimandata più avanti, nella sezione "Caratteristiche" della presente relazione.

Il quadrilocale è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto e due bagni finestrati. All'esterno c'è un ampio balcone che si estende ad L lungo due muri perimetrali dell'appartamento.

All'appartamento viene abbinato un'autorimessa al piano interrato.

L'immobile al catasto risulta ancora classificato con la categoria F/3 (unità in corso di costruzione) e dal punto di vista edilizio non è ancora provvisto di certificato di agibilità.

GEOGRAFIA

LOTTO 03-Appartamento Via S. RICCI, 5 - 24023 - CLUSONE (BG)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BG
Comune	CLUSONE		
Zona			
Indirizzo	Via S. RICCI		
Civico	5	Cap	24023
Latitudine	45° 53' 2,9580"	Longitudine	9° 56' 39,7824"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 03-Appartamento Via S. RICCI, 5 - 24023 - CLUSONE (BG)

■ **Descrizione consistenza**

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN)</p> <p>Per superficie interna netta, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento.</p> <p>La SIN include:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gli spessori delle zoccolature; • le superfici delle sottofinestre (sgusci); • le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili; • le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi; • le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile; • lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); • la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne); • i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lo spessore dei muri sia perimetrali che interni; • il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo; • lo spessore dei tramezzi; • lo spazio occupato dalle colonne ed i pilastri.
----------------------------	--

■ **Riassunto consistenza**

Metodo di misura	Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	71,88	1,00	71,88
Superficie balconi	SUB	30,42	0,30	9,13
Superficie garage autorimessa	SUG	21,51	0,50	10,76
Totale Superficie (m²)		123,81		91,76
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ **Consistenza per il Piano Terzo**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Appartamento	71,88	S1	1,00	71,88
Balcone	30,42	SUB	0,30	9,13
Totale per piano	102,30			81,01

■ Consistenza per il Piano Interrato -1

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Box auto	21,51	SUG	0,50	10,76
Totale per piano	21,51			10,76

CARATTERISTICHE
LOTTO 03-Apartmento Via S. RICCI, 5 - 24023 - CLUSONE (BG)

■ **Locazionali - Ubicazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	2	1=min 2=med 3=max	-
Stato di manutenzione prevalente	SMP	3	1=min 2=med 3=max	-

■ **Distanze di riferimento**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dal centro città	DCR	800	m	-

■ **Fabbricato o Edificio**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	5	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Epoca di costruzione	ECT	2014	anno/i	-
Numero di piani fuori terra	NPF	4	n.	-
Numero di piani interrati	NPI	1	n.	-
Classe energetica del fabbricato*	CED	7	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	-
Visibilità del fabbricato	VSF	2	1=min 2=med 3=max	-
Panoramicità del fabbricato	PNE	2	0=nulla 1=min 2=med 3=max	-

■ **Impianti del fabbricato o edificio**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ascensore	ASC	1	0=assente 1=presente	-
Impianto riscaldamento centralizzato	RSC	1	0=assente 1=presente	-

■ **Unità**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare*	STM	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Livello di Piano	LIV	3	n.	0,100
Ultimo piano	ULP	1	0=no 1=sì	-
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	2	0=nulla 1=min 2=med 3=max	-

■ **Impianti dell'unità**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare*	IMP	3	1=min 2=med 3=max	-
Impianto idraulico*	IMI	1	0=assente 1=presente	-
Impianto elettrico*	IME	4	0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia	-
Impianto video citofonico*	VID	1	0=assente 1=presente	-
Impianto riscaldamento*	IMR	1	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo	-
Impianto di condizionamento (climatizzazione)	IDC	0	0=assente 1=presente	-

■ **Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	71,9	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	30,4	m ²	0,30
Superficie garage autorimessa	SUG	21,5	m ²	0,50
Superficie commerciale	SUP	91,8	m ²	-

■ **Auto**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Parcheggi pubblici in zona	PPU	1	0=assente 1=presente	-

■ **Economiche**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato locativo	STL	5	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3=occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato	-

■ **Compravendita - Valutazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	18/06/2020	giorno/mese/anno	0,005

■ **Descrizione Stato di manutenzione dell'unità immobiliare**

L'appartamento è al rustico, completo di serramenti, con impianti solo predisposti, privo di alcuna finitura.

■ **Descrizione Qualità impiantistica dell'unità immobiliare**

Gli impianti sono interamente predisposti ma da finire. Sono anche presenti le condutture necessarie per un impianto di VMC (entilazione meccanica controllata).

■ **Descrizione Impianto idraulico**

Sono presente tutte le predisposizioni per gli allacci dei bagni e della cucina

■ **Descrizione Impianto elettrico**

I passaggi dei tubi e le scatole sono presenti nei muri, l'impianto è quindi interamente predisposto. Rimane la necessità di infilare i cavi elettrici e le prese/interruttori con le placche di finitura.

■ **Descrizione Impianto video citofonico**

L'impianto è predisposto per il videocitofono, non è presente all'interno dell'unità immobiliare l'apparecchio con monitor e microfono.

■ **Descrizione Impianto riscaldamento**

E' presente su ogni pianerottolo un collettore che porta la linea del riscaldamento condominiale ad ogni unità abitativa. All'interno dell'unità è presente un ulteriore collettore per distribuire i tubi del riscaldamento a pavimento in ogni ambiente. La caldaia attualmente mancante è infatti pensata per accogliere, in fase di getto, le serpentine dei tubi radianti.

■ **Descrizione Classe energetica del fabbricato**

25,74 kWh/m2a

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 03-Appartamento Via S. RICCI, 5 - 24023 - CLUSONE (BG)

■ **Denominazione**

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	CLUSONE	Provincia	BG
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Semicentrale		

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Unità immobiliare in condominio	Categoria	Nuovo
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo civile	Dimensione unità	Media

■ **Tipologia edile**

Edificio	Multipiano		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	91,76/91,76	100,00
Superficie principale	S1/SUP	71,88/91,76	78,33
Superficie balconi	SUB/SUP	30,42/91,76	33,15
Superficie garage autorimessa	SUG/SUP	21,51/91,76	23,44

■ **Rapporti di posizione**

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

DOCUMENTI

LOTTO 03-Appartamento Via S. RICCI, 5 - 24023 - CLUSONE (BG)

■ **Elenco Estratti di mappa catastali**

N. 1 Mappa Catastale del 19/06/2020

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

■ **Elenco Planimetrie**

N. 2 Planimetria PDC del 18/06/2020

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

■ **Elenco Planimetrie catastali**

N. 3 PLN_Sub.17 del 27/02/2020

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ **Elenco Visure catastali**

N. 4 EPA001 del 19/06/2020

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

■ **Elenco Visure conservatorili**

N. 5 DOC_1307008181 del 19/06/2020

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure conservatorili.

N. 6 Elenco del 19/06/2020

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure conservatorili.

N. 7 DOC_1307008177 del 19/06/2020

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure conservatorili.

N. 8 DOC_1307008178 del 19/06/2020

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure conservatorili.

N. 9 DOC_1307008179 del 19/06/2020

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure conservatorili.

N. 10 DOC_1307008180 del 19/06/2020

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure conservatorili.

■ **Elenco Fotografie**

N. 11 IMG_6799 del 28/10/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 12 IMG_6802 del 28/10/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 13 IMG_6803 del 28/10/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 14 IMG_6892 del 28/10/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 15 IMG_6893 del 28/10/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 16 IMG_6894 del 28/10/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 17 IMG_6895 del 28/10/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 18 IMG_6896 del 28/10/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 19 IMG_6897 del 28/10/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 20 IMG_6899 del 28/10/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 21 IMG_6900 del 28/10/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 22 IMG_6901 del 28/10/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 23 IMG_6903 del 28/10/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 24 IMG_6904 del 28/10/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

■ Estratti di mappa catastali

N. 1 - Mappa Catastale

Data: 25/02/2020 - n. T281879 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Fozzali Diego
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Bergamo N. 4152

**Agenzia delle Entrate
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Bergamo**

Comune di Clusone

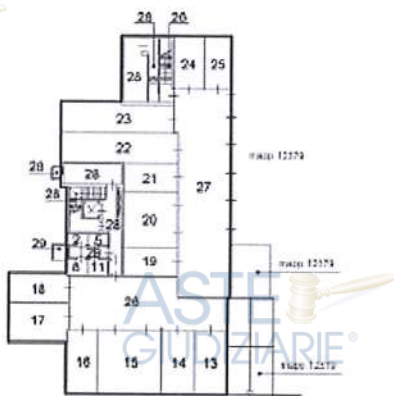
Sesione: Foglio: 13 Particella: 12545

Protocollo n. HG0127213 del 29/07/2014

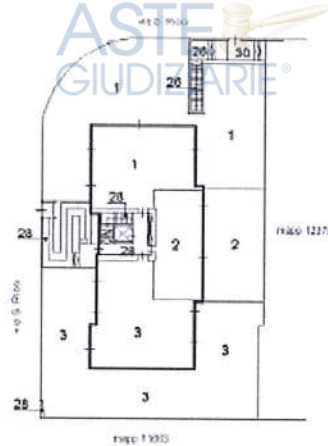
Tipo Mappale n. 116891 del 10/07/2014

Dimostrazione grafica dei subalterni

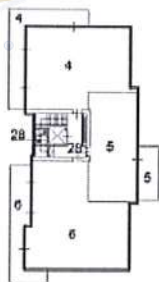
Scala 1 : 500



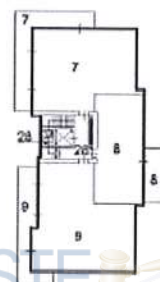
PIANO INTERRATO



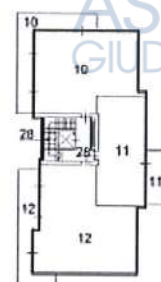
PIANO TERRA



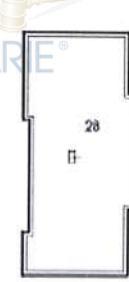
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO QUARTO
(sottotetto)



ORIENTAMENTO

Ultima planimetria in atti

Data: 25/02/2020 - n. T281879 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/02/2020 - Comune di CLUSONE (CR00) - c. Foglio: 13 - Particella: 12545 - Elaborato planimetrico >

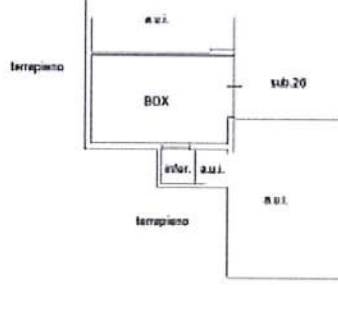
■ Planimetrie catastali

N. 3 - PLN_Sub.17

Data: 27/02/2020 - n. T371463 - Richiedente: PDRPR179E25A794A

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	Dichiarazione protocollo n. BG0127213461 - 29/07/2014 Planimetria di u.i.u. in Comune di Clusone Via S. Ricci civ. 7	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 13 Particella: 12545 Subalterno: 17	Compilata da: Pizzali Diego Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo M. 4152

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H=2.40 m

Ultima planimetria in atti

Data: 27/02/2020 - n. T371463 - Richiedente: PDRPR179E25A794A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2020 - Comune di CLUSONE (CS00) - c. Foglie: 13 - Particella: 12545 - Subalterno: 17 -
 VIA S. RICCI n. 7 piano: 51.

■ Visure catastali

N. 4 - EPA001



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: CLUSONE
Elenco Subalterni

Data: 25/02/2020 - Ora: 18.05.22 - Pag: 1
Visura n. : T281881 Fine



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Faticella	Tipo mappale	del:
Sub.	CLUSONE	13	12545	116891	
	UBICAZIONE via piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.
					DESCRIZIONE
1	via s. ricci	5	T		ABITAZIONE
2	via s. ricci	5	S1-T		UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
3	via s. ricci	5	T		UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
4	via s. ricci	5	T		UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
5	via s. ricci	5	S1-1		UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
6	via s. ricci	5	T		ABITAZIONE
7	via s. ricci	5	2		UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
8	via s. ricci	5	S1-2		UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
9	via s. ricci	5	2		ABITAZIONE
10	via s. ricci	5	3		UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
11	via s. ricci	5	S1-3		ABITAZIONE
12	via s. ricci	5	3		ABITAZIONE
13	via s. ricci	7	S1		BOX
14	via s. ricci	7	S1		BOX
15	via s. ricci	7	S1		BOX
16	via s. ricci	7	S1		BOX
17	via s. ricci	7	S1		BOX
18	via s. ricci	7	S1		BOX
19	via s. ricci	7	S1		BOX
20	via s. ricci	7	S1		BOX
21	via s. ricci	7	S1		BOX
22	via s. ricci	7	S1		BOX
23	via s. ricci	7	S1		BOX
24	via s. ricci	7	S1		BOX
25	via s. ricci	7	S1		BOX
26	via s. ricci	7	S1-T		BCNC A TUTTI I SUB. (CORSELLO E USCITA DI EMERGENZA PEDONALE)
27	via s. ricci	7	S1		BCNC A TUTTI I SUB. (CORSELLO - GRAVATO DA SERVITU' MAPPE 12379)
28	via s. ricci	5	S1-T1-2 3-4		BCNC AI SUB. DA T. 12 (INGRESSO PEDONALE, CORPO SCALE, ASCENSORE, VANI CONTATORI, LOC. TECNICI, LOC. IMBONDIZIA E SOTTOTETTO)
29	via s. ricci	5	S1		BCNC AI SUB. 2,5,8 E 11 (DISIMPEGNO)
30	via s. ricci	3	T		BCNC A TUTTI I SUB. (USCITA DI EMERGENZA PEDONALE)

Unità immobiliari n. 30

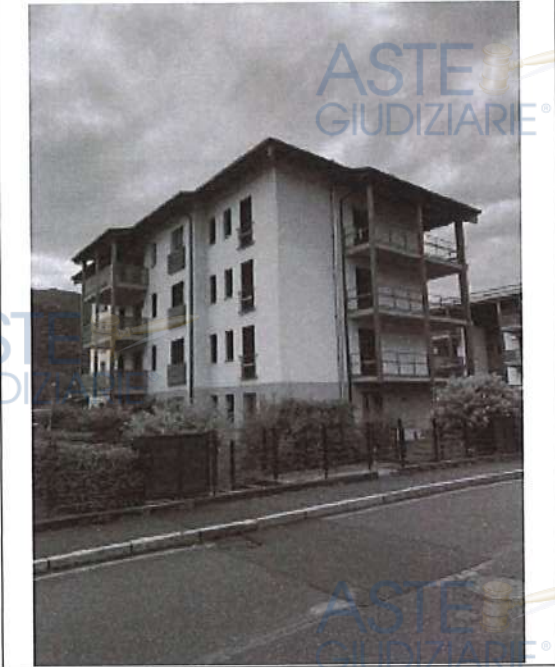
Tributi erariali: 0,00

Visura telematica



■ **Fotografie**

N. 11 - IMG_6799



N. 12 - IMG_6802



N. 13 - IMG_6803



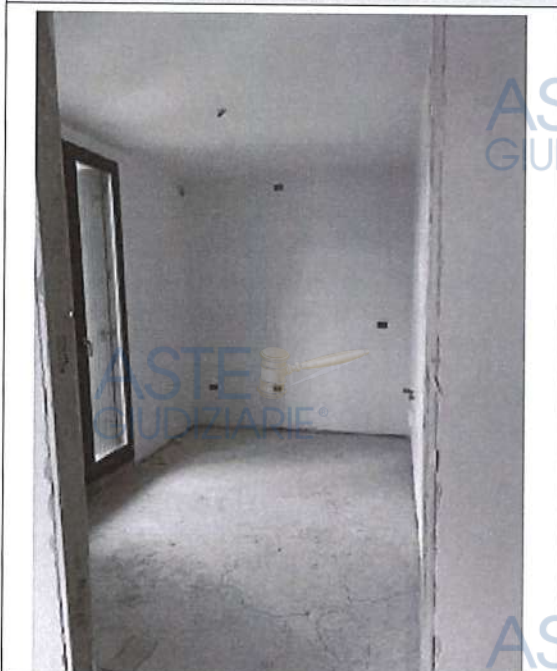
N. 14 - IMG_6892



N. 15 - IMG_6893



N. 16 - IMG_6894



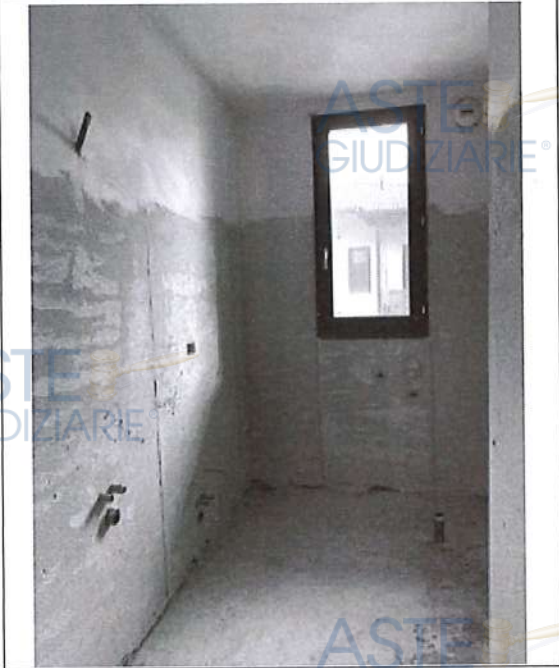
N. 17 - IMG_6895



N. 18 - IMG_6896



N. 19 - IMG_6897



N. 20 - IMG_6899



N. 21 - IMG_6900



N. 22 - IMG_6901



N. 23 - IMG_6903



N. 24 - IMG_6904



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	CLUSONE	Provincia di	BG
---------------------------------	---------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di CLUSONE (C800)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		13	12545	10	F 3 -Unità in corso di costruzione	-	0	-	-
2		13	12545	17	C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali)	3	22,00 m ²	78,53	-
Totali								78,53	0,00

■ Dettagli catasto fabbricati

- (1) - Dettagli Particella Fg. 13 Part. 12545 Sub. 10 (Bene principale) Situazione in atti al 18/06/2020
Piano di accesso: 3
- (2) - Dettagli Particella Fg. 13 Part. 12545 Sub. 17 (Bene accessorio) Situazione in atti al 18/06/2020
Piano di accesso: S1

VALUTAZIONE

Appartamento Via S. RICCI, 5 - 24023 - CLUSONE (BG)

Il Valore di mercato -25% dell'immobile, classificato come Appartamento sito in CLUSONE (BG), Via S. RICCI, 5, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato -25% = [Stima a Market Comparison Approach]/100*75-[Stima dei Miglioramenti]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 18/06/2020.

DUE DILIGENCE

LOTTO 03 - Appartamento Via S. RICCI, 5 - 24023 - CLUSONE (BG)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
19/06/2020	<p>Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia</p> <p>L'immobile è stato edificato in forza delle seguenti pratiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - P.D.C. 33/2010 reg costruzioni, n.12228 prot.gen. per nuova costruzione edificio residenziale - S.C.I.A. 25/2014 variante al permesso di costruire n.33/2010, prot.gen. 04453/2014 del 27/05/2014 	Conforme	0,00
19/06/2020	<p>Verifica della conformità (regolarità) catastale</p> <p>Al momento del sopralluogo l'immobile era accatastato come F/3 (unità in corso di costruzione). E' pertanto presente al catasto elaborato planimetrico dell'estratto di mappa - conforme allo stato di fatto - ma non esiste ancora una planimetria catastale, da predisporre con una nuova pratica DOCFA di accatastamento. Il costo per l'espletamento di tale pratica da parte di un tecnico abilitato è stata qui contemplata nella "stima dei miglioramenti - stato avanzamento lavori".</p>	Conforme	0,00
19/06/2020	<p>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita</p> <p>Elenco delle formalità:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ANNOTAZIONE del 08/04/2015 - Registro Particolare 1929 Registro Generale 13197, Pubblico ufficiale SICO ERNESTO Repertorio 60084/16294 del 27/03/2015, ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalita di riferimento: Iscrizione n. 9782 del 2010 2. ANNOTAZIONE del 03/03/2016 - Registro Particolare 1477 Registro Generale 8862, Pubblico ufficiale SICO ERNESTO Repertorio 62029/16859 del 30/12/2015, ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO DI QUOTA GIA' FRAZIONATA - LOTTO 3 Formalita di riferimento: Iscrizione n. 9782 del 2010 3. ISCRIZIONE del 17/02/2017 - Registro Particolare 1202 Registro Generale 7099, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10976/2016 del 27/06/2016 	Conforme	0,00

Data rapporto giovedì 27/02/2020

Pagina 31 di 83

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO 4. TRASCRIZIONE del 11/04/2017 - Registro Particolare 10685 Registro Generale 15890, Pubblico ufficiale UNEP UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3143/2017 del 27/03/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 5. ISCRIZIONE del 04/08/2017 - Registro Particolare 6652 Registro Generale 37288, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 2938 del 30/07/2017, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA	0,00
Totale costi ripristino Non conformità	


COMPARABILI

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

■ **Appartamento - Via Ricci, 19/21 - CLUSONE (BG) - Comparabile A**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	B1/Centrale/PIAZZALE DELLA REPUBBLICA, VIA XXV APRILE, VIA FOGACCIA, VIA V. EMANUELE I...	
Destinazione	Privata	
Superficie commerciale (SUP)	39,00 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	11/01/2019	
Prezzo	125.000,00 €	
Nota Prezzo	Atto del Notaio Ernesto Sico, Repertorio n. 70689, Raccolta n. 19090, del 11/01/2019.	

■ Appartamento - Via S. RICCI, 14 - CLUSONE (BG) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)		
Descrizione	B1/Centrale/PIAZZALE DELLA REPUBBLICA, VIA XXV APRILE, VIA FOGACCIA, VIA V. EMANUELE I...		
Destinazione	Privata		
Superficie commerciale (SUP)	73,66 m ²		
Superficie condominiale (S)	-		
Quota condominiale (Q)	-		
Sup. esterna esclusiva (Se)	-		
Area di sedime (Sd)	-		
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)		
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari		
Data	03/05/2019		
Prezzo	236.200,00 €		
Nota Prezzo	Atto del Notaio Ernesto Sico, Repertorio n. 71911, Raccolta n. 19368, del 03/05/2019.		

■ Location map comparabili



MARKET COMPARISON APPROACH
LOTTO 03 - Appartamento Via S. RICCI, 5 - 24023 - CLUSONE (BG)

■ **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 superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie 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 verande (SUV): La superficie verande 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 soffitta (SOF): La superficie soffitta è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie garage autorimessa (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

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

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

- Classe energetica del fabbricato (CED): La caratteristica Classe energetica dell'edificio misura la classe energetica determinata dall'Attestato di Certificazione Energetica.

Unità di misura: 1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+;

Classe	Nomenclatore	Punto
A+	Fabbricato la cui classe energetica è A+	8
A	Fabbricato la cui classe energetica è A	7
B	Fabbricato la cui classe energetica è B	6
C	Fabbricato la cui classe energetica è C	5
D	Fabbricato la cui classe energetica è D	4
E	Fabbricato la cui classe energetica è E	3
F	Fabbricato la cui classe energetica è F	2
G	Fabbricato la cui classe energetica è G	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.;

• Ultimo piano (ULP): La caratteristica ultimo piano indica se l'unità si trova all'ultimo piano del fabbricato in cui è ubicata.

Unità di misura: 0=no 1=sì;

Classe	Nomenclatore	Punto
Sì	L'unità si trova all'ultimo piano del fabbricato in cui è ubicata.	1
No	L'unità non si trova all'ultimo piano.	0

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 6. 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	236.200,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	11/01/2019	03/05/2019	18/06/2020
Superficie principale (S1) m ²	39,0	73,7	71,9
Superficie balconi (SUB) m ²	23,2	8,0	30,4
Superficie cantine (SUC) m ²	11,3	0,0	0
Superficie verande (SUV) m ²	0,0	15,4	0
Superficie soffitta (SOF) m ²	36,9	77,0	0
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	32,4	16,5	21,5
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	5	5	5
Classe energetica del fabbricato (CED) 1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	4	7	7
Livello di Piano (LIV) n.	1	3	3
Ultimo piano (ULP) 0=no 1=sì	1	1	1

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Data rapporto giovedì 27/02/2020

Pagina 35 di 83

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,005
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,300
Superficie cantine	0,250
Superficie verande	0,350
Superficie soffitta	0,250
Superficie garage autorimessa	0,500
Livello di Piano	0,100

■ 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:

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

$$p_A(S1) = 125.000,00 * 1,00 / 39,00 = 3.205,13 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 236.200,00 * 1,00 / 73,66 = 3.206,63 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 3.206,63 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 3.205,13 \text{ €/m}^2$$

■ 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.

$$[i(\text{DAT})] = 0,005 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 125.000,00 * (-0,005) / 12 = -52,08 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 236.200,00 * (-0,005) / 12 = -98,42 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 3.205,13 * 1,00 = 3.205,13 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 3.205,13 * 1,00 = 3.205,13 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 3.205,13 \cdot 0,30 = 961,54 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 3.205,13 \cdot 0,30 = 961,54 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 3.205,13 \cdot 0,50 = 1.602,57 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 3.205,13 \cdot 0,50 = 1.602,57 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{SMF})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i 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(SMF)]	Modalità di stima
-----------------------	----------------------	----------------------	-------------------

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Classe energetica del fabbricato (CED)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(CED)]	Modalità di stima
-----------------------	----------------------	----------------------	-------------------

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{CED}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{CED}) = 0,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{LIV}) = 0,10 \cdot 125.000,00 = 12.500,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_B(\text{LIV}) = 0,10 \cdot 236.200,00 = 23.620,00 \text{ €/livello di piano}$$

Prezzo marginale della caratteristica Ultimo piano (ULP)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{ULP}) = 0,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_B(\text{ULP}) = 0,00 \text{ €/livello di piano}$$

■ **Tabella dei prezzi marginali**

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	-52,08	-98,42
Superficie principale (S1) €/m ²	3.205,13	3.205,13
Superficie balconi (SUB) €/m ²	961,54	961,54
Superficie cantine (SUC) €/m ²	0,00	0,00
Superficie verande (SUV) €/m ²	0,00	0,00
Superficie soffitta (SOF) €/m ²	0,00	0,00
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	1.602,57	1.602,57
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00	0,00
Classe energetica del fabbricato (CED) €	0,00	0,00
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	12.500,00	23.620,00

■ 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		236.200,00
Data (DAT)	(0-17)	885,42	(0-13)	1.279,42
Superficie principale (S1)	(71,9-39,0)	105.384,70	(71,9-73,7)	-5.705,13
Superficie balconi (SUB)	(30,4-23,2)	6.942,31	(30,4-8,0)	21.557,71
Superficie cantine (SUC)	(0,0-11,3)	0,00	(0,0-0,0)	0,00
Superficie verande (SUV)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-15,4)	0,00
Superficie soffitta (SOF)	(0,0-36,9)	0,00	(0,0-77,0)	0,00
Superficie garage autorimessa (SUG)	(21,5-32,4)	-17.387,83	(21,5-16,5)	8.012,83
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(5-5)	0,00	(5-5)	0,00
Classe energetica del fabbricato (CED)	(7-4)	0,00	(7-7)	0,00
Livello di Piano (LIV)	(3-1)	25.000,00	(3-3)	0,00
Ultimo piano (ULP)	(1-1)	0,00	(1-1)	0,00
Prezzo corretto		245.824,57		261.344,82

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 $d\% = [(Pmax - Pmin) * 100] / Pmin = [(261.344,82 - 245.824,57) * 100] / 245.824,57 = 6,31\% > 5\%$.

■ Sintesi di stima

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

Tale valore è uguale a $(245.824,57 + 261.344,82) / 2 = 253.584,69$ €.

COST APPROACH
LOTTO 03 - Appartamento Via S. RICCI, 5 - 24023 - CLUSONE (BG)

- **Stima dei Miglioramenti**
- **STATO AVANZAMENTO LAVORI**
- **Fabbricati**

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Pavimenti/rivestimenti/zoccolini - Costi per rivestimento pavimenti, battiscopa e finitura muri 1,00 a corpo	4.000,00	4.000,00	28,37	0,00
2	Sottofondi/massetti/vespai - Gettata caldana sopra ai tubi del riscaldamento a pavimento 1,00 a corpo	2.000,00	2.000,00	14,18	0,00
3	Serramenti in legno esterni ed interni - Fornitura e posa delle sole porte interne 6,00 a corpo	150,00	900,00	6,38	0,00
4	Verniciature/tinteggiature/trattamenti protettivi - Tinteggiatura finale dei muri 1,00 a corpo	1.200,00	1.200,00	8,51	0,00
Totali			8.100,00	57,44	0,00

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Impianti - Opere di completamento impianto idraulico, elettrico, citofonico e riscaldamento. 1,00 a corpo	5.000,00	5.000,00	35,46	0,00
Totali			5.000,00	35,46	0,00

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Spese - Pratiche per accatastamento e richiesta di agibilità 1,00 a corpo	1.000,00	1.000,00	7,09	0,00
Totali			1.000,00	7,09	0,00

■ **Quadro riassuntivo**

Totale costi costruzione	14.100,00 €
Percentuale promotore	Ricompresa nei prezzi unitari
Utile promotore	Ricompreso nei costi di costruzione
Valore a nuovo	14.100,00 €
Totale deprezzamenti	0,00 €

La Stima dei Miglioramenti è posta pari al valore a nuovo (14.100,00 €).

Tale valore è uguale a 14.100,00 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 03 - Appartamento Via S. RICCI, 5 - 24023 - CLUSONE (BG)

■ **Valore di mercato -25%**

[Stima a Market Comparison Approach]/100*75-[Stima dei Miglioramenti]		
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	253.584,69
Stima dei Miglioramenti	Cost Approach	14.100,00

In conclusione il Valore di mercato -25% dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:
 $253.584,69/100*75-14.100,00 = 176.080,00 \text{ €}$

Diconsi Euro centosettantaseimilaottanta