



SGT ASSOCIATI

Piccinini Silvia
Gianferrari Giampiero
Rizzi Alessandro

RELAZIONE ESTIMATIVA

SICREA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Sede: **40124 Reggio nell'Emilia (RE) via John Fitzgerald Kennedy, 15**

C.F.: **02520960358**

Possesso: **Proprietà**

P.IVA: **02520960358**



GALLARATE (VA) - Unità immobiliari residenziali di via Ferni

Determinazione del più probabile valore di mercato della proprietà

MAGGIO 2024

SGT Associati - 42124 Reggio Emilia via Meuccio Ruini n.10
Telefono: 0522 506212 E-mail: info@essegiti.com Pec: sgtassociati@pec.it
C.F. e Partita IVA: 02033060357

Scopo della valutazione	Determinazione del valore di mercato della proprietà			
Epoca di riferimento valutazione	Maggio 2024			
Data ultimazione valutazione	Maggio 2024			
Indirizzo	21013 Gallarate (VA) - Via Bernardino Ferni n. 3			
Descrizione	Unità immobiliari residenziali in complesso misto denominato "Condominio San Lorenzo"			
Consistenza della proprietà	35-184	106,29	mq di	Superficie Raggiagliata
Consistenza della proprietà	94-178	93,10	mq di	Superficie Raggiagliata

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DELLA PROPRIETA' AL 02/05/2024 € 217.000,00

Note: nelle consistenze, numero e condizioni alla data indicata

I valori di stima indicati comprendono gli oneri di smaltimento dei detriti e di quant'altro contenuto nelle unità immobiliari, restando pertanto a carico degli aggiudicatari la liberazione dei locali.

GALLARATE (VA) - Unità immobiliari residenziali di via Ferni S 35-184 € 116.000,00

Titolarità	Codice fiscale	Titolarità	Quota di Possesso
SICREA S.P.A. sede REGGIO NELL'EMILIA (RE)	02520960358	Proprieta'	1/1

DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	F	M	S	VALUTAZIONE
RESIDENZIALE	APPARTAMENTO E CANTINA	S2-2	GA/5	7508	35	€ 100.000,00
RESIDENZIALE	BOX AUTO	S2	GA/5	7508	184	€ 16.000,00

GALLARATE (VA) - Unità immobiliari residenziali di via Ferni S 94-178 € 101.000,00

Titolarità	Codice fiscale	Titolarità	Quota di Possesso
SICREA S.P.A. sede REGGIO NELL'EMILIA (RE)	02520960358	Proprieta'	1/1

DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	F	M	S	VALUTAZIONE
RESIDENZIALE	APPARTAMENTO E CANTINA	S2-6	GA/5	7508	94	€ 81.000,00
RESIDENZIALE	BOX AUTO	S2	GA/5	7508	178	€ 20.000,00

Valutatore	RIZZI Geom. ALESSANDRO
Indirizzo	42124 Reggio nell'Emilia (RE) Via Meuccio Ruini n.10
C.F.	RZZLSN67D18L826G
Albo Geometri	Reggio nell'Emilia
Numero Iscrizione	1668
Posta Elettronica	alessandro@essegiti.com
Posta Elettronica Certificata	alessandro.rizzi@geopec.it

PREMESSA

Facendo seguito all'incarico affidatomi da Montecchi Gilberto nato a Sassuolo (MO), il 17/01/1972, C.F. MNTGBR72A171462E in qualità di Liquidatore Giudiziario di SICREA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, con sede a Reggio nell'Emilia (RE) in via John Fitzgerald Kennedy n. 15, C.F. e P.IVA 02520960358, proprietaria delle unità immobiliari oggetto della presente, il sottoscritto, Geometra Rizzi Alessandro libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n°1668, con domicilio professionale presso lo studio tecnico "SGT ASSOCIATI Piccinini S. Gianferrari G. Rizzi A." in Reggio nell'Emilia via Meuccio Ruini n°10, tel. 0522506212, E-mail: alessandro@essegiti.com, PEC: alessandro.rizzi@geopec.it, C.F.: RZZLSN67D18L826G, in qualità di esperto indipendente, ha proceduto alla redazione della presente perizia volta alla determinazione del più probabile valore di mercato, alla data odierna, delle porzioni immobiliari di seguito identificate:

GALLARATE (VA) - Unità immobiliari residenziali di via Ferni

DICHIARAZIONE DI INDIPENDENZA

Con riferimento all'operazione consistente nella determinazione del più probabile valore di mercato alla data odierna del cespite immobiliare di seguito indicato:

GALLARATE (VA) - Unità immobiliari residenziali di via Ferni

il sottoscritto Geometra Rizzi Alessandro, incaricato di rendere la propria imparziale perizia ai fini della valutazione suddetta, attesta:

- la propria obiettività e indipendenza rispetto agli eventuali soggetti interessati alla valutazione del compendio in oggetto;
- di non utilizzare ne' fare affidamento su conclusioni non fondate, basate su qualunque tipo di pregiudizio, ne' presentare conclusioni atte ad alterare il valore della stessa;
- di non essere condizionato o influenzato e di non trovarsi, rispetto al risultato della valutazione, in una situazione, effettiva o potenziale, attuale o futura, di conflitto di interesse;
- di non avere alcun interesse nel compendio;
- di non essere persona collegata alla Committenza;
- di fornire una relazione di valutazione imparziale, chiara, trasparente e obiettiva;
- di non percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione.

PRECISAZIONI DOCUMENTALI

I dati tecnici alla base della valutazione che, alla data della presente, verificati, congruenti e aggiornati, sinteticamente, in linea generale, contemplano e risultano forniti:

COMMITTENTE	COMPETENTI UFFICI	VALUTATORE
Atti di provenienza	Documentazione Catastale	Informazioni di mercato
Contratti di locazioni	Documentazione Urbanistica	Conformità
Bandi	IMU- Valori aree edificabili	Criteri estimativi
Convenzioni	OMI- Valori medi di mercato	Analisi del segmento immobiliare
Planimetrie	VAM- Valori agricoli medi	Immagini e informazioni reperite in sede di sopralluogo
Progetti di sviluppo	Pubblicità immobiliare Comparabili	

ASSUNZIONI

- che a seguito del sopralluogo effettuato, ha potuto verificare il contesto, lo stato dei luoghi nel quale risulta inserito il compendio oggetto della presente e le tipologie edilizie prevalenti in zona;
- che al fine di valutare le attuali richieste del mercato locale, per immobili comparabili a quelli in oggetto, ha conferito con operatori specializzati del settore immobiliare e della zona interessata;
- che sono stati ricercati presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio atti di compravendita relativi a beni immobili assimilabili a quelli in valutazione;
- che sono stati reperiti i necessari documenti catastali dall'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio relativi al compendio in oggetto;
- che sono stati reperiti i necessari documenti urbanistici dai preposti Uffici Comunali relativi al compendio in oggetto;
- che sono stati verificati graficamente i dati progettuali forniti dalla Committenza relativi al compendio in oggetto;
- che il sottoscritto è stato formalmente esonerato dal porre in essere le verifiche relative alla conformità delle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione estimativa;
- che sono state eseguite le operazioni di estimo ritenute più opportune ed utili, (MCA Market Comparison Approach, capitalizzazione dei redditi, punti di merito) ai fini della valutazione richiesta;

MANDATO

Il mandato affidato al sottoscritto consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto riscontrato alla data del sopralluogo e alla data della presente, attribuibile alle unità immobiliari in proprietà.

CRITERIO VALUTAZIONE:

VALORE DI MERCATO

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76. Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..." per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione; □

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..." presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione. Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

PROCEDIMENTO:

STIMA 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. L'MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

ANALISI				CARATTERISTICHE GENERALI EDIFICIO			
Localizzazione				Edificio			
Regione	Lombardia			Tipologia	Condominio		
Provincia	Varese			Uso	Misto (Direzionale, Commerciale, Residenziale)		
Comune	Gallarate			Numero Piani	10	Fuori Terra	8
Posizione	Centrale - zona stazione ferroviaria			Stato manutentivo	Normale		
Indirizzo	Via Bernardino Ferni	Civico	3	Prospicenza	Viabilità ordinaria	Accessibilità	Normale

DESCRIZIONE EDIFICIO

Edificio di grandi dimensioni, con destinazione mista direzionale, commerciale e residenziale, edificato nei primi anni 2000. Il complesso si sviluppa su piastra unica per tutti i livelli prospettando su tre vie e, in linea di massima, la distribuzione interna vede i piani interrati destinati a box auto, cantine e locali tecnici, il piano terra a locali commerciali e ingressi dei piani superiori, mentre i restanti piani ospitano unità direzionali e residenziali. In generale lo stato manutentivo risulta congruo all'epoca di edificazione dell'edificio.

ANALISI				CARATTERISTICHE DELLE CONSISTENZE			
Confini		APPARTAMENTO	S 35	APPARTAMENTO		S 35	
N	Sub.	4	Vano scala comune	Tipologia immobiliare	Appartamento e pertinenze		
E	Sub.	36	Appartamento e prospetto esterno	Piano	Secondo		
S	Sub.	14	Appartamento	Stato Occupazionale	Libero		
O	Sub.	-	Prospetto esterno	Stato manutentivo	Nuovo		
Confini		CANTINA	S 35	Usabilità	Non Abitabile		
N	Sub.	56	Cantina	Numero affacci	2		
E	Sub.	-	Terrapieno	Orientamento	<input type="checkbox"/> NORD		
S	Sub.	1	Corridoio comune		<input checked="" type="checkbox"/> EST		
O	Sub.	47	Cantina		<input type="checkbox"/> SUD		
					<input checked="" type="checkbox"/> OVEST		
Confini		BOX AUTO	S 184	Ascensore	Presente		
N	Sub.	1	Corsello comune autorimesse	Taglio	Medio		
E	Sub.	183	Box auto	Dimensione	da mq. 70 a mq. 120		
S	Sub.	-	Terrapieno				
O	Sub.	-	Terrapieno				

DESCRIZIONE DELLA CONSISTENZA

Oggetto della presente stima trattasi di appartamento al piano secondo, composto da soggiorno, due camere, doppi servizi, cucina, disimpegno zona notte e due balconi; oggetto di CILA n. 47620 del 23/07/2018 per ristrutturazione conservativa, consistente in chiusura e spostamento porta della cucina, realizzazione di muretto in cartongesso divisorio tra pranzo e soggiorno, sostituzione di serramenti esterni, sostituzione della caldaia autonoma, riempimento e saturazione della camera d'aria interna ai muri di tamponamento perimetrali e realizzazione di impianto autonomo di climatizzazione; allo stato attuale parte degli impianti risultano rimossi e sono presenti i detriti delle pareti e delle pavimentazioni demolite pertanto l'immobile non risulta abitabile fino all'ultimazione degli stessi o all'eventuale ripristino. La proprietà si compone anche di locale cantina e box auto al piano secondo sottostrada.



ANALISI
CARATTERISTICHE DELLE CONSISTENZE

Confini		APPARTAMENTO	S 94
N	Sub.	-	Prospetto esterno
E	Sub.	90	Appartamento
S	Sub.	-	Prospetto esterno
O	Sub.	-	Altro edificio
Confini		CANTINA	S 94
N	Sub.	1	Corridoio comune
E	Sub.	6	Vano scala comune
S	Sub.	93	Cantina
O	Sub.	1	Corridoio comune
Confini		BOX AUTO	S 178
N	Sub.	177	Box auto
E	Sub.	1	Corsello comune autorimesse
S	Sub.	179	Box auto
O	Sub.	1	Corsello comune autorimesse

APPARTAMENTO	S 94
Tipologia immobiliare	Appartamento e pertinenze
Piano	Sesto
Stato Occupazionale	Libero
Stato manutentivo	Nuovo
Usabilità	Non Abitabile
Numero affacci	2
Orientamento	<input checked="" type="checkbox"/> NORD
	<input type="checkbox"/> EST
	<input checked="" type="checkbox"/> SUD
	<input type="checkbox"/> OVEST
Ascensore	Presente
Taglio	Medio
Dimensione	da mq. 70 a mq. 120

DESCRIZIONE DELLA CONSISTENZA

Oggetto della presente stima trattasi di appartamento al piano sesto, composto da soggiorno, due camere, doppi servizi, cucina, disimpegno zona notte loggia e balcone; oggetto di CILA n. 47621 del 23/07/2018 per ristrutturazione conservativa, consistente in chiusura e spostamento porta della cucina, realizzazione di muretto in cartongesso divisorio tra pranzo e soggiorno, sostituzione di serramenti esterni, sostituzione della caldaia autonoma, riempimento e saturazione della camera d'aria interna ai muri di tamponamento perimetrali e realizzazione di impianto autonomo di climatizzazione; allo stato attuale parte degli impianti risultano rimossi e sono presenti i detriti delle pareti e delle pavimentazioni demolite pertanto l'immobile non risulta abitabile fino all'ultimazione degli stessi o all'eventuale ripristino. La proprietà si compone anche di locale cantina e box auto al piano secondo sottostrada.


ANALISI
VERIFICA CATASTALE

Dall'accesso agli atti condotto presso gli archivi dell'Ufficio Provinciale Agenzia delle Entrate – Territorio è emerso che i subalterni sopra riportati risultano originati dalle pratiche di accatastamento di seguito indicate e corrispondenti alle ultime variazioni catastali disponibili, risultando accerata la rispondenza dei dati censuari e della proprietà:

Provincia
Varese
Comune
Gallarate
CATASTO DEI FABBRICATI

Protocollo	Data	Foglio	Mappale	Subalterno	Tipo Documento
VA0031472	05/02/2009	GA/5	7.508	35	Bonifica identificativo catastale
VA0033461	06/02/2009	GA/5	7.508	94	Bonifica identificativo catastale
VA0033847	06/02/2009	GA/5	7.508	178	Bonifica identificativo catastale
VA0033853	06/02/2009	GA/5	7.508	184	Bonifica identificativo catastale

Provincia

Varese

Comune

Gallarate

Sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza e dalle risultanze delle indagini effettuate presso gli archivi del comune è emerso che il compendio oggetto della presente risulta regolamentato da una serie di provvedimenti edilizi dall'originaria edificazione del compendio alle successive varianti. Il sottoscritto riporta di seguito l'elenco cronologico dei provvedimenti forniti:

Protocollo		Data	Descrizione Opera
Anno	Numero		
2001	65	18/06/2001	Concessione edilizia
2004	37854	08/10/2004	DIA
2005	-	19/04/2005	DIA
2005	-	29/07/2005	Richiesta Agibilità
2004	9015/04	27/04/2004	DIA
2018	47620	23/07/2018	CILA Subalterno 35
2018	47621	23/07/2018	CILA Subalterno 94

Successivamente, per il compendio oggetto della presente, non risultano rilasciati ulteriori titoli abilitativi.

UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

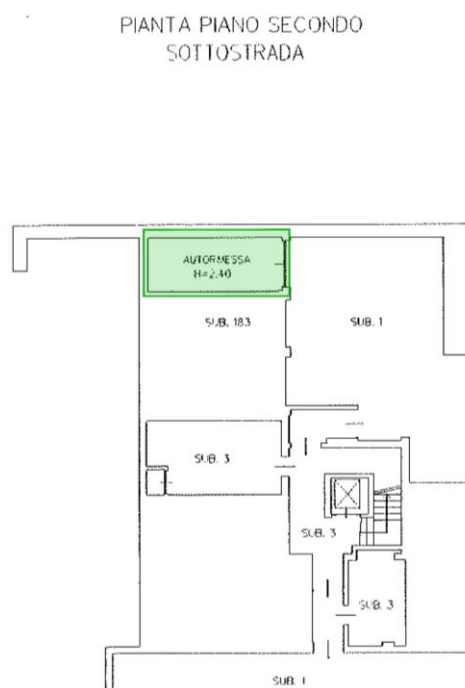
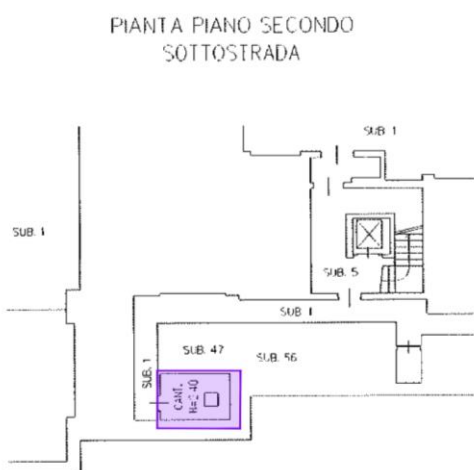
Un	Piano	Tipologia	F	P	S	Cat	Clas	Consistenza	Superficie	Rendita
1	S2-2	APPARTAMENTO E CANTINA	GA/5	7508	35	A/2	5	6,0 vani	98,0 mq	€ 774,69
4	S2	BOX AUTO	GA/5	7508	184	C/6	9	15,0 mq	18,0 mq	€ 92,96

TITOLARITA'

SICREA S.P.A. sede in REGGIO NELL'EMILIA (RE)

Codice fiscale	Diritto	Quota	Provenienza	Notaio	Repertorio	Data
02520960358	Proprietà	1/1	Compravendita	Pantè Fabio Gaspare	25148/13894	17/10/2018

INDIVIDUAZIONE DELLE CONSISTENZE PER DESTINAZIONE



SUBALTERNO 94

SUBALTERNO 184

Note sulle superfici utilizzate

PRI	Superficie principale: la superficie principale è una caratteristica superficiera relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m ² .
BAL	Superficie balcone: 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: m ² .
LOG	Superficie terrazzo/loggia: la superficie terrazzo/loggia 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: m ² .
CAN	Superficie cantina: la superficie cantina 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: m ² .
GAR	Superficie box auto non collegato ai vani principali: la superficie box auto non collegato ai vani principali 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: m ² .

STIMA MARKET COMPARISON APPROACH

CARATTERISTICHE		IMMOBILI A COMPARAZIONE				UNITA' IN VALUTAZIONE	
		A	B	C	D		
IDENTIFICAZIONE							
Fonte		Servizio di pubblicita' immobiliare				-	
Prezzo Compravendita		€ 160.000,00	€ 165.000,00	€ 0,00	€ 0,00	Da ricercare	
Prezzo unitario al mq		€ 1.382,88	€ 1.405,84	-	-		
Repertorio/Raccolta		8516/5098	55087/33145	-	-	-	
Data		29/09/2023	20/07/2023	-	-	02/05/2024	
Differenziale (mesi)		7	9	-	-	0	
Mercato IN AUMENTO		3,70%	3,70%	-	-	3,70%	
Indirizzo Toponimo		via Forni	via Forni	-	-	via Forni	
Civico		1-3-5	1-3-5	-	-	6	
Identificativi Catastali		F	GA/5	GA/5	-	-	GA/5
		M	7.508	7.508	-	-	7.508
		S	47 - 160	65 - 156	-	-	35 - 184
QUOTAZIONI DA BANCHE DATI							
Zona OMI di appartenenza		C1	C1	-	-	C1	
Semestre		2023-2	2023-2	-	-	2023-2	
Tipologia		Abitazioni civili	Abitazioni civili	-	-	Abitazioni civili	
Stato		Normale	Normale	-	-	Normale	
Valori Mercato		Minimo €/mq	€ 1.050,00	€ 1.050,00	-	-	€ 1.050,00
		Massimo €/mq	€ 1.450,00	€ 1.450,00	-	-	€ 1.450,00
Valori Locazioni		Minimo €/mq/mese	€ 7,40	€ 7,40	-	-	€ 7,40
		Massimo €/mq/mese	€ 8,80	€ 8,80	-	-	€ 8,80
CONSISTENZE							
Superficie Raggiungata		mq 115,70	mq 117,37	mq 0,00	mq 0,00	mq 106,29	
Superfici	PRI	planimetria catastale r PRI	mq 86,88 100%	mq 92,04 100%	mq - 100%	mq - 100%	mq 86,88 100%
	BAL	planimetria catastale r BAL	mq 7,71 25%	mq 0,00 25%	mq - 25%	mq - 25%	mq 7,71 25%
	LOG	planimetria catastale r LOG	mq 16,78 35%	mq 38,93 35%	mq - 35%	mq - 35%	mq 16,78 35%
	CAN	planimetria catastale r CAN	mq 8,15 20%	mq 6,56 20%	mq - 20%	mq - 20%	mq 9,60 20%
	GAR	planimetria catastale r GAR	mq 38,78 50%	mq 20,78 50%	mq - 50%	mq - 50%	mq 19,38 50%
TABELLA DEI PREZZI MARGINALI							
Prezzo Compravendita		€ 160.000,00	€ 165.000,00	€ 0,00	€ 0,00	Da ricercare	
Prezzo unitario al mq		€ 1.382,88	€ 1.405,84	-	-		
Data		-€ 3.456,79	-€ 4.583,33	-	-	UNITA' IN VALUTAZIONE	
Superfici	PRI	€ 0,00	-€ 7.135,66	-	-		
	BAL	€ 0,00	€ 2.665,50	-	-		
	LOG	€ 0,00	-€ 10.720,78	-	-		
	CAN	€ 401,04	€ 840,79	-	-		
	GAR	-€ 13.413,94	-€ 968,02	-	-		
Prezzo Corretto		€ 143.530,30	€ 145.098,50	€ 0,00	€ 0,00		

Divergenza percentuale assoluta

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:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Divergenza percentuale assoluta} = & & d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} & & \text{ovvero} & & \\ P_{\max} & \text{€ 145.098,50} & P_{\min} & \text{€ 143.530,30} & = & 1,08\% & < & 10,00\% \end{array}$$

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. In conclusione, in considerazione di quanto sopra analizzato, delle peculiarità dei cespiti, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, dello stato di manutenzione generale delle singole unità immobiliari, del grado di finitura, della pezzatura commerciale, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto determina il più probabile valore di mercato in:

PREZZO CARATTERISTICHE	IMMOBILI A COMPARAZIONE				UNITA'
	A	B	C	D	
Prezzo Corretto	€ 143.530,30	€ 145.098,50	€ 0,00	€ 0,00	IN VALUTAZIONE
Deprezzamento percentuale forfettario in considerazione dell'inabitabilità delle unità immobiliari a seguito della mancata ultimazione dei lavori autorizzati e degli oneri di smaltimento dei detriti e di quant'altro presente nei locali a carico dei futuri aggiudicatari.					20,00%
VALORE STIMATO (arrotondato)					€ 116.000,00
VALORE STIMATO AL MQ di SUPERFICIE RAGGUAGLIATA					€ 1.091,35
VALUTAZIONE ALLOGGI					€ 100.000,00
VALUTAZIONE BOX AUTO					€ 16.000,00

UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Un	Piano	Tipologia	F	P	S	Cat	Clas	Consistenza	Superficie	Rendita
2	S2-6	APPARTAMENTO E CANTINA	GA/5	7508	94	A/2	5	5,5 vani	83,0 mq	€ 710,13
3	S2	BOX AUTO	GA/5	7508	178	C/6	9	21,0 mq	22,0 mq	€ 130,15

TITOLARITA'

SICREA S.P.A. sede in REGGIO NELL'EMILIA (RE)

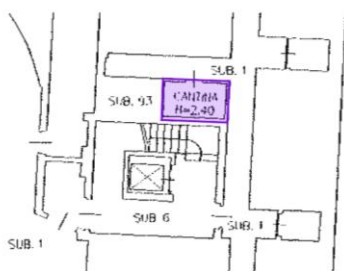
Codice fiscale	Diritto	Quota	Provenienza	Notaio	Repertorio	Data
02520960358	Proprietà	1/1	Compravendita	Pantè Fabio Gaspare	25148/13894	17/10/2018

INDIVIDUAZIONE DELLE CONSISTENZE PER DESTINAZIONE

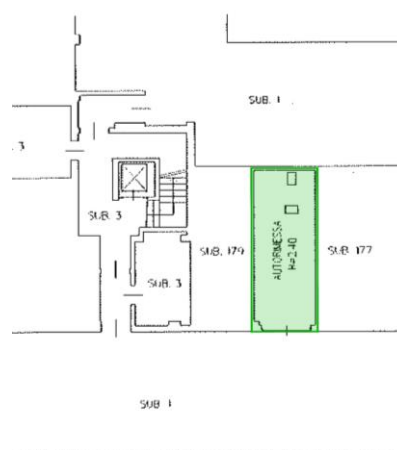
PIANTA PIANO SESTO



PIANTA PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



PIANTA PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



SUBALTERNO 94

SUBALTERNO 178

Note sulle superfici utilizzate

PRI	Superficie principale: la superficie principale è una caratteristica superficiera relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m ² .
BAL	Superficie balcone: 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: m ² .
LOG	Superficie terrazzo/loggia: la superficie terrazzo/loggia 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: m ² .
CAN	Superficie cantina: la superficie cantina 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: m ² .
GAR	Superficie box auto non collegato ai vani principali: la superficie box auto non collegato ai vani principali 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: m ² .

STIMA MARKET COMPARISON APPROACH

CARATTERISTICHE		IMMOBILI A COMPARAZIONE				UNITA' IN VALUTAZIONE	
		A	B	C	D		
IDENTIFICAZIONE							
Fonte		Servizio di pubblicita' immobiliare				-	
Prezzo Compravendita		€ 160.000,00	€ 165.000,00	€ 0,00	€ 0,00	Da ricercare	
Prezzo unitario al mq		€ 1.382,88	€ 1.405,84	-	-	-	
Repertorio/Raccolta		8516/5098	55087/33145	-	-	-	
Data		29/09/2023	20/07/2023	-	-	02/05/2024	
Differenziale (mesi)		7	9	-	-	0	
Mercato IN AUMENTO		3,70%	3,70%	-	-	3,70%	
Indirizzo Toponimo		via Forni	via Forni	-	-	via Forni	
Civico		1-3-5	1-3-5	-	-	6	
Identificativi Catastali		F	GA/5	GA/5	-	-	GA/5
		M	7.508	7.508	-	-	7.508
		S	47 - 160	65 - 156	-	-	94 - 178
QUOTAZIONI DA BANCHE DATI							
Zona OMI di appartenenza		C1	C1	-	-	C1	
Semestre		2023-2	2023-2	-	-	2023-2	
Tipologia		Abitazioni civili	Abitazioni civili	-	-	Abitazioni civili	
Stato		Normale	Normale	-	-	Normale	
Valori Mercato		Minimo €/mq	€ 1.050,00	€ 1.050,00	-	-	€ 1.050,00
		Massimo €/mq	€ 1.450,00	€ 1.450,00	-	-	€ 1.450,00
Valori Locazioni		Minimo €/mq/mese	€ 7,40	€ 7,40	-	-	€ 7,40
		Massimo €/mq/mese	€ 8,80	€ 8,80	-	-	€ 8,80
CONSISTENZE							
Superficie Raggiungliata		mq 115,70	mq 117,37	mq 0,00	mq 0,00	mq 93,10	
Superfici	PRI	planimetria catastale r PRI	mq 86,88 100%	mq 92,04 100%	mq - 100%	mq - 100%	mq 77,29 100%
	BAL	planimetria catastale r BAL	mq 7,71 25%	mq 0,00 25%	mq - 25%	mq - 25%	mq 7,92 25%
	LOG	planimetria catastale r LOG	mq 16,78 35%	mq 38,93 35%	mq - 35%	mq - 35%	mq 3,92 35%
	CAN	planimetria catastale r CAN	mq 8,15 20%	mq 6,56 20%	mq - 20%	mq - 20%	mq 4,67 20%
	GAR	planimetria catastale r GAR	mq 38,78 50%	mq 20,78 50%	mq - 50%	mq - 50%	mq 23,04 50%
	TABELLA DEI PREZZI MARGINALI						
Prezzo Compravendita		€ 160.000,00	€ 165.000,00	€ 0,00	€ 0,00	Da ricercare	
Prezzo unitario al mq		€ 1.382,88	€ 1.405,84	-	-	-	
Data		-€ 3.456,79	-€ 4.583,33	-	-	-	
Superfici	PRI	-€ 13.261,83	-€ 20.397,49	-	-	UNITA' IN VALUTAZIONE	
	BAL	€ 72,60	€ 2.738,10	-	-		
	LOG	-€ 6.224,35	-€ 16.945,13	-	-		
	CAN	-€ 962,49	-€ 522,73	-	-		
	GAR	-€ 10.883,27	€ 1.562,66	-	-		
Prezzo Corretto		€ 125.283,88	€ 126.852,08	€ 0,00	€ 0,00	-	

Divergenza percentuale assoluta

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:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Divergenza percentuale assoluta} = & & d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} & & \text{ovvero} & & \\ P_{\max} & \text{€ 126.852,08} & P_{\min} & \text{€ 125.283,88} & = & 1,24\% & < & 10,00\% \end{array}$$

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. In conclusione, in considerazione di quanto sopra analizzato, delle peculiarità dei cespiti, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, dello stato di manutenzione generale delle singole unità immobiliari, del grado di finitura, della pezzatura commerciale, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto determina il più probabile valore di mercato in:

PREZZO CARATTERISTICHE	IMMOBILI A COMPARAZIONE				UNITA'
	A	B	C	D	
Prezzo Corretto	€ 125.283,88	€ 126.852,08	€ 0,00	€ 0,00	IN VALUTAZIONE
Deprezzamento percentuale forfettario in considerazione dell'inabitabilità delle unità immobiliari a seguito della mancata ultimazione dei lavori autorizzati e degli oneri di smaltimento dei detriti e di quant'altro presente nei locali a carico dei futuri aggiudicatari.					20,00%
VALORE STIMATO (arrotondato)					€ 101.000,00
VALORE STIMATO AL MQ di SUPERFICIE RAGGUAGLIATA					€ 1.084,90
VALUTAZIONE ALLOGGI					€ 81.000,00
VALUTAZIONE BOX AUTO					€ 20.000,00