

PROSPETTO DI VALUTAZIONE

metodo di confronto del mercato

tabella dei dati

CARATTERISTICA	CODICE	COMPARABILI			Subject
		COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	
prezzo totale	PRZ	380 000,00	208 000,00	234 600,00	???
data vendita comparabile	DAT	13,00	33,00	38,00	0,00
sup. principale	SUP	1 046,00	440,00	373,00	538,06
superficie esterna	SUE	820,00	399,00	310,00	867,00
locale tecnico	UFF	0,00	0,00	0,00	18,60
uffici	SOP	202,00	76,50	114,00	109,40
spogliatoi	TER	47,00	0,00	19,00	75,00
magazzino		67,00	43,50	66,00	0,00
-		0,00	0,00	0,00	0,00
stato di manutenzione dell'immobile	SMI	2,00	3,00	3,00	3,00
stato di manutenzione degli accessori	SMA	1,00	1,00	1,00	3,00

riepilogo degli indici mercantili e dei prezzi marginali

riepilogo indici mercantili

saggio annuale di svalutazione/rivalutazione ricavato da tabelle di andamento del mercato immobiliare (es. OMI,...)	-4,2573%
rapporto mercantile sup. principale	100,00%
rapporto mercantile locale tecnico	50,00%
rapporto mercantile uffici	200,00%
rapporto mercantile spogliatoi	150,00%
rapporto mercantile magazzino	80,00%
rapporto mercantile -	0,00%
rapporto mercantile -	0,00%
rapporto mercantile -	0,00%
saggio del livello di piano	0,50%

valore unitario aree edificabili

F1	Senza area esterna
F2	Area con rapporto complementare
F3	Area con valore medio unitario

formula scelta **F3**

val. unit. area edificabile 80,00 €

costo intervento manutenzione e finitura [€]

costo manutenzione	da 1 a 2	200,00 € /mq
	da 2 a 3	150,00 € /mq
	da 3 a 4	140,00 € /mq
	da 4 a 5	70,00 € /mq
costo manutenzione (accessori)	da 1 a 2	170,00 € /mq
	da 2 a 3	60,00 € /mq
	da 3 a 4	80,00 € /mq
	da 4 a 5	70,00 € /mq

analisi dei prezzi marginali

CARATTERISTICA	CODICE	COMPARABILI		
		COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3
data vendita comparabile	DAT	€ 1 348,14	€ 737,93	€ 832,30
sup. principale	SUP	€ 199,73	€ 199,73	€ 199,73
superficie esterna	SUE	€ 80,00	€ 80,00	€ 80,00
locale tecnico	UFF	€ 99,87	€ 99,87	€ 99,87
uffici	SOP	€ 399,47	€ 399,47	€ 399,47
spogliatoi	TER	€ 299,60	€ 299,60	€ 299,60
magazzino		€ 159,79	€ 159,79	€ 159,79
-		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
stato di manutenzione dell'immobile		da 3 a 2	da 3 a 3	da 3 a 3
stato di manutenzione degli accessori		da 3 a 1	da 3 a 1	da 3 a 1

tabella di valutazione

CARATTERISTICA	CODICE	COMPARABILI		
		COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3
prezzo totale	PRZ	€ 380 000,00	€ 208 000,00	€ 234 600,00
data vendita comparabile	DAT	-€ 17 525,84	-€ 24 351,69	-€ 31 627,40
sup. principale	SUP	-€ 101 452,47	€ 19 585,84	€ 32 967,96
superficie esterna	SUE	€ 3 760,00	€ 37 440,00	€ 44 560,00
locale tecnico	BAL	€ 1 857,52	€ 1 857,52	€ 1 857,52
uffici	TER	-€ 36 990,59	€ 13 142,44	-€ 1 837,55
spogliatoi	TER	€ 8 388,79	€ 22 469,98	€ 16 777,59
magazzino		-€ 10 705,70	-€ 6 950,71	-€ 10 545,91
-		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
stato di manutenzione dell'immobile		€ 80 709,00	€ 0,00	€ 0,00
stato di manutenzione degli accessori		€ 123 753,80	€ 123 753,80	€ 123 753,80
TOTALE		€ 431 794,52	€ 394 947,17	€ 410 506,01

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%: **9,3% < 10%**

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

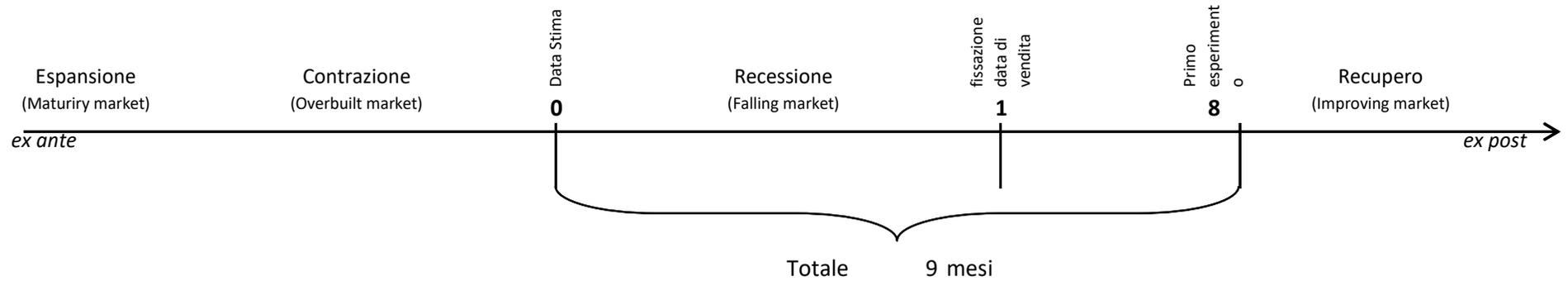
Valore di mercato (arrotondato)

€ 412 000,00

valore a m² commerciale

€ 497,73 /mq

analisi dell'orizzonte temporale espresso in mesi



	Mesi	
Data della stima	To	0
Intervallo tra data della stima e data di fissazione modalità di vendita	Ex post	1
Intervallo tra data di fissazione modalità vendita e aggiudicazione dell'immobile (tempi medi)	Ex post	8
Totale		9

Andamento del livello dei prezzi	Previsione del ciclo immobiliare alla data della disponibilità del bene		
	Previsione futura del saggio di variazione dei prezzi	annuo	-4,257%
	Frequenza periodale mensile	k	12
	Calcolo saggio periodale o equivalente mensile	mensile	-0,362%
Manutenzione Immobile	Stima quota di ammortamento annua per la mancata manutenzione dell'immobile	annuo	2,000%
	Frequenza periodale mensile	k	12
	Calcolo saggio periodale o equivalente mensile	mensile	0,168%
Assenza di garanzie sull'immobile	livello di rischio assunto per l'assenza di garanzie postume o sulla presenza di vizi occulti		5,00%

calcolo dei differenziali del valore in condizioni di vendita forzata

Valore di mercato		€ 412 000,00
Riduzione valore per fabbricato da ristrutturare (sulla base del costo di rinnovo CRESME)		€ 0,00
TOTALE		€ 412 000,00
Mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data disponibilità del bene		€ 0,00
Svalutazione dei prezzi di mercato tra la data di stima e la data di disponibilità del bene		-€ 13 414,77
Deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra la data della stima e la data di disponibilità del bene		-€ 6 236,97
Svalutazione per maggiore difficoltà di vendita della quota indivisa		€ 0,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato		-€ 20 600,00
Spese per pulizia, trasloco dei locali abbandonati		€ 0,00
Spese per sfratto in caso di occupazione (o per locazione) non legittima		€ 0,00
Oneri a carico dell'aggiudicatario		
<i>Due diligence urbanistica:</i>	per modifiche allo stato concessionato, pratica sanatoria, oblazione ed eventuali oneri	-€ 4 500,00
<i>Due Diligence catastale:</i>	per pratiche di regolarizzazione catastale	€ 0,00
<i>Spese di Bonifica:</i>	per la presenza di materiali tossico e/o nocivi (es. amianto, etc.)	€ 0,00
<i>Spese Condominiali:</i>	gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore	€ 0,00
	Totale dei deprezzamenti	-€ 44 751,74
	Valore di stima in condizioni di vendita forzata	€ 367 248,26
	Riduzione in termini %	-10,86%

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

valore di mercato		€ 412 000,00
valore a m² commerciale	€ 412 000,00 / 827,76 mq. =	€ 497,73 /mq
Valore in condizione di vendita forzata		€ 367 000,00
valore a m² commerciale in vendita forzata	€ 367 000,00 / 827,76 mq. =	€ 443,37 /mq